BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

2627

AGINDUA, 2026ko ekainaren 5ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Bergarako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

AAAA_ORD_3702/26_09.

Bergarako Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_3702/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

GERTAKARIAK

Lehenengoa.– 2026ko otsailaren 3an, Bergarako Udalak Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Bergarako udalerria eremu tentsionatu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluaren arabera.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

1.– Diagnostikoa eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko justifikazio-memoria.

2.– Bergara bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko etxebizitzako ekintza-plana.

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, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko 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 esklusiboen esparruan, eta bat etorriz 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 adierazitako ondorioetarako.

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

«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 higiezinen merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeneoak, 2004ko martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinen Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeak 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 araberako 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 egoiliarraren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko gune deklaratzeak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako 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, artikulu honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena.– 12/2023 Legearen 18. artikuluaren 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreren 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 berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Bergarako Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Bergarako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-agiria, hasierako justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira.

Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Memorian, adierazle hauek zehaztu dira:

– Hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera.

– Etxeetan dagoen errentaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek etxebizitza-prezioak neurtzeko aukera emango dute, baina baita familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera ere.

– Udalerriko etxebizitza-merkatuaren hutsuneak edo gabeziak, hartara ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko, edozein modalitatetan, arrazoizko prezioan, bertan bizi den biztanleriaren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak kontuan hartuz ere.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legezko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Bergarako udalerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikuluaren b) apartatuan aurreikusten dena.

Memorian, aipatu irizpidea betetzen dela justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteetan etxebizitza alokatzeko prezioaren igoerari dagokionez, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirilaren txostenak dio 2018tik 2023ra bitartean % 21,5eko igoera egon zela, hau da, kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean hiru puntu baino gehiago, izan ere, indize horretarako ezarritakoa % 16,6koa da. Ondorioz, 12/2023ko Legearen 18.3 artikuluak b) apartatuan aurreikusitako irizpidea betetzen da.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluaren b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Bergarako 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 Bergarako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.– Prozedura jendaurrean jartzea, argitara emanez Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean (GAO). Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

Bergarako udalerria 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 Bergarako Udalari jakinaraztea, eta hogei egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2026ko ekainaren 5a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.