BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4976

AGINDUA, 2026ko azaroaren 10ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez aldatzen baita Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenean jasotako edukitzaile handiaren definizioa.

Ikusi da Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuak, 2026ko uztailaren 9ko Agindua, zeinaren bidez hasi baitzen Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendapena aldatzeko prozedura. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_3189/25_09 da, eta hauek dira

EGITATEAK

Lehenengoa.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren bidez (2025eko irailaren 4ko EHAA, 167. zk.), Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu zen, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Agindu horren hirugarren apartatuan ebazten da izendatutako udal-eremuan edukitzaile handitzat jotzea –bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin– bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m^2-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2.d) artikuluan xedatutakoa aplikatuz, Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioak 2025eko urriaren 30eko BOEn (261. zk.) argitaratu zuen Etxebizitza eta Hiri Agendako Estatu Idazkaritzaren 2025eko urriaren 29ko Ebazpena, zeinak jasotzen baitu 2025eko hirugarren hiruhilekoan izendatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda.

Argitaratutako ebazpenean, aitortutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen adierazpenen ondoriozko eduki hauek jasotzen dira, 2025eko hirugarren hiruhilekoari dagozkienak:

a) Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen indarraldia.

b) Edukitzaile handiaren definizio zehatzaren isla, zeina izendapenean adierazitakoaren arabera aplikatzen baita eremuan, maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan jasotzen den etxebizitza edukitzaile handiaren definizio orokorraren osagarri gisa.

c) Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluaren bigarren paragrafoan aurreikusitako muga-eremuan higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean dagoen etxebizitza-errentamenduko kontratuei aplikatzearen isla, izendapen bakoitzean xedatutakoaren arabera, eremu horretako izendapena indarrean dagoen bitartean aipatutako maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutako baldintzetan, eta zeinak ez baitu inolako etxebizitza-errentamenduko kontraturik indarrean izan azken bost urteetan; horrela, kasu horretan, kontratu berriaren hasieran itundutako errentak ezin izango du gainditu aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga, erreferentziako prezio-indizeen sistemaren arabera, errentapeko etxebizitzaren eta hura dagoen eraikinaren baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta.

d) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioak maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan aurreikusitako memoria eta izendapena argitaratzeko estekak, edo, bestela, Etxebizitza eta Hiri Agendako Ministerioaren Interneteko atarian argitaratzea.

Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeari dagokionez, honako datu hauek argitaratu dira:

– Indarraldia: hiru urte, ebazpena argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

– Edukitzaile handiaren definizioa: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren arabera, bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra edo bizitegi-erabilerako 1500 m^2-tik gorako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.

– Hiri Errentamenduen Legearen 17.7 artikuluaren bigarren paragrafoa aplikatzea: bai.

– Eremu izendapenerako eta haren memoriarako estekak:

Izendapena: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren bidez, Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu zen (2025eko irailaren 4ko EHAA, 167. zk.).

https://www.euskadi.eus/web01-bopv/eu/bopv2/datos/2025/09/2503749e.shtml

Memoria:

https://www.legegunea.euskadi.eus/contenidos/tramita_orden/3127188_ord/es_def/adjuntos/Memoria-final-ZT-Bilbao.pdf

Hirugarrena.– 2026ko martxoaren 20an, Bilboko Udalak eskatu zuen alda zedila udalerria etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenean jasotako edukitzaile handiaren definizioa; zehazki, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan aurreikusitakoaren arabera hamar etxebizitza baino gehiagotan etxebizitza izateko eskubidearen aitorpenean ezarritako atalaseari dagokionez, eta, haren ordez, bizitegi-erabilerako bost higiezin edo gehiagoren titularren definizioa ezar dadila.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendapena aldatzeko eskaerarekin batera, Bilboko udalerrian edukitzaile handiak identifikatzeko irizpidea aldatu dela justifikatzen duen memoria aurkeztu zen.

Laugarrena.– Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2026ko uztailaren 9ko Aginduaren bidez, hasiera eman zitzaion Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpena aldatzeko prozedurari, eta jendaurrean jarri zen.

Agindua 2026ko uztailaren 20ko EHAAn (136. zk.) eta 2026ko uztailaren 20ko BAOn (136. zk.) argitaratu zen, eta interesdunei hogei egun balioduneko epea eman zitzaien alegazioak aurkezteko, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren web-orrian argitaratuta, jendaurrean jartzen dira Bilboko udalerria tentsionatutako eremu izendatzeko adierazpena aldatzeko prozedurari hasiera ematea justifikatzen duten azterketak eta aldez aurreko memoria.

Agindua 2026ko uztailaren 10ean jakinarazi zitzaion Bilboko Udalari, eta hogei egun balioduneko entzunaldi-epea eman, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentuak aurkez zitzan.

Bosgarrena.– Interesdunei entzunaldia egiteko eta informazioa jendaurrean jartzeko epea igarota, inork ez zuen alegaziorik jarri garaiz eta forman.

Seigarrena.– Administrazio-espedientean dagoen dokumentazioa ikusirik, aldatu egiten da Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatutako eremu izendatzeko behin betiko justifikazio-memoria, barne hartuta tentsionatutako eremu izendapenean jasotako edukitzaile handiaren irudiaren definizio zehaztua, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutakoarekin:

> «Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, udalerrian bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, alde batera utzita garajeak eta trastelekuak, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak».

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Etxebizitzaren arloari buruz Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen osoen eta esklusiboen esparruan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorreko sailak sortu, ezabatu eta aldatzen dituen eta sail bakoitzaren egitekoak eta jardun-arloak finkatzen dituen lehendakariaren ekainaren 23ko 18/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin bat, sail horrek du eskumena bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzen dituen espedientea 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 artikuluak xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

> «a) Izendatu 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 izendatzeak berarekin dakar informazio-izapidea 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 araberako zonifikazioa ere, edo gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duen azterlan oro.

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 hiru urterako izendatuko da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu, eta izendapena urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, izendapen hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko izendapenetik 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 izendatu 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 izendatzeko, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzen duen justifikazio-memoria bat egin beharko da:

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 izendatu aurreko bost urteetan.

Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, agertutako desorekak zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituena.

Laugarrena.– Legez eskatutako prozedura-izapideak betez izapidetu da tentsionatutako eremu izendapena aldatzeko prozedura, eta, prestaketa-prozedura egin ondoren, tentsionatutako eremuan edukitzaile handiaren irudiaren definizio zehatza egitea bidezkoa dela justifikatzen duen memoria egin da. Halaber, udalerri interesdunari entzunaldia emateko eta jendaurrean jartzeko izapideak egin dira, eta horietan ez da alegaziorik aurkeztu.

Bosgarrena.– Bilboko Udalak aurkeztutako eskabidea eta justifikazio-memoria ikusita, justifikatutzat jotzen da Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenean definitutako edukitzaile handiaren figura aldatzea. Definizio berria tentsionatutako eremu izendapeneko behin betiko justifikazio-memorian jasotzen da.

Seigarrena.– Bat etorriz aldatutako justifikazio-memorian adierazitakoarekin eta 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoari jarraituz, egokitzat jotzen da Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuaren 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren hirugarren apartatuan xedatutakoa aldatzea. Agindu horren bidez, Bilboko udalerria etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremu izendatu zen, honela:

Indarrean den idazketa:

> «Hirugarrena.– Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorrita Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, bizitegi-erabilerako hiri-lurreko hamar ondasun higiezin baino gehiago dituzten pertsona fisiko edo juridikoak, baita bizitegi-erabilerako 1.500 m^2-tik gorako azalera eraikia dutenak ere, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita.»

Onartzen den aldaketaren osteko idazketa:

> «Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, udalerrian bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, alde batera utzita garajeak eta trastelekuak, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak».

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Prozedura bat hastea edukitzaile handiaren definizioa aldatzeko, zeina Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko 2025eko abuztuaren 21eko Aginduaren hirugarren apartatuan ezarrita baitago. Honela geratuko da idatzita:

> «Lehen aipatutako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako eremuan edukitzaile handitzat jotzea, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluak ezartzen duenarekin, udalerrian bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezinen edo gehiagoren titularrak diren pertsona fisiko edo juridikoak, alde batera utzita garajeak eta trastelekuak, salbuespena izanik administrazio publikoen, haien ente instrumentalen edo haien partaidetza nagusia duten sozietateen titulartasunekoak diren etxebizitzak».

Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko adierazpenean dagoen edukitzaile handiaren egungo definizioak izendapenean bertan ezarritako ondorio guztiak izango ditu, harik eta agindu honen bidez onartutako aldaketa legean agindu bezala argitaratzen den arte.

Bigarrena.– Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko gainerako zehaztapenei hitzez hitz eta ondorio guztiekin eustea, bat etorriz 2025eko abuztuaren 21eko Aginduan erabakitakoarekin.

Hirugarrena.– Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren mendeko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari jakinaraztea Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko agindu hau, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluko c) eta d) apartatuetan xedatutakoarekin eta bertan jasotzen diren ondorioekin.

Laugarrena.– Agindu hau Bilboko Udalari jakinaraztea, eta EHAAn eta BAOn argitaratu dezatela agintzea, herritar orok izan dezan horren berri.

Bosgarrena.– Agindu honek administrazio-bideari amaiera ematen dio, eta, beronen aurka, aukerako berraztertze-errekurtsoa aurkez dakioke organo honi, hilabeteko epean, edo administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke dagokion auzialdiko epaitegiko administrazioarekiko auzien atalean, bi hilabeteko epean, agindua Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko azaroaren 10a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.