

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 796

*AGINDUA, 2025eko urtarrilaren 27koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Irungo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.*

Espediente-zenbakia: AAAA\_ORD\_7274/24\_09.

Irungo Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia AAAA\_ORD\_7274/24\_09 da, eta hauek dira hari buruzko

### AURREKARIAK

Lehenengoa.– 2024ko urriaren 30ean Irungo Tokiko Gobernu Batzarraren erabaki bat aurkeztu zen, 2024ko urriaren 23koa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari eskatzeko has dezala Irungo udalerrria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari dokumentazio hau erantsi zaio:

- 1.– Irungo etxebizitzaren diagnostiko-txostena.
- 2.– Neurrien plana.
- 3.– Justifikazio-memoria.

Hirugarrena.– Behin dokumentazioa aztertuta, eta bat etorri Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 2015eko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zaio Irungo Udalari, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera aurkeztu dituen neurrien plan espezifikoan eta justifikazio-memorian aldaketak edo hobekuntzak aurkez ditzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

1.– Berriz aztertu beharko da egokia ote den bereziki ahalegina egitea eskabidearen xede-esparruan edukizaille handiaren figura identifikatzeko, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da horren zergatia.

2.– Legez ezarritako gainerako neurriak direnak direla ere, memorian ondo justifikatu beharko da, bidezko jotzen denean, legeak dakarren errenta-muga aplikatzea (bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. paragrafoan aurreikusitako), deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.

3.– Neurrien plan espezifikoan, 149/2021 Dekretuak garatzen duen kanona ezartzeko aukera aipatzen da, baina ez dira zehazten aipatutako neurriak ezartzeko aurreikuspenak, eta, beraz, egoki jotzen da horren inguruan hartu nahi diren neurriak gehiago zehaztea (149/2021 Dekretua, ekainaren 8koa, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa).

Laugarrena.– 2024ko abenduaren 19an, Irungo Udalak borondatezko hobekuntzen dokumentua aurkeztu zuen udalerriko bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaeran, eta zabaldu egin zituen neurrien plan espezifikoa eta justifikazio-memoria, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak bidalitako errekerimenduan ezarritako jarraibideak txertatuta.

## ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, lege horrek ezarrita baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu behar dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail horrek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeak dakartzan ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera; eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeenak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberrako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste edozein azterlan.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioiko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikuluko 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat deklaratzekotan, lehenik justifikazio-memoria bat egin behar da, honako bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastuak eta hornidurak– bakoitzaren aurrekontuan edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea; kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena.– Irungo Udalak aurkeztutako eskaera eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, aintzat hartu behar dira honako hauek:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa ondo bete da.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, honako alde hauek ere aztertuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek izan duten bilakaera, egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek izan duten bilakaera.

Memorian adierazle hauek zehazten dira:

– Etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek izan duten bilakaera; horien hazkundearen bilakaeraren arrazoiak (hazkunde hori, batez ere, biztanleriaren – bereziki, etxebizitza lehen aldiz eskatzen duten gazteenen– mugikortasun-joerek eragindakoa da).

– Egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

– Dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta bai biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere.

2.– Justifikatuta geratu da etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku bereziki handia dagoela, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak betetzen direlako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, eta bertan adierazita dator Irungo udalerrriak betetzen dituela 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) eta b) apartatuetan aurreikusitako bi irizpideak.

Memorian, Irun tentsionatu deklaratzeko legezko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteetan alokairuaren prezioak izan duen igoerari dagokionez, adierazten du 2017tik 2022ra bitartean alokairuaren batez besteko prezioa % 18,5 igo dela – hots, % 17tik gora (KPI + ehuneko 3 puntu), eta 12/2023 Legearen 18. artikulua b) apartatuan aurreikusitako irizpidea betetzen du hala–. Justifikatzen da, orobat, zorrotz betetzen direla 18. artikulua horren a) apartatuan eskatutako baldintzak, alokairuaren kostuaren eta oinarrizko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30 baino ehuneko handiagoan kokatzen delako. Kasu honetan, Irungo hiriak 2 puntutan gainditzen du, guztira, ehuneko hori: alokairua eta hornidurak ordaintzeko batez besteko esfortzu maila % 32koa da, eta Legean aurreikusitako udalerrien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga gainditzen da. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen diren legezko bi irizpideak.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio osagarrian jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu bete dela eskaera hobetzeko eskakizuna, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agerian jarritako desorekak lehenagotzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da ondo betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatuan eta b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Irungo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hasia.

Horregatik guztiagatik, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, honako hau

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Irungo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan agertzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz, hogeitau egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iriztitako alegazioak aurkezterik izango dute.

Irungo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde aurreko memoria eskuragarri egongo dira, Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.– Agindu hau Irungo udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko urtarrilaren 27a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.