BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4844

AGINDUA, 2026ko urriaren 28koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Santurtziko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

Santurtziko Udalak (Bizkaia) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7733/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko uztailaren 14an, Santurtziko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak Santurtziko udalerria deklara zezala bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

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

1.– Santurtziko diagnostikoa, eremu tentsionatu izendatzekoa.

2.– Santurtzi bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzea justifikatzen duen memoria.

3.– Udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeari lotutako neurrien plan espezifikoa.

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 deklaratzeko 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 prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezinen merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorriz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinen Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

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 baten bizitegi-merkatu tentsionatuko gunearen deklarazioak 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. artikuluko 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) Aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatean, hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kargak -gehi oinarrizko gastuek eta hornidurek- familien batez besteko diru-sarreren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzen duela.

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, agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

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

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

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Santurtziko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plan espezifikoa gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Santurtziko 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, etxebizitza-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 Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Santurtziko etxebizitzen alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia bildu dira. Etxebizitzen beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak 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 izendatua izateko legezko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu du, non adierazten den Santurtzik betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikuluaren a) apartatuan aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Santurtziko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko tentsio-eremuei buruz 2025eko apirilean egin zuen txostenean adierazitakoa aipatuz. Justifikatu da 12/2023 Legearen 18 a) artikuluaren a) apartatuan eskatutako baldintzak betetzen direla: hipotekak edo alokairuak -eta 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. Zehazki, Santurtzik nabarmen gainditzen du alokairuko etxebizitza ordaintzeko eta lotutako horniduren kostua ordaintzeko behar den ahaleginaren % 30, % 31,3ra iristen baita, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirileko azken txostenaren arabera, non EAEko eremu tentsionatuak identifikatzen diren. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den lege-irizpideetako bat betetzen dela.

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 Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluaren a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela Santurtziko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

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

Santurtziko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldez 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 Santurtziko 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 hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko urriaren 28a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.