



**AGINDUA, EUSKO JAURLARITZAKO ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA
SAILBURUARENA, ZEINAREN BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAIO
DONOSTIAKO UDALERRIA BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU
DEKLARATZEKO PROZEDURARI**

ESPEDIENTE-ZK.: AAAA_ORD_7310/24_09

Donostiako Udalak (Gipuzkoa) aurkeztutako eskabidea ikusi da, zeinean eskatzen baita udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Espedientearen zenbakia **AAAA_ORD_7310/24_09** da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

LEHENENGOA.- 2024ko azaroaren 8an (erregistro elektronikoko orokorreko erregistro-zenbakia: 2024/021647), Donostiako Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has dezala Donostiako udalerrria eremu tentsionatu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

BIGARRENA.- Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

1. Donostiako etxebizitzaren egoeraren diagnostikoa.
2. Donostiako Etxebizitza Plana
3. Justifikazio-memoria

HIRUGARRENA.- Dokumentazioa aztertuta, eta Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeko 68.3 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragilean zuzendariaren ebazpen baten bidez, epe bat eman zaio Donostiako Udalari aldaketak edo hobekuntzak aurkeztu ditzan udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabidearekin batera aurkeztu duen neurrien plan espezifikoan; zehazki, puntu hauei dagokienez:

1. Eskaeraren xede den esparruan edukitzaile handiaren figura zehatz-mehatz definitzea egokia den berrikusi beharko da, eta justifikazio-memorian arrazoitu beharko da hori.

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ





2. Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memorian justifikatu beharko da, bidezkotzat jotzen bada, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuetan dauden higiezinaren etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 17. artikulua 7. paragrafoan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezinetan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga.
3. Proposatutako etxebizitza-planeko 1. ardatz estrategikoan (arrazoizko alokairua sustatzea), alokairuko etxebizitzak eraikitze aurreikuspena ezartzen da, eta Eusko Jaurlaritzak guztira 376 etxebizitza sustatuko dituela aipatzen da. Era berean, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan aritzea aurreikusten da, lanean jarraitzeko arrazoizko alokairuko eraikinak bultzatzen eta lurzoru berriak atzemateko eta eskuragarri daudenak prestatzen, babes publikoko etxebizitza gehiago eraiki ahal izateko. Bidezkotzat jotzen da etxebizitza-planeari zehaztea aurreikuspenen arabera zer lurzoru lagako zaizkion Eusko Jaurlaritzari arrazoizko alokairuko etxebizitzak egiteko edo, hala badagokio, zuzkidura-bizitokiak egiteko.
4. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko edo alokairuaren merkatuan bitartekaritza-lana egiteko jarduketak eta programak aipatzen dira etxebizitza-planeko 1.2 estrategian (1.2.4 ekintza), etxebizitza hutsei kanona ezartzeko azterlanak, hain zuzen ere. Ekintza horren garapenean adierazten da udalak bere esku dituen formulak erabiltzen jarraitzea aurreikusten duela, bai errekararen modalitatean, bai hobariaren modalitatean, etxebizitza hutsen mobilizazioa sustatzeko helburuarekin. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean jasotako neurriei dagokienez, horiek inplementatzeko azterlan bat egiten jarraitzea aurreikusten da. Nahiz eta aipatzen den lege aurreikusitako baldintzetan etxebizitza hutsen kanona ezartzeko azterlanak egitea, ez dira zehazten etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurriak ezartzeko ekintza eraginkorrak, Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoa 8ko 149/2021 Dekretuan aipatuak. Beraz, gehiago zehaztu behar dira horri dagokionez hartu nahi diren neurriak.

LAUGARRENA.- 2025eko urtarrilaren 27an, justifikazio-memoria eta neurrien plana aurkeztu zituen Donostiako Udalak, eta eskaera hobetzeko errekerimenduari erantsi zitzaizkion aldaketa horiek.



ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.- Eusko Jaurlaritzak du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 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 Estatutuko 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan sail honek bereganatutako eginkizunekin, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honek du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedienteak ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

BIGARRENA.- Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, 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 higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren 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 deklaratzeko 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 araberrako 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 egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioiko 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, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.”

HIRUGARRENA.- 12/2023 Legeko 18. artikulua 3. apartatuan xedatutakoaren arabera, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu bat izendatzeak justifikazio-memoria bat egin beharra dakar, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarrizko gastu eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga ez dela handiagoa etxeko batezbesteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.
- b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan, kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino gutxienez hiru puntu gehiago haztea.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.



LAUGARRENA.- Donostiako Udalak aurkeztutako eskabidea eta erantsitako dokumentazioa aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete du.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuaren deklaraziorako diagnostiko-dokumentua eta etxebizitza-plana aurkeztu ditu. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera barne, baita egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Aurkeztutako diagnostikoak etxebizitza-beharrizan eta -eskaeraren analisia egiten du eta informazio hau ematen: udalerriko biztanleriaren bilakaera, biztanleriaren mugikortasuna auzo batetik bestera eta inguruko udalerrietara, prezioen eta alokairu-errenten bilakaera eta hiriko etxebizitza-parkearen ezaugarriak.

2. Justifikatu du etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legeko baldintzak daudelako.

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

Memorian justifikatzen da betetzen direla 18. artikuluko horretako a) apartatuak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen dituen baldintzak; izan ere, udalerria osorik hartuta, alokairua eta etxeko oinarritzko gastuak ordaintzeko ahalegina errenta erabilgarriaren % 31,6an kokatzen baita, eta gainditu egiten baita legean aurreikusten den udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legeko irizpideetako bat.

Garatu nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, aurkeztutako dokumentazio hobetuan jasotako neurrien zehaztapena ikusita, uste dugu bete dela eskaera hobetzeko eskakizuna, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agerian jarritako desorekak lehengoratzeko plan bideragarri eta egoki bat idatziko dela bermatzeko.



Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 18.3 artikularen a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintzak betetzen direla, Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT

LEHENENGOA.- Hasiera ematea Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeko 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

BIGARRENA.- Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (GAO) argitaratuz. Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik HOGEI EGUN baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

Donostiako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldez aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz) eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>) egongo dira eskuragarri.

HIRUGARRENA.- Agindu hau Donostiako Udalari jakinaraztea, eta hogeit egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki iritzitako alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILBURUA