BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

4541

AGINDUA, 2026ko urriaren 16koa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Hondarribiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko prozedurari.

AAAA_ORD_7202/26_09.

Hondarribiko Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7202/26_09 da, eta hauek dira hari buruzko

EGITATEAK

Lehenengoa.– 2026ko maiatzaren 11n, Hondarribiko Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Hondarribiko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedura, Etxebizitza eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikuluaren arabera.

Bigarrena.– Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabideari agiri hauek erantsi zaizkio:

1.– Diagnostikoa eta eremu tentsionatu deklaratzeko justifikazio-memoria.

2.– Hondarribiko etxebizitza-plana, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

Lehenengoa.– Eusko Jaurlaritzak eskumena du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko, Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, zeinak ezartzen baitu etxebizitza-arloan eskumena duen administrazioak deklaratu beharko dituela bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak, aipatu legean jasotako neurri espezifikoak aplikatzeko.

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta esklusiboen esparruan, eta bat etorriz 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 deklaratzeko 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 artikuluak xedatzen duenez, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratzeko:

> «a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egin behar 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 higiezinen merkatuaren urteko txostenen barruan, bat etorriz martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezinen Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin. Zehazki, balio-mapa horietan adierazten diren lurralde-eremu homogeneoak hartuko dira kontuan.

b) Lurralde-eremu jakin bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeak berekin dakar informazio-izapide bat egitea, zeinean jendaurrean jarri beharko baita deklarazio horren oinarri den informazioa, barne hartuta biztanleriaren eta familien banaketa espazialari, haren egiturari eta dinamikari buruzko azterlanak, bai eta eskaintzaren, prezioen eta etxebizitza moten araberako zonifikazioa ere, edo beste edozein azterlan, gizarte- eta lurralde-kohesioaren kalterako diren desorekak eta gizarte- eta espazio-bereizketako prozesuak agerian jartzea edo prebenitzea ahalbidetzen duena.

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 egoiliarraren 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 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 lehenera tzeko 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, artikulu honetan legez ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena».

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

a) Hipotekak edo alokairuak –oinarrizko gastuak eta hornidurak gehituta– aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batezbesteko diru-sarreren 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 dituena.

Laugarrena.– Hondarribiko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, kontsiderazio hauek egin behar dira:

1.– Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa bete behar da.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, Hondarribiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko diagnostiko-agiria, hasierako 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, bai eta 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.

– Etxeetan dagoen errentaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek etxebizitza-prezioak neurtzeko aukera emango dute, baina baita familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera ere.

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

2.– Etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku berezia justifikatzea, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko legezko inguruabarrak daudelako.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko eskabidearekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Hondarribiko udalerriak betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko b) apartatuan aurreikusten dena.

Aurkeztutako memorian justifikatzen denez, Hondarribiko etxebizitzen alokairu-prezioak eta erosketa-prezioak deklarazioaren aurreko bost urteetan izan duten hazkunde metatuak gainditu egin du Autonomia Erkidegoko kontsumoko prezioen indizeak izan duen ehuneko hiruko hazkunde metatua. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2025eko apirileko txostenean adierazitakoari dagokionez, azken bost urteetan Hondarribiko salerosketa-prezioen igoera % 30,5ekoa izan da, eta horrek aise gainditzen du, hiru puntuz baino gehiagoz, Euskadin KPIaren urteko batezbestekoak emandako igoera (% 19,4); eremu tentsionatu deklaratzeko atalasea % 22,4 da. Azken bost urteetako alokairu-prezioaren igoerari dagokionez, txostenaren arabera, Hondarribian izandako igoera % 19,7 izan da, eta horrek hiru puntuz baino gehiagoz gainditzen du Euskadin KPIaren urteko batezbestekoak emandako igoera (% 16,6); beraz, betetzen da udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko lege-betekizuna.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da betetzen dela Etxebizitza eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluko b) apartatuan aurreikusitako justifikazio-baldintza, Hondarribiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– Hasiera ematea Hondarribiko 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, argitara emanez Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean (GAO). Agindua azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

Hondarribiko udalerria eremu tentsionatu deklaratzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta aldez 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 Hondarribiko Udalari jakinaraztea, eta hogei 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 urriaren 16a.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.