



**AGINDUA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDAKO SAILBURUARENA, ZEINAREN
BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAI ASTIGARRAGAKO UDALERRIA BIZITEGI-
MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO PROZEDURARI**

ESPEDIENTE-ZK.: AAA_ORD_177/25_09

Ikusi da Astigarragako Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko egin duen eskaera; **AAA_ORD_177/25_09** espediente-zenbakiarekin izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

LEHENENGOA.– 2025eko urtarrilaren 3an, Astigarragako Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Astigarragako udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, bar etorritz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan xedatutakoarekin.

BIGARRENA.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari agiri hauek erantsi zizkion:

1. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostikoa eta justifikazio-memoria.
2. Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko ekintza-plana.

HIRUGARRENA.– Agiriak aztertuta, eta bat etorritz Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 68.3 artikuluan xedatutakoarekin, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendariaren ebazpen baten bidez, Astigarragako Udalarri epe bat eman zitzaion, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu zituen neurrien plan espezifikoan aldaketak edo hobekuntzak aurkez zitzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

1. Eskaeraren xede den esparruan edukitzaile handiaren figura zehatz-mehatz definitzea egokia den berrikusi behar zuen, eta justifikazio-memorian arrazoitu hori.
2. Hargatik eragotzi gabe lege ezarritako gainerako neurriak, baldin eta bidezkotzat jotzen bada Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17.7 artikuluan aurreikusitako errenta-muga aplikatzea bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuetan dauden eta adierazpena indarrean jarri denetik azken bost urteetan inolako errentamendu-kontraturik izan ez duten etxebizitzaren errentamendu-kontratuei, hori memorian justifikatu

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la sede electrónica mediante el localizador indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoa** egiaztatzen, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.





beharra zuen; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gainditu erreferentziako prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioen gehieneko muga.

LAUGARRENA.– 2025eko apirilaren 11n, Astigarragako Udalak agiriak aurkeztu zituen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak helarazitako eskakizunean ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, bar etorritz 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 oso eta eskusiboen 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 horrek du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebazteko eskumena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitakoaren ondorioetarako.

BIGARRENA.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko, 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritz 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 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 arabera 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, artikulu honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.”

HIRUGARRENA.– Bat etorri 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan xedatutakoarekin, 2. apartatuan ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

- a) hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek– 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, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatu aurreko bost urteetan, gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean.



Izendapenak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berarekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

LAUGARRENA.– Astigarragako Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

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

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

Memorian, adierazle hauek zehaztu dira:

- hainbat etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera.
- 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.
- 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.

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legeko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Astigarragako udalerriak betetzen dituela 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) eta b) apartatueta aurreikusitako bi irizpideak.

Memorian, Astigarraga izendatzeko legeko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2023ko abenduko txostenean adierazitakoari dagokionez. Azken bost urteetan alokairuaren prezioak izan duen igoerari dagokionez, Behatokiaren txostenean adierazten da ezen azken 5 urteetan (2017tik 2022ra bitartean) alokairuaren batez besteko prezioa % 20,68 igo dela, % 17tik gora (KPI +



ehuneko 3 puntu); bada, 12/2023 Legearen 18.b) artikuluan aurreikusitako irizpidea betetzen da. Justifikatzen da, orobat, betetzen direla 18.a) artikuluan eskatutako baldintzak, alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 31,29 baino ehuneko handiagoan kokatzen delako, legeak aurreikusitako udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30eko muga gaindituta.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen diren legezko bi irizpideak.

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

Aurkeztutako agiriak ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen direla Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko a) eta b) apartatuetan aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Astigarragako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

Horiek horrela, eta aipatutako arauak eta orokorrean aplikatzekoak direnak ikusirik, hau

EBAZTEN DUT

LEHENENGOA.– Hasiera ematea Astigarragako udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

BIGARRENA.– Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (GAO) argitara emanda. Azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera, HOGEI EGUN baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

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



HIRUGARRENA.– Agindu hau Astigarragako Udalari jakinaraztea, eta hogeit egun balioduneko epea ematea, entzunaldikoa, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta agiriak aurkez ditzan.

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

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA KO SAILBURUA

DENIS ITXASO GONZALEZ.