

**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 Elorrio udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari. AAAA_ORD_5740/26_09.

Elorrioko Udalak (Bizkaia) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko egindako eskaera ikusirik, AAAA_ORD_5740/26_09 espedientea izapidetu da, eta hauek dira hari buruzko,

Egitateak

Lehenengoa: 2026ko martxoaren 31n, Elorrioko Udalak Eusko Jaurlaritzako dago-kion sailak Elorrio udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu zezala eskatu zuen, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluan aurreikusitakoarekin.

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

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

Ekintza-plana, Elorrio tentsionatutako eremu deklaratzeko.

Zuzenbideko oinarriak

Lehenengoa: Eusko Jaurlaritzak tentsio handiko bizitegi-eremuak deklaratzeko eskumena du, Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatuko tentsio-eremuak, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzeari dagokionez.

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 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-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 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 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.

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

Laugarrena: Elorrioko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bildu du.

Aurkeztutako eskaerarekin batera, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barne 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 analisia eta Elorrioko 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. Etxebizitza alorreko programa eta politikek udalerrian izan duten eraginaren analisia ere egin da.

Justifikatu da 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, non adierazten baita Elorrio udalerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea; hau da, 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan aurreikusitakoa.

Elorrio bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko aipatutako lege-irizpidea betetzen dela justifikatzen da memorian. Alokairuaren prezioa igo dela egiaztatutzat jotzen da. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Euskadiko eremu tentsionatuei buruz 2025eko apirilean egindako txostenaren arabera, salerosketaren prezioa (akats bat gertatu da idazketan, alokairuaren prezioari buruzkoa dela uste baita) %21 igo da, hau da, EAEn KPlaren urteko batez bestekoa baino 4,5 puntu gehiago, zeina %16,6 igo baita 2018tik 2023ra. Kasu honetan, justifikatutzat jotzen da 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan eskatzen diren baldintzak betetzea, azken bost urteetan %21 igo baita etxebizitzaren alokairuaren prezioa Elorrian, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirilko txostenean adierazitakoaren arabera. Txosten horretan adierazten den bezala, 2018 eta 2023 bitartean urteko batez besteko KPI hiru puntu baino gehiago igo da Elorrian, eta %19,6koa da eremu tentsionatu deklaratzeko atalasea. 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 agerian geratu diren desorekak konpontzeko.

Aurkeztutako agiriak ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3.b) artikuluan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Elorrio udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio-prozedura hori hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa: Hasiera ematea Elorrio udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari, bat etorritik Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoarekin eta bertan aurreikusitakoari dagokionez.

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

Elorrio udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde aurreko memoria eskuragai 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 Elorrioko Udalari jakinaraztea, eta hogeita egun balioduneko entzunaldi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizitako alegazioak eta agiriak aurkez zitzan.

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