

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

3454

AGINDUA, 2026ko uztailaren 17koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Lekeitioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

AAAA_ORD_5732/26_09

Lekeitioko Udalak udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_5732/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko martxoaren 26an, Lekeitioko Udalak eskatu zuen Eusko Jaurlaritzako dagokion sailak agindu bat eman zezala Lekeitioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko, bat etorritz Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

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

Lekeitio bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostikoa eta justifikazio-memoria.

Lekeitio tentsio handiko eremu izendatzeko ekintza-plana.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

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

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan –etxebizitzaren arloan– eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean onartutako eskumen oso eta eskusiboen esparruan, eta bat etorritz 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 espedienteak ebazteko, Etxebizitza Eskubidearen Aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitakoari dagokionez.

Bigarrena.– Etxebizitza Eskubidearen Aldeko 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 eremuak deklaratzeko:

«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 higiezinaren merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratuak 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 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 Ministerioi 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 Legearen 18. artikulua 3. apartatua xedatutakoaren arabera, 2. apartatua ezartzen den izendapena emateko —bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen izendapena—, justifikazio-memoria bat egin beharko da, bi inguruabar hauetako bat gertatzen dela egiaztatzen duena:

a) Hipotekak edo alokairuak —oinarrizko gastuak eta hornidurak gehituta— 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 berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta haien garapen-egutegia proposatuko dituen.

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

Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen 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 Aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako adierazleen analisiarekin batera, udalerriko testuinguru sozioekonomiko eta demografikoaren analisia eta Lekeitioko etxebizitzaren alokairu- eta salerosketa-merkatuaren bilakaeraren analisia bildu dira. Etxebizitzaren beharra eta eskaria, salerosketa-eragiketen zein alokairu-merkatuko prezioen bilakaera eta etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertu dira azterlan horretan. Etxebizitzaren alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia ere egin da.

Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia dagoela justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko baldintzak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaerarekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Lekeitioko udalerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikularen a) apartatua aurreikusten dena.

Memorian justifikatzen da Lekeitioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko irizpide hori betetzen dela, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko tentsio-eremuari buruz 2025eko apirilean egin zuen txostenean adierazitakoa aipatuz. 12/2023 Legearen 18.3 artikularen b) apartatua eskatutako baldintzak betetzen direla justifikatzen da, etxebizitzaren salerosketa-prezioak % 32,5eko igoera izan baitu azken bost urteetan. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirilko txostenean adierazitakoaren arabera, KPlaren urteko batezbestekoaren igoeraren emaitza % 19,4 izan da 2019tik 2024ra bitartean, eta Lekeitioko igoera hori atalasea baino hiru puntu handiagoa izan da, % 22,4koa. 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 plan bideragarri eta egokia aurkeztu dela udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko 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) apartatua aurreikusitako justifikazio-baldintza, Lekeitioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzekoa. Beraz, bidezkoa da izendapen horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

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

Bigarrena.— Prozedura jendaurrean jartzea, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Bizkaiko Aldizkari Ofizialean (BAO) argitaratuta, hogeiei egun balioduneko epean, azken argitalpenaren hurrengo egunetik zenbatzen hasita. Epe horretan, interesdunek egoki iritzitako alegazioak aurkeztu ahal izango dituzte.

Lekeitioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldez aurreko memoria eskuragarri egongo dira Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.— Agindu hau Lekeitioko 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 hutseko egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko uztailaren 17a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.