

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4312

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

AAAA_ORD_7226/26_09.

Erandio Udalak (Bizkaia) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7226/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko abuztuaren 26an, Erandioko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindu bat eman zezala Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, bat etorritz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabideari agiri hauek erantsi zaizkio:

- 1.– Erandioko etxebizitzei buruzko diagnostikoa.
- 2.– Erandio bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari buruzko memoria.
- 3.– Erandioko Etxebizitza Plana.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen 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 eksklusiboen esparruan, eta bat etorritz etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatzen duenez, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen 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, barnean hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten arabera zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohezioaren 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 zentzuzko 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 Ministerioari 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, artikulua honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

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

a) Hipotekak edo alokairuak —oinarrizko gastuak eta hornidurak gehituta— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen 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 berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena.— Erandioko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.— Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete behar da.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla etxebizitza moten alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Justifikazio-memorian, udalerriko etxebizitzari buruzko diagnostiko-agiriarekin batera, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisia egiten da, barnean hartuz udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Erandioko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia. Etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezauzgarriak aztertu dira azterlan horretan. Etxebizitzaren alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia ere egin da.

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

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Erandioko udalerriak betetzen dituela lehen aipatutako irizpideak, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) eta b) apartatueta aurreikusten dena.

Memorian, Erandio bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko aipatutako bi lege-irizpideak betetzen dela justifikatzen da. Batetik, egiaztatutzat jotzen da salerosketaren prezioa igo egin dela. Adierazten da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak EAEko eremu tentsionatuei buruz 2025eko apirilean egindako txostenaren arabera, etxebizitzaren salerosketa-prezioak % 22,6ko igoera izan duela informazio estatistikoa eskuragarri dagoen azken bost urteetan, eta, horrenbestez, gainditu egin dela % 22,4ko erreferentzia-atalasea (KPlari dagokion % 19,4ari ehuneko hiru gehitzearen emaitza). Ondorioz, 12/2023ko Legearen 18.3 artikulua b) apartatuan aurreikusitako lege-betekizuna betetzen da.

Era berean, bigarrenik, frogatu da betetzen dela 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) apartatuan aurreikusitako lege-betekizuna, egiaztatu baita familiek etxebizitza ordaintzeko egin behar duten finantza-ahaleginak gainditu egiten duela familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren % 30a, % 31,8koa baita, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean egindako txosteneko datuen arabera. Justifikatutzat jotzen da 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) apartatuan eskatutako baldintzak betetzen direla.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen diren lege-irizpideetako bi betetzen dela.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen Aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) eta b) apartatueta aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Hasiera ematea Erandioko udalerria 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 jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuta, hogeiei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldeztu aurreko memoria eskuragai 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 Erandioko Udalari jakinaraztea, eta hogeiei 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 hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko urriaren 5a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.