

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

5389

AGINDUA, 2025eko abenduaren 3koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Arrasateko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

Espediente zk.: AAAA_ORD_5433/25_09.

Arrasateko Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_5433/25_09 da, eta hauek dira hari buruzko

GERTAKARIAK

Lehenengoa.— 2025eko ekainaren 2an, Arrasateko Udalak Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Arrasateko udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua arabera.

Bigarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko etxebizitza-diagnostikoa, justifikazio-memoria eta ekintza-plana.

Hirugarrena.— Agiriak aztertuta, eta bat etorri 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, Arrasateko Udalari epe bat eman zitzaion, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerarekin batera aurkeztu zuen justifikazio-memorian aldaketak edo hobekuntzak aurkez zitzan; zehazki puntu hauei dagokienez:

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

2.— Legez ezarritako gainerako neurriak alde batera utzi gabe, memoria justifikatu beharko da, bidezkotzat jotzen bada, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratueta dauden higiezin en etxebizitza-errentamenduko kontratuei Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 17. artikulua 7. apartatua aurreikusitako errenta-muga aplikatzea deklarazio hori indarrean jarri eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez denean higiezin etan; kasu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gaingitu erreferen tziatzko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioen gehieneko muga.

Laugarrena.— 2025eko uztailaren 15ean, Arrasateko Udalak agiriak aurkeztu zituen, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzak helarazitako erre kerimenduan ezarritako zehaztapenak barne hartuta.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.— Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izen datzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua

xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritik 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 adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikulua xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, 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 higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan egiten dituen bizitegi-erabileraren balio-mapen lurralde-eremu homogeneousak, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzek 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 Ministerioko Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari komunikatu 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 jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioe-

tako, 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 Legearen 18. artikuluko 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, 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 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 neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena.— Arrasateko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

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

Aurkeztutako eskabidearekin batera, udalerrira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. 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.

— Udalerriko etxebizitza-merkatuaren hutsuneak eta gabeziak, hartara ohiko etxebizitzaren eskariari behar bezala erantzuteko, edozein modalitatetan, arrazoizko prezioan, bertan bizi den biztanleriaren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoaren arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak kontuan hartuz ere.

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

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, diagnostikoa, hasierako justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira, non adierazten baita Arrasateko udalerririk betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko b) apartatua aurreikusten dena.

Memorian, Arrasate izendatzeko legeko irizpideak betetzen direla justifikatzen da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2024ko otsaileko 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 % 24 igo dela, % 17tik gora (KPI + ehuneko 3 puntu); bada, 12/2023 Legearen 18.b) artikuluan aurreikusitako irizpidea betetzen da.

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 plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikularen b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintzak, Arrasateko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Hasiera ematea Arrasateko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.— Prozedura jendaurrean jartzea, argitara emanez Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean (GAO). Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeiei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

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

Hirugarrena.— Agindu hau Arrasateko Udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzualdi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

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

Vitoria-Gasteiz, 2025eko abenduaren 3a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.