

**AGINDUA, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDAKO SAILBURUARENA, ZEINAREN
BIDEZ HASIERA EMATEN BAITZAI O BILBO UDALERRIA BIZITEGI-MERKATU
TENTSIONATUKO EREMU IZENDATZEKO PROZEDURARI****AAAA_ORD_3189/25_09**

Ikusi da Bilboko Udalak (Bizkaia) udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko egin duen eskaera; **AAAA_ORD_3189/25_09** espediente-zenbakiarekin izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.- 2025eko apirilaren 11n, Bilbo udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatu zuen Bilboko Udal Etxebizitzaren Tokiko Erakunde Autonomoak (aurrerantzean, Bilboko EET), Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

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

1. Bilbo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko memoria.
2. Bilbo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeari lotutako ekintza-plana.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

LEHENENGOA.- Eusko Jaurlaritzak eskumena du tentsio handiko bizitegi-eremuak izendatzeko, Etxebizitzarako Eskubidearen Legearen 18.2 artikuluan (12/2023, 2023ko maiatzaren 24koa) xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu beharko dituela bizitegi-merkatuko tentsio-eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako.

Etxebizitzaren arloari buruz Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorri 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

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, **egitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.





aplikatzeko, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

“a) Adierazpenaren aurretik, prestaketa-prozedura bat beharko da, gunean guneko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haien bilakaera denboran zehar; etxekoen unitate egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta horien bilakaera denboran zehar, zeinak, etxebizitza-prezioekin batera, familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera emango baitu. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezin merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, 2004ko martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenaren arabera.

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-kohezioaren 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 Ministerioako 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, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.



HIRUGARRENA.- 12/2023 Legeko 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua 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 oinarritzko gastu eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen 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 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 berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

LAUGARRENA.- Bilboko EETk aurkeztutako eskaera eta gerora erantsitako dokumentazio zuzendua aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

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

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Bilbo udalerrira eremu tentsionatu deklaratzeko memoria eta ekintza-plana gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Bilboko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa garatzen da, 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.

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 Bilboko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisia bildu dira. Etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertu dira azterlan horretan. Halaber egin da etxebizitza alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia.

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 Bilbok betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatuan aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Bilbo udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu tentsionatuei buruz 2024ko otsailean egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez. 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) letran eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da; izan ere, lege horretan, udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik gora kokatzen da alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga. Kasu honetan, egiaztatu da Bilbo udalerri osoan alokairuaren batez besteko errentak eta etxeko oinarritzko gastuek, hau da, oinarritzko hornidurak estaltzera bideratutakoek, udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren % 30etik gorako finantza-ahalegina dakartela, ahalegin ekonomikoa % 31,6 baita. Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den legezko irizpideetako bat.

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 dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela, Bilbo udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT

LEHENENGOA.– Hasiera ematea Bilbo 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 informazio publikoan jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuz, HOGEI EGUN balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.



Bilboko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko 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 Bilboko EETri jakinaraztea, eta hogeitaz egun balioduneko epea ematea, entzunaldikoa, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten diren alegazioak eta agiriak aurkez ditzan.

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

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILBURUA

DENIS ITXASO GONZÁLEZ.