

**III. ATALA****EUSKAL HERRIKO AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA****Etxebizitza eta Hiri Agenda**

Agindua, 2026ko uztailaren 17koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Bermeoko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari. AAAA_ORD_5678/26_09.

Bermeoko Udalak (Bizkaia) udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaera ikusirik, AAAA_ORD_5678/26_09 espedientea izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko,

Egitateak:

Lehenengoa: 2026ko martxoaren 6an, Bermeoko Udalak Eusko Jaurilaritzako dagokion sailak Bermeoko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu zela eskatu zuen, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

Bigarrena: Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerari, dokumentu hauek erantsi zizkion:

Bermeo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostikoa eta justifikazio-memoria.

Bermeo tentsionatutako eremu deklaratzeko ekintza-plana.

Zuzenbideko oinarriak

Lehenengoa: Eusko Jaurilaritzak bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko eskumena du, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin, 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 —etxebizitzaren arloan— eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen oso eta esklusiboen 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 honek eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko espedientea ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitakoari dagokionez.

Bigarrena: Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeari dagokionez, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko:

- «a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzean 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-erabilaren 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 hiru garrenarekin.



- 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 arabeko 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 zentzuzko 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 jakinarazi beharko zaio.
- d) Lurralde-eremu baten bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu baten deklarazioak hiru urteko balioa izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartutako 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, artikuluko honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

Hirugarrena: 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, 18.2 artikuluan 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.

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

Laugarrena: Bermeoko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, kontsiderazio hauek egin behar dira:

Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bildu du.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-dokumentua, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera garatzen da, barnean direla etxebizitza moten alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxekoen errenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Justifikazio-memorian, udalerriko etxebizitzari buruzko diagnostikoarekin eta Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisisa eta Bermeoko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren analisisa bildu dira. Azterlan horretan, etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-mer-



katuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertu dira. Etxebizitza alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia ere egin da.

Justifikatu du etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, zeinean adierazten baita Bermeoko udalerririk bete-zen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan aurreikusitakoa.

Bermeo bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko aipatutako lege-irizpidea betetzen dela justifikatzen da memorian. Alokairuaren prezioa igo dela egiaztatutaz jo-tzen da Adierazi da ezen, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2025eko apirilean Euskadi-ko eremu tentsionatuei buruz egindako txostenari jarraikiz, alokairuaren prezioa %20,2 igo dela. Igoera hori 3,6 puntu altuagoa da EAEko urteko KPI batezbeste igo dena baino, zeina, 2018tik 2023ra, %16,6koa izan baita. Ondorioz, justifikatutaz jo da bete egiten direla 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan eskatutako baldintzak.

Aurkeztutako justifikazioaren arabera, agerian geratzen da udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskatzen den lege-irizpideetako bat betetzen dela.

Bete nahi den neurrien plan espezifikoari dagokionez, uste dugu plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko agra-rian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutaz jo da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan aurreikusitako jus-tifikazio-baldintza, Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio-prozedura hori hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa: Hasiera ematea Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondo-rioetarako.

Bigarrena: Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuta, hogeit egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik aurrera. Epe horretan, interesdunek egoki irizitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Bermeoko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde aurreko memoria eskuragai egongo dira Etxe-bizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vito-ria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena: Agindu hau Bermeoko Udalari jakinaraztea, eta hogeit 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-Gasteizen, 2026ko uztailaren 17an: Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua, Denis Itxaso González