



ERANDIO BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUTAKO EREMU IZENDATZEKO JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

(erref. E5995 v01)

2026ko martxo

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DE ERANDIO COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL

(ref. E5995 v01)

Marzo 2026

AURKIBIDEA

1.	Erreferentziatzko marko juridikoa	3
2.	Sarrera	5
3.	Diagnostikoaren laburpena	7
4.	Eremu tentsionatuaren izendapena ahalbidetzen duten inguruabarrak betetzearen justifikazioa	12
5.	Plan Berezian eta Garapen Egutegian aurreikusitako neurriak	14
6.	Ondorioak	19

ÍNDICE

1.	Marco jurídico de referencia	3
2.	Introducción	5
3.	Resumen de diagnóstico	7
4.	Justificación del cumplimiento de las circunstancias que habilitan la Declaración de Zona Tensionada	12
5.	Medidas propuestas en el Plan Específico y Calendario de Desarrollo	14
6.	Conclusiones	19



ERREFERENTZIAZKO MARKO JURIDIKOA

1.

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA



ERREFERENTZIAZKO MARKO JURIDIKOA

MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA

Memoria honen **esparru juridikoa** honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitza eskubidearen aldekoa
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzarena
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-izaerako arau eta xedapen guztiak.
- Eusko Jaurilaritzak ezarritako prozedura, Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua eta Erandioko Udalari bidalia: "Etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa EAEn betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuen izendapena arautzen duena".

Eskumen-esparruari dagokionez:

- Euskal Herriko Autonomia Estatutuaren abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua honako hau ezartzen du: "Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du, lurraldearen eta itsasertaren antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan".
- *Etxebizitza-arloko udal-eskumenari* dagokionez:
 - Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua honako hau ezartzen du: "udalerriek, nolanahi ere, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legedian ezarritako moduan, gai hauetako eskumenak erabiliko dituzte":
 - Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, gauzatzea eta diziplina
 - Ondare historikoaren babesa eta kudeaketa
 - Babes publikoko etxebizitzak sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraunkortasuneko irizpideekin
 - Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea
- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 17. artikulua honako hauek ezartzen ditu udalerrien eskumen propioetat:
 - Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa
 - Hirigintza-arloko antolamendua, kudeaketa, betearazpena eta diziplina

El **marco jurídico** que sustenta la presente memoria está compuesto por los siguientes instrumentos jurídicos:

- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
- La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de Euskadi
- El conjunto de normas y disposiciones de carácter reglamentario vigentes en Euskadi en materia de vivienda
- El procedimiento definido por el Gobierno Vasco, publicado en el Observatorio Vasco de la Vivienda y, remitido al Ayuntamiento de Erandio. titulado: "Protocolo para dar cumplimiento en la CAV a lo previsto en el artículo 18 de la ley estatal de vivienda, que regula la declaración de zonas de mercado residencial tensionado".

En lo que respecta al **marco competencial**:

- El artículo 10.31 de la Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía del País Vasco establece que: "*la Comunidad Autónoma del País Vasco* tiene competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda".
- En cuanto a la *competencia municipal en materia de vivienda*:
 - El artículo 25,2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, establece que "los municipios ejercerán en todo caso como competencias propias, en los términos de la Legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes":
 - Planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística
 - Protección y gestión del patrimonio histórico
 - Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera
 - Conservación y rehabilitación de la edificación
- La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 17, establece como competencias propias de los municipios:
 - La planificación, programación y gestión de viviendas
 - La ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística

SARRERA

2.

INTRODUCCIÓN



SARRERA

Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatu gisa deklaratzeko eskaeraren esparruan aurkeztutako — eranskin gisa eranstena dena — dokumentazioaren laburpen bat aurkeztea da justifikazio-memoria honen helburua.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren bitartez zabaldutako txostenak, "Euskadiko tentsio eremuei buruzko txostena" izenekoak (2025eko apirila), adierazpen hori eskatzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten udallerriak identifikatzen ditu, eta Erandioko udalerria barne hartzen du.

Zehazki, Erandioko udalerrri osoak etxebizitzarako eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikuluan ezarritako bi irizpideak betetzen ditu. Xedapen horren arabera, etxebizitzaren salerosketa- edo errentamendu-prezioak, aitorpena egin aurreko bost urteetan, kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatua baino ehuneko hiru puntu handiagoa izan behar du gutxienez. Erandioren kasuan, etxebizitzaren salerosketa-prezioak % 22,6ko igoera izan du azken bost urteetan, eskuragarri dagoen informazio estatistikoarekin, eta, horrela, % 22,4ko erreferentzia-atalasea gainditu du (KPIari dagokion % 19,4ari hiru puntu portzentual gehitzearen emaitza). Halaber, etxebizitza ordaintzeko familiek egin behar duten finantza-ahalegina % 30etik gorakoa da, eta % 31,5ekoa da.

Erandioko Udalak etxebizitzaren egoerari buruz egindako diagnostikoa ez da estatuko araudian aurreikusitako adierazleak egiaztatzea mugatzen; aitzitik, analisia zabaldu egiten du egiturazko eta bilakaerazko beste elementu batzuk gehituz. Ildo horretan, honako alderdi hauek aztertzen dira, besteak beste: udalerrriaren bilakaera demografikoa, auzoen arteko eta inguruko udalerriekiko mugikortasun-fluxuak, salerosketa-prezioen eta alokairu-errenten dinamika, eta egoitza-parkearen ezaugarriak eta egoera.

Era berean, azken urteotan garatu diren etxebizitza-politikak eta -programak berrikusi dira azterlanean, bai Erandioko Udalak berak bultzatutakoak, bai Eusko Jaurlaritzak udal-esparruan sustatutakoak. Egindako azterketatik ateratako ondorioek agerian uzten dute komenigarria dela Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzea, bertan bizi diren biztanleentzat prezio eskuragarriko etxebizitza-eskaintza nahikoa ez izateko arrisku handia dagoelako, eta udalerrrian familia berriak eratzeari erantzuteko aurreikus daitezkeen zailtasunak daudelako.

INTRODUCCIÓN

La presente memoria justificativa tiene como objetivo presentar una síntesis de la documentación aportada —que se adjunta como anexo— en el marco de la solicitud para que el municipio de Erandio sea declarado zona de mercado residencial tensionado.

El informe elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco y difundido a través del Observatorio Vasco de la Vivienda, titulado “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi” (abril de 2025), identifica aquellos municipios que reúnen las condiciones necesarias para solicitar dicha declaración, incluyendo de manera expresa al municipio de Erandio.

En particular, el conjunto del término municipal de Erandio cumple los dos criterios establecidos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. De acuerdo con esta disposición, se requiere que el precio de compraventa o de arrendamiento de la vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores a la declaración, un incremento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al crecimiento acumulado del índice de precios de consumo. En el caso de Erandio, el precio de compraventa de la vivienda ha registrado, en los últimos cinco años con información estadística disponible, un aumento del 22,6 %, superando así el umbral de referencia del 22,4 % (resultado de añadir tres puntos porcentuales al 19,4 % correspondiente al IPC). Asimismo, el esfuerzo financiero que deben realizar los hogares para afrontar el pago de la vivienda supera el 30 %, situándose en el 31,5 %.

El diagnóstico de la situación de la vivienda realizado por el Ayuntamiento de Erandio no se limita únicamente a verificar los indicadores previstos en la normativa estatal, sino que amplía el análisis incorporando otros elementos de carácter estructural y evolutivo. En este sentido, se analizan aspectos como la evolución demográfica del municipio, los flujos de movilidad entre barrios y con municipios del entorno, la dinámica de los precios de compraventa y de las rentas de alquiler, así como las características y el estado del parque residencial, entre otros factores relevantes.

Del mismo modo, el estudio incluye una revisión de las políticas y programas de vivienda desarrollados en los últimos años, tanto las iniciativas impulsadas por el propio Ayuntamiento de Erandio como aquellas promovidas por el Gobierno Vasco en el ámbito municipal. Las conclusiones derivadas del análisis efectuado ponen de manifiesto la conveniencia de declarar el municipio de Erandio como zona de mercado residencial tensionado, debido al riesgo significativo de insuficiencia de oferta de vivienda a precios asequibles para la población residente, así como a las dificultades previsibles para dar respuesta a la formación de nuevos hogares en el municipio.

**DIAGNOSTIKOAREN
LABURPENA**

3.

**RESUMEN DEL
DIAGNÓSTICO**



DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Erandioko Udalak bizitegi-merkatuak udalerrian duen egoerari buruzko azterketa xehatua egin du, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaerari eusteko. Jarraian, egindako diagnostikoaren alderdi eta ondorio nagusiak aurkezten dira.

3.1 Joera demografikoak

Erandioko biztanleria 24.209 pertsonakoa da 2025ean, hau da, % 1,1eko hazkundea 2015etik. Auzoei dagokienez, Lutxana (+%14,2) eta Erandiogoikoa (+%11,5) dira azken hamarkadan biztanle gehien irabazi duten eremuak. Bestalde, Goierri (+%2,2) eta Arriagan (-% 1) atzerakada txikiak izan dira.

Erandion, EAEko gainerako udalerrietan bezala, zahartze-maila altua da, Euskadi osokoaren antzekoa. Zehazki, biztanleriaren % 23,6k 65 urte edo gehiago ditu. Proportzio hori % 32,5era igotzen da Goierri auzoan. Bestalde, Lutxana auzorik gazteena da, biztanleen % 22,8k 20 urte baino gutxiago ditu eta % 12,7k bakarrik 65 urte edo gehiago dute.

Erandioko biztanleen % 8,6k atzerriko nazionalitatea du; proportzio hori inguruko udalerri gehienetakoa baino nabarmen txikiagoa da. Hala eta guztiz ere, joera goranzkoa da azken hamarkadan (% 5,9 2015ean).

Erandion migrazio-saldo positiboa izan da azken hamarkadan (+1.269 pertsona), kanpo-saldo positiboaren ondorioz; izan ere, barne-saldoa +10 pertsonakoa izan da 10 urtean. Inguruko udalerrien artean egiaztatu da Urdulizek eta Berangok barne-saldo positibo handiak dituztela (Euskadiko beste udalerri batzuetatik etorritako pertsonak), eta udalerri horiek inguruko biztanleak hartzen dituztela.

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

El Ayuntamiento de Erandio ha realizado un estudio detallado de la situación del mercado residencial en el municipio con el fin de sustentar la solicitud para su declaración como Zona de Mercado Residencial Tensionado. A continuación, se presentan los principales aspectos y conclusiones que se derivan del diagnóstico efectuado.

3.1 Tendencias demográficas

La cifra de población de Erandio asciende a 24.209 personas en 2025, lo que supone un incremento del 1,1% desde 2015. Atendiendo a los barrios, Lutxana (+14,2%) y Erandiogoikoa (+11,5%), son las zonas que más población han ganado en la última década. Por su parte, Goierri (+2,2%) y Arriaga (-1%) han sufrido leves retrocesos.

Erandio, como el resto de municipios vascos, muestra un elevado nivel de envejecimiento, similar al del conjunto de Euskadi. En concreto, el 23,6% de la población tiene 65 o más años. Esta proporción se eleva al 32,5% en el barrio de Goierri. Por su parte, Lutxana es el barrio más joven donde el 22,8% de la población tiene menos de 20 años y solo el 12,7% tiene 65 o más años.

El 8,6% de la población de Erandio tiene nacionalidad extranjera, proporción sensiblemente inferior a la mayoría de los municipios del entorno. A pesar de ello, la tendencia es creciente en la última década (5,9% en 2015).

Erandio registra un saldo migratorio positivo en la última década (+1.269 personas), debido al saldo externo positivo, puesto que el saldo interno se sitúa en +10 personas en 10 años. Entre los municipios del entorno se comprueba que Urduliz y Berango registran importantes saldos internos positivos (personas procedentes de otros municipios de Euskadi), siendo los municipios receptores de población del entorno.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

3.2 Analisi sozioekonomikoa

Eskura dagoen batez besteko familia-errenta funtsezko adierazleetako bat da bizitegi-merkatuko gune tentsionatu bat aitortzeko. Eustaten Estatistikaren datuen arabera, 2023an adierazle hori 37.592 €-koa da, Bizkaian (43.476 €) eta Euskadi osoan (44.019 €) erregistratutako batez bestekoa baino txikiagoa. Gainerako udalekin konparaketa eginda, balio horrek 217. postuan kokatzen du udalerria EAEko 251 udalerrien artean.

Lan-merkatuari dagokionez, 2024an Erandion erregistratutako langabezia-tasa % 7,4koa izan da, eta beheranzko bilakaera iraunkorra finkatu da 2016tik, urte horretan % 17,3koa baitzen. Joera horrek erakusten du udalerriko enplegu-adierazleak pixkanaka hobetu direla azken urteetan.

3.3 Etxebizitza beharra eta eskaria

Etxebiden inskribatutako etxebizitza babestuaren eskaria 2.410 pertsonakoa da (2025eko datua); horietatik % 68 alokairu-erregimenean daude inskribatuta eta % 32 erosteta-erregimenean. Erandion erroldatutako biztanleei dagozkien espedienteetan arreta jarrita, 1.286 eskaera egin dira, eta horietatik % 74k alokairu-erregimena aukeratu dute.

Kupoaren arabera etxebizitza babestuaren eskariaren ezaugarriak erreparatuta, % 46,3 kupo orokorrari dagokio, % 18,4 35 urtetik beherakoak dira, % 17 etxebizitza-premia bereziko egoerak dira (adimen- eta garapen-degaitasuna duten pertsonak eta gaixotasun mentala duten pertsonak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, legez dibortziatuak edo bananduak, gerora sortutako ordaintzeko ezintasunagatik ohiko etxebizitzaren jabetza galdu duten pertsonak, 70 urtetik gorakoak eta 30 urtetik beherakoak). Azkenik, % 17,1 etxebizitza-eskubide subjektiboa aitortu zaien eskaerak dira, eta % 1,2 etxebizitza egokituaren eskaerak.

3.2 Análisis socioeconómico

La renta media familiar disponible constituye uno de los indicadores clave para la declaración de una zona de mercado residencial tensionado. De acuerdo con los datos de la Estadística del Eustat, en 2023 este indicador se sitúa en 37.592 €, una cifra inferior a la media registrada tanto en Bizkaia (43.476 €) como en el conjunto de Euskadi (44.019 €). En términos comparativos, este valor sitúa al municipio en el puesto 217 dentro del ranking de los 251 municipios vascos.

En relación con el mercado laboral, la tasa de paro registrada en Erandio en 2024 se sitúa en el 7,4 %, consolidando una evolución descendente sostenida desde 2016, año en el que alcanzaba el 17,3 %. Esta tendencia refleja una mejora progresiva de los indicadores de empleo en el municipio durante los últimos años.

3.3 Necesidades y demanda de vivienda

La demanda de vivienda protegida inscrita en Etxebide, asciende a 2.410 personas (dato de 2025), de las cuales el 68% se inscribe en régimen de alquiler y el 32% en régimen de compra. Centrando la atención en los expedientes correspondientes a la población empadronada en Erandio, las solicitudes se cifran en 1.286, de las cuales el 74% optan por el régimen de alquiler.

Atendiendo a la caracterización de la demanda de vivienda protegida según el cupo, el 46,3% se corresponde con el cupo general, el 18,4% son personas menores de 35 años, el 17% son situaciones de especial necesidad de vivienda (personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años). Finalmente, el 17,1% son solicitudes a las que se les ha reconocido el Derecho Subjetivo de Vivienda y el 1,2% son solicitudes de viviendas adaptadas.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

3.4 Etxebizitzaren parkea eta ezaugarriak

Etxebizitzaren Udal Estatistikaren arabera, Erandion 11.246 etxebizitza daude guztira, hau da, bizitegi-parkea % 6,2 hazi da 2013tik. Hurbileko beste udalerrri batzuekin alderatuz gero, ikus daiteke Erandion Urdulizen (+%45,3) eta Leioan (+%14,1) baino eraikuntza-hazkunde apalagoa izan dela, nahiz eta hazkunde hori Barakaldon (+%4) eta Sestaon (+%4) izandakoa baino handiagoa izan.

Denbora-ikuspegia zabalduz gero, ikusten da Erandion hirigintza-hedapen handieneko etapa 2001 eta 2013 artean gertatu zela, eta aldi horretan etxebizitza-parkea % 20,5 hazi zela.

Etxebizitza nagusiak guztizkoaren % 88,7 dira (9.973), eta proportzio hori ia egonkor mantendu da 2013tik. Bizitegi-parkearen ezaugarriak dagokienez, etxebizitzak % 18,8k ez du igogailurik. Halaber, tamaina txikiko edo ertaineko etxebizitzak dira nagusi, % 59,7k 61-90 m² baitituzte. Bestalde, etxekoen unitateen % 26,4 pertsona bakar batek osatzen du, eta ehuneko hori Euskadiko batez bestekoa (% 30,5) eta inguruko udalerrietakoa baino txikiagoa da. Edukitze-erregimenari dagokionez, Erandioko etxebizitza nagusien % 12,3 alokairu-erregimenean daude, eskualdeko batez bestekoa (% 14,2) baino pixka bat txikiagoa.

3.5 Etxebizitzaren merkatua

Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Salerosketari buruzko Estatistikaren arabera, 2025ean Erandion eskualdatutako etxebizitzaren batez besteko prezioa 2.660 €/m² da.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzak egindako Alokairu Merkatuaren Estatistikak (EMAL) adierazten duenez, fidantza duten eta 2024ko abenduaren 31n indarrean zeuden errentamendu-kontratuen batez besteko errenta hileko 738,5 eurokoa da. 2024an formalizatutako kontratu berriei dagokienez, batez besteko alokairua zertxobait igo da, eta hilean 761,6 eurokoa da.

Era berean, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroak alokairu turistikorako 22 etxebizitza jasotzen ditu udalerrian. Azkenik, aipatu behar da Erandioko Udala gaur egun izapidetzen ari dela merkataritza-lokalen erabilera etxebizitza bihurtzeko aldaketa arautzeko udal-ordenantza bat onartzea.

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

3.4 El parque de vivienda y sus características

Según la Estadística Municipal de Vivienda, el municipio de Erandio cuenta con un total de 11.246 viviendas, lo que supone un incremento del 6,2% del parque residencial desde 2013. Si se compara con otros municipios cercanos, se observa que Erandio ha experimentado un crecimiento edificatorio más moderado que localidades como Urduliz (+45,3%) o Leioa (+14,1%), aunque su aumento ha sido superior al registrado en Barakaldo (+4%) y Sestao (+4%).

Si se amplía la perspectiva temporal, se aprecia que la etapa de mayor expansión urbanística en Erandio se produjo entre 2001 y 2013, periodo en el que el parque de viviendas creció un 20,5%.

Las viviendas principales representan el 88,7% del total (9.973), una proporción que se ha mantenido prácticamente estable desde 2013. En relación con las características del parque residencial, el 18,8% de las viviendas carece de ascensor. Asimismo, predominan las viviendas de tamaño pequeño o medio, ya que el 59,7% dispone de entre 61 y 90 m². Por otro lado, el 26,4% de los hogares están formados por una sola persona, porcentaje inferior al promedio de Euskadi (30,5%) y también al de los municipios del entorno. En cuanto al régimen de tenencia, el 12,3% de las viviendas principales de Erandio se encuentran en régimen de alquiler, una cifra ligeramente inferior a la media de la comarca, que se sitúa en el 14,2%.

3.5 El mercado de la vivienda

De acuerdo a la Estadística de Compraventa de Inmuebles del Gobierno Vasco, el precio medio de las viviendas transmitidas en Erandio durante 2025 se sitúa en 2.660 €/m².

Por su parte, la Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL) elaborada por el Gobierno Vasco indica que la renta media de los contratos de arrendamiento con fianza depositada y vigentes a 31 de diciembre de 2024 alcanza los 738,5 euros mensuales. En relación con los nuevos contratos formalizados a lo largo de 2024, el alquiler medio se eleva ligeramente hasta los 761,6 euros al mes.

Asimismo, el Registro de Viviendas Turísticas del Gobierno Vasco recoge 22 viviendas destinadas al alquiler turístico en el municipio. Por último, cabe señalar que el Ayuntamiento de Erandio se encuentra actualmente tramitando la aprobación de una ordenanza municipal destinada a regular el cambio de uso de locales comerciales para su conversión en viviendas.

DIAGNOSTIKOAREN LABURPENEA

RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO

3.6 Etxebizitza-Programen eta Politiken eragina

Erandioko udalerrian Gaztelagun programaren onuradun diren 192 espediente erregistratu dira, hau da, 703.203 euroko laguntzen zenbateko metatua, gazteei etxebizitza alokairuan eskuratzen laguntzeko.

Bestalde, Etxebizitza Eskubide Subjektiboari dagokionez, 493 eskaera zenbatu dira etxebizitza duina eskuratzeko premiei lotuta. Eskaera horietatik 378 egiaztatutako premiatzat hartu dira, eta 253 espediente, azkenik, Etxebizitzako Gastuetarako Prestazio Ekonomikoaren (EPE) bidez ebatzi dira. Tresna horrek alokairu-gastuak partzialki ordaintzeko aukera ematen du, etxebizitza babestua eskuratzea bermatu ezin denean.

Bizigune programari dagokionez, hutsik dauden etxebizitzak alokairu babestuaren merkatuan sartzeko mobilizatza bideratua, Erandiok 63 etxebizitza ditu gaur egun programa horren barruan. Sartutako etxebizitzaren hileko batez besteko errenta 257,8 eurokoa da.

3.6 La incidencia de los programas y políticas de vivienda

En el municipio de Erandio se han registrado 192 expedientes beneficiarios del programa Gaztelagun, lo que supone un importe total acumulado de ayudas de 703.203 euros destinados a facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a la población joven.

Por otro lado, en relación con el Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV), se han contabilizado 493 solicitudes vinculadas a necesidades de acceso a una vivienda digna. De este conjunto de solicitudes, 378 han sido reconocidas como necesidades acreditadas, y 253 expedientes han sido finalmente resueltos mediante la concesión de la Prestación Económica de Vivienda (PEV), instrumento que permite cubrir parcialmente los gastos de alquiler cuando no se puede garantizar el acceso a una vivienda protegida.

En lo que respecta al programa Bizigune, orientado a la movilización de vivienda vacía para su incorporación al mercado de alquiler protegido, Erandio cuenta actualmente con 63 viviendas integradas en este programa. Las viviendas incorporadas presentan una renta media mensual de 257,8 euros.

**EREMU TENTSIONATUAREN
IZENDAPENA
AHALBIDETZEN DUTEN
INGURUABARRAK
BETETZEAREN
JUSTIFIKAZIOA**

4.

**JUSTIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LAS
CIRCUNSTANCIAS QUE
HABILITAN LA
DECLARACIÓN DE ZONA
TENSIONADA**



EREMU TENSIONATUAREN IZENDAPENA AHALBIDETZEN DUTEN
INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Egindako diagnostikoak (9. kapitulua) Eusko Jaurilaritzaren Etxebizitzaren Behatokiak egindako kalkuluak jasotzen ditu Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostenean (2025eko apirila). Txosten horretan adierazten denez, Erandio Bizitegi Merkatu Tentsionatuko Eremu izendatzea eska lezaketen udalerrien artean dago, indarrean dagoen araudiak ezarritako irizpideak betetzen baititu.

Zehazki, Erandioren kasuan, etxebizitza eskuratzeko finantza-ahalegina % 31,5era iristen da, bizitegi-merkatuan tentsio-egoera bat dagoela pentsatzeko erreferentziatzat ezarritako % 30eko atalasearen gainetik.

Era berean, etxebizitzaren salerosketako batez besteko prezioak % 22,6ko igoera izan du 2019tik 2024ra bitartean, eta gaur egun indarrean dauden irizpideen arabera tentsionatu gisa mugatu ahal izateko ezarritako % 20,6ko erreferentzia-muga ere gainditu du.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE
HABILITAN LA DECLARACIÓN DE ZONA TENSIONADA

El diagnóstico realizado (capítulo 9) incorpora los cálculos elaborados por el Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco en su Informe sobre zonas tensionadas de Euskadi (abril de 2025). En este informe se señala que Erandio se encuentra entre los municipios que podrían solicitar la declaración de Zona de Mercado Residencial Tensionado, al cumplir con los criterios establecidos por la normativa vigente.

En concreto, en el caso de Erandio el esfuerzo financiero destinado al acceso a la vivienda alcanza el 31,5%, situándose por encima del umbral del 30% fijado como referencia para considerar que existe una situación de tensión en el mercado residencial.

Asimismo, el precio medio de compraventa de las viviendas ha registrado un incremento del 22,6% entre 2019 y 2024, superando igualmente el límite de referencia del 20,6% establecido para poder delimitar un área como tensionada conforme a los criterios actualmente vigentes.

	Hileko batez besteko alokairu-errenta Renta alquiler mensual media*				1.1 Irizpidea Criterio 1.1		1.2 Irizpidea Criterio 1.2			Udalerriko familia-errenta erabilgarria Renta familiar disponible municipio €/año		Hileko batez besteko alokairu-errenta Renta alquiler mensual media		Urteko batez besteko alokairu-errenta Renta anual media		2. Irizpidea Criterio 2**	
	2018	2019	2023	2024	Δ 2018-2023	Δ 2019-2024	Salerosketa prezioa Precio compraventa		Δ 2019 - 2024								
							IVT 2019	IVT 2024									
											2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Erandio	646,0	668,5	740,0	761,6	+14,6%	+13,9%	146.719	179.897	+22,6%	35.373	37.592	694,6	741,6	8.299,2	8.899,2	31,8%	31,5%

* Urtean sinatutako kontratuen batez besteko errenta. * Renta media de los contratos firmados en el año.
** Oinarritzko horridura-gastuen batez besteko gastuak 2. 949 €-koak izango dira urtean (batez bestekoa Bizkaia osorako).
* Se aplican unos gastos medios de gastos de suministros básicos de 2.949 € anuales (promedio para el conjunto de Bizkaia).

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia. Eusko Jaurlaritza.
Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco.

Egiaztatutako egoera horrek agerian uzten du Erandion bizi diren biztanleentzat eskuragarria den etxebizitza nahikoa ez izateko arrisku handia dagoela, eta horrek zaildu egin dezake udalerrian etxebizitza mota hori eskuratzea.

Esta situación acreditada evidencia la existencia de un riesgo relevante de insuficiencia en la disponibilidad de vivienda asequible para la población residente en Erandio, lo que puede dificultar el acceso a este tipo de vivienda en el municipio.

**PLAN BEREZIAN ETA
GARAPEN
EGUTEGIAN
AURREIKUSITAKO
NEURRIAK**

5.

**MEDIDAS
PROPUESTAS EN EL
PLAN ESPECÍFICO Y
CALENDARIO DE
DESARROLLO**



PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikularen 4. paragrafoak ezartzen duenez, eremu jakin bat bizitegi-merkatuko gune tentsionatu izendatzeak berekin dakar administrazio eskudunak berariazko plan bat egin beharra. Plan horrek adierazpen hori justifikatzen duten desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak zehaztu behar ditu, bai eta plana abian jartzeko eta garatzeko aurreikusitako egutegia ezarri ere.

Lurralde-eremu bat tentsionatutako eremu izendatzeak hiru urteko iraupena duela kontuan hartuta, Erandioko Udalak plan espezifiko bat prestatu du, aldi horretan inplementatzeko jarduketara eta neurri zehatz batzuk jasotzen dituen.

Plan espezifiko honen helburu nagusia etxebizitza-parkea arrazoizko prezioetara zabaltzea da, gazteen emantzipazioa erraztean eta bizitegi-kalteberatasuneko egoeran dauden kolektiboen etxebizitza eskuratzeko aukeren hobekuntzan arreta berezia jarritz. Esparru horretan, etxebizitza-eskaerari erantzun ahal izatea bermatu nahi da, etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoak familien diru-sarreraren % 30 gainditzea saihestuz.

Horretarako, Etxebizitza Plana 4 ardatz estrategikoren inguruan antolatzen da, eta ardatz horien barruan, diagnostikoan identifikatutako erronkei erantzutera bideratutako 9 estrategia eta 15 ekintza zehazten dira:

- 1. ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea
- 2. ardatza. Lehendik dauden eraikinen parkearen gaineko jarduketak
- 3. ardatza. Alokairurako prestazioen eta laguntzen sistema
- 4. ardatza. Gobernantza-sistemak eta koordinazio instituzionala

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

El apartado 4 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece que la declaración de un determinado ámbito como zona de mercado residencial tensionado conlleva la obligación de elaborar, por parte de la Administración competente, un plan específico. Dicho plan debe definir las medidas necesarias para corregir los desequilibrios que justifican esta declaración, así como establecer el calendario previsto para su puesta en marcha y desarrollo.

Teniendo en cuenta que la declaración de un ámbito territorial como zona tensionada tiene una duración de tres años, el Ayuntamiento de Erandio ha elaborado un Plan específico que incorpora un conjunto de actuaciones y medidas concretas destinadas a implementarse durante ese periodo.

El objetivo principal de este Plan específico es ampliar el parque de vivienda a precios asequibles, prestando especial atención a facilitar la emancipación de la población joven y a mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad habitacional. En este marco, se pretende garantizar que la demanda de vivienda pueda ser atendida evitando que el esfuerzo económico destinado al pago de la vivienda supere el 30% de los ingresos de los hogares.

Para ello, el Plan de Vivienda se organiza en torno a 4 Ejes Estratégicos, dentro de los cuales se articulan un total de 9 estrategias y 15 acciones concretadas orientadas a dar respuesta a los retos identificados en el diagnóstico:

Eje 1. Fomento del alquiler asequible

Eje 2. Actuaciones sobre el parque de edificios existentes

Eje 3. Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Eje 4. Sistemas de gobernanza y coordinación institucional

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

1. Ardatza. Alokairu eskuragarria sustatzea

Ardatz hau argi eta garbi bereizitako bi estrategiaren inguruan egituratzen da, eta guztira bost ekintzatan zehazten dira. Lehenengoa babes publikoko etxebizitzaren parkea indartzera eta handitzera bideratuta dago, alokairu-modalitateari lehentasuna emanez. Esparru horretan aurreikusten da babes publikoko etxebizitzak sustatzea, eta lurzorua erakartzea, kudeatzea eta prestatzea, etorkizunean bizitegi-sustapenak bultzatu ahal izateko. Helburua etxebizitza eskuragarrien eskaintza egonkorra eta egiturazkoa sendotzea da, epe ertain eta luzean bizitegi-premien aurrean udalerrriak erantzuteko duen gaitasuna handitzeko gai izango dena.

Bigarren strategiaren ardatza hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzea da, alokairuaren merkatuan sartzen laguntzeko. Horretarako, Bizigune eta ASAP programetan sartutako etxebizitzaren kopurua handitzea aurreikusten da, bai eta udalerrian dagoen etxebizitza hutsen ezagutza sakontzea eta etxebizitza horiek erabiltzeko pizgarri eta tresna fiskalen bidez sustatzea ere.

Etxebizitza babestuaren garapen berriari dagokionez, Erandion salerosketa-erregimeneko 52 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da Altagako UE-1B eremuan, eta 2026-2028 aldian burutzea aurreikusten da. Era berean, epe ertainera beste 228 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, gaur egun planeamendu-fasean daudenak, CAESA (Altzaga) eta Axpe-Udondo (Astrabudua) eremuetan. Multzo horren erdia — 114 etxebizitza — alokairu-erregimenara bideratuko da, eta, horrela, etxebizitza eskuragarrien eskaintza indartuko da.

Gaur egun dagoen bizitegi-parkearen mobilizazioari dagokionez, Erandion 63 etxebizitza daude Bizigune programan sartuta. Planak Eusko Jaurlaritzarekiko lankidetzaren areagotzea aurreikusten du, programa horri atxikitako etxebizitzaren kopurua handitzen jarraitzeko. Aldi berean, udalerrian hutsik dagoen etxebizitzaren azterketa xehatua aurrera egitea planteatzen da, erroldaturik ez dagoen etxebizitzaren titularrei galdetegiak bidaliz, egoera hori justifikatzen duten arrazoi posibleak identifikatzeko eta, halakorik ezean, Ondasun Higiezen gaineko Zergan (OHZ) dagokion erreklamo aplikatzeko.

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

Eje 1. Fomento del alquiler asequible

Este Eje se estructura en torno a dos estrategias claramente diferenciadas, que se concretan en un total de cinco acciones. La primera de ellas se orienta al refuerzo y ampliación del parque de vivienda de protección pública, con una atención prioritaria a la modalidad de alquiler. En este marco se prevé la promoción de vivienda de protección pública, y la captación, gestión y preparación de suelo que permita impulsar futuras promociones residenciales. El objetivo es consolidar una oferta estable y estructural de vivienda asequible, capaz de aumentar la capacidad de respuesta del municipio ante las necesidades residenciales en el medio y largo plazo.

La segunda estrategia se centra en la movilización de la vivienda vacía, con el propósito de favorecer su incorporación al mercado del alquiler. Para ello, se contempla incrementar el número de viviendas integradas en los programas Bizigune y ASAP, así como profundizar en el conocimiento de la vivienda desocupada existente en el municipio y promover su puesta en uso mediante incentivos e instrumentos de carácter fiscal.

En relación con el nuevo desarrollo de vivienda protegida, Erandio prevé la construcción de 52 viviendas de protección en régimen de compraventa en el ámbito UE-1B en Altzaga, cuya ejecución está prevista en el periodo 2026-2028. Asimismo, a medio plazo se prevé construir otras 228 viviendas, actualmente en fase de planeamiento, en los ámbitos de CAESA (Altzaga) y Axpe-Udondo (Astrabudua). De este conjunto, la mitad —114 viviendas— se destinarán al régimen de alquiler, reforzando así la oferta de vivienda asequible.

En lo que respecta a la movilización del parque residencial existente, Erandio cuenta en la actualidad con 63 viviendas incorporadas al programa Bizigune. El Plan prevé intensificar la colaboración con el Gobierno Vasco con el objetivo de continuar ampliando el número de viviendas adscritas a este programa. En paralelo, se plantea avanzar en el análisis detallado de la vivienda vacía en el municipio, mediante el envío de cuestionarios a las personas titulares de viviendas en las que no consta ninguna persona empadronada, con el fin de identificar las posibles causas que justifican dicha situación y, en su defecto, proceder a la aplicación del recargo correspondiente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

2. Ardatza. Eraikitako parkearen gaineko jarduketak

Ardatz horren esparruan, eta bost ekintza zehatzen bidez garatzen diren hiru estrategiaren bidez, egungo bizitegi-parkearen birgaitzea lehentasunez bultzatzea planteatzen da, alokairurako etxebizitzaren eskuragarritasuna handitzeko bide nagusietako bat den aldetik. Planteamendu horren abiapuntua da dagoeneko eraikita dagoen parkeari balioa ematea eta hura hobetzea tresna eraginkorra, iraunkorra eta nahiko azkarra dela etxebizitza eskuratzeko aukera berriak sortzeko, hirigintza-garapen berrien mende egon gabe.

Era berean, merkataritza-lokalen erabilera-aldaketa sustatzea aurreikusten da, etxebizitza bihurtzeko. Gaur egun, udal-ordenantza berri bat onartzeko prozesuan dago. Ordenantza horren arabera, eraldaketa horien ondoriozko etxebizitzak udal-etxebizitza tasatutzat hartuko dira. Jarduera-ildo honen helburua erabiltzen ez diren lokalei eta egoitza-eskaintza handitzeko beharrari, eta, aldi berean, dagoeneko finkatuta dagoen hiri-sarea biziberritzen laguntzea da.

Azkenik, Ardatzak udalerriko auzo jakin batzuetan hiria berroneratzeko jarduketak jasotzen ditu, eraikinak birgaitzea eta espazio publikoa hobetzea uztartzen dituzten esku-hartze integraltzat hartuta, bai eta irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna eta gizarte-kohesioa areagotzera bideratutako jarduketak ere. Ikuspegi integral horri esker, egungo parketik alokairuko etxebizitza berriak sortzeaz gain, egoiliarren bizi-baldintzak hobetzen dira, eta udalerriko hiri-iraunkortasuna indartzen da epe ertain eta luzean.

Eje 2. Actuaciones sobre el parque de edificios residenciales

En el marco de este Eje, y mediante tres estrategias que se desarrollan a través de cinco acciones concretas, se plantea impulsar de forma prioritaria la rehabilitación del parque residencial existente como una de las principales vías para aumentar la disponibilidad de viviendas destinadas al alquiler. Este planteamiento parte de la idea de que la puesta en valor y mejora del parque ya construido constituye una herramienta eficaz, sostenible y relativamente rápida para generar nuevas oportunidades de acceso a la vivienda, sin depender exclusivamente de nuevos desarrollos urbanísticos.

Asimismo, se prevé promover el cambio de uso de locales comerciales para su transformación en viviendas. En la actualidad, se encuentra en proceso de aprobación una nueva ordenanza municipal que establece que las viviendas resultantes de estas transformaciones pasarán a tener la consideración de viviendas tasadas municipales. Esta línea de actuación busca dar respuesta simultáneamente a la existencia de locales en desuso y a la necesidad de ampliar la oferta residencial, contribuyendo al mismo tiempo a la revitalización del tejido urbano ya consolidado.

Por último, el Eje contempla actuaciones de regeneración urbana en determinados barrios del municipio, entendidas como intervenciones integrales que combinan la rehabilitación de edificios con la mejora del espacio público, así como con actuaciones dirigidas a incrementar la accesibilidad, eficiencia energética y cohesión social. Este enfoque integral permite no solo generar nuevas viviendas en alquiler a partir del parque existente, sino también mejorar las condiciones de vida de las personas residentes y reforzar la sostenibilidad urbana del municipio en el medio y largo plazo.

PLAN BEREZIAN ETA GARAPEN EGUTEGIAN AURREIKUSITAKO NEURRIAK

MEDIDAS PROPUESTAS EN EL PLAN ESPECÍFICO Y CALENDARIO DE DESARROLLO

3. Ardatza. Alokairu-Prestazioen eta laguntzen sistema

Ardatz hau hiru ekintza espezifikoren bidez garatutako bi estrategiatan antolatzen da, eta alokairuko etxebizitza eskuratzearekin lotutako laguntza ekonomikoen eta laguntzen sistema indartzea eta hobetzea du helburu. Alde batetik, gazteen emantzipazio-prozesuak erraztu nahi dira, berariazko laguntza-tresnen bidez, eta, bestetik, bizitegi-kalteberatasuneko egoeran edo bizitegi-bazterketako arriskuan dauden kolektiboentzako arreta indartu nahi da.

Ikuspegi operatibo batetik, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzara estua izatea aurreikusten da gazteen emantzipaziorako laguntzen hedapenean, informazioa modu argian, eskuragarrian eta eraginkorrean iristen zaiela bermatzeko onuradun izan daitezkeen pertsonen. Era berean, planteatzen da erakundeen arteko lankidetzara indartzea gaur egun alokairua babesteko dauden ildoen hedapenean, jarraipenean eta koordinazioan, horien eragina hobetzeko eta laguntzen estalduran egon daitezkeen gainjartzeak edo gabeziak saihesteko.

Horren osagarri, Ardatzak gizarte-larrialdietarako laguntzak sustatzea aurreikusten du, etxeko unitateen egoitza-egonkortasuna arriskuan jar dezaketen zailtasun ekonomikoko egoerei erantzuteko. Era berean, Hirugarren Sektoreko erakundeekin lankidetzara bultzatzea aurreikusten da. Erakunde horiek bizitegi-bazterketa prebenitzeko eta egoera bereziki ahulean edo mendetasun-egoeran dauden pertsonen laguntzeko ekimenak garatzen dituzte, eta, horrela, etxebizitza-politiken dimentsio soziala indartzen laguntzen dute.

4. Ardatza. Gobernantza

4. ardatzak 2 estrategia eta 3 ekintza zehatz ditu. Lehenengo estrategia etxebizitzaren arloko sentsibilizazio-, prestakuntza- eta aholkularitza-kanpainak bultzatzera bideratuta dago. Bigarren strategiaren helburua, berriz, Erandioko Etxebizitza Planean jasotako jardueren kudeaketa eraginkorra eta koordinatua bermatzea da. Horretarako, Eusko Jaurlaritzarekin, Alokabiderek eta Visarekin erakundeen arteko lankidetzara indartzea aurreikusten da, etxebizitzarekin lotutako politikak eta programak behar bezala artikulatzen laguntzeko. Azkenik, ardatzak adierazle-taula bat du, aurreikusitako ekintzen betetze-maila monitorizatzeko eta Planaren egikaritze-mailaren jarraipen- eta ebaluazio-prozesu jarraitu bat egiteko.

Eje 3. Sistema de prestaciones y ayudas al alquiler

Este Eje, que se organiza en dos estrategias desarrolladas a través de tres acciones específicas, tiene como objetivo fortalecer y mejorar el sistema de ayudas económicas y apoyos vinculados al acceso a la vivienda en alquiler. Por un lado, se busca facilitar los procesos de emancipación de la población joven mediante instrumentos de apoyo específicos, y por otro, reforzar la atención a los colectivos que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad habitacional o en riesgo de exclusión residencial.

Desde una perspectiva operativa, se prevé mantener una estrecha colaboración con el Gobierno Vasco en la difusión de las ayudas dirigidas a la emancipación juvenil, con el fin de garantizar que la información llegue de forma clara, accesible y efectiva a las personas potencialmente beneficiarias. Del mismo modo, se plantea reforzar la cooperación institucional en la difusión, seguimiento y coordinación de las distintas líneas de apoyo al alquiler actualmente existentes, con el propósito de mejorar su impacto y evitar posibles solapamientos o carencias en la cobertura de las ayudas.

De forma complementaria, el Eje contempla potenciar el recurso a las ayudas de emergencia social para dar respuesta a situaciones sobrevenidas de dificultad económica que puedan comprometer la estabilidad residencial de los hogares. Asimismo, se prevé impulsar la colaboración con entidades del Tercer Sector, que desarrollan iniciativas orientadas a la prevención de la exclusión residencial y al acompañamiento de personas en situaciones de especial vulnerabilidad o dependencia, contribuyendo así a reforzar la dimensión social de las políticas de vivienda.

Eje 4. Gobernanza

El Eje 4 se estructura en 2 estrategias y 3 acciones concretas. La primera estrategia está orientada a impulsar campañas de sensibilización, formación y asesoramiento en materia de vivienda. Por su parte, la segunda estrategia tiene como finalidad garantizar una gestión eficaz y coordinada de las actuaciones contempladas en el Plan de Vivienda de Erandio. Para ello, se prevé reforzar la colaboración institucional con el Gobierno Vasco, Alokabide y Visesa, favoreciendo así una adecuada articulación de las distintas políticas y programas relacionados con la vivienda. Finalmente, el Eje incorpora un cuadro de indicadores que permita monitorizar el grado de cumplimiento de las acciones previstas, así como la realización de un proceso continuo de seguimiento y evaluación del nivel de ejecución del Plan.

ONDORIOAK

6.

CONCLUSIONES



ONDORIOAK

Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Estatuko Legeak honako hau aitortzen du: "Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek, beren araudi erregulatzailean ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta bakoitzak bere eskumenen esparruan, bizitegi-merkatuko eremuak deklaratu ahal izango dituzte, biztanleriak etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia duen lurralde-eremuetan etxebizitza-arloko jarduketa publikoak orientatzeko, merkatuan sartzeko eskuragarri egiten duten baldintzetan, lurralde-premia desberdinen arabera".

Memoria honekin batera, eskabide honi eusten dioten dokumentu osagarri hauek doaz:

Etxebizitzaren diagnostikoa Erandion, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko

Erandioko ekintzen plan espezifiko

Bi dokumentuek Erandio udalerria Bizitegi Merkatu Tentsionatuko Eremun izendatzeko oinarri tekniko eta justifikatzailea aurkeztzen dute, Legeak aurreikusitako bi eskakizunak betetz: etxebizitzaren salerosketa-prezioaren igoera eta etxebizitza ordaintzeko finantza-ahalegina.

Gaur egungo etxebizitza-merkatuaren bilakaera zailtasun nabarmenak sortzen ari da udalerrian etxebizitzak arrazoizko prezioetan eskuratzeko, eta horrek bereziki eragiten die kalteberatasun-, gizarte- eta ekonomia-maila handienak dituzten familiei.

Hori guztiagatik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Erandioko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatu gisa deklaratzeko Agindua emateko eskatzen da, gutxienez honako erabaki hauek biltzen dituen:

1. Erandioko herria, bere osotasunean, bizitegi-merkatuko eremu tentsionatu izendatzea.
2. Etxebizitzarako eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezarritako neurri eta ahalmen administratiboak Erandiorako esleitzea bizitegi-merkatu tentsionatu gisa deklaraturako eremuetan.
3. Erreferentzia-prezioen indizeen sistemaren arabera prezioen mugak aplikatzea, bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten higieziei ere.
4. Edukitzaile handitzat hartzea, maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoaren arabera, bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren edo 1.500 m²-tik gorako bizitegi-erabilerako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisikoa edo juridikoa (betiere trastelekuak eta garaiek alde batera utzita).
5. Adierazpenean nabarmendutako desorekak zuzentzeko proposaturako neurri zehatzen plana onartzea, garapen-egutegiarekin batera eta administrazio eskudunek hartutako konpromisoak zehaztea, hasierako 3 urteko epean behar bezala gauzatzeko.

CONCLUSIONES

La Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, reconoce que "las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales".

La presente memoria, se acompaña de los siguientes documentos complementarios que sustentan esta solicitud:

- Diagnóstico de la Vivienda en Erandio para la declaración de zona de mercado residencial tensionado
- Plan específico de acciones de Erandio

Ambos documentos aportan la base técnica y justificativa para la declaración del municipio de Erandio como Zona de Mercado Residencial Tensionado, en atención al cumplimiento de los dos requerimientos contemplados por la Ley: incremento del precio de compraventa de la vivienda y esfuerzo financiero para el pago de la vivienda.

Esta evolución del mercado residencial está generando dificultades significativas para el acceso a viviendas a precios asequibles en el municipio, lo que afecta especialmente a los hogares con mayores niveles de vulnerabilidad social y económica.

Por todo ello, en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, se solicita que se emita Orden en la que se declare el municipio de Erandio zona de mercado residencial tensionado, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. La declaración de Erandio, en su totalidad, como zona de mercado residencial tensionado.
2. La asignación para Erandio del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.
3. La aplicación de las limitaciones de precios conforme al sistema de índices de precios de referencia también a los inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.
4. La consideración de gran tenedor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso trasteros y garajes.
5. La aprobación del Plan específico de medidas propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de sus compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un período inicial de 3 años.