

Declaración de zonas tensionadas del mercado de la vivienda | Diagnóstico y memoria justificativa

Ayuntamiento de
Hondarribia

2025 | Diciembre

Entidad promotora:



Entidad redactora:



Índice

1. Antecedentes	3
2. Demografía	4
2. Demografía (introducción)	¡Error! Marcador no definido.
2.1. Variables principales	4
2.2. Movimiento de la población	15
6. Necesidades y demanda de vivienda	28
6.1. Variables principales	28
7. Mercado de vivienda en régimen de compra	30
7.1. Variables principales	31
8. Mercado de vivienda en régimen de alquiler	32
8.1. Variables principales	32
8.2. Grandes tenedores	34
9. Incidencia de programas y políticas de vivienda	34
9.1. Variables principales	35
10. Justificación de la declaración como zona tensionada	36
10.1. Criterio 1.1: subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC (KPI) + 3 puntos	36
10.2. Criterio 1.2: subida del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC (KPI) + 3 puntos	37
10.3. Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30%	37
11. Conclusiones	39
11.1. Demografía	39
11.2. Unidades de convivencia	39
11.3. Características socioeconómicas	39
11.4. Parque de vivienda	40
11.5. Necesidades y demanda de vivienda	40
11.6. Mercado de compra	40
11.7. Mercado de alquiler	40
11.8. Incidencia de programas y políticas de vivienda	41
11.9. Justificación final de la declaración como zona tensionada	41
12. Referencias	41

1. Antecedentes

La **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda** ha abierto la vía para que distintos municipios soliciten la **declaración como Zona Tensionada del Mercado de la Vivienda**. De acuerdo con el **artículo 18** de la Ley, los municipios que cumplan las condiciones o criterios previstos podrán **solicitar formalmente** la declaración y, si se obtiene, ello permite a los ayuntamientos adoptar determinadas **medidas de intervención** en el mercado de la vivienda.

Con ese fin, el **Observatorio Vasco de la Vivienda** ha elaborado recientemente un informe para determinar qué municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco cumplen dichos criterios.

En el caso del **Ayuntamiento de Hondarribia**, conforme al informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda en **abril de 2025**, se cumplen los criterios establecidos por la Ley 12/2023 para que **la totalidad del municipio** sea declarada Zona de Mercado Residencial Tensionado/a.

Para iniciar el procedimiento formal y dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 18, el Gobierno Vasco, a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, ha elaborado y remitido a los municipios que cumplen las condiciones un **protocolo**. Según ese protocolo, deben presentarse al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco **dos documentos**:

- un **diagnóstico de vivienda** (que presente de manera estructurada toda la información obtenida en el procedimiento preparatorio previsto en el art. 18.2.a), y
- un **plan de acción específico** con las medidas concretas que se implementarán para corregir los desequilibrios detectados en el ámbito declarado tensionado, junto con un **calendario de desarrollo** para los **tres años** de vigencia de la declaración.

Además, el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 exige aportar una **memoria** en la que se razone, mediante **datos objetivos**, que **no existe vivienda suficiente** para satisfacer las necesidades de la población; y deben incorporarse dinámicas para promover vivienda nueva, de modo que el acceso a la vivienda resulte asequible, cuando se cumpla alguna de estas circunstancias:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, **más** los gastos y suministros básicos, **supere el 30%** de los ingresos medios de los hogares o de la renta media.
- b) Que el porcentaje de **crecimiento acumulado** del precio de compra o alquiler de vivienda en los **cinco años anteriores** a la declaración de zona tensionada sea, al menos, **tres puntos porcentuales superior** al crecimiento acumulado del **Índice de Precios al Consumo (IPC)** de la comunidad autónoma correspondiente.

Los datos e indicadores recogidos en este diagnóstico son, principalmente, los definidos por el Observatorio Vasco de la Vivienda en el documento modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas tensionadas. Además, Gislan ha realizado explotaciones adicionales necesarias para analizar la situación de tensión y comprender el contexto.

Por otra parte, para comprender mejor las dinámicas internas del municipio, se ha utilizado la distribución de **entidades** definida por GeoEuskadi para Hondarribia.

Al final del diagnóstico se incorpora la **memoria justificativa** exigida por el artículo 18.3.

2. Demografía

El análisis demográfico es una herramienta fundamental para comprender las dinámicas que se producen en la población de cualquier municipio. En este apartado se analizarán los datos históricos y las tendencias actuales con el fin de aclarar los retos y oportunidades de la demografía local a futuro. Se estudiará la evolución del número de habitantes a lo largo del tiempo, no solo en términos cuantitativos sino también atendiendo a factores clave como la distribución por sexo, edad y lugar de nacimiento, así como su distribución espacial en el municipio. Asimismo, se examinarán con detalle los flujos migratorios, por su importancia en la conformación y cohesión de las comunidades locales.

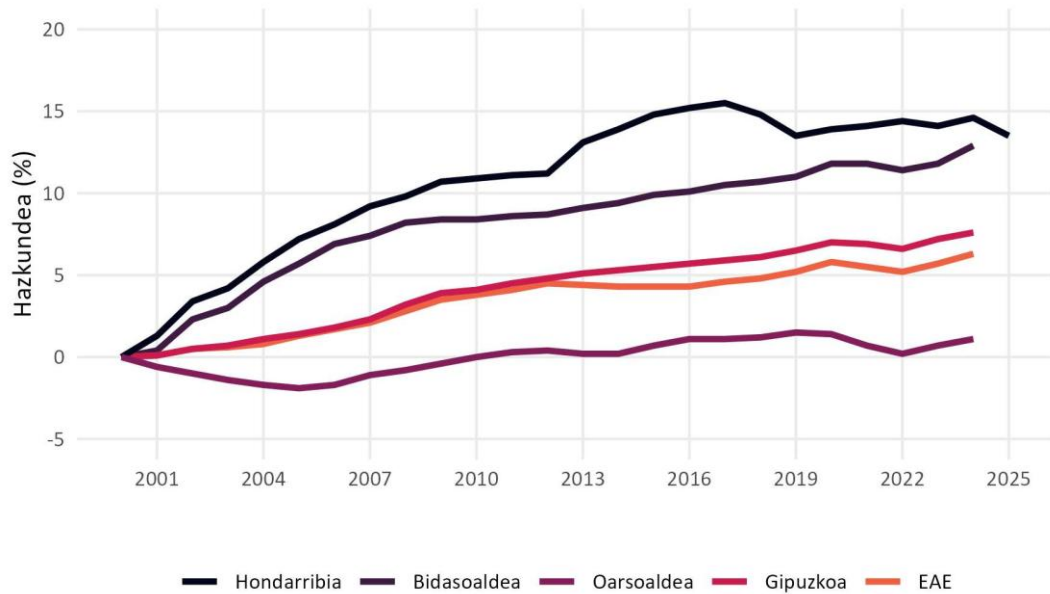
El objetivo principal de este análisis es comprender qué variables y de qué manera influyen esos cambios en las condiciones de vida de la comunidad; entre otras, la presión sobre el parque de vivienda y la evolución de la accesibilidad a la vivienda.

2.1. Variables principales

Desde el año 2000 la población de Hondarribia ha aumentado. En todo caso, el crecimiento de Hondarribia ha sido mayor que el de los ámbitos tomados como referencia. A escala comarcal, Bidasoaldea —y dentro de ella Irun— ha registrado un crecimiento similar y casi ha duplicado el crecimiento de Gipuzkoa y de la CAV. En Hondarribia la población ha crecido un **13,5%**, en Bidasoaldea un **12,9%**, en Gipuzkoa un **7,6%** y en la CAV un **6,3%**. La comarca vecina Oarsoaldea, en cambio, apenas ha crecido un **1,1%**. Así, se ha pasado de **14.863** habitantes en 2000 a **16.872** en 2025; es decir, **2.009** habitantes más (véanse Gráfico 1 y Tabla 1).

Aunque la evolución del crecimiento ha sido continua, en los años posteriores a la superación de la recesión económica de 2008 (2012–2017) fue aún mayor (por encima de 17.000 habitantes) y después volvió a descender, aproximándose de nuevo al nivel anterior. Ninguno de los ámbitos de referencia registró un crecimiento similar en ese periodo.

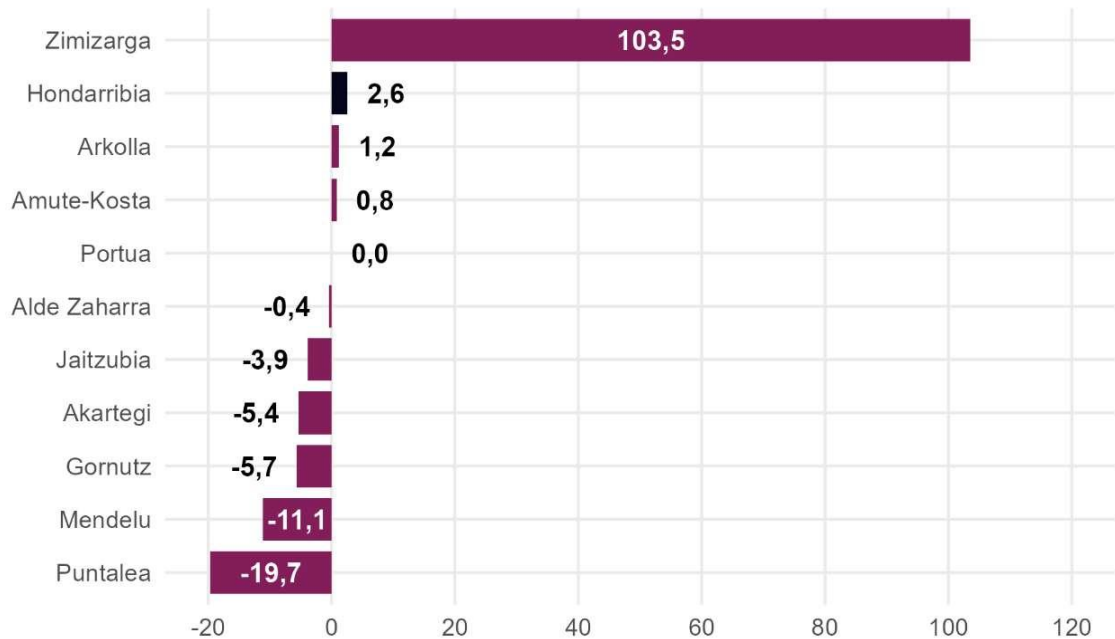
1. Gráfico: Evolución del crecimiento de la población (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025



Fuente: INE
y padrón

En cualquier caso, entre 2009 y 2025 ese crecimiento ha sido del **2,6%** y a nivel de entidades se aprecian evoluciones muy diferentes. De hecho, Zimizarga ha acumulado el crecimiento (hasta casi duplicar su población). El resto de entidades han tenido un crecimiento apenas positivo (Arkolla, Amute-Kosta y Portua han crecido entre el **0,0%** y el **1,2%**) o bien negativo. Puntalea y Mendelu han acumulado la mayor pérdida: la primera un **19,7%** y la segunda un **11,1%**. También han perdido población Gornutz (**5,7%**), Akartegi (**5,4%**), Jaitzubia (**3,9%**) y Alde Zaharra (**0,4%**) (véanse Gráfico 2 y Tabla 6).

2. Gráfico: Crecimiento de la población (%). Hondarribia y sus entidades, 2009-2025



Fuente: INE y padrón

Tabla 1: Evolución de la población (cant.).
Hondarribia y su contexto, 2000-2025¹

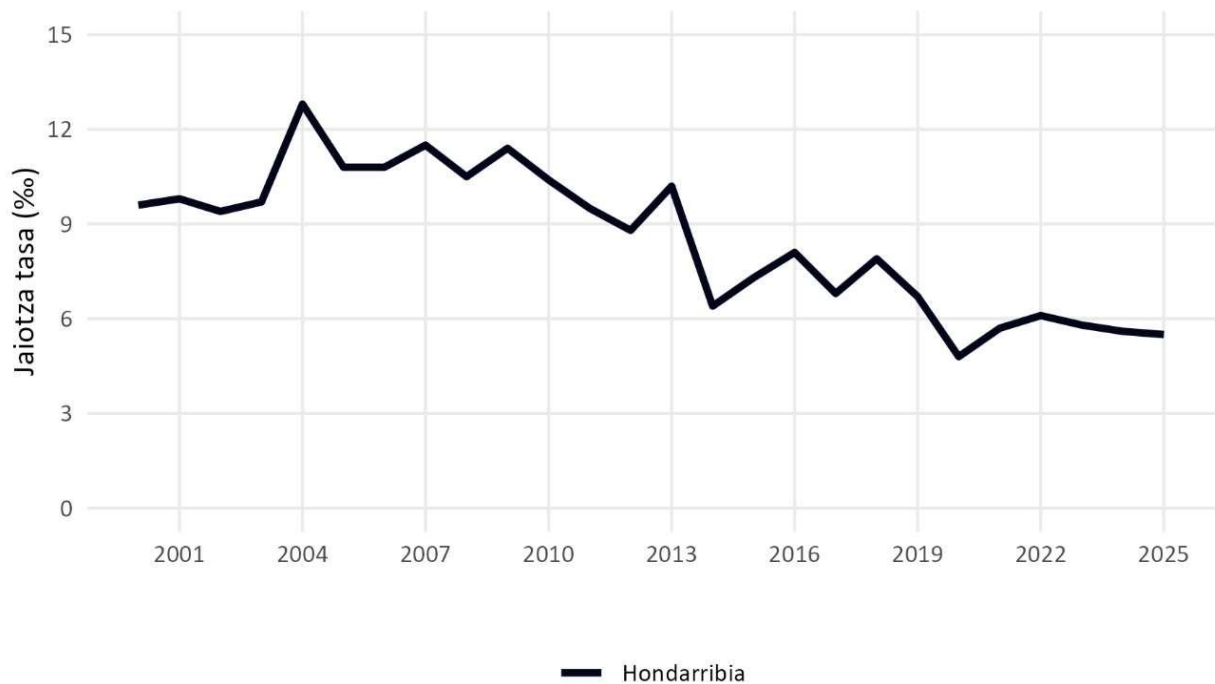
Ámbito	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Hondarribia	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872
Bidasoaldea	71.378	75.448	77.402	78.426	79.791	80.585
Oarsoaldea	70.960	69.630	70.932	71.426	71.987	71.751
Gipuzkoa	679.370	688.708	707.263	716.834	727.121	731.182
CAV	2.098.596	2.124.846	2.178.339	2.189.257	2.220.504	2.230.452

Fuente: INE y padrón

¹ Bidasoaldea, Oarsoaldea, Gipuzkoa eta EAEko datuak 2024 urtekoak dira.

Las principales razones del crecimiento de la población de Hondarribia son: un saldo migratorio positivo notable en la primera década del milenio, el aumento de la esperanza de vida y una tasa de natalidad elevada en el periodo 2001–2013. En esta línea, debe señalarse que la tasa de natalidad ha seguido una tendencia descendente en la última década, situándose en valores mínimos históricos: **5,5 nacimientos por mil habitantes**, la mitad de la registrada en la década anterior (véanse Gráfico 3 y Tabla 2).

3. Gráfico: Evolución de la tasa de natalidad (%). Hondarribia, 2000-2025



Fuente: INE y padrón

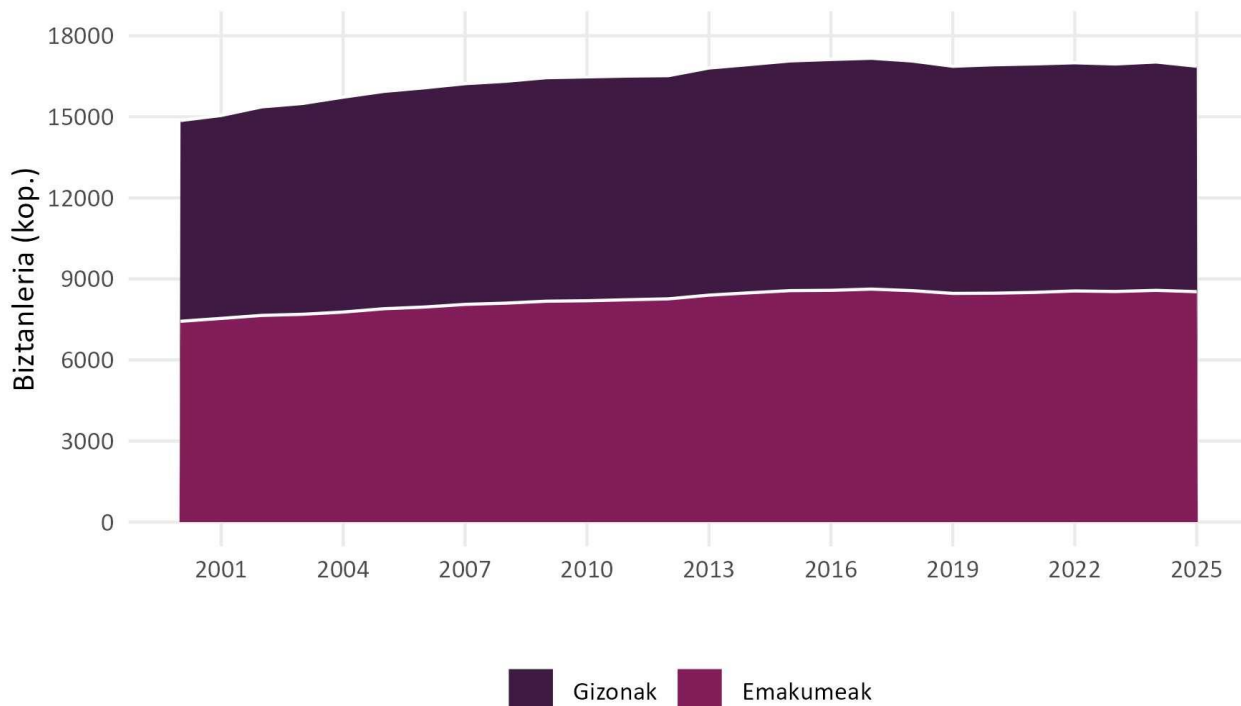
2. Tabla: Evolución de la natalidad (%).
Bergara, 2000-2025

	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Tasa de natalidad	9,6	10,8	10,4	7,3	4,8	5,5

Fuente: INE y padrón

Junto con el crecimiento de población, la estructura poblacional de Hondarribia también ha cambiado. Por un lado, la estructura por edad se ha envejecido y, por otro, han cambiado las proporciones por lugar de nacimiento. La proporción entre mujeres y hombres, sin embargo, se ha mantenido: mujeres **50,5%** y hombres **49,5%** (véanse Gráfico 4 y Tabla 3).

4. Gráfico: Evolución de la población por sexo (%).
Hondarribia, 2000-2025



Fuente: INE y padrón

3. Tabla: Evolución de la población por sexo (Nº).
Hondarribia, 2000-2025

Sexo	2000	2005	2010	2015	2020	2025
Mujeres	7.432	7.896	8.192	8.566	8.471	8.528
Hombres	7.431	8.044	8.285	8.502	8.455	8.344
Total	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872

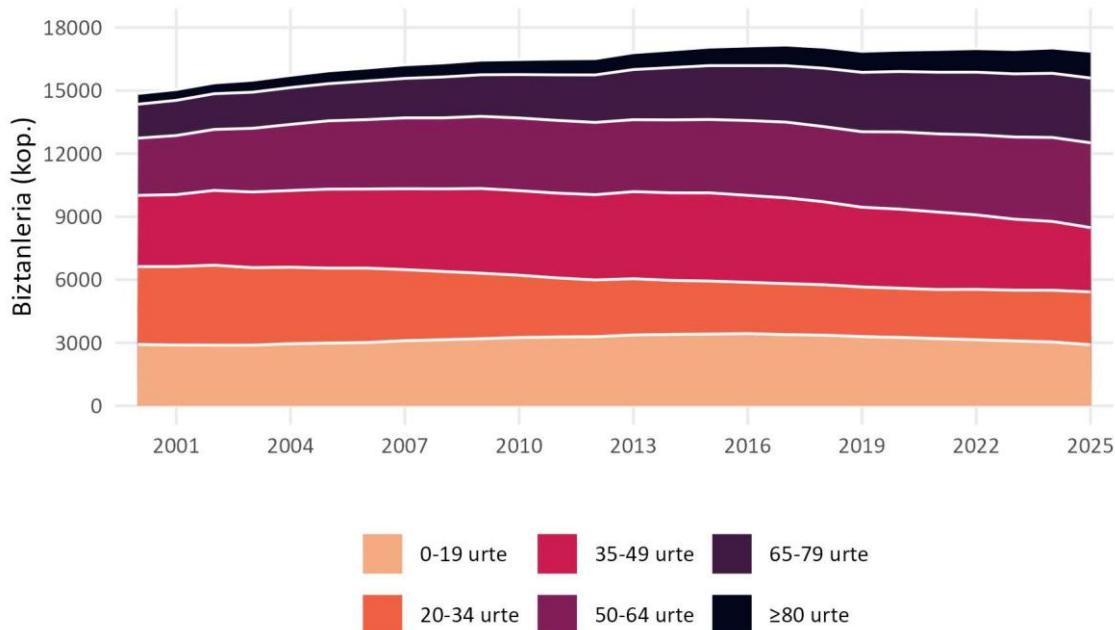
Fuente: INE y padrón

En cuanto a la evolución de la estructura por edad, la tendencia es clara: los grupos de menor edad han retrocedido y han aumentado los de mayor edad. El grupo de 0–19 años ha perdido 2,4 puntos; el de 20–34 ha perdido 10,0 puntos; y el de 35–49, 4,7 puntos. Han aumentado el grupo de 50–64 (5,6 puntos), el de 65–79 (7,4 puntos) y el de 80 o más (4,1 puntos). En síntesis, hay 1.534 habitantes menos en los grupos jóvenes y 3.543 más en los grupos de mayor edad (véanse Gráfico 5 y Tabla 4). Es especialmente reseñable el crecimiento del grupo de 80 o más: **149,3%**.

Asimismo, destaca la reducción de la cohorte de 20–34 años. Su descenso tendrá un impacto directo en el crecimiento natural de la población en los próximos años, y difícilmente la cohorte más joven tendrá la fecundidad suficiente para mantener el volumen de población.

La forma regresiva de la pirámide demográfica ya anticipa el descenso que vivirá la cohorte de 0–19 años. Todo ello, antes de impulsar un crecimiento de la población en edad reproductiva en las próximas décadas, hará aflorar el impacto sociodemográfico del envejecimiento (véanse Gráfico 5, Gráfico 6 y Tabla 4).

5. Gráfico 5: Evolución de la población por edad (%).
Hondarribia, 2000-2025



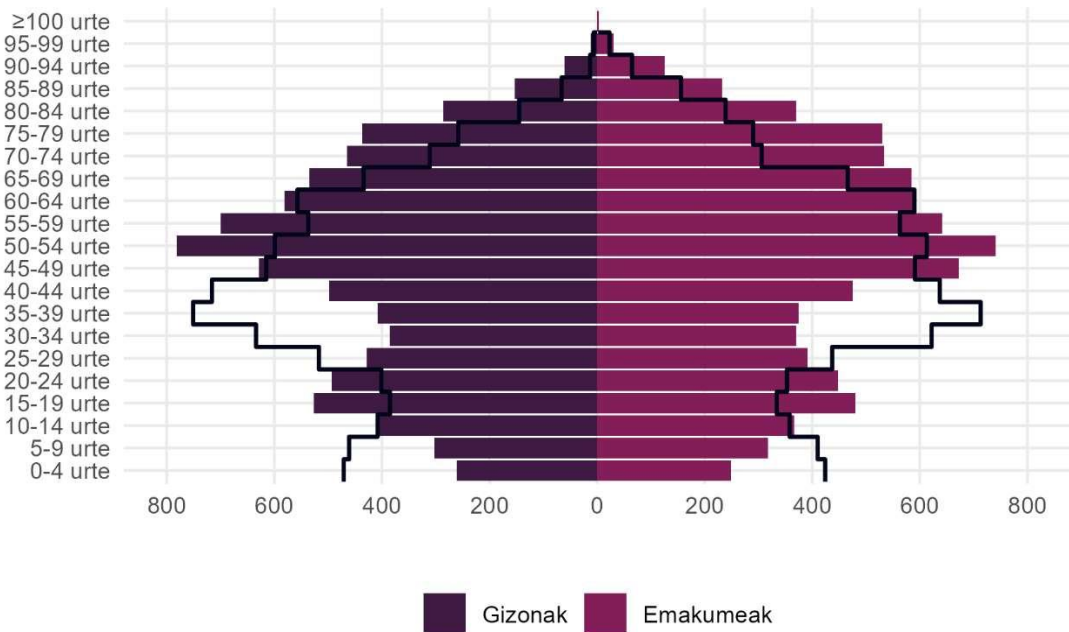
Fuente: INE y padrón

4. Taula: Biztanleriaren bilakaera adinaren arabera (cant.).
Hondarribia, 2000-2025

Edad	2000	2005	2010	2015	2020	2025
0-19 años	2.920	2.989	3.251	3.415	3.256	2.907
20-34 años	3.706	3.565	2.964	2.524	2.340	2.515
35-49 años	3.388	3.757	4.023	4.195	3.762	3.058
50-64 años	2.725	3.251	3.459	3.491	3.676	4.035
65-79 años	1.613	1.768	2.065	2.564	2.874	3.083
≥80 años	511	610	715	879	1.018	1.274
Total	14.863	15.940	16.477	17.068	16.926	16.872

Fuente: INE y padrón

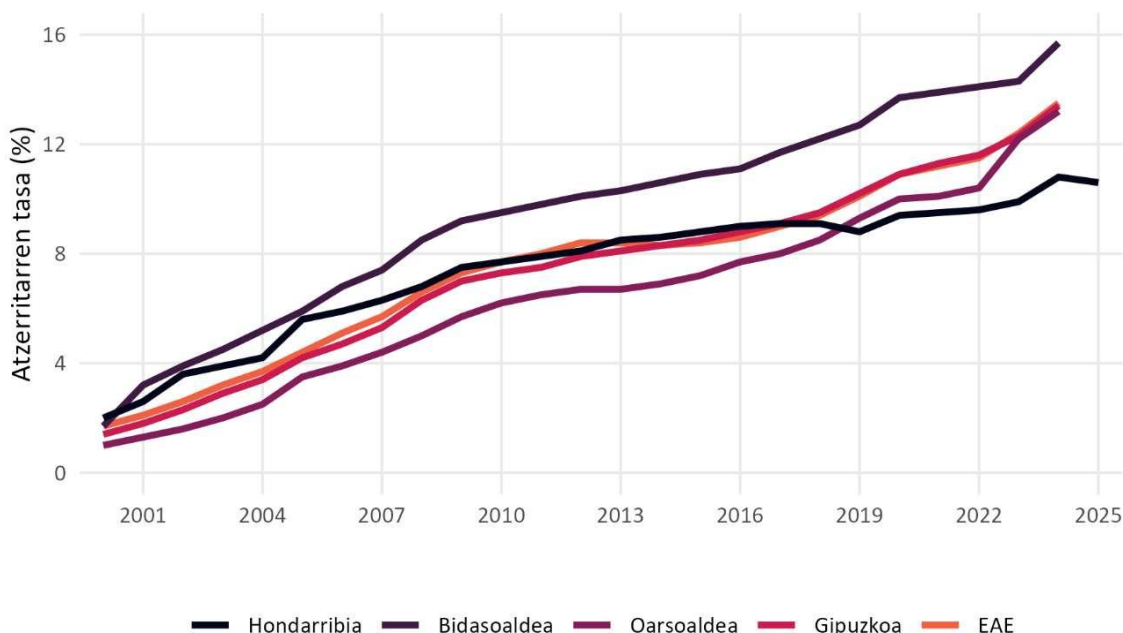
6. Gráfico: Pirámide demográfica de población (nº).
Hondarribia, 2010-2025



Fuente: INE y padrón

Por otra parte, el saldo migratorio positivo de los últimos años también ha modificado la estructura por lugar de nacimiento. La tasa de población extranjera ha pasado del **2,0%** en 2000 (INE) al **10,6%** en 2025 (padrón). En el último año, Hondarribia cuenta con **1.792** habitantes nacidos fuera del Estado. Aunque todos los ámbitos de referencia han experimentado crecimiento, Hondarribia ha incorporado población nacida en el extranjero en un nivel claramente inferior al de los ámbitos de referencia: Bidasoaldea **15,7%** (Irun **17,1%**), Oarsoaldea **13,2%**, Gipuzkoa **13,4%** y CAV **13,5%**. Los datos de referencia son de 2024 (ver gráfico 7 y tabla 5).

7. Gráfico: Evolución de la tasa de extranjería (%). Hondarribia y su contexto, 2000-2025



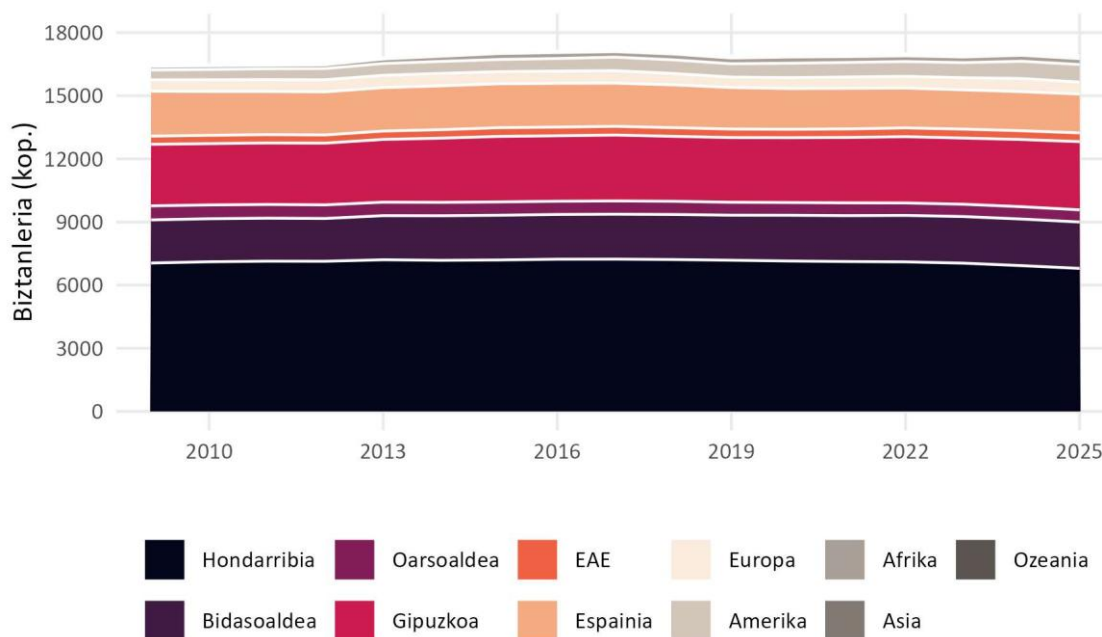
Fuente: INE y padrón

Sobre el origen actual, el **40,3%** de la ciudadanía de Hondarribia ha nacido en Hondarribia (6.796 personas). Además, destacan las personas con origen próximo: nacidas en Bidasoaldea (2.205; 13,1%), en Oarsoaldea (578; 3,4%) y en Gipuzkoa (3.240; 19,2%). También viven en el municipio 416 personas nacidas en la CAV (2,5%) y 1.845 nacidas en España (10,9%).

Analizando con mayor detalle a quienes han venido desde Gipuzkoa, los principales lugares de nacimiento son Donostia/San Sebastián (2.504) e Irun (2.205), seguidos de Errenteria (268), Pasaia (135), Tolosa (130) y Oiartzun (105). En estos datos debe considerarse la tendencia a fijar como municipio de nacimiento aquel donde se ubica el hospital. Además, residen 342 personas nacidas en Bizkaia, 74 en Araba y 436 en Nafarroa Garaia. Según la clasificación territorial del INE, entre quienes nacieron en alguna región del Estado predominan Madrid (171), Salamanca (100) y Cáceres (96).

En relación con la población nacida fuera del Estado (1.792), predominan las personas nacidas en América (837). El resto de orígenes presenta cifras menores: Europa (568), África (278), Asia (104) y Oceanía (5). En el detalle, entre la población americana las comunidades más numerosas son Colombia (164), Perú (104) y Nicaragua (95). Entre la europea predominan Francia (213), Ucrania (89) y Rumanía (69). Entre la africana destacan Senegal (140) y Marruecos (30). Dada la ubicación fronteriza de Hondarribia entre Gipuzkoa y Lapurdi, conviene atender a la población nacida en Francia, entre la cual hay personas con origen en Lapurdi: Baiona/Bayona (50), Donibane Lohizune/San Juan de Luz (30) y Hendaia/Hendaya (6), además de personas nacidas en Sara, Ziburu/Ciboure, Biriatu/Biriatou, Azparne/Hasparren y Urruña/Urrugne.

8. Gráfico: Evolución de la población según el lugar de nacimiento (cant.). Hondarribia, 2009-2025



Fuente: INE y padrón

5. Tabla: Evolución de la población por lugar de nacimiento (cant.).

Hondarribia, 2009-2025					
Ámbito	2009	2013	2017	2021	2025
Hondarribia	7.052	7.206	7.236	7.122	6.796
Bidasoaldea	2.049	2.096	2.135	2.181	2.205
Oarsoaldea	668	641	630	608	578
Gipuzkoa	2.925	2.982	3.130	3.106	3.240
EAE	387	399	413	406	416
Espainia	2.133	2.061	2.053	1.929	1.845
Europa	541	585	595	538	568
Amerika	471	561	641	694	837
Afrika	166	216	261	274	278
Asia	49	54	70	95	104
Ozeania	7	5	3	3	5
Total	16.448	16.806	17.167	16.956	16.872

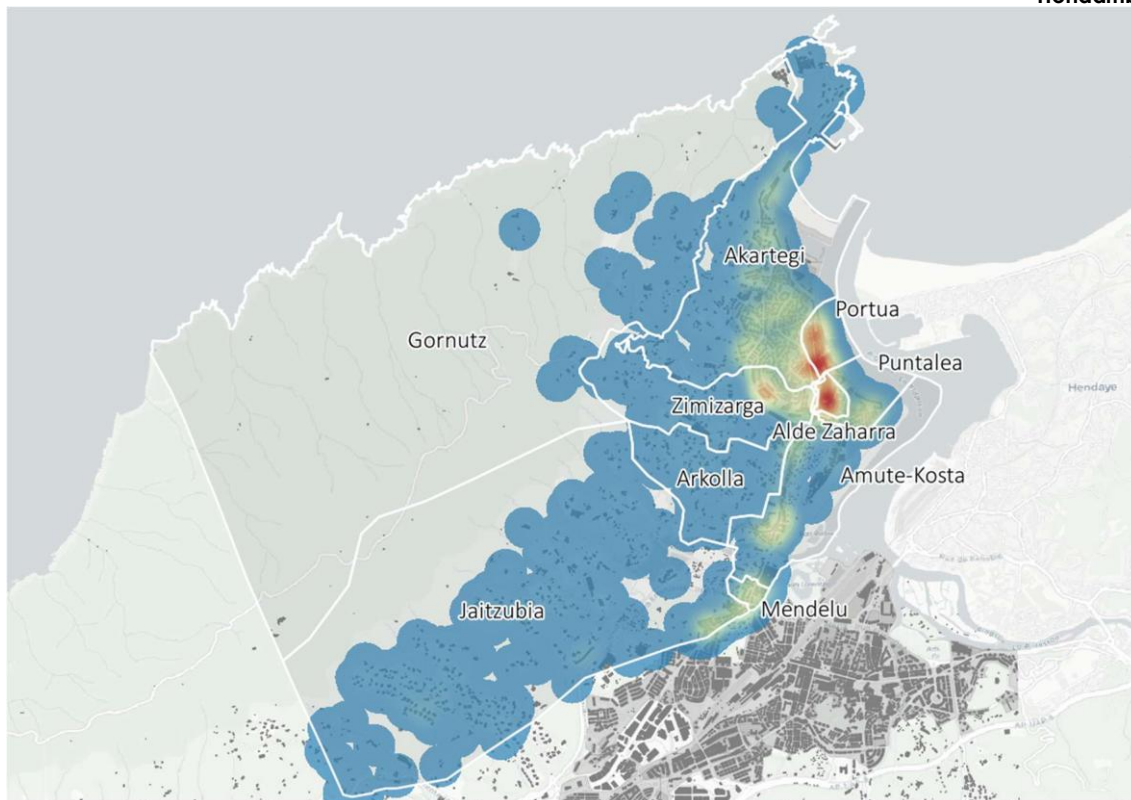
Fuente: padrón

En cuanto a la concentración de población, las entidades más pobladas son Akartegi (5.180), Portua (2.508) y Zimizarga (2.155). También son numerosas Alde Zaharra (1.757), Amute-Kosta (1.691) y Jaitzubia (1.619). Con cifras menores aparecen Puntalea (943), Mendelu (680), Arkolla (257) y Gornutz (82). Así, Akartegi concentra el 30,7% de la población municipal y junto con Portua (14,9%), Zimizarga (12,8%) y Alde Zaharra (10,4%) reúnen dos tercios de la población (68,8%).

La geografía de la población (y de las viviendas) presenta, por tanto, polígonos de alta densidad (Alde Zaharra, principalmente en Portua) y otros de baja densidad. Entre estos

últimos deben distinguirse los de carácter rural (Arkolla, Jaitzubia y Gornutz) y los de carácter urbano (Akartegi, Zimizarga, Amute-Kosta y Mendelu). Estas características influyen de manera determinante en el grado de envejecimiento, la presencia de población nacida en el extranjero, la emancipación juvenil o el alquiler (véase Imagen 1).

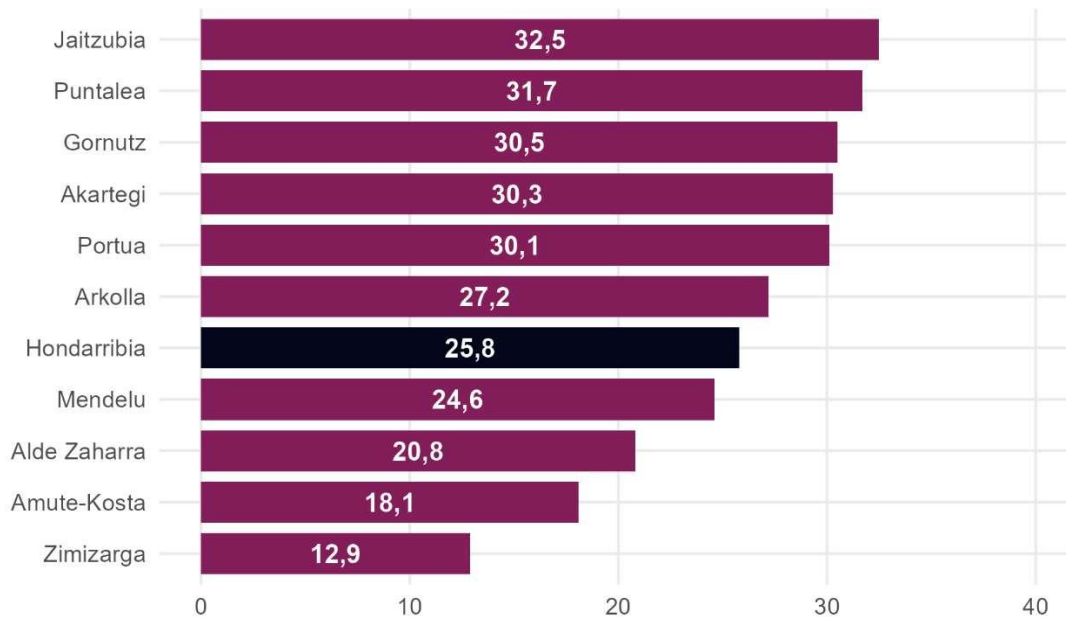
1. Imagen: Mapa de calor de la población.
Hondarribia, 2025



Fuente: padrón

En ese contexto se aprecian patrones distintos: Zimizarga es la entidad con menor tasa de envejecimiento (12,9%), por haber concentrado el crecimiento más reciente. En cambio, las mayores tasas de envejecimiento corresponden a Jaitzubia, Puntalea, Gornutz, Akartegi, Portua y Arkolla, entre el 27% y el 32% (entidades con viviendas más antiguas y baja densidad). Respecto al índice de población nacida en el extranjero, se observa que Zimizarga, Puntalea, Akartegi, Arkolla y Amute-Kosta están por debajo de la media municipal (10,6%), mientras que Mendelu casi la duplica (21,2%) y Alde Zaharra y Portua también la superan claramente (16,2% y 16,1%). Aunque Jaitzubia y Gornutz están por encima de la tasa municipal, la diferencia es de hasta dos puntos. Se recuerda, además, que el envejecimiento y la presencia de población nacida fuera se relacionan con zonas de vivienda más reciente o con entornos que ofrecen alternativas residenciales más asequibles (vivienda más antigua) (Ver gráfico 9, gráfico 10, Tabla 6 y Tabla 7).

9. Gráfico: Tasa de envejecimiento (%).
Hondarribia y sus entidades, 2025



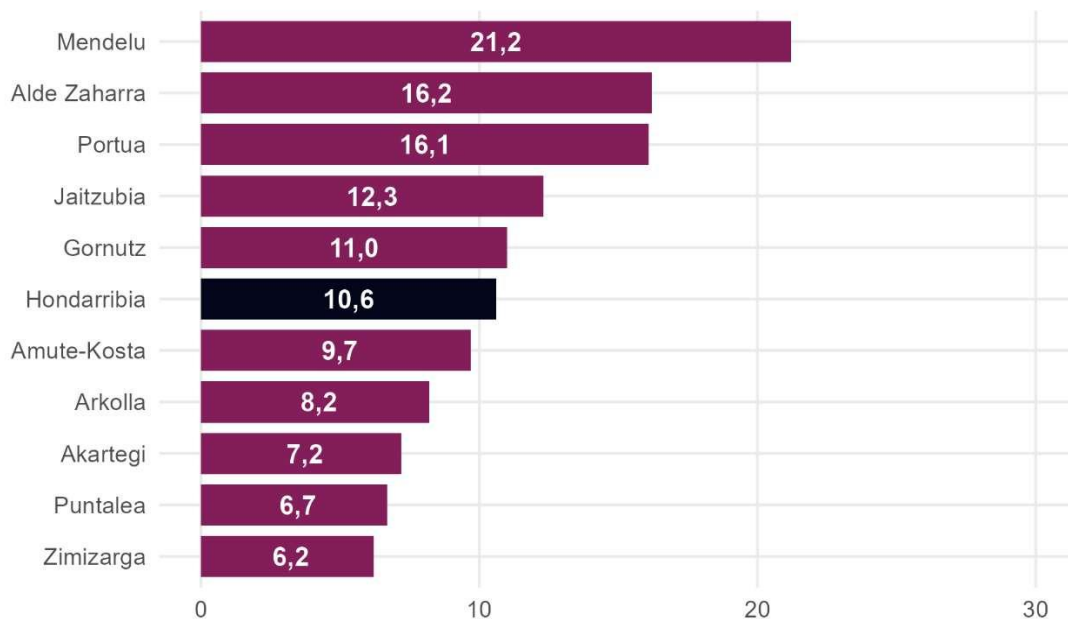
Fuente: padrón

6. Tabla: Población según edad (Nº).
Hondarribia y sus entidades, 2025

Ámbito	0-19 años	20-34 años	35-49 años	50-64 años	65-79 años	≥80 años	Total
Akartegi	921	656	892	1.144	1.131	436	5.180
Alde Zaharra	290	336	368	398	257	108	1.757
Amute-Kosta	348	251	318	468	219	87	1.691
Arkolla	32	48	43	64	42	28	257
Gornutz	10	8	15	24	17	8	82
Jaizubia	214	221	269	389	380	146	1.619
Mendelu	113	95	137	168	120	47	680
Portua	345	427	420	561	475	280	2.508
Puntalea	102	166	108	268	214	85	943
Zimizarga	532	307	488	551	228	49	2.155
Hondarribia	2.907	2.515	3.058	4.035	3.083	1.274	16.872

Fuente: padrón

10. Gráfico: Tasa de extranjería (%). Hondarribia y sus entidades, 2025



Fuente: padrón

7. Tabla: Población según el lugar de nacimiento (cant.).
Hondarribia y sus entidades, 2025

	Eremua	Hondarribia	Bidasoaldea	Oarsoaldea	Gipuzkoa	CAV	España	Extranjero	Total
Akartegi		1.984	782	225	1.050	182	585	372	5.180
Alde Zaharra		656	164	56	361	38	198	284	1.757
Amute-Kosta		766	205	53	315	31	157	164	1.691
Arkolla		139	30	10	31	4	22	21	257
Gornutz		48	13	1	7	0	4	9	82
Jaitzubia		327	309	60	393	37	294	199	1.619
Mendelu		133	95	14	157	11	126	144	680
Portua		1.156	232	70	369	63	215	403	2.508
Puntalea		489	89	26	165	15	96	63	943
Zimizarga		1.098	286	63	392	35	148	133	2.155
Hondarribia		6.796	2.205	578	3.240	416	1.845	1.792	16.872

Fuente: padrón

2.2. Movimiento de la población

Para analizar el movimiento de la población de Hondarribia entre 2000 y 2024, deben compararse las altas por inmigración y las bajas por emigración del padrón municipal. Los datos de altas y bajas del padrón suelen coincidir en orden de magnitud con los de Eustat e INE. En Hondarribia, las altas del padrón y de Eustat son muy similares, pero en las bajas se detecta un desfase en el periodo 2009–2012. Por ello, para dimensionar la migración y fenómenos asociados a lo largo del nuevo milenio se utilizarán los datos de altas y bajas de Eustat. Para un análisis más detallado de características, se empleará la información del padrón desde 2009 (véanse Gráfico 11 y Tabla 8).

En el periodo 2000–2024, Hondarribia ha tenido un saldo migratorio positivo de 2.136 personas: 18.082 altas y 15.946 bajas. El saldo ha sido positivo prácticamente en todo el periodo. En torno a la recesión económica de 2009–2011, las bajas fueron superiores a las altas. También hubo saldos negativos en 2017, 2018 y 2024. Para comprender estas dinámicas deben considerarse diversos factores, como la compraventa de viviendas en el municipio o los movimientos migratorios derivados de la economía. La información sobre compraventas se recoge en el apartado 7 (véanse Gráfico 11 y Tabla 8).

Tabla 8. Evolución de altas y bajas de población (Hondarribia, 2000–2024)

Año / Altas / Bajas / Saldo
2000: 593 / 402 / 191
2001: 654 / 354 / 300
2002: 566 / 520 / 46
2003: 697 / 610 / 87
2004: 684 / 576 / 108
2005: 788 / 591 / 197
2006: 810 / 633 / 177
2007: 714 / 612 / 102
2008: 775 / 654 / 121
2009: 589 / 607 / -18
2010: 668 / 679 / -11
2011: 671 / 682 / -11
2012: 886 / 640 / 246
2013: 846 / 694 / 152
2014: 806 / 648 / 158
2015: 692 / 649 / 43
2016: 767 / 701 / 66
2017: 714 / 807 / -93
2018: 655 / 788 / -133
2019: 792 / 663 / 129
2020: 692 / 624 / 68
2021: 762 / 658 / 104
2022: 743 / 726 / 17
2023: 780 / 609 / 171
2024: 738 / 819 / -81
Total: 18.082 / 15.946 / 2.136

Por otra parte, de las 11.801 altas registradas entre 2009 y 2024, 6.043 corresponden a hombres (51,2%) y 6.043 a mujeres (48,8%). El número de altas de hombres es superior al de mujeres; aunque la diferencia porcentual no es muy alta, se aprecia una masculinización de la inmigración o de los cambios de vivienda, probablemente influida por la estructura económica del entorno. Si se analizan las altas por edades, se observa que la mayoría de nuevos empadronamientos se concentran en tres cohortes: 20–34 años (3.727; 31,6%), 35–49 años (3.297; 27,9%) y sus hijas e hijos, 0–19 años (2.246; 19,0%). El grupo 50–64 (1.525) supone el 12,9% de las altas y el 65–79 (676) el 5,7%; el peso de cohortes más mayores es aún menor. Así, la mayoría de quienes han ido a vivir a Hondarribia lo han hecho en edades de emancipación o formación de familia, aunque la llegada de cohortes mayores es relativamente superior a lo habitual. Este matiz puede tener efectos, por ejemplo, en la llegada de personas con mayor capacidad para afrontar precios altos de vivienda o con intención de uso estacional (véanse Gráfico 12 y Gráfico 13).

Altas 2009–2024 por origen

Si se analizan las nuevas altas entre 2009 y 2024 según el origen, se aprecia una diversidad significativa. En concreto, el 35,5% procede de Bidasoaldea (Irun) (4.193 personas), el 5,8% de Oarsoaldea (686), el 16,3% de Gipuzkoa (1.924), el 3,6% de la CAV (427) y el 18,2% del resto de España (2.143). Asimismo, el 9,1% llega desde Europa (1.077), el 7,3% desde América (858), el 2,5% desde África (296) y el 0,8% desde Asia (98). En ese periodo, se empadronaron 7 personas procedentes de Oceanía y no se dispone de dato para 92 altas (véase Gráfico 14).

En el detalle, la mayor parte de las altas vinculadas a Gipuzkoa proceden de Irun (4.193), Donostia/San Sebastián (1.117), Errenteria (320), Oiartzun (157) y Pasaia (110). Desde Araba, Bizkaia y Navarra llegaron 131, 296 y 423 personas, respectivamente. Según la desagregación estatal del INE, los principales orígenes dentro de España fueron Madrid (350), Barcelona (182), Illes Balears (77) y València (65).

Entre las personas llegadas desde fuera del Estado, dentro de América predomina Colombia (151), con presencia también relevante de Nicaragua (133), Perú (100) y Cuba (83). Entre las llegadas desde África destacan Senegal (189) y Marruecos (57). Entre las asiáticas, Pakistán (22) y Mongolia (17).

Bajas 2009–2024: destinos y saldos

En cuanto a las bajas, los destinos principales dentro del entorno cercano fueron Donostia/San Sebastián (1.138), Errenteria (250), Pasaia (108) y Oiartzun (90), lo que confirma que la dinámica migratoria predominante del municipio se produce con los municipios próximos (véase Gráfico 17).

Dentro de las bajas registradas, resulta también significativo el destino España: 1.984 personas (el 18,0% de las bajas) dejaron Hondarribia para residir en algún punto del Estado. En esa distribución destacan Navarra (429), y con cifras también relevantes Madrid (378), Barcelona (150) e Illes Balears (90).

De las 926 personas que se trasladaron a Europa (el 8,4% de las bajas), la mayoría se dirigió a Francia (728). Se advierte que, aunque la información padronal no siempre es completamente precisa, los datos sugieren que una parte sustancial de estas bajas correspondería a traslados a municipios cercanos. Además, no se ha podido determinar el destino de 1.152 personas (véase Gráfico 17).

Atendiendo al periodo de los últimos catorce años, Hondarribia presenta saldo positivo con todos los ámbitos, con una única excepción de escasa entidad: el saldo con Oceanía es negativo en 3 personas (véase Gráfico 18 y Tabla 9).

Aunque los mayores flujos se producen con territorios próximos, el saldo migratorio positivo más alto se da con América (650), y también es relevante con África (262) y con Europa (151). Ahora bien, al faltar el dato de destino en un volumen importante de bajas (1.152), estas magnitudes deben relativizarse (véase Gráfico 18 y Tabla 9).

En síntesis, Hondarribia mantiene una relación de movilidad muy intensa con Irun, Donostia/San Sebastián, municipios de Oarsoalde y municipios de Lapurdi, relación que aparece claramente conectada con los niveles de renta y con las posibilidades reales de acceso a la vivienda. En esta dinámica de ida y vuelta, los motivos principales suelen ser la accesibilidad residencial y las oportunidades de empleo.

Tabla 9. Flujo de altas y bajas según territorio de origen/destino (nº). Hondarribia, 2009–2024

Territorio | Altas | Bajas | Saldo

Bidasoalde: 4.193 | 3.933 | 260

Oarsoalde: 686 | 505 | 181

Gipuzkoa: 1.924 | 1.811 | 113

CAV: 427 | 395 | 32

España: 2.143 | 1.984 | 159

Europa: 1.077 | 926 | 151

América: 858 | 208 | 650

África: 296 | 34 | 262

Asia: 98 | 36 | 62

Oceanía: 7 | 10 | -3

Sin dato: 92 | 1.152 | -1.060

Total: 11.801 | 10.994 | 807

2.3. Prospectiva

Se ha realizado un ejercicio de prospectiva del crecimiento de población en Hondarribia considerando las tasas recientes de fecundidad, mortalidad y saldos migratorios. Se señala expresamente que estas dinámicas pueden ser muy variables según el contexto, especialmente el saldo migratorio. Elementos como la oferta de vivienda influyen directamente en la capacidad de atracción y, por tanto, pueden alterar las previsiones. Con el fin de ofrecer datos concretos, se han utilizado los saldos migratorios reflejados en el padrón.

En todo caso, para los próximos 15 años se prevé en Hondarribia un decrecimiento del -6,2%, hasta situarse en torno a 15.827 habitantes, es decir, aproximadamente 1.045 habitantes menos que en la actualidad. La causa principal es el descenso de la natalidad junto con la evolución asociada al envejecimiento y la mortalidad. Incluso manteniendo

un saldo migratorio positivo en niveles similares a los de las últimas décadas, no se lograría evitar esa pérdida (véase Gráfico 19 y Tabla 10).

En este proceso, la estructura por edad cambiaría: todos los grupos por debajo de 65 años retrocederían, mientras que los grupos por encima de 65 crecerían. Las mayores pérdidas se concentrarían en los grupos 0–19 (734) y 50–64 (879), y también sería importante la del grupo 35–49 (441). En cambio, el grupo 65–79 aumentaría en 535 y el de 80 o más en 490. Dado que el grupo 20–34 se mantendría relativamente estable, la natalidad asociada a este grupo difícilmente compensaría las pérdidas del resto (véanse Gráficos 20–22 y Tabla 10).

Tabla 10. Prospectiva de población por edad (nº). Hondarribia, 2025–2040

Edad	2025	2030	2035	2040
0–19 años:	2.907	2.429	2.214	2.173
20–34 años:	2.515	2.792	2.765	2.499
35–49 años:	3.058	2.557	2.454	2.617
50–64 años:	4.035	4.155	3.821	3.156
65–79 años:	3.083	3.097	3.300	3.618
80 o más:	1.274	1.565	1.684	1.764
Total:	16.872	16.595	16.238	15.827

3. Unidades de convivencia

La estructura demográfica se refleja en las unidades de convivencia, ya que caracterizan cómo y dónde se organiza la población en función de las posibilidades del parque residencial. En este apartado se analiza el uso de las viviendas (dónde, quién, cuántas y cómo) y el nivel de emancipación juvenil, prestando especial atención a la situación residencial de las personas jóvenes de 18 a 34 años.

Las tipologías de unidad de convivencia y la capacidad de emancipación de la juventud inciden directamente en el nivel de uso del parque residencial del municipio, tanto en el presente como a futuro.

3.1. Variables principales

El número de unidades de convivencia de Hondarribia ha crecido en los últimos años. Entre 2009 y 2024, han pasado de 5.981 a 7.023, lo que supone un incremento del 17,4%. Este aumento responde a dos factores principales: el crecimiento de la población y la reducción del tamaño medio de las unidades de convivencia. En efecto, el número medio de personas por vivienda ha disminuido de 2,75 (2009) a 2,4 (2024). En términos prácticos,

hoy se requieren más viviendas que hace unos años para alojar al mismo número de personas, lo que incrementa la presión sobre el parque residencial (véanse Gráficos 23 y 24 y Tabla 11).

Analizando las unidades de convivencia por edad y origen, pueden señalarse varias cuestiones. Por edad, el 64,1% (4.505) son intergeneracionales (personas de distintos grupos de edad), el 27,8% (1.954) están formadas solo por personas mayores, y el 8,0% (564) incluyen al menos una persona joven emancipada (18–34) (véanse Gráfico 26 y Tabla 13).

Por entidades, se observa que las unidades de convivencia con jóvenes emancipadas/os se concentran claramente en Alde Zaharra, tanto en número como en proporción (135, 16,0%). En el resto de entidades, las proporciones son la mitad o menores. En cuanto a las unidades compuestas solo por personas mayores, destacan por encima del resto Portua (34,0%), Akartegi (33,1%), Puntalea (32,3%) y Jaitzobia (31,2%). En consecuencia, la emancipación juvenil se orienta hacia ámbitos con vivienda más antigua y mayor envejecimiento, mientras que determinadas entidades de carácter rural y baja densidad alcanzan niveles elevados de envejecimiento (véanse Gráfico 26 y Tabla 13).

3.2. Nivel de emancipación

En este apartado se analiza el nivel de emancipación de la población de 18 a 34 años, grupo que suele afrontar mayores dificultades para acceder a vivienda y que, por ello, acostumbra a concentrar una parte relevante de las ayudas públicas.

Para identificar cuántas personas jóvenes están emancipadas se ha explotado la información más reciente del padrón, aplicando una hipótesis operativa: se considera que una persona joven (18–34) está emancipada si en su unidad de convivencia no convive ninguna persona con 20 años más que ella. Se reconoce que esta condición puede no capturar la totalidad del universo de jóvenes emancipadas/os (por responder a un patrón familiar tradicional), pero se presenta como la aproximación más precisa posible con los datos cuantitativos disponibles.

En Hondarribia residen 2.926 personas de 18–34 años, el 17,3% de la población. Existen diferencias claras entre entidades: la presencia juvenil es mayor en Alde Zaharra, Puntalea, Arkolla, Portua, Amute-Kosta y Zimizarga, y menor en Gornutz, Akartegi, Jaitzobia y Mendelu (véanse Gráficos 28 y 29 y Tabla 15).

...

De ese conjunto, 770 jóvenes están emancipadas/os, lo que supone una tasa del 26,3% del grupo de 18–34. Como contraste, el Observatorio Vasco de la Juventud sitúa en 2024 la tasa de emancipación en Gipuzkoa (33,3%) y en la CAV (32,3%); por tanto, Hondarribia queda por debajo de ambas referencias. No obstante, la tasa varía por entidades: Alde Zaharra alcanza el 51,2%; Portua, Gornutz y Mendelu se sitúan entre el 33,0% y el 34,5%, por encima de las referencias; y el resto muestran valores más bajos (por ejemplo, Arkolla 8,0%, Zimizarga 14,7%, Puntalea 16,5%, Jaitzobia 18,1%) (véanse Gráfico 29 y Tabla 15).

Tabla 15. Jóvenes 18–34 según situación de emancipación (nº). Hondarribia y entidades, 2025

Entidad | Jóvenes emancipadas/os | Jóvenes no emancipadas/os | Total

Akartegi: 165 | 614 | 779

Alde Zaharra: 189 | 180 | 369

Amute-Kosta: 75 | 238 | 313

Arkolla: 4 | 46 | 50

Gornutz: 3 | 6 | 9

Jaitzubia: 46 | 208 | 254

Mendelu: 38 | 77 | 115

Portua: 164 | 311 | 475

Puntalea: 31 | 157 | 188

Zimizarga: 55 | 319 | 374

Hondarribia: 770 | 2.156 | 2.926

Hondarribiko Udala_Bizitegi-mer...

3.3. Prospectiva

A partir de la prospectiva demográfica, se proyecta la evolución de las unidades de convivencia. En los próximos 15 años, el número de unidades de convivencia en Hondarribia disminuiría aproximadamente un 1,4%, pasando de 7.023 a 6.925 (98 menos). Esta evolución mantendría la presión sobre el parque residencial en términos similares a los actuales (véanse Gráfico 30 y Tabla 16).

La causa principal sería la pérdida de población asociada al envejecimiento, y la reducción del tamaño medio de las unidades de convivencia no bastaría para revertir la tendencia. De hecho, por efecto del envejecimiento y de nuevas formas de convivencia, el tamaño medio pasaría de 2,40 a 2,29. En otros términos: si hoy se necesitan 416 viviendas por cada 1.000 habitantes, en 2040 serían necesarias 437 (21 más), aunque la pérdida de población neutralizaría ese aumento (véanse Gráfico 31 y Tabla 16).

. Características socioeconómicas

El análisis de las características socioeconómicas de la población del municipio aporta claves para comprender el uso y la accesibilidad del parque de vivienda. Tasas como la de actividad, la de desempleo o los niveles de renta tienen una incidencia directa en la demanda de vivienda y en sus características, y también en la distribución de la población dentro del municipio o en la comarca.

4.1. Variables principales

En los últimos años la tasa de actividad de Hondarribia ha ido descendiendo, aunque de forma gradual. Según los datos de 2024, el 56,0% de la población de 16 o más años está ocupada o en búsqueda activa de empleo. Este porcentaje es similar al de los ámbitos de referencia, pero queda ligeramente por debajo del de Gipuzkoa (57,2%) y del de la CAV (56,5%).

Si se analiza por sexo, se observan diferencias, si bien conviene destacar que el desequilibrio se ha reducido de forma positiva en los últimos años. La tasa de actividad de las mujeres ha pasado de 51,4% (2010) a 53,4% (2024), situándose 5,3 puntos por debajo de la de los hombres; en 2010 la diferencia era de 11,6 puntos (véanse Gráficos 32 y 33 y Tabla 17).

Tabla 17. Evolución de la tasa de actividad por sexo (%). Hondarribia, 2010–2024

Sexo | 2010 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024

Mujeres: 51,4 | 54,1 | 52,7 | 52,8 | 53,9 | 53,4

Hombres: 63,0 | 62,8 | 59,4 | 58,8 | 58,5 | 58,7

Total: 57,1 | 58,4 | 56,0 | 55,7 | 56,2 | 56,0

Del mismo modo, la tasa de ocupación del municipio (53,4%) es similar a la de Gipuzkoa (53,9%) y a la de la CAV (52,4%). En este caso, el desequilibrio por sexo, aunque se ha reducido, sigue siendo notable: la tasa de ocupación de las mujeres (50,4%) es 6 puntos inferior a la de los hombres (56,4%) (véanse Gráficos 34 y 35 y Tabla 18).

Tabla 18. Evolución de la tasa de ocupación por sexo (%). Hondarribia, 2010–2024

Sexo | 2010 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024

Mujeres: 47,0 | 46,5 | 46,9 | 48,1 | 49,1 | 50,4

Hombres: 56,4 | 52,8 | 53,6 | 53,1 | 54,9 | 56,4

Total: 51,7 | 49,6 | 50,2 | 50,6 | 51,9 | 53,4

La evolución de la tasa de desempleo, tanto con datos de Eustat como de Lanbide, muestra la misma tendencia. La crisis socioeconómica de 2008 afectó a Hondarribia en los años posteriores, incrementándose el porcentaje de personas desempleadas. Según Lanbide, la tasa de desempleo alcanzó su máximo de las dos últimas décadas en 2013; en la serie de Eustat, el valor más alto se registró en 2015 (15,1%). A partir de entonces, la tasa ha descendido y el último dato la sitúa en 4,7% (véanse Gráficos 36 y 37 y Tabla 19).

En todo caso, se subraya que en el contexto de crisis Hondarribia resistió mejor que los ámbitos de referencia en términos de empleo: entre 2000 y 2010 la tasa de desempleo fue

inferior a la de los ámbitos de referencia y se mantuvo como la más baja en el conjunto del periodo analizado.

Según Eustat (2024), la tasa de desempleo de las mujeres (5,6%) es 1,7 puntos superior a la de los hombres (3,9%). Resulta relevante observar la evolución: al inicio de la crisis económica, la diferencia era inversa (el desempleo masculino superaba al femenino), y en los años de mayor impacto de la recesión esa diferencia se mantuvo. En la recuperación económica, sin embargo, la situación no ha vuelto a los índices de 2010, lo que sugiere una segmentación del mercado laboral por sexo y afecta a la capacidad de los hogares para afrontar el gasto residencial (véanse Gráficos 36–38 y Tabla 19).

Tabla 19. Evolución de la tasa de desempleo por sexo (%). Hondarribia, 2010–2024

Sexo | 2010 | 2015 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024

Mujeres: 8,6 | 14,2 | 10,9 | 8,9 | 8,8 | 5,6

Hombres: 10,4 | 16,0 | 9,8 | 9,7 | 6,3 | 3,9

Total: 9,6 | 15,1 | 10,3 | 9,3 | 7,5 | 4,7

En cuanto a la renta familiar disponible, tras descender en los años posteriores a la crisis (2011–2013), en los últimos años se ha producido una mejora. En 2023 la renta familiar disponible media en Hondarribia es de 51.152 €, y, desde 2014, el crecimiento ha situado el poder adquisitivo municipal por encima de los ámbitos de referencia: Bidasoaldea 43.217 € (Irun 40.938 €), Gipuzkoa 46.244 € y CAV 44.019 € (véase Gráfico 39 y Tabla 20).

La diferencia por sexo en la persona principal perceptora de la renta familiar se ha reducido, pero persiste: cuando la perceptora principal es mujer, la renta familiar disponible media es 43.973 €, un 22,0% inferior a la de los hogares con perceptor principal hombre (56.377 €) (véase Gráfico 40 y Tabla 20).

Tabla 20. Evolución de la renta familiar disponible por sexo de la persona principal perceptora (€). Hondarribia, 2001–2023

Sexo | 2001 | 2006 | 2011 | 2015 | 2019 | 2023

Mujeres: 18.746 | 28.666 | 34.544 | 32.986 | 39.290 | 43.973

Hombres: 27.481 | 38.732 | 46.989 | 42.221 | 48.385 | 56.377

Total: 24.494 | 35.326 | 42.252 | 38.241 | 44.304 | 51.152

La renta personal disponible media sigue la misma tendencia: en Hondarribia es de 24.901 €, por encima de Bidasoaldea (20.740 €), Gipuzkoa (22.912 €) y la CAV (21.863 €). También se aprecia una desigualdad clara por sexo: la renta personal disponible media de las mujeres es 20.381 €, frente a 29.597 € en hombres (las mujeres alcanzan el 68,9% de la media masculina) (véanse Gráficos 41–42 y Tabla 21).

Tabla 21. Evolución de la renta personal disponible por sexo (€). Hondarribia, 2001–2023

Sexo | 2001 | 2006 | 2011 | 2015 | 2019 | 2023

Mujeres: 7.672 | 11.283 | 14.233 | 14.490 | 17.535 | 20.381

Hombres: 14.821 | 19.852 | 23.392 | 21.931 | 25.440 | 29.597

Total: 11.231 | 15.548 | 18.750 | 18.137 | 21.404 | 24.901

5. Parque de vivienda (págs. 52–64)

La caracterización del parque de vivienda de un municipio es útil para comprender las condiciones de habitabilidad de su población. Asimismo, analizar el nivel y los tipos de uso del parque permite conocer las dinámicas residenciales que el municipio puede experimentar en el futuro.

5.1. Variables principales

El parque de vivienda de Hondarribia ha crecido un 9,5% entre 2010 y 2023, por encima de Bidasoaldea (6,6%), Gipuzkoa (7,0%) y la CAV (7,5%). Según los últimos datos de Eustat, el parque lo componen 8.878 viviendas, de las cuales el 78,4% son viviendas principales y el 21,6% son otros tipos de vivienda. En el municipio existen además 10 establecimientos colectivos. El crecimiento se dio en dos fases intensas (hasta 2013 y entre 2019 y 2022), con un periodo intermedio (2014–2018) de crecimiento más moderado (véase Gráfico 43 y Tabla 22).

Tabla 22. Evolución del parque de vivienda por tipología (nº). Hondarribia, 2010–2023

Tipología | 2010 | 2013 | 2016 | 2019 | 2022 | 2023

Viviendas principales: 5.994 | 6.296 | 6.626 | 6.679 | 6.890 | 6.959

Otras: 2.096 | 2.134 | 1.832 | 1.915 | 1.962 | 1.909

Establecimientos colectivos: 19 | 18 | 17 | 10 | 10 | 10

Total: 8.109 | 8.448 | 8.475 | 8.604 | 8.862 | 8.878

El 59,3% del parque (4.129 viviendas) se concentra en el entorno Akartegi–Alde Zaharra–Portua. Entre las demás entidades, destacan Zimizarga (11,1%), Amute-Kosta (9,8%) y Jaitzubia (8,3%). Cuanto más se aleja del núcleo urbano, menor es la concentración. En todo caso, Hondarribia presenta ámbitos con densidades residenciales diversas, aspecto relevante para analizar cada entidad (véase Tabla 23 e Imagen 4).

Imagen 4. Mapa de calor del parque de vivienda. Hondarribia, 2025. Fuente: Padrón.

Tabla 23. Parque de vivienda por tipología (nº). Hondarribia y entidades, 2023

Entidad | Viviendas principales | Otras | Establecimientos colectivos | Total

Akartegi: 2.134 | 803 | 1 | 2.938

Alde Zaharra: 831 | 279 | 3 | 1.113

Amute-Kosta: 682 | 115 | 1 | 798

Arkolla: 75 | 25 | 0 | 100

Gornutz: 31 | 11 | 0 | 42

Jaizubia: 581 | 97 | 4 | 682

Mendelu: 296 | 32 | 0 | 328

Portua: 1.164 | 389 | 1 | 1.554

Puntalea: 396 | 71 | 0 | 467

Zimizarga: 769 | 87 | 0 | 856

Hondarribia: 6.959 | 1.909 | 10 | 8.878

Según Eustat, analizando las viviendas principales por número de residentes: las viviendas de una persona son el 31,4% (2.185), las de dos personas el 29,6% (2.063) y las de 3 a 5 personas el 36,5% (2.537). Las viviendas con alta ocupación son minoritarias: 162 viviendas con 6–9 personas y únicamente 12 con 10 o más. Estos datos son coherentes con el análisis de unidades de convivencia del capítulo 3 basado en el padrón (véase Tabla 24).

Tabla 24. Viviendas principales según número de residentes (nº). Hondarribia y entidades, 2023

(Se reproduce el contenido tal como figura en el documento; nota: por secreto estadístico, algunos valores pequeños no aparecen).

En cuanto a la antigüedad del parque, la vivienda de Hondarribia presenta una antigüedad media de 48,9 años, prácticamente igual a Gipuzkoa (49,1) y la CAV (48,7). El parque de Bidasoaldea es más nuevo (46,7) por el efecto de la vivienda nueva construida en Irun. Eustat no ofrece la antigüedad por entidad o barrio, pero con la explotación del Catastro de Gipuzkoa se aprecia que en Portua y Alde Zaharra predominan viviendas antiguas, mientras que en Zimizarga y Amute-Kosta (y en ciertas zonas de Zimizarga) se han construido bloques más recientes (véase Gráfico 45 e Imágenes 5 y 6).

Respecto a la superficie, el parque de Hondarribia tiene una media de 97,7 m², unos 10 m² más que Bidasoaldea (86,9), Gipuzkoa (87,0) y la CAV (87,5). Dentro del municipio se detecta que en Alde Zaharra las viviendas son más pequeñas (mayor peso relativo de viviendas <60 m² y 60–90 m²). En todo caso, destaca que más de un tercio de las viviendas de Hondarribia (36,8%) tiene 91 m² o más, rasgo característico del parque (véase Gráfico 46 y Tabla 25).

Tabla 25. Parque de vivienda por superficie (nº). Hondarribia y entidades, 2023

Entidad | 10–60 m² | 61–90 m² | 91–120 m² | 121–150 m² | ≥151 m² | Total

Akartegi: 393 | 1.163 | 799 | 244 | 338 | 2.937

Alde Zaharra: 382 | 483 | 191 | 23 | 31 | 1.110

Amute-Kosta: 237 | 387 | 105 | 20 | 48 | 797

Arkolla: 9 | 29 | 28 | 6 | 28 | 100

Gornutz: 3 | 9 | 4 | 6 | 20 | 42

Jaitzubia: 93 | 225 | 177 | 21 | 162 | 678

Mendelu: 77 | 205 | 41 | 2 | 3 | 328

Portua: 251 | 667 | 409 | 139 | 87 | 1.553

Puntalea: 35 | 315 | 82 | 8 | 27 | 467

Zimizarga: 90 | 549 | 63 | 22 | 132 | 856

Hondarribia: 1.570 | 4.032 | 1.899 | 491 | 876 | 8.868

Por último, el 47,2% de las viviendas dispone de ascensor. Se subraya que en las entidades rurales y en ámbitos dominados por vivienda unifamiliar, la proporción de viviendas con ascensor es muy baja, lo que reduce el índice municipal respecto a los ámbitos de referencia (véase Gráfico 47 y Tabla 26).

Tabla 26. Parque de vivienda según existencia de ascensor (nº). Hondarribia y entidades, 2023

Entidad | Con ascensor | Sin ascensor | Total

Akartegi: 1.503 | 1.434 | 2.937

Alde Zaharra: 485 | 625 | 1.110

Amute-Kosta: 408 | 389 | 797

Arkolla: 6 | 94 | 100

Gornutz: 0 | 42 | 42

Jaizubia: 88 | 590 | 678

Mendelu: 35 | 293 | 328

Portua: 996 | 557 | 1.553

Puntalea: 142 | 325 | 467

Zimizarga: 519 | 337 | 856

Hondarribia: 4.182 | 4.686 | 8.868

5.2. Nivel de uso

Según Eustat, la tasa de vivienda no principal en Hondarribia (21,5%) es muy superior a Bidasoaldea (12,0%), Gipuzkoa (14,5%) o la CAV (14,4%), como suele ocurrir en municipios costeros. En Irun, por ejemplo, la tasa de vivienda no principal llega al 10,3%.

El conjunto de vivienda no principal incluye segundas residencias, viviendas vacías y viviendas turísticas. Este dato indica que una parte importante del parque tiene un uso de ocio; además, en comparación con municipios cercanos, la proporción de viviendas sin uso estable sería menor, lo que sugiere un impacto relativamente inferior de segundas residencias y vivienda turística (véase Gráfico 48).

Para analizar con más detalle el nivel de uso, se han explotado las bases de datos municipales del padrón de población y del padrón de vivienda, diferenciando entre viviendas con personas empadronadas y viviendas sin personas empadronadas. Debe tenerse en cuenta que, según las bases municipales, el parque sería ligeramente inferior al estadístico de Eustat: 8.703 viviendas. No se ha realizado una armonización del universo, por lo que este dato no debe considerarse absoluto.

Con este criterio, en el municipio existen 1.680 viviendas (19,3%) sin personas empadronadas.

En términos territoriales, las proporciones varían según la naturaleza de cada entidad: las que cuentan con vivienda más antigua (Alde Zaharra, Portua y ámbitos con mayor presencia de caseríos) son las que concentran más vivienda sin empadronamiento, mientras que las entidades con vivienda más reciente (de carácter más urbano) presentan menores valores (véanse Gráfico 49, Tabla 27 e Imagen 7).

Tabla 27. Viviendas según nivel de uso (nº). Hondarribia y entidades, 2025

Entidad | Viviendas con empadronamiento | Viviendas sin empadronamiento | Total

Akartegi: 2.137 | 731 | 2.868

Alde Zaharra: 845 | 246 | 1.091

Amute-Kosta: 692 | 82 | 774

Arkolla: 75 | 28 | 103

Gornutz: 30 | 10 | 40

Jaitzubia: 592 | 87 | 679

Mendelu: 296 | 25 | 321

Portua: 1.178 | 354 | 1.532

Puntalea: 403 | 55 | 458

Zimizarga: 775 | 62 | 837

Hondarribia: 7.023 | 1.680 | 8.703

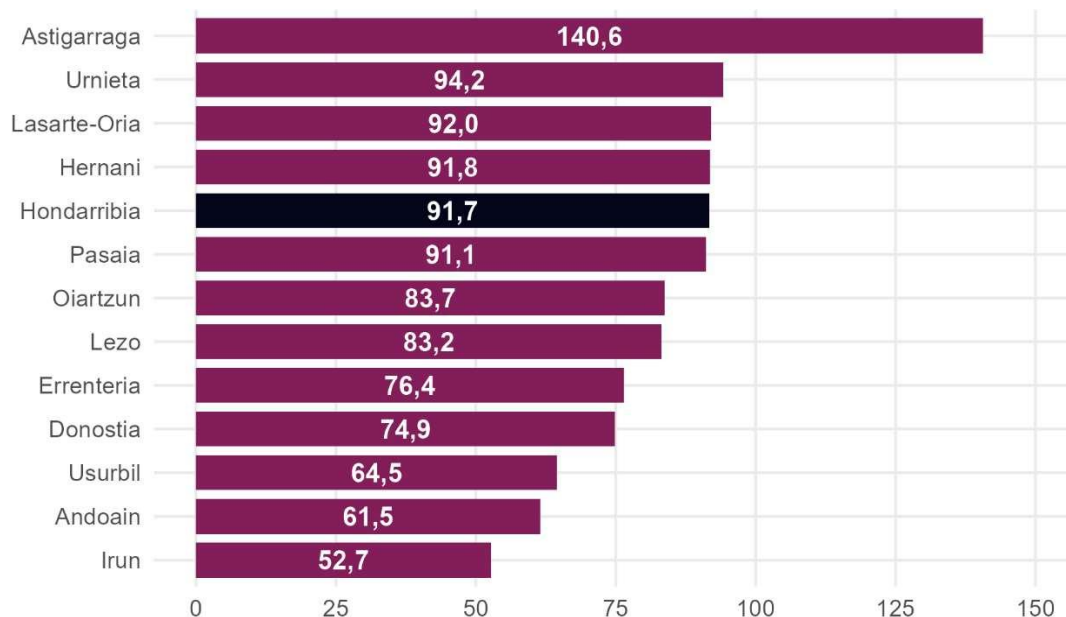
Imagen 7. Mapa de calor de viviendas sin personas empadronadas. Hondarribia, 2025.
Fuente: Padrón.

6. Necesidades y demanda de vivienda

En este apartado se **cuantifican y analizan** las demandas de vivienda **recibidas por la administración**. Estos datos son útiles para representar el **volumen** y la **naturaleza** de la necesidad de vivienda actualmente existente en el municipio.

6.1. Variables principales

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco ofrece información, municipio a municipio, sobre las demandas inscritas en el **registro de Etxebide**. En **octubre de 2025**, en Hondarribia había **1.552 solicitudes de vivienda activas**, esto es, **91,7 solicitudes por cada mil habitantes**. Este nivel de demanda es **alto**, y el hecho de situarse en valores comparables a los de municipios de Donostialdea lo acredita (véanse Gráfico 51 y Tabla 28).



Es relevante subrayar dos datos generales:

- En primer lugar, el **55,1%** del total de solicitudes corresponde a personas **empadronadas en Hondarribia**.
- En segundo lugar, el **73,2%** de las solicitudes son de **alquiler** (véanse Gráfico 51 y Tabla 28).

Tabla 28. Demanda de vivienda según régimen y residencia (nº). Hondarribia, 2025

Residencia de las personas solicitantes Compra Alquiler Total

Empadronadas en el municipio	172	683	855
No empadronadas en el municipio	244	453	697
Total	416	1.136	1.552

Si se analizan las solicitudes por **nivel de renta**, las más numerosas corresponden a personas con ingresos **medios** (15.000–28.861 €) (**43,9%**) y **bajos** (<15.000 €) (**32,3%**). No obstante, también es destacable el peso de solicitudes de renta **alta** (**22,5%**). Asimismo, debe señalarse que el **67,1%** de quienes solicitan vivienda **sin estar empadronadas en el municipio** pertenecen a rentas **medias o altas** (véanse Gráficos 52–54 y Tablas 29–31). Por **tamaño de la unidad solicitante**, predominan las solicitudes para **una sola persona** (**63,4%**). Por **género**, las solicitudes realizadas por **mujeres** representan el **45,9%**, las de **hombres** el **34,0%** y las realizadas **en pareja** el **20,0%** (véanse Gráficos 52–54 y Tablas 29–31).

Por otra parte, se identifican estas características adicionales de la demanda:

- **44** solicitudes de **vivienda adaptada**.
- **384** solicitudes de personas **menores de 36 años**.
- **299** solicitudes con **necesidad especial de vivienda**.

Es especialmente reseñable que las solicitudes de personas **menores de 36 años** suponen el **24,7%** del total.

Tabla 29. Demanda de vivienda según ingresos y residencia (nº). Hondarribia, 2025

Ingresos de las personas solicitantes	Personas empadronadas en el municipio			Personas no empadronadas en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Sin datos	*	*	*	*	*	*	19
< 3.000 €	*	*	77	*	*	50	127
3.000–9.000 €	*	*	59	7	40	47	106
9.000–12.000 €	*	*	64	8	35	43	107
12.000–15.000 €	10	70	80	16	66	82	162
15.000–21.000 €	27	148	175	42	123	165	340
21.000–28.861 €	47	141	188	69	85	154	342
28.861–45.023 €	57	99	156	79	51	130	286
45.023–57.721 €	20	24	44	14	5	19	63
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

Tabla 30. Demanda de vivienda según número de miembros y residencia (nº). Hondarribia, 2025

Nº de miembros	Personas empadronadas en el municipio			Personas no empadronadas en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
1 miembro	129	405	534	198	252	450	984
2 miembros	23	129	152	28	97	125	277
3–4 miembros	18	124	142	15	83	98	240
≥5 miembros	*	*	27	*	*	24	51
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

Tabla 31. Demanda de vivienda según género y residencia (nº). Hondarribia, 2025

Género de las personas solicitantes	Personas empadronadas en el municipio			Personas no empadronadas en el municipio			Total
	Compra	Alquiler	Total	Compra	Alquiler	Total	
Hombres	82	220	302	97	129	226	528
Mujeres	58	310	368	121	224	345	713
Ambas (pareja)	32	153	185	26	100	126	311
Total	172	683	855	244	453	697	1.552

7. Mercado de vivienda en régimen de compra

El número de **compraventas** y los **precios** de vivienda ayudan a conocer la relación entre **oferta** y **demanda** en un municipio. En este apartado se analizan diferentes variables relativas a las características y al precio de la vivienda adquirida en propiedad.

7.1. Variables principales

Entre **2004 y 2024** se registraron en el municipio **3.619 compraventas**. El nivel de compraventas por habitante en Hondarribia ha sido, en términos generales, similar al de Bidasoaldea, Gipuzkoa y la CAV, salvo en momentos concretos. Destacan, por ejemplo, los repuntes de **2004, 2012** y el periodo **2019–2021**: el primero en plena expansión económica, el segundo en fase de recesión y el tercero entre el ciclo de crecimiento y la emergencia sanitaria. Puede afirmarse que, aunque Hondarribia ha seguido la pauta general de subidas y bajadas, ha tenido una intensidad propia, previsiblemente vinculada a tendencias del mercado local y a nuevas promociones residenciales (véanse Gráfico 55 y Tabla 32).

Atendiendo al volumen de operaciones, en esos años de mayor intensidad se concentró **casi la mitad** de las compraventas del periodo (**1.685 compraventas, 46,6%**). La mayoría fueron de **segunda mano (74,7%)** y **94,4%** correspondieron a **vivienda libre** (véanse Gráficos 56 y 57).

Tabla 32. Compraventas según antigüedad y régimen (nº). Hondarribia, 2004–2024

Año	Vivienda nueva	Segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total
2004	83	171	229	25	254
2005	39	157	196	0	196
2006	60	131	191	0	191
2007	62	95	157	0	157
2008	59	72	131	0	131
2009	18	48	66	0	66
2010	28	106	133	1	134
2011	34	73	106	1	107
2012	198	92	120	170	290
2013	10	67	77	0	77
2014	10	95	104	1	105
2015	12	115	127	0	127
2016	16	141	155	2	157
2017	9	156	164	1	165
2018	47	164	210	1	211
2019	56	174	230	0	230
2020	74	148	222	0	222
2021	44	207	251	0	251
2022	36	191	227	0	227
2023	13	120	133	0	133
2024	6	182	188	0	188
Total	914	2.705	3.417	202	3.619

En relación con los **precios trimestrales de compraventa** que publica el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, los datos de Hondarribia están disponibles

desde **2019** (en el resto de ámbitos, desde 2012). Los datos muestran que el precio de la vivienda en Hondarribia —tanto por vivienda completa como por metro cuadrado— es **superior** a las medias de Donostialdea-Bidasoaldea, Gipuzkoa y la CAV. Así, en **2025** el precio medio de una vivienda en Hondarribia es de **465.188 €**, entre un **23% y un 73%** más caro que Donostialdea-Bidasoaldea (**377.351 €**), Gipuzkoa (**303.900/303.901 €**) y la CAV (**268.831 €**). Es destacable que, en el periodo **2019–2025**, el precio de la vivienda haya crecido un **37,2%** (véanse Gráfico 58 y Tabla 33).

Con el **precio por m²** ocurre lo mismo: en 2025 el precio medio en Hondarribia es de **5.441,7 €/m²**, entre un **18% y un 70%** por encima de Donostialdea-Bidasoaldea (**4.598,0 €/m²**), Gipuzkoa (**3.736,8 €/m²**) y la CAV (**3.206,7 €/m²**). En consecuencia, el precio de la vivienda comercializada en Hondarribia es **muy alto**; este incremento se produce, además, en un contexto en el que el precio de compraventa se sitúa en máximos históricos (véanse Gráfico 59 y Tabla 34).

Tabla 33. Evolución del precio de vivienda (€). Hondarribia y contexto, 2012–2025

(Nota: 2025 es la media de los dos primeros cuatrimestres; en Hondarribia corresponde al primer cuatrimestre.)

Ámbito	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Hondarribia	–	–	–	338.958	351.601	437.272	465.188
Donostialdea–Bidasoaldea	268.846	241.138	261.179	274.431	321.695	334.217	377.351
Gipuzkoa	240.708	210.554	230.886	242.862	271.372	276.813	303.900
CAV	234.881	200.154	208.044	222.329	246.831	247.215	268.831

Tabla 34. Evolución del precio por m² (€). Hondarribia y contexto, 2012–2025

(Nota: 2025 es la media de los dos primeros cuatrimestres.)

Ámbito	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2025
Hondarribia	–	–	–	4.045,8	4.369,5	4.883,6	5.441,7
Donostialdea–Bidasoaldea	3.328,7	2.907,4	3.171,6	3.373,6	3.857,0	4.118,9	4.598,0
Gipuzkoa	2.900,7	2.555,6	2.810,9	2.978,0	3.247,3	3.427,8	3.736,8
CAV	2.747,9	2.335,4	2.416,4	2.620,8	2.839,0	2.956,8	

8. Mercado de vivienda en régimen de alquiler

La forma de tenencia de la vivienda —en propiedad o en alquiler— es un indicador de la situación de necesidad residencial. Una oferta baja de alquiler puede evidenciar que una parte del parque de vivienda se destina a usos distintos del residencial habitual. Este apartado aporta datos para caracterizar la diferencia entre el parque de vivienda que **podría** estar en alquiler y el que **realmente** lo está.

8.1. Variables principales

Según los datos de Eustat sobre el régimen de tenencia de las viviendas principales, entre 2011 y 2023 ha aumentado el número de unidades de convivencia en alquiler en Hondarribia: ha pasado del **8,1% (2011)** al **18,2% (2023)**. Esta tasa se sitúa por encima de Bidasoaldea (**17,7%**), Gipuzkoa (**16,0%**) y la CAV (**14,8%**). El elevado precio de compraventa hace que para mucha población el alquiler sea la salida más asequible; y

la evolución de precios previsiblemente seguirá empujando en esa dirección, aunque está por ver si el mercado tendrá capacidad suficiente. Los datos de necesidades de vivienda también confirman la tendencia: el **73,2%** de las solicitudes son de alquiler y, entre ellas, muchas corresponden a rentas medias y altas.

Con los últimos datos disponibles, de las **6.959** viviendas principales consideradas en Hondarribia, **5.420 (77,9%)** están en propiedad, **1.268 (18,2%)** en alquiler y **271 (3,9%)** responden a otras formas de tenencia (véase Tabla 35).

Tabla 35. Viviendas principales según régimen de tenencia (nº). Hondarribia, 2011–2023

Régimen	2011	2016	2021	2023
En propiedad	5.223	5.374	5.340	5.420
En alquiler	493	1.098	1.222	1.268
Otra forma	344	173	246	271
Total	6.060	6.645	6.808	6.959

En cuanto a la **evolución de los contratos de alquiler** a partir de los depósitos de fianzas en el Gobierno Vasco, la ratio de fianzas por mil habitantes en Hondarribia ha sido superior a la de los ámbitos analizados, aunque en varios momentos Hondarribia y Bidasoaldea han mostrado medias similares y el último año se ha equiparado más a los ámbitos de referencia. No obstante, aunque hasta 2021 la tendencia fue claramente positiva, después la ratio ha tomado una senda descendente: en 2017 y 2019 se registraron **10 depósitos por mil habitantes**, y desde entonces fue bajando hasta **%10,6 en 2024**. Así, Hondarribia (%10,6) se sitúa hoy en niveles similares a Bidasoaldea (%10,1), pero por encima de Gipuzkoa (%9,3) y la CAV (%8,3) (véase Tabla 36).

Tabla 36. Evolución de fianzas de alquiler libre: ratio por mil habitantes (%). Hondarribia y contexto, 2016–2024

(Se incluye también el nº de contratos/fianzas.)

Indicador	Ámbito	2016	2018	2020	2022	2024
Alquileres (nº)	Hondarribia	186	227	238	206	179
	Bidasoaldea	894	1.039	925	935	813
	Gipuzkoa	6.529	8.570	7.648	8.001	6.813
	CAV	17.759	22.575	19.029	22.265	18.431
Alquileres por mil (%)	Hondarribia	11,0	13,3	14,1	12,2	10,6
	Bidasoaldea	11,4	13,2	11,6	11,8	10,1
	Gipuzkoa	9,1	11,9	10,5	11,0	9,3
	CAV	8,1	10,3	8,6	10,1	8,3

Respecto a la **renta media** del alquiler libre, entre 2016 y 2024 pasa de **657,1 € a 835,4 €**, un incremento del **27,1%**. La tendencia general (2016–2023) es de subida en todos los ámbitos; en Hondarribia el crecimiento es similar al de los ámbitos de referencia, aunque es el más bajo de los cuatro (Bidasoaldea crece 4,2 puntos más; Gipuzkoa, 4,7; y la CAV, 2,6) (véase Tabla 37).

Tabla 37. Evolución de la renta media de alquiler libre (€). Hondarribia y contexto, 2016–2024

Ámbito	2016	2018	2020	2022	2024
Hondarribia	657,1	694,0	724,1	760,4	835,4
Bidasoaldea	619,2	666,0	690,2	737,8	813,0
Gipuzkoa	647,6	691,9	730,9	763,0	854,0
CAV	631,7	668,9	705,0	735,7	819,6

8.2. Grandes tenedores

En los municipios declarados zona tensionada, el precio del alquiler puede fijarse dentro de los índices de referencia si concurre alguno de estos supuestos:

- contratos con **grandes tenedores**, y/o
- viviendas desocupadas sin contrato de arrendamiento en vigor en los últimos **cinco años**.
-

Utilizando datos de la Hacienda Foral de Gipuzkoa se realiza una aproximación: el parque de vivienda de Hondarribia está en manos de **10.877** titulares (teniendo en cuenta que algunas viviendas pueden tener más de una persona titular). La conclusión es clara: el parque está principalmente en manos de pequeña propiedad. En el municipio existen **35 grandes tenedores** (entre ellos, la Cofradía de Pescadores de San Pedro, el Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Hondarribia, tres sociedades limitadas y varias personas físicas).

En conjunto, estos grandes tenedores concentran **307 viviendas**, el **3,5%** del parque total, pero un volumen equivalente al **24,2%** del parque alquilado (véase Tabla 38). Aunque su peso en el total del parque no es elevado, dada la dinámica negativa del alquiler, pueden condicionar de forma relevante el mercado.

Tabla 38. Titulares según nº de viviendas (nº). Hondarribia, 2025

Nº de viviendas Titulares (nº)	
1 vivienda	9.471
2 viviendas	1.085
3 viviendas	225
4 viviendas	61
5–9 viviendas	31
≥10 viviendas	4
Total	10.877

9. Incidencia de programas y políticas de vivienda

El objetivo de este último apartado es cuantificar las ayudas en marcha para responder a la necesidad de vivienda en el municipio y analizar su incidencia.

9.1. Variables principales

Según el Observatorio Vasco de la Vivienda (datos de 30 de junio de 2025), en Hondarribia se han construido **855 viviendas protegidas** y hay **100** en fase de construcción. De ellas, **592** ya están descalificadas (no puede determinarse si mantienen el estado inicial o si han pasado al mercado libre). Del resto de vivienda protegida (terminada o en construcción), **304** son VPO y **59** vivienda social. En conjunto, solo el **1,1%** del parque de vivienda de Hondarribia está protegido/a (Tablas 39 y 40).

Tabla 39. Parque de vivienda protegida por situación (nº). Hondarribia, 2025

Situación	Nº
Calificada y finalizada	263
Descalificada	592
En construcción	100
Total	955

Tabla 40. Parque de vivienda protegida por tipo de expediente (nº). Hondarribia, 2025

Situación	Tipo de expediente	Nº
Calificada y finalizada	VPO	238
	Vivienda social	25
En construcción	VPO	66
	Vivienda social	34

En cuanto a prestaciones:

- Con datos de **noviembre de 2025**, hay **194** personas perceptoras de la **Renta de Garantía de Ingresos (DBE)**; de ellas, **16** perciben la **Prestación Complementaria de Vivienda (EPO)** (10 mujeres y 6 hombres). Por secreto estadístico no se detalla más.
- Con datos de **mediados de septiembre de 2025**, la **Prestación Económica de Vivienda (EPE)** se concede a **85** personas (36 hombres y 49 mujeres); casi nueve de cada diez ayudas se concentran en mayores de **35 años** (76 personas) (véase Tabla 41).
-

Además, según datos adicionales del Observatorio (finales de junio), en el marco del **Derecho Subjetivo de Acceso a la Vivienda (EEES)** la situación es:

- 148 solicitudes EEES,
- 92 EEES aceptadas,
- 71 EPE asignadas,
- 25 EPE provisionales.
-

Tabla 41. Beneficiarias/os del programa EPE por características (nº). Hondarribia, 2025

Sexo	24-29	30-35	>35	Total
Hombres	3	2	31	36
Mujeres	2	2	45	49
Total	5	4	76	85

En el programa **Gaztelagun**, en julio constan **77** personas beneficiarias, mayoritariamente de 24–29 años; 48 mujeres y 29 hombres (véase Tabla 42). En **Bizigune** hay **8 expedientes** y en **ASAP** no hay viviendas (véase Tabla 43).

Tabla 42. Beneficiarias/os del programa Gaztelagun por características (nº). Hondarribia, 2025

Sexo	18–23	24–29	30–35	Total
Hombres	3	18	8	29
Mujeres	4	27	17	48
Total	7	45	25	77

Tabla 43. Viviendas en Bizigune por estado (nº). Hondarribia, 2025

Estado	Nº
Ocupadas o asignadas	8
En proceso de asignación	0
En admisión	0
Total	8

11. Justificación de la declaración como zona tensionada

12.

Tal y como se ha indicado, el **Observatorio Vasco de la Vivienda** concluye en su estudio publicado en **abril de 2025** que Hondarribia **cumple las condiciones** para ser declarada zona tensionada al cumplir **al menos uno** de los criterios legales. A continuación, se analiza, dentro de la metodología definida por el Observatorio, si Hondarribia cumple los criterios para la declaración.

10.1. Criterio 1.1: subida del precio del alquiler en los últimos 5 años > IPC (KPI) + 3 puntos

El primer criterio establece que, para declarar un municipio como zona tensionada, el incremento del **alquiler** en los últimos cinco años debe superar en **tres puntos porcentuales** el incremento acumulado del **Índice de Precios al Consumo (IPC/KPI)** de la comunidad autónoma.

En el último estudio del Observatorio, los datos más actualizados de renta de alquiler procedentes de la Estadística del Mercado de Alquiler (AME) eran los del **último trimestre de 2023**. Por ello, para el análisis del criterio se utilizan las **rentas de alquiler 2018–2023** y el KPI del mismo periodo, con los datos especificados por el Observatorio en su último informe.

- La renta media del alquiler era **686,5 €** en 2018 y sube a **822,0 €** en 2023: un incremento de **135,5 €**, es decir, **+19,7%**.
- El KPI pasa de **96,8** (2018/12) a **112,8** (2023/12): **+16,5%**.

Por tanto, el crecimiento del alquiler (**19,7%**) supera al KPI (**16,5%**) en **3,2 puntos**, y Hondarribia **cumple (por poco)** este primer criterio. Se advierte que la renta de alquiler en Hondarribia puede ser **volátil**, ya que el volumen y tipo de nuevos contratos cada año puede afectar notablemente al resultado.

Tabla 44. Evolución y crecimiento del alquiler libre. Hondarribia, 2018–2023

Indicador	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Renta de alquiler (€)	686,5	714,7	724,1	741,7	760,4	822,0
Crecimiento (%)	0,0	4,1	5,5	8,0	10,8	19,7

Tabla 45. Evolución y crecimiento del KPI general. CAV, 2018–2023

...

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

10.2. Criterio 1.2: subida del precio de compraventa en los últimos 5 años > IPC (KPI) + 3 puntos

El segundo criterio analiza si el incremento acumulado del **precio de compraventa** de vivienda en los cinco años previos supera el KPI en **tres puntos**.

Atendiendo a la evolución desde el **4º trimestre de 2019** hasta el **4º trimestre de 2024**, el precio medio pasa de **360.901 €** a **453.084 €**, lo que supone un crecimiento del **+25,5%**. En ese mismo periodo el KPI crece **+19,4%**. Por tanto, Hondarribia **cumple** este criterio.

Se recuerda que el volumen y las características de las viviendas vendidas en cada trimestre pueden provocar variaciones relevantes en los promedios, y conviene evitar interpretaciones simplistas: en 2019 y 2024 la compraventa se intensificó por razones diversas, arrastrando precios al alza.

Tabla 46. Evolución y crecimiento del precio de compraventa libre. Hondarribia, 2019/IV–2024/IV

Indicador	2019/IV	2020/IV	2021/IV	2022/IV	2023/IV	2024/IV
Precio de compraventa (€)	360.901	367.442	352.654	421.698	441.003	453.084
Crecimiento (%)	0,0	1,8	-2,3	16,9	22,2	25,5

Tabla 47. Evolución y crecimiento del KPI general. CAV, 2019/12–2024/12

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

10.3. Criterio 2: esfuerzo económico para pagar la vivienda > 30%

El segundo criterio establece que un municipio cumple la condición de zona tensionada si los hogares destinan **más del 30%** de los ingresos medios a **hipoteca o alquiler**, más los **gastos básicos de la vivienda**.

Cuando el Observatorio realizó el análisis, los datos más recientes de **renta familiar** disponibles en Eustat eran de **2022**. El Observatorio indica que debe utilizarse la **renta familiar disponible** y, para mantener coherencia metodológica, se emplean la renta media de alquiler y los gastos de suministros del mismo año (2022).

- Alquiler medio en 2022: **760,4 €/mes**, esto es **9.124,8 €/año**.
- Gastos básicos de suministros: Eustat estima **273,35 €/mes** en la CAV (**3.280,2 €/año**). El Observatorio utiliza, además, un ajuste municipal: en Hondarribia **272,0 €/mes**, es decir, **3.263,6 €/año** (dato del Observatorio, por coherencia metodológica).

Tabla 48. Gasto de suministros básicos por tipo. CAV, 2022

Tipo	Gasto (€)
Suministro de agua	141,5
Recogida de basuras	114,2
Servicio de saneamiento	90,1
Otros servicios ligados a la vivienda (b.i.s.g.)	788,1
Electricidad	755,8
Gas	480,4
Combustibles líquidos	53,9
Servicios de correos, telefonía y fax	856,2
Total	3.280,2

Tabla 49. Ingresos anuales y esfuerzo económico (alquiler + suministros). Hondarribia, 2022

Periodo	Renta familiar disponible	Gastos de suministros	Renta de alquiler
Mensual	4.865,9	272,0	760,4
Anual	58.391,0	3.263,6	9.124,8

Con estos datos, el coste anual para afrontar **alquiler + suministros** sería **12.388,8 €**, lo que representa el **21,2%** de la renta familiar disponible (**58.391,0 €**). Por tanto, Hondarribia **no cumple** este criterio del 30% con la serie base utilizada.

No obstante, el documento subraya varias cuestiones relevantes:

- En 2022 la renta familiar disponible presenta un **incremento atípico** en la serie de Eustat; no puede precisarse la causa, y no parece coherente con una mejora general de tal magnitud en la economía de los hogares.
- Este criterio refleja un caso general **basado en un modelo familiar tradicional** y en un momento temporal concreto. Si se utilizase la renta familiar disponible media en hogares donde **la perceptora principal es mujer (43.166 €)**, el esfuerzo subiría al **28,7%** (sin alcanzar el 30%, pero aproximándose).
- El criterio tampoco recoge adecuadamente la situación de personas **obligadas a vivir solas**: con la renta personal disponible media (**28.548 €**), una persona destinaría, en promedio, **43,4%** a gastos residenciales.
- Si se recalculase con la renta de alquiler media más reciente (**835,4 €/mes**) y la renta familiar de 2023 (**51.152 €**), el esfuerzo subiría al **26,0%**. Si el alquiler sigue aumentando, es plausible que en años próximos Hondarribia llegue a cumplir también este segundo criterio.

11. Conclusiones

11.1. Demografía

Conclusión 1. Hondarribia ha tenido en las dos últimas décadas un crecimiento demográfico notable (**+13,5%** en 2000–2024). Pasa de **14.863 habitantes (2000)** a **16.872 (2025)**, esto es, **2.009** más. El crecimiento fue continuo y especialmente intenso tras la recesión (2012–2017), aunque el mayor salto se concentra en la primera década del milenio y luego se estabiliza.

Conclusión 2. Cambian de forma significativa las proporciones por origen. La tasa de personas nacidas fuera del Estado pasa de **2,0% (2000)** a **10,6% (2025): 1.792 personas**. Este crecimiento es menor que el de los ámbitos de referencia. Se sugiere que el fenómeno migratorio se relaciona con la evolución socioeconómica comarcal y con la oferta de vivienda; para muchas de estas personas el alquiler es la opción más viable por restricciones económicas y/o por proyectos de arraigo menos consolidados.

Conclusión 3. El saldo migratorio es positivo desde comienzos de siglo (**+2.136**). En las altas se aprecia una diferencia por sexo (mayor peso masculino).

Conclusión 4. Para los próximos 15 años se prevé un descenso de población del **-6,2%** (hasta alrededor de **15.827**, unas **1.045** personas menos). La base es el nivel de envejecimiento y la baja natalidad; incluso con saldo migratorio positivo no se evitaría la pérdida, salvo aumentos muy significativos. En esa dinámica, bajan los grupos jóvenes y crecen los de mayor edad, con impacto directo en servicios y en las necesidades del parque residencial.

11.2. Unidades de convivencia

Conclusión 5. Las unidades de convivencia crecen en 2009–2024 de **5.981** a **7.023 (+17,4%)**, por dos factores: aumento poblacional y reducción del tamaño medio. El promedio de personas por vivienda baja de **2,75 (2009)** a **2,40 (2024)**, elevando la presión sobre el parque residencial.

Conclusión 6. La tasa de emancipación (18–34) en Hondarribia es **26,3%** (770 personas emancipadas de 2.926), claramente inferior a Gipuzkoa y a la CAV. La geografía de la emancipación muestra concentración en áreas de mayor densidad y vivienda más antigua (Alde Zaharra, Portua, Mendelu); en áreas de vivienda más reciente o menor densidad la emancipación es menor.

Conclusión 7. En 15 años las unidades de convivencia bajarían aprox. **-1,4%** (de 7.023 a 6.925; 98 menos). Esto alivia la presión endógena (otra cosa es la presión externa). El tamaño medio bajaría de **2,40** a **2,29**, y las necesidades de vivienda pasarían de **416** a **437 viviendas por 1.000 habitantes** (21 más), aunque la pérdida de población neutralizaría en buena medida ese efecto.

11.3. Características socioeconómicas

Conclusión 8. La tasa de actividad (**56,0%**) y de ocupación (**53,4%**) se sitúan en niveles similares a los ámbitos de referencia. La brecha por sexo se reduce, pero no desaparece. El desempleo es bajo, con diferencias por sexo (más paro masculino en crisis, más paro femenino en periodos de crecimiento). La renta familiar disponible media (**51.152 €**) y la

renta personal disponible (**24.901 €**) están por encima de los ámbitos de referencia. Sin embargo, persisten desigualdades claras cuando la perceptora principal es mujer y en perfiles profesionales de menor cualificación (situación frecuente en parte de la población migrante), con efectos directos sobre la capacidad de afrontar precios y gastos residenciales.

11.4. Parque de vivienda

Conclusión 9. El parque crece **+9,5%** (2010–2023), más que en los ámbitos de referencia. El parque total es de **8.878 viviendas**, de las que **78,4%** son principales y **21,6%** tienen otros usos. La antigüedad media es similar a los entornos (48,9 años), y la superficie media es mayor (**97,7 m²**). Debe considerarse que cada polígono/zona residencial presenta rasgos propios de densidad, antigüedad y confort, que condicionan la presión residencial.

Conclusión 10. El nivel de uso es más bajo que en ámbitos de referencia: hay **1.680 viviendas sin empadronamiento (19,3%)**, una proporción alta comparada con municipios cercanos y coherente con usos de ocio/segunda residencia en zonas costeras. Además, hay diferencias importantes por entidad: las zonas de mayor densidad concentran más vivienda sin empadronamiento.

11.5. Necesidades y demanda de vivienda

Conclusión 11. La demanda registrada en Etxebide (**1.552 solicitudes activas; 91,7 por mil**) es comparable a municipios relevantes de Donostialdea. El **55,1%** procede de personas empadronadas en Hondarribia y el **73,2%** es demanda de **alquiler**. Predomina una demanda de menor "intensidad económica" en un entorno de precios altos, lo que evidencia necesidad no satisfecha. La renta media (15.000–28.861 €) concentra el **43,9%** de solicitudes; la renta baja (<15.000 €) el **32,3%** y la alta el **22,5%**. La dificultad de acceso afecta a rentas bajas, medias y también altas. La mayoría de solicitudes son para vivir en solitario (**63,4%**) y por género predominan las solicitudes individuales de mujeres (**45,9%**), seguidas de hombres (**34,0%**) y parejas (**20,0%**). Destaca que las solicitudes de menores de 36 representan **24,7%**, y existe un volumen significativo vinculado a limitaciones económicas o necesidad de vivienda adaptada.

11.6. Mercado de compra

Conclusión 12. Entre 2004 y 2024 se registran **3.619 compraventas**, con una dinámica general similar a territorios de referencia pero con "picos" propios (2004, 2012 y 2019–2021). La mayoría son de **segunda mano (74,7%)** y de **vivienda libre (94,4%)**, lo que apunta a un mercado local condicionado por promociones y por ciclos propios.

Conclusión 13. Los datos muestran que el precio de la vivienda en Hondarribia (vivienda completa y €/m²) es **más alto** que en Bidasoaldea, Gipuzkoa y la CAV. Este diferencial es especialmente marcado en los últimos años, cuando se alcanzan máximos históricos.

11.7. Mercado de alquiler

Conclusión 14. El alquiler crece hasta situarse por encima de los ámbitos de referencia: **18,2%** de viviendas principales en alquiler (**1.268**) en 2023. Sin embargo, los datos de registro de contratos muestran tendencia descendente en los últimos años. La ratio de fianzas depositadas en alquiler libre ha sido superior a la de otros ámbitos, aunque en algunos

momentos se aproxima a Bidasoaldea y el último año se iguala más a los entornos. La renta media sube de **657,1 € (2016)** a **835,4 € (2024) (+27,1%)**, con un crecimiento ligeramente inferior al de territorios comparables, pero igualmente significativo.

Conclusión 15. Sobre grandes tenedoras/es: existen **10.877 titulares** y el parque está dominado por pequeña propiedad. Aun así, las y los grandes tenedores (en el sentido amplio analizado) concentran **307 viviendas (3,5%** del parque). Aunque es un porcentaje bajo, en un mercado tensionado como Hondarribia pueden influir notablemente en la evolución del alquiler. Se argumenta que, conforme al art. 3 de la Ley 12/2023, la realidad local justificaría ajustar el umbral operativo de “gran tenedor/a” de 10 a **5 o más inmuebles**. Además, en zona tensionada se aplicaría el límite de renta previsto en el art. 17.7 de la LAU a viviendas vacías sin contrato en vigor en los últimos cinco años.

11.8. Incidencia de programas y políticas de vivienda

Conclusión 16. En relación con el envejecimiento demográfico y la necesidad residencial, el impacto de programas y políticas vigentes del Gobierno Vasco ha sido proporcionalmente reducido: solo **1,1%** del parque está protegido. La Prestación Complementaria de Vivienda (EPO) la reciben **16** personas; la Prestación Económica de Vivienda (EPE) se concede a **85**; y en Gaztelagun hay **77** expedientes activos. Con el nivel de renta municipal, la “masa crítica” que requiere ayudas sería relativamente pequeña y parte de la necesidad se canaliza hacia la compra directa (o hacia otros municipios).

11.9. Justificación final de la declaración como zona tensionada

Conclusión 17. Los datos demográficos, socioeconómicos y de uso del parque evidencian que el parque residencial de Hondarribia sufre **alta presión**. Influyen especialmente el nivel de renta, el atractivo del entorno y dinámicas especulativas, que elevan precios y convierten el municipio en destino residencial tanto para población local como externa; el crecimiento general del mercado en los últimos años ha tensionado aún más la situación. En cuanto a los criterios de zona tensionada:

- **Alquiler (criterio 1.1):** incremento **+19,7% (2018–2023)** frente a KPI **+16,5%**, diferencia **+3,2 puntos → cumple**.
- **Compraventa (criterio 1.2):** incremento **+25,5% (2019–2024)** frente a KPI **+19,4%** → **cumple**.
- **Esfuerzo económico (criterio 2):** no alcanza el 30% con la serie base (**21,2%** en 2022), pero el documento advierte que para determinados perfiles (hogares con perceptora principal mujer; hogares unipersonales) la carga sería significativamente mayor, y que con subidas recientes del alquiler y una renta familiar 2023 inferior, el indicador se agravaría.

13. Referencias

14.

- BOE. (2023). **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.**
- Observatorio Vasco de la Vivienda. (2023). **Viviendas vacías en España: nuevo estudio del INE y comparación con otras referencias estadísticas.**
- Observatorio Vasco de la Vivienda. (2023). **Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.**

- Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024). **Modelo para preparar el diagnóstico y el plan de acción para la declaración de zonas tensionadas del mercado residencial.**
- Observatorio Vasco de la Vivienda. (2024). **Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.**
- Observatorio Vasco de la Vivienda. (2025). **Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi.**
- Gobierno Vasco. (2021). **Decreto 149/2021, de 8 de junio, sobre viviendas deshabitadas y medidas para garantizar la función social de la vivienda**