BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4978

AGINDUA, 2026ko azaroaren 10ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Gorliz udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.

AAAA_ORD_8304/26_09

Gorlizko Udalak (Bizkaia) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_8304/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko martxoaren 31n, Gorlizko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindu bat eman zezala Gorlizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, bat etorriz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari dokumentu hauek erantsi zaizkio:

1.– Gorliz bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostikoa eta justifikazio-memoria.

2.– Ekintza-plana, Gorliz tentsionatutako eremu deklaratzeko.

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 aplikatzearen ondorioetarako.

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 honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko 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 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 higiezinen merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorriz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinen Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

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 zentzuzko 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 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, 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 ezartzen den deklarazioa emateko –bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioa–, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzen duena:

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 gainditzea.

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 dituena.

Laugarrena.– Gorlizko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, kontsiderazio hauek egin behar dira:

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

Aurkeztutako eskaerarekin batera, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-dokumentua, 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 diagnostikoarekin eta Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Gorlizko etxebizitzen alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia bildu dira. Azterlan horretan, aztertu dira etxebizitzen beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen prezioen zein alokairu-merkatuko errenten bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak. Etxebizitzaren alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia ere egin da.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, zeinean adierazten baita Gorliz udalerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan aurreikusitakoa.

Memorian, Gorliz bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko aipatutako lege-irizpidea betetzen dela justifikatzen da. Adierazten da ezen, 2019ko azken hiruhilekoaren eta 2024ko azken hiruhilekoaren artean, etxebizitzaren salerosketaren prezioa % 26,1 igo dela. Datu hori, zehazki, kritikoagotzat jotzen du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean eremu tentsionatuei buruz egindako txostenean adierazitakoa baino. Kasu honetan, justifikatutzat jotzen da 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan eskatzen diren baldintzak betetzen direla, azken bost urteetan % 23,6 igo baita etxebizitzaren salerosketaren prezioa Gorlizen, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirileko txostenean adierazitakoaren arabera. Txosten horretan adierazten den bezala, 2019 eta 2024 bitartean KPIaren urteko batezbestekoaren igoerak hiru puntu baino gehiago gainditzen du Gorlizen Euskadiko urteko batez besteko igoera (% 19,4), eta % 22,4koa da eremu tentsionatu deklaratzeko atalasea. 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 deklaratzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b artikuluan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Gorlizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzekoa. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Gorlizko 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, hogei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Gorliz udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu 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 Gorlizko 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 azaroaren 10a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.