

# BESTELAKO XEDAPENAK

## ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

### 2355

*AGINDUA, 2025eko maiatzaren 6koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Bilbao udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.*

AAAA\_ORD\_3189/25\_09.

Ikusi da Bilboko Udalak (Bizkaia) udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko egin duen eskaera; AAAA\_ORD\_3189/25\_09 espediente-zenbakiarekin izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko

#### EGITATEAK

Lehenengoa.– 2025eko apirilaren 11n, Bilbao udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatu zuen Bilboko Udal Etxebizitzen Toki Erakunde Autonomoak (aurrerantzean, Bilboko EET), Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari agiri hauek erantsi zizkion:

- 1.– Bilbao bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko memoria.
- 2.– Bilbao bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeari lotutako ekintza-plana.

#### ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du tentsio handiko bizitegi-eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen Legearen 18.2 artikuluan (12/2023, 2023ko maiatzaren 24koa) xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen.

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

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

«a) Izendapenaren aurretik, prestatze-prozedura bat beharko da, tokian tokiko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar;

etxekoen unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezin merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, 2004ko martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita izendapen 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 desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen beste azterlan oro.

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoitua izan behar du, eta behar bezala azaldu beharko du dagokion eremuko modalitate guztietako 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 Ministerioako Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen erabakiak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraikiz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan badiraute, eta aurreko deklarazio-tik 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, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera izendatu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legeko 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, eremu bat 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastu eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga ez dela handiagoa etxeko batezbesteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamarra baino.

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

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Bilboko EETk aurkeztutako eskaera eta gerora erantsitako dokumentazio zuzen-  
dua aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretzeko informazioa bildu du.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Bilbao udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko memo-  
ria eta ekintza-plana gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Bilboko bizitegi-merkatuaren egoerarekin  
lotutako informazioa garatzen da, 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, etxebi-  
zitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin  
behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko.

Justifikazio-memorian, udalerriko etxebizitzari buruzko diagnostikoarekin eta Etxebizitza Esku-  
bidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analiarekin batera,  
udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Bilboko etxebizitzen  
alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia bildu dira. Etxebizitzen beharra eta eskaria, saleros-  
keta-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak  
aztertu dira azterlan horretan. Halaber egin da etxebizitza alorreko programa eta politikek udale-  
rrian izan duten eraginaren analisia.

2.– Justifikatu du etxebizitza nahikorik ez izateko arrisku berezia dagoela, bizitegi-merkatu ten-  
tsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifi-  
kazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Bilbok betetzen duela lehen aipatutako irizpidea;  
hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Bilbao udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko  
legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu ten-  
tsionatuei buruz 2024ko otsailean egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez.  
12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen  
da; izan ere, lege horretan, udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik  
gora kokatzen da alokairuaren kostuaren eta oinarrizko gastu eta horniduren batez besteko karga.  
Kasu honetan, egiaztatu da Bilbao udalerrri osoan alokairuaren batez besteko errentak eta etxe-  
ko oinarrizko gastuek, hau da, oinarrizko hornidurak estaltzera bideratutakoek, udalerriko batez bes-  
teko errenta erabilgarriaren % 30etik gorako finantza-ahalegina dakartela, ahalegin ekonomiko  
% 31,6 baita. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerria  
bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu Udalak plan bideragarri eta  
egokia aurkeztu duela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu  
diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen  
2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran aurreikusitako justifi-  
kazio-baldintza betetzen dela, Bilbao udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko.  
Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

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

#### EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Bilbao udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuz, hogeiei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

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

Hirugarrena.– Agindu hau Bilboko EETri jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko epea ematea, entzunaldikoa, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta agiriak aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko maiatzaren 6a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,  
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.