Bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena | diagnostikoa eta justifikazio-memoria

HERNANIKO UDALA

| 2024ko uztaila

| Sustatzailea : Hernaniko Udala

| Egilea : gislan

Aurkibidea

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea 3
1 Aurrekariak 7
2 Demografia 8
2.1 Aldagai nagusiak 8
2.2 Biztanleriaren mugimendua 18
2.3 Prospektiba 26
3 Bizikidetza-unitateak 29
3.1 Aldagai nagusiak 29
3.2 Emantzipazio maila 36
3.3 Prospektiba 39
4 Ezaugarri sozioekonomikoak 41
4.1 Aldagai nagusiak 41
5 Etxebizitza parkea 50
5.1 Aldagai nagusiak 50
5.2 Gaur egungo etxebizitza parkea 54
5.3 Erabilera-maila 57
6 Etxebizitza beharrak eta eskaria 61
6.1 Aldagai nagusiak 61
7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua 66
7.1 Aldagai nagusiak 66
8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua 71
8.1 Aldagai nagusiak 71
9 Etxebizitza-programen eta-politiken intzidentzia 75
9.1 Aldagai nagusiak 75
10 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa 78
10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera 78
10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa 80
11 Ondorioak 82
11.1 Demografia 82
11.2 Bizikidetza-unitateak 83
11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak 83

11.4 Etxebizitza parkea 83
11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria 84
11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua 84
11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua 85
11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia 85
11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa 85
12 Bibliografia 87

Grafiko, taula eta irudien aurkibidea

| Grafikoak

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2000-2024 9
2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2000-2024 10
3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Hernani, 2000-2024 11
4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Hernani, 2009-2024 12
5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2000-2022 13
6. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Hernani, 2009-2024 13
7. Grafikoa: Hernanin eta Donostian jaiotako biztanleen konparaketa (kop.). Hernani, 2024 14
8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2024 15
9. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Hernani, 2010-2023 18
10. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 19
11. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 20
12. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 21
13. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 22
14. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 22
15. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 23
16. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 24
17. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Hernani, 2000-2039 26
18. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Hernani, 2024-2039 27
19. Grafikoa: Zahartze-tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Hernani, 2000-2039 28
20. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Hernani, 2000-2039 28
21. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundea (%). Hernani, 2009-2024 29
22. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Hernani, 2009-2024 30
23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bizt.). Hernani, 2024 31
24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Hernani, 2024 33
25. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Hernani, 2024 34
26. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Hernani, 2024 36
27. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Hernani, 2024 37
28. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Hernani, 2009-2039 39
29. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Hernani, 2009-2039 40
30. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022 41
31. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022 42
32. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022 43
33. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022 43
34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2000-2023 44
35. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022 45
36. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022 45

37. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Hernani eta bere testuingurua, 2001-2021 46
38. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021 47
39. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Hernani eta bere testuingurua, 2001-2021 48
40. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021 48
41. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022 ... 50
42. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022 51
43. Grafikoa: Familia-etxebizitzen batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022 52
44. Grafikoa: Familia-etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaera (m^2). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022 52
45. Grafikoa: Igogailua duten familia-etxebizitzen tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022 53
46. Grafikoa: Etxebizitza parkearen batez besteko antzinatasuna auzoaren arabera (urte). Hernani, 2024 54
47. Grafikoa: Etxebizitza parkearen batez besteko azalera auzoaren arabera (m^2). Hernani, 2024 56
48. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Hernani, 2010-2022 57
49. Grafikoa: Etxebizitzak erabilera motaren arabera (%). Hernani, 2024 58
50. Grafikoa: Etxebizitza hutsen tasa (%). Hernani, 2024 59
51. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024 61
52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024 63
53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024 .. 64
54. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024 65
55. Grafikoa: Etxebizitza-salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Hernani eta bere testuingurua, 2004-2023 66
56. Grafikoa: Etxebizitza-salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Hernani, 2004-2023 67
57. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Hernani, 2004-2023 68
58. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Hernaniren ingurua, 2004-2024 69
59. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m^2-ko (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024 70
60. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2011-2022 71
61. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Hernani eta bere ingurua, 2022 72
62. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Hernani eta bere ingurua, 2016-2023 73
63. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€). Hernani eta bere ingurua, 2016-2023 74
64. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Hernani, 2018-2023 79
65. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Hernani eta bere testuingurua, 2021 81

| Taulak

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Hernani eta bere ingurua, 2000-2024 9
2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2000-2024 10
3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2000-2024 11
4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2024 15
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024 16
6. Taula: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Hernani, 2010-2023 18
7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023 25
8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024-2039..... 27
9. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Hernani, 2010-2024..... 30
10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Hernani, 2024 31
11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024..... 34
12. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024 35
13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Hernani, 2024 37
14. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Hernani, 2024-2039 39
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022 42
16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022..... 44
17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022 46
18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021..... 47
19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021 49
20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2022..... 50
21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2022 51
22. Taula: Etxebizitza parkea eraikuntza urtearen arabera (kop.). Hernani, 2024 55
23. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.). Hernani, 2024..... 56
24. Taula: Etxebizitzak erabilera motaren arabera (kop.). Hernani, 2024..... 59
25. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024 61
26. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024..... 63
27. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024... 64
28. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024 65
29. Taula: Etxebizitza-salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Hernani eta bere testuingurua, 2004-2023 67
30. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024..... 69
31. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m^2-ko (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024..... 70
32. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Hernani, 2011-2022 72
33. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Hernani eta bere testuingurua, 2016-2023 73
34. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰). Hernani eta bere ingurua, 2016-2023 74
35. Taula: Babestutako etxebizitza parkea motaren arabera (kop.). Hernani, 2024 75

36. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024 76
37. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024 77
38. Taula: EPE onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024 77
39. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Hernani, 2018-2023 .. 79
40. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea. EAE, 2018-2023 79
41. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021 80
42. Taula: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Hernani eta bere testuingurua, 2021 80

| Irudiak

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa. Hernani , 2024 17
2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Hernani, 2024 32
3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Hernani, 2024 38
4. Irudia: Etxebizitzen antzinatasunaren mapa. Hernani, 2024 55
5. Irudia: Etxebizitza hutsen bero mapa. Hernani, 2024 60

1 Aurrekariak

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

Hernaniko Udalaren kasuan, udalerri osoa Tentsio Handiko Bizitegi Eremu izendatua izan dadin aipatu 12/2023 legeak zehazten dituen kriterioak betetzen dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023ko abenduan argitaratutako txostenaren arabera.

Tentsiopeko-eremu izendapena eskuratzeko prozedura formala abiatzeko eta 18. artikuluak 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 inplementatuko diren neurri zehatzen berariazko ekintza plan bat, izendapena indarrean egongo den hiru urteetarako garapen egutegi batekin batera.

Dokumentu horiez gain, 12/2023 Legearen 18.3. artikuluaren 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 eskuratzea eskuragarria izan dadin, baldin eta honako zirkunstantziaren bat betetzen bada:

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

Diagnostiko honetan jasotzen diren datu eta adierazleak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerriak Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredua dokumentuan zehazten dituenak dira, nagusiki (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024). Horrez gain, Gislanek udalerriek bizi duten tentsio eremuen egoera aztertzeko eta testuingurua ulertzeko beharrezkoak diren ustiapen gehigarriak egin ditu. Diagnostikoaren bukaeran 18.3 artikuluan zehaztutako justifikazio-memoria atxiki da.

2 Demografia

Azterketa demografikoa udalerri 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 araberako 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.

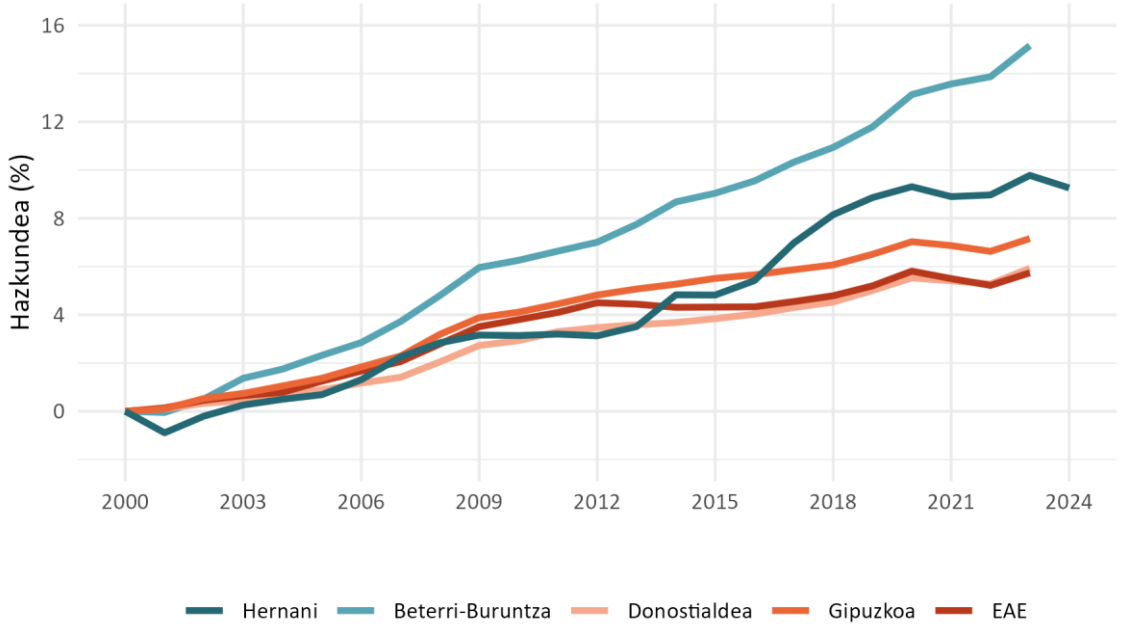
2.1 Aldagai nagusiak

Donostia eta Errenteriaren ondoren, Donostialdeko hiri populatuena eta Beterri-Buruntzako udalerri nagusia da Hernani, biztanleriari dagokionez. Azken bi hamarkadetan udalerriak biztanleria hazkunde nabarmena izan du. 2000-2024 epealdian, esaterako, bere hazkunde demografikoa %9,3koa izan da. 2000. urtean 18.698 biztanle izatetik 2024. urtean 20.429 biztanle izatera igaro da Hernani; 1.731 herritar gehiago, alegia (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Hernaniren biztanleria hazkundean hiru fase antzematen dira: lehena, 2000-2015 urteen artean, zeinetan biztanle kopurua modu apalagoan hazi zen (%4,8). Bigarren fasea 2015-2020 epealdiari dagokio. Bosturteko horretan 800 biztanletik gora bereganatu zituen udalerriak, ia aurreko hamabost urteetan bezainbeste haziz (%4,3). 2020tik aurrera, gora-beherak alde batera utzita, biztanleria nahiko egonkor mantendu da (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

Udalerriaren hazkundea Donostialdearen (%5,9), Gipuzkoaren (%7,2) eta EAEren (%5,7) hazkundea baino nabarmen handiagoa izan da. Beterri-Buruntzaren biztanleria hazkundea, ordea, are handiagoa izan da, %15,2a zehazki. Izan ere, Astigarraga 4.200 biztanletik gora handitu da (%123,2) eta Urnietak 900 biztanletik gora bereganatu ditu (%17,1). Bestalde, Andoainen (%1,3) ez da biztanleria aldaketa esanguratsurik antzeman (ikus 1. Grafikoa eta 1. Taula).

1. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

1. Taula: Biztanleriaren bilakaera (kop.). Hernani eta bere ingurua, 2000-2024

Eremua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024[1]
Hernani	18.698	18.792	19.229	19.284	19.712	20.438	20.429
Beterri-Buruntza	64.627	65.757	67.730	69.159	70.801	73.110	74.426
Donostialdea	315.864	318.173	322.347	326.822	328.588	333.337	334.596
Gipuzkoa	679.370	686.513	701.056	712.097	717.832	727.121	728.027
EAE	2.098.596	2.115.279	2.157.112	2.193.093	2.189.534	2.220.504	2.219.019

Iturria: INE eta errolda.

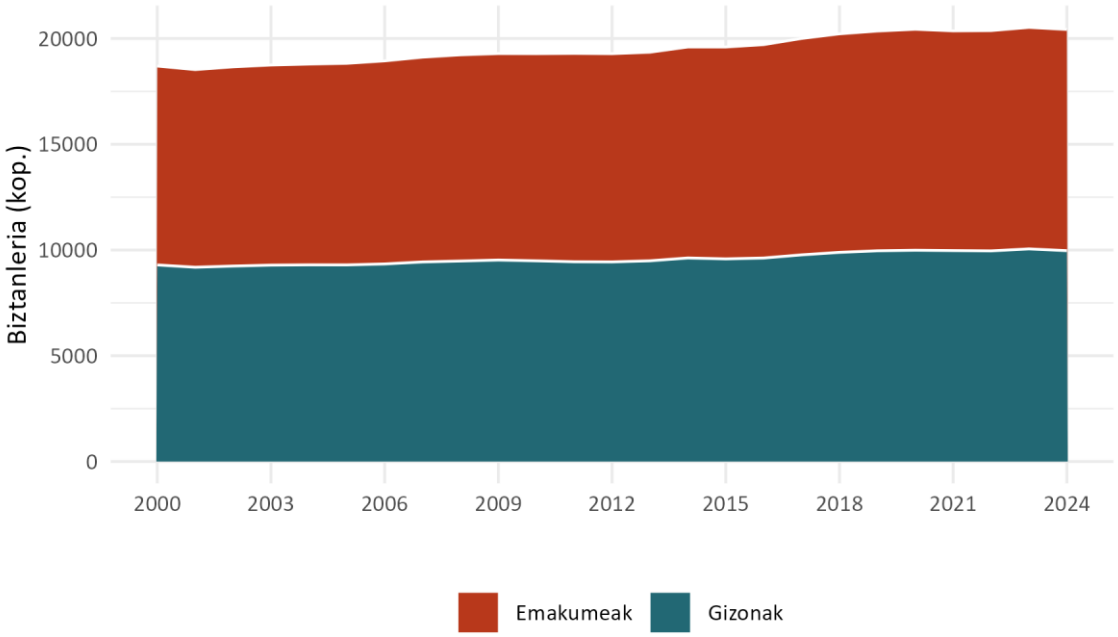
Hernaniko biztanle hazkundea eragin duten arrazoi nagusiak ondorengoak dira:

- 2000-2013 epealdiko jaiotza-tasa altua.
- Azken hamarkadetako migrazio saldo positiboa.
- Bizi-itxaropena luzatzea.

Horiek horrela, biztanle hazkundearekin batera Hernaniko biztanleria-egitura ere aldatu egin da. Batetik, biztanleriaren adin egitura zahartu da, eta, bestetik, biztanleriaren jaioterriaren araberako proportzioak aldatu egin dira. Emakumeen ehunekoa ere (%51,2) ia puntu batean igo da; zahartzearen feminizazioagatik, nagusiki. Izan ere, aurrerago ikusiko den moduan, azken urteetako migrazio saldoan ez da feminizaziorik antzematen (ikus 2. Grafikoa eta 2. Taula).

[1] Beterri-Buruntza, Donostialdea, Gipuzkoa eta EAEko biztanleria datuak 2023koak dira.

2. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2000-2024



Iturria: INE eta errolda.

2. Taula: Biztanleriaren bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2000-2024

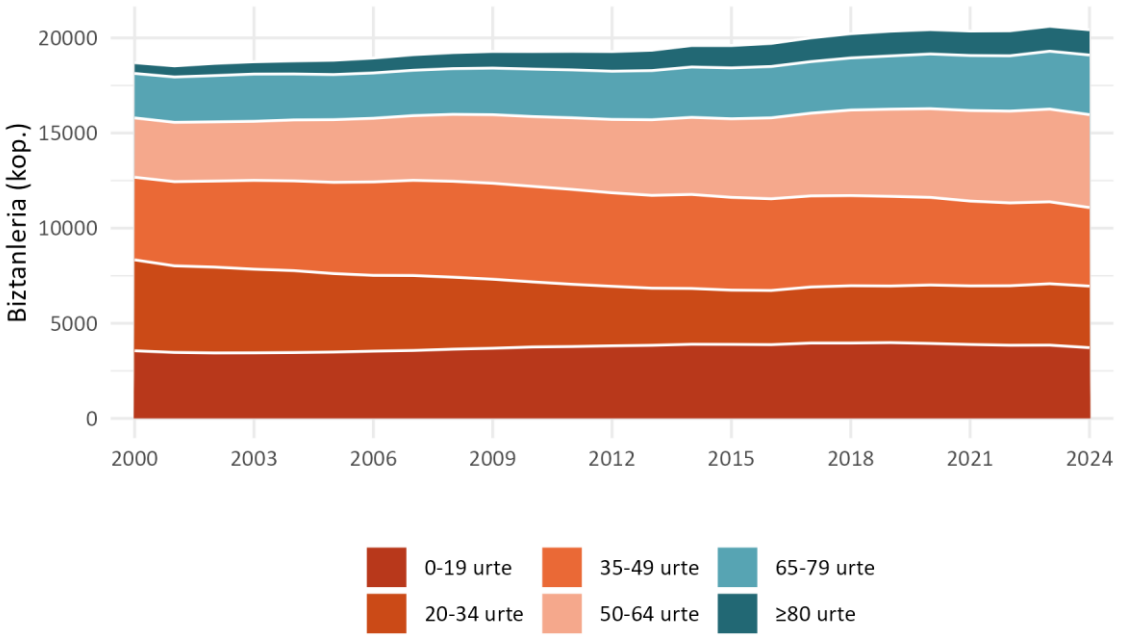
Sexua	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
Gizonak	9.295	9.299	9.480	9.439	9.623	9.990	9.970
Emakumeak	9.403	9.493	9.749	9.845	10.089	10.448	10.459
Orotara	**18.698**	**18.792**	**19.229**	**19.284**	**19.712**	**20.438**	**20.429**

Iturria: INE eta errolda.

Adin egiturari dagokionez, 50-64 urte bitarteko belaunaldia izan da gehien handitu dena: 2000 urtean %16,7tik (3.119 pertsona) 2024 urtean %23,9 izatera igaro da (4.884 pertsona). Zahartze-tasak ere (65 urtetik gorako pertsonen ehunekoak) igoera handia izan du: 2000-2024 urteen bitartean 6,3 puntutan handitu da ehunekoa, %21,8raino. Gaur egun udalerrian duela 14 urte baino 1.558 adineko pertsona gehiago daude (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

Bestalde, 20-34 urte bitarteko pertsonen belaunaldiak, hau da, gazteen belaunaldiak 1.500 pertsonatik gora galdu ditu urte horietan eta gaur egun biztanleria osoaren %15,8 besterik ez da. Belaunaldi honen beherakadak hurrengo urteetako biztanleria-hazkunde naturalean eragin zuzena izango du. 35-49 urte bitarteko pertsonen ehunekoak ere (%20,2) hiru puntutan egin du behera. 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoa da (%18,2) bere horretan mantentzen den bakarra milurteko hasieran izandako jaiotza-tasa altuari esker, baina piramide demografikoaren forma erregresiboak belaunaldi honen beherakada aurreikusten du (ikus 3. Grafikoa, 4. Grafikoa eta 3. Taula).

3. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (%). Hernani, 2000-2024



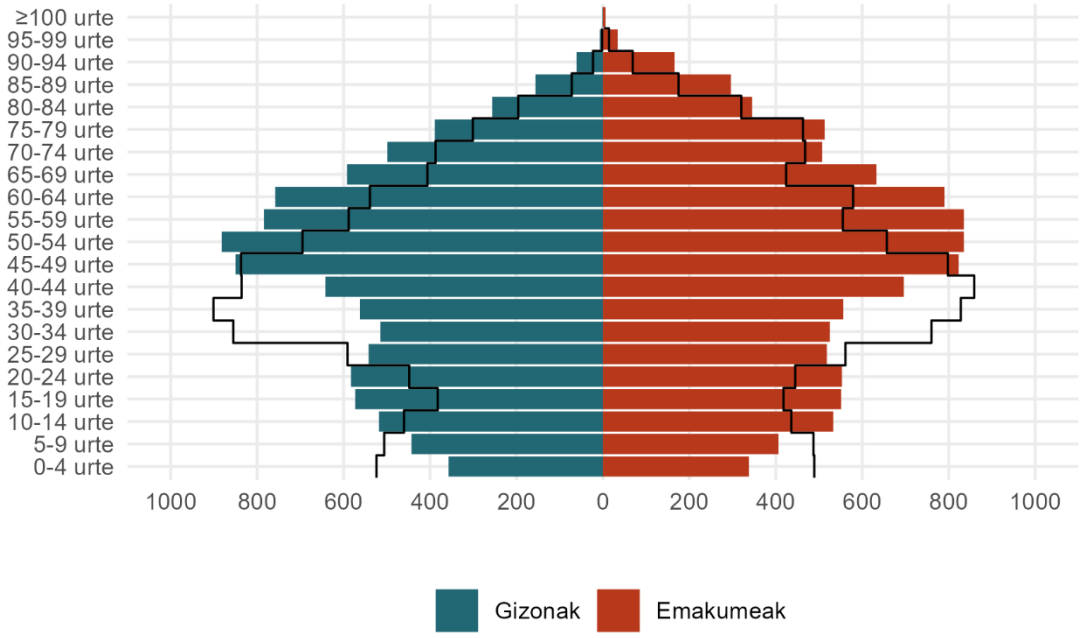
Iturria: INE eta errolda.

3. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2000-2024

Adina	2000	2004	2008	2012	2016	2020	2024
0-19 urte	3.556	3.462	3.640	3.817	3.879	3.941	3.719
20-34 urte	4.779	4.307	3.784	3.127	2.846	3.071	3.236
35-49 urte	4.341	4.717	5.040	4.915	4.820	4.606	4.129
50-64 urte	3.119	3.204	3.519	3.857	4.254	4.664	4.884
65-79 urte	2.337	2.415	2.403	2.535	2.699	2.874	3.133
≥80 urte	566	687	843	1.033	1.214	1.282	1.328
Orotara	**18.698**	**18.792**	**19.229**	**19.284**	**19.712**	**20.438**	**20.429**

Iturria: INE eta errolda.

4. Grafikoa: Biztanleriaren piramide demografikoa (kop.). Hernani, 2009-2024

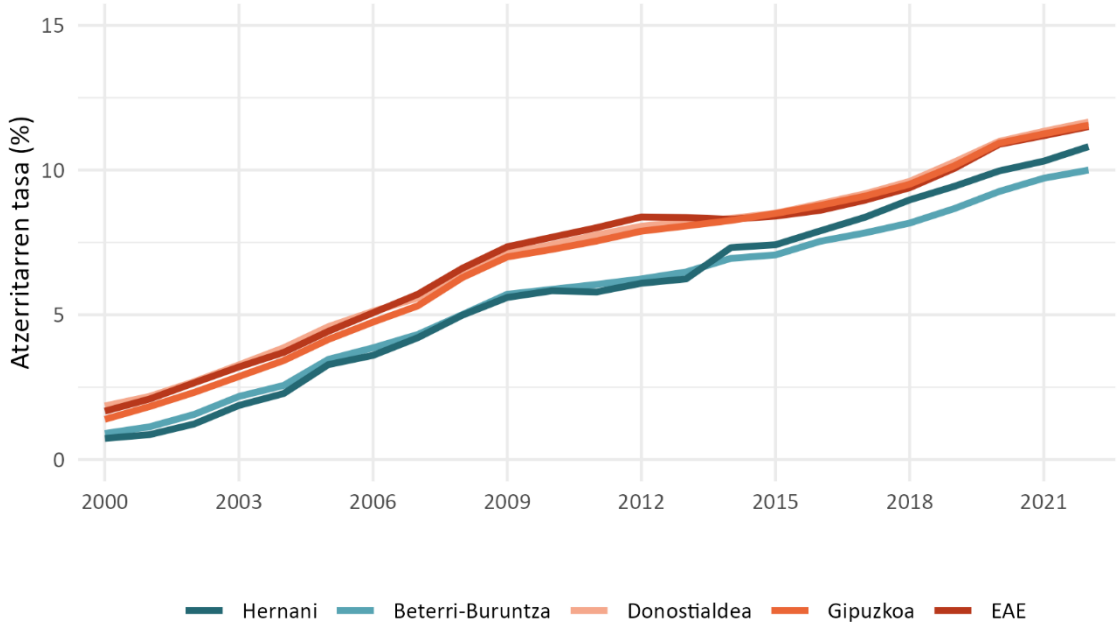


Iturria: INE eta errolda.

Halaber, azken urteetako migrazio saldo positiboak biztanleriaren jaioterriaren araberako egitura ere aldatu du. Atzerritarren tasa, esaterako, 2000 urtean %0,7 izatetik (INEko datuak) 2024 urtean %12,6 izatera igaro da (erroldako datuak). Azken urtean, beraz, estatutik kanpo jaiotako 2.567 herritar ditu Hernanik. INEko datuekin alderatuta[2] Hernanik (%10,8) eta Beterri-Buruntzak (%10,0) Donostialdeak (%11,7), Gipuzkoak (%11,6) eta EAEk (%11,5) baino atzerritarren tasa txikiagoa dutela ikus daiteke, izan azken urteko datuan zein bilakaera historikoan (ikus 5. Grafikoa eta 6. Grafikoa).

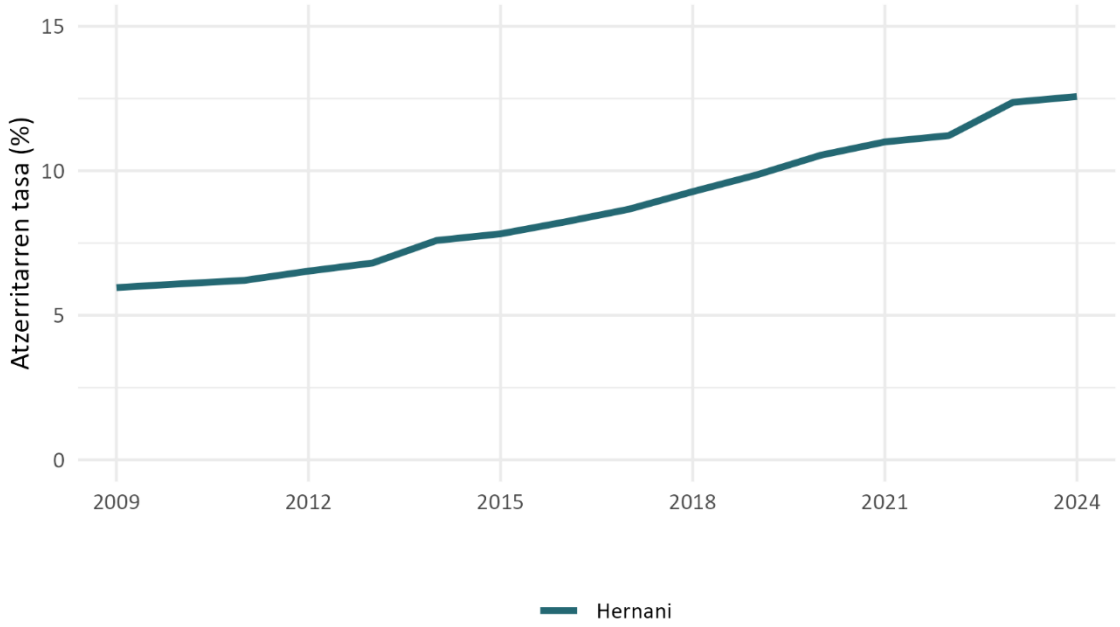
[2] Jaioterriaren araberako kopuruen inguruan desfase txiki bat dago erroldako eta INEko datuen artean.

5. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2000-2022



Iturria: INE.

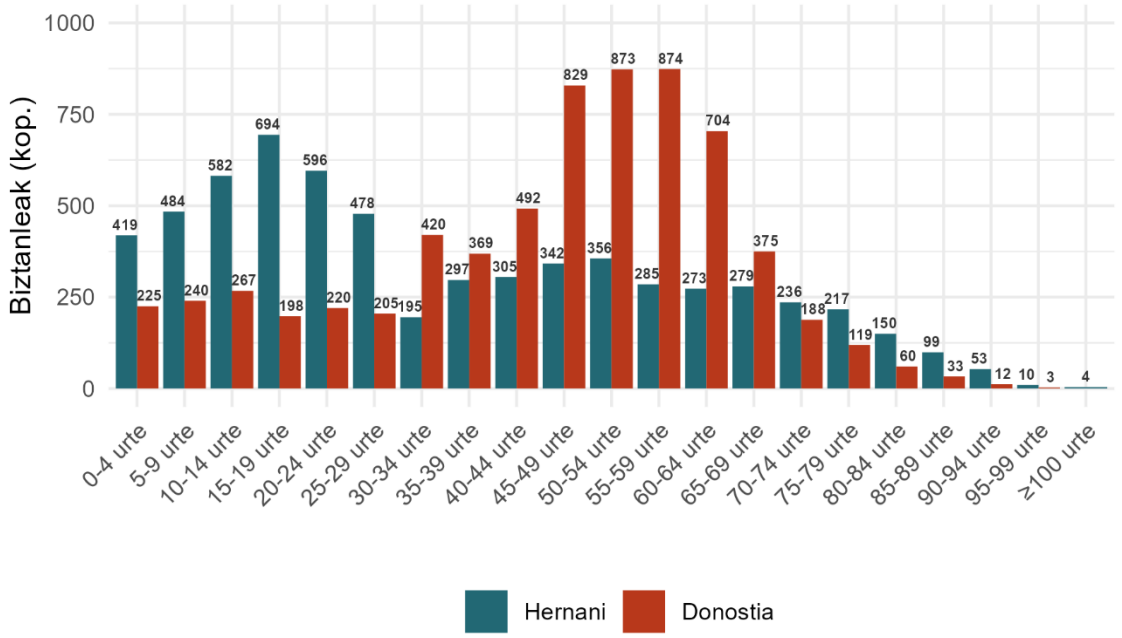
6. Grafikoa: Atzerritarren tasaren bilakaera (%). Hernani, 2009-2024



Iturria: Errolda.

Gaur egungo biztanleriaren jatorriari dagokionez, beraz, Hernanin bizi diren pertsonen %31,1a Hernanin bertan jaio dira (6.354 pertsona), baina ehunekorik handiena Donostialdean (%34,2) jaiotako 6.977 pertsonek osatzen dute eta horietatik %96,1a (6.706 pertsona) Donostian jaio dira. Dena den, ezin daiteke esan udalerriko egungo herritarren artean Donostian jaiotakoak Hernanin jaiotakoak baino gehiago direnik. Izan ere, erregistro zibilean jaioberriak inskribatzerako orduan Hernanin jaiotako pertsona askori Donostia esleitu zaie jaioleku bezala. Arazo hau bereziki nabarmena da 80ko hamarkada baino lehenago jaio ziren pertsonen artean (ikus 7. Grafikoa eta 4. Taula).

7. Grafikoa: Hernanin eta Donostian jaiotako biztanleen konparaketa (kop.). Hernani, 2024



Iturria: Errolda.

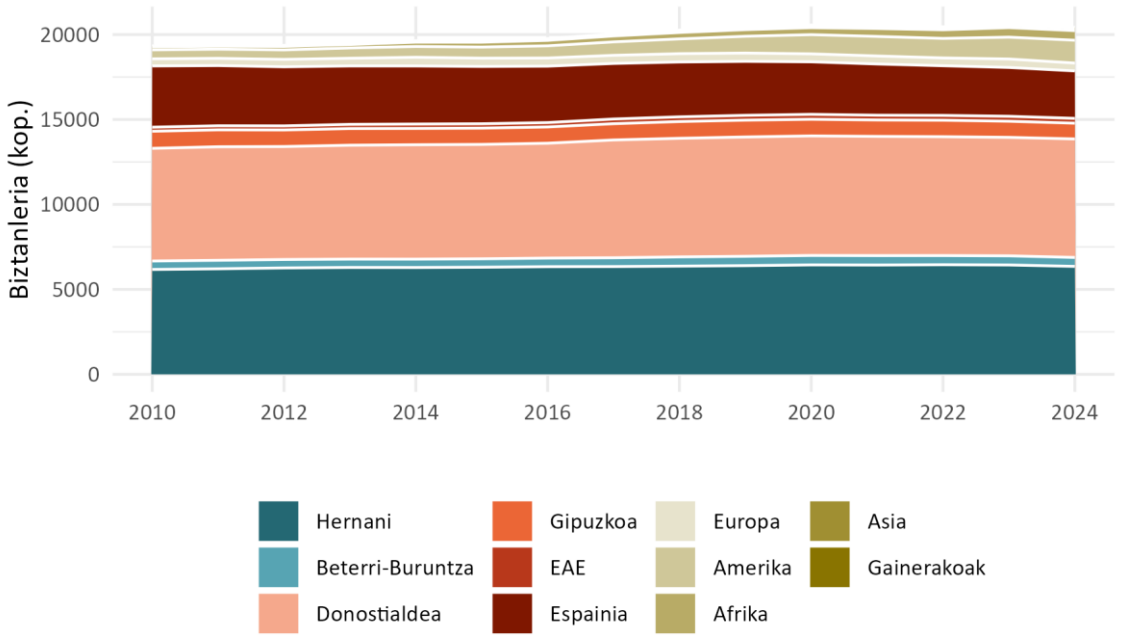
Bestalde, Beterri-Buruntzan jaiotako 526 pertsona bizi dira Hernanin; Urnietan (178 pertsona), Andoainen (141 pertsona) eta Astigarragan (92 pertsona), nagusiki. Datuek argi adierazten dute Hernani Donostiako biztanleen harrera herri izan dela azken urteetan (ikus 8. Grafikoa eta 4. Taula).

Bide horretan, Hernaniko 928 bizilagun Gipuzkoan jaio dira. Tolosa (136 pertsona) eta Irun (77 pertsona) dira udalerri esanguratsuenak, baina datuek, oro har, ez dute inolako lurralde patroirik erakusten. Modu berean, EAEn jaiotako 282 pertsona bizi dira Hernanin eta horien ia hiru laurden (206 pertsona) bizkaitarrak dira. Bestalde, jatorrizko datu iturriak egiten duen lurralde sailkapenaren arabera (INE) 2.795 pertsona Estatuko probintzia desberdinetan jaio dira, nagusiki, Cáceres (512 pertsona), Nafarroa (462 pertsona), Salamanca (232 pertsona) eta Badajoz (171 pertsona). Kasu honetan, bi migrazio fenomeno desberdin bereizi behar dira: Hernanik Nafarroa Garaiarekiko duen gertutasunaren ondorio dena batetik, eta 60ko eta 70ko hamarkadan lurraldeko industrializazio prozesuarekin batera jasotako immigrazioa, bestetik (ikus 8. Grafikoa eta 4. Taula).

Estatutik kanpo jaiotako biztanleei dagokionez (2.567 pertsona) gehienak amerikarrak dira (1.344 pertsona) eta jarraian afrikarrak (564 pertsona) eta europarrak (461 pertsona). Datuak xeheago

aztertzen badira, amerikarren artean Honduras (260 pertsona), Nikaragua (253 pertsona), Ekuador (183 pertsona) eta Kolonbia (175 pertsona) dira komunitate jendetsuenak. Europarrei dagokionez, berriz, Errumania (100 pertsona), Portugal (96 pertsona), Ukraina (69 pertsona) eta Frantzia (65 pertsona) dira jatorri nagusiak. Afrikaren kasuan marokoarrak dira gehiengoa (337 pertsona), eta jarraian senegaldarrak (64 pertsona) edota algeriarrak (60 pertsona). Asian jaiotako biztanleak 139 dira eta gainerako 59 pertsonetatik gehienak aitortu gabeko estatusa duen herrialderen batekoak dira, hala nola Sahara (ikus 8. Grafikoa eta 4. Taula).

8. Grafikoa: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2024



Iturria: Errolda.

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera jaioterriaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2024

Eremua	2010	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Hernani	6.172	6.287	6.337	6.369	6.441	6.451	6.354
Beterri-Buruntza	498	494	505	542	555	539	526
Donostialdea	6.633	6.734	6.762	6.983	7.039	6.998	6.977
Gipuzkoa	1.008	961	959	987	979	970	928
EAE	238	257	256	276	291	284	282
Espainia	3.604	3.418	3.321	3.229	3.091	2.923	2.795
Europa	420	513	480	490	469	460	461
Amerika	528	635	718	869	1.131	1.149	1.344
Afrika	182	255	321	378	411	508	564
Asia	46	69	80	94	108	117	139
Gainerakoak	2	18	28	49	49	61	59
Orotara	**19.331**	**19.641**	**19.767**	**20.266**	**20.564**	**20.460**	**20.429**

Iturria: Errolda.

Udalerriko biztanleriaren azterketa demografikoarekin jarraitzeko biztanleria auzoen[3] arabera aztertu da. Hernanik ezaugarri urbanistiko oso desberdindun eremuak ditu, baina biztanle kopuru eta kontzentrazioari dagokionez sei auzo nabarmentzen dira: Latsunbe (4.887 pertsona), Zentroa (3.243 pertsona), Florida-Etxeberri (2.937 pertsona), Santa Barbara (2.382 pertsona), Antziola (1.546 pertsona) eta Portu (1.444 pertsona). Bero mapan auzo biztanle kontzentrazio handieneko eremuak antzematen dira. Honako hauek: Zentroaren kasuan Alde Zaharra, Latsunben Agustindarren Plaza ondoko etxe multzoa edota Porturen kasuan Karabeleko, esaterako (ikus 5. Taula eta 1. Irudia).

Aitzitik, Hernanik ere baditu beste ezaugarridun auzoak:

- Landa eremuko izaera dutenak: Osinaga (915 pertsona), Ereñotzu (582 pertsona), Martindegi (174 pertsona) eta Pagoaga (38 pertsona).
- Etxebizitza dentsitate txikikoak: arestian aipatutako Santa Barbara edota Antziola bera eta Jauregi (383 pertsona).
- Industria gunez inguratutakoak: Akerregi (103 pertsona).

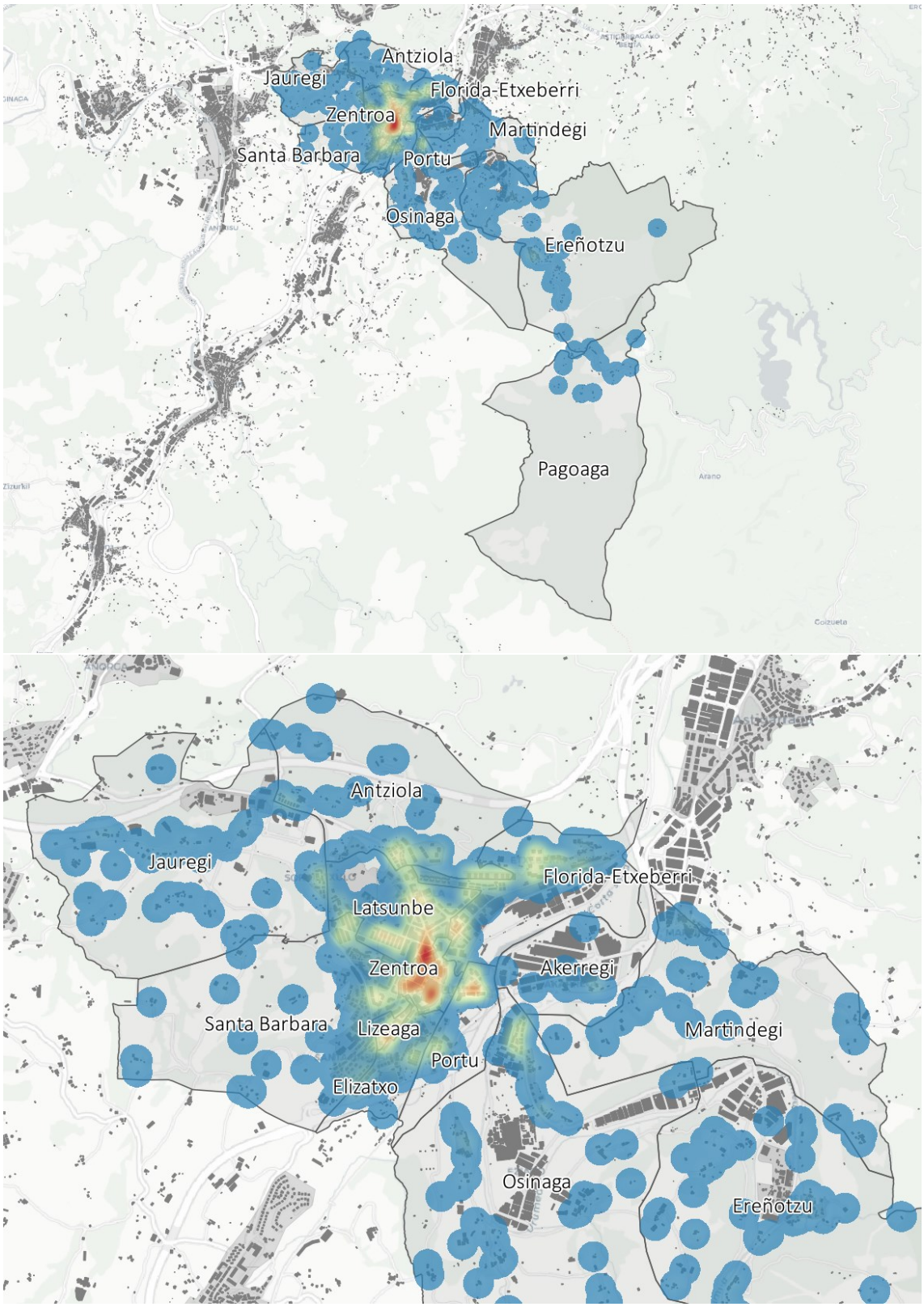
5. Taula: Biztanleria auzoaren eta adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	0-19 urte	20-34 urte	35-49 urte	50-64 urte	65-79 urte	≥80 urte	Orotara
Akerregi	11	23	25	27	11	6	103
Antziola	395	176	489	284	141	61	1.546
Elizatxo	139	159	152	218	166	82	916
Ereñotzu	123	75	133	121	87	43	582
Florida-Etxeberri	501	410	607	675	541	203	2.937
Jauregi	58	63	71	79	77	35	383
Latsunbe	878	787	816	1.427	690	289	4.887
Lizeaga	127	148	167	189	146	102	879
Martindegi	31	23	41	32	37	10	174
Osinaga	136	162	199	228	121	69	915
Pagoaga	4	7	4	12	6	5	38
Portu	336	240	372	276	162	58	1.444
Santa Barbara	476	354	417	574	421	140	2.382
Zentroa	504	609	636	742	527	225	3.243
Hernani	**3.719**	**3.236**	**4.129**	**4.884**	**3.133**	**1.328**	**20.429**

Iturria: Errolda.

[3] Auzoen banaketa GeoEuskadiren kartografian oinarritu da eta Hernaniko Udalaren zehaztapenekin doituta dago.

1. Irudia: Biztanleriaren bero mapa.
Hernani , 2024

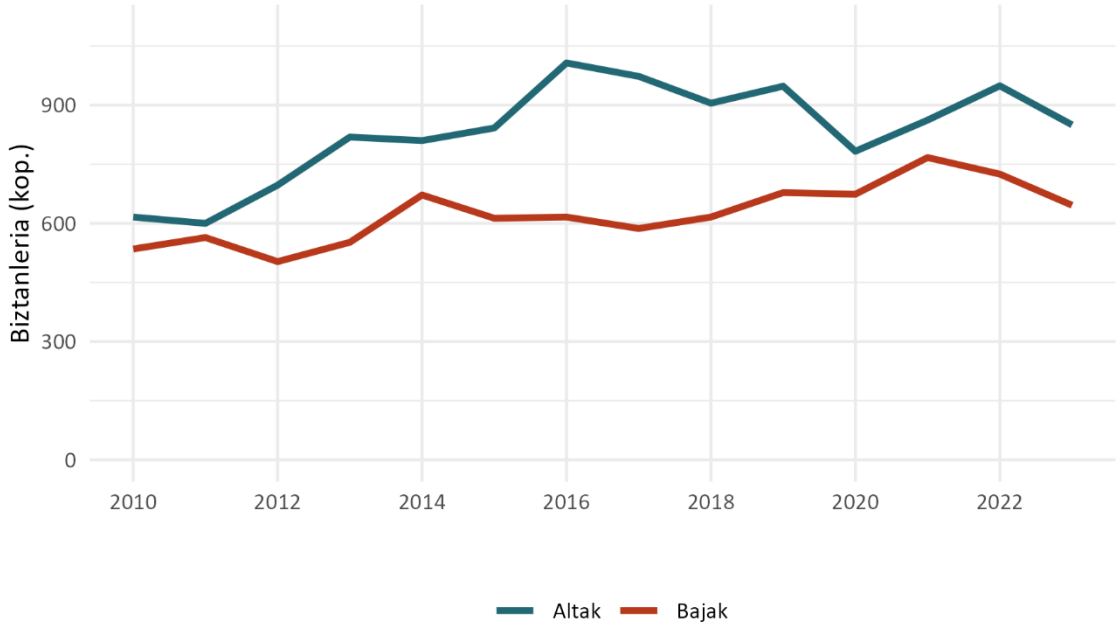


Iturria: errolda.

2.2 Biztanleriaren mugimendua

Hernaniko biztanleria-mugimendua aztertzeko 2010etik 2023ra bitartean udalerriko erroldan immigrazioagatik egon diren altak eta emigrazioagatik egon diren bajak alderatu behar dira. Aldi horretan Hernanik 2.913 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du: 11.661 alta eta 8.748 baja. Urte horietan guztietan zehar alta kopuruak baja kopuruak gainditu ditu, baina azpimarratu behar da migrazio saldo positibo handiena 2015-2019 epealdian izan zuela. 7. atalean ikusiko den bezala, epealdi honek etxebizitza berriak salerosi ziren garaiarekin bat egiten du (ikus 9. Grafikoa eta 6. Taula).

9. Grafikoa: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Hernani, 2010-2023



Iturria: Errolda.

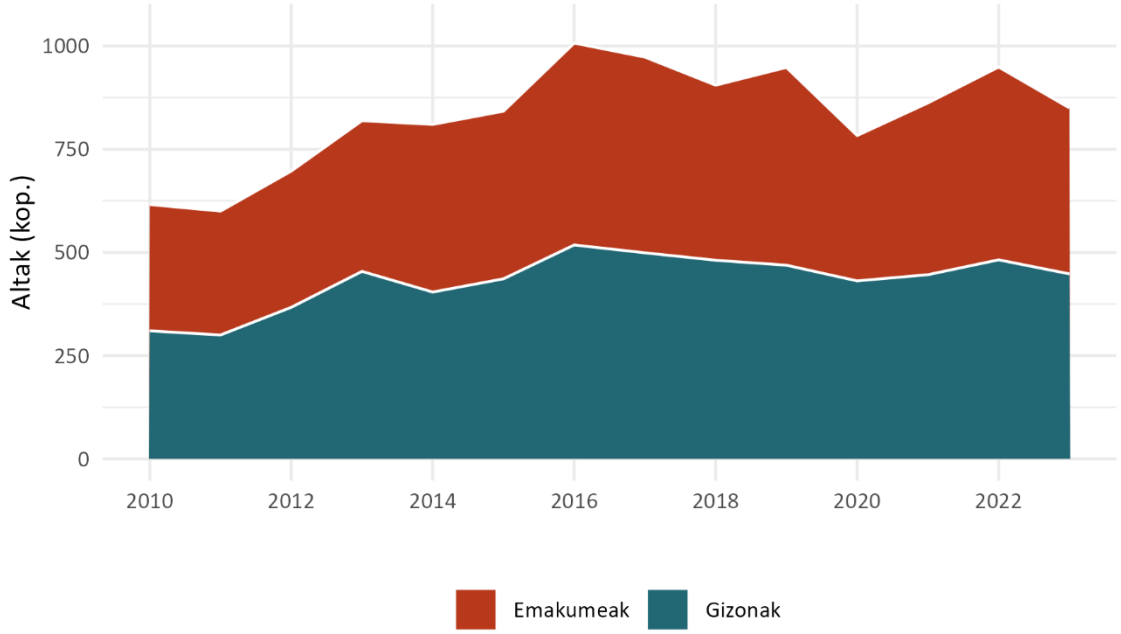
6. Taula: Biztanleriaren alten eta bajen bilakaera (kop.). Hernani, 2010-2023

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Orotara
Altak	616	600	697	819	810	842	1007	973	905	948	783	862	949	850	11.661
Bajak	535	564	503	552	672	613	616	587	616	678	674	767	725	646	8.748
Saldoa	**81**	**36**	**194**	**267**	**138**	**229**	**391**	**386**	**289**	**270**	**109**	**95**	**224**	**204**	**2.913**

Iturria: Errolda.

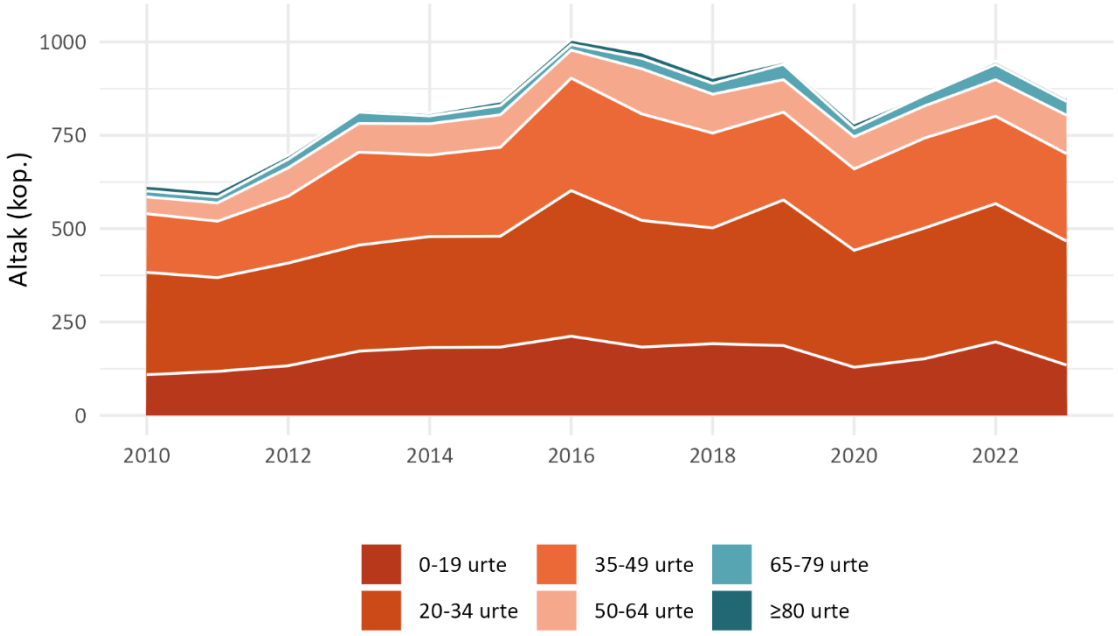
Epealdi honetan erroldan izandako 11.661 altetatik 6.045 gizonak dira (%51,8). Gizonen alta kopurua emakumeena baino altuagoa den arren, ez da immigrazioaren edo etxe aldaketen maskulinizazio bat antzematen. Altak adin tarteka aztertzen badira, ordea, erroldatze berri gehienak hiru belaunalditan banatzen direla ikusten da: 20-34 urte bitarteko 4.472 pertsona (%38,4), 35-49 urte bitarteko 3.194 pertsona (%27,4) eta nagusiki horien seme-alaben belaunaldia den 0-19 urte bitarteko 2.284 pertsona (%19,6). 50-64 urte bitarteko belaunaldikoak (1.178 pertsona) udalerriko alta berrien %10,1 besterik ez dira, eta belaunaldi zaharragoen pisua are txikiagoa da. Horiek horrela, azken urteetan Hernanira bizitzera joandako pertsona gehienak emantzipazio edo familia osatzeko adin tartean egin dute lekualdatzea (10. Grafikoa eta 11. Grafikoa).

10. Grafikoa: Alten bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023



Iturria: Errolda.

11. Grafikoa: Alten bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023

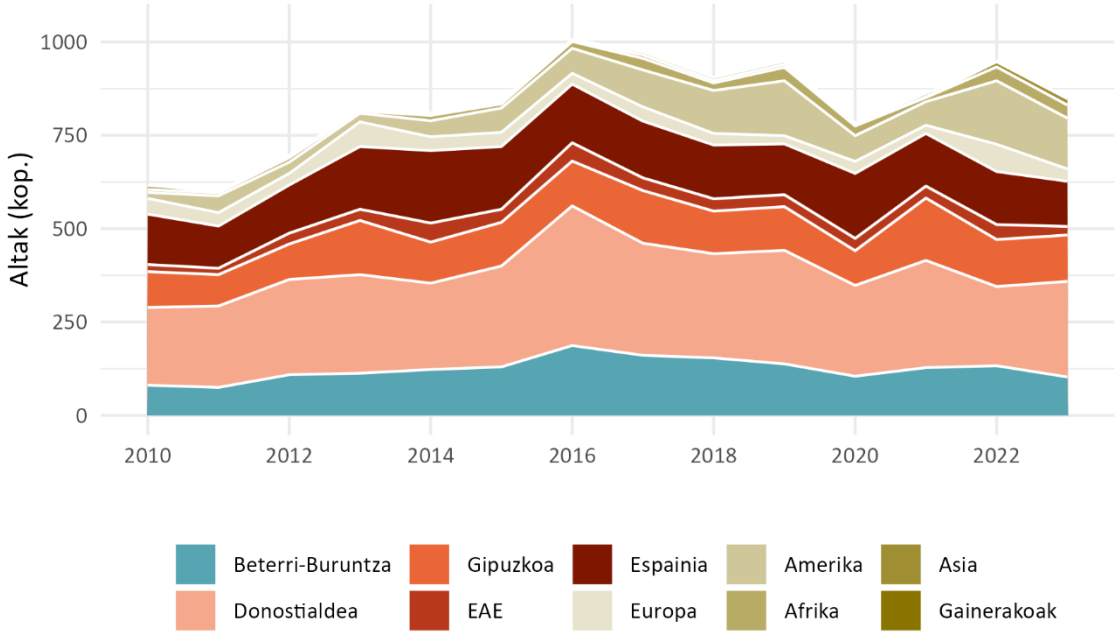


Iturria: Errolda.

Bestalde, alta berriak jatorriaren arabera aztertzen badira, eremu nagusi bakar bat antzematen da: 3.701 pertsona (%22,2) Donostialdetik iritsi dira, eta horietatik 2.955 pertsona Donostiatik, hain zuzen. Bide berean, Beterri-Buruntzatik Hernanira 1.740 pertsona (%10,4) mugitu dira eta Gipuzkoatik Hernanira, berriz, 1.649 pertsona (%9,9). Beterri-Buruntzaren kasuan, Usurbil alde batera utzita, nahiko orekatua da udalerri desberdinetatik iritsitako pertsonen kopura. Aitzitik, Gipuzkoaren kasuan Irun (313 pertsona), Villabona (141 pertsona) eta Tolosa (127 pertsona) dira nagusi. Horiek horrela, Hernanik Tolosaldeko udalerrietatik ere biztanleria bereganatu duela esan daiteke (ikus 12. Grafikoa).

Azterketa honekin jarraituz, beste 2.074 pertsona (%12,4) Espainiako eskualde desberdinetatik iritsi dira. Nolanahi ere, azpimarratu behar da hauen artean ia erdiak ez duela espainiar herritartasuna. Hau da, pertsona horiek gutxienez beste bizileku aldaketa bat egin dute Hernanira bizitzera iritsi aurretik. Gainerako eremuei dagokionez Amerika (1.088 pertsona) eta Europa (530 pertsona) dira aipagarrienak. Amerikaren kasuan udalerrian dagoeneko indarra duten komunitateetako herrialdeetatik etorri da jendea: Nikaragua, Honduras eta Kolonbia. Europaren kasuan ere: Errumania, Frantzia eta Ukraina (ikus 12. Grafikoa).

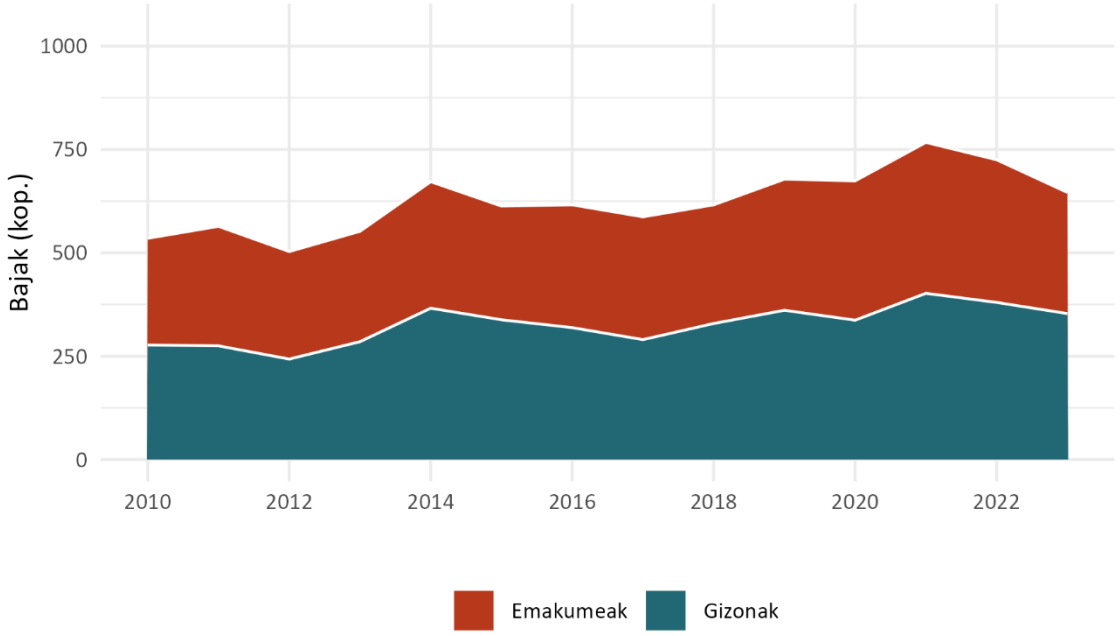
12. Grafikoa: Alten bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023



Iturria: Errolda.

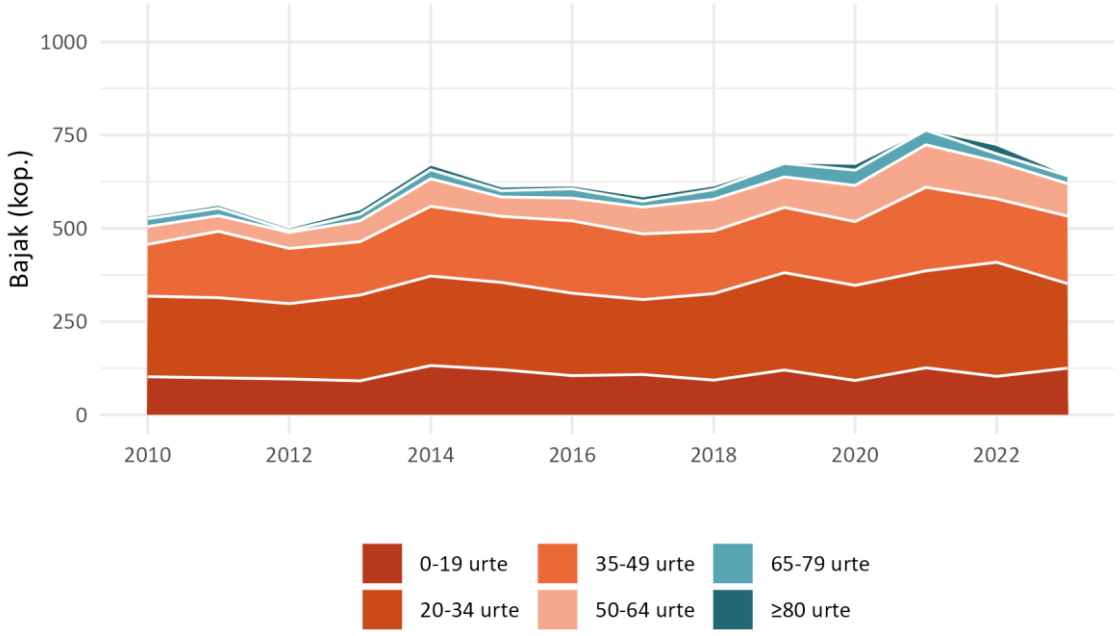
Azken urteetan Hernanitik kanpora joan diren pertsonen ezaugarriei dagokionez (8.748 pertsona), gizonak dira gehiengoa (%52,1). Adin tarteari dagokionez, aldiz, azpimarratu behar da udalerria utzi duten pertsonen heren bat baino gehiago (%37,7) 20-34 urte bitarteko gazteak izan direla. Horiekin batera, 35-49 urte bitarteko 2.431 pertsona (%27,8) eta 0-19 urte bitarteko 1.513 pertsona (%17,3) dira erroldan baja izan diren adin tarte nagusiak. Datu horiek berresten dute gazteak direla nagusiki udalerritik alde egiten duten pertsonak, eta beste nonbait etxebizitza eskuratzeko aukera izan daiteke horren arrazoi nagusietako bat (ikus 13. Grafikoa eta 14. Grafikoa).

13. Grafikoa: Bajen bilakaera sexuaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023



Iturria: Errolda.

14. Grafikoa: Bajen bilakaera adinaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2023

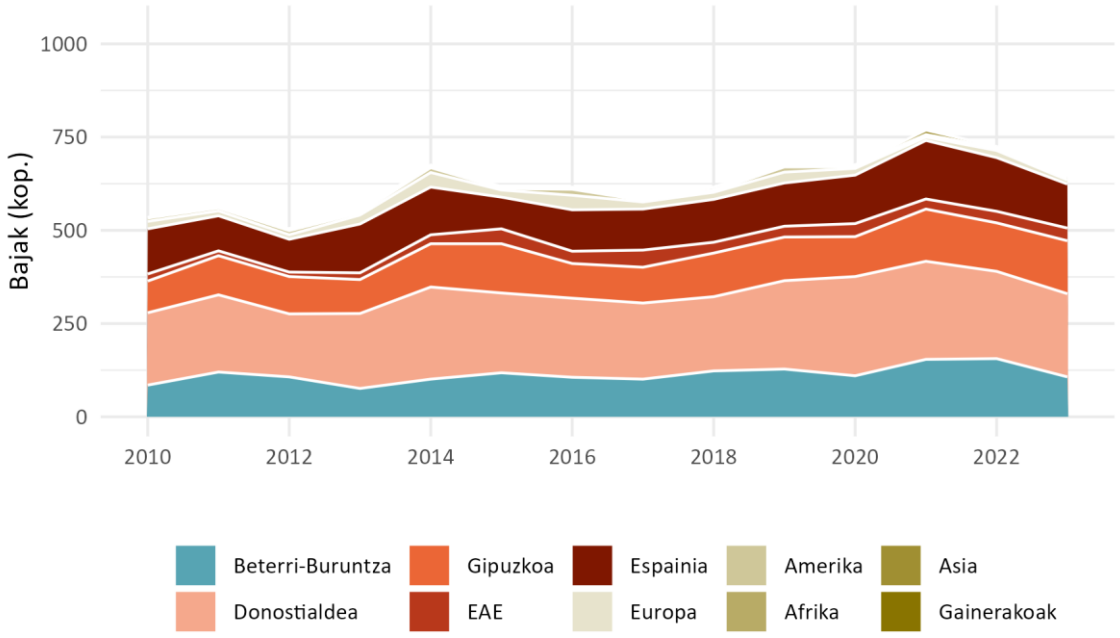


Iturria: Errolda.

Halaber, erroldan baja izan diren pertsonen heren bat baino gehiagoren helmuga Donostialdea izan da (3.070 pertsona), eta horietatik %79,9 Donostiara joan dira bizitzera. Argi eta garbi geratzen da Hernanik eta Donostiak bizilekuari dagokionez duten joan-etorri harremana. Beterri-Buruntzaren kasua ere antzekoa da: 2010-2023 epealdian 1.592 pertsonek (%18,2) utzi dute Hernani Beterri-Buruntzako udalerriren batera bizitzera joateko. Gipuzkoaren kasuan datuak ere antzekoak dira: 1.751 pertsona Hernanitik Donostialdetik kanpo dagoen Gipuzkoako beste udalerri batera mugitu dira. Irun, Tolosa eta Villabona dira helmuga nagusiak: lehena udalerriaren tamainak berak eragin duen etxebizitza eskaintzagatik eta gainerakoak Tolosaldeak duen gertutasunagatik (ikus 15. Grafikoa).

Hernaniko errolda bajetan aztertu diren gainerako helmuga eremuetatik esanguratsua den beste bat Espainia da: 1.648 pertsonek utzi dute Hernani, bajen %18,8a, estatuko tokiren batera bizitzera joateko. Kasu honetan, altetan ez bezala, %27,5k bakarrik ez du espainiar herritartasuna. Pentsa daiteke inoiz Hernanira bizitzera etorritakoak bere jaioterrira itzuli direla (ikus 15. Grafikoa).

15. Grafikoa: Bajen bilakaera jatorriko lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023

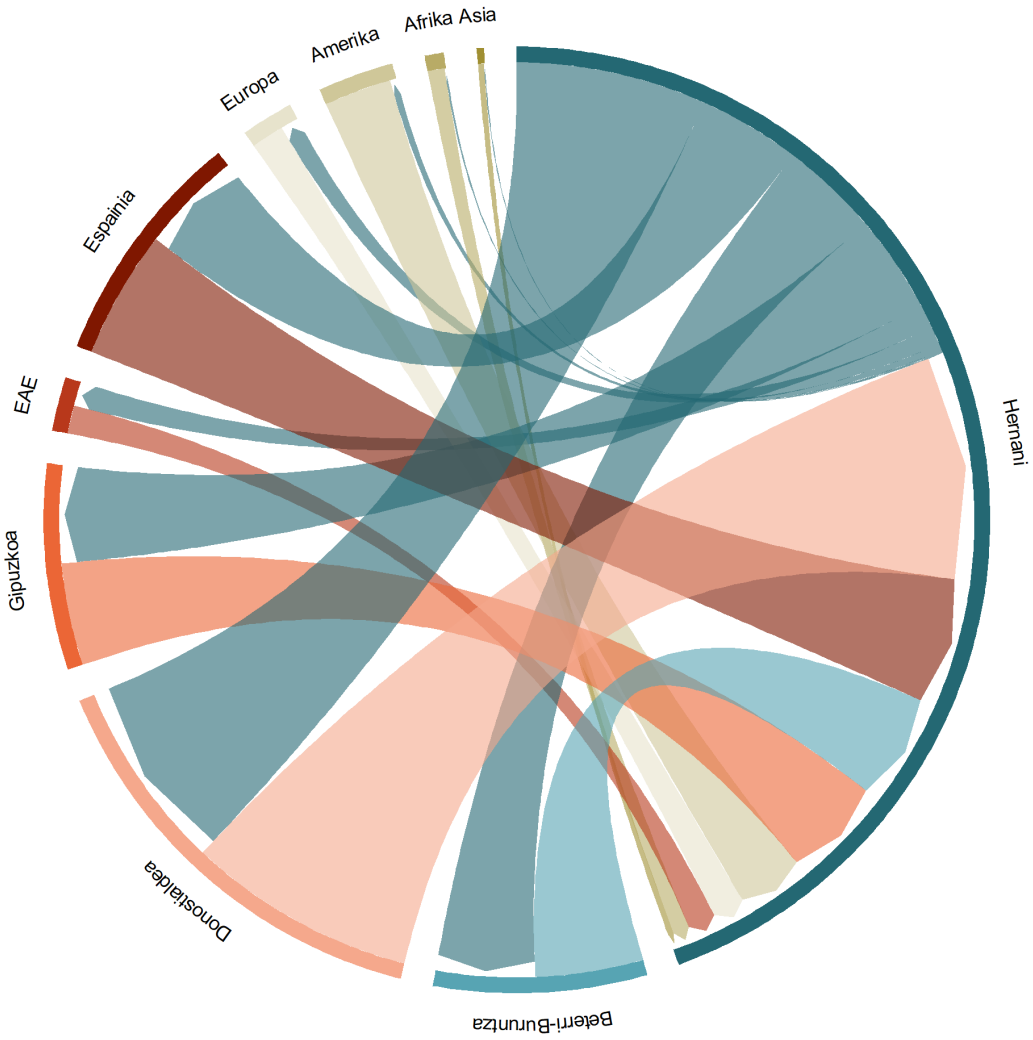


Iturria: Errolda.

Horiek horrela, azken hamalau urte hauetan Hernanik aztertutako eremu guztiekin izan du migrazio saldo positiboa. Nolanahi ere, pertsonen joan-etorri fluxu handienak Donostialdearekin eta Espainiako eskualdeekin izan badira ere, migrazio saldo positibo handiena Amerikarekin izan du (982 pertsona). Dena den, Donostialdetik (631 pertsona), Espainiatik (426 pertsona), Afrikatik (246 pertsona) eta Europatik (240 pertsona) bereganatutako biztanleria esanguratsua da eta, apalagoa, ordea, Beterri-Buruntzatik (148 pertsona), Gipuzkoatik (78 pertsona) edota EAEtik (67 pertsona) jasotakoak (ikus 16. Grafikoa eta 7. Taula).

Laburbilduz, Hernanik Donostialdearekin eta bereziki Donostiarekin biztanleriaren joan-etorri harreman oso estua du etxebizitzaren eskuragarritasunarekin argi lotuta dagoena. Modu berean, estatutik eta estatu kanpotik datozen pertsonak bereganatzen ditu Donostialdeko metropolizazio prozesuaren eta etxebizitza merkatuaren erakargarritasunagatik.

16. Grafikoa: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023



Iturria: Errolda.

7. Taula: Alta eta bajen fluxua jatorriko eta helmugako lurraldearen arabera (kop.). Hernani, 2010-2023

Eremua	Altak	Bajak	Saldoa
Beterri-Buruntza	1.740	1.592	148
Donostialdea	3.701	3.070	631
Gipuzkoa	1.649	1.571	78
EAE	457	390	67
Espainia	2.074	1.648	426
Europa	530	290	240
Amerika	1.088	106	982
Afrika	273	27	246
Asia	98	17	81
Gainerakoak	51	37	14
Orotara	**11.661**	**8.748**	**2.913**

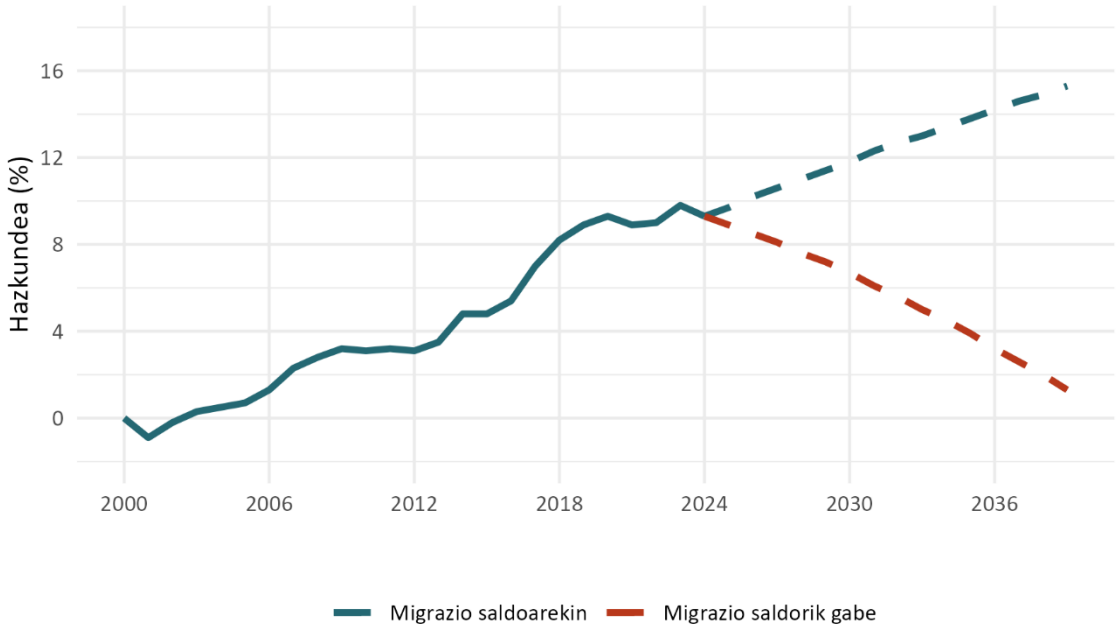
Iturria: Errolda.

2.3 Prospektiba

Hernaniko biztanle hazkundearen prospektiba ariketa bat egin da azken urteetako ugalkortasun-tasak, heriotza-tasak eta migrazio-saldoak aintzat hartuta. Esan gabe doa dinamika horiek, migrazio-saldoa, bereziki, testuinguruaren baitan oso aldakorrak izan daitezkeela. Etxebizitza eskaintzak, esaterako, eragin zuzena du, eta, ondorioz, prospektibaren aurreikuspenak moldatu ditzakete.

Nolanahi ere, hurrengo 15 urteetan Hernaniko biztanleriaren %5,5eko hazkundea aurreikusten da 21.500 biztanleren kopurua gaindituz. Hau da, udalerriak gaur egun baino 1.100 bat biztanle gehiago izango ditu. Biztanleria hazkunde horren arrazoi bakarra migrazio saldo positiboa da, izan ere, hau aintzat hartuko ez balitz (hazkunde naturala), Hernani hurrengo urteetan biztanleak galtzen hasiko litzateke. Arrazoia argia da: bere adin-egituraren zahartzearen eta jaiotza-tasa txikiaren ondorioz heriotza kopuruak jaiotza kopuruak baino handiagoak izango dira (ikus 17. Grafikoa).

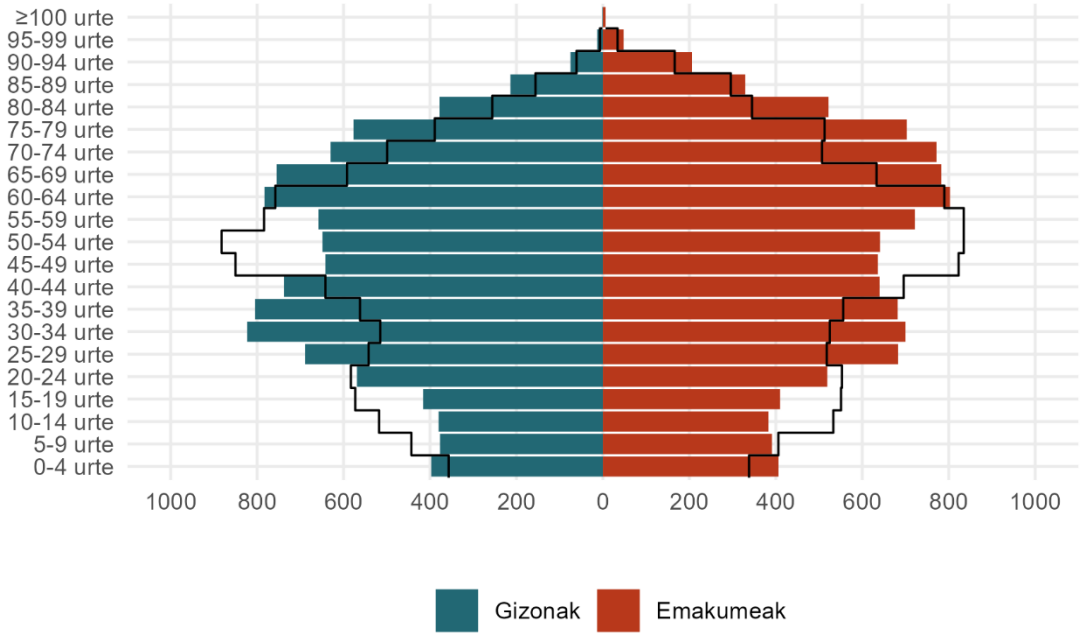
17. Grafikoa: Biztanleria hazkundearen prospektiba (%). Hernani, 2000-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

Gainera, migrazio saldoak ez du udalerriko adin egitura gaztetzeko indarra izango eta hau urtez urte zahartzen joango da. Zahartze tasa, esaterako, %27tik gorakoa izango da 15 urte barru: 6.000 pertsona baino gehiagok 65 urtetik gora izango dituzte. Aitzitik, 2039rako 0-19 urte bitarteko pertsonen ehunekoa egungo %18,2tik %14,7ra jaistea espero da: gaur egun baino 500 bat haur eta nerabe gutxiago. Biztanleria piramidearen prospektiban ikus daitekeen bezala 15 urte barru 20-39 urte bitarteko pertsonen pisua udalerrian handia izango da. Belaunaldi horren baitako jaiotza tasak du biztanleria egitura biziberritzeko gaitasuna (ikus 18. Grafikoa, 19. Grafikoa, 20. Grafikoa eta 8. Taula).

18. Grafikoa: Biztanleria prospektibaren piramide demografikoa (kop.). Hernani, 2024-2039



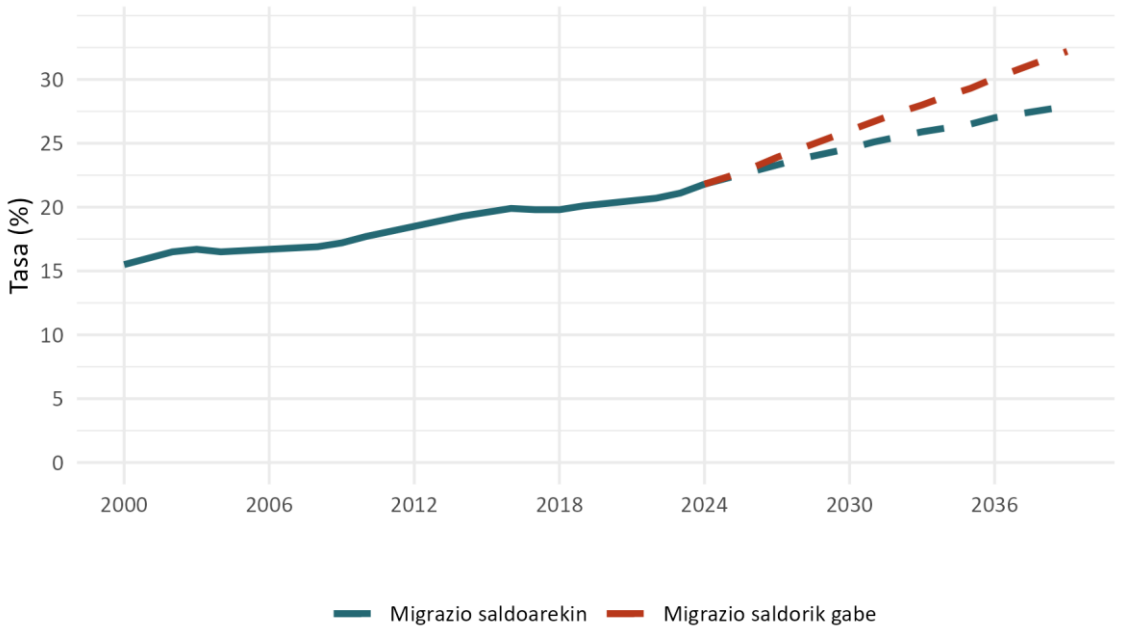
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

8. Taula: Biztanleriaren prospektiba adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024-2039

Adina	2024	2027	2030	2033	2036	2039
0-19 urte	3.719	3.528	3.361	3.183	3.162	3.160
20-34 urte	3.236	3.523	3.799	4.020	4.028	3.983
35-49 urte	4.129	3.847	3.698	3.756	3.911	4.143
50-64 urte	4.884	4.964	4.894	4.708	4.497	4.256
65-79 urte	3.133	3.382	3.618	3.876	4.105	4.220
≥80 urte	1.328	1.428	1.535	1.591	1.653	1.792
Orotara	**20.429**	**20.672**	**20.905**	**21.134**	**21.356**	**21.554**

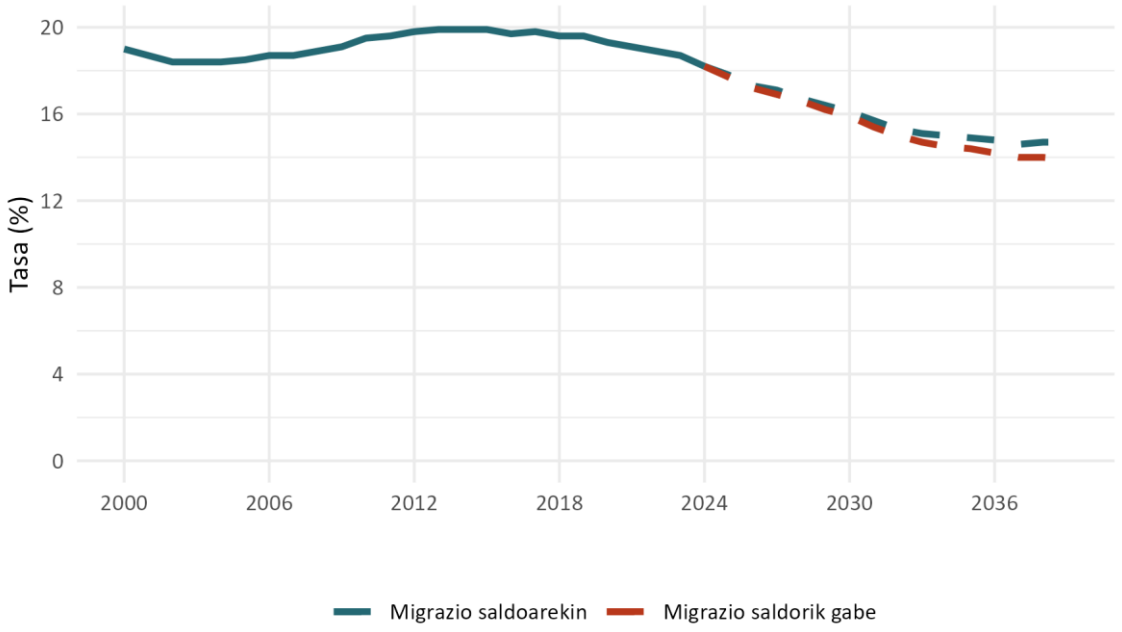
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

19. Grafikoa: Zahartze-tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Hernani, 2000-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

20. Grafikoa: 0-19 urte bitarteko pertsonen tasaren bilakaeraren prospektiba (%). Hernani, 2000-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

3 Bizikidetza-unitateak

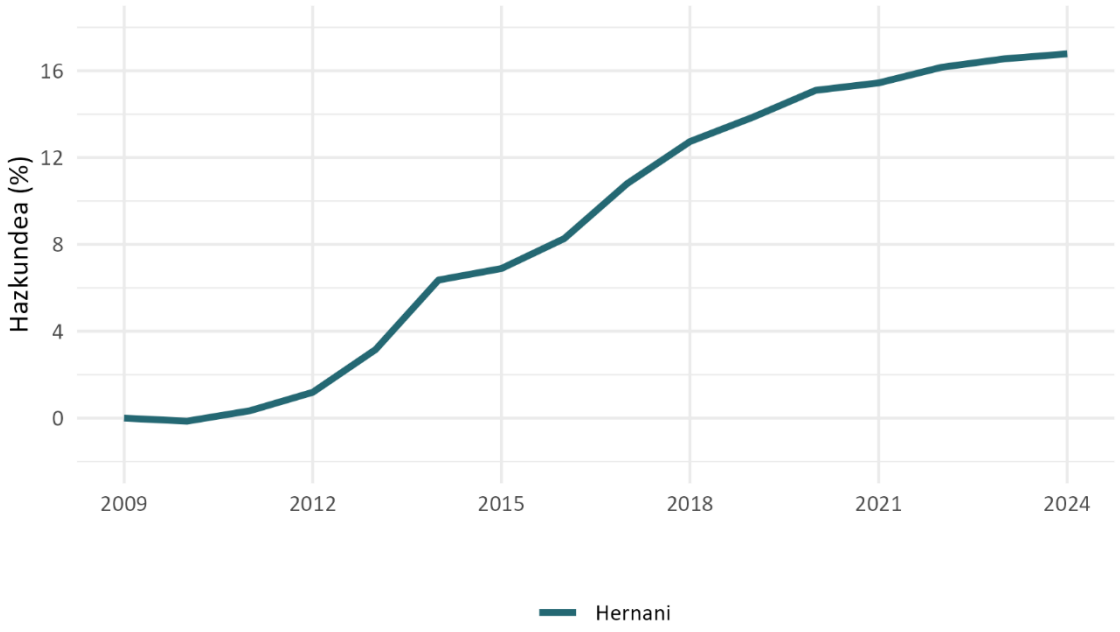
Egitura demografikoak bizikidetza-unitateetan du isla. Izan ere, etxebizitza parkeak dituen aukeren baitan biztanleria non eta nola antolatzen den ezaugarritzen dute. Atal honetan etxebizitzek duten erabilera (non, nor, zenbat, nolakoak) eta gazteen emantzipazio maila aztertzen da. 18-34 urte bitarteko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

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

3.1 Aldagai nagusiak

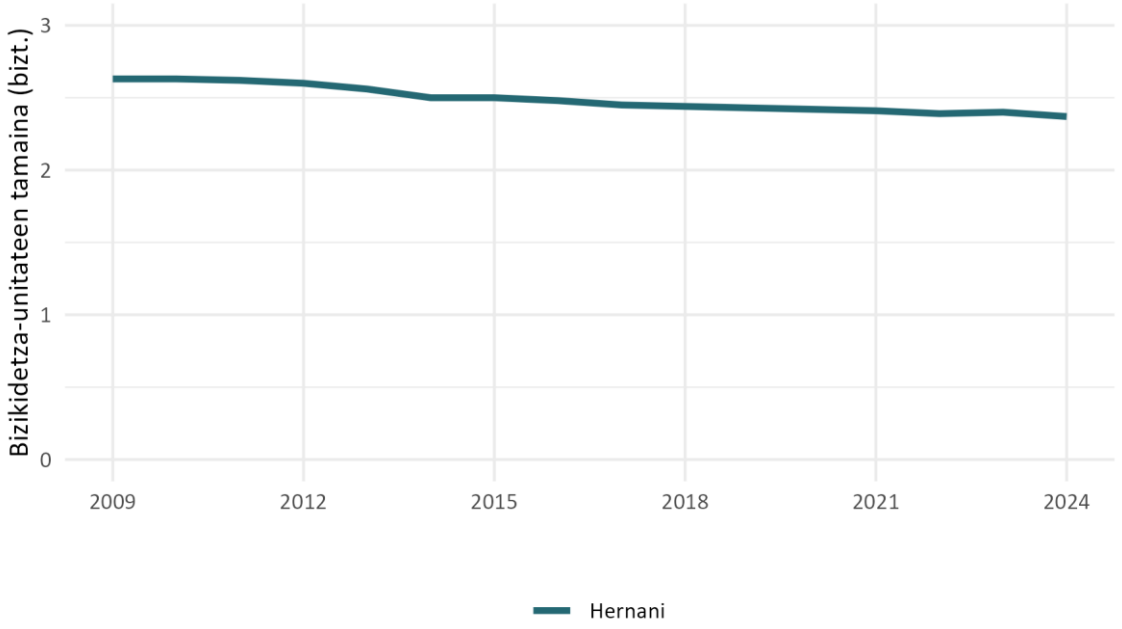
Biztanleriarekin gertatu bezalaxe, Hernaniko bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan. 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 7.632 izatetik 8.609 izatera igaro dira, %12,8ko hazkundea, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen tamaina txikitzeak, bestetik. Izan ere, azken urteetan etxebizitza batean bizi den batez besteko pertsona kopurua txikituz joan da, 2009an 2,63 izatetik 2024ean 2,37 izatera arte. Hau da, gaur egun pertsona kopuru berdinarentzat duela urte batzuk baino etxebizitza kopuru handiagoa behar da, eta, ondorioz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu egin da (ikus 21. Grafikoa, 22. Grafikoa eta 9. Taula).

21. Grafikoa Bizikidetza-unitateen hazkundea (%). Hernani, 2009-2024



Iturria: Errolda.

22. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren bilakaera (kop.) Hernani, 2009-2024



Iturria: Errolda.

9. Taula: Bizikidetza-unitate kopuruaren eta batez besteko tamainaren bilakaera. Hernani, 2010-2024

Adierazlea	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Bizikidetza-unitateak (kop.)	7.362	7.460	7.841	7.982	8.311	8.485	8.563	8.609
Batez besteko tamaina (bizt.)	2,63	2,60	2,50	2,48	2,44	2,42	2,39	2,37

Iturria: Errolda.

Auzo bakoitzeko bizikidetza-unitateen kopuruak biztanleriaren patroi espazial bera jarraitzen du: Latsunbe (2.006 bizikidetza-unitate), Zentroa (1.477 bizikidetza-unitate) eta Florida-Etxebarri (1.290 bizikidetza-unitate) dira familia gehien biltzen dituzten auzoak, eta aldiz, Pagoaga (18 bizikidetza-unitate), Akerregi (47 bizikidetza-unitate) eta Martindegi (65 bizikidetza-unitate) gutxien dituztenak (ikus 10. Taula eta 2. Irudia).

Bizikidetza-unitateen tamainari dagokionez, Hernanin kide bakarrez (%31,7) eta bi kidez (%30,0) osatutako bizikidetza-unitateak dira gehiengoa. Hiru kidez (%17,3) edo lau kidez (%15,4) osatutako familiak ere portzentaje esanguratsu bat dira. Bost kide (%3,9) edo sei kide edo gehiago (%1,8) dituzten bizikidetza-unitateen kopurua txikia da. Datuak auzoz auzo aztertuta, desberdintasun handiak antzematen dira bizikidetza-unitateen tamainaren batez bestekoarekin, baina datuek ez dute ez auzoaren tamainaren ez kokapenaren araberako patroi argirik adierazten (ikus 23. Grafikoa eta 10. Taula).

10. Taula: Bizikidetza-unitateak auzoaren eta tamainaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
Akerregi	23	10	6	5	0	3	47
Antziola	204	170	118	111	23	14	640
Elizatxo	121	132	70	51	12	9	395
Ereñotzu	63	62	34	35	23	5	222
Florida-Etxeberri	411	424	212	198	33	12	1.290
Jauregi	42	48	29	20	8	5	152
Latsunbe	581	580	393	348	79	25	2.006
Lizeaga	170	130	63	41	14	4	422
Martindegi	20	13	15	7	7	3	65
Osinaga	82	115	61	50	20	17	345
Pagoaga	8	5	2	1	2	0	18
Portu	195	154	107	121	18	7	602
Santa Barbara	253	279	157	173	46	20	928
Zentroa	555	458	220	168	48	28	1.477
Hernani	**2.728**	**2.580**	**1.487**	**1.329**	**333**	**152**	**8.609**

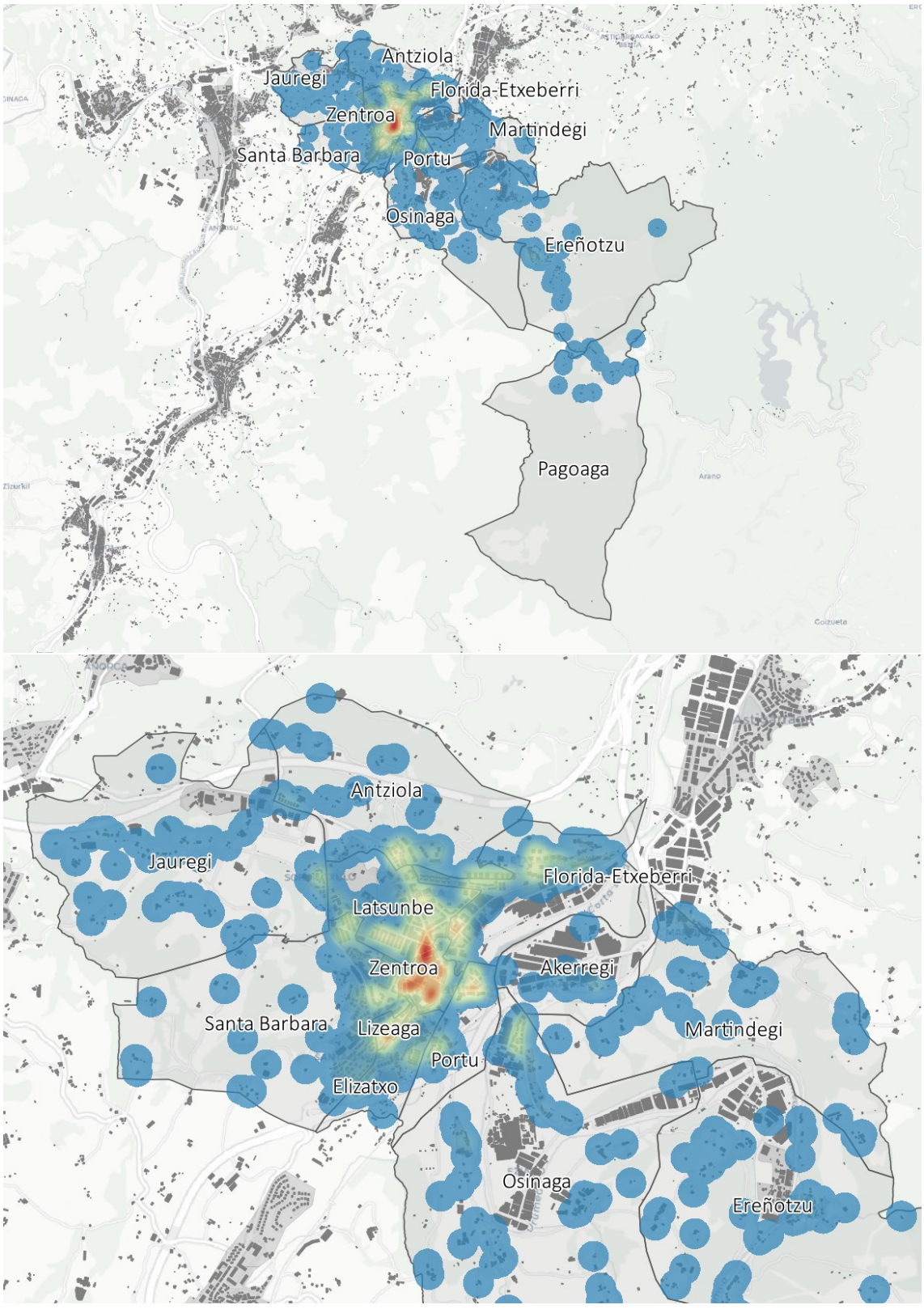
Iturria: Errolda.

23. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen batez besteko tamaina auzoaren arabera (bizt.). Hernani, 2024



Iturria: Errolda.

2. Irudia: Bizikidetza-unitateen bero mapa. Hernani, 2024

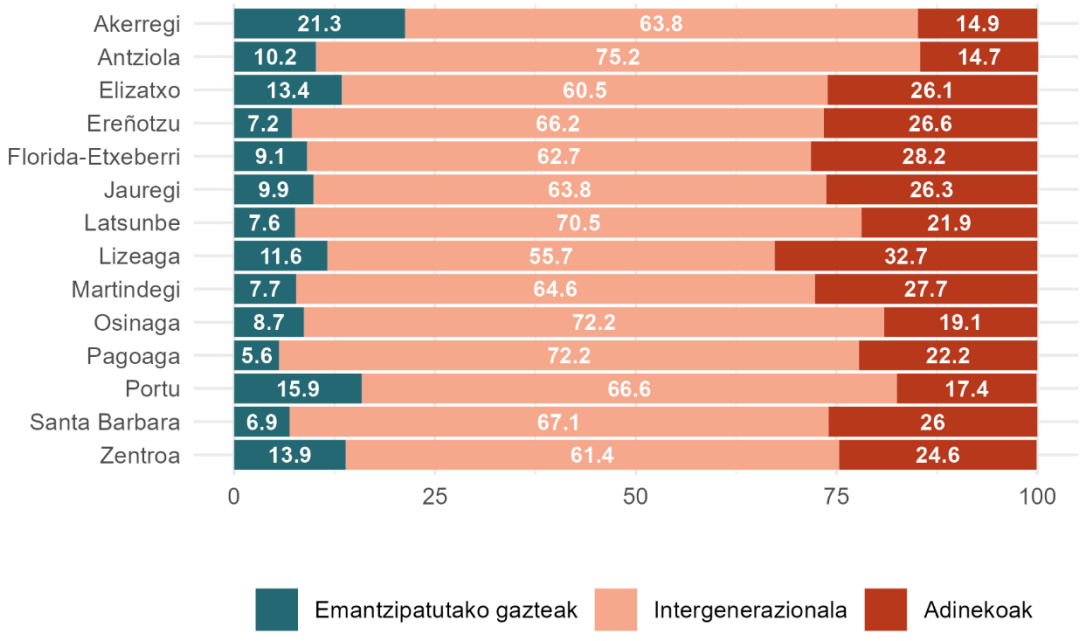


Iturria: Errolda.

Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren eta jatorriaren arabera ere aztertu da. Adinari dagokionez, bizikidetza-unitateen %66,1a (5.687 bizikidetza-unitate) intergenerazionalak dira; hau da, adin tarte desberdinetako pertsonez osatuta daude. Bestalde, %23,7a (2.043 bizikidetza-unitate) adineko pertsonez bakarrik osatuta dago eta %10,2ak (879 bizikidetza-unitate) gutxienez 18-34 urte bitarteko gazte emantzipatu bat du bere baitan (3.2 atalean gazteen emantzipazio maila sakonago aztertzen da). Bizikidetza-unitateen tipologiak auzoz auzo aztertzen badira emaitzak hauek dira: Lizeaga (%32,7), Florida-Etxeberri (%28,2) eta Martindegi (%27,7) dira adineko pertsonen bizikidetza-unitateetan proportzio handiena duten auzoak, eta Akerregi (%21,3), Portu (%15,9), Zentroa (%13,9) eta Elizatxo (%13,4) dira gazte emantzipatuen bizikidetza-unitate erlatibo gehien dutenak (ikus 24. Grafikoa eta 11. Taula).

Bide berean, bizikidetza-unitateen %85,8a (7.385 bizikidetza-unitate) estatuan jaiotako pertsonez bakarrik osatuta dago. Bizikidetza-unitateen %9,8a (841 bizikidetza-unitate), berriz, anitzak dira; hau da, estatuan zein estatutik kanpo jaiotako pertsonek osatzen dute. Azkenik, %4,4a (383 bizikidetza-unitate) estatutik kanpo jaiotako pertsonaz osatutako bizikidetza-unitateak dira. Auzo mailan, adibidez, Akerregik (%14,9), Martindegik (%9,2), Osinagak (%7,5) eta Zentroak (%7,4) dute soilik estatutik kanpo jaiotako pertsonaz osatutako bizikidetza-unitateen ehunekorik handiena (ikus 25. Grafikoa eta 12. Taula).

24. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (%). Hernani, 2024



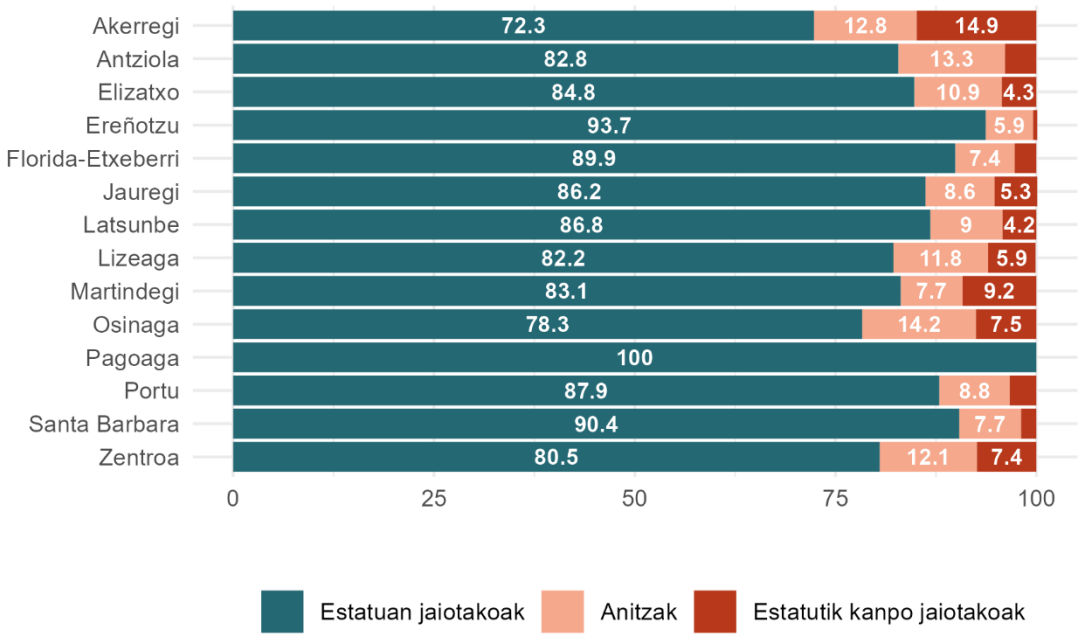
Iturria: Errolda.

11. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia adinaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Intergenerazionalak	Adinekoak	Orotara
Akerregi	10	30	7	47
Antziola	65	481	94	640
Elizatxo	53	239	103	395
Ereñotzu	16	147	59	222
Florida-Etxeberri	117	809	364	1.290
Jauregi	15	97	40	152
Latsunbe	152	1.414	440	2.006
Lizeaga	49	235	138	422
Martindegi	5	42	18	65
Osinaga	30	249	66	345
Pagoaga	1	13	4	18
Portu	96	401	105	602
Santa Barbara	64	623	241	928
Zentroa	206	907	364	1.477
Hernani	**879**	**5.687**	**2.043**	**8.609**

Iturria: Errolda.

25. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (%). Hernani, 2024



Iturria: Errolda.

12. Taula: Bizikidetza-unitateen tipologia jaiolekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024

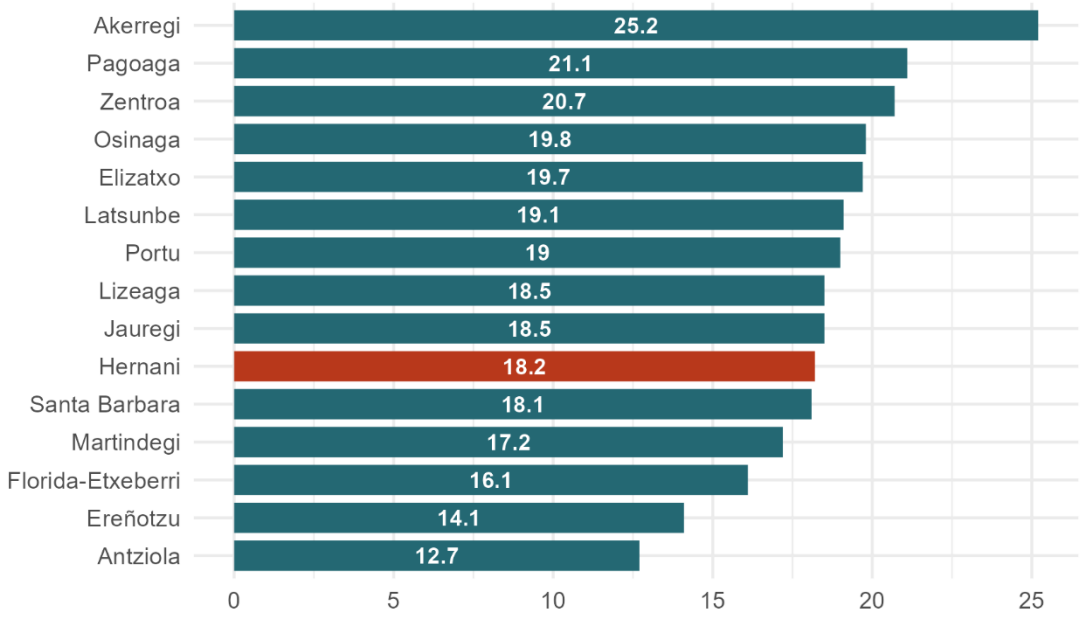
Eremua	Estatuan jaiotakoak	Anitzak	Estatutik kanpo jaiotakoak	Orotara
Akerregi	34	6	7	47
Antziola	530	85	25	640
Elizatxo	335	43	17	395
Ereñotzu	208	13	1	222
Florida-Etxeberri	1.160	95	35	1.290
Jauregi	131	13	8	152
Latsunbe	1.741	180	85	2.006
Lizeaga	347	50	25	422
Martindegi	54	5	6	65
Osinaga	270	49	26	345
Pagoaga	18	0	0	18
Portu	529	53	20	602
Santa Barbara	839	71	18	928
Zentroa	1.189	178	110	1.477
Hernani	**7.385**	**841**	**383**	**8.609**

Iturria: Errolda.

3.2 Emantzipazio maila

Atal honetan 18-34 urte bitarteko biztanleriaren emantzipazio maila aztertuko da. Adin tarte honetako pertsonek zailtasun handia izan ohi dute etxebizitza eskuratzeko, eta, ondorioz, administraziotik datorren laguntzaren zatirik handienaren hartzaile izan ohi da. Hernanin 3.720 gazte bizi dira, biztanleria osoaren %18,2a. Adin tarte honetako pertsonak auzo bakoitzean duten pisu erlatiboaren arabera Akerregi (%25,2), Pagoaga (%21,1) eta Zentroa (%20,7) dira proportzio handiena dutenak. Kontrako kasuan Antziola (%12,7), Ereñotzu (%14,1) eta Florida-Etxeberri (%16,1) daude (ikus 26. Grafikoa eta 13. Taula).

26. Grafikoa: 18-34 urte bitarteko pertsonen pisu erlatiboa auzoaren arabera (%). Hernani, 2024



Iturria: Errolda.

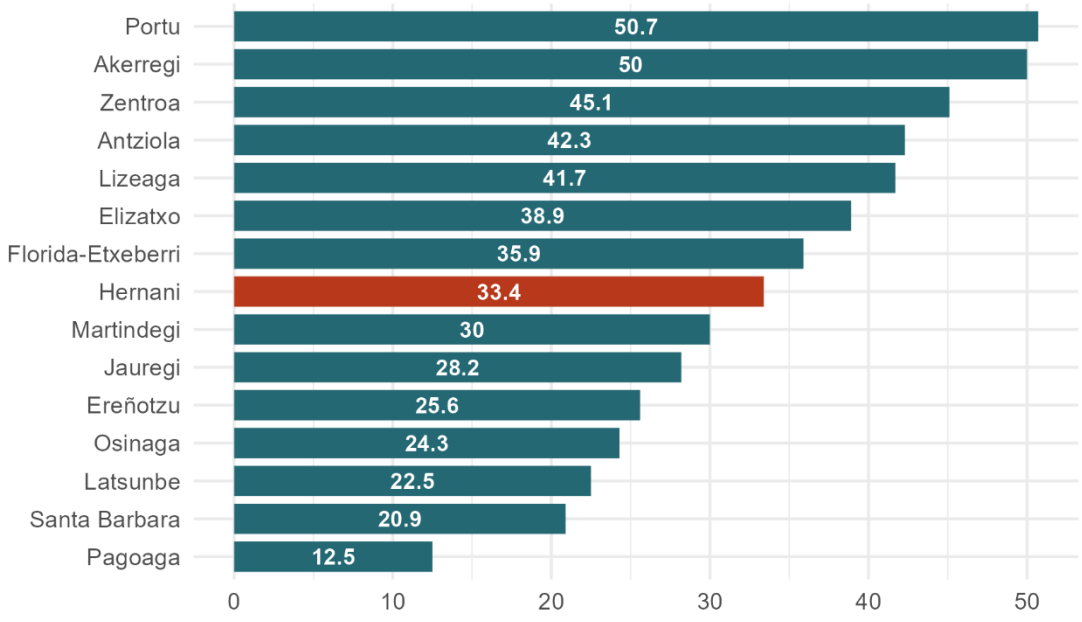
Emantzipatutako gazteen kopurua identifikatzeko azken erroldako datuen ustiapena egin da. 18-34 urte bitarteko gazte bat emantzipatuta dagoela esateko hipotesi bat baliatu da: bere bizikidetza-unitate berean ezin da bera baino hogei urte gehiago dituen pertsonarik bizi. Baliteke baldintza honek gazte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

Horiek horrela, Hernanin 18-34 urte bitarteko 1.241 gazte daude emantzipatuta, udalerriko adin tarte horren pertsonen %33,4a. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, EAEko 18-34 urte bitarteko pertsonen emantzipazio tasa %37,0 da. Gipuzkoan, berriz, %35,0 (Gazteen Euskal Behatokia, 2019). Hortaz, baiezta daiteke Hernaniko emantzipatutako gazteen ehunekoa bere herrialdekoaren eta autonomi erkidegokoaren ehunekotik hurbil dagoela, txikiagoa izan arren (ikus 27. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).

Nolanahi ere, auzo bakoitzean dauden emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa oso aldakorra da. Portun (%50,7), Akerregin (%50,0), Zentroan (%45,1), esaterako, ehunekoa oso altua da, baina Pagoagan (%12,5), Santa Barbaran (%20,9) edota Latsunben (%22,5) berriz, ez.

Honek ziur aski zonaldeko eskaintzaren ezaugarriei erantzuten dio, kontzentrazio dinamikez gain. (ikus 27. Grafikoa, 13. Taula eta 3. Irudia).

27. Grafikoa: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen tasa auzoaren arabera (%). Hernani, 2024



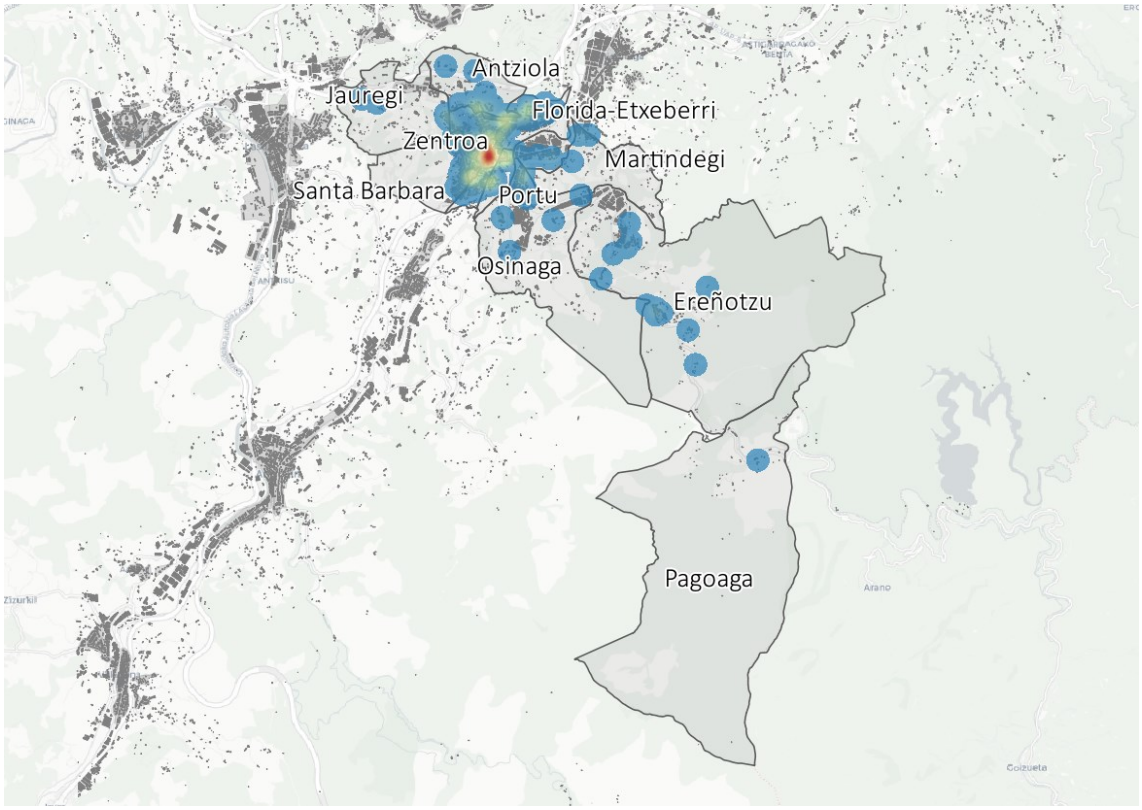
Iturria: Errolda.

13. Taula: 18-34 urte bitarteko gazteak emantzipazio egoeraren eta auzoaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	Emantzipatutako gazteak	Emantzipatu gabeko gaztea	Orotara
Akerregi	13	13	26
Antziola	83	113	196
Elizatxo	70	110	180
Ereñotzu	21	61	82
Florida-Etxeberri	170	304	474
Jauregi	20	51	71
Latsunbe	210	723	933
Lizeaga	68	95	163
Martindegi	9	21	30
Osinaga	44	137	181
Pagoaga	1	7	8
Portu	139	135	274
Santa Barbara	90	340	430
Zentroa	303	369	672
Hernani	**1.241**	**2.479**	**3.720**

Iturria: Errolda.

3. Irudia: Emantzipatutako 18-34 urte bitarteko pertsonen bero mapa. Hernani, 2024





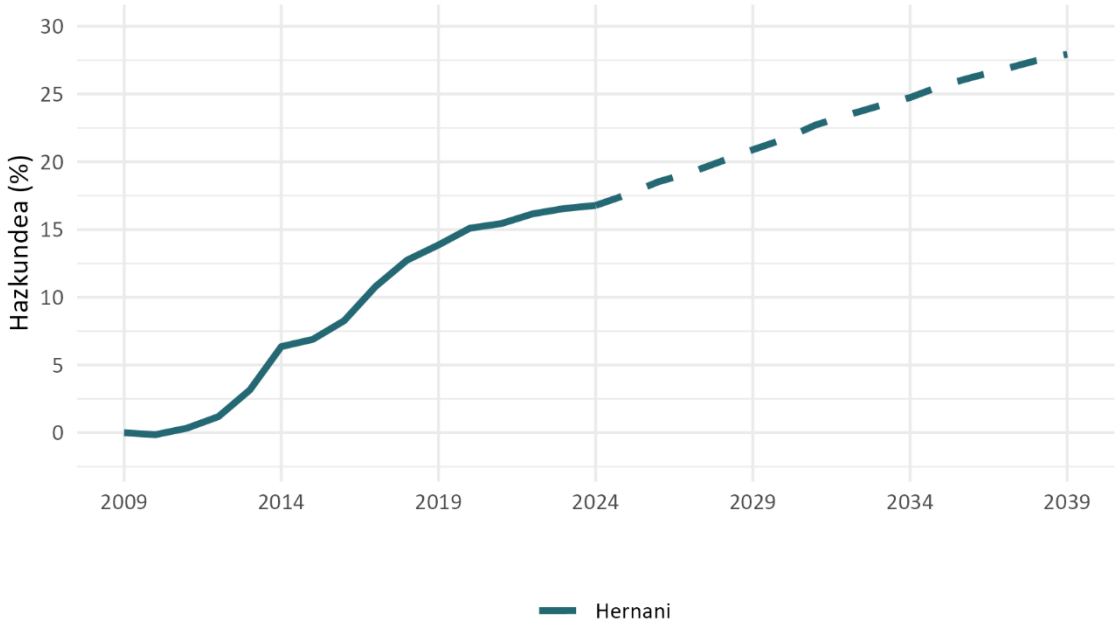
Iturria: Errolda.

3.3 Prospektiba

Biztanleriaren prospektiba oinarri hartuta bizikidetza-unitateen prospektiba egin da. Hurrengo 15 urteetan Hernaniko bizikidetza-unitateak %9,6 inguru haziko da: 8.609 bizikidetza-unitate izatetik 9.432 bizikidetza-unitate izatera, 800 bat gehiago. Gorakada horrek gaur egungo etxebizitza parkearen gaineko presioa handituko du, ezinbestean (ikus 28. Grafikoa eta 14. Taula).

Bi arrazoi nagusik eragingo dute bizikidetza-unitateen hazkundea: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakadak, bestetik. Izan ere, adin egituraren zahartzearen eta konbibentzia mota berrien ondorioz bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopurua gaur egun 2,37 izatetik 2,29 izatera jaitsiko da: gaur egun 1.000 biztanle bizitzeko 422 etxebizitza behar badira, 2039an 437 beharko lirateke; 15 gehiago (ikus 29. Grafikoa eta 14. Taula).

28. Grafikoa Bizikidetza-unitateen prospektiba (%). Hernani, 2009-2039



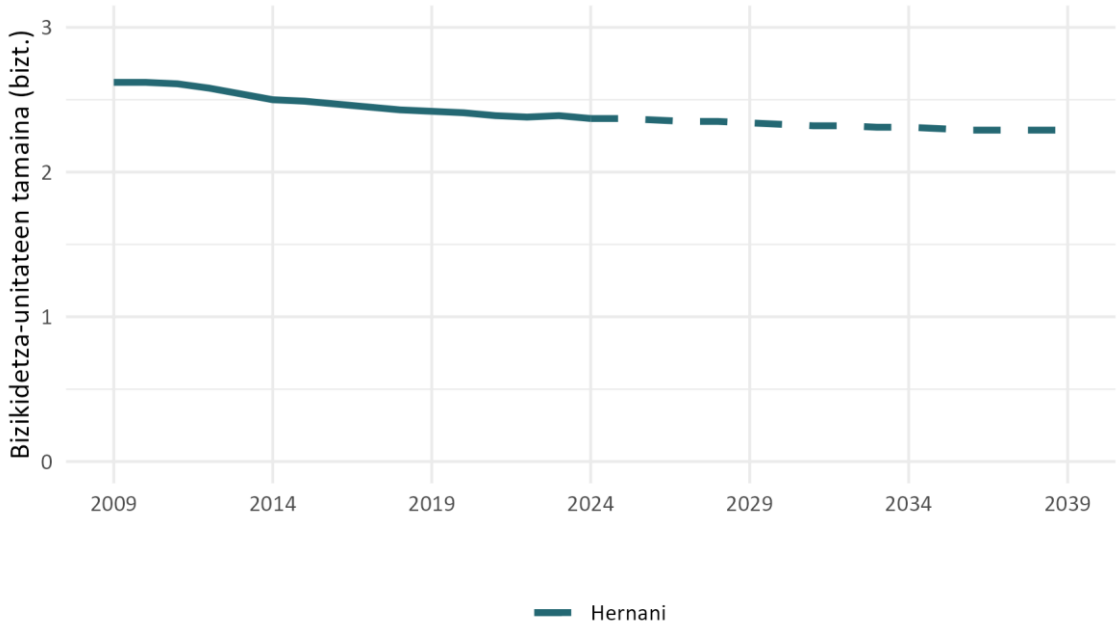
Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

14. Taula: Bizikidetza-unitateen prospektiba tamainaren eta urtearen arabera (kop.). Hernani, 2024-2039

Urtea	1 kide	2 kide	3 kide	4 kide	5 kide	≥6 kide	Orotara
2024	2.728	2.580	1.487	1.329	333	152	8.609
2027	2.812	2.683	1.502	1.312	327	151	8.787
2030	2.901	2.790	1.516	1.288	323	152	8.970
2033	2.992	2.890	1.528	1.267	321	152	9.150
2036	3.079	2.964	1.537	1.252	321	154	9.307
2039	3.148	3.014	1.542	1.249	323	156	9.432

Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

29. Grafikoa Bizikidetza-unitateen batez besteko tamainaren prospektiba (kop.) Hernani, 2009-2039



Iturria: Errolda eta INE. Ekoizpen propioa.

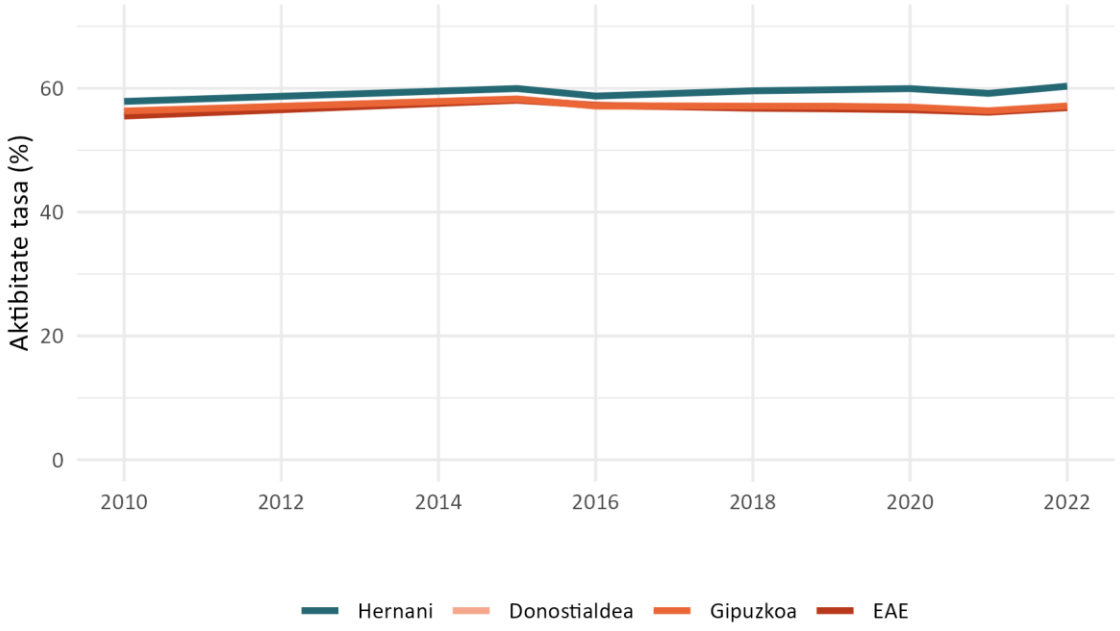
4 Ezaugarri sozioekonomikoak

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

4.1 Aldagai nagusiak

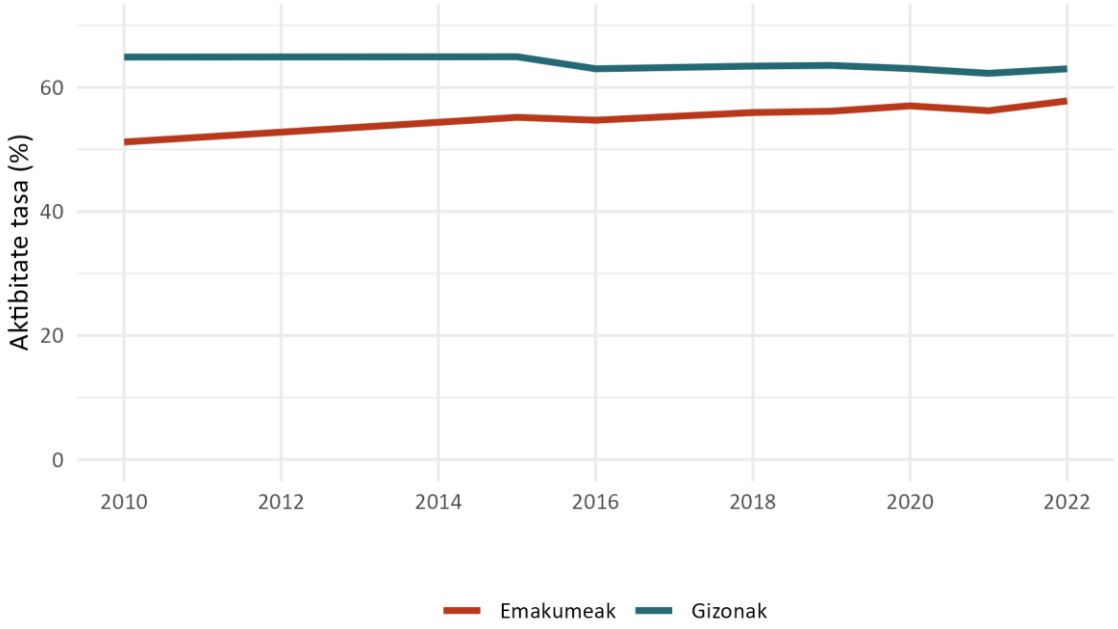
Azken urteetan Hernaniko aktibitate-tasa, pixkanaka bada ere, handituz joan da. 2022ko datuen arabera udalerriko 16 urtetik gorako biztanleen %60,3 dago lanean edo lan bilaketa aktiboan. Ehuneko hau Donostialdeko (%57,0), Gipuzkoako (%57,1) eta EAEko (%56,9) tasa baino gutxienez hiru puntu handiagoa da. 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 %51,2 izatetik 2022an %57,8 izatera igaro da, gizonen aktibitate-tasa baino 3,2 puntu txikiagoa (%63,0) (ikus 30. Grafikoa, 31. Grafikoa eta 15. Taula).

30. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

31. Grafikoa: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022



Iturria: Eustat.

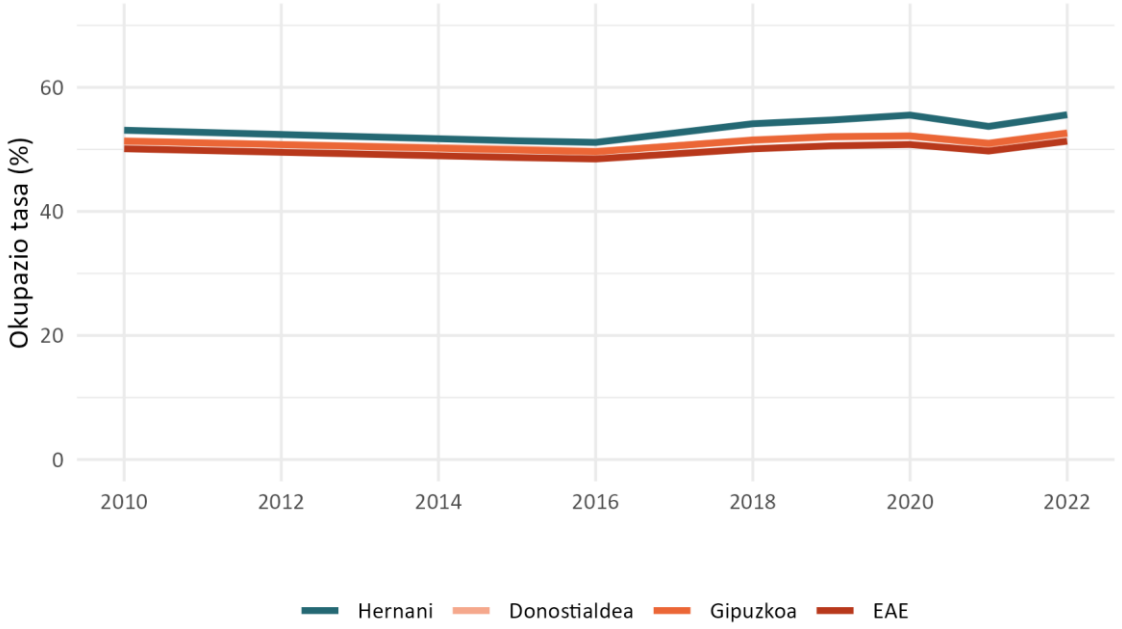
15. Taula: Aktibitate-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	51,2	55,2	54,7	55,9	57,0	57,8
Gizonak	64,9	64,9	63,0	63,4	63,0	63,0
Guztira	**57,9**	**60,0**	**58,7**	**59,6**	**59,9**	**60,3**

Iturria: Eustat.

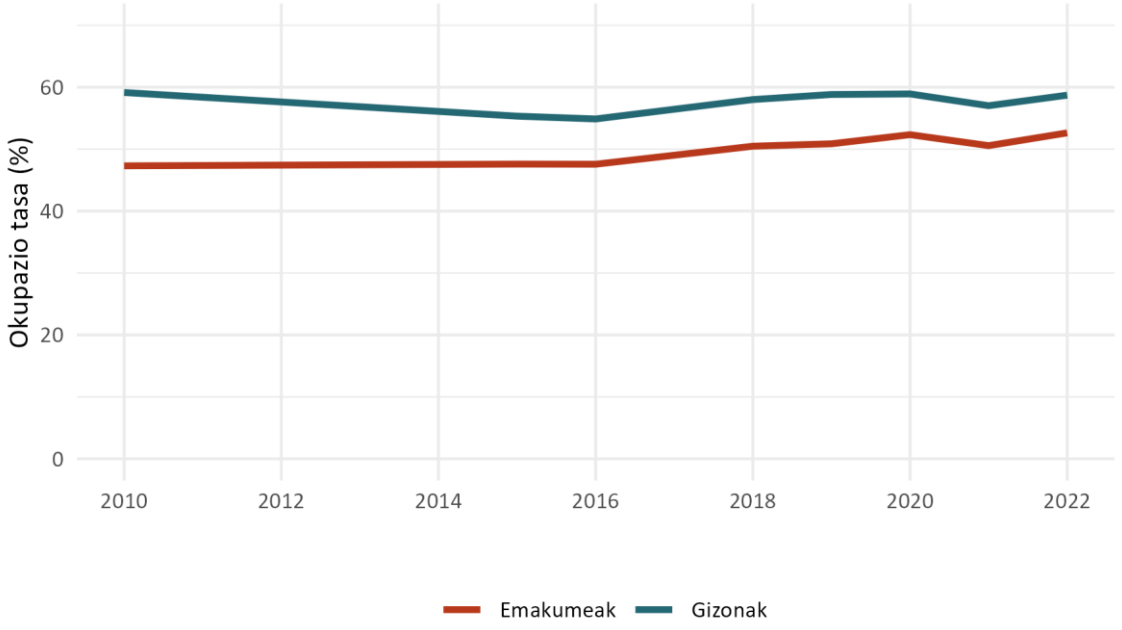
Modu berean, udalerriko okupazio-tasa (%55,6) Donostialdekoa (%52,6), Gipuzkoakoa (%52,7) eta EAEkoa (%51,3) baino handiagoa da. Kasu honetan sexuaren araberako desoreka, azken urteetan murriztu egin bada ere, nabarmenagoa da: emakumeen okupazio-tasa (%52,6) gizonena baino sei puntu apalagoa da (%58,7) (ikus 32. Grafikoa, 33. Grafikoa eta 16. Taula).

32. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

33. Grafikoa: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022



Iturria: Eustat.

16. Taula: Okupazio-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022

Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	47,3	47,6	47,6	50,5	52,3	52,6
Gizonak	59,2	55,3	54,9	58,0	58,9	58,7
Guztira	**53,1**	**51,4**	**51,1**	**54,1**	**55,5**	**55,6**

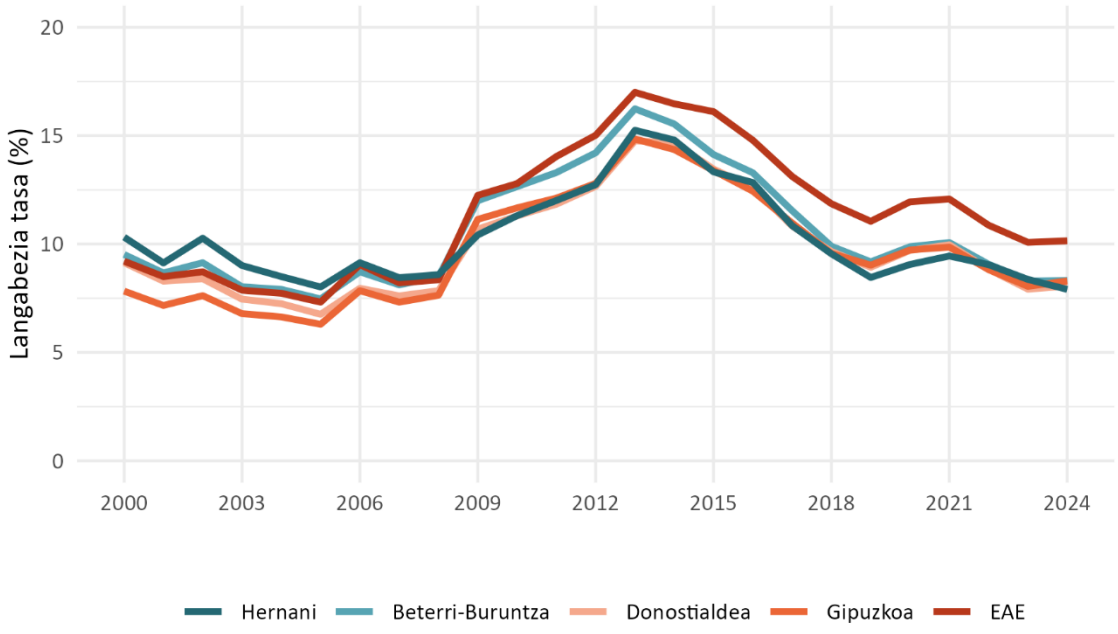
Iturria: Eustat.

Langabezia-tasaren bilakaerak, izan Eustaten zein Lanbideren datuak, joera berdina adierazten dute. 2008ko krisi sozioekonomikoak Hernaniko langabezia-tasan eragina izan zuen: urte horretatik aurrera udalerriko langabetuen proportzioak gora egin zuen. Lanbideren datuen arabera Hernaniko langabezia-tasa 2013an iritsi zen azken bi hamarkadetako balio handienera (%15,3). Hortik aurrera langabezia-tasak beherako joera hartu du eta azken datuen arabera %7,9an kokatzen da (ikus 34. Grafikoa eta 35. Grafikoa).

Nolanahi ere, azpimarratu behar da krisi ekonomikoaren testuinguruan Hernanik aztertu diren lurralde eremuek baino hobeto eutsi ziola bere landunen proportzioari. Are gehiago, 2000-2008 epealdian udalerriko langabezia tasa Beterri-Buruntza, Donostialdea, Gipuzkoa eta EAEko tasa baino handiagoa zen. Hortik aurrera, ordea, Hernaniko langabezia tasa gainerako eremuen pare edo azpitik ibili da (ikus 34. Grafikoa eta 35. Grafikoa).

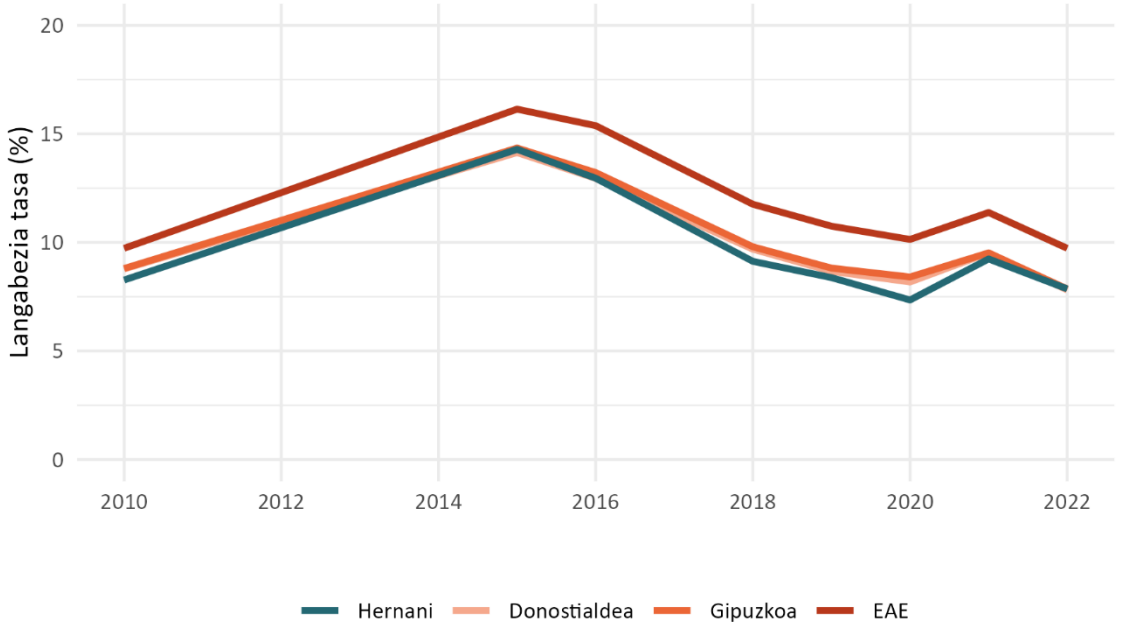
Eustaten azken datuen arabera (2022) emakumeen langabezia tasa (%9,0) gizonena (%6,8) baino 3,2 puntu altuagoa da. Dena den, merezi du datu horien bilakaeran arreta jartzeak, izan ere, krisi ekonomikoak gehien eragin zuen urteetan emakumeen langabezia-tasa gizonena baino txikiagoa izan zen. Errekuperazio ekonomikoaren testuinguruan, ordea, egoera hori irauli egin zen. Egoera honen arrazoi nagusietako bat industriak Hernaniren egitura ekonomikoan duen pisua eta mendebaldeko lan merkatuan dagoen genero arrakala dira (ikus 36. Grafikoa eta 17. Taula).

34. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2000-2023



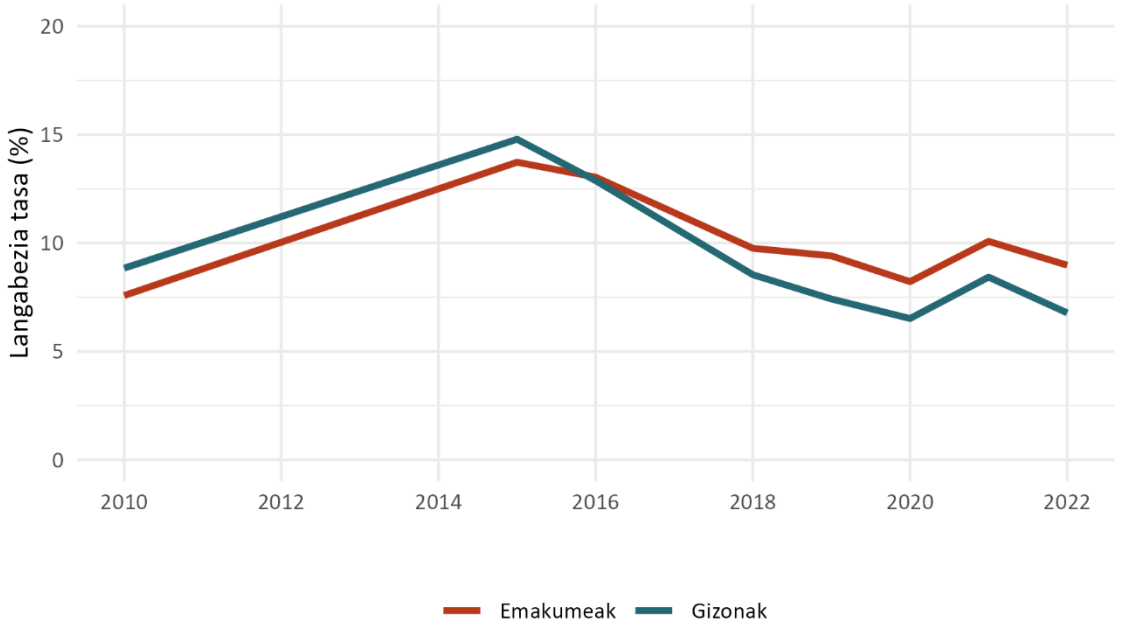
Iturria: Lanbide.

35. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

36. Grafikoa: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022



Iturria: Eustat.

17. Taula: Langabezia-tasaren bilakaera sexuaren arabera (%). Hernani, 2010-2022

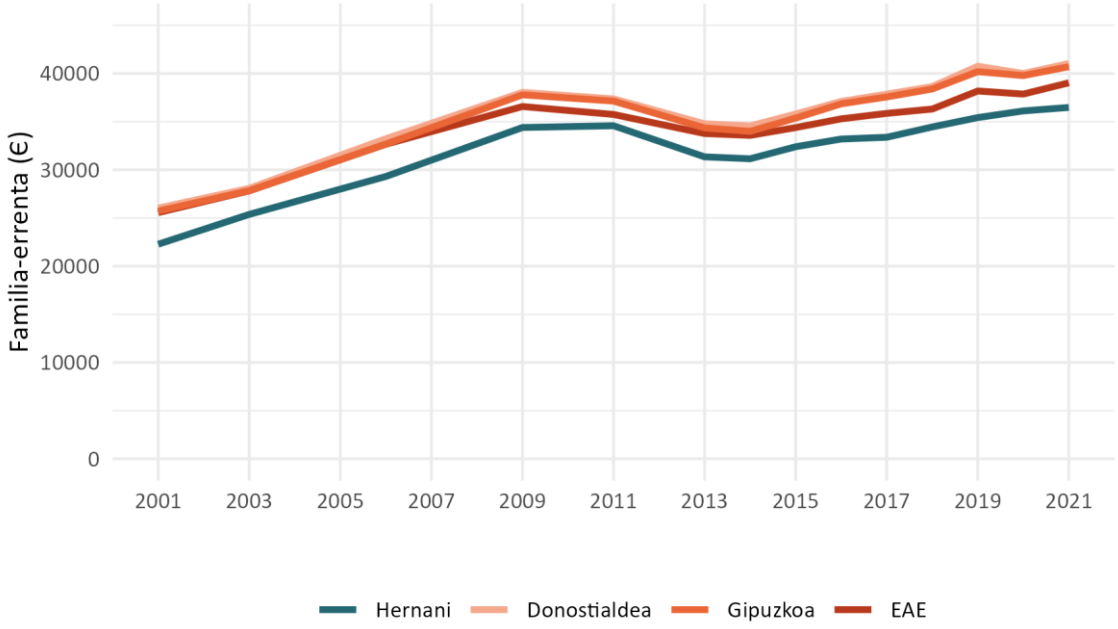
Sexua	2010	2015	2016	2018	2020	2022
Emakumeak	7,6	13,7	13,0	9,8	8,2	9,0
Gizonak	8,8	14,8	12,9	8,5	6,5	6,8
Guztira	**8,3**	**14,3**	**13,0**	**9,1**	**7,4**	**7,9**

Iturria: Eustat.

Familia-errenta erabilgarriari dagokionez, familia hernaniarren errenta-mailak behera egin zuen 2008ko krisi ekonomikoaren ostean. Azken urteetan, ordea, testuinguru positiboa izan da eta errenta-mailak gora egin du. 2021eko datuen arabera Hernaniko familia-errenta eskuragarriaren batez bestekoa 36.474€ da. Dena den, familia-errentak 2014tik aurrera gora egin badu ere gainerako lurralde eremuekiko diferentziak handitu egin dira. Hernaniko familia-errenta erabilgarria Donostialdekoa (41.033€), Gipuzkoakoa (40.706€) eta EAEkoa (39.030€) baino 3.500-4.500€ inguru txikiagoa da (ikus 37. Grafikoa).

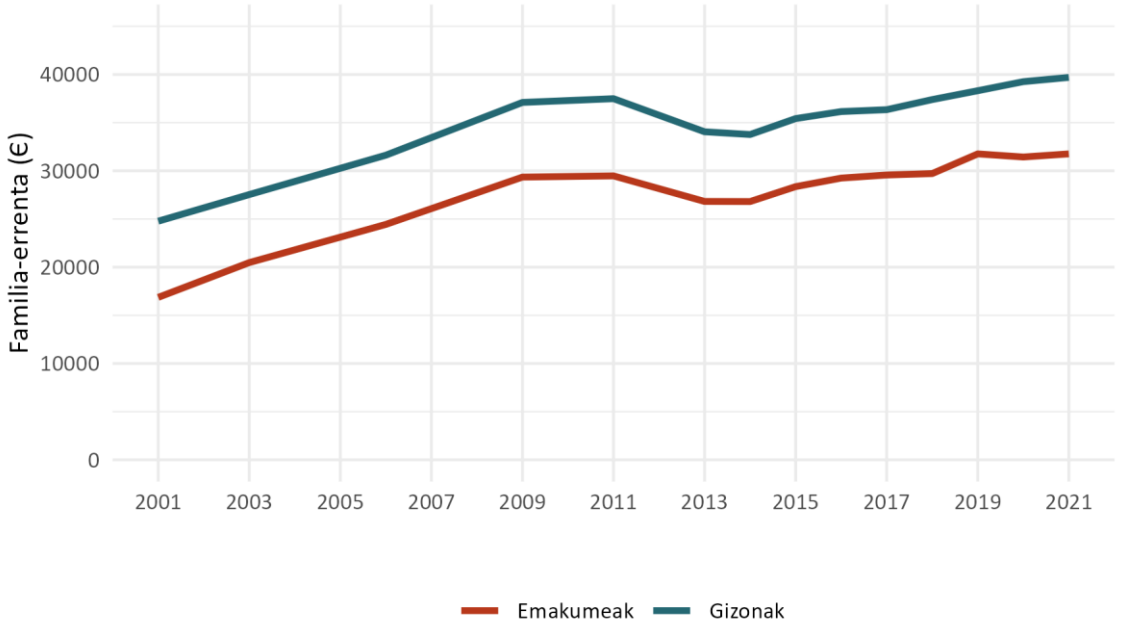
Azterketa epealdi osoan zehar familiako hartzaileen artean generoaren arabera familia-errenta erabilgarriaren diferentzia ez da murriztu. Hernanin emakumea familia-errentaren hartzaile nagusia dutenen batez bestekoa (31.758€) gizonena (39.697€) baino %20,0 txikiagoa da (ikus 38. Grafikoa eta 18. Taula).

37. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera (€). Hernani eta bere testuingurua, 2001-2021



Iturria: Eustat.

**38. Grafikoa: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Hernani, 2001-2021**



Iturria: Eustat.

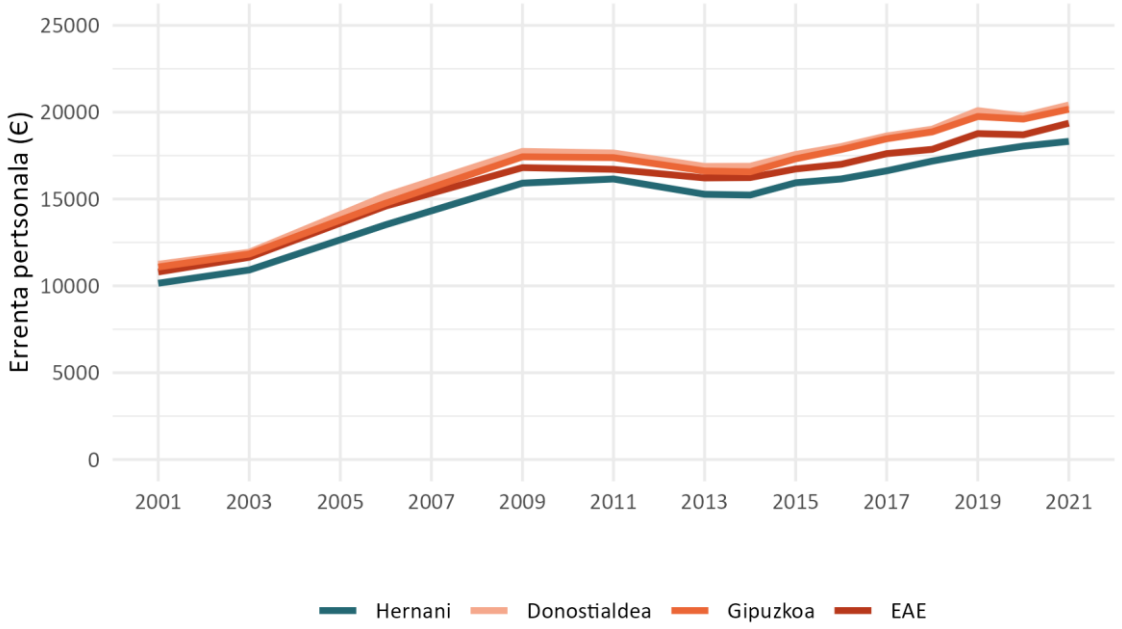
**18. Taula: Familia-errenta erabilgarriaren bilakaera hartzaile nagusiaren sexuaren arabera (€).
Hernani, 2001-2021**

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	16.864	24.438	29.350	26.822	29.567	31.758
Gizonak	24.772	31.624	37.100	34.053	36.346	39.697
Guztira	**22.276**	**29.309**	**34.393**	**31.346**	**33.378**	**36.474**

Iturria: Eustat.

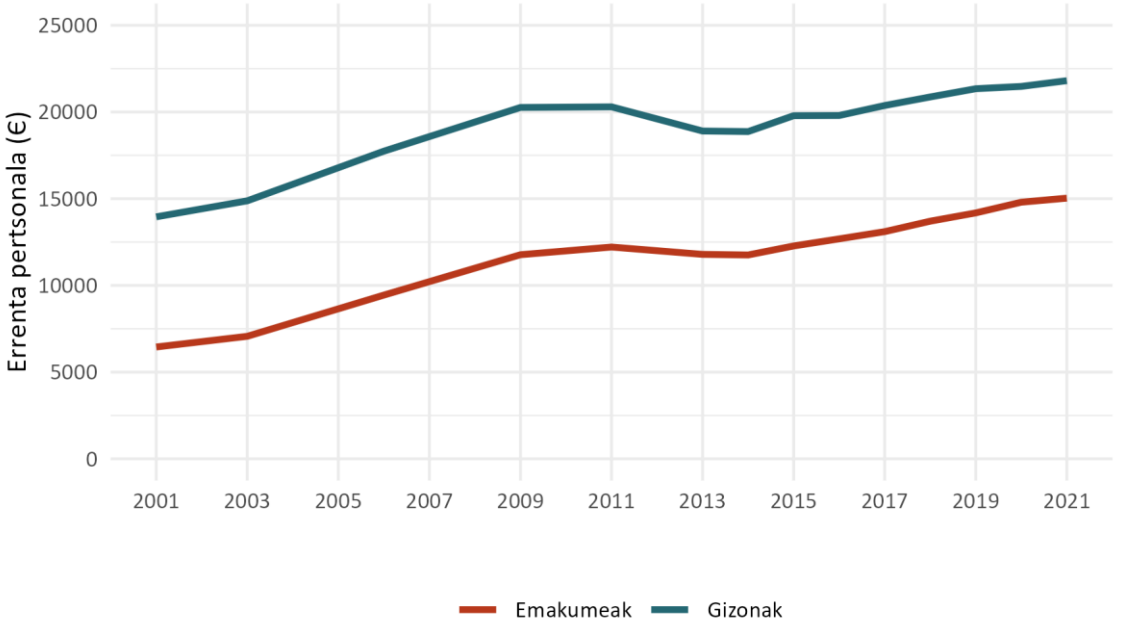
Errenta pertsonal erabilgarriaren batez bestekoak familia-errenta erabilgarriaren joera bera adierazten du. Hernaniko errenta pertsonalaren batez bestekoa (18.320€), Donostialdekoa (20.414€), Gipuzkoa (20.169€) eta EAEkoa (19.366€) baino txikiagoa da. Halaber, errenta pertsonal erabilgarrian ere sexuaren araberako desoreka argia antzematen da: Hernaniko emakumeen errenta pertsonal erabilgarria (15.033€) gizonena baino %31,1 txikiagoa da (21.807€). Udalerriko egitura sozioekonomikoak errenta mailan uzten duen genero desoreka argia da (ikus 39. Grafikoa, 40. Grafikoa eta 19. Taula).

39. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera (€). Hernani eta bere testuingurua, 2001-2021



Iturria: Eustat.

40. Grafikoa: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021



Iturria: Eustat.

19. Taula: Errenta pertsonal erabilgarriaren bilakaera sexuaren arabera (€). Hernani, 2001-2021

Sexua	2001	2006	2009	2013	2017	2021
Emakumeak	6.450	9.443	11.771	11.791	13.103	15.033
Gizonak	13.955	17.742	20.263	18.904	20.376	21.807
Guztira	**10.151**	**13.522**	**15.915**	**15.273**	**16.624**	**18.320**

Iturria: Eustat.

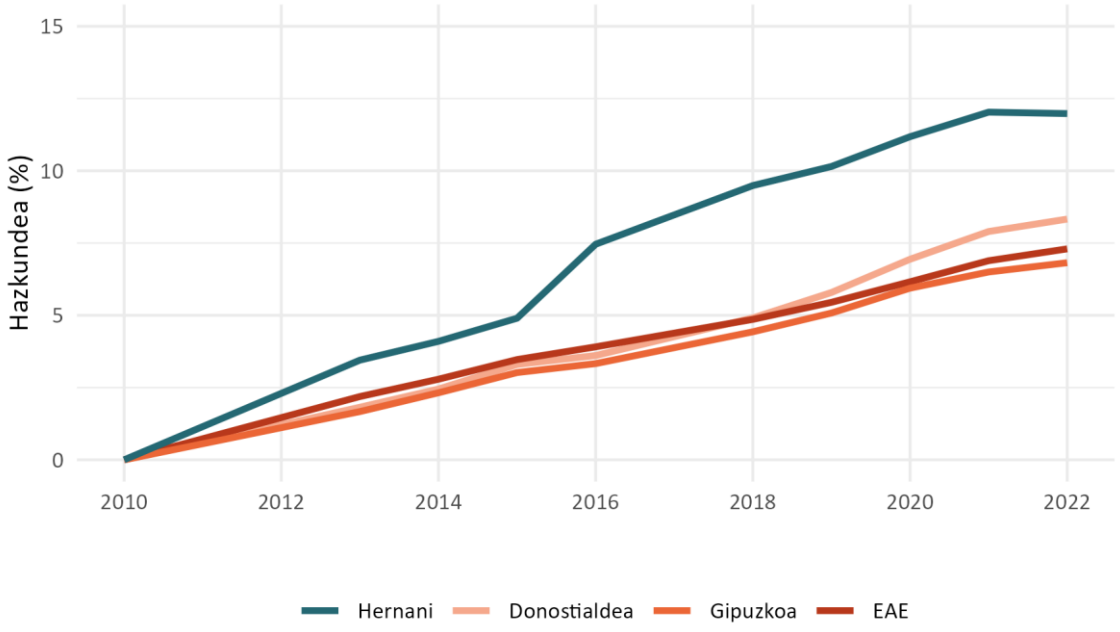
5 Etxebizitza parkea

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

5.1 Aldagai nagusiak

Hernaniko etxebizitza parkea %12,0 hazi da 2010-2022 aldian. Etxebizitza kopurua Donostialdean (%8,3), Gipuzkoan (%6,8) eta EAEn (%7,3) baino nabarmen gehiago hazi da. Etxebizitza parkea 2013 eta 2021 urteen artean handitu zen, bereziki. Horiek horrela, Eustaten azken datuen arabera Hernaniko etxebizitza parkea 9.338 etxebizitzak osatzen dute: horietatik %91,6 etxebizitza nagusiak dira eta %8,3 gainerako etxebizitza motak. Udalerrian sei establezimendu kolektibo ere badaude (ikus 41. Grafikoa eta 20. Taula).

41. Grafikoa: Etxebizitza parkearen bilakaera (%). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

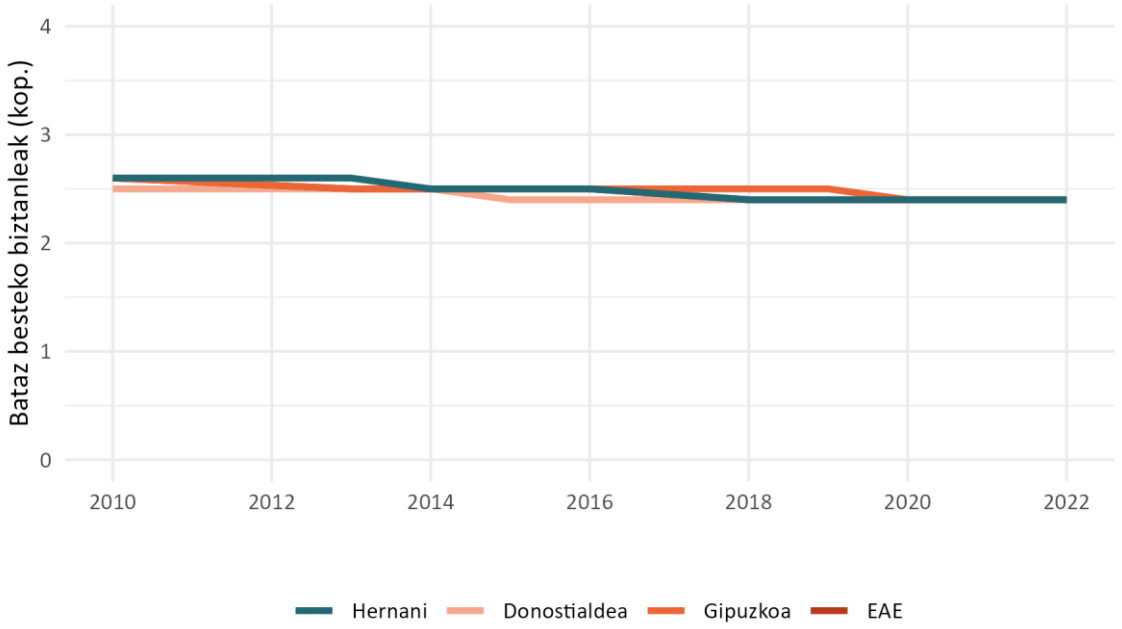
20. Taula: Etxebizitza parkearen bilakaera motaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2022

Mota	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
Etxebizitza nagusiak	7.355	7.595	7.831	7.965	8.306	8.477	8.557
Gainerakoak	978	1.022	832	978	817	789	775
Establ. kolektiboak	6	10	18	18	7	5	6
Guztira	**8.339**	**8.627**	**8.681**	**8.961**	**9.130**	**9.271**	**9.338**

Iturria: Eustat.

Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera alderatu dira Hernaniko etxebizitza nagusien ezaugarriak gainerako lurralde eremuekin. Etxebizitza bakoitzeko biztanle kopuruaren arabera, pertsona bakarreko etxebizitzak %30,8 dira (2.633 etxebizitza), bi pertsonakoak %29,6 (2.533) eta 3-5 pertsona bitartekoak %38,2 (3.267 etxebizitza). Datu horiek bat datoz 3. atalean errolda ustiapenaren bidez egin den bizikidetza-unitateen azterketarekin. Etxebizitza nagusien batez besteko biztanleen datua ere bizikidetza-unitateen azterketarekin bat dator: azken urteetako joera beherakorra da eta bere ratioa (2,4) Donostialdearen, Gipuzkoaren eta EAEren parekoa da (ikus 42. Grafikoa eta 21. Taula).

42. Grafikoa: Etxebizitza nagusien batez besteko biztanle kopuruaren bilakaera (kop.). Hernani eta bere testuingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

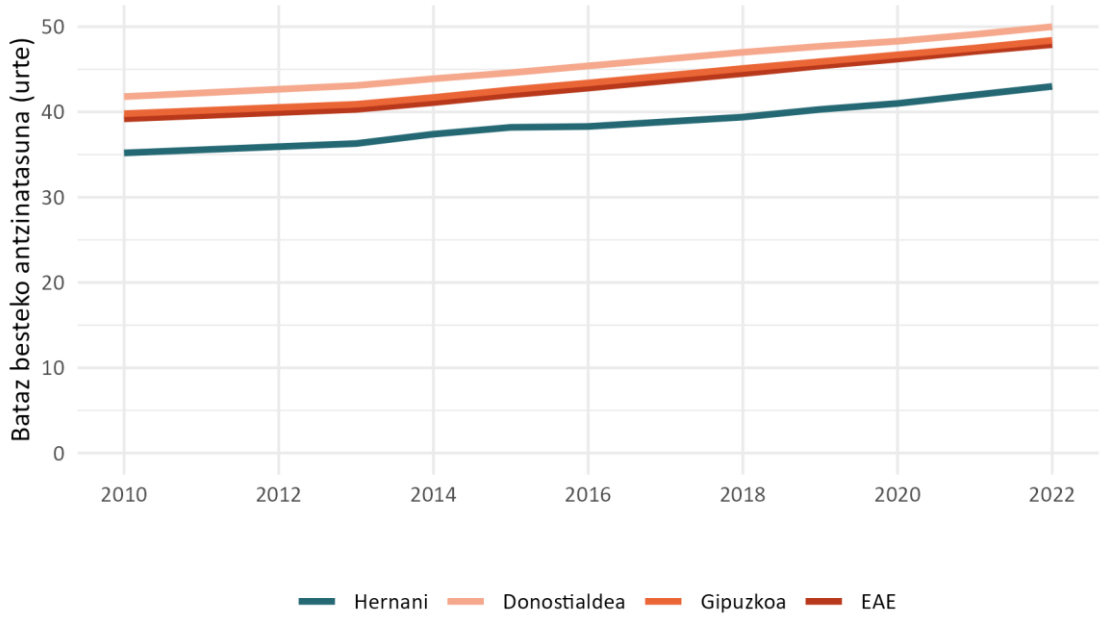
21. Taula: Etxebizitza nagusien bilakaera biztanle kopuruaren arabera (kop.). Hernani, 2010-2022

Tamaina	2010	2013	2014	2016	2018	2020	2022
Pertsona 1	1.762	1.918	2.127	2.210	2.393	2.544	2.633
2 pertsona	1.998	2.141	2.174	2.300	2.463	2.490	2.533
3-5 pertsona	3.449	3.401	3.413	3.343	3.332	3.309	3.267
6-9 pertsona	141	131	111	104	113	129	117
≥10 pertsona	5	4	6	8	5	5	7
Guztira	**7.355**	**7.595**	**7.831**	**7.965**	**8.306**	**8.477**	**8.557**

Iturria: Eustat.

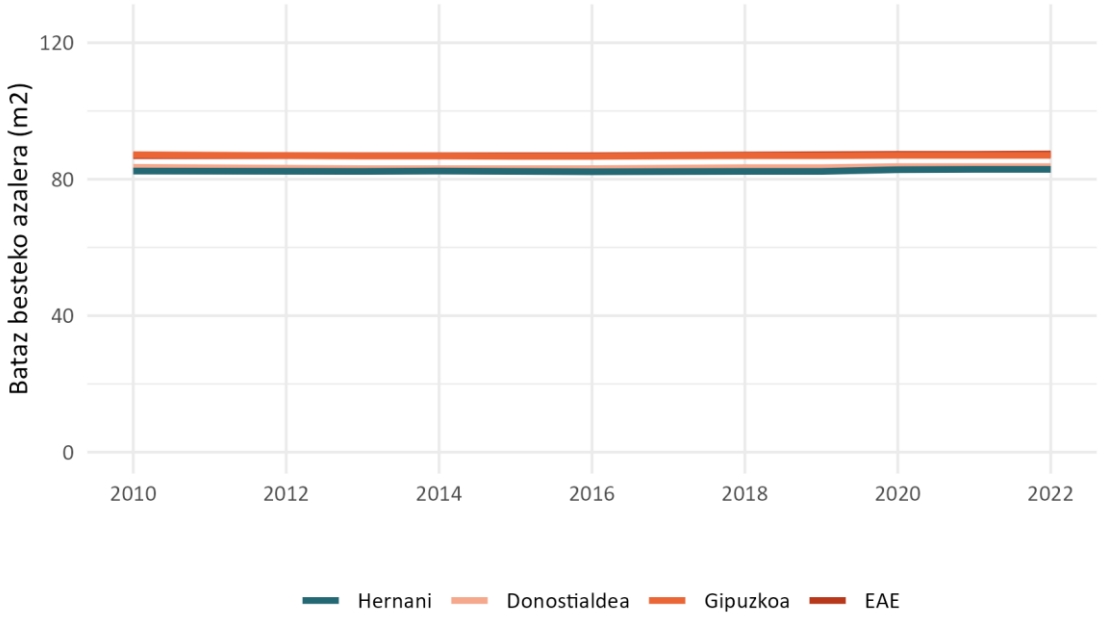
Etxebizitza parkearen antzinatasunari dagokionez, Hernaniko etxebizitza parkeak batez beste 43,0 urteko antzinatasuna du. Donostialdekoa (50,0), Gipuzkoakoa (48,4 urte) eta EAEkoa (47,9 urte) zaharragoak dira. Halaber, etxebizitzen azalerari erreparatuz, Hernaniko etxebizitza parkearen batez besteko azalera 82,9m^2-koa da, Donostialdearen (83,7m^2) pare, baina Gipuzkoaren (87,0m^2) zein EAEn (87,4m^2) azpitik (ikus 43. Grafikoa, 44. Grafikoa eta 45. Grafikoa).

43. Grafikoa: Familia-etxebizitzen batez besteko antzinatasunaren bilakaera (urte). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022



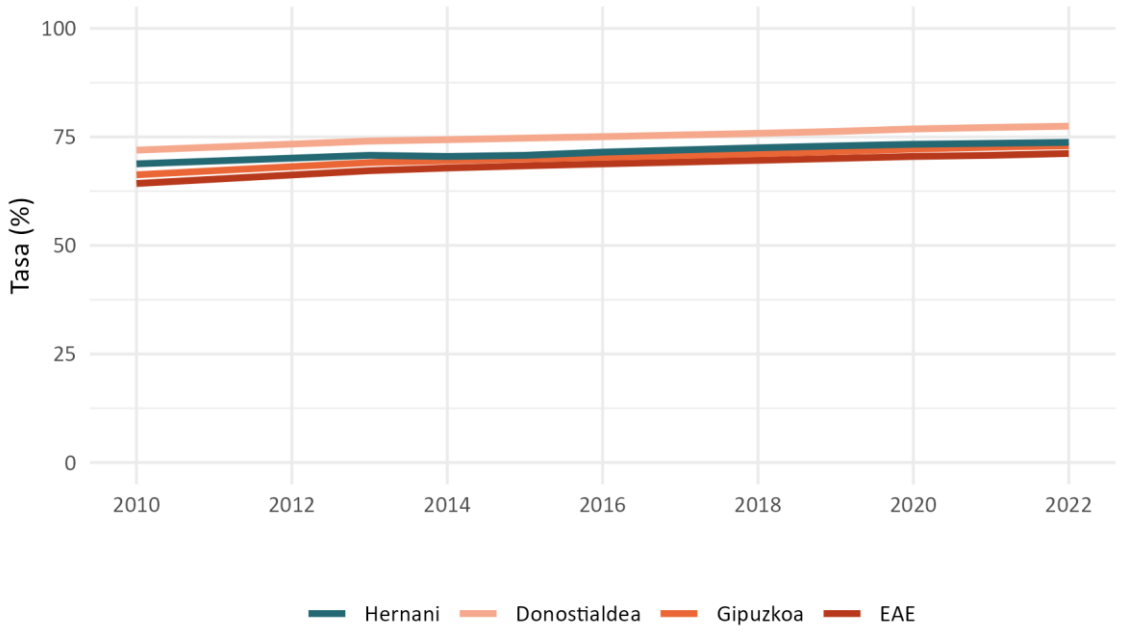
Iturria: Eustat.

44. Grafikoa: Familia-etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaera (m^2). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022



Iturria: Eustat.

45. Grafikoa: Igogailua duten familia-etxebizitzen tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2010-2022



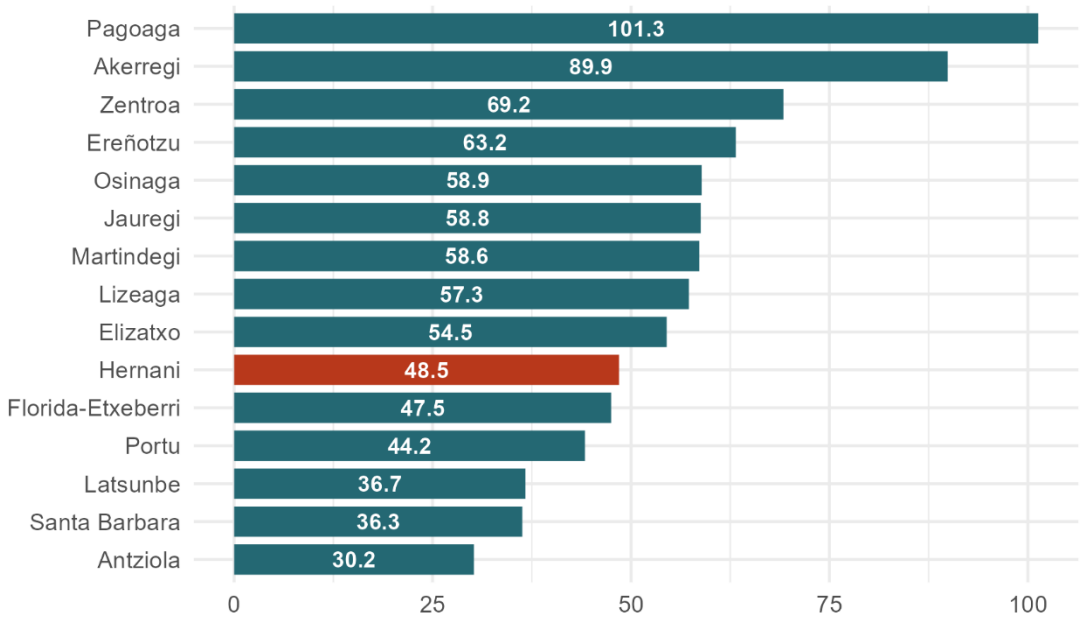
Iturria: Eustat.

5.2 Gaur egungo etxebizitza parkea

Iturri estatistikoak alde batera utzita, Hernaniko etxebizitza parkearen ezaugarriak modu zehatzean aztertzeko Hernaniko etxebizitza errolda eta Gipuzkoako katastroa ustiatu dira. Hernanik gaur egun 9.112 etxebizitza ditu eta horien erdia baino gehiago Latsunbe (2.080 etxebizitza), Zentroa (1.611 etxebizitza) eta Florida-Etxeberri (1.356) auzoek biltzen dituzte. Bestalde, Pagoaga (27 etxebizitza), Akerregi (52 etxebizitza) eta Martindegi (74 etxebizitza) auzoak dira etxebizitza kopuru txikiena dutenak (ikus 22. Taula).

Hernaniko etxebizitza parkeak batez beste 48,5 urte ditu, baina prozesu urbanistiko desberdinek baldintzatuta desberdintasun handia dago auzo bakoitzaren etxebizitza parkearen antzinatasunean. Horiek horrela, Pagoagako (101,3 urte), Akerregiko (89,9 urte) edota Zentroko (69,2 urte) auzoek dute etxebizitza parke zaharrena. Aitzitik, Antziola (30,2 urte), Santa Barbara (36,3 urte) eta Latsunbe (36,7 urte) dira batez beste etxebizitza berrienak dituzten auzoak (ikus 46. Grafikoa, 22. Taula eta 4. Irudia).

46. Grafikoa: Etxebizitza parkearen batez besteko antzinatasuna auzoaren arabera (urte). Hernani, 2024



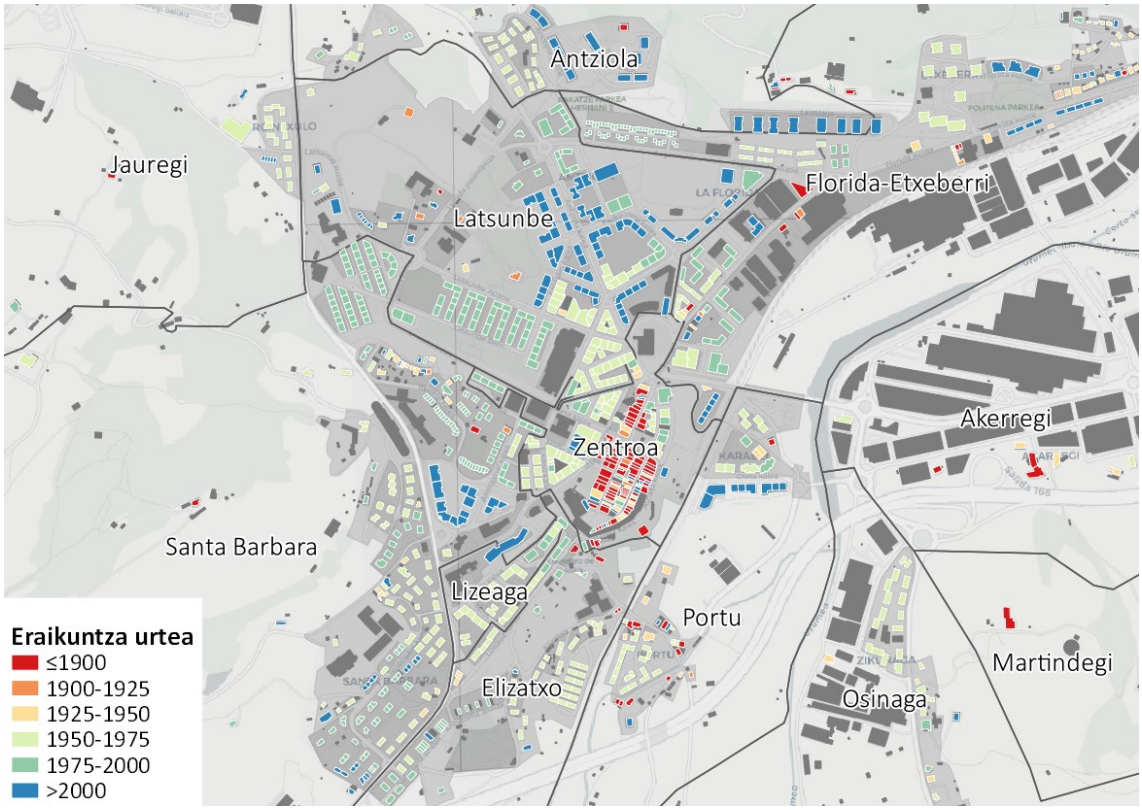
Iturria: Errolda eta Gipuzkoako katastroa.

22. Taula: Etxebizitza parkea eraikuntza urtearen arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	≤1900	1900-1925	1925-1950	1950-1975	1975-2000	>2000	Daturik ez	Orotara
Akerregi	13	0	12	25	0	0	2	52
Antziola	4	1	0	289	11	358	6	669
Elizatxo	10	0	12	265	109	15	5	416
Ereñotzu	41	6	17	97	41	36	8	246
Florida-Etxeberri	42	13	76	610	350	253	12	1.356
Jauregi	19	1	5	103	21	9	4	162
Latsunbe	1	5	12	682	636	738	6	2.080
Martindegi	11	1	14	13	20	12	3	74
Osinaga	12	2	15	290	34	9	9	371
Pagoaga	12	4	2	2	3	0	4	27
Portu	25	2	35	311	60	192	1	626
Santa Barbara	9	2	49	239	424	248	7	978
Zentroa	342	30	112	659	324	123	21	1.611
Lizeaga	0	0	0	389	54	0	1	444
Hernani	**541**	**67**	**361**	**3.974**	**2.087**	**1.993**	**89**	**9.112**

Iturria: Errolda eta Gipuzkoako katastroa.

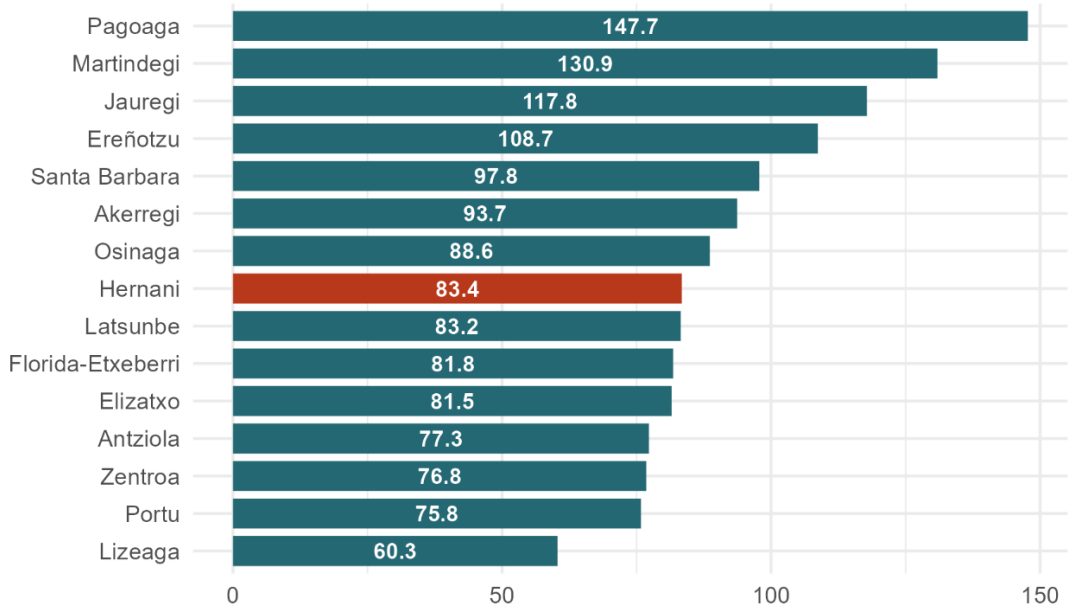
4. Irudia: Etxebizitzen antzinatasunaren mapa. Hernani, 2024



Iturria: Errolda eta Gipuzkoako katastroa.

Modu berean, Hernaniko etxebizitzen batez besteko azalera 83,4m^2 da, baina desberdintasun handia dago auzoen artean. Landa-eremuko izaera duten Pagoaga (147,7m^2), Martindegi (130,9m^2), Ereñotzu (108,7m2) eta izaera erresidentzialagoa duen Jauregi (117,8m^2) auzoetan etxebizitzen batez besteko tamaina handiagoa da. Lizeagan (60,3m^2), Portun (75,8m^2) edota Zentroan (76,8m^2), berriz, etxebizitzak txikiagoak dira (ikus 47. Grafikoa eta 23. Taula).

47. Grafikoa: Etxebizitza parkearen batez besteko azalera auzoaren arabera (m²). Hernani, 2024



Iturria: Errolda eta Gipuzkoako katastroa.

23. Taula: Etxebizitza parkea azaleraren arabera (kop.). Hernani, 2024

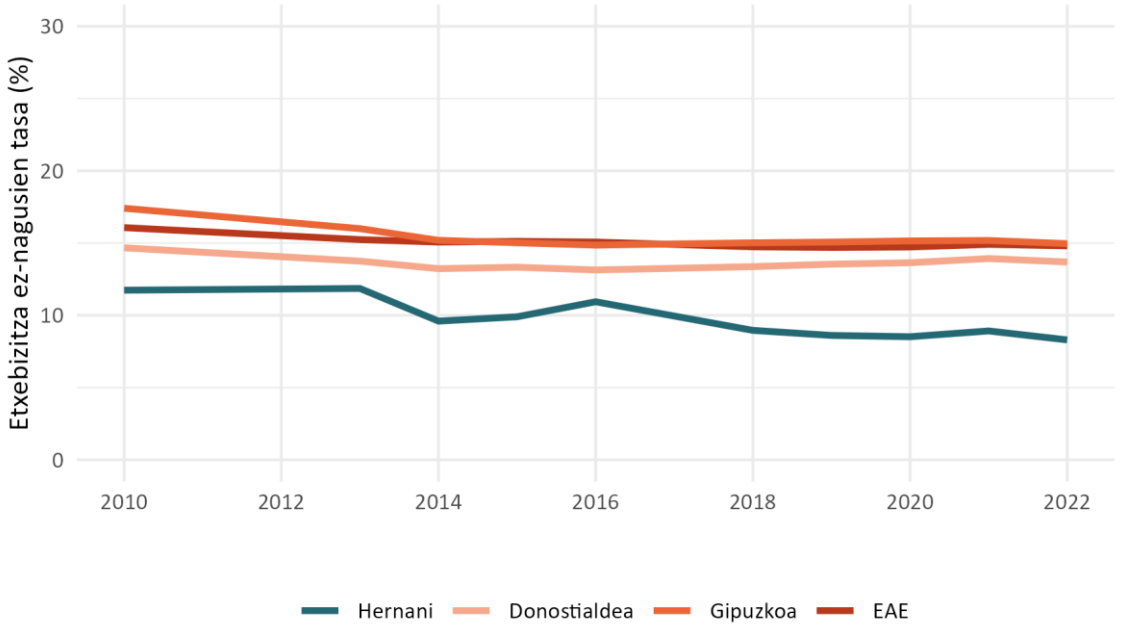
Eremua	≤50m²	50-75 m²	75-100 m²	100-125 m²	>125 m²	Daturik ez	Orotara
Akerregi	1	28	13	3	5	2	52
Antziola	12	361	247	16	27	6	669
Elizatxo	16	168	173	18	36	5	416
Ereñotzu	5	91	50	33	59	8	246
Florida-Etxeb.	119	299	814	82	30	12	1.356
Latsunbe	121	701	807	358	87	6	2.080
Lizeaga	138	205	100	0	0	1	444
Martindegi	1	18	9	13	30	3	74
Osinaga	4	241	59	12	46	9	371
Pagoaga	2	2	3	6	10	4	27
Portu	23	363	198	31	10	1	626
Santa Barbara	63	282	363	105	158	7	978
Zentroa	183	673	522	155	57	21	1.611
Jauregi	0	27	86	17	28	4	162
Hernani	**688**	**3.459**	**3.444**	**849**	**583**	**89**	**9.112**

Iturria: Errolda eta Gipuzkoako katastroa.

5.3 Erabilera-maila

Eustaten datuen arabera etxebizitza nagusiak ez direnen tasa Donostialdean (%13,7), Gipuzkoan (%15,0) edota EAEn (%14,8) baino baxuagoa da Hernanin (%8,3). Datu horrek erakusten du udalerrian dagoeneko etxebizitza parkeak erabilera maila intentsibo bat duela, erabilera egonkorra ez duten etxebizitzen kopurua ohikoa baino txikiagoa baita. Etxebizitza nagusi ez direnen multzoa bigarren etxebizitzek, etxebizitza hutsek edota etxebizitza turistikoek osatzen dute (ikus 48. Grafikoa).

48. Grafikoa: Etxebizitza ez-nagusien tasaren bilakaera (%). Hernani, 2010-2022



Iturria: Eustat.

Etxebizitzaren erabilera-maila aztertzeko Hernaniko biztanleria-errolda, etxebizitza-errolda eta ur-kontsumoen datu basea ustiatu dira. Etxebizitza bat hutsik dagoen zehazteko Eusko Jaurlaritzak 2021eko ekainaren 8an argitaratu zuen 149/2021 dekretuko irizpideak baliatu dira (Eusko Jaurlaritza, 2021). Etxebizitza bat hutsik dagoela zehazteko ondorengo irizpideak hartzen dira kontuan: etxebizitza batek ez du ur, gas edo elektrizitate hornidurarik alta emanda, edota horniduren kontsumo maila, bi urtez jarraian pertsonako urteko batez bestekoaren herena baino txikiagoa da. Hernanik berezitasun bat du bere ur-hornidura zerbitzuan: etxebizitza multzo askoren ur-kontsumoa kolektiboa da, hau da, eraikin osoarena. Kasu horietan etxebizitzak hutsik dauden zehazteko biztanle erroldako datua hartu da aintzat:

Horiek horrela, azterlanerako etxebizitzen ondorengo erabilera kategoriak baliatu dira:

- Egonkorra: pertsonak erroldatuta ditu eta ur-kontsumoa zehaztutako maila baino altuagoa da.
- Ez egonkorra: ez du pertsonarik erroldatuta baina ur-kontsumoa zehaztutako maila baino altuagoa da.
- Hutsik (dekretua): ur-kontsumo maila zehaztutakoa baino baxuagoa da.
- Hutsik (kolektiboa): ur-kontsumo kolektiboa du baina ez du inor erroldatuta.
- Daturik ez: ezin izan da kategorizazioa egiteko informaziorik esleitu.

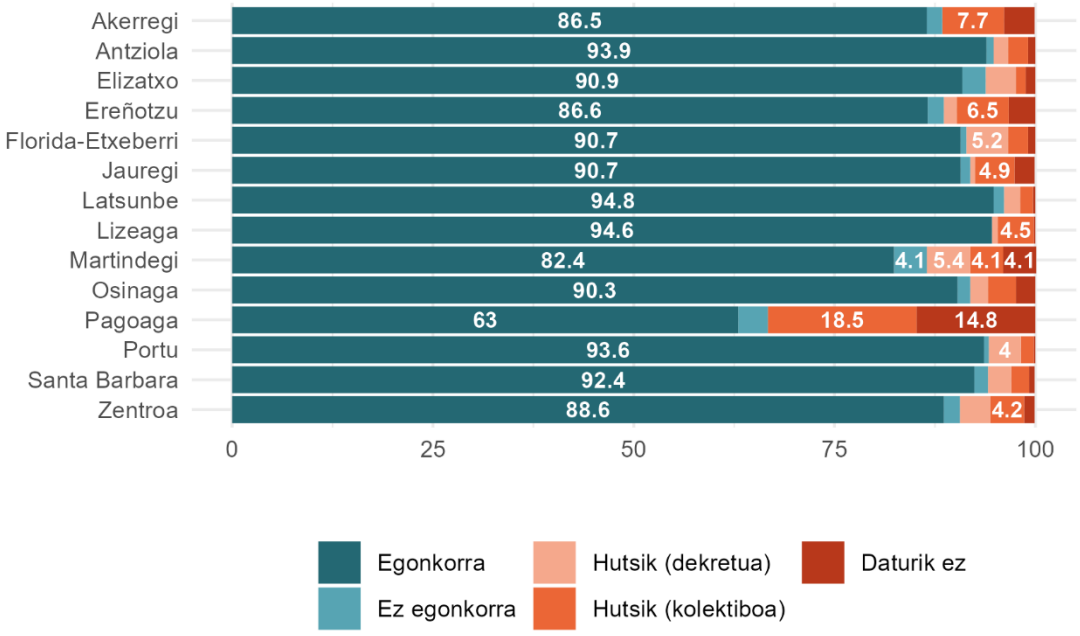
Irizpide horietan oinarrituz 532 etxebizitza (%5,8) hutsik daude: horietatik 274 etxebizitzek 149/2021 dekretuak ezarritako irizpideak betetzen dituzte eta 258 etxebizitzek, berriz, ez dute inor erroldatuta eta ur-kontsumo kolektiboa dute. Datu honek udalerriko etxebizitza parkeak duen erabilera-maila altua berresten du. Izan ere, INEren datu estatistikoen arabera Gipuzkoako etxebizitza-tasa %7,1a da eta EAEkoa %6,5a (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023) (ikus 49. Grafikoa eta 24. Taula).

Bide horretan, udalerriko etxebizitza parkearen erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da: Pagoagak (%18,5), Martindegik (%9,5), Ereñotzuk (%8,1) eta Zentroak (%8,0) dute etxebizitza hutsen tasarik handiena. Auzo hauen ezaugarriak argiak dira: landa-eremuko izaera dute edota beraien etxebizitza parkea ohikoa baino zaharragoa da. Bestalde, Latsunbe (%3,6), Antziola (%4,3), Elizatxo (%5,0) edota Portu (%5,1) auzoek dute etxebizitza hutsen proportziorik baxuena. Elizatxo izan ezik, oro har, etxebizitza parke berriena duten auzoak dira (ikus 50. Grafikoa, 24. Taula eta 5. Irudia).

Etxebizitza hutsen bero mapari dagokionez Zentroan bere osotasunean, Lizeagan eta Portun antzematen da erabilerarik ez duten etxebizitzen kontzentraziorik handiena. Florida-Etxeberriko etxebizitza hutsen kontzentrazioa oraindik ur-kontsumoak normalizatu gabe dituen eraikin berri batenak dira, segur aski (ikus 5. Irudia).

49. Grafikoa: Etxebizitzak erabilera motaren arabera (%). Hernani, 2024

5. Irudia



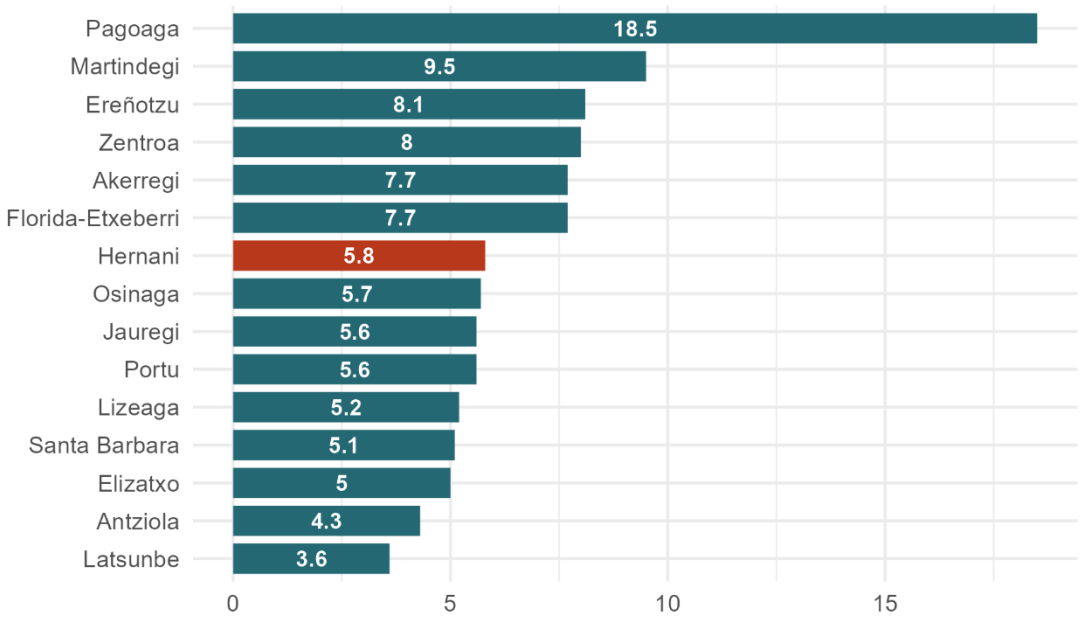
Iturria: Errolda eta ur-kontsumoak. Ekoizpen propioa

24. Taula: Etxebizitzak erabilera motaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eremua	Egonkorra	Ez egonkorra	Hutsik (dekretua)	Hutsik (kolektiboa)	Daturik ez	Orotara
Akerregi	45	1	0	4	2	52
Antziola	628	6	12	17	6	669
Elizatxo	378	12	16	5	5	416
Ereñotzu	213	5	4	16	8	246
Florida-Etxeberri	1.230	9	71	34	12	1.356
Jauregi	147	2	1	8	4	162
Latsunbe	1.972	28	41	33	6	2.080
Lizeaga	420	0	3	20	1	444
Martindegi	61	3	4	3	3	74
Osinaga	335	6	8	13	9	371
Pagoaga	17	1	0	5	4	27
Portu	586	4	25	10	1	626
Santa Barbara	904	17	28	22	7	978
Zentroa	1.428	33	61	68	21	1.611
Hernani	**8.364**	**127**	**274**	**258**	**89**	**9.112**

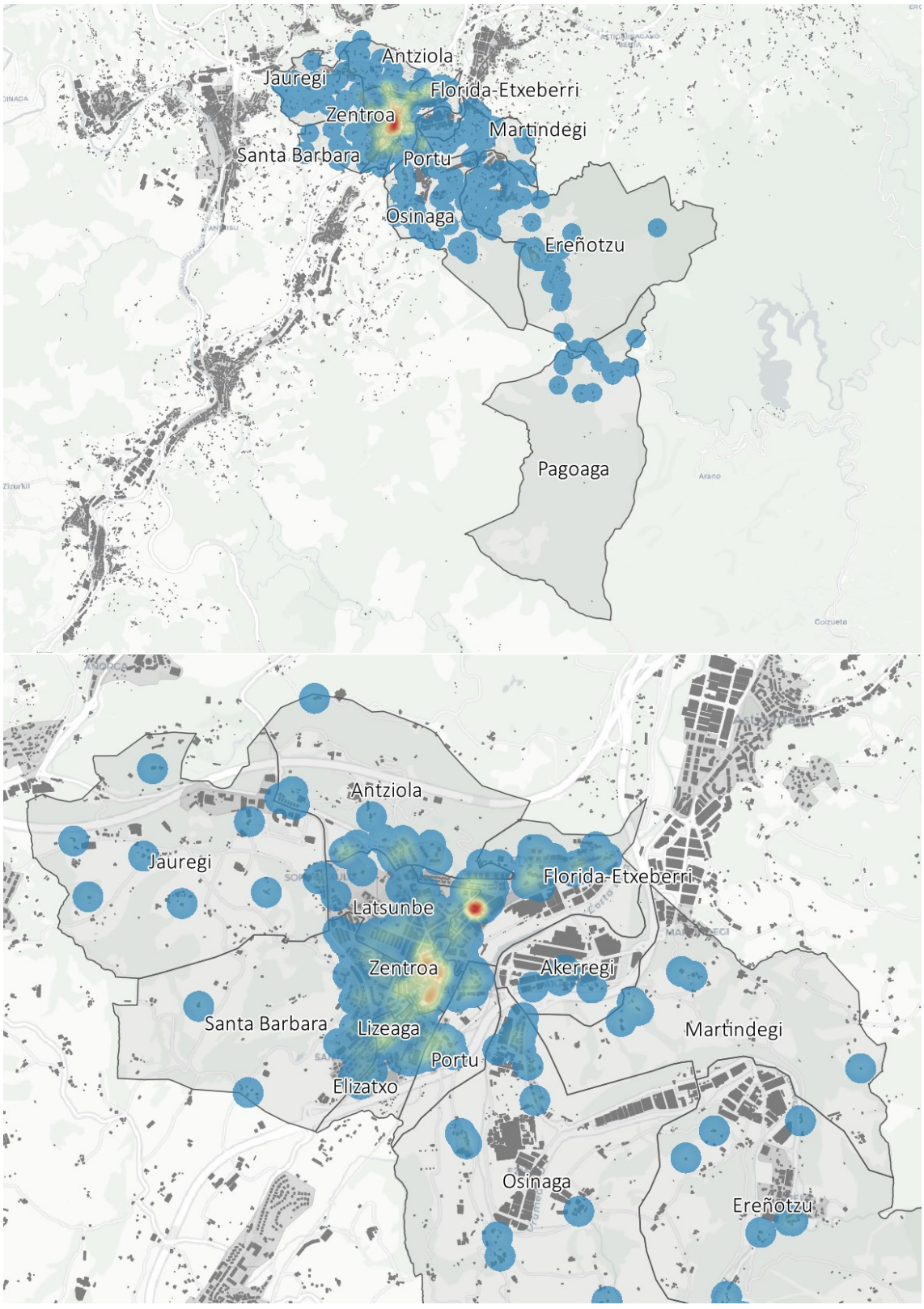
Iturria: Errolda eta ur-kontsumoak. Ekoizpen propioa.

50. Grafikoa: Etxebizitza hutsen tasa (%). Hernani, 2024



Iturria: Errolda eta ur-kontsumoak. Ekoizpen propioa.

5. Irudia: Etxebizitza hutsen bero mapa. Hernani, 2024



Iturria: Errolda eta Ur-kontsumoak. 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 udalerri. 2024ko urtarrilaren hasieran Hernanin 1.871 etxebizitza eskaera zeuden aktibo, mila biztanleko 91,6 eskaera. Eskaera maila hori ez dago Astigarragaren (‰142,2) pare, baina Donostialdeko zein Beterri-Buruntzako udalerri askorena baino handiagoa da: Donostiaren (‰73,0), Errenteria (‰69,5), Pasaia (‰87,5), Urnieta (‰84,8), Andoain (‰55,5) edota Lasarte (‰80,6), kasu (ikus 51. Grafikoa eta 25. Taula).

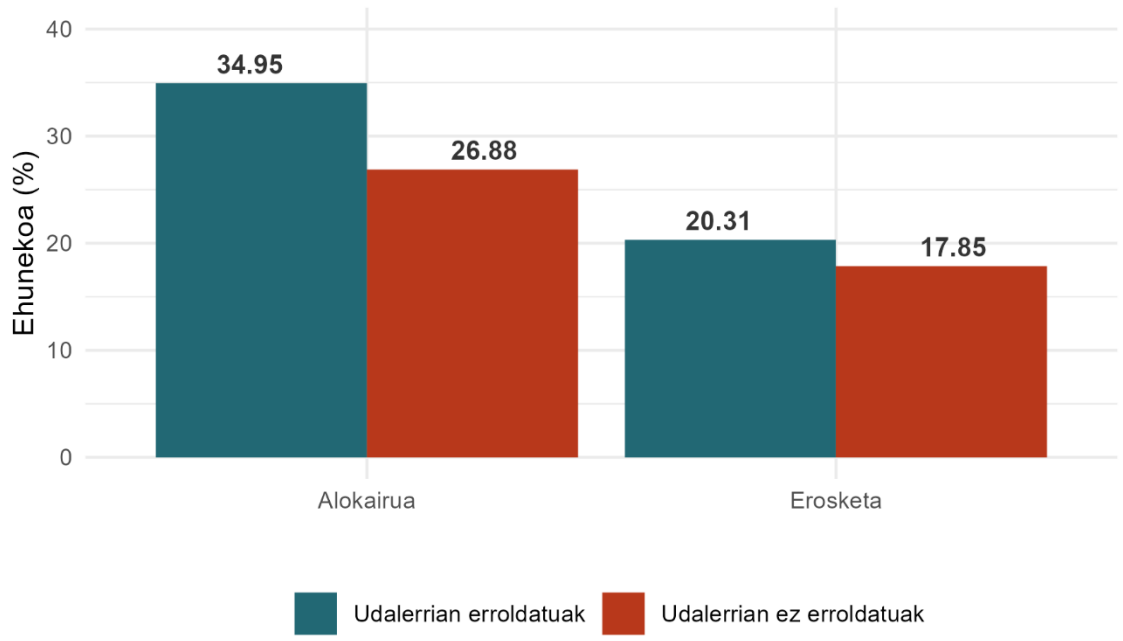
Bi datu orokor azpimarratzea interesgarria da: lehena, eskaera guztien %44,7 Hernanitik kanpo erroldatuta dagoen jendeak egin ditu, portzentaje esanguratsua. Bigarrena, eskaeren %61,8 alokairu eskaerak dira (ikus 51. Grafikoa eta 25. Taula).

25. Taula: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Eskatzaileen bizilekua	Erosketa	Alokairua	Orotara
Udalerrian erroldatuak	380	654	1.034
Udalerrian ez erroldatuak	334	503	837
Orotara	714	1.157	1.871

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

51. Grafikoa: Etxebizitza eskaria erregimenaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024



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

Eskaerak errenta mailaren arabera aztertzen badira, eskaerak diru-sarrera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonek egiten dituzte batik bat: eskaeren %38,3 15.000-27.125€ bitarteko diru-sarrerak dituzten pertsonek egin dituzte eta %21,8, berriz, 27.125-42.315€ arteko sarrerak aitortzen dituztenek. Eskaerak kide kopuruaren arabera aztertuta kide bakarreko etxebizitza eskaerak dira gehienak (%66,0) eta generoaren arabera emakumeen eskaerak %41,0 dira, gizonenak %39,2 eta bi sexuetako pertsonenak %19,7 (ikus 41. grafikoa, 42. grafikoa, 43. grafikoa, 21. taula, 22. taula eta 23. taula).

Bestalde, hauek dira eskaeren beste hainbat ezaugarri.

- Etxebizitza egokituen 26 eskaera.
- DSV 45 eskaera.
- 36 urtetik beherako pertsonen 466 eskaera.
- Etxebizitza-premia berezidun 275 eskaera.

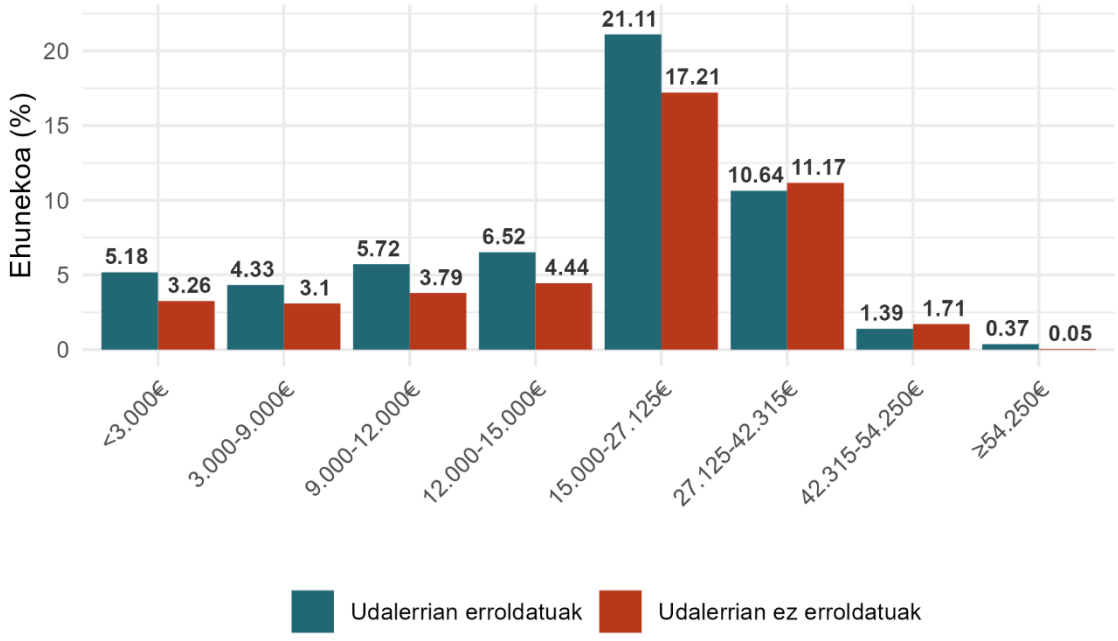
Azpimarragarria da 36 urtetik beherako pertsonen eskaerak eskaera guztien %24,9a direla.

26. Taula: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024

	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
Eskatzaileen diru-sarrera	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
<3.000	12	85	97	s.e.	s.e.	61
3.000-9.000	11	70	81	5	53	58
9.000-12.000	12	95	107	14	57	71
12.000-15.000	24	98	122	14	69	83
15.000-27.125	163	232	395	130	192	322
27.125-42.315	128	71	199	144	65	209
42.315- 54.250	s.e.	s.e.	26	24	8	32
>54.250	s.e.	s.e.	7	s.e.	s.e.	s.e.
Orotara	380	654	1.034	334	503	837

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

52. Grafikoa: Etxebizitza eskaria diru-sarreraren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024



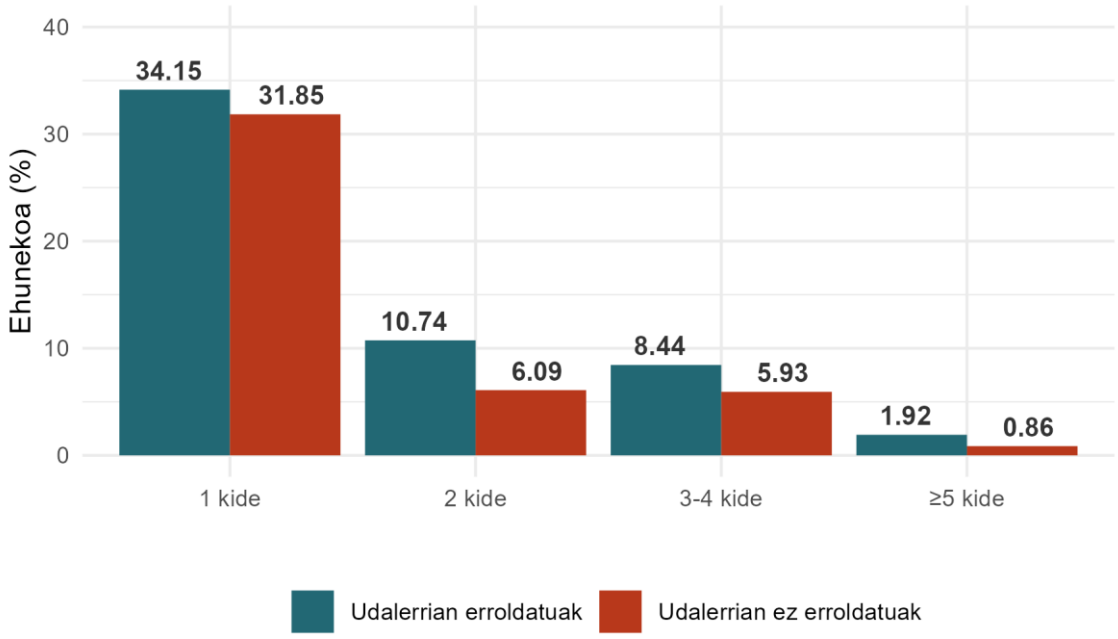
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

27. Taula: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024

	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
Eskatzaileen Kide kopurua	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
1 kide	294	345	639	273	323	596
2 kide	49	152	201	36	78	114
3-4 kide	35	123	158	23	88	111
≥5 kide	s.e.	s.e.	36	s.e.	s.e.	16
Orotara	380	654	1.034	334	503	837

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

53. Grafikoa: Etxebizitza eskaria kide kopuruaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024



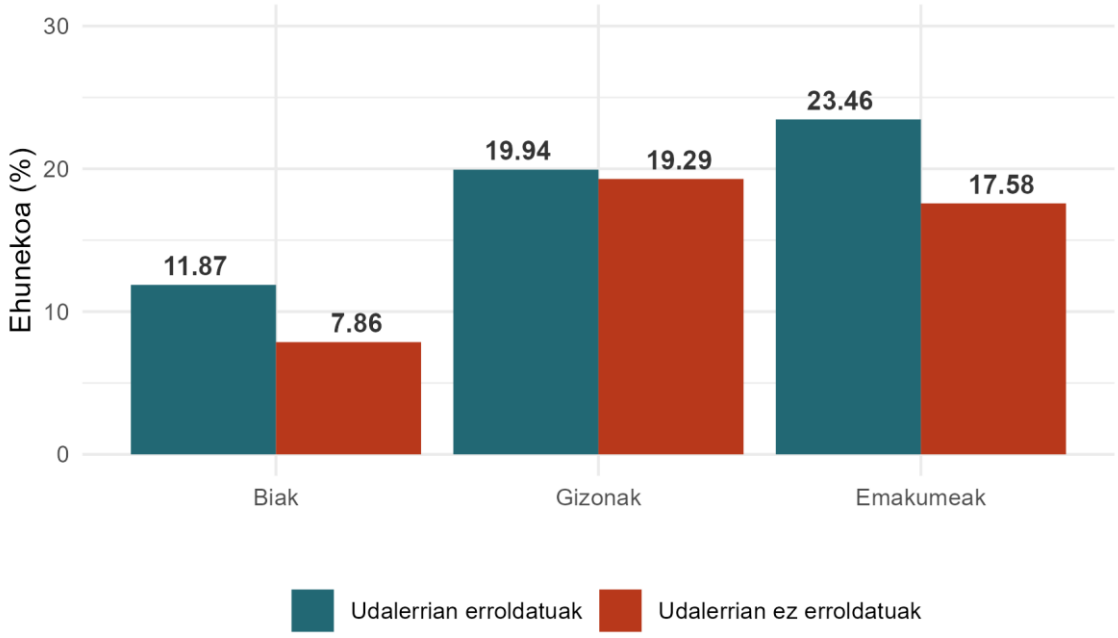
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

28. Taula: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (kop.). Hernani, 2024

	Udalerrian erroldatuak			Udalerrian ez erroldatuak		
Eskatzaileen generoa	Erosketa	Alokairua	Orotara	Erosketa	Alokairua	Orotara
Biak	56	166	222	41	106	147
Gizonak	162	211	373	163	198	361
Emakumeak	162	277	439	130	199	329
Orotara	**380**	**654**	**1.034**	**334**	**503**	**837**

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

54. Grafikoa: Etxebizitza eskaria generoaren eta bizilekuaren arabera (%). Hernani, 2024



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

7 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

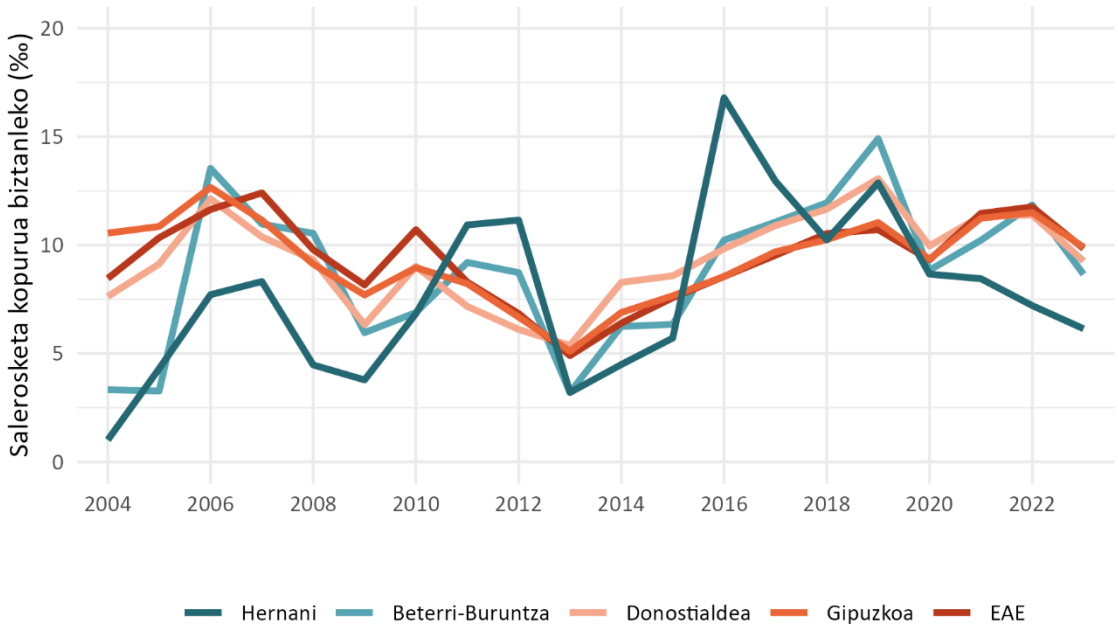
Etxebizitzaren salerosketa kopuruak eta prezioak udalerri bateko etxebizitzen eskaintza eta eskariaren arteko harremana ezagutzeko lagungarri gertatzen dira. Atal honetan jabetzan hartutako etxebizitzen ezaugarri eta prezioari lotutako aldagai desberdinak aztertzen dira.

7.1 Aldagai nagusiak

Hernaniko etxebizitzen salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2006-2007 aldia (305 salerosketa), 2011-2012 aldia (426 salerosketa) eta 2016-2019 aldia (1.059 salerosketa) izan dira esanguratsuenak. Aipatu behar da urte horiek alde batera utzita, udalerriko biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Beterri-Buruntzaren, Gipuzkoaren zein EAEren azpitik egon direla. Azken urteetako salerosketa maila altuenak etxebizitza berrien salmentarekin bat datoz eta 5. atalean aztertu den etxebizitza parkearen hazkundea azaltzen dute (ikus 55. Grafikoa eta 29. Taula).

Bide horretan, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 3.065 salerosketetatik gehienak bigarren eskukoak izan dira (%66,4). Modu berean, salerosketa guztien %88,7 etxebizitza libreak izan dira (ikus 56. Grafikoa eta 57. Grafikoa).

55. Grafikoa: Etxebizitza-salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera (‰). Hernani eta bere testuingurua, 2004-2023



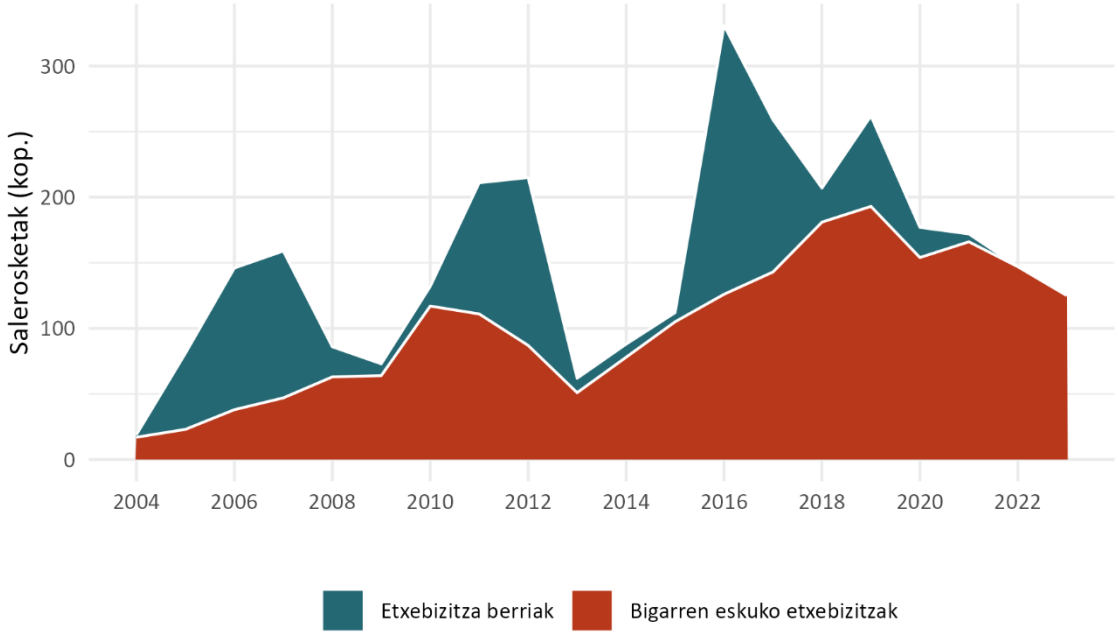
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

29. Taula: Etxebizitza-salerosketak biztanleko ratioaren bilakaera. Hernani eta bere testuingurua, 2004-2023

Adierazlea	Eremua	2004	2007	2010	2013	2016	2019	2023
Salerosketak (kop.)	Hernani	19	159	132	62	331	262	126
	Beterri-Buruntza	219	735	473	223	724	1.077	644
	Donostialdea	2.427	3.324	2.930	1.756	3.230	4.333	3.097
	Gipuzkoa	7.244	7.748	6.335	3.637	6.140	7.989	7.208
	EAE	17.889	26.573	23.324	10.736	18.730	23.644	21.825
Salerosketak biztanleko (‰)	Hernani	1	8	7	3	17	12,87	6
	Beterri-Buruntza	3	11	7	3	10	14,91	9
	Donostialdea	8	10	9	5	10	13,06	9
	Gipuzkoa	11	11	9	5	9	11,04	10
	EAE	8	12	11	5	9	11	10

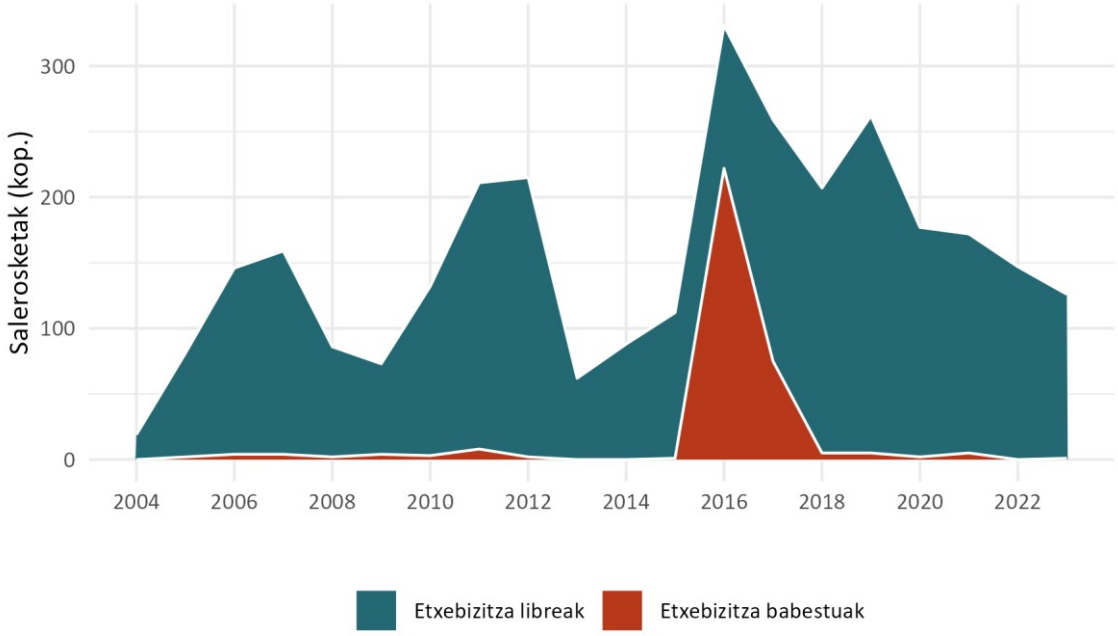
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

56. Grafikoa: Etxebizitza-salerosketen bilakaera antzinatasunaren arabera (kop.). Hernani, 2004-2023



Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

57. Grafikoa: Etxebizitza salerosketen bilakaera jabetzaren arabera (kop.). Hernani, 2004-2023



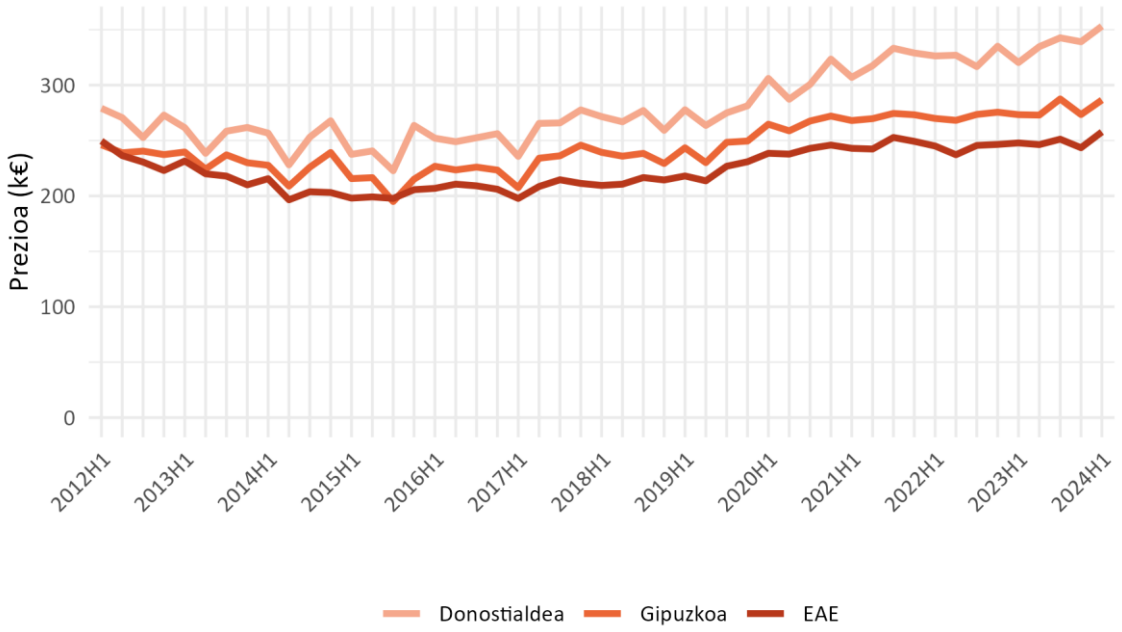
Iturria: Espainiako Garraio eta Iraunkortasun Mugikorreko Ministerioa eta INE.

Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak eskuragarri jartzen dituen etxebizitza-salerosketen hiruhileko prezioetan ez da Hernaniko daturik ageri; 40.000 biztanletik gorako udalerrien informazioa bakarrik dago eskuragarri. Eskuragarri dauden datu estatistikoetan ikusi daiteke Donostialdeko etxebizitzaren prezioa, izan etxebizitza osa edo metro karratua, Gipuzkoako eta EAEko prezioa baino handiagoa dela. Dena den, Donostialdeko etxebizitzaren prezioak ez du Hernani ezaugarritzeko balio hiriburuko etxebizitzen prezio altuak estatistika hau baldintzatzen baitu.

Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€) baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia bezala, Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa 2024ko lehen hiruhilekoan 479.764€ izan zen, Donostialdean baino 125.000€ garestiago. Metro karratuko prezioarekin ere halaxe gertatzen da: Donostialdeko etxebizitzen metro karratuaren batez besteko prezioa 4.277€ dira, Gipuzkoan (3.532€) baino %21,1 handiagoa eta EAEn (3.031€) baino %41,1 handiagoa. Donostiako metro koadroko etxebizitzaren prezioa 5.548€ dira (ikus 58. Grafikoa, 59. Grafikoa, 30. Taula eta 31. Taula).

Esan gabe doa Donostiako etxebizitza prezioak Hernaniko eta Donostialdeko udalerrietako etxebizitzen prezioa eta salerosketarako eskaintza baldintzatzen duela, baina hala ere, azken urteetan, Hernanik etxebizitza merkeago bat erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

58. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera (k€). Hernaniren ingurua, 2004-2024



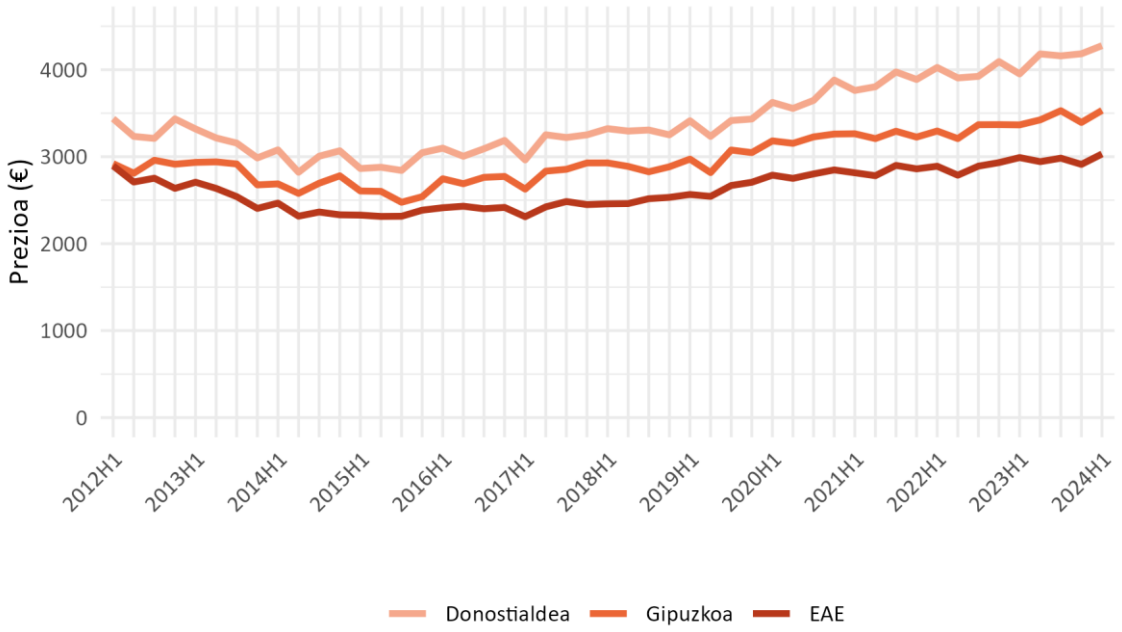
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila.

30. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024

Eremua	2012	2015	2018	2021	2024
Donostialdea	268.846	241.138	268.696	321.695	353.144
Gipuzkoa	240.708	210.554	235.730	271.372	286.558
EAE	234.881	200.154	212.777	246.831	257.750

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

59. Grafikoa: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024



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

31. Taula: Etxebizitza prezioaren bilakaera m²-ko (€). Hernaniren ingurua, 2004-2024

Eremua	2012	2015	2018	2021	2024
Donostialdea	3.329	2.907	3.294	3.857	4.277
Gipuzkoa	2.901	2.556	2.882	3.247	3.532
EAE	2.748	2.335	2.492	2.839	3.031

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

8 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

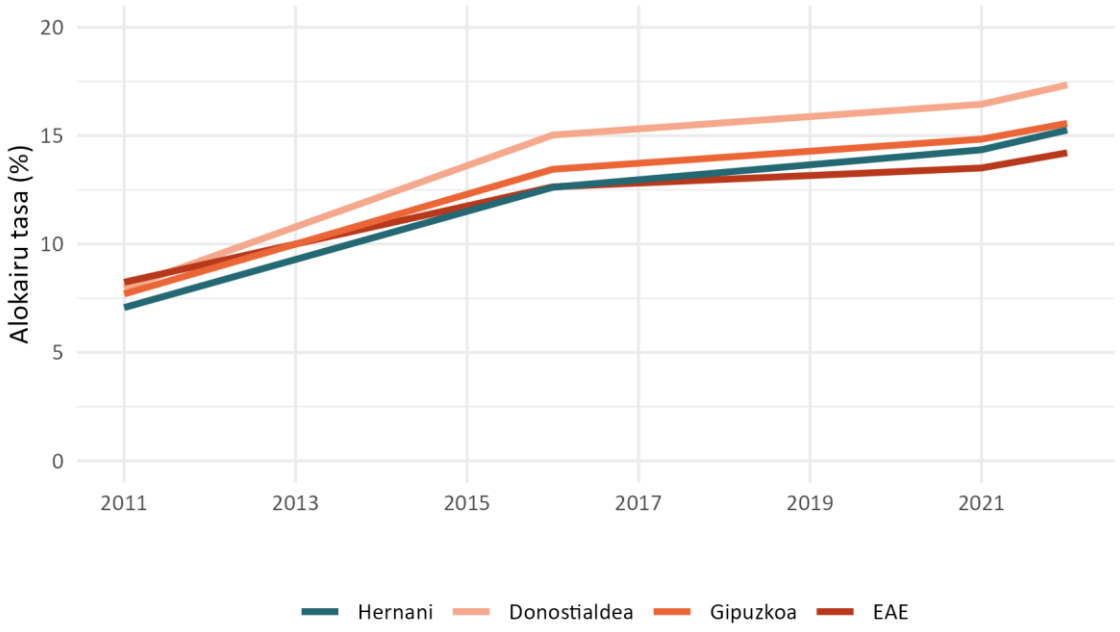
Etxebizitzaren jabetza motak, izan jabetzan edo alokairuan, etxebizitza beharraren egoeraren erakusle da. Alokairu merkatuaren eskaintza baxuak etxebizitza parkearen zati bat bertan bizitzeko ez diren beste erabilera batzuetara bideratzen direla adierazi dezakete. Atal honek alokairuko etxebizitzen parkea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

8.1 Aldagai nagusiak

Eustaten etxebizitza nagusien jabetza motari buruzko datuen arabera 2011-2022 epealdian Hernanin alokairuan dauden bizikidetza-unitateen kopurua handitu da: 2011 urtean %7,1a izatetik 2022 urtean %15,3a izatera igaro da. Alokairuan dauden etxebizitzen tasa EAEkoa (%14,2) baino handiagoa da eta ia Gipuzkoakoaren (%15,6) pare kokatzen da, baina ez da Donostialdeko (%17,3) portzentajeetara iristen. Donostia (%20,0) da bere alokairu tasak Donostialdeko ehunekoa gainditzen duen udalerri bakarra (ikus 60. Grafikoa, 61. Grafikoa eta 32. Taula).

Azken datu estatistikoen arabera Hernanin aintzat hartzen diren 8.557 etxebizitza nagusietatik 7.022 etxebizitza (%82,1) jabetzan daude, 532 etxebizitza (%15,3) alokatuta eta gainerako 229 etxebizitzek (%2,7) beste jabetza mota bat dute (ikus 60. Grafikoa, 61. Grafikoa eta 32. Taula).

60. Grafikoa: Etxebizitza nagusien alokairu-tasaren bilakaera (%). Hernani eta bere ingurua, 2011-2022



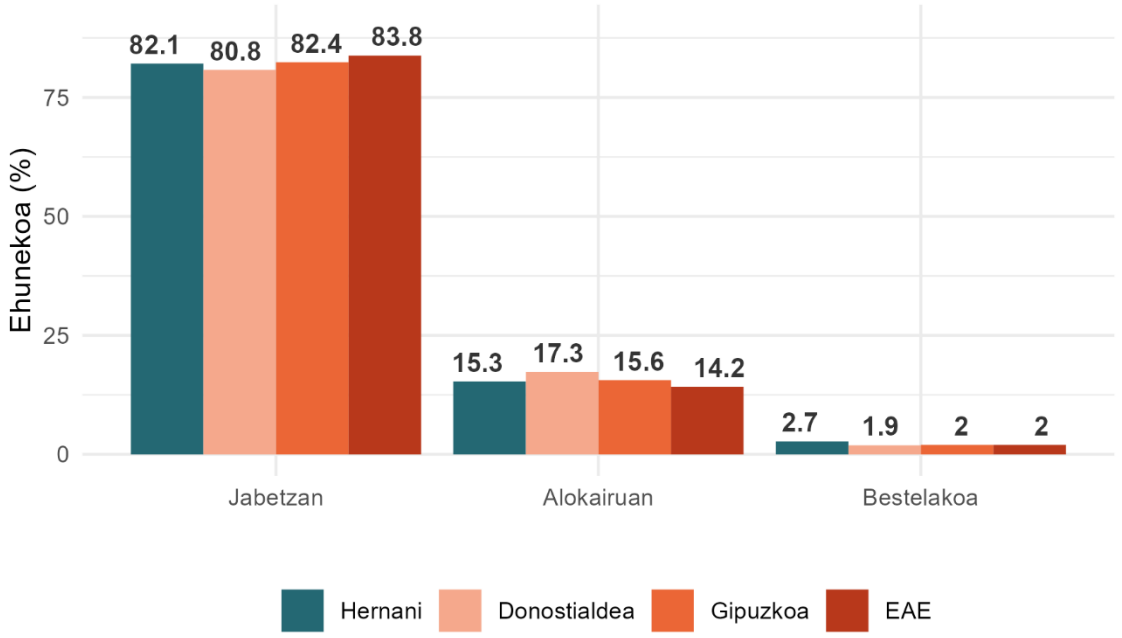
Iturria: Eustat.

32. Taula: Etxebizitza nagusien jabetza motaren arabera (kop.). Hernani, 2011-2022

Jabetza mota	2011	2016	2021	2022
Jabetzan	6.433	6.846	7.064	7.022
Alokairuan	523	1.026	1.220	1.306
Bestelakoa	446	259	220	229
Guztira	**7.402**	**8.131**	**8.504**	**8.557**

Iturria: Eustat.

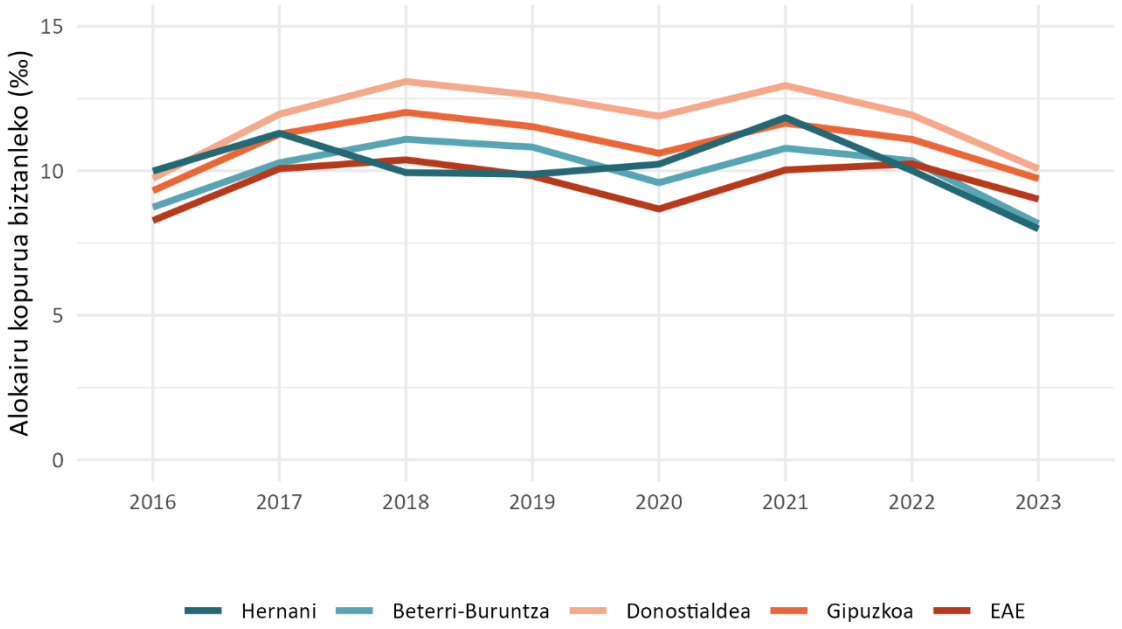
61. Grafikoa: Etxebizitza nagusiak jabetza motaren arabera (%). Hernani eta bere ingurua, 2022



Iturria: Eustat.

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Hernaniko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua oso aldakorra izan da, baina azken bi urtean nabarmen egin du behera: 2021ean 204 gordailu biltzetik 2023an 164 gordailu izatera igaro zen, ia %20ko beherakada. Horiek horrela, Hernaniko mila biztanleko alokairu ratioa (‰8,0), Beterri-Buruntzakoa (‰8,0) bezalaxe, Donostialdekoa (‰10,1), Gipuzkoakoa (‰9,7) edota EAEkoa (‰9,0) baino txikiagoa da (ikus 62. Grafikoa eta 33. Taula).

62. Grafikoa: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰)[4]. Hernani eta bere ingurua, 2016-2023



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

33. Taula: Alokairu libreko fidantza kopuruak biztanleko ratioaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰)[5]. Hernani eta bere testuingurua, 2016-2023

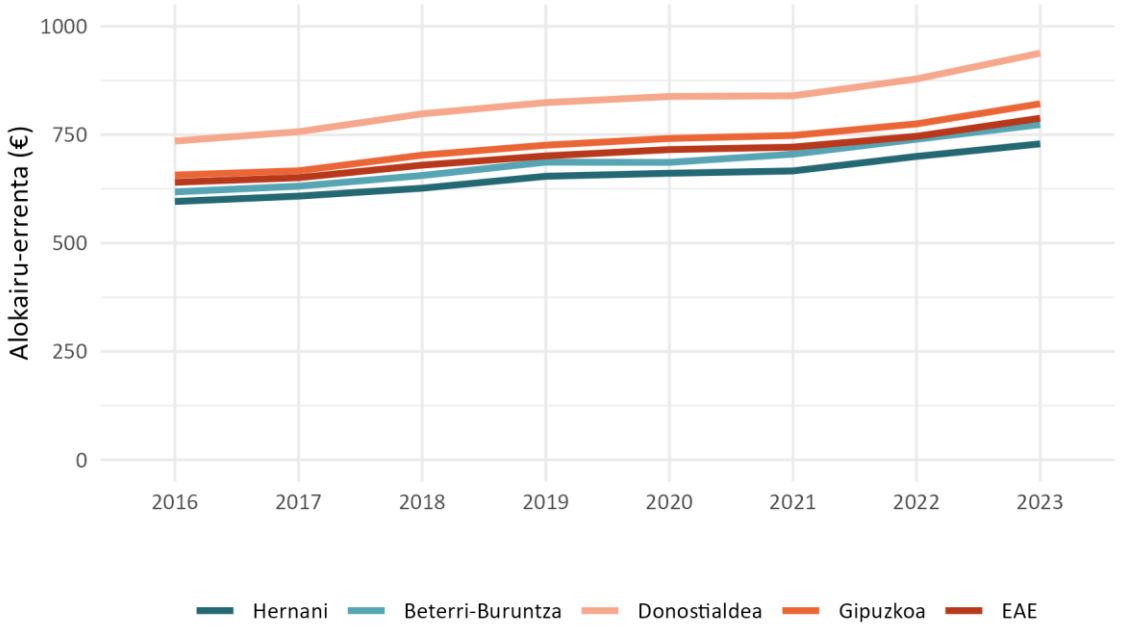
Adierazlea	Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairuak (kop.)	Hernani	197	226	201	201	209	241	204	164
	Beterri-Buruntza	619	733	795	782	701	791	762	608
	Donostialdea	3.200	3.939	4.323	4.185	3.964	4.312	3.968	3.371
	Gipuzkoa	5.924	7.415	7.865	7.639	7.064	7.683	7.354	6.434
	EAE	16.055	19.887	20.468	19.521	17.287	19.975	20.381	17.998
Alokairuak biztanleko (‰)	Hernani	10,0	11,3	9,9	9,9	10,2	11,8	10,0	8,0
	Beterri-Buruntza	8,7	10,3	11,1	10,8	9,6	10,8	10,4	8,2
	Donostialdea	9,7	12,0	13,1	12,6	11,9	13,0	11,9	10,1
	Gipuzkoa	9,3	11,3	12,0	11,5	10,6	11,7	11,1	9,7
	EAE	8,3	10,1	10,4	9,8	8,7	10,0	10,2	9,0

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

[4] Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.
[5] Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

Aztertu diren alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu-errentaren batez bestekoak eremu guztietan egin du gora. Inguru horretan, Hernani izan da alokairu errenta baxuena eta igoera txikiena izan duena: 2016an alokairu-errenta 595,9€ izatetik 2023an 728,9€ izatera igaro da, %22,3ko igoera. Nolanahi ere, Donostialdeko (938,1€) alokairu errentaren balioa beste inongoa baino handiagoa da, Donostiaren eraginagatik berriro ere (ikus 63. Grafikoa eta 34. Taula).

63. Grafikoa: Alokairu libreko errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (€)[6]. Hernani eta bere ingurua, 2016-2023



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

34. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera kontratuaren hasiera urtearen arabera (‰)[7]. Hernani eta bere ingurua, 2016-2023

Eremua	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Hernani	595,9	608,3	626,5	654,1	661,1	666,4	699,9	728,9
Beterri-Buruntza	618,1	631,1	655,9	686,6	686,1	705,1	739,5	773,4
Donostialdea	735,3	756,9	798,2	824,1	838,1	839,7	878,6	938,1
Gipuzkoa	656,9	666,7	702,8	725,8	741,3	748,2	775,0	821,3
EAE	640,3	650,8	679,8	701,1	715,7	721,3	746,3	788,0

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

[6] Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.
[7] Datu agregatuak 5.000 biztanletik gorako udalerriekin bakarrik kalkulatu dira.

9 Etxebizitza-programen eta -politiken intzidentzia

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

9.1 Aldagai nagusiak

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren otsaila amaierako datuen arabera Hernanin 759 etxebizitza babestu daude, hau da, etxebizitza parke osoaren %8,3 besterik ez. Jatorrian babestu izandako beste 375 etxebizitza desklasifikatu dira. Babes mailari dagokionez, etxebizitzen hiru laurden (565 etxebizitza) Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE) dira: 354 etxebizitza kontzertatuak eta 211 etxebizitza sustapen pribatukoak Horietaz gain EESS motako 192 etxebizitza daude: kontzertatutako 164 etxebizitza eta sustapen pribatuko 28 etxebizitza. Sustapen pribatuko 19 etxebizitza eraikuntza prozesuan daude (ikus 35. Taula).

35. Taula: Babestutako etxebizitza parkea motaren arabera (kop.). Hernani, 2024

Mota	Kopurua
BOE Kontzertatua	354
BOE sustapen pribatua	211
EESS kontzertatua	164
EESS sustapen pribatua	28
Orotara	**757**

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

Dirulaguntzei dagokionez, Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta (DBE) jasotzen dutenei Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) esleitzen zaie. Lanbideren 2024ko maiatzeko datuen arabera Hernanin 137 pertsonek jasotzen dute EPO laguntza osagarria. Pertsona horietatik 73 emakumeak dira, gehiengoak oinarrizko formazio maila du (72 pertsona) eta adin tarteari dagokionez dibertsitate handia dago, baina 35 urtetik beherako pertsonak 32 dira (ikus 36. Taula).

Bide horretan, Eusko Jaurlaritzak hernaniarren 218 espediente kudeatu ditu Gaztelagun programaren barruan. Momentu honetan 103 espediente daude aktibo eta 39 itxi dira dagoeneko. Gainerako 76 espedienteri ez zaie oraindik dirulaguntzarik esleitu edo ez dagokie inongo prestaziorik. Eskatzaileen profilari dagokionez %61,9 (135 pertsona) emakumeak dira eta %64,7 24-29 urte arteko multzoan dago (ikus 37. Taula)

36. Taula: EPO onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024

Ezaugarriak		Kopurua
Adin tartea	16tik 19ra	0
	20tik 24ra	<5
	25etik 29ra	14
	30etik 34ra	14
	35etik 39ra	13
	40tik 44ra	26
	45etik 49ra	26
	50etik 54ra	11
	55etik 59a	5
	60tik 64ra	7
	>65	17
	Tartetik kanpo	0
Ikasketa maila lan eskaeran	Oinarrizkoak	72
	Batxilerra	17
	LH	32
	Unibertsitatekoak	9
	Zehaztu gabe	7
Bizikidetza-unitateko kide kopurua	Kide 1	66
	2 kide	28
	3 kide	18
	4 kide	14
	5 kide edo gehiago	11
Modalitatea	Ez da aplikatzen	0
	Laneko diru sarrerak osatzeko	48
	Oinarrizkoa	89
Egoera Zibila	Ezkongabea	71
	Ezkondua edo parekoa	31
	Banandua edo parekoa	32
	Alarguna	<5
Sexua	Zehaztu gabe	0
	Gizonezkoak	64
	Emakumezkoak	73
Orotara		137

Iturria: Lanbide.

37. Taula: Gaztelagun programako onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea				
		18-23 urte	24-29 urte	30-35 urte	>35 urte	Orotara
Diru laguntzari ez	Gizonak	2	18	8	1	29
	Emakumeak	10	28	9	0	47
Amaituta	Gizonak	2	9	6	0	17
	Emakumeak	1	16	5	0	22
Amaitu gabe	Gizonak	4	28	5	0	37
	Emakumeak	12	42	12	0	66
Orotara		**31**	**141**	**45**	**1**	**218**

Iturria: Eusko Jaurlaritza.

Azkenik, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren baitan 2023an Eusko Jaurlaritzak Hernaniko 63 espediente kudeatu zituen. 35 espedienteri etxebizitza esleitu zitzaien eta beste 12 lehentasunezko esleipen egoera zuten. Gainera, gaur gaurkoz, programa horren barruan Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) jasotzen duten 15 pertsona daude (ikus 38. Taula).

38. Taula: EPE onuradunak ezaugarrien arabera (kop.). Hernani, 2024

Egoera	Sexua	Adin tartea			
		24-29 urte	30-35 urte	>35 urte	Orotara
Amaituta	Gizonak	0	0	7	7
	Emakumeak	0	0	4	4
Amaitu gabe	Gizonak	1	0	4	5
	Emakumeak	1	2	11	14
Orotara		**2**	**2**	**26**	**30**

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. artikuluak 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 ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.
- Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarrizko gastu eta hornigaiek, familien batez besteko diru-sarreren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.

Horiek horrela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2023 abenduan aurkeztutako azterlanean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023) udalerriek tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten aztertzen da bi irizpide zehaztuz. Bi irizpideetako bat betetzea nahikoa da udalerri bat tentsio eremu izendatu ahal izateko. Hernanik tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituela zehazten du txostenak.

Jarraian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak zehaztutako metodologiaren baitan Hernanik tentsio eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituen aztertzen da bertan zehazten diren irizpideak baliatuz (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2024).

10.1 1. Irizpidea: alokairu-errentaren igoera

Lehen irizpideak zehazten du udalerri bat tentsio eremu izendatzeko alokairu-errentaren azken bost urteetako igoerak autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa hiru puntutan gainditu behar duela. Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) eskaintzen dituen alokairu-errenta datu eguneratuenak 2023 urtekoak dira. Ondorioz, lehen irizpidea aztertzeko 2018-2023 epealdiko alokairu-errentak eta KPI datuak baliatuko dira. Aipatu behar da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak udalerriak tentsio eremu izateko baldintzak betetzen zituzten aztertzeko egin zuen azterlanean 2017-2022 epealdia baliatu zuela (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

Alokairu-errenten batez besteko balioa 626,5€ zen 2018 urtean; bost urte geroago alokairu-errentaren batez bestekoa 728,9€ra igo zen. Hau da, bost urtetan alokairu-errenten batez bestekoa 100€ baino gehiago garestitu zen, %16,3ko igoera, zehazki. Bestalde, KPI indizea 2018an 96,2 izatetik 2023an 112,0 izatera igaro zen, %16,4ko hazkundea. KPI indizeak 2021eko balioa hartzen du ehuneko erreferente gisa (ikus 39. Taula eta 40. Taula).

39. Taula: Alokairu libreko alokairu-errentaren bilakaera eta hazkundea. Hernani, 2018-2023

Adierazlea	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alokairu-errenta (€)	626,53	654,11	661,08	666,37	699,92	728,89
Hazkundea (%)	0,00	4,40	5,51	6,36	11,71	16,34

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua.

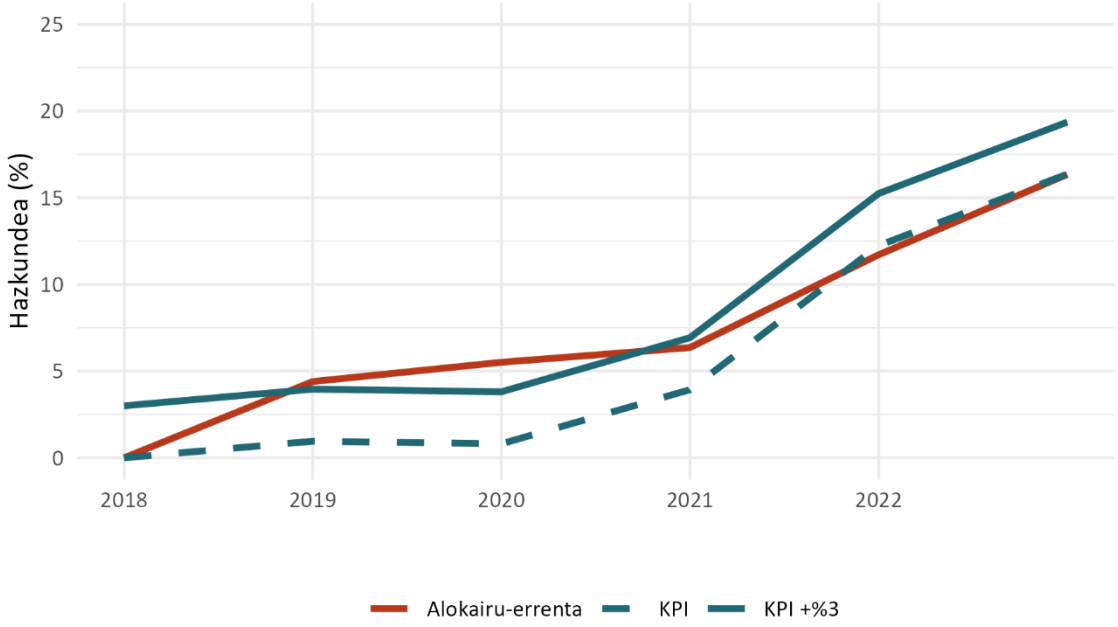
40. Taula: Kontsumoko Prezioen Indize (KPI) orokorraren bilakaera eta hazkundea[8]. EAE, 2018-2023

Adierazlea	2018	2019	2020	2021	2022	2023
KPI	96,22	97,14	97,00	100,00	108,00	111,96
Hazkundea (%)	0,00	0,96	0,81	3,93	12,24	16,36

Iturria: Eustat.

Horiek horrela, datuek adierazten dute 2018-2023 aldian alokairu-errentak izan duen hazkundea (%16,3) EAEko KPIren parekoa izan dela, eta ondorioz Hernanik lehen irizpidearen baitan ez duela tentsio eremu izateko irizpidea betetzen. Nolanahi ere, alokairu-errentak Hernanin eta Donostialdean, bereziki, azken urteetako izan duen igoera ikusita hurrengo urteetan irizpide hau arretaz jarraitu beharko da (ikus 64. Grafikoa).

64. Grafikoa: Tentsio eremu izendatzeko 1. Irizpideko adierazleen hazkundea (%). Hernani, 2018-2023



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

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

10.2 2. irizpidea: etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa

Bigarren irizpideak zehazten du familien batez besteko diru sarreren ehuneko hogeita hamarra baino gehiago hipotekaren edo alokairuaren eta etxebizitzaren oinarrizko gastuak ordaintzera bideratzen duten udalerriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen dutela. Eustatek eskaintzen dituen familia-errenten datu berrienak 2021 urtekoak dira eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bere metodologian zehazten du familia-errenta eskuragarria baliatu behar dela baldintzen azterketa egiteko. Gainera, koherentzia metodologikoa mantentzeko 2021 urteko alokairu-errenta eta hornidura gastuak baliatzen dira (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2023).

2021ean Hernaniko alokairu-errentaren batez besteko prezioa 666,4€ izan ziren, urteko 7.996,4€-ko gastua, alegia. Bestalde, urte berean etxebizitza baten oinarrizko hornidura gastuek hilabetean 259,2€-ko kostua izan zuten, 3.110,3€ urtean (ikus 41. Taula eta 42. Taula).

41. Taula: Oinarrizko hornigaien gastua motaren arabera. EAE, 2021

Mota	Hornigaien gastua (€)
Ur-hornidura	150,1
Zabor bilketa	110,3
Saneamendu-zerbitzua	90,5
Etxebizitzarekin lotutako bestelako zerbitzuak b.i.s.g.	768,9
Elektrizitatea	686,4
Gasa	390,5
Erregai likidoak	37,5
Posta, telefonia eta fax zerbitzuak	876,1
Orotara	**3.110,3**

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustat.

42. Taula: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Hernani eta bere testuingurua, 2021

	Diru sarrera	*Ahalegin ekonomikoa*	
Epealdia	Famili-errenta erabilgarria	Alokairu-errenta	Hornidura gastuak
Hilabetean	3.039,5	666,4	259,2
Urtean	36.474,0	7.996,4	3.110,3

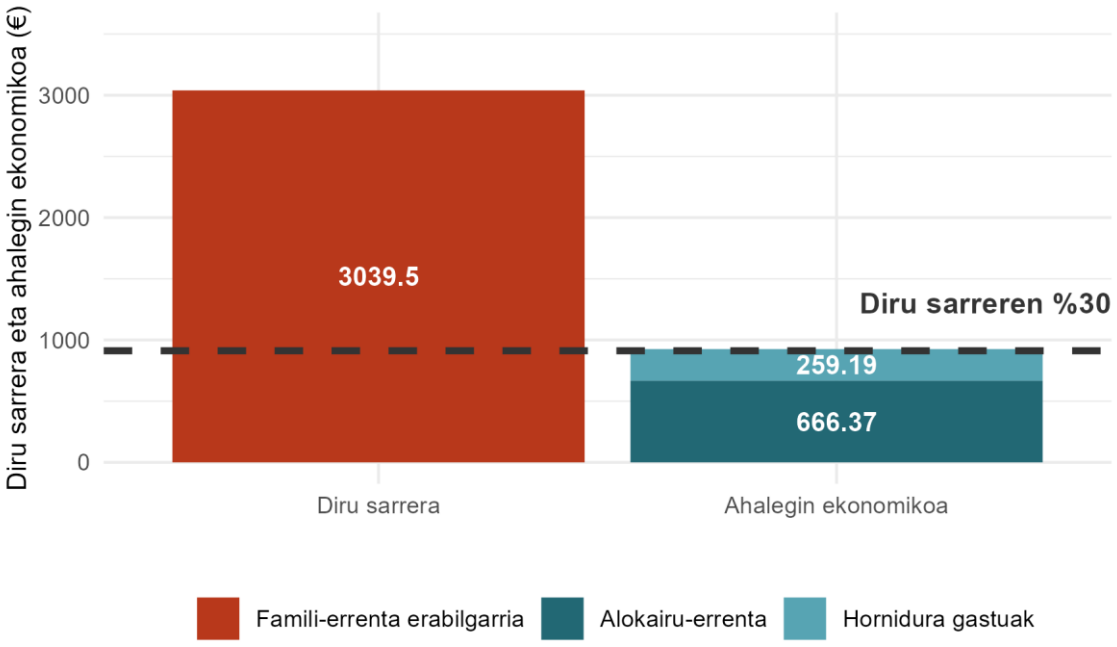
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren fidantza gordailua eta Eustaten Familia gastuen inkesta.

Horiek horrela, eskuragarri dauden azken datuen eta zehaztutako metodologiaren arabera, Hernanik tentsio eremu izendatzeko bigarren irizpidea betetzen du. 2021 urtean alokairu-errenta eta hornidura gastuei aurre egiteko batez besteko urteko kostua 11.106,7€ izan ziren, familia-errenta erabilgarriaren (36.474,0€) %30,5, alegia (ikus 65. Grafikoa eta 42. Taula).

Baldintza horrek, gainera, kasuistika orokor bat bakarrik aztertzen du, familia eredu tradizionalarena, eta denbora jakin batean. Irizpidea aztertzeko emakumeak hartzaile nagusi diren familia-errenta erabilgarriaren batez bestekoa baliatuko balitz, 31.758€, alegia, alokairu-errentara eta hornidura gastuetara bideratutako ahalegin ekonomikoa %35koa litzateke, metodologian zehaztutako irizpideak gaindituz. Modu berean, irizpideak ez du aintzat hartzen ezinbestean bakarrik bizitzera behartuta dauden pertsonen kasuistika. Hernaniko batez besteko errenta

pertsonal erabilgarriaren arabera (18.320€), pertsona batek bere diru-sarreren %60,6a bideratu beharko luke etxebizitza gastuetara.

65. Grafikoa: Bizikidetza-unitateen diru sarrera eta ahalegin ekonomikoa (€). Hernani eta bere testuingurua, 2021



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

11 Ondorioak

11.1 Demografia

1 ondorioa:

Hernaniko biztanleria %9,3 hazi da 2000-2024 urteen artean: 18.698 biztanle izatetik 20.429 biztanle izatera igaro da, 1.731 herritar gehiago, alegia. Biztanle kopuruaren arrazoiak 2000-2013 epealdiko jaiotza tasa altua, bizi-itxaropenaren handitzea eta, bereziki, migrazio saldo positibo izan dira, nagusiki Donostiatik jaso duena.

Biztanleria hazkundearekin batera udalerriko adinaren eta jaioterriaren araberako biztanleria egitura aldatu da. Adin egiturari dagokionez, 65 urtetik gorako pertsonak eta 50-64 urte arteko pertsonak dira udalerriko belaunaldi nagusiak: %21,8 eta %23,9 dira, hurrenez hurren. 20-34 urte bitarteko pertsonak %15,8 besterik ez dira. Jatorriari dagokionez, azpimarragarria da Donostialdean jaiotako herritarrak (%34,2) Hernanin bertan jaiotakoak (%31,1) baino gehiago izatea. Datu horien arrazoia erregistro zibilean Hernanin jaiotako pertsonak inskribatzerako orduan aplikatutako irizpidea dago, eta ondorioz, ezin da fenomeno demografiko hau sakonki aztertu. Horrez gain, udalerriko atzerritarren tasa (%12,7) nabarmen igo da azken urteetan, nahiz eta ez den Donostialdeko edo Gipuzkoako portzentajeetara hurbiltzen.

2 ondorioa:

Hernanik izaera desberdineko auzo ugari baditu ere, bere biztanleriaren ia %90 Antziola, Elizatxo, Florida-Etxeberri, Latsunbe, Lizeaga, Portu, Santa Barbara eta Zentroko auzoetan bizi da. Horietatik gehienak udalerriaren erdigunean. Azken bi hamarkadetan eraiki diren Laiztiagako, Oletako, Antziolako edota Santa Barbarako etxebizitza berriek joera hori indartu dute. Halaber, udalerriz kanpoko biztanleak erakartzeko eragile izan da.

3 ondorioa:

Hernanik 2010-2023 epealdian ia 3.000 pertsonako migrazio saldo positiboa izan du. Pertsonen joan-etorri kopurua esanguratsua izan da: 11.661 alta eta 8.748 baja. Pertsona horien ezaugarriak ondorengoak dira: sexuaren arabera oreka dago, 20-34 urte arteko pertsonak, 35-49 urte artekoak eta horien seme-alabak (0-19 urte arteko pertsonak) dira, eta biztanleen bereganatzea Donostialdearekiko, Estatuarekiko eta Amerikarekiko izan da, bereziki.

Datu horien baitan esan daiteke Hernanik bizi izan dituen migrazio prozesuek bi faktoreri erantzun diotela: batetik, emantzipatzeko edo familia osatzeko garaian udalerriak hiriburuko etxebizitzen garestitzearen aurrean eskaini izan duen bizitoki aukera, eta bestetik, Donostiaren metropolizazio prozesuak atzerritik biztanleria erakartzeko duen gaitasuna.

4 ondorioa:

Horiek horrela, azken urteetan udalerriak izan dituen migrazio dinamikak bere horretan mantentzen badira Hernaniko biztanleria hurrengo 15 urteetan %5,5 inguru ahaztea aurreikusten da. Kopuru horrek 21.500 biztanlekoa gaindituko luke. Prozesu horretan udalerriko adin egitura asko zahartuko litzateke eta atzerritarren tasak gora egingo luke. Nolanahi ere, joera hau udalerriaren etxebizitza eskaintzarekin zuzenki lotuta dago.

11.2 Bizikidetza-unitateak

5 ondorioa:

Biztanleriaren hazkundearekin batera bizikidetza-unitateen kopuruak ere gora egin du azken urteetan: 2009-2024 urteen artean bizikidetza-unitateak 7.632 izatetik 8.609 izatera igaro dira, %12,8ko hazkundea, alegia. Bi faktore nagusik eragin dute bizikidetza-unitateen igoera: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko kide kopurua txikitzeak, bestetik. Azken faktore honek, beraz, etxebizitza parkearen gaineko presioa handitu du biztanle kopuru berdinarentzat etxebizitza kopuru handiagoa behar baita.

6 ondorioa:

Udalerriko 18-34 urte bitarteko 3.720 gaztetik %33,4 emantzipatuta dago, Gipuzkoako (%35,0) ratioaren pare ia. Emantzipazio mailak, ordea, ez dira homogeneoak udalerriaren luze-zabalean. Portu, Zentroa, Antziola, Lizeaga eta Elizatxo dira gazteen emantzipazio maila altuena duten auzoak, proportzioari zein kopuruari dagokionez. Etxebizitza parkearen eskaintzak, ezaugarriak eta prezioak baldintzatzen du auzoen arteko desberdintasun hori.

7 ondorioa:

Bizikidetza-unitateak 2024-2039 epealdian %9,6 inguru haziko dira, gaur egun baino 800 bat gehiago. Bi arrazoi nagusik eragingo dute bizikidetza-unitateen hazkundea: biztanleriaren hazkundeak, batetik, eta bizikidetza-unitateen batez besteko biztanle kopuruaren beherakadak, bestetik. Esan gabe doa bizikidetza-unitateen gorakadak etxebizitza parkeak bizi duen presioa handituko duela.

11.3 Ezaugarri sozioekonomikoak

8 ondorioa:

Hernaniko aktibitate-tasa eta langabezia-tasa eskualdekoaren, herrialdekoaren edota erkidegokoaren parekoak edo hobeak izan arren, errenta pertsonala eta familia-errenta aipatutako eremuena baino txikiagoa da. Hernaniko ekonomia egituran industriak pisua izan arren, honek ez du gainerako sektoreetan, bereziki zerbitzuetan, lan egiten duten pertsonen errenta maila orekatzen. Udalerriko herritarren erosketa ahalmena, beraz, inguruko eremuetako herritarrena baino apalagoa da, eta ondorioz, eragin zuzena du alokairu-errenta edo hipoteka bati aurre egiteko unean.

11.4 Etxebizitza parkea

9 ondorioa:

Udalerriko etxebizitza parkea %12,0 hazi da 2010-2022 aldian, 2013 eta 2021 urteen bitartean, nagusiki. Etxebizitza kopurua Donostialdean, Gipuzkoan eta EAEn baino nabarmen gehiago hazi da. Bere ezaugarriei dagokionez esan behar da, oro har, herrialdeko eta eskualdeko etxebizitza parkea baino berriagoa dela eta bere batez besteko tamaina Donostialdeko etxebizitzen parekoa dela. Gainerakoan, ez da ahaztu behar auzo bakoitzean etxebizitza parkeak ezaugarri propioak dituela.

10 ondorioa:

Hernaniko etxebizitza parkearen erabilera-maila oso intentsiboa da: etxebizitza hutsen tasa %5,8 da. 2021eko INEren biztanleria eta etxebizitza zentsuko datuen arabera etxebizitza hutsen portzentaje estrukturala %8-10 ingurukoa da. Dena den, erabilera-mailak auzoaren arabera gorabehera handiak dituela azpimarratu behar da: Pagoagak (%18,5), Martindegik (%9,5), Ereñotzuk (%8,1) eta Zentroak (%8,0) dute etxebizitza hutsen tasarik handiena. Auzo hauen ezaugarriak argiak dira: landa-eremuko izaera dute edota beraien etxebizitza parkea ohikoa baino zaharragoa da. Bestalde, Latsunbe (%3,6), Antziola (%4,3), Elizatxo (%5,0) edota Portu (%5,1) auzoek dute etxebizitza hutsen proportziorik baxuena. Elizatxo izan ezik, oro har, etxebizitza parke berriena duten auzoak dira.

11.5 Etxebizitza beharrak eta eskaria

11 ondorioa:

Etxebizitza behar eta eskariei dagokionez, Etxebide erregistroan inskribatutako eskari kopuruak (1.871 eskaera aktibo) erakusten du Hernanin etxebizitza eskaera handia dagoela. Udalerriko biztanleko etxebizitza eskaera kopurua, Astigarraga kenduta, Donostialdeko edozein udalerritakoa baino altuagoa da. Donostiarekiko gertutasunak Hernanin bizitzeko erakargarritasuna areagotzen du.

Eskaeren %44,7 udalerritik kanpo erroldatutako pertsonenak dira eta alokairu eskaerak dira batik bat (%61,8). Eskatzaileen ezaugarriei dagokionez diru-sarrera maila ertaineko eta ertain-altuko pertsonak dira, gehienak bakarrik bizitzen jartzeko asmoz, eta ez dago generoaren baitako diferentzia handirik.

11.6 Erosketa erregimeneko etxebizitza merkatua

12 ondorioa:

Hernaniko etxebizitzen salerosketak gorabehera handiak izan ditu azken bi hamarkadetan. Salerosketa kopuruei erreparatuta, 2006-2007 epealdia, 2011-2012 epealdia eta 2016-2019 epealdia izan dira esanguratsuenak. Aipatu behar da urte horiek alde batera utzita, udalerriko biztanleko etxebizitza salerosketa ratioak Donostialdearen, Beterri-Buruntzaren, Gipuzkoaren zein EAEren azpitik egon direla.

Bide horretan, 2004-2023 urteen artean erregistratu diren 3.065 salerosketetatik gehienak bigarren eskukoak izan dira (%66,4), eta modu berean, salerosketa guztien %88,7 etxebizitza libreak izan dira.

13 ondorioa:

Hernaniko erosketa erregimeneko etxebizitzen prezioen datuak ez daude eskuragarri. Dena den, Donostialdeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 353.144€koa da, Gipuzkoan (286.558€) baino %23,2 handiagoa eta EAEn (257.750€) baino %37,0 handiagoa. Erreferentzia bezala, Donostiako etxebizitzen batez besteko prezioa 2024ko lehen hiruhilekoan 479.764€ izan zen, Donostialdean baino 125.000€ garestiago.

Donostiako eta Donostialdeko etxebizitzaren prezioak ez du Hernaniko etxebizitzen salerosketa prezioa ezaugarritzen, baina agerian uzten du eskualdean, etxebizitzaren prezioa altua dela, hau eskuratzeko dagoen zailtasuna. Hernanik azken urteetan etxebizitza merkeago erosteko aukera eskaini die eskualdeko herritarrei.

11.7 Alokairu erregimeneko etxebizitza merkatua

14 ondorioa:

Hernanin alokairuan dauden etxebizitzen ehunekoa (%15,3) Gipuzkoaren parekoa baina Donostialdekoa baino bi puntu txikiagoa da. Dena den, etxebizitzak alokatzeko dinamika ez da oso positiboa: Eusko Jaurlaritzan azken urteetan jaso diren Hernaniko alokairu libreko fidantzen gordailu kopurua oso aldakorra izan da, baina azken bi urtean nabarmen egin du behera.

Gainera, alokairu libreko fidantza deposituek joera argi bat azaleratzen dute: 2016-2023 urteen artean alokairu errentaren batez bestekoak gora egin du eremu guztietan. Ingurumari horretan, Hernani izan da alokairu errenta baxuena eta igoera txikiena izan duena: 2016ean alokairu errenta 595,9€ izatetik 2023an 728,9€ izatera igaro da, %22,3 igoera.

11.8 Etxebizitza-programen eta politiken intzidentzia

15 ondorioa:

Udalerriak bizi duen bilakaera demografikoaren eta etxebizitza beharraren aurrean esan behar da Eusko Jaurlaritzak indarrean dituen etxebizitza-programen eta politiken eragina oso eskasa dela. Alde batetik, etxebizitza parkearen %8,3 besterik ez dago babestuta. Bestetik, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) 137 herritarrek jasotzen dute eta Gaztelagun programaren barruan 218 espediente aktibo daude: udalerriko gazteak erreferentzia bezala hartuta, %5,9 besterik ez. Etxebizitza eskuratzeko udalerrian zein eskualdean dagoen zailtasunaren aurrean proportzio horiek oso urriak dira.

11.9 Tentsio eremu izendapenaren justifikazioa

16 ondorioa:

Datu demografikoek, sozioekonomikoek eta etxebizitzaren erabilera datuek aditzera ematen dute Hernaniko etxebizitza parkea azken urteetan presio handia jasaten ari dela: etxebizitza eskaria oso handia izan da Donostiak eskualdean eragiten duen etxebizitzaren prezio altuagatik eta eskaintza urriagatik, nagusiki.

Udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko irizpideei dagokionez, etxebizitza ordaintzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoak udalerriak tentsio eremu izendatzeko baldintza betetzen duela justifikatzen du. Izan ere, udalerriko familia batek batez beste bere diru sarreren %30,5a bideratzen du etxebizitza gastuetara eta irizpideak %30 gainditzea eskatzen du. Nolanahi ere, datu horiek familia eredu tradizionalaren egoera zein den bakarrik islatzen dute. Emakumeak familia-errentaren hartzaile nagusiak diren kasuetan, esaterako, etxebizitza ordaintzera bideratu beharreko gastua %35,0koa litzateke eta pertsona bat bakarrik bizi den kasuetan %60,6 bataz beste.

2018-2023 aldiko alokairu-errentaren igoera ez da udalerria tentsio eremu izendatzeko baldintzaren irizpideetara iristen. Alokairu-errentaren igoera (%16,3) KPIren barekoa izan da, eta zehaztutako irizpideak hiru puntu altuagoa izatea eskatzen du. Nolanahi ere, alokairuen prezioak erregulatu ezean, Hernanin dagoen etxebizitza eskaintza urriaren eta eskari handiaren ondorioz prezioek handitzen jarraituko dutela pentsa daiteke.

12 Bibliografia

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. (2024). *Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredua.*

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