

4.ZENBAKIA-2021-EKAINA

GUKA

ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

**ETXEPEKO
TURISTAK**



Euskararen plaza gara, herriaren irudia eta komunitatearen ahotsa

B K erlo ✨ KH LI ZH



HEDABIDEKIN
ERE BAI

USTEAK ERDI USTEL



AITZIBER ARZALLUS

Aitortu behar dut ezer ez niela etxe turistikoaren inguruan, zeharo ezjakina nintzela, sekula ez zidala interesik sortu gaiak. Izan liteke urrutiko kontua egiten zitzaidala, edo gertukoa ez behintzat, nire herrian, Azpeitian, eta nire inguruan, ez baita lagunarteko elkarriketetan atera ohi den gaia. Entzuna banuen herrian baze-goela horrelako etxeren bat edo beste, eta baneukan Donostiako Parte Zaharreko bizilagunen protesten berri ere, egunkarietan eta albisteak ikusi izan ditudalako, baina besterik ez.

Eraibiltzaile gisa ere, ezin esan esperientzia handirik daukanik. Oker ez banago, behin alokatu dut etxe turistiko bat, Madrilera asteburu pasa joandako batean. Eta dena esatera, nik nire parte ordaindu eta etxeaz gozatu besterik ez nuen egin.

Zenbaki honetarako erreportajeari heldu nionera arte, hori zen etxe turistikoaren inguruan neukan jakinduria guztia: hutsa. Baina, hala ere, ideia bat erakita neukan buruan, batere oinarririk gabe, noski: azken urteotan asko ugarritu zirela etxe turistikoak. Hori entzutea espero nuen protagonista guztien ahotik, eta hori erakutsiko zidatela datuek ere. Ez dakit zergatik neukan irudipen hori. Izan liteke orain lehen baino gehiago hitz egitea etxe turistikoaren inguruan, izan liteke nazkatuta dauden bizilagunek lehe baino zarata handiagoa ateratzea edo izan liteke etxe turistikoaren merkatuaren jaun eta jabe egin diren plataforma digitalen etxeko sukaldaraino sartzeko duten gaitasuna.

Baina usteak erdia ustel izaten duela esaten da, eta nireak hala zuen. Izan ere, azken urteotan etxe turistikoak gutxitu egin direla ziurtatu zidan Esther Facchin Zarauzko Tu-

rismo Bulegoko zuzendariak, eta bere iritziz, hori izango dela datozen urteetako joera. Ia ezinezkoa da datuekin baieztatzea, oraindik ere badirelako ezkutuan alokatzen diren etxeak, geroz eta gutxiago diren arren. Hain zuzen, neurri batean, legezatzeko betebeharrak horrexek eragin du etxe turistikoak gutxitzea, zergak ordaintzen dituenak etekin txikiagoa ateratzen baitu. Aldiz, geroz eta zerbitzu hobea exijitzen diete bezeroek, egonaldi oso motzak egiteko aukera eta dena garbi eta distiratsu izatea; bestela, egurra jaso dezakete jaten ematen dieten plattformetan, urrea balio duten iruzkin mingarriekin. Horretara jarri nahi ez dutenek, berriz, beti izango dute etxea epe luzerako alokatzeko aukera. Eskualdean nolako beharra dagoen ikusita, batek baino gehiagok eskertuko liekete. ■

Argitaratzailea: Urolako Komunikazio Taldea

Zuzendaria: Onintza Lete Arrieta

Tirada: 4.700 ale



Enpresa laguntzailea:

DOMUSA
T E K N I K

TURISTAK BIZILAGUN

Turistei udan etxea alokatzea aspaldiko ohitura da Urola Kostan, kanpotarrak eskualdera etortzen hasi zirenekoa. Urteen joanean, moduak asko aldatu dira, baina helburuak bera izaten jarraitzen du: sos batzuk ateratzea. Jarduera arautu izanak, ordea, ezkutukoa azalera atera beharra ekarri du, eta beheranzkoa da joera: gutxitzen ari dira etxebizitza turistikoak.

Testua: **Aitziber Arzallus.**

Badator uda, pandemia garaiko bigarrena. Egoerak ziurtasun handirik ematen ez duen arren, herritarrak hasiak dira opor garairako planak egiten. Batzuk joan egingo dira, besteak etorri, Urola Kostan ere badituelako erakustekoak. Gurera datozen horiek, gaua pasatzen geratzekotan, ostatu hartu beharko dute nonbaiten. Eta kostaldeko herrietan zein barrualdekoetan, badute non aukeratua. Eskura dituzte hotelak, pentsioak, nekazaturismoak, landetxeak, kanpinak, apartamentuak... eta baita etxebizitza turistikoak ere.

Azken urteetan zalaparta handia sortu da etxe turistikoen inguruan, batez ere, Donostian. Baina Urola Kostan ere badira, eta aspalditik. "Turismoa Zarautzen XIX. mendean hasi zen, eta garai hartan dagoeneko bazegoen ohitura etxeak eta lokalak alokatzeko", gogora ekarri du Esther Facchin Zarauzko Turismo Bulegoko zuzendariak. Zarautzen ez ezik, Zestoan ere bai. Hango uren gaitasun sendagarriaz ohartuta, Euskal Herriko lehen-dabiziko bainuetxea eraiki zuten XVIII. mendearen bukaeran, eta ondorengo hamarkadetan milaka udatiarren helmuga izan zen Zestoa. Bisitari aberatsenek garai hartan herrian zeuden hamalau hoteletako batean hartzen zuten ostatu; hotelera joan ezin zutenek, berriz, etxeetan. *Kanpotarrak* ezinbesteko diru iturri ziren Zestoako familia askorentzat.

Joan dira urteak eta aldatu dira gauzak, asko aldatu ere. Bi gauza nabarmedu ditu Facchinek: batetik, turistaren egonaldiaren iraupena; eta bestetik, salmenta kanalak. "Lehen etxeak denboraldi osorako alokatzen ziren, uda osorako". Ez da XIX. mendeko kontuez ari, duela bi hamarkadakoek baizik. "Orain dela hogeitau urte, Zarautzen oso zaila izaten zen etxebizitza bat topatzea hamabostaldirako. Gutxienez hilabeterako izaten ziren, baina normalena izaten zen uda osorako alokatzea". Penintsula barrualdeko jendea izaten zen Zarautzera etortzen zena. "Zaragozatik eta Madrildik jende asko etortzen zen; gehienak,

familiak". Ez zuen familia guztiak uda osoa Zarautzen pasatzen, orduan ere lanean ari zenak ez zuelako hiru hilabeteko oporralliririk izaten. "Amak eta seme-alabek bai, horiek bi edo hiru hilabete pasatzen zituzten hemen, baina senarra ahal zuenean etortzen zen; asteburuetan eta oporrak zituenean".

Garai hartan, batez ere, etxe agentziak arduratzen ziren herritarren etxebizitzak turistei alokatzeaz, baina etxejabeek ba-zeukaten aukera Turismo Bulegoan izena emateko ere. "Nahi zutenek izena ematen zuten, eta galdezka etortzen zirenei etxebizitzari buruzko informazioa ere ematen genien, gaur hotele-ri eta bestelako ostatuei buruzkoa ematen diegun bezala", kontatu du Zarauzko Turismo Bulegoko zuzendariak. Duela hamazazpi edo hemezortzi urte utzi zioten etxebizitzari buruzko informazioa emateri. "Ez ziren araututako ostatuak, eta guk establezimendu ofizialen inguruko informazioa bakarrik eman genezakeen; horregatik utzi genion". Ahoz ahokoak ere oso ondo funtzionatzen zuela dio. "Oso ohikoa izaten zen, adibidez, Zaragozatik zetorren lagun baten koinatuari etxebizitza alokai-ruan uztea, eta bitartean etxejabea uda pasatzera amaren etxera joatea".

Gaur egun, aldiz, Interneteko plataformak dira etxebizitza turistikoaren erakusle horik onenak. Airbnb da izarra, merkatuaren %60 ingururekin, baina badira beste plataformak ezagun batzuk ere: Vrbo —Home Away zena—, TripAdvisor, Booking, Wimdu eta abar. Horiei esker, munduko beste puntan bizi direnek ere esku-eskura dituzte Urola Kostako etxe turistikoak. Egonaldiaren iraupenari dagokionez, berriz, askoz ohikoagoa da leku berean bizpahiru gau edo astebete pasatzea, hilabeteko edo bi hilabete-ko egonaldia egitea baino.

Arautu berri

Bai lehen eta bai orain, turisten etorria izan den lekuetan beti egon dira etxebizitza turistikoak. Zenbat eta zer baldintzatan egon diren, hori zailagoa da jakiten. Izan ere, duela urte gutxi arte, arautu gabeko esparrua zen etxe turistikoena. Ez zegoen araudirik, ez erregistro ofizialik. Jabeak bere etxea epe motze- rako eta turistei alokatzea zeukan, epe luzerako alokatzea zeukan bezalaxe. 2016ko Euskal Autonomia Erkidegoko Turismo Legeak egin zien erreferentzia lehen aldiz etxebizitza turistiko-ri, baina lege horrek, izen ematekin harago ez zituen zehazten aktibitatearen baldintzak. Hutsune hori betetzeko asmoz, 2018an erabilera turistiko-ko etxebizitzak eta logelak arautzen zituen dekretua onartu zuen Jaurlaritzak. Eta horrek bai, gehiago zehaztu zituen arauak; batez ere, jarduera abiatzeko prozedurak eta hori aurrera eramateko baldintzak.

Besteren artean, etxebizitza eta logela turistiko-ko ezaugarriak, ostatu horiek bete beharreko gutxieneko baldintzak, etxejabeek maizterrei eman beharreko gutxieneko zerbitzuak eta bermeak



eta etxejabeek bizilagunen eta administrazio publikoaren aurrean dituzten betebeharrak zeintzuk diren esaten du dekretuak. Esate baterako, jarduerari ekiteko ezinbestekoak dituzte etxebizitza kokatuta dagoen herriko udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren baimenak izatea, dokumentu komertzial eta publiko guztietan Jaurlaritzak emandako lizentzia zenbakia erabiltzea, etxebizitzari erabilera turistikoa ematek ateratzen dituzten diru sarrerak aitortzea, eta etxepeko atean zein etxeko atean erabilerera turistikoko etxebizitza dela dioen ikurra jarrita izatea.

Jaurlaritzaren dekretuak zehazten dituen arauez gain, udalerrri bakoitzean ezarrita daudenak ere errespetatu behar dituzte. Urola Kostako herri gehienek ez daukate etxe turistikoen inguruko araudi espezifikorik, Getariak salbu. "Gure arau subsidiarioek jasotzen dute ostatu jarduerak etxabeetan eta lehen solairuetan bakarrik egin daitezkeela, edo bestela eraikin osoak izan behar duela horretarako. Beraz, gu horren arabera jokatzeko ari gara, eta lehen solairutik gorakoetan etxebizitza turistikoei atea ixten", adierazi du Haritz Alberdi Getariako alkateak.

Datu dantza

Araba, Bizkai eta Gipuzkoako turismo enpresa eta establezimenduen erregistroaren arabera, gaur, 277 etxebizitza turistiko daude Urola Kostan, eta, guztira, 1.323 ohe eskaintzen dituzte. Hamar etxetatik bederatzi kostako herrietan —Aia, Getaria, Orio, Zarautz eta Zumaia— daude, eta horien erdiak, Zarautzen. Horiez gain, logelak alokatzen dituzten beste 27 etxe ere badaude eskualdean, eta, orotara, 88 ohe eskaintzen dituzte. Horietatik 25, kostako herrietan daude, eta hamabi daude Zarautzen.

Konparazio batera, eta iturri bereko datuak hartuta, gaur, 40 hotel eta pentsio daude Urola Kostan, eta, denera, 1.311 ohe eskaintzen dituzte. Ohe horietatik 400 daude Zarautzen, 214 daude Getarian, 139 daude Orion eta 119 daude Zumaian. Beraz, Orion, Zarautzen eta Zumaian, etxebizitza turistikoetan ohe gehiago dituzte hoteletan baino; aldez, hoteletan ohe gehiago dituzte Getarian.

Eusko Jaurlaritzaren erregistroan jasotako datuak dira horiek, baina oso litekeena da, berez, hor izena emandakoak baino etxebizitza turistiko gehiago egotea. Datu zehatza jakitea "oso zaila" dela aitortu arren, Zarautzen egindako azken azterketaren emaitzen berri eman du herri horretako Turismo Bulegoko zuzendariak. "Azken arakatzearen arabera, 30-35 etxe inguru egon daitezke erregistratu gabe". Azterketa hori duela urte eta erdi inguru egin zutela zehaztu du, 2019an, eta orduz geroztik ez dutela besterik egin: "laz ez genuen egin egoera oso-oso berezia zelako, eta ez dakigu aurten egingo dugun ala ez". Aurretik, ordea, bai, egin izan dituzte arakatze gehiago, eta 2018an egindakoaren emaitzak eman ditu alderaketak egiteko. "2018an, 128 etxe turistiko zeuden herrian, erdiak erregistratu gabe. Beraz,

"Turismoa Zarautzen XIX. mendean hasi zen, eta garai hartan dagoeneko bazegoen ohitura etxeak eta lokalak alokatzeko"

"Orain dela hogeitau urte, Zarautzen oso zaila izaten zen etxebizitza bat topatzea hamabostaldirako. Gutxienez hilabeterako izaten ziren, baina normalena izaten zen uda osorako alokatzea"

Esther Facchin, Zarauzko Turismo Bulegoko zuzendaria

Etxebizitza turistikoak Urola Kostan



	Etxebizitzak	Oheak
Aia	9	62
Aizarnazabal	0	0
Azkoitia	4	22
Azpeitia	7	38
Beizama	0	0
Errezil	2	14
Getaria	35	156
Orio	35	180
Zarautz	138	634
Zestoa	4	15
Zumaia	43	202
GUZTIRA	277	1.323

Iturria: Eusko Jaurlaritza
(2021eko apirilaren 22ko datuak)

argi ikusten da bilakaera: oraindik ere erregistratu gabeko etxebizitzak egon daitezkeen arren, nabarmen gutxitu da kopurua. Jabe gehienek ez dute arriskurik hartu nahi”.

INE Espainiako Estatistika Erakundeak ere kaleratu zituen etxebizitza turistikoari buruzko datu batzuk joan den abenduan. Iazko abuztuko datuak ziren, eta 2011. urteko etxebizitzaren erroldarekin parekatu zituen. Erakundeak azaldutakoaren arabera, ikertzaileek turistentzako etxebizitzak alokatzeko plataformetako datuak erabili zituzten azterketa egiteko. Interneten “aspaldi” lanean ari diren hiru plataforma aipatu zituen lanaren metodologia azaltzeko orduan, plataforma horien izenik eman gabe. INEk emandako datuen arabera, joan den abuztuan 334 etxe turistiko zeuden Urola Kostan, eta, guztira, 1.645 ohe eskaintzen zituzten. Etxe eta ohe gehien Zarautzen zeudela dio, 148 eta 709, hurrenez hurren. Herriko etxebizitzaren erroldarekin alderatuta, ordea, proportzioan, Getarian zeuden etxe turistiko gehien: 42 etxe eta 200 ohe; erroldatutako etxeen %3,22. Zarautzen %1,29 zen portzentajea. Barrualdeko herriei begiratuta, Azkoitiko datuak ematen du atentzioa: 17 etxe turistiko eta 81 ohe ageri dira. Eusko Jaurlaritzaren apirilako datuek, ostera, ez diote horrelakorik: lau etxe eta 22 ohe daude erregistratuta Azkoitian.

Gutxitzera joera

Duela hamar edo hogeitau urteko erregistro fidagarriarik ez egoteak zaildu egiten du konparaketak egitea eta bilakaera zein izan den esatea, baina azken urteetan etxebizitza turistikoaren kopu-

Gaur egun 277 etxebizitza turistiko daude Urola Kostan, eta, guztira, 1.323 ohe eskaintzen dituzte

Urola Kostako herri gehienek ez daukate etxe turistikoaren inguruko araudi espezifikorik, Getariak salbu

Bakarne Zabala: "Nire sentipena da geroz eta etxe turistikoa gutxiago egongo direla, Ogasunak presio handia sartzen dielako"

Zarauzko Egona enpresako arduradunetako bat da Bakarne Zabala. Maider Etxabek eta biek hainbat etxebizitza turistikoa kudeatzen dituzte, eta horiez gain, baita landetxe bat eta beste zenbait apartamentu turistikoa ere. Bost urte daramatzate horretan; esperientzia badute, beraz.

Nolako da zuek kudeatzen dituzuen etxejabeen profila?

Hamabost bat etxebizitza turistikoa, hainbat apartamentu eta Aiako Landarbidetxe landetxeak kudeatzen ditugu. Etxeak eta apartamentuak Getarian, Zarautzen eta Orion ditugu. Guk dauzkagun etxe gehientsuenak, %90 inguru, bigarren etxebizitzak dira; hau da, jabeak etxebizitza hori erabili egiten du. Urtearen hasieran esaten digu noiz erabiltzeko asmoa duen etxea.

Zer da errentagarriagoa jabeentzat, epe luzeko alokairua ala epe motzekoa?

Bilatzen dutena errentagarritasun ekonomikoa bada, Zarautzen eta Orion alokairu turistikoa ez da egokiena. Epe luzearako alokairuak diru gehiago ematen du; hasi azarotik eta apiril aldera arte ez da egoten mugimendu handirik.

Hortaz, zergatik egiten dute hautu hori?

Gehienetan, jabeak erabili egiten dutelako etxe hori. Beste batzuek, etxea erabili behar ez duten arren, ez dute konprometitu nahi bost urterako etxea alokatzearekin.

Zer zerbitzu ematen diezue etxejabeek?

Jabe gehienak Zarautzik kanpo bizi direnez eta guk etxeko giltzak izaten ditugunez, urtean zehar etxe horien mantenuaz arduratu behar izaten dugu.

Eta zer zerbitzu ematen dizkiezue etxeak alokatzen dituztenei?

Ahalik eta zerbitzu osoena ematen saiatzen gara, eta bestalde, Zarautzekin eta zarauztarrekin elkarlanean jardun nahi dugu, saiatu herrira



jendea ekartzen eta bisitari leial bihurtzen, hori ona baita bai guretzat, bai herriarentzat.

Zein da zuen etxeen bisitarien profila?

Gehienak penintsulakoak izaten dira, baina 2019an nazioartekoak ere hasi ziren etortzen. Etxebizitzetara gehienbat familiak etortzen dira, eta apartamentuetara, bikoteak, txikiagoak izaten direlako. Gazteak ere etorri dira. Guk arau batzuk jartzen ditugu, eta denek errespetatu behar izaten dituzte. Errespetatzen ez dituztenean, bizilagunek deitzen digute, eta guk bitartekari lanak egiten ditugu; ez zaigu askotan gertatu izan, baina pasa izan da. Ahalegina egiten dugu alde guztiak gustura egon daitezen.

Badaukazue webgune propioa. Interneteko plataformetan ere sartuta al zaudete?

Bai; Airbnb, Booking, Vrbo, Escapada Rural eta horrelako plataformetan egon beharra daukagu, sekulako erakuslehoia direlako.

Zer nolako harremana duzue hotelekin?

Zarautzen bilerak-eta egiten ditugunean geu joaten gara, eta hotel batzuen jabeak ere han izaten dira. Grazia handirik ez diete egiten, eta normala iruditzen zait. Gauza bera gertatzen zaie duela bost bat urte lehendabiziko apartamentu turistikoa martxan jarri zituztenei ere. Ikusten ari dira orain zenbat apartamentu ari diren zabaltzen, eta galdetzen dutena da udalak noiz egingo duen planto.

Horrenbeste ari al dira ugaritzen apartamentu turistikoa?

Azkeneko bi urteotan hazkunde izugarria egon da; nik ez dakit guztiontzat lanik egongo den ere. Esaten dute Zarautzek oraindik gehiago ere har ditzakeela; agian udan bai, baina neguan, zer?

Eta etxe turistikoetan zein da joera?

Nire sentipena da geroz eta gutxiago egongo direla, Ogasunak presio handia sartzen dielako. Jabe batzuek esaten dute guri ordaindu behar digutenarekin —erreserba bakoitzeko komisioa kobratzen diegu, bestela ez— eta Ogasunak kentzen dienarekin, ez dakitela merezi dien ere.

Nolako uda aurreikusten duzue?

lazko maiatzean esan izan balidate uda hartan nola lan egingo genuen, ez nukeen sinetsiko. Oso ondo lan egin genuen, batez ere landetxeekin; orduan bi genituen. Apartamentuak ere joan ziren betetzen, baina

batez ere azken orduko erreserbekin, egun batetik bestera, eta egonaldi motzekin, bi gaurako eta. Guretzat udan hiruzpalau gaurako erreserbak izaten dira egokienak, hortik beherakoek lan asko eskatzen baitute. Aurten, berriz, dagoeneko abuztua beteta daukagu, batez ere etxebizitzetan. Eta egonaldiaren iraupenak luzatzera egin duela dirudi. Astebeterako eta bi asterako erreserbak dira gehienak, eta zenbaitek hilabeterako ere galdetu digu. Nik uste jendeak etxetik ateratzeko beharra eta gogoia daukala, baina ez duela edozein tokitara joan nahi, leku eroso eta seguruak nahi dituela, eta etxebizitzek aukera hori ematen dute. Gehienak aurretik gurean egonaldia egindakoak dira, gainera, konfiantza ematen diegun seinale; hori oso ona da guretzat.

ruak murriztera egin duela dio Facchinek. Rafael Agirreren *El turismo en el País Vasco: vida e historia* (Turismoa Euskal Herrian: bizitza eta historia) liburutik ateratako datu batetik abiatuta atera du ondorio hori. “1983an, Zarautzen, etxebizitza turistikoek 1.300 ohe inguru eskaintzen zituzten, eta gaur egun 800 inguru izango dira, askoz gutxiago. Kontuan hartu behar da, gainera, orduan Zarautzek zenbateko biztanleria zuen eta gaur egun zenbatekoa duen. 1983an, 15.000 lagun inguru biziko ziren, eta gaur egun ia 23.400 lagun bizi dira. Hortaz, esan daiteke, duela hogeitau urte askoz etxebizitza turistiko gehiago zeudela herrian”.

Datozen urteetako joera ere hori izango dela uste du Facchinek, etxe turistikoak gutxitzekoa. “Etxejabeentzat askoz erosoagoa da etxea urte osorako alokatzea. Imajinatu zer den egun baterako edo birako alokatzen ibiltzea; kristoren lana dauka horrek: erreserbak kudeatu, garbiketa egin... Zerbitzu hori hotel batek eman dezake, baina etxebizitzak ez dira hotelak eta etxejabeak ez dira hoteleko langileak, beren bizitza edukiko dute eta gainera hori guztia aurrera eraman behar”. Garai batean etxea turistei alokatzeak etxejabeentzat askoz lan gutxiago izaten zuela dio. “Lehen, hilabeterako edo hiru hilabeterako etxea alokatuta, beste lasaitasun bat izaten zuten etxejabeek. Turistak sartu aurretik eta atera ondoren etxea garbitu beharko zuten eta alokairuan zituztenei kasu egin beharko zieten, baina etxea urte gutzirako alokatuta izaten denean bezala”.

Errentagarritasunari dagokionez, berriz, legeztatzeak etekinak gutxitzea dakarkio etxejabeari, diru sarrerak aitortu eta zergak

“Herritarren beharrak lehenetsi behar dira turisten eta etxejabeen interesen gaitik”

Haritz Egiguren eta Josu Lizeaga Zumaiaiko Etxebizitza Asanbladako kideak dira. Duela urtebete inguru sortu zuten asanblada, herriko gazteek emantzipatzeko dituzten arazoez ohartuta. Jopuntuan jarri dituzte etxe turistikoak.



Duela urtebete inguru sortu zuten Zumaiaiko Etxebizitza Asanblada. Gazteen artean galdeketa bat egin zenuten aurrena. Zer helbururekin?

H. E.: Inkesta egin genuen herriko egoeraren argazki bat eduki nahi genuelako; datuak bildu nahi genituen eta gazteek zer iritzi zeukaten jakin.

H. E.: Adibidez, jakin ahal izan genuen Zumaian emantzipatzeko batez besteko adina 30 urte dela, guk nahiko genukeena baino altuagoa.

Zumaiaiko gazteek zer nolako zailtasunak topatzen dituzte emantzipatzeko garaian?

Josu Lizeaga: Oztopo nagusia da, herrian etxe huts pila dauden arren, epe luzerako alokatzeko etxebizitza ez dagoela. Izan ere, alokagai dauden etxebizitza ia guztiak turistikoak dira.

H. E.: Gainera, epe luzerako alokagai dauden gutxi horiek oso garestiak dira. Gurasoen etxetik alde egiteko modu bakarra da beste herriren batera joatea, edo etxea lagunekin partekatzea.

Nola eragiten dute etxebizitza turistikoek?

J. L.: Etxejabeentzat errentagarriak dira, turistei epe motzerako alokatuta askoz diru gehiago

ateratzen dutelako herriko gazteoi epe luzerako alokatuta baino. Epe luzerako eskaintza oso gutxi dagoenez, eskari handia dago.

Urtebete honetan zertan jardun duzue?

H. E.: Galdeketa bildu genituen datu adierazgarri batzuk erabiliz moskeo kanpaina bat egin genuen, eta handik hilabetera batzar irekia antolatu genuen; jende dezente elkartu zen. Orduan hasi ginen gure lan ildoak zehazten.

J. L.: Herriko egoeraren azterketa egin genuenean, gazteek emantzipatzeko ditugun oztopoetako bat direla ikusi genuen. Hori dela eta, interesgarria iruditu zitzaigun herritarrei horren berri ematea, eta horretarako, herriko etxebizitza turistikoak seinatzea erabaki genuen.

Udalarekin harremanik baduzue?

H. E.: Bai, eta udalak proposatu zigun etxebizitzaren gaia lantzeko mahai bat sortzea, baina oraindik airean jarraitzen du asmoak.

J. L.: Erakunde publikoen babesaren ezinbestekoa izango zaigu herrian zerbait aldatu nahi badugu.

Aurrera begira zer asmo dituzue?

J. L.: Uda gainean dugu, eta berriz ere saiatuko gara etxebizitza turistikoaren gaiaren inguruan zerbait egiten, baina oraindik zehaztu gabe daukagu zer egingo dugun.

Zer irtenbide proposatzen duzue?

J. L.: Guretzat onena den irtenbidea ez da egingarria, eta beraz, erdibideko irtenbide bat topatzen saiatu beharko dugu. Aukera bat litzateke baimenik ez ematea etxebizitza turistiko gehiago martxan jartzeko. Hori planteatu genion udalari, baina oso zaila dela erantzun zigun, etxejabeek udalaren erabakiari helegitea jartzeko eskubidea dutelako, eta epaileek normalean arrazoia etxejabeek ematen dietelako; Donostia da horren adibidea. Udalek badute eskumena etxebizitza turistikoaren inguruko araudi propioak egiteko, eta araudi egoki bat egitea izan liteke irtenbidea.

H. E.: Alegia, udalak arrazoiketa ona egitea litzateke gakoa.

ordaindu behar dituelako; ezkutuan jarduteak, berriz, isun arriskua. Ezkutuko ekonomia azaleratzeko, etxe turistikoen erregistro eguneratua publiko egin eta iruzurrean ari direnak modu anonimoan salatu ahal izateko postontzi bat jarri zuen martxan Eusko Jaurlaritzak 2019ko azaroan. Norbaitek susmoren bat badu, erregistroan kontsulta ditzake legeztatuta dauden etxebizitza turistiko guztien datuak, eta bat etorri ezean, administrazioaren aurrean eta modu anonimoan sala dezake ustez arau hausteren bat gauzatzen ari den etxejabe hori. Postontzia martxan jarri eta lehendabiziko hiru hilabetean, herritarren 267 jakinarazpen jaso zituen Jaurlaritzak: %24, erregistroan izena emanda ez izateagatik; %24, baimendutakoak baino plaza gehiago eskaintzeagatik; %14, ikur ofiziala jarri gabe izateagatik; eta gainontzekoak, asegururik ez izateagatik eta publizitate engainagarria egiteagatik.

Araudiak dioena

Erabilera turistikoko etxebizitzak arautzeko dekretuak, besteak beste, honakoak jasotzen ditu:

estatutuak aldatu ahal izango dituzte, eraikinean etxebizitza turistikoak debekatzeko.

Etxebizitzaren ezaugarriak

- **Antolaketa.** Etxebizitzek logela, sukaldea eta komuna izan behar dituzte. Gainera, gelek atea izan behar dute, pribatutasuna bermatzeko.
- **Irisgarritasuna.** Legeak ezartzen dituen irisgarritasun eskakizunak bete behar ditu.
- **Metro koadroak.** Bizilagun kopurua ratio bidez zehaztuko da. Pertsona batentzako etxeek 25 metro koadro izan beharko dituzte; birentzakoek, 33 metro koadro; eta hiru lagun edo gehiagorentzako etxeek, 15 metro pertsonako.
- **Edukiera.** Logelak alokatzen dituzten etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren erregistroetan zehaztutako edukiera erabiliko da erreferentzia gisa. Gehienez, hamabi pertsona hartu ahal izango ditu, jabeak barne.
- **Garbitasuna.** Higienea eta garbitasuna mantendu beharko da. Bezeroak sartu aurretik, etxea garbitu beharko du jabeak.

Jabetza horizontala

- **Estatutu aldaketa.** Bizilagun guztiek aho batez hala erabakitzen badute, etxepeko

Segurtasuna

- **Su itzalgailua eta ebakuazio planoak.** Sarreratik gertu, itzalgailu bat eta eraikina husteko bideak zehazten dituen plano bat jarri beharko du jabeak.
- **Larrialdietarako informazioa.** Larrialdietako zerbitzuen kokapena eta telefono zenbakien informazioa eskuragarri izan behar dute bezeroek.
- **Arreta zerbitzua.** Jabeak telefono bidezko arreta zerbitzua probestu behar du astelehenetik igandera, gutxienez 08:00etatik 20:00etara.

Bereizgarria

- Etxebizitza edo logela turistikoek bereizgarri bat jarri beharko dute eraikinaren kanpoko aldean.

Asegurua

- Etxebizitza turistikoen jabeek erantzukizun zibileko aseguru bat kontratatu beharko dute.

Pello Eizagirre: "Negozio bat denez, mimoz zaindu behar da"

Eizagirrek etxe turistikoa dauka Azpeitiko Alde Zaharrean. Duela lau urte hasi zen epe motzetarako alokatzen, eta ondo doakio, gehienez etxea beteta izaten du. Errentagarritasunaren aldetik, urte osorako alokatzeak baino diru gehiago ematen duela dio, baina lana ere askoz handiagoa dela. Asko saiatzen da zerbitzua eta irudia zaintzen.



Eusko Jaurlaritzaren erregistroaren arabera, zazpi etxebizitza turistiko daude Azpeitian, eta horietako bat da Pello Eizagirrerena. Alde Zaharrean du etxea, eta badira lau bat urte turistei alokatzen hasi zela. "Aurretik, herriko saskibaloitako taldeko jokalariei alokatzen nien, denboraldia igarotzeko. Haiek, ordea, martxoaren bukaeran uzten zuten etxea eta abuztu erdialdera arte ez ziren bueltatzen. Horregatik, etxea libre zegoen hilabete horietan turistei alokatzea erabaki nuen". Lehengusu batek gomendatuta hasi zen. "Hark bazuen esperientzia. Etxe berria erosi zuenean, lehendik zeukana turistei alokatzen hasi zen, eta oso ondo zihoakiola esan zidan. Probatzea pentsatu nuen".

Airbnb plataforman iragarri zuen, eta "primeran" joan zitzaioela esan du; "ia uda guztia alokatuta izan nuen". Hurrengo denboraldian ere saskibaloitako jokalariek izan zituen etxean, baina hurrengo udatik aurrera, urte guztian turistei alokatzeko erabaki hartu zuen. Eta harrিতa gelditu zen: "Udan ez ezik, neguan ere oso ondo funtzionatzen du; egoten dira mugimendu gutxiagoko aldiak, baina gehienez norbait izaten dut".

Negu partean etxea alokatzen dutenetako asko langileak izaten direla dio, herriko lantegietara etortzen direnak, komertzialak eta abar. "Gehienak bi edo hiru egunerako etortzen dira, baina izaten ditugu hilabeterako etortzen direnak ere". Dena dela, turistak ere izaten ditu, "badelako uda sasotik kanpo bidaiatzen duen jendea ere". Udan, berriz, denetariko jendea hartzen du: "Nazioarteko zein penintsulako turistak eta pasarako bidaiariak ere dezente, Portugaldik Europa iparraldera doazanak eta horrelakoak". Iaz, hala ere, aldaketa antzeman zuen bisitarien profilean. "Hamarretik bederatzita penintsulakoak izan ziren, eta aurten ere hala izango dela ematen du, dagoeneko ia uda guztia beteta baitaukat, egun solte batzuk salbu".

Bezerorik ohikoena familia izaten ditu, baina gazte taldeak ere etorri izan zaizkiola aitortu du. "Denok izan gara gazteak eta kontua ez da haiei ateak ixtea ere. Etxean arau batzuk daude, eta zahar ala gazte, denek errespetatu behar izaten dituzte". Zentzu horretan, bizilagunekin aparteko arazorik ez duela izan esan du.

Hotel batera joan beharrean bere etxea zergatik aukeratzen ote duten galdetuta, prezioagatik dela uste du. "Lau kideko familia bati udako denboraldian hemen inguruko hoteletan gaua pasatzea 200 bat euro kostatzen da".

lekioke; etxebizitza turistiko batean, gutxiengo". Turistek kostako herriren bat beharrean Azpeitia zergatik aukeratzen duten galdetuta, erantzuna bera da: prezioa. "Barrualdeko herria izanik, prezioak kostaldekoak baino merkeagoak dira, baina ordubetea Euskal Herriko leku turistiko ia denetara iristeko aukera daukagu". Dena dela, lasaitasun bila datozenak ere izaten direla esan du. "Mediterraneoko kostaldetik datozenak-eta ez dira hondartza bila etorri ohi, etxean nahiko hondartza badutelako. Bestelako planak nahi izaten dituzte askok, herriak eskaintzen dizkien aukerez gozatzea".

Askotariko lanak

Eizagirre "oso gustura" dago orain arteko esperientziarekin. "Lana eskatzen du, baina diru iturri bat ere bada". Askotariko zereginak egin behar izaten dituela azaldu du: "Erreserbak kudeatzeaz arduratu behar izaten dut, plataformetako irudia zaintzeaz, etxea beti txukun izateaz, etxera datozen turistei harrera egiteaz, behar duten informazioa emateaz... Batzuk zer egin nahi duten erabakita etortzen dira, baina beste asko zer egin dezaketen galdezka, eta horiei beren gustuen arabera planak proposatzen ahalegintzen naiz". Whatsappez ordu asko sartzea eskatzen dio horrek. "Hori pixka bat automatizatzea da orain daukadan asmoa, ohiko galderentzat erantzunak prestatuta izatea, ahal den neurrian behintzat".

Plataformetako irudia zaintzeak ere bere lana baduela dio. "Bezeroari ematen zaion zerbitzua bezala, plataformetako irudia ere zaindu egin behar da, bi arrazoigatik. Batetik, alokatzeko etxe bila dabiltzan turistek garrantzi handia ematen dietelako beste bezeroek idatzi dituzten iruzkinei; eta bestetik, plataformek eurek dena hartzen dutelako kontuan zure etxebizitzaren iragarkiari zer leku eman erabakitzeko:

bezeroen iritzia, haien zalantzak argitzeko azkartasuna, argazkiak eta abar. Horrek eskatzen du beti adi egotea".

Dena dela, ahaleginak merezi duelakoan dago.

"BARRUALDEKO HERRIA IZANIK, PREZIOAK KOSTALDEKOAK BAINO MERKEAGOAK DIRA, BAINA ORDUBETEAN EUSKAL HERRIKO LEKU TURISTIKO IA DENETARA IRISTEKO AUKERA DAUKAGU"

"Diruari bakarrik begiratuta, nik uste errentagarriagoa dela etxebizitzari erabilera turistiko ematea epe luzerako alokatzeta baino, baldin eta urteko garai gehienetan etxea beteta edukitzea lortzen baduzu. Hori bai, erosotasunari begiratu gero, askoz lan gehiago eskatzen du; negozio bat den aldetik, mimos zaindu behar izaten baita".

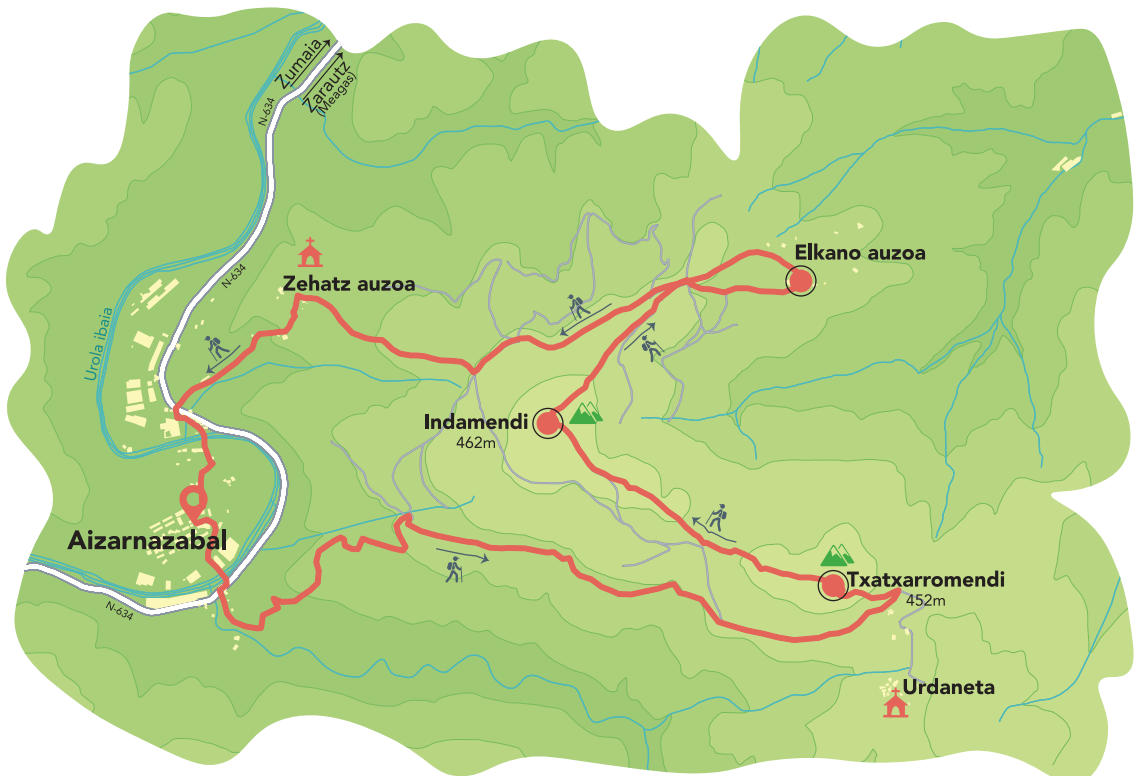
Pixkanaka, egokitzen


2017an etxea turistei alokatzeta hasi zenean, artean gaur egungo araudirik ez zegoen indarrean.

"Etxebizitza turistikoari buruzko gutxiengo araudi bat bazegoen, baina gauzak ez zeuden orain bezala araututa. Eusko Jaurlaritzak 2018ko uztailan ezarri zuen lege berria, eta orduan eman nuen izena erregistroan". Udalak ere arautu ditzake etxe turistikoak, baina Azpeitikoak ez dauka araudi espezifikorik. "Baimena eskatu behar izaten zaio, Eusko Jaurlaritzak hala eskatzen duelako, baina besterik ez". Jarduera arautzea beharrezkoa zela uste du, etxetxekari zein maizterriari "babesa eta bermea" eman dizkiolako. "Airbnb eta horrelako plataformetan ere lizentzia zenbakia eskatzen dute, gainera. Plataforma batzuek ez dute behartzen jartzera, baina Jaurlaritzak bai, eta zerbait gertatuko balitz, etxetxekari izango litzateke erantzulea, ez plataforma edo salmenta kanala".

Bestelako egokitzapenak ere egin ditu denborarekin. "Adibidez, *check-in*-a aplikazio bidez egiteko aukera dute nire bezeroek, eta aplikazioak berak datu guztiak zuzenean Ertzaintzari bidaltzen dizkio, hotelek egiten duten bezalaxe". Adimendun sarraila ere jarrita dauka. Pandemia hasi aurretik eskatu zuela esan du, eta primeran etorri zaiola, kontaktua saihesteko. "Erosotasunagatik erabaki nuen adimendun sarraila jartzea, etxeko giltzak

emateko aurrez aurre gelditu beharra ekiditeko. Aplikazio batekin kode bat sortzen dut, bezeroari helarazten diot, eta kode horrekin zabaltzen ditu portaleko eta etxeko ateak". ■



Desnibela 462m
Zailtasuna 
Luzera 12,2km
Denbora 2ordu 55minutu

Erreferentziak
0.00 Aizarnazabal
1.10 Txatxarromendi
1.33 Indamendi
1.55 Elkano
2.55 Aizarnazabal



AIZARNAZABALEN MENDI BUELTA

GORKA PEÑAGARIKANO GOIKOETXEA

Aizarnazabalen eta aldirietan ibili da GUKA ekaineko ibilbidea proposatzeko. Aizarnazabalen hasi eta bukatuko da txangoa, baina tartean, hainbat mugari gainditu eta beste lau udalerriren lurra zeharkatuko dira: Aia, Getaria, Zarautz eta Zestoa. Aizarnazabalen autoa utzi, herritik irteteko malda jaitsi, errepidea gurutzatu, eta asfaltozko malda gorantz hartuta, Urdanetarako noranzkoa hartu behar da aurrena. Gora eta gora, ez du galbiderik zuhaitz artean igarotzen den bideak. Eta behin altura hartu eta Aiako Urdaneta auzora iritsita, Txatxarroko gurutzera eta, zertxobait gehiago igota, Indamendiko gurutzera heldu daiteke. Itsasoa eta kostako herriak ikusteko toki paregabea da, ezker-eskuin ikusten baitira Zumaia eta Zarautz.

Elkano auzora jaitsiera ederra dago Zarautz parez pare hartuta, eta handik, ezkererantz, Indamendi inguratu, Narbaza baseritik pasa eta Aizarnazabalgo Zehatz auzora heltzen da bidea. Ia inor ez da ibiltzen bertatik, baina merezi du txorien kantu eta baserri arteko ibilbideak. Urrutira joan gabe ere aurki daitezke txoko politak.

Motzean

Lau geldialdi

1. Urdaneta.
2. Txatxarro gurutzea.
3. Indamendi gurutzea.
4. Zehatz auzoa.

Nola iritsi

- **Autobusez.** Azkoiti aldetik joanda, geltokitik metro gutxira hasten da Urdanetarako bidea. Seinalea dago eta ez dago galbiderik. Kostaldetik joanda, geltokitik metro batzuk ibili behar da, errepide ondotik, Zestoa alderantz. Herriraren sarrera nagusira iritsitakoan, errepidea gurutzatu eta seinaleari jarraitu.
- **Autoz.** Erdigunean utzi daiteke autoa. Malda jaitsi, errepidea gurutzatu eta Urdaneta jartzen duen seinaleari jarraitu.■



Aizarnazabalgo Jesus Zulaikak lagundu du atal honetako laugarren txangoa burutzen. Ikusi bideo erreportajea esklusiban, sakelakoarekin kodea eskaneatuta.

DISEINU LANAK



- PAPERKO APLIKAZIOAK:
FLYERRAK, DIPTIKOAK, KARTELAK, ETAB.
- KATALOGO PROFESIONALAK/
KORPORATIBOAK.
- AURKEZPEN KORPORATIBOAK.
- ESPAZIOEN SEINALITIKA.
- MERCHANDISING-A ETA PACKAGING-A
- INFOGRAFIAK.

GUKA  ZERBITZUAK