

III - BESTE ADMINISTRAZIO PUBLIKOAK

EUSKO JAURLARITZA

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA KO SAILA

Agindua, 2025eko uztailaren 30ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari

AAAA_ORD_5570/25_09.

Ikusi da Vitoria-Gasteizko Udalak (Araba) egin duen eskaria, udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko; AAAA_ORD_5570/25_09 espediente-zenbakiarekin izapidetzen ari da, eta hauek dira hari buruzko,

EGITATEAK

Lehenengoa. 2025eko uztailaren 9an, Vitoria-Gasteizko Udalak eskatu du Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindua eman dezala Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

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

1. Vitoria-Gasteizko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko hasierako justifikazio memoria.
2. Vitoria-Gasteiz bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzearekin batera doan neurrien plan espezifiko.
3. Vitoria-Gasteizko diagnostikoa, eremu tentsionatu izendatzeko.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa. Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak izendatu 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 artikulak 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 prestatzen dituen bizitegi-erabileraren balio-mapak, zeinak egiten baititu higiezin merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik 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 homogeneousak 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 ebaizpenak 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 Ministerioi 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 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 ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena. 12/2023 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezarritako bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzeko:

a) Hipotekak edo alokairuak –gehi oinarritzako gastuek eta hornidurek– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren 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 haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena. Vitoria-Gasteizko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1. Eredu hartan bizitegi-merkatua nola dagoen azaltzeko aurretiazko informazioa ematea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, eremu tentsionatu deklaratzeko memoria eta ekintza-plana gehitu ditu eskaerak, eta, bertan, Vitoria-Gasteizko 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.

Hasierako 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 Vitoria-Gasteizko 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. Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatua izateko legeko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu dute, non adierazten den Vitoria-Gasteiz udalerriak –salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua– irizpide hauek betetzen dituela: 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua eta b) apartatua aurreikusiak.

Memorian justifikatzen da Vitoria-Gasteiz udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legeko irizpide horiek betetzen direla, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu tentsionatuei buruz 2025eko apirilean egin zuen txostenean adierazitakoari erreferentzia eginez.

12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da; izan ere, alokairuaren kostuaren eta oinarritzko gastu eta horniduren batez besteko karga udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren ehuneko 30etik gora kokatzen da. Kasu honetan, egiaztatu da udalerri osoan alokairuaren batez besteko errentak eta etxeko oinarritzko gastuek eta hornidurak estaltzera bideratutakoek, udalerriko batez besteko errenta erabilgarriaren ehuneko 30etik gorako ahalegina dakartela, ahalegin ekonomikoa ehuneko 30,6 baita.

Era berean, justifikatzen da betetzen dela 12/2023 Legearen 18.3 artikulua b) apartatua aurreikusitako irizpidea, azken 5 urteetan batez besteko alokairu-prezioa igotzeari buruzkoa. Izan ere, batez besteko errenta ehuneko 21,2 igo da udalerrian 2018. eta 2023. urteen artean, eta ehuneko 19,6 gailendu du (autonomia-erkidegoko KPIa gehi ehuneko 3 puntu). Bestalde, etxebizitzaren prezioaren hazkundearen irizpideari lotutako adierazle berriak ere gailditzten du legeak ezarritako muga (KPIa + ehuneko 3 puntu) estatistika-informazioa dagoen azken 5 urteetan. Hartara, Vitoria-Gasteizen erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa nabarmen igo da azken 5 urteetan (kasu honetan, 2019 eta 2024 artean), eta ehuneko 27,5eko hazkunde-tasara iritsi da, ehuneko 22,4ko mugaren gainetik (KPIa + 3 puntu).

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da betetzen direla udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskatzen diren bi legeko irizpideak.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerriaren aipatu eremua bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzean agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, nahikoa egiaztatutzat jotzen da Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluen a) eta b) apartatueta aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela, Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, 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 Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, 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 ALHAOn. Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeiei egun baliodunegongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

Vitoria-Gasteiz udalerria, salbu eta hiri-bilbean sartuta ez dauden toki-erakunde txikiek osatutako landa-eremua, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde aurreko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzaren egongo dira eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.– Agindu hau Vitoria-Gasteizko Udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzunaldi-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 uztailaren 30a

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua
DENIS ITXASO GONZALEZ