



Usurbilgo Udala



JUSTIFIKAZIO MEMORIA

2025eko martxoa

Egilea:

Eikertalde

0.- ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako arau eta xedapenen multzoa;
- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ezarritako prozedura, Usurbilgo Udalari bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua, eta "EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzea arautzen duena" dokumentuan definitua

Eskumen-esparruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuari buruzko abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, honako hauek:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Era berean, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 17. artikuluan, udalerrien eskumen propio gisa ezartzen ditu

7) Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa.

9) Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, exekuzioa eta diziplina.

1.- SARRERA

Justifikazio-memoria honen xedea da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak modu ordenatuan azaltzea (**Usurbilgo udalerria tentsio eremu izendatzeko diagnostikoa. 2025eko martxoa**). Tentsio eremu izendatzeko eta 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako inguruabarren batekin edo batzuekin lotzeko; izan ere, eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko aukera ematen dute.

Inguruabar horiek aurrez ziurtatuta daude, **Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren** (Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendekoa) txostenetan. Horietan zehazten denez, etxebizitza-eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3. artikulua eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko zehazten dituen irizpideetako 1 betetzen du Usurbilgo udalerriak, zehazki:

- b) Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

Usurbilgo kasuan, **alokairuaren batez besteko prezioak azken 5 urteetan izan duen igoerari** dagokionez, 2017 eta 2022 artean % 19,9 igo da alokairua, hau da, legeak tentsio eremu izendatzeko ezartzen duen % 17ko muga (KPIa + ehuneko 3 puntu) baino gehiago.

Usurbilgo udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko behar diren legezko irizpideak betetzen direla ziurtatzen dute memoria honi atxikitako diagnostikoan jasotako datuek. Gainera, dokumentu horrek honakoak aztertzeko aukera ematen du: azken urteetan Usurbilen eta inguruan gertatu diren dinamika demografikoak eta mugikortasun-dinamikak; etxebizitzaren prezioen bilakaera (erosketa eta alokairua); familien egoera sozioekonomikoa; eta etxebizitza eskuragarria behar duten taldeen konfigurazioa eta dimentsionamendua.

Bestalde, memoria honetan jasotzen da **edukitzaile handiaren definizio zehatza** egin behar dela, bizitegi-erabilerarako 5 higiezin edo gehiago dituzten jabeek ezar ditzaketen prezioen neurriak finkatzeko. Agerikoa da alokairu-merkatuko prezioak konfiguratzeko garaian horrek izan dezakeen eragina, eskaintza ia zero baita (memoria hau idazteko garaian, alokairuko etxebizitza bakarra dago eskaintzan higiezin ataririk ezagunenetan, 1.050 eurotan).

Halaber, beharrezkoa da azken 5 urtetan alokairuan egon ez diren eta orain merkatura atera daitezkeen etxebizitzentzako errentak kontrolatzeko neurriak aplikatzea, eskaintzaren eta eskariaren artean desoreka handia baitago eta horrek alokairuaren prezioak azkar igotzea baitakar. Etxebizitza horietako asko egun hutsik egongo direnez, Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen babespean tentsio handiko eremu izendatzeko neurri aplikagarriez gain, egun Euskadin indarrean dagoen esparrua ere aintzat hartu behar da, hutsik dauden etxebizitzak alokairu eskuragarri bideratzeko.

Hori guztia oinarri hartuta, eta sistematizatutako datu-sorta zabalarekin agerian geratu den bezala, egiaztatu da Usurbil udalerri osoan etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoela biztanle egoiliarrentzat, etxekoen unitate berriak eratzea barne, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Horrela, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza nahikoa ez izatearen egoera hori, modalitate guztietan, zuzentze aldera, memoria honek 12/2023 Legean bizitegi-merkatuko tentsio eremuetarako aurreikusitako ondorioak aplikatzeko eskatuko du azken zatian, ikuspegi bikoitz batetik:

- 12/2023 Legeak Hiri Errentamenduen Legean (HEL) egindako aldaketak aplikatzea, etxebizitza libreen parkeko alokairu-prezioen hazkundea moteltzeko eta, horrela, etxekoen unitate kalteberenen edukitzan segurtasun juridikoa eta egonkortasuna hobetzen laguntzeko.

- 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Usurbilgo etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko.

“Usurbil tentsio eremu izendatzeko Etxebizitza Plana. 2025eko martxoa” dokumentuan garatuta dago neurrien plan hori. Justifikazio-memoria honen 4. atalean, plan horren laburpen bat azaltzen da.

2.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Prestaketa-fasean bildutako adierazleen, informazioen eta gainerako elementuen zerrenda zehatza modu sistematizatuan aurkezten da diagnostikoan bertan; horrez gain, dokumentu horrek, ondorioen azken atal espezifiko bat ere jasotzen du.

Horrenbestez, memoria honetan Etxebizitzari buruzko 12/2023 Legeak 18.2.a) artikuluan berariaz eskatzen dituen adierazleak nabarmentzen dira:

- hainbat motatako etxebizitzaren alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak, eta denboran zehar izan duten bilakaera; prezioen igoeraren bilakaeraren arrazoiak, batez ere biztanleen mugikortasun-joerak eraginda, bereziki, lehenengo etxebizitza behar duten gazten mugikortasunak.
- etxekoen unitate egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera ematen dutenak.
- eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak, edozein modalitatetan, eta, nolatan ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoaren arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Dinamika demografikoak

2001az geroztik 1.054 biztanle gehiago ditu Usurbilek, eta gaur egun 6.439 biztanle ditu. Hau da, biztanleria % 21,6 hazi da. Hala, Gipuzkoan aldi berean izandako hazkundera (% 7,06) hirukoiztu egin du.

Biztanleriaren gorakadari herritarren jatorri geografikoaren arabera erreparatzen badiogu (diagnostikoaren 1. taula), hazkunde hori Euskadin jaiotako herritarrengatik izan da batik bat, herritarren % 80 inguru baitira.

Zehatzago, 18 eta 36 urte arteko gazteen -etxebizitza beharrik handiena dutenak- barne-mugikortasunari dagokionez, 2012-2022 aldian 150 pertsonako saldo garbi positiboa izan da (saldoaren % 62 2022an erregistratu zen). Horietatik, % 75 Euskadikoak dira eta horietatik % 95 Gipuzkoakoak (diagnostikoaren 9. grafikoa).

Gainerako herritarrei dagokienez, Espainiar Estatuko gainerako lekuetatik datozen pertsonen kopurua murriztu egin da eta beste herrialde batzuetan jaiotako pertsonen kopuruak igoera korrelatiboa izan du; % 1,2 izatetik % 9 izatera igaro dira. Hala ere, atzerriko biztanleriak Euskadin (% 13,7), Gipuzkoan (% 13,4) eta Donostialdean (% 13,6) duen pisua baino 4 puntu txikiagoa da oraindik ere ehuneko hori.

Beste nazionalitate batzuetako pertsonen presentzia handiagoa izatearekin batera, biztanleria zahartzen joan da pixkanaka, baina Euskadi osoan baino hein txikiagoan.

Hala, aztertutako aldian (2001-2024), 65 urtetik gorako biztanleriaren pisu erlatiboa 6,1 puntu igo da, eta % 13,7tik % 19,8ra pasatu da -Euskadin % 24-. Aldiz, 0 eta 19 urte bitarteko biztanleria herritar guztien % 20,7koa da -Euskadin % 17,7-.

Biztanleriaren zahartze progresibo horrek eta familien konfigurazioarekin lotutako beste joera batzuek eragina dute familia gisa eratzen diren bizikidetzak-unitateen batez besteko tamainan.

Aztertutako aldian (2010-2023), etxebizitzaren % 29,3tan pertsona bakarra bizi da, hau da, 2010ean baino 247 etxebizitza gehiago dira -eta aldi horretan sortu diren 312 etxebizitza nagusien ia % 80 hartzen du-. Gainera, etxebizitzaren % 27,4an bi pertsona bizi dira. Azkenik, Usurbilgo etxebizitzaren % 41,4an 3 eta 5 pertsona artean bizi dira, ehuneko 8 puntu gutxiago. (Ikus Diagnostikoko 14. taula)

Pertsona bakarreko etxebizitza-unitateen ehuneko hori ez da iristen Donostialdeako gainerako udalerrien mailara, baina azkarrago ari da handitzen. 2010-2023 aldian, bizikidetzak-unitate mota horiek % 50 igo dira Usurbilen, eta % 34 eskualdeko gainerako udalerrietan, hots, 16 puntu gehiago.

Ondorioz, 2023an, Usurbilgo etxebizitza bakoitzean, 2023an, batez beste, 2,5 pertsona bizi dira. Euskadiko batez bestekoaren behetik. Aldiz, 2010ean, etxebizitza nagusi bakoitzean batez beste 2,7 pertsona bizi ziren.

Etxebizitza-parkea eta etxebizitza-merkatuko dinamikak

Usurbilgo etxebizitza-parkea % 9,3 handitu da 2010-2023 aldian, hau da, 248 etxebizitza gehiago sortu dira, eta guztira 2.915 etxebizitzatara iritsi da, Eustaten azken datuen arabera (diagnostikoko 13. taula). Hazkunde hori handiagoa da Donostialdea osoak izandako batez besteko hazkundeak (% 8,5) baino, baita Gipuzkoak (% 7) eta Euskadik (% 7,5) izandako batez besteko hazkundeak baino ere.

Etxebizitza nagusien kopuruari dagokionez, % 14,1 handitu da, hots, etxebizitza guztien parkearen hazkundeak baino 4,7 puntu gehiago, eta Donostialdean, Gipuzkoan eta Euskadin izandako hazkundeak baino gehiago (diagnostikokoaren 23. taula). Hala, Usurbilgo etxebizitza-parke osoaren % 86,6 etxebizitza nagusiek osatzen zuten 2023an.

Horrekin bat etorritik, etxebizitza ez-nagusien kopuruak behera egin du, eta bizitegi-parke osoaren % 13,4 dira. Hori ere aztertutako gainerako eremu geografikoetako datuen azpitik.

Erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzaren kopuruari dagokionez, 2023an 256 etxebizitza zenbatu dira, guztizkoaren % 9. 2011n % 14,2koa zen kopuru hori, hortaz, beherakada izan da (diagnostikokoaren 24. eta 25. taulak). Horietatik, udalak OHZ aplikatzen die 224ri, hau da, etxebizitza-parkearen % 7,9ri.

Hortaz, Usurbilgo etxebizitza-merkatuak tentsio handiko eremu bat izendatzeko berezko elementuak ditu, etxebizitza eskuragarriaren eskaintza eskasaren ondorioz: etxebizitza nagusien kopurua lurraldeko batezbestekoa baino gehiago handitzea, bigarren mailako etxebizitzak eta etxebizitza hutsak nabarmen murriztea eta prezioen hazkunde korrelatiboa, bai alokairuko etxebizitzena, bai erosteko etxebizitzena.

Etxebizitzaren salerosketa-prezioak

Usurbilen etxebizitzaren salerosketa-bolumena handia ez izan arren, eskuragarri dauden datuekin ikus daiteke prezioen joera goranzkoa izan dela azken urteetan.

Krisi finantzarioaren aurreko urteetako etxebizitza libreen metro karratu bakoitzeko prezioetara iritsi ez arren (2008an 3.233 euro), 2018-2023 aldian zehar prezioek nabarmen egin dute gora, % 36 baino gehiago, 2.164,9 eurotik 2.957,5 eurora (diagnostikokoaren 26. Grafikoa), hots, aldi horretan KPlak izandako gorakada baino ia 20 puntu gehiago (% 16,6).

Horrekin agerian geratzen da Usurbilen ere salmenta-prezioen goranzko joera dagoela, Donostialdea osoan bezala. Ezaguna den moduan, eremu horretako udalerri guztien metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa 4.000 eurokoa da.

Alokairuen prezioa

Usurbilgo alokairuko etxebizitza-parkea 315 etxebizitzak osatzen zuten 2023an, hau da, etxebizitza-parkearen % 12,5 zen (Diagnostikoaren 18. taula); hortaz, pisu erlatibo txikia du Donostialdeako (% 17,9) edo Gipuzkoako (% 16) etxebizitzaren parke osoan alokairuko etxebizitzek duten garrantziarekin alderatuta.

Hala ere, 2011an are txikiagoa zen alokairuan zeuden etxebizitzaren pisu erlatiboa (184 etxebizitza; % 8,1). Hortaz, horien presentzia ia 4,4 puntu igo da 2011 eta 2023 artean (Ikus Diagnostikoko 19. taula).

Alokairuko etxebizitzaren kopuruan izandako % 71ko gorakada horrek, jabetzako etxebizitzan izandako % 9,5eko hazkunde askoz ere txikiagoak eta beste jabetza mota batzuen % 37ko beherakadak erakusten dute eskariaren presioa alokairu-merkatura igaro dela krisi finantzarioaren osteko aldi. Joera hori bat dator etxebizitza berri bat eskuratzeko eskariaren presioarekin eta aldi horretan izandako babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen ekoizpen eskasarekin.

Prezioen mailari dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (EMA) arabera (prezioen bilakaera aztertzen du, fidantzen derrigorrezko depositutik ateratako datuen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroko datuen arabera), 2017 eta 2022 artean % 19,9 egin du gora alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioak eta 740.4 eurora iritsi da batez besteko prezio hori (ikus diagnostikoaren 20. taula).

Alokairuaren prezioak Donostialdeako udalerri gehienetan baino azkarrago igo dira, are, Donostian, Zarautzen edo Irunen baino azkarrago. Hazkunde horren ondorioz, alokairuak 2017an garestienak ziren udalerrietakoak baino altuagoak dira, hala nola Irun edo Pasaiaikoak baino altuagoak.

Aldi horretan (2017-2022) izandako alokairuen prezioen gorakada handiaren ondorioz, Usurbilek Tentsio Handiko Merkatu Eremua izendatzeko baldintzetako bat betetzen du.

Gainera, alokairuaren prezioen konfigurazio horretan, 2 elementuk eragina izan dezakete kontrolik gabeko gorakadan: edukitzaile handiek kudeatutako etxebizitzek eta azken urteetan alokatu gabe egon direnek, batez ere egun hutsik egon daitezkeenek.

EDUKITZAILE HANDIAK

Usurbilgo udalerrian 2.915 etxebizitza daude eta 17 etxebizitza (%0,58) bizitegi-erabilerako 5 higiezin edo gehiago dituzten jabeenak dira. Alokairuko parkearekin alderatuta (315 etxebizitza), %5,4 dira, eta ia Udalaren titulartasuneko 19 etxebizitza sozialak adina dira.

Horrenbestez, zehaztu daiteke operadore pribatuek kudeatutako etxebizitzaren kopurua adierazgarria dela, bai egungo alokairu-parkearekin alderatuta, bai, bereziki, gehien erabiltzen diren higiezin-atarietan agertzen diren alokairu-etxebizitzaren eskaintzarekin alderatuta (etxebizitza bakarra). Horregatik, alokairuko etxebizitzaren eskaintzarik ez dagoenez, udalerriko edukitzaile handiek eragin adierazgarria izan dezakete alokairu-kontratuaren prezioen konfigurazioan.

Egoera horren aurrean, beharrezkoa da Usurbilgo tentsio handiko merkatu-eremuko edukitzaile handien definizio zehatza egitea, edukitzaile handiek eskaintzan jarritako etxebizitzak 12/2023 legean aurreikusitako aginduetara egokitzeko eta, hala, alokairuaren prezioak kontrolatzeko, erreferentziazko prezioen indize-sistemaren bitartez. Halaber, egoera ekonomiko zaurgarrian dauden maizterrak babesteko gainerako neurriak ere aplikagarriak izango dira.

Hortaz, proposamena da 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ahalbidetzen duen definizio zehatza hau izatea Usurbilgo tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremuarentzat:

“Usurbilgo bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren barruan, edukitzaile handitzat hartuko dira bizitegi-erabilerako hiriko bost higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisikoak edo juridikoak, edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako gainazal eraikia dutenak, garajeak eta trastelekuak kontuan hartu gabe, eta administrazio publikoen, horien erakunde instrumentalen edo horiek gehiengoz parte hartzen duten sozietateen jabetzako etxebizitzak kontuan hartu gabe”.

Aurrekoarekin bat etorritz, edukitzaile handiak alokatzaileak diren kontratuen kasuan, espedientearen ebazpenean honakoa ager dadin eskatzen da: Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 19. artikuluan, lehenengo amaierako xedapenean, bosgarren amaierako xedapenean eta seigarren amaierako xedapenean ezarritako zehaztapenak aplikatuko direla. Era berean, bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren indarraldian zehar aplikagarriak izan daitezkeen beste xedapen batzuk ere aplikatuko dira.

Usurbilgo udal-mugarteko eremu tentsionatuan aplikatu beharreko erreferentziazko prezioen indize-sistema bat indarrean ez badago, HELaren 17.6 artikulua lotetsi ahal izatea eskatzen da edukitzaile handientzat, 12/2023 Legearen arabera, manu horrek araubide juridiko orokorra ezartzen baitu eremu tentsionatueterako, eta ez baztertzailea HELaren 17.7 artikuluan aurreikusitako araubide bereziari dagokionez.

5 URTEZ ALOKATU GABE DARAMATEN ETXEBIZITZAK

Azken 5 urtetan alokatu gabe egon diren etxebizitza berrien artean etxebizitza-multzo nagusia da egun hutsik dauden edo gutxi erabiltzen diren etxebizitzena.

Kalkulatzen da Usurbilen 256 etxebizitzatan ez dagoela inor erroldatuta, etxebizitza guztien % 9. Udalerriko alokairuko etxebizitzaren parkearen (315 etxebizitza) % 81eko multzo baliokidea osatzen dute; beraz, alokairu-merkatu libreria ateratzeko araudirik ez dagoenez eta eskarien kopurua handia dela baliatuz, egungo alokairuko etxebizitzaren prezioen joeran aldaketa handiak eragingo litzuke.

Alokairu-merkatuaren bitartekaritzarako programek, esaterako Bizigunek, aukera ematen dute etxebizitza horien zati bat alokairu eskuragarri bideratzeko. Alabaina, boluntarioki atxikitzen programak direnez, neurri gehigarriak ezarri behar dira alokairuen prezioa kontrolatzeko errentatzaileentzat, prezioekin gehiago espekulatzea ekiditeko.

Hori dela eta, bizitegi-merkatuko tentsio eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu **aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten** etxebizitzaren alokairu-kontratuetan alokairua mugatzeko eskatzen dugu, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. atalean aurreikusten den moduan; modu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako alokairuak ezingo du gaintitu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den gehieneko prezioa.

Usurbilgo udal-mugarteko eremu tentsionatuan aplikatu beharreko erreferentziazko prezioen indize-sistema bat indarrean ez badago, HELaren 17.6 artikulua lotetsi ahal izatea eskatzen da edukitzaile handientzat, 12/2023 Legearen arabera, manu horrek araubide juridiko orokorra ezartzen baitu eremu tentsionatueterako, eta ez baztertzailea HELaren 17.7 artikuluan aurreikusitako araubide bereziari dagokionez.

Adierazle sozioekonomikoak

Laneko merkatuaren egoerari buruzko adierazleek erakusten dutenez, azken bi urteetan hobetu egin da egoera, eta langabezia-tasa 2013an % 12,1ekoa izatetik 2023an % 6,4koa izatera igaro da. Hala ere, pertsonak eskuragarri duten errentaren bilakaerari erreparatuz gero, joera ez da hain positiboa eta ezinbestekoa da hori etxebizitza bat eskuratzeko gastuei aurre egiteko duten gaitasuna aztertzeke.

Usurbilgo bizikidetza-unitate guztien batez besteko errenta (2022) 43.288 eurokoa da, Euskadiko batezbestekoaren gaineratik (41.897) eta Donostialdeako (45.319 euro) eta Gipuzkoako batezbestekoaren azpitik (44.668 euro). Usurbilen eskuragarri dagoen errenta % 70aren azpitik igo da 2001-2022 aldian; Donostialdean eta Gipuzkoako gainerako lekuetan berriz, hazkundea % 74 ingurukoa izan da (diagnostikoaren 18. grafikoa).

Eskuragarri dagoen errentaren hazkundea desorekatua izan da: handiagoa lehen hamarkadan (2001-2011 – % 47,8) eta askoz ere txikiagoa 2011-2022 aldian (% 14,6). Horrez gain, kontuan hartzen badugu azken aldi horretan KPIa % 17,7 igo dela, ondorioa da erosahalmena asko jaitsi dela.

Gainera, beharrezkoa da nabarmentzea diru-sarreraren mailan dualtasuna dagoela sexuaren arabera desberdintasunak aintzat hartuz gero. Pertsona bakoitzaren arabera eskuragarri dagoen errentari erreparatuz gero (diagnostikoaren 20. grafikoa), ikus dezakegu emakumeen batez besteko errenta 16.940 eurokoa dela eta gizonena, aldiz, 25.405 eurokoa (8.465 euro handiagoa).

Kopuru horiek babestutako etxebizitzaren eskarira eramaten baditugu, ikus daiteke gizonen batez besteko diru-sarrerak erosteko etxebizitza eskatzen duten pertsonak adierazitako diru-sarreretara hurbiltzen direla, baina emakumeenak berriz, alokairuaren eskaera egiten duten pertsonak adierazitako batez-besteko sarreretara.

Etxebizitza-premiak eta -eskaria

Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 1.116 gazte daude errolatuta Usurbilen eta horietatik % 31,8 emantzipatuta daude, hots, Euskadiko emantzipatuen batez besteko tasa baino baxuagoa da (% 34).

Adin segmentuen arabera, 28 urtetik gorako gazteek emantzipazio-tasa handiagoa dute (% 65), baina 29 urtetik beherakoan artean asko murrizten da tasa hori. 18 eta 23 urte bitarteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 8,9koa da, eta 24 eta 28 urte bitartekoan artean % 28,9koa.

2011 eta 2014 arteko aldia aztertuta berretsi daiteke gazteen emantzipazio-tasa izugarri jaitsi dela, 12,5 puntu (diagnostikoaren 6. taula). Beherakada horren zatirik handiena 24 eta 28 urte bitarteko gazteek osatzen dute eta ez da tokiko fenomeno, Euskadiko joera berbera da (11 puntu egin du behera emantzipazio-tasak aipatutako 2011-2024 aldian).

Hortaz, emantzipatuta ez daudelako etxebizitza-beharra duten gazteen dimentsioa 761 gaztek osatuko lukete (diagnostikoaren 16. grafikoa ikusi): 18 eta 23 artean 411, 24 eta 28 artean 231 eta 29 eta 34 artean 119.

Etxebizitza babestuaren eskariei dagokienez, 2024ko hirugarren hiruhilekoko datuen arabera, etxebizitza babestuaren 409 eskari erregistratu dira guztira Etxebideren eskatzaileen erregistroan. 180 Usurbilen errolatutako pertsonak eta familiak dira. Aldiz, gainerako 229 bizikidetza-unitateak beste udalerri batzuetako pertsonak eta familiak dira, Usurbilen etxebizitza babestua eskatu dutenak. Hortaz, udalerrian etxebizitza eskuragarri bat lortu nahi duten eskatzaileen % 44 herrian errolatuta daude, eta beste % 56 ez.

Hortaz, babestutako etxebizitzaren 6,4 eskaera erregistratzen dira 100 biztanleko, Euskadiko batezbestekoa baino 1,8 aldiz tasa handiagoa (3,4 eskari 100 biztanleko). Presio horren zati handi baten arrazoia Gipuzkoako beste udalerri batzuetatik etorritako pertsonak eta familiak dira.

Eskari horretatik banakatutako ezaugarriei dagokienez, % 70,6k alokairua bakarrik eskatzen du, eta Euskadin erregimen horretan dagoen eskaria antzekoa da, % 75 ingurukoa. Usurbilen errolatuen artean, 127 pertsonak egin zuten eskaria erregimen horretan; horien batez besteko diru-sarrerak askoz ere baxuagoak dira (15.553 euro) erosteko eskaera bakarrik egin zuten 53 pertsonenak baino (23.869 euro) (ikusi diagnostikoaren 10. taula).

Bestalde, izena emanda dauden erroldatu gabeko pertsonen urteko batez besteko diru-sarrerak (ikusi diagnostikoaren 12. taula) erroldatuta daudenenak baino handiagoak dira. Erosteke eskaria egin dutenen artean aldea ez da hain handia (+2.315 euro), baina bai alokairuko artean (+5.250 euro).

Hortaz, dualtasun oso argia dago etxebizitza eskatzen duten erroldatuen eta Usurbilen bizi nahi duten eta erroldatu gabe dauden pertsonen artean. Hori garrantzitsua baldin bada babes publikoko etxebizitza bat lortzeko garaian, benetan erabakigarria izan daiteke merkatu libreko etxebizitza bat eskuratzeko garaian, izan alokairuan zein jabetzan. Eskema hori merkatu librera eramaten badugu, agerikoa da beste udalerrri batzuetako pertsonak ahailegin txikiagoa egin behar dutela Usurbilen bizi direnak baino.

Gainera, sexuari dagokionez, gehiago dira babes publikoko etxebizitza bat eskatzen duten emakumeak gizonak baino, eta pisu adierazgarria dute alokairuko etxebizitza eskatzen duten erroldatuen artean (54 emakume eta 38 gizon). Adierazi dugun moduan, horiek diru-sarrera txikiagoak dituzte.

Etxebideren datuen arabera, 36 urtetik beherako gazteen eskariak ere adierazgarriak dira (37 erroldatuak eta 65 erroldatu gabeak). Batez besteko diru-sarrerak adierazten dutenaren arabera, EPE kupoaren barruan dauden erroldatutako pertsonen multzoa eta etxebizitza behar berezia duten kolektiboena handiagoa da erroldatuta ez daudenenak baino (49 erroldatu eta 26 erroldatu gabe).

Azkenik, adierazi beharrekoa da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenen arabera, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona eta familia gehienak dagoeneko emantzipatuta daudela, eta alokairu libreko etxebizitza batean bizi direla (gutxi gorabehera % 75,6 Gipuzkoako Lurralde Historikoan).

Etxebizitza-politika publikoen erantzuna

Egun, Usurbilen babes ofizialeko 108 etxebizitza mugagabe eta 46 etxebizitza tasatu daude.

Gainera, Udalak 35 etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki kudeatzen ditu zuzenean:

- Alokairu sozialeko 19 etxebizitza, etxebizitza-eskatzailen udal-erregistroaren bidez esleitzen direnak;
- Txirikorda belaunaldi arteko proiektu komunitarioko 16 zuzkidura-bizitoki. Gazteei (18-30 urte) eta 65 urtetik gorako adinekoei lagatzen zaizkie.

Alokairu libreko merkatuan esku hartzeko jarduketari dagokienez, etxebizitza berrien sustapenaren osagarri, Bizigune eta ASAP etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek aukera ematen dute, aldi baterako, hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko etxebizitza eskuragarrien parkera pasatzeko. Gaur egun, Usurbilen 14 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste etxebizitza bat ASAP programan.

Bestalde, Usurbilgo Udalak zergaren kuota osoaren % 50eko hobaria du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan edo antzeko beste foru edo udal programa batzuen esparruan lagatzen diren ondasun higiezinentzat.

Halaber, Usurbilgo Udalak % 150eko gainkargua aplikatzen die egun titularraren edo beste pertsona batzuen ohiko bizileku ez diren etxebizitzari Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ).

Usurbilen bizikidetza-unitateen kopuru adierazgarri batek jasotzen du prestazioen bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko.

- Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren eta gainera DSBE jasotzen duten pertsonak eta familiak dira Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradunak. Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2024ko amaieran 17 bizikidetza-unitatek jaso dute prestazio hori.

- Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa dute aitortuta 24 bizikidetza-unitatek eta Eusko Jaurlaritzak babestutako etxebizitza bat esleitu die 3 kasutan, babestutako etxebizitzaren hurrengo esleipenean lehentasuna eman die 4 kasutan eta dirulaguntza ekonomikoa aitortu die 17 kasutan.
- Gazteei zuzendutako prestazioen kasuan, Gaztelagun programak 26 prestazio eman ditu. 4 dirulaguntzatik 3 baino gehiago 24 eta 29 urte bitartean kontzentratzen dira eta emakumeei ematen zaizkien dirulaguntzen proportzioa berdina da (ikus diagnostikoaren 28. grafikoa).
- Gizarte Larrialdietarako Laguntzen (GLL) kasuan, 2024an 8 bizikidetza-unitateri eman zaizkie alokairua ordaintzen laguntzeko eta beste 2ri hipoteka ordaintzen laguntzeko. Gainera, beste familia batzuk ere artatu dira etxebizitzekin lotutako gastuei aurre egiten laguntzeko, hala nola energiaren hornikuntza eta beste mantenimendu batzuk (aseguruak, komunikazioak, komunitatea...)
- Azkenik, etxebizitza-bazterkeriaren aurkako borrokaren arloan, Usurbilgo Udalak larrialdiko etxebizitza bat du, gizarte-zerbitzuek kudeatzen dutena, egoera kritikoetan dauden pertsonentzat. Bigarren etxebizitza bati eragingo zaiola aurreikusten da.

3.- TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

2023ko abenduko eta 2024ko otsaileko Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazten den moduan (memoria honekin batera jasotzen den Diagnostikoan ageri diren datuen azterketek berretsi dute edukia), Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako Tentsio Handiko Merkatu Eremu izendatzeko kasuetako bat betetzen du Usurbilek.

Lehenago esan dugun moduan, alokairuaren prezioek azken 5 urtetan (2017-2022 aldia) izan duten hazkundera % 19,9koa da eta, hortaz, lege-eskakizun gisa ezartzen den % 17ko ehunekoa gainditzen da (KPI + 3 puntu).

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 617,5 eurotik 740,4 eurora igo da erreferentziazko aldian. Halaber, 2018-2023 aldiko azken datuei erreparatzen badiegu, egoera hori are gehiago luzatzen da: KPIaren % 16,6ko gorakadarekin eta Usurbilgo alokairuaren prezioak izandako % 19,79ko gorakadarekin, batez besteko prezioa 649,8tik 778,4ra igo da. Hortaz, Usurbilgo joera aztertutako udalerrien artean altuenetakoa da eta lehen tasa altuagoak zituzten udalerriak (Astigarraga eta Zumaia) gainditu ditu. Orio soilik geratu da aurretik.

Alokairuaren prezioen hazkunde horrekin batera, salmentako etxebizitzaren merkatuaren tasak ere nabarmen igo dira, nahiz eta Usurbilgo Udala etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko politika publikoak garatzen ahalegindu etengabe. Politika horiek neurrien plan espezifikoan daude zehaztuta eta hauek nabarmentzen dira:

- Udalaren titulartasuneko etxebizitza-parkea handitzea,
- Alokairu-merkatuan bitartekaritza-programak zabaltzea (Bizigune/ASAP),
- Proiektu berritzaileak garatzea, hala nola belaunaldien arteko zuzkidura-bizitokiak (Txirikorda), zaintza-zerbitzua duten etxebizitzaren auzoa edo bizitza osorako etxebizitzak.

Hori guztia dela eta, eta Usurbilen izaten ari den alokairuaren prezioen gorakada kontrolatzeko, ezinbestekoa da tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremu izendatzeko Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusten diren xedapenak aplikatzea.

Hala, uste dugu Usurbil bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa kalifikatzeko legez eskatzen diren baldintzak betetzen direla. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo arintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.

4.- PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENENAREN EGUTEGIA

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak plan espezifiko bat idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Eusko Jaurlaritzak tentsio eremu izendatzeko prestatu duen protokoloari jarraituz, eta 3 urterako **neurri-plan espezifiko bat** ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen duenez etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko, 4 ardatz estrategikotan egituratutako plana planteatzen dugu:

- 1. ARDATZA- ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA**
- 2. ARDATZA.- ERAKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA**
- 3. ARDATZA- PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA**
- 4. ARDATZA- ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA**

1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Usurbilgo etxebizitza eskuragarrien hazkundearen plangintza bat dator eta koordinatuta dago **Zaintzen Ekosistemaren (Usurbil Herri Zaintzailea)** udal-estrategia integralarekin.

Hala, helburua da Usurbilen bizi diren pertsona guztien etxebizitza-beharrei erantzutea, haien bizitza osoan zehar; gazteen lehen emantzipaziotik hasi eta adinekoentzako etxebizitza-baliabideetara, laguntza- eta zaintza-zerbitzuekin. Gainera, eta Zaintzen Ekosistemaren barruan dauden gainerako planekin eta programekin bat etorritik, udalak modu parte-hartzaile eta komunitarioan egiten du etxebizitza-arloko plangintza.

Horregatik, beste udalerri batzuetan ez bezala, **zaintzei lotuta etxebizitza eskuratzeko formula alternatiboak sustatzea (Planaren 1.1 Estrategia)** bereziki garrantzitsua da, alokairuko edo jabetzako etxebizitza-eskaintzaren dualtasuna gainditzeko baita eta usurbildarren etxebizitza-beharrei erantzuteaz gain, beste behar batzuei ere erantzuten baitie (mendekotasuna, nahi ez den bakardadea, autonomia pertsonala, gizarteratzea...).

Horretarako, proiektu berritzaileak finkatzen jarraituko da, besteak beste:

- **TXIRIKORDA.** Belaunaldien arteko zuzkidura-bizitokien proiektu komunitarioa da eta gazteek emantzipatzeko duten beharrari zein nahi ez duten bakardadea bizi duten adinekoen beharrei erantzuten die aldi berean, etxebizitza- eta zaintza-eredu berri baten bidez.

- EGURTZEGI: Etxebizitzen auzoa zaintza-zerbitzuarekin. Egoitza-zentro gerontologikoa da, eta 110 ostatu ditu zaintza-zerbitzuarekin. "Etxebizitza" kontzeptu-esparrutik diseinatuta dago eta ez egoitza-eredu tradizionaletik.
- Egurtzegi egoitza-zentroan bizitza osorako 6 etxebizitzako proiektua garatuko da (4 udalak kudeatzen ditu) eta laguntza puntualak behar dituzten pertsonai edo familiei ostatua eskainiko zaie. Gainera, zainketak eskaintzen dituzten pertsonak ere kontuan hartzen dituzte (afektibitatea oinarritzat hartuta, harekin batera bizi diren eta zaintzaileak edo profesionalak direnak).

Proiektu berritzaile horiez gain, neurrien plan espezifikoak jarduketak aurreikusten ditu **babes publikoko etxebizitza-sistema handitzeko eta alokairuaren aldeko apustua egiten du (Planaren 1.3 Estrategia).**

Hala, 15 urterako HAPOn aurreikuspen orokorren barruan, babes publikoko etxebizitzen % 62 garatzea aurreikusten da (442 etxebizitza babestu eta 273 libre); horietatik %77 babes sozialeko etxebizitzak dira (340) eta %23 udal-etxebizitza tasatuak (102). HAPO behin-behinean onartu zen 2025eko urtarrilean, eta, beraz, azken izapidetze-fasean dago.

HAPOk antolatutako etxebizitzetatik, 12/2023 Legeak aurreikusitako neurrien plan espezifikoaren 2026-2028 aldirekin bat datorren lehen laurtekorako, aurreikusten da 310 etxebizitza egiteko gai izango direla guztira, eta horietatik erdia babes publikokoak izango direla, gehienak babes sozialeko etxebizitzak.

Eremu gehienetan planteatu da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin lankidetzan aritzea babestutako alokairuko etxebizitzak garatzeko. Une honetan, PIKAOLA eremua nabarmentzen da, babes sozialeko 30 etxebizitza egin baitaitezke bertan.

Eremu gehienetan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin lankidetzak hitzartzeko aukera planteatzen da, errentamendu babestuko erregimenean etxebizitzak garatzeko. Une honetan, PIKAOLA eremua nabarmentzen da, erabilgarri dagoelako. Udala lurzorua %54ren jabe da, eta babes sozialeko 30 etxebizitza har ditzake.

Gainera, berehala erabilgarri egoteagatik, AGERREAZPI eremua planteatzen da zuzkidura-bizitokiak sustatzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin lankidetzan aritzeko (1.3.2 ekintza. Zuzkidura-bizitokiaren sustapena), 30 eta 35 unitate artean har ditzakeena.

Alokairu-merkatuan bitartekaritzan aritzeko programak sustatzeko ekintzei dagokienez, 1.4 Estrategiaren barruan hainbat ekimen daude existitzen diren etxebizitzak alokairu eskuragarri bideratzeko, etxebizitza nagusia sustatzeko eta bigarren etxebizitza, etxebizitza hutsa edo turistikoa murrizteko. Horretarako, neurri hauek nabarmentzen dira:

- **Zerga-erregulazioa indarrean mantentzea**, OHZren % 150eko gainkarga onartuta baitago dagoeneko hutsik dauden etxebizitzentzat eta % 50eko hobaria Bizigune programara sartzen diren etxebizitzentzat eta babes ofizialeko etxebizitza berrientzat, lehen 3 urtetan. Bestalde, EIOZren araudi aplikagarrian, % 15eko hobaria dago ezarrita babes sozialeko etxebizitzen eraikuntzarako, instalazioetarako edo obretarako, subjektu pasiboek alde aurretik eskatuz gero.
- Helburua da herritarrentzako eta etxebizitzen jabeentzako informazio- eta komunikazio-sistemak indartzea, bereziki, errolatutako pertsonarik ez dagoen etxebizitzen jabeentzat. Ekintzetako bat da gutunak bidaltzea Bizigune eta ASAP programen abantailak azaltzeko.
- Etxebizitza hutsei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko 2021eko **ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuan** jasotzen diren neurriak ezartzeko (dagokien

baliabide teknikoaren eta giza baliabideen zuzkidurarekin), modu iraunkor eta justifikatu gabeen hutsik dauden higiezin guztiak dimentsionatu behar dira aldeztu aurretik. Horretarako, azterketa bat egingo da Usurbilgo etxebizitza-parkearen erabilera-maila aztertzeke (kontsumoak aintzat hartuta) eta, zehazki, etxebizitza hutsen intzidentzia eraginkorra, kokapena eta ezaugarriak ezaugarritzeko.

- **Lokalak etxebizitza bihurtzea.** Usurbilen badago dagoeneko etxebizitzaren beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantza arautzaile bat. Ordenantza hori aztertzea eta, hala badagokio, aldatzea planteatzen da; eraginkortasuna handitzeko eta, hala, eskuragarri dauden etxebizitzaren kopurua handitzeko lurzoru berriak okupatu beharrik gabe. Etxebizitza horiek udaleko etxebizitza tasatuak izango dira.
- Bizitegi-erabilerako lursail eta eraikinetan zorrotzago arautuko dira **jarduera turistikoak**, etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera lehenesteko. Estrategia horren barruan sartzen da:
 - o Pisu turistikoaren instalazioaren etengabeko zaintza.
 - o Jabeen komunitateari informatzea etxebizitza turistikoak mugatu edo debekatu ahal izateko.
 - o HAPO behin betiko onartzea eta bizitegi-lursailen eta -eraikinen erabilera turistikoak arautzeko ordenantza bat egitea, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko.

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

Hiriak birgaitzeko eta berronertzeko politikekin etxebizitza eskuragarriak sortzen ez diren arren zuzenean, logikoa da berrestea etxebizitzak behar bezala mantentzea eta kontserbatzea funtsezkoa dela bizigarritasun-baldintza egokiak sustatzeko.

Gainera, jarduketa horiek lotuta baldin badaude efizientzia energetikoaren arloko hobekuntzekin, aurrezki zuzenak lor daitezke hornikuntzei lotutako gastuak arintzeko eta, hala, bizikidetzaren unitateen batez besteko errentaren kostu globala murrizteko.

Hala, neurri espezifikoaren planean neurri hauek jasotzen dira:

- EITen egite- eta aurrerapen-mailari buruzko azterketa sintetikoa egitea horretara behartuta dauden eraikinen artean, bai eta dagoeneko egin diren EITetan aurreikusitako premiazko obren exekuzio-mailarena ere.
- Dirulaguntza horien zabalkundea Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio sailburuaren 2021eko uztailaren 21eko AGINDUA da, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearen, iragarritasunaren eta efizientzia energetikoaren arloan babestu daitezkeen jarduketarako neurri finantzarioei buruzkoa.
- Udaleko dirulaguntza ekonomikoaren lerro berriak:
 - o Etxebizitza Bizigune/ASAPi lagatzeko konpromisoa hartzen duten etxebizitza hutsak birgaitzeko.
 - o Lehen solairuetako jarduera ekonomikoak bizitegi-eraikinetako beheko solairuetara eramateko obrak egiteko.
- Zerga-hobariak (EIOZ) mantentzea kasu hauetarako:
 - o (% 95eko hobaria), eguzki-energiaren edo beste energia berriztagarri batzuen aprobetxamendu termikoa edo elektrikoa hauteman ahal izateko sistemak ezartzen badira.

- (% 90eko hobaria) desgaitasuna duten pertsonen irisgarritasuneko eta bizigarritasuneko baldintzak betetzen dituzten eraikuntzetarako, instalazioetarako edo obretarako.
- Igogailuak instalatzeko laguntza-lerroarekin jarraitzea, eta horien irismena aztertzea, behar izanez gero, irisgarritasun unibertsala sustatzeko.

3. ARDATZA. PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

Prestazioen eta dirulaguntzen sistema da etxebizitza bat eskuratzeko edo etxebizitzarekin lotutako kostuak ordaintzeko laguntza ekonomikorako neurrien multzoa, bizitegi-unitateentzat ahalegina ordaingarria izan dadin. Lehenetsuna dute bereziki zailtasunik handienak dituzten pertsonen eta familiek.

Garrantzitsua da gogoratzea, Usurbilen ezarritako Zaintzen Ekosistemaren ikuspegitik (etxebizitzak eskuratzeko formula alternatiboak garatzen ditu), etxebizitzaren arloko dirulaguntzak ez direla helburua, amaierako helburua lortzeko tresna bat baizik. Azken xede hori da ingurune kolaboratibo eta solidarioarekin lotutako etxebizitza eskuragarria lortzea.

Nolanahi ere, 3. ARDATZEAN deskribatutako neurriak udalerrian garatzen diren laguntza komunitarioko gainerako ekintzen errefortzuak dira. Hauek dira adierazgarrienak:

- Gazteen Emantzipaziorako Eusko Jaurlaritzaren Laguntzak: Gaztelagun eta Emantzipa.
- Eusko Jaurlaritzak gizarte-bazterkeria arriskuan dauden kolektiboentzako ematen dituen laguntzak, etxebizitza faltagatik: Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE).
- Etxebizitzarekin lotutako gastuak ordaintzeko udal-laguntzak: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak eta alokairurako laguntzat herriar guztientzat.
- Tentsio eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak: alokairuaren prezioaren hazkundea mugatzeko eta errentariak babesteko neurriak.

Plana indarrean dagoen bitartean, Jaurlaritzako dirulaguntzen estalduraren eta irismenaren jarraipena egitea planteatzen da urtero, Etxebizitza Sailak ematen duen informazioaren bitartez, eta Usurbilgo Udalaren dirulaguntzekin duten osagarritasun-maila aztertzea.

Horri dagokionez, udalak 2021az geroztik ematen dituen **alokairua ordaintzeko dirulaguntzak** mantenduko ditu, Jaurlaritzaren programen onuradunak ez diren pertsonentzat eta 28.000 eurora arteko diru-sarrerak dituztenentzat bizikidetza-unitate indibidualak badira edo 35.000 eurora arteko diru-sarrerak dituztenentzat pertsona batetik gorako bizikidetza-unitateentzat.

Alokairuen prezioaren goranzko joera aintzat hartuta, hilean 900 eurora bitarteko alokairu-kontratuak subentzionatzen dira.

4. ARDATZA. ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA, HERRITARRENTZAKO INFORMAZIOA ETA PLANAREN JARRAIPENA

4. ardatzaren oinarritzko helburua planaren kudeaketa- eta jarraipen-prozesu koordinatu eta partekatua egitea da Usurbilgo sail eta eragile garrantzitsu guztien artean, bai eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarekin ere.

Horretarako, gobernantzaren arloko lan esparru hauek proposatzen dira:

- **planaren exekuzioaren jarraipena egiteko eta koordinatzeko batzordea**, udalaren zein Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzearekin. Horien zeregin nagusia izango litzateke administrazio eskudunek aurrekontuan sartu beharreko laguntza eta finantza-neurri guztiak definitzea eta haien egutegia egitea, jarduketak gauzatuko direla bermatzeko.

- **Udalaren barruko taldea**, etxebizitza, hirigintza eta gizarte-zerbitzuen arloko eskumenak dituzten udal-zerbitzuen artean koordinatzeko.
- **Planaren Jarraipena eta Ebaluazioa** egitea. Hori oinarri hartuta, neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Usurbilgo etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaurgarrienean dauden pertsonen eta familiengan duten eragina aztertzeko urteko txostena egingo da.

Herritarren informazioaren eta partaidetzaren arloan, **Udal Etxebizitzaren Bulego** bat sortzea planteatzen da, arreta-lerro hauekin:

- Birgaitzearen, efizientzia energetikoaren eta irisgarritasunaren arloko hainbat dirulaguntza eta laguntzari buruzko informazioa.
- Birgaitze-obren zerga-kenkariari buruzko informazioa.
- Etxebizitzaren arloko dirulaguntzei eta laguntzei buruzko informazioa, eta, batez ere, emantzipaziorako eta alokairua ordaintzeko dirulaguntzei buruzkoa.
- Etxebizitza hutsen eta birgaitze-laguntzen bitartez mobilizatu daitezkeen gainerako jarraipena.

5.- ONDORIOAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, etxebizitzaren arazoaren lurralde-aniztasuna aitortzen du, eta etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko aukera aurreikusten du, biztanleentzako etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko legez gaitutako administrazioa Eusko Jaurlaritza da, eta haren baitako etxebizitza arloko sailak berariaz gaitutako prozedurak aukera ematen du udal-erakundeak berak has dezan izendapenaren eskaera. Horretarako, honakoak idatzi eta igorri behar ditu udalak: udalerriko eskaintzaren eta eskariaren egoeraren diagnostikoa; etxebizitza eskuragarrien eskaintzaren defizita zuzentzeko edo egoerari buelta emateko neurrien plan espezifikoak; eta eskaeraren jatorriari buruzko justifikazio-memoria.

Horretan oinarrituta, memoria honek, “Usurbilgo Etxebizitzaren Diagnostikoa eta Plana, tentsio eremu izendatzeko. 2025eko martxoa” eta “Tentsio eremu izendatzeko Usurbilgo Etxebizitza Plana. 2025eko martxoa” dokumentuekin batera, ongi justifikatzen du Usurbilgo udalerrira bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, **1. irizpidea (alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan)** betetzen dela egiaztatzen baitu. Inguruabar horren ondorioz, oso zaila da prezio eskuragarria duten etxebizitzak eskuratzeko zein mantentzea, eta modu negatiboan eragiten diete Usurbilgo udalerrira osoan bizi diren biztanleei; bereziki, familia berriak osatu nahi dituzten pertsona eta bizikidetzak-unitateei.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoak modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean, ezinbestekoa da prezioen goranzko bilakaera geldiaraziko duten tresnak izatea, batez ere alokairu-merkatu librean. Tresna horiek maiatzaren 24ko 12/2023 Legean daude aurreikusita, etxebizitzarako eskubideari buruzkoan.

Horregatik guztiagatik, eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Usurbilgo Udalak planteatutako eskaeraren aldeko ebazpena emateko eskatzen da, Usurbilgo udalerrira bizitegi-merkatuko tentsio eremu aitortzen duen aginduaren bidez, gutxienez honako erabaki hauek jasotzen dituen:

1. Usurbilgo udalerrira, oro har, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea.

2. eremu horretarako esleitzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatutako eremuetan aplikatzea aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.
3. Edukitzaile handien adierazpen zehatza onartzea Usurbilgo tentsio handiko eremuarentzat, errentatzaile gisa dituzten alokairu-kontratuentzat, Hiri Errentamenduei buruzko 1994ko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.6 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, eta araudi horretako 17.7 artikulua aplikatu daitekeen unera arte, erreferentziazko prezioen indize-sistema indarrean sartu delako Euskal Autonomia Erkidegoarentzat.
4. Usurbilgo bizitegi-merkatuko tentsio eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten etxebizitzaren kasuan Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.6 artikuluan xedatutakoa betetzea, araudi horretako 17.7 artikulua indarrean sartzen den arte, dagokion erreferentziazko prezioen indize-sistema indarrean sartu delako Euskal Autonomia Erkidegoarentzat.
5. Izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifikoa" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta, eta, batez ere, etxebizitza berriak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea alokairu eskuragarrian.