



ETXEBIZITZA

turistikoak EAEn



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia



Lizentziaren laburpena:

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Lizentzia osoa:

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.en>

© Lehiaren Euskal Agintaritza /
Autoridad Vasca de la Competencia, 2026

Argitaratzailea Lehiaren Euskal Agintaritza /
Autoridad Vasca de la Competencia

Lege-gordailu BI-227-2026

AURKIBIDEA

LABURDURAK	4
ARAUDIA	5
1. Europar Batasuna	5
2. Estatukoa	5
3. Autonomikoa	6
4. Tokikoa	6
I. SARRERA	7
II. TURISMOA EUSKADIN	9
III. ETXEBIZITZA TURISTIKOAK	12
1. Ostatu-jarduera turistikoa	12
2. Etxebizitza turistikoa zenbakietan	13
IV. ERREGULAZIO ONAREN PRINTZPIOAK	22
V. MURRIZKETAK ETA LEHIAREN GAINEKO ERAGINA	24
1. Turismo-arloko araudia	24
2. Iraupen laburreko alokairuei buruzko araudia	29
3. Jabetza horizontalari buruzko araudia	31
4. Hirigintzaren arloko araudia	32
4.1. Tratamendu jurisprudenziala	33
4.2. Udal-hirigintza murrizketak Euskadin	35
5. Zerga-arloko araudia	38
VI. ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK	39
OHARRAK	41



LABURDURAK

BASQUETOUR	Euskal Turismo Agentzia
EAE	Euskal Autonomia Erkidegoa
AAEE	Autonomia Erkidegoak
CNMC	Merkatuen eta Lehiaren Batzorde Nazionala
EUDEL	Euskal Udalen Elkarte
EUSTAT	Euskal Estatistika Erakundea
HT	Turismo-erabilerarako logela
IAE	Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga
INE	Estatistika Institutu Nazionala
KPI	Kontsumo Prezioen Indizea
LEA/AVC	Lehiaren Euskal Agintaritza
NNSS	Arau Subsidiarioak
NRA / NRUA	Alokairuen Erregistro Bakarreko Zenbakia
PERI	Birgaitze Plan Berezia
HAPO	Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra
UAO	Udal Antolamendu Plana
RAE	Jarduera ekonomikoaren etekina
RCI	Higiezin-kapitalaren etekinak
REATE	Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa
EBJA	Europar Batasuneko Justizia Auzitegia
TS	Auzitegi Gorena – Auzitegi Gorena
BEG	Balio Erantsi Gordina
TE	Turismo-erabilerarako etxebizitzak
UB	Europar Batasuna
ZMRT	Etxebizitza-merkatu tentsionatuko eremuak

ARAUDIA

1. EUOPAR BATASUNA

[Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren \(EB\) 2024/1028 Erregelamendua, 2024ko apirilaren 11koa](#), iraupen laburreko ostatu-alokairu zerbitzuei buruzko datuak biltzeari eta trukatzeari buruzkoa, eta (EB) 2018/1724 Erregelamendua aldatzen duena (Iraupen laburreko alokairu-zerbitzuen Erregelamendua).

[Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren \(EB\) 2022/2065 Erregelamendua, 2022ko urriaren 19koa](#), zerbitzu digitalen merkatu bakarrari buruzkoa, eta **2000/31/EE Zuzentaraua** aldatzen duena (Zerbitzu Digitalen Erregelamendua).

[Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006/123/EE Zuzentaraua, 2006ko abenduaren 12koa](#), barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa (Zerbitzuen Zuzentaraua).

2. ESTATUKOA

[1/2025 Lege Organikoa, urtarrilaren 2koa](#), Justizia Zerbitzu Publikoaren eraginkortasunari buruzko neurriak ezartzen dituena (LOSPJ).

[4/2015 Lege Organikoa, martxoaren 30ekoa](#), herritarren segurtasunaren babesari buruzkoa (LOPSC).

[12/2023 Legea, maiatzaren 24koa](#), etxebizitzarako eskubidearen aldekoa.

[40/2015 Legea, urriaren 1ekoa](#), sektore publikoaren araubide juridikoari buruzkoa (LRJSP).

[39/2015 Legea, urriaren 1ekoa](#), administrazio publikoen administrazio-prozedura erkideari buruzkoa (LPAC).

[20/2013 Legea, abenduaren 9koa](#), merkatu-unitatea bermatzeari buruzkoa (LGUM).

[4/2013 Legea, ekainaren 4koa](#), etxebizitzaren alokairu-merkatuaren malgutze eta sustapen neurriak ezartzen dituena.

[17/2009 Legea, azaroaren 23koa](#), zerbitzu-jardueretara sartzeko askatasunari eta horiek gauzatzeari buruzkoa (Aterki Legea).

[29/1994 Legea, azaroaren 24koa](#), Hiri Errentamenduei buruzkoa (Hiri Errentamenduen Legea).

[37/1992 Legea, abenduaren 28koa](#), Balio Erantsiaren gaineko Zergari buruzkoa (LIVA).

[7/1985 Legea, apirilaren 2koa](#), Tokiko Araubidearen Oinarrien Erregulatzaila (LBRL).



[49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa](#), Jabetza Horizontalari buruzkoa (LPH).

[7/2019 Errege Lege-dekretua, martxoaren 1ekoa](#), etxebizitzaren eta alokairuaren arloko premiazko neurriak ezartzen dituen.

[1312/2024 Errege-dekretua, abenduaren 23koa](#), Alokairuen Erregistro Bakarreko prozedura arautzen duena eta Alokairuen Leiho Digital Bakarra sortzen duena, iraupen laburreko ostatu-alokairu zerbitzuei buruzko datuak biltzeko eta trukatzeko (RUaren Errege Dekretua).

[933/2021 Errege-dekretua, urriaren 26koa](#), ostatu-jarduerak eta ibilgailu motordunen alokairua egiten duten pertsona fisiko edo juridikoen erregistro dokumental eta informazio-betebeharrak ezartzen dituen.

[VAU/1560/2025 Agindua, abenduaren 22koa](#), 1312/2024 Errege Dekretuaren 10.4 artikuluari lotutako iraupen laburreko errentamenduen kategoriara eta motara informazio-eredua onartzen duena.

3. AUTONOMIKOA

[6/2025 Legea, abenduaren 11koa](#), etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurriei buruzkoa (Etxebizitzaren arloko presako neurriei buruzko Legea)

[13/2016 Legea, uztailaren 28koa](#), turismoari buruzkoa (Turismoaren Legea).

[2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa](#), Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa (Lurzoruaren Legea).

[1/2007 Legegintzako Dekretua, irailaren 11koa](#), Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Tasa eta Prezio Publikoei buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.

[112/2019 Dekretua, uztailaren 16koa](#), Euskadiko turismo-enpresen eta jardueren erregistroari buruzkoa (REA-TEren Dekretua).

[101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa](#), erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako etxebizitzetzi eta logelei buruzkoa (TEen Dekretua).

4. TOKIKOA

Hirigintza-antolamenduko planak eta udal-ordenantzak.

I. SARRERA

Etxebizitza eskuratzea erronka sozial eta ekonomiko nagusietako bat izan da azken hamarkadan. Alokairuaren eta erosketa-prezioen igoera iraunkorrak—batez ere hiriguneetan eta turismo-helmuga nagusietan— higiezin merkatua tenkatu du, eta biztanleriaren sektore handiek, bereziki gazteek eta errenta ertain eta baxuak dituzten etxeek, etxebizitza duin eta eskuragarri bat lortzeko duten gaitasuna nabarmen murriztu du. Egoera hori larriagotu egiten dute egiturazko faktoreek, hala nola etxebizitza-eskaintzaren eskasiak, eskaria lurralde jakin batzuetan kontzentratzeak eta etxebizitza erosteko finantzaketa lortzeko gero eta premia handiagoak

Testuinguru horretan, erabilera turistiko etxebizitzen ugaritzeak funtsezko zeregina hartu du eztabaida publikoan. Plataforma digitalen gorakadak ostatu-mota horien hedapena erraztu du, onura ekonomiko garrantzitsuak sortuz eta turismo-sektorea dinamizatuz; baina, aldi berean, ondorio nabarmenak eragin ditu etxebizitza-merkatu arruntean. Horien artean, iraupen luzeko alokairura bideratutako etxebizitza-parkearen murrizketa, prezioen igoera eta auzotarren bizikidetzan eta etxebizitza turistiko gehiago dituzten auzoen hiri-konfigurazioan duen eragina nabarmentzen dira.

Errealitate horren aurrean, administrazio publikoak —Europakoak, estatukoak, autonomikoak eta tokikoak— neurri arautzaileak hartzen hasi dira, etxebizitzarako eskubidea turismoari lotutako jarduera ekonomikoarekin orekatzeko. Jarduketa horien artean daude, besteak beste, turismo-etxebizitzen kopuruari ezarritako mugak, baimenak eskatzea, zonakatzeko espezifikak eta administrazio-kontrol zorrotzagoak. Hala ere, esku-hartze horiek eztabaida juridiko eta ekonomiko bizia eragin dute, bereziki lehia askearen, enpresa-askatasunaren eta

barne-merkatuaren funtzionamenduaren gaineko murrizketa posibleei dagokienez.

Lehiaren Euskal Agintaritzaren (LEA/AVC) guztiz jakitun da arazo horrek gizarteak duen garrantziaz eta herritarren ongizatean duen eraginaz, baita botere publikoek neurriak hartu behar dituztela ere, etxebizitzarako sarbide eraginkorra baldintza eskuragarrietan bermatzen laguntzeko.

Aldi berean, esparru honetan esku-hartze publikoak bateragarria izan behar du enpresa-askatasunerako eskubidearekiko eta jarduera ekonomiko legitimoak gauzatzeko aukerarekiko errespetuarekin. Turismo-erabilerako etxebizitzetako ostatu-zerbitzua jarduera ekonomiko garrantzitsua da, eta lehiari, berrikuntzari eta dinamizazio ekonomikoari eragiten die. Hori dela eta, haren erregulazioak ikuspegi orekatua behar du, merkatuan eta kontsumitzaileengan ondorio kaltegarriak eragin ditzaketan alferrikako edo neurritz kanpoko murrizketak saihesteko.

Esparru honetan, LEA/AVC-k urteak daramatza turismo-erabilerarako etxebizitzen merkatuaren bilakaera eta beste erabilera batzuekin dituen interakzioak aztertzen, fenomeno eta haren ondorio ekonomikoak¹ hobeto ulertzen laguntzeko xedearekin.

Txostenen bidez, LEA/AVC-k irizpideak eta gomendioak eskaini nahi izan ditu erregulazio koherente bat diseinatzeko, erregulazio ekonomiko onaren printzipioekin bat etorritik: beharra, proportzionaltasuna, segurtasun juridikoa eta lehiaren distorsio minimoa.

2018an, LEA/AVC-k ["Turismo-alokairuko etxebizitzen erregulazioa"](#) azterlana argitaratu zuen. Bertan, besteak beste, turismo-etxebizitzen arloko jardunbide egokien katalogo bat identifikatu zuen, administrazio publiko eskudunek kontuan har zezaten.

Une hartan –turismo-etxebizitzetarako buruzko legeria oraindik hasiberria zen bezala, ostatu turistikoak beraiek ere hasierako fasean baitzeuden–, lehiaren ikuspegitik azpimarra jarri zen beharrezkoa zela antolamendua erregulazio ekonomiko onaren printzipioen arabera gidatzea eta ostatu mota horien bilakaerara egokitzeko zela zaintzea. Orobat, erregulazioak udalerrin bakoitzaren egoera eta errealitatea kontuan hartu behar zituela nabarmendu zen.

Igarotako denboran, turismo-etxebizitzak aukera finkatua bilakatu dira, turismo-sektorearen hazkundean parte hartuz². Turismo-etxebizitzek ostatu-merkatu turistikoa dinamizatu dute, lehiapresioa handituz, prezioak murriztuz, kalitate eta eraginkortasun handiagoa sustatzeko pizgarriak sartuz, eta erabiltzaileen eskura dagoen eskaintza-aniztasuna handituz.

Aldiberean, 2018an jada antzematen ziren fenomenoek –hala nola etxebizitzaren eta etxebizitza- alokairuaren prezioen igoeraren³ ondoriozko etxebizitzarako sarbide-zailtasunek, gentrifikazio turistikoak, turistifikazioak, lehia desleialak, zerga-iruzurrak eta abarrek⁴–, munduan zehar intentsitate handiagoz edo txikiagoz gertatzen diren arazoek, bereziki metropoli handietan eta turismo-eremuetan garrantzi berezia dutenek, eztabaida publikoa areagotu dute eta administrazioak irtenbide arautzaileak bilatzera bultzatu dituzte, jarduera hori antolatzeko eta haren ondorioak hiri-ingurunean zein herritarren bizitzan arintzeko asmoz.

Antolamendu-ekimen horietako asko tokiko agintariek bultzatu dituzte, eta haiek ikusi dute auzoetako batzuk euren nortasuna galtzen ari direla jarduera turistikoaren hazkunderaren ondorioz; horregatik, besteak beste, hirigintza-arloko erregulaziora jo dute.

Azterlan honen helburua administrazio publikoek erabakiak hartzeko prozesuan lagungarri izango den analisi bat eskaintzea da, bereziki sentikorra eta konplexua den esparru batean.

Oraindik ere ziurgabetasun eta segurtasun juridikorik eza nabarmenak markatutako testuinguru batean gaude, administrazio publikoko mailen arteko arau-esparru zatikatu, aldakor eta ez oso koordinatu baten ondorioz.

Europako, Estatuko, autonomietako eta udaletako arauak aldi berean egoteak – askotan irizpide desberdinak edo kontraesankorrak erabiliz – zailtasunak sortzen ditu argi eta garbi zehazteko zer betekizun eska daitezkeen, zer erabilera dauden baimenduta eta zer baldintzatan gauza daitezkeen turismo-etxebizitzaren jarduera. Egoera honek ez du soilik inbertsioa desinzentibatzen eta jardun irregularrak errazten; aitzitik, zaildu egiten du jabetza-eskubidearen, etxebizitzarako eskubidearen babesaren eta auzo-bizikidetzaren arteko oreka lortzea. Esparru arautzaile egonkor eta koherenterik ezean, turismo-erabilerarako etxebizitzaren fenomenoak tentsio sozial eta juridikoak sortzen jarraitzen du, hiri- eta etxebizitza-sistema osoari eragiten diotenak.

Azterlanean kontuan hartuko dira aztergai dugun gaiari buruzko gaiak ebatzi dituzten erabaki judizialak; izan ere, batzuk lehiaren aldeko ildoetatik urruntzen badira ere –lehia-agintariek normalean defendatzen ditugun ildoetatik–, gutxienez segurtasun juridiko jakin bat eskaintzen dute, ziurgabetasuna nagusi den merkatu batean.

Azterlan hau Lehiaren Euskal Agintaritzaren Legeak (LAVC) erakunde honi ematen dion eskumenari jarraiki egin da, zehapenezkoak ez diren ekintzen bidez merkatuetan lehia eraginkorra sustatzeari dagokionez. Zehazki, LAVCren 3.3 a) artikulua ezartzen du merkatuetan lehia sustatzeko, LEA/AVC-k lehiaren arloko azterlanak egin ahal izango dituela.

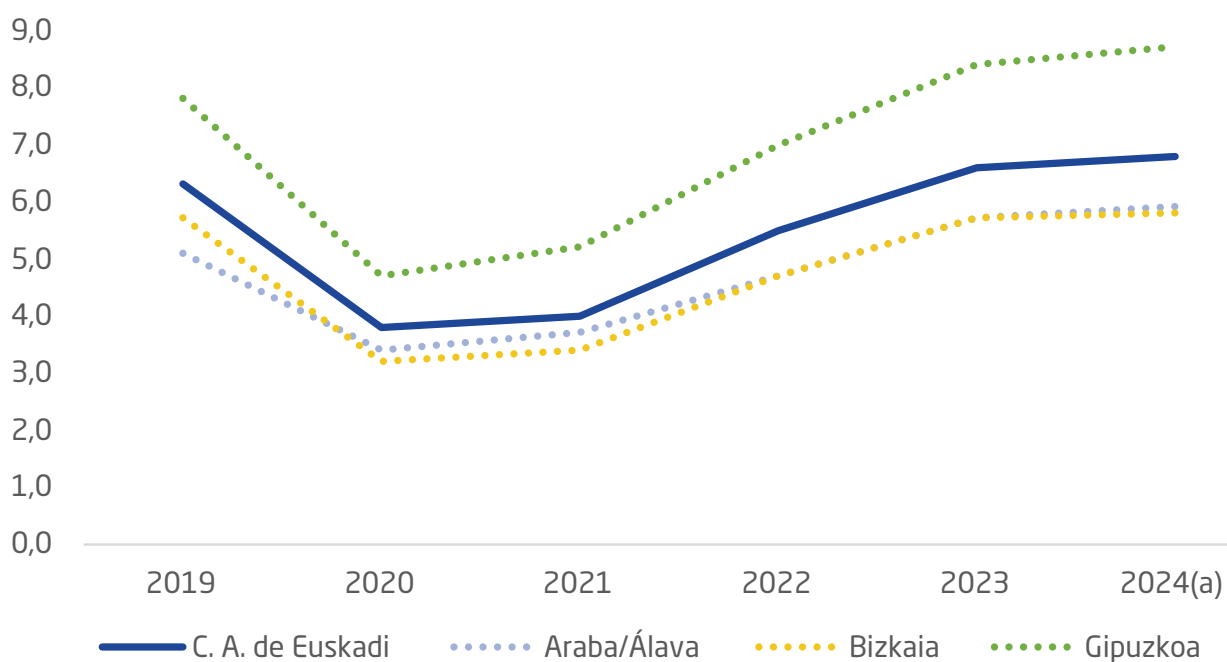
Ainara Herce San Martín
Presidentea

II. TURISMOA EUSKADIN

Euskadik turismoaren mundu-mailako etengabeko hazkundean parte hartzen du⁵: 2024an, Euskal Autonomia Erkidegoko (EAE) gastu turistikoa 6.665 milioi eurora iritsi zen –horietatik % 60,6 turismo hartzaileari dagokio–, 2023an baino 526 milioi euro gehiago, eta serie historikoko kopururik handiena lortuz⁶. Bilakaera positibo hori mundu mailan gertatzen denaren isla ere bada⁷.

2024an, turismoak EAEko ekonomiari egiten dion ekarpen gero eta handiagoak euskal BPGaren % 6,8ra iritsi da. Lurralde-azterketan, Gipuzkoan –turismo-tradizio handiena duen lurraldea– ekarpenik handiena erregistratzen da (% 8,7), Bizkaia (% 5,8) eta Arabak (% 5,9) dutenaren gainetik.

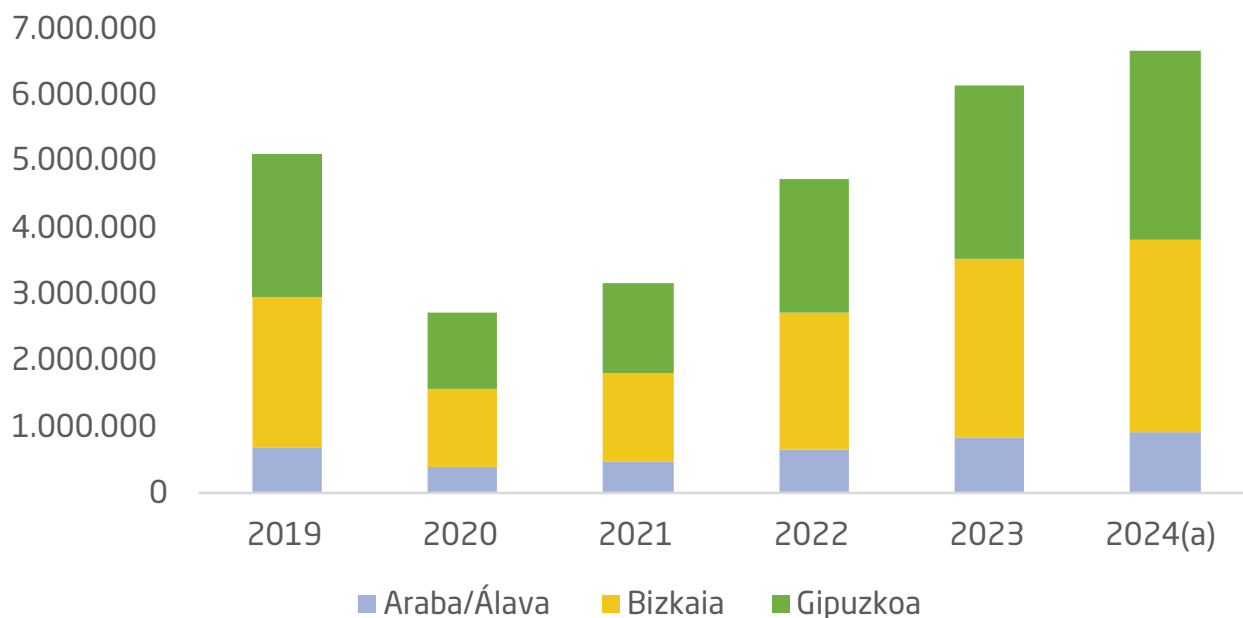
1. grafikoa. Turismoaren ekarpena Lurralde Historikoen arabera (BPGren gaineko ehunekoa) (2019-2024)



ITURRIA: EUSTAT, [Turismoaren kontu satelitea](#), 2025eko abenduaren 26a.

2024an Euskadin egindako gastu turistikoa aztertuz gero, 6.665 milioi euroetatik % 43,4 Bizkaian egin da, % 42,7 Gipuzkoan, eta gainerako % 13,9 Araban.

2. grafikoa. Gastu turistikoa Lurralde Historikoen arabera (milaka euro) (2019-2024)



ITURRIA: EUSTAT, [Turismoaren kontu satelitea](#), 2025eko abenduaren 26a.

2024an, Euskadiko turismoak bere maximo historikoa lortu zuen 4.741.576 turista-sarrerara iritsita. Aldi berean, gaurdientzia (% 4,1), plaza bidezko okupazio-mailak (% 3,3) eta eguneko eskaintako plazak (% 3)⁸ ere gora egin zuten. 2025eko lehen sei hilabeteak, bestalde, bilakaera positiboa berresten dute, 2024koak gaindituz⁹.

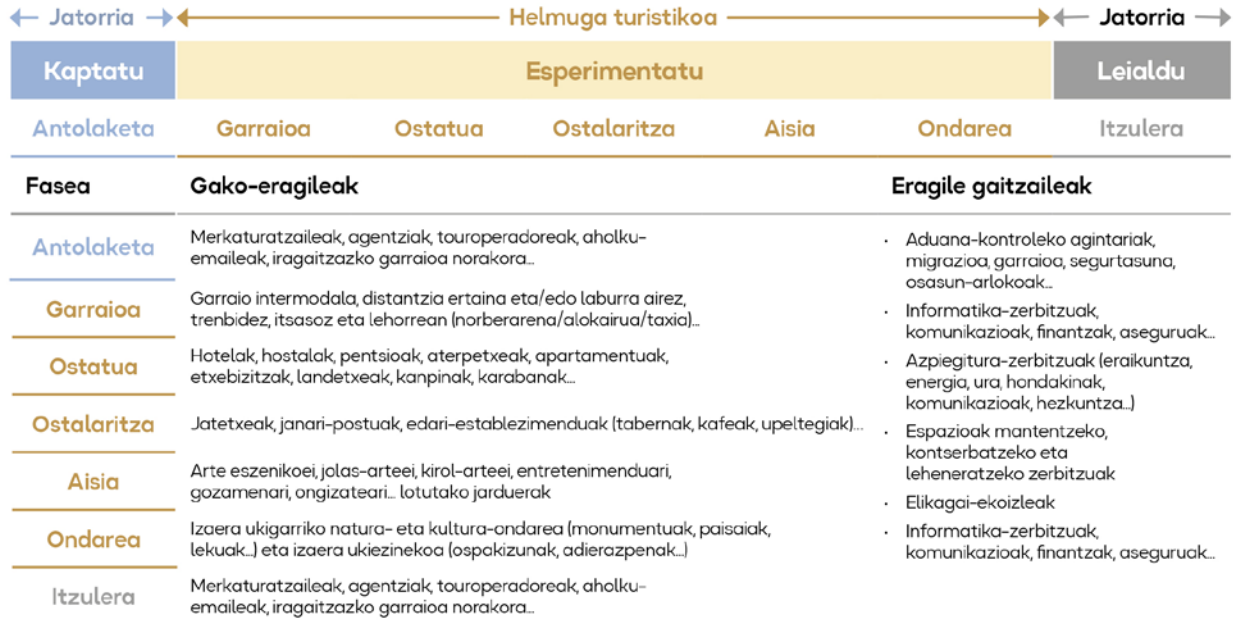
Bisitarien jatorriari dagokionez, 2024an % 52 merkatu nazionaletik etorri zen, eta nazioarteko merkatua – serie historiko osoko kuotarik altuena lortu zuena – % 48 izan zen.

Banakatze geografikoa kontuan hartuta, Madrilgo Erkidegoa izan zen liderra rankingaren (% 12,3), eta ondoren barne-merkatua (Euskadi) (% 10,1), Frantzia (% 9,8), Katalunia (% 7,9) eta Estatu Batuak (% 4,2).

Euskadiko turismoaren balio-katea honako irudikapen grafiko honetan jasotzen da:



1. ilustrazioa. Euskadiko turismoaren balio-katea



ITURRIA: EUSKO JAURLARITZA, [Turismo eta Merkataritzako Plan Estrategikoa. Euskadiko Turismo eta Merkataritzaren Estrategia 2030.](#)



III. ETXEBIZITZA TURISTIKOAK

1. OSTATU-JARDUERA TURISTIKOA

Turismo-jarduera honela kontzeptualizatzen da: turismo-jardueren eta -zerbitzuen erabiltzaileei ostatu-, jatetxe-, bitartekaritza-, informazio-, laguntza-zerbitzuak edo bestelako jarduerak eskaintzera bideratutako jarduera, bai eta turismoarekin lotutako beste edozein zerbitzu ematea ere¹⁰.

Turismo-jarduera librea da, eta muga bakarra da aplikatzekoa den indarreko legeria betetzea. Beraz, turismo-zerbitzuak emateko interesa duen edozein operadorek EAEn kokatu ahal izango du bere jarduera, aurretik erantzukizunpeko adierazpena edo jakinarazpena aurkeztuta, eta, hala badagokio, dagokion gaikuntza lortuta ([Turismoaren Legearen](#) 18. artikulua).

Turismo-enpresatzat hartzen dira beren izenean, modu profesionalean, ohikoan eta irabazi-asmorikarekin, ostatu- edo bitartekaritza-zerbitzu bat ematea xede duen jarduera egiten duten pertsona fisiko edo juridikoak¹¹.

Ostatu-enpresa turistikoak, ostatuaren helburuaren arabera, honela sailkatzen dira¹²:

- **ostatu-establezimenduak**¹³: hotel-establezimenduak, turismo-apartamentuak, kanpinak, landa-turismoak eta landetxeak; aterpetxeak, eta arauz zehazten diren beste establezimendu mota batzuk.
- **etxebizitza turistikoak** (TE);
- **etxebizitza partikularretako turismo-erabilerarako logelak** (TL)¹⁴.

Etxebizitza turistikoak (TE) dira, edozein tipologia dutela ere, **turismo- edo opor-arrazoientatik** ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako lagatzen dituenak eta berak zuzenean edo zeharka hirugarrenei merkaturatzen dizkienak, modu errepikatuan edo ohikoan, ordainsari ekonomiko baten truke, berehalako erabilgarritasun-baldintzetan¹⁵.

Era berean, TLetan, ostatua etxebizitza partikularretako geletan eskaintzen da¹⁶, prezio baten truke, oporraldietarako edo turismorako.

Ostatu-jarduera ohikotzat joko da **honako baldintzetako bat betetzen denean**¹⁷:

- a) etxebizitzaren publizitatea edo merkaturatzea **turismo-eskaintzako kanal** baten bidez egiten bada; edo
- b) ostatu ematen bada **31 eguneko edo hortik beherako** epe jarraitu batean, **urte berean bi aldiz edo gehiagotan**.



2. ETXEBIZITZA TURISTIKOAK ZENBAKIETAN

Etxebizitza turustikoen (TE) hedapenari dagokionez, funtsezkoa izan da ostatu-**plataforma digitalen** bitartekaritza elektronikoa¹⁸; izan ere, ordainsari baten truke, plataforma horiek aukera ematen diete ostatu-hartzaileei anfitrioiekin **urrutiko kontratuak** egiteko, iraupen laburreko alokairu-zerbitzuak emateko.

Ildo horretan, ekonomia kolaboratibotik –garaian fenomeno berritzailea, interneten erabilera berrien ondorioz sortua– plataforma-ekonomiarako bilakaera gertatu da, eta horren barruan kokatzen dira iraupen laburreko alokairuaren lineako plataformak¹⁹.

Europar Batasunean, iraupen laburreko alokairuek hazkunde azkarra izan dute²⁰. Horrek kezka sortu ditu eta erronkak planteatu ditu; bereziki, hainbat arazoekin lotu da, hala nola higiezinaren prezioen inflazioarekin, egoiliar iraunkorren lekualdatzearekin –iraupen luzeko errentamendura bideratutako etxebizitzaren kopurua gutxitzen ikusten baitute–, turismo gehiegizkoarekin²¹ eta lehia desleialarekin. Halaber, azpimarratu da eragozpenak eragin ditzakeela, hala nola zarata, aparkaleku-ekasiala eta segurtasun-arazoak²².

Bestalde, ikuspegi positiboan, onura batzuk ere aipatu dira, besteak beste baliabideen erabilera eraginkorragoa eta turismo-ostatu eskaintzaren aniztasun handiagoa, askotan esperientzia turistikoa eskuragarriagoa ahalbidetzen duena. Orobat, nabarmendu da ostatu-jarduera turistikoa diru-sarrerara osagarriak ematen dizkiela beren etxebizitzak alokatzen dituztenei, baita beste sektore batzuei ere, hala nola ostalaritzari, merkataritza-banaketari, kulturari eta aisialdiari.

Zehazki, etxebizitza turistikoen (TE) turismo-ostatuaren merkaturia dinamizatu dute, lehia-presioaren maila handituz; prezioak murriztu dituzte; kalitate eta eraginkortasun handiagoa lortzeko pizgarriak sartu dituzte, eta erabiltzaileen eskura dagoen eskaintza-aniztasuna handitu dute.

EAEn dagokionez, turismo-erabilerarako etxebizitzetan ekoizpenaren balioa 138 milioi eurokoa dela kalkulatu da; horrek 125 milioi euroko Balio Erantsi Gordina (BEG) eta 107 enplegu sortzen ditu (2022. urtea)²³.

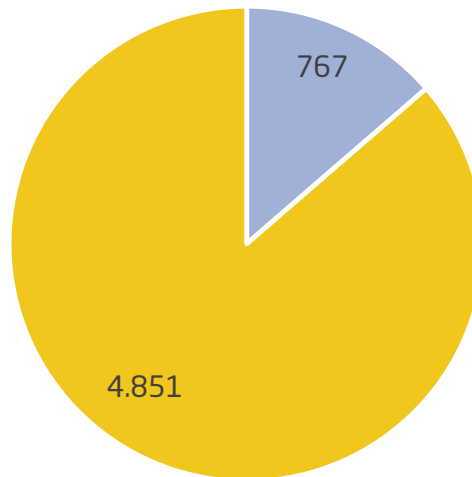
1. taula. Turismo-ostatuaren inpaktu osoa EAEn (eurotan), 2022ko jarduera-mailaren arabera

OSTATU MOTA	EKOIZPENA	BEG	ENPLEGUA
Hotela	652.346.336	281.422.209	5.318
Kanpina	39.781.135	17.161.582	324
TE	138.377.414	124.705.725	107
GUZTIRA Ostatuak	830.504.885	423.289.516	5.750

ITURRIA: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila eta Turismo Saila, [Aurrerapen-dokumentua - EAEn turismo-baliabideen Lurralde Plan Sektoriala](#), 2025.

EAEn, ostatu erresidentzialaren esparruko hotelaz kanpoko eskaintza –hau da, etxebizitza-turistikoetan (TE) eta turismo-erabilerarako logeletan (TL)– 4.863 TEetan (% 86) eta 761 TLtan (% 14)²⁴ zehazten da. Aldi horretan (2018-2023) izan duen goranzko bilakaera ostatu-gaueko kopuruaren parekoa izan da.

3. grafikoa. Turismo-erabilerako ostatuaren banaketa TE eta TL artean Euskadin (kop.)

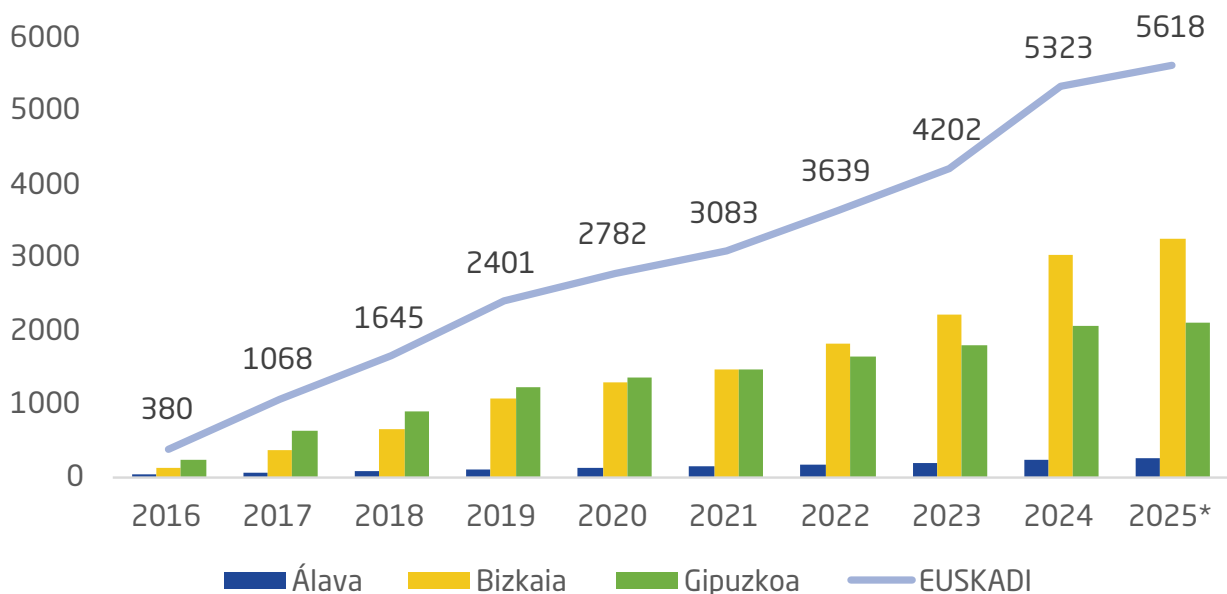


■ TEs ■ TLs

ITURRIA: Egileek egina, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/11/13).

Bizkaia (3.242 TE eta TLrekin) dago sailkapen buruan; ondoren, Gipuzkoa (2.111) eta Araba (265) daude, eta kostaldeko lurraldeetan biltzen da ostatu horien % 95.

4. grafikoa. TEak: urteko bilakaera Euskadin eta Lurralde Historikoen arabera (2018-2025*)



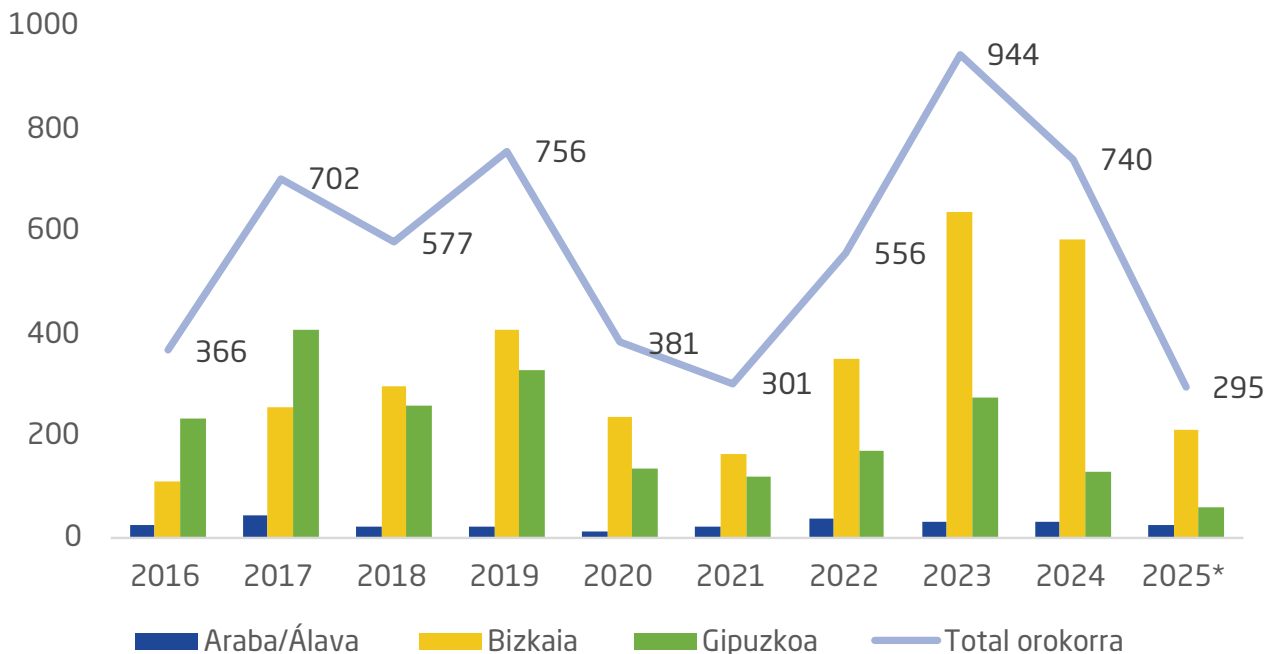
2025*: 2025/11/13ko datuak

ITURRIA: Egileek egina, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/11/13).



Etxebizitza turistikoen (TE) merkaturatzea urtez urte hazi da etenik gabe, eta 2023an COVID-19aren pandemiaren aurreko datuak gainditu ziren. Hala ere, hazkundearen intentsitatea 2024an jaisten hasi zen, eta **2025ean inoiz baino gutxiago hazi** zen. Beherakada horretan eragina izan dezakete lege- eta gizarte-**oztopo handiagoek**; horri gehitu zaio hainbat **Hirigintza Antolamenduko Plan Orokor (HAPO) aldatzeko** izapidetzea, eta horrek turismo-erabilerarako etxebizitza berrien jarduerara sartzea aldi baterako etetea ekarri du. Halaber, udalerrri batzuk **eremu tentsionatu** gisa deklaratuak TE berriak ezartzeko erantzukizunpeko adierazpenak aurkeztea etetea dakar.

5. grafikoa. TEen urteko eransketa: bilakaera Euskadin eta Lurralde Historikoaren arabera (2018-2025*)

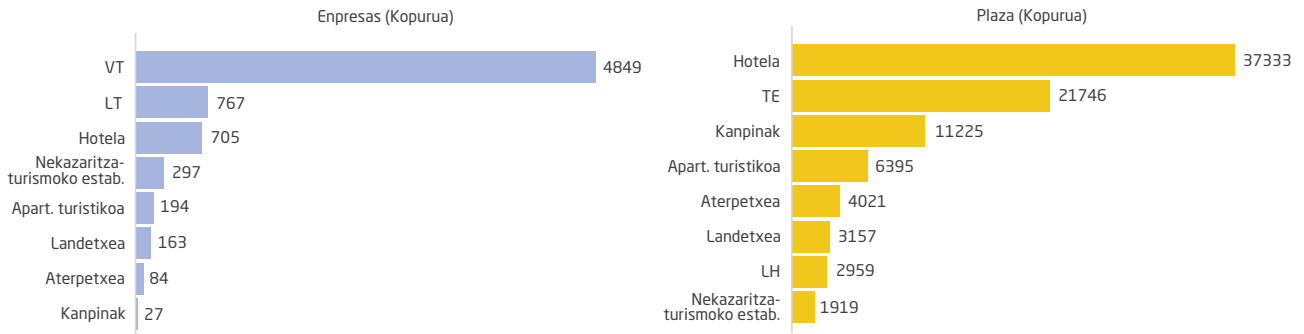


2025*: 2025/11/13ko datuak

ITURRIA: Egileek egina, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/11/13).

Etxebizitza turistikoeak (TE) Euskadiko 7.086 ostatu-enpresa turistikoen % 80 osatzen dute, eta eskuragarri dauden 88.755 plazen % 28 biltzen dute –Europar Batasunean, aldiz, 2022an turismo-ostatuaren % 25 izan ziren²⁵–.

6. grafikoa. Euskadiko turismo-entresak (enpresa kopurua eta plaza kopurua)



ITURRIA: Egileek egina, REATEren datuetatik abiatuta (2025/11/13).

TĒen eskaintza **udalerrri gutxi batzuetan biltzen da**; zehazki, horien %75 17 udalerritan kokatzen da, gehienak kostaldekoak, eta udalerrri horietako bik –Bilbok eta Donostiak– ostatu turistikoa horien ia % 50 (2.673) biltzen dute. Hiriburuetako kontzentrazio hori 2016an adierazten zen²⁶, eta udalerrri horiek duten erakargarritasun turistikoa handiagoarekin bat dator. TĒen hedadura hain handia denez, **Euskadiko 251 udalerrrien % 78k (197) gutxienez turismo-ostatu bat dute etxebizitzan.**

2. taula. EAEn TĒek 50 establezimendu baino gehiago dituzten udalerrriak (kopurua, turismo-entresa guztien gaineko ehunekoa eta turismo-plaza guztien gaineko plazen ehunekoa)

UDALERRIAK	TE	TL	GUZTIRA (VT+HT)	TURISMO-ENPRESEN %	TURISMO-ENPRESEN PLAZEN %	HIRI TURISMO-ENPRESEN PLAZEN %
Donostia / SS	1233	113	1346	%86	%33	%35
Bilbao	1036	291	1327	%88	%28	%28
Bermeo	295	10	305	%95	%81	%87
Zarautz	180	11	191	%77	%20	%47
Getxo	169	18	187	%94	%67	%67
Hondarribia	147	8	155	%83	%33	%59
Vitoria-Gasteiz	95	15	110	%64	%8	%9
Barakaldo	102	5	107	%88	%16	%16
Bakio	85	8	93	%89	%62	%67
Lekeitio	89	2	91	%94	%60	%60
Sopela	82	10	92	%96	%35	%75
Mundaka	80	5	85	%90	%35	%53
Plentzia	62	7	69	%93	%77	%79
Irun	33	12	45	%71	%18	%19
Gernika-Lumo	43	2	45	%80	%48	%48
Orio	37	3	40	%75	%15	%46
Zumaia	38	5	43	%81	%22	%56

Oharra: "% Hiri-ingurunekeo Turismo Enpresen Plazak" kontzeptuan, turismo-plazen guztizkotik kanpo utzi dira "Nekazaturismoa", "Landetxea" eta "Kanpinak", ez baitira hiri-inguruneetan kokatzen.

ITURRIA: Egileek egina, REATEren datuetatik abiatuta (2025/11/13).

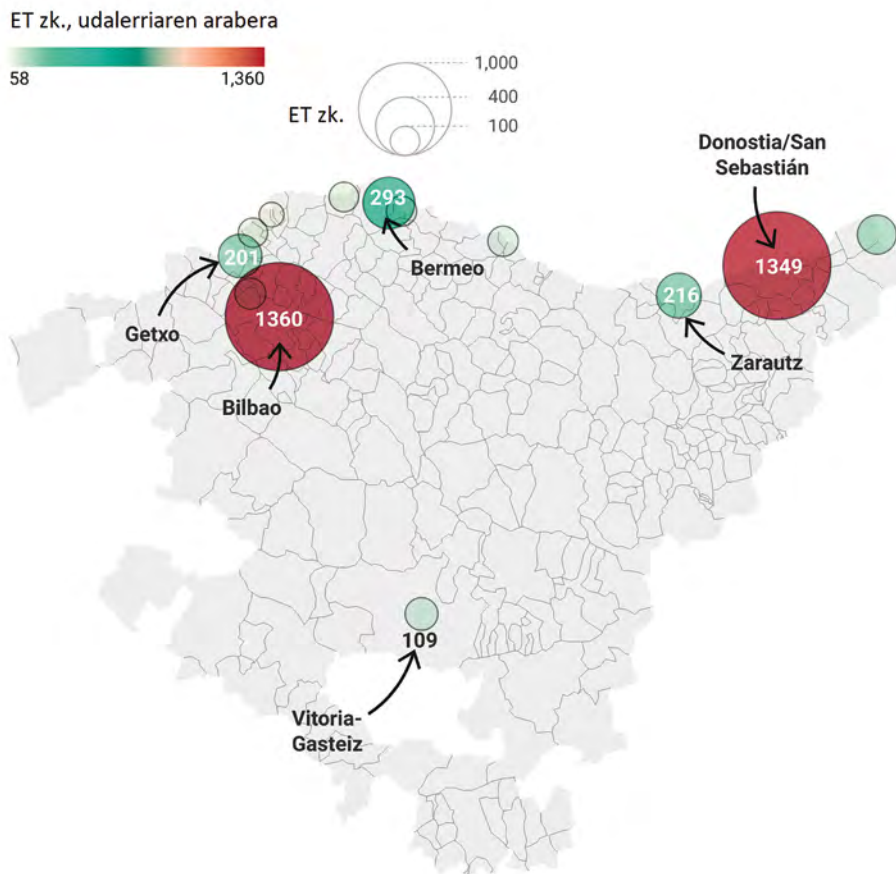
Gasteiz eta Irunen izan ezik, TĒek 17 udalerrri horietako ostatu-entresa turistikoen % 75 baino gehiago osatzen dute; hala ere, biltzen duten plaza kopuruaren gaineko eragina askotarikoa da: Bermeon eta Plentzian nabarmentzen dira –% 75etik gora–; % 50 gaintzen dute Getxon, Bakion eta Lekeitio; eta, beste muturrean, Gasteizen % 8 dira; ostera, azterketa hiri-inguruneetan kontzentratzeko joera duten turismo-plazetan zentratzen

bada, TEen ehunekoa % 50etik gorakoa da honako udalerrri hauetan: Bermeo, Getxo, Hondarribia, Bakio, Lekeitio, Sopela, Mundaka, Plentzia eta Zumaia.

Tradizio turistikoa duten kostaldeko udalerrri batzuetan, **TEek udakoaldi baterako alokairuen** (bigarren mailako etxebizitzak) **lekukoa hartu dute**—Lekeitio, Mundaka, Bakio eta Plentzia, non etxebizitza ez-nagusiak % 40 baino gehiago diren²⁷—, eta, aldi berean, ostatu-establezimenduen beste modalitate batzuetan egon daitekeen turismo-eskaintzaren eskasia estaltzen lagundu dute.

Etxebizitza turistikoen (TE) tokiko kontzentrazioak **turismo-helmugaren kokapen espazialaren garrantzia** nabarmentzen du; izan ere, Bilbon—Guggenheim museoa erakargarri nagusi gisa—, Donostian—turismo-helmuga tradizionala— eta kostaldeko herrietan ezarri dira gehienbat.

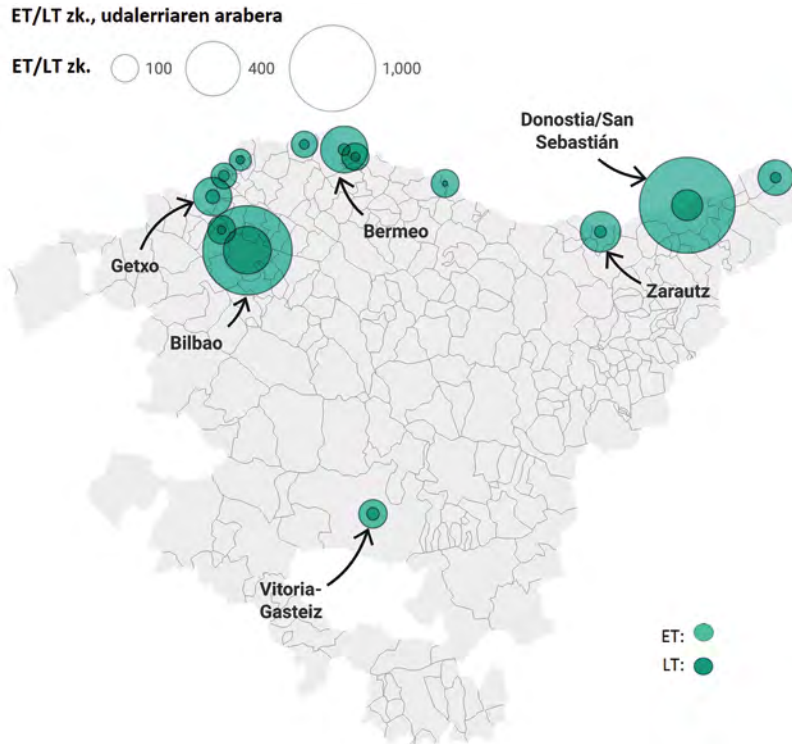
1. mapa. TEak udalerrrien arabera. Kokapen nagusiak (kop.)



ITURRIA: Egileek egina, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/03/04).

Euskadin TEen eta turismo-erabilerarako logelen (TL) bilakaera aztertuta, haien aldakuntza paraleloa dela adierazi daiteke²⁸, nahiz eta udal-mailan kasuistika desberdinak gerta daitezkeen. Horrela, TE kopuru handiena duten bi udalerriek, Bilbok eta Donostiak, eskaintza desberdina dute: lehenengoan, ostatuen % 21 (289) TL dira; bigarrean, berriz, horiek guztizkoaren % 8 (114) dira.

2. mapa. TEak eta TLak udalerriaren arabera. Kokapen nagusiak (kop.)



ITURRIA: Egileek egina, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/03/04).

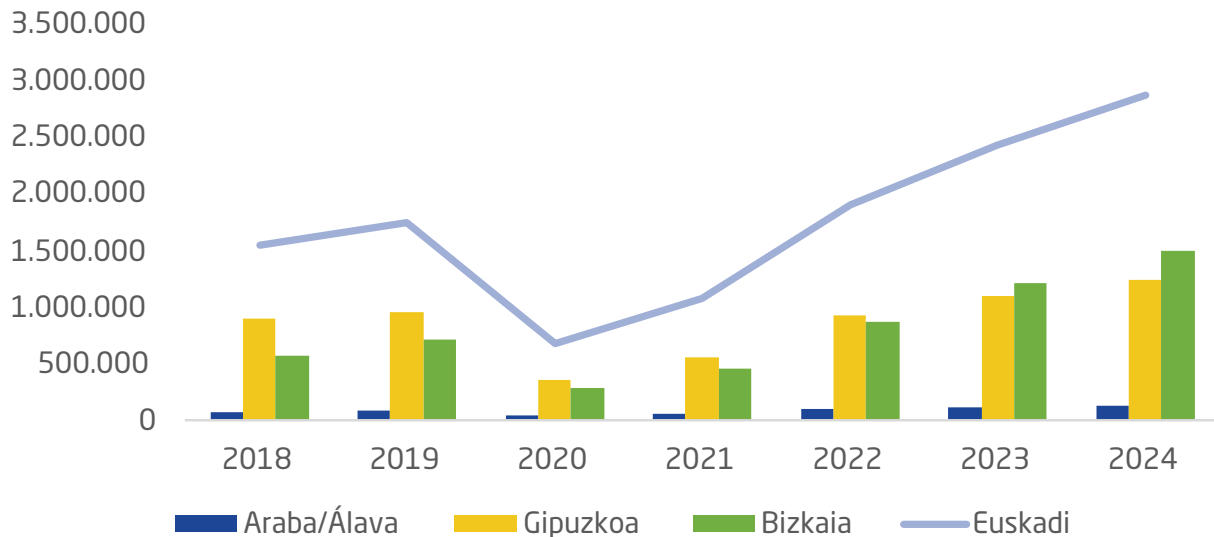
Era berean, TLen % 9 eta TEen % 3 landa-eremuan kokatzen dira²⁹.

TEen % 21 (1.150) 329 pertsona juridikoren izenean erregistratuta daude, eta hogeii batek TEen % 50 (622) biltzen dute, 2.869 plazarekin –horietako batek ere ez du TLrik ustiatzen—. TE horiek gehienbat Gipuzkoan kokatzen dira (% 61), batez ere Donostian [TE guztien ia % 50 (575)], eta bertan nabarmentzen da kudeaketa-enpresen jarduera.

Euskadin lineako lau plataformen bidez –Airbnb, Booking, Expedia eta Tripadvisor– kontratatutako TEen gualdiak 2024an 2.875.000 gau baino gehiago izan ziren, aurreko urtean baino % 19 gehiago. Lurralde Historikoka, Bizkaian jazo zen hazkunderik handiena (% 23), Gipuzkoaren gaineratik; izan ere, Bizkaiak 2023an lehen aldiz gainditu zuen Gipuzkoa informazio hori eskuragarri dagoenetik.



7. grafikoa. Online plataformen bidez erreserbatutako gaualdiak Euskadin. Bilakaera Euskadin eta Lurralde Historikoen arabera (2018-2024)



ITURRIA: Egileek egina, EUROSTATen datuetatik abiatuta, [Guest nights spent at short-stay accommodation offered via collaborative economy platforms by NUTS 3 region - experimental statistics](#), 2025eko uztailaren 2a.

Zifra horien arabera, Euskadi 2024an urrun dago Andaluziatik (44 milioi gaualdi) –Europako eskualdeen rankingaren buruan dagoena–, baita Kanarietatik (26,9 milioi), Kataluniatik (25,6 milioi) eta Madrildik (12,5 milioi)³⁰.

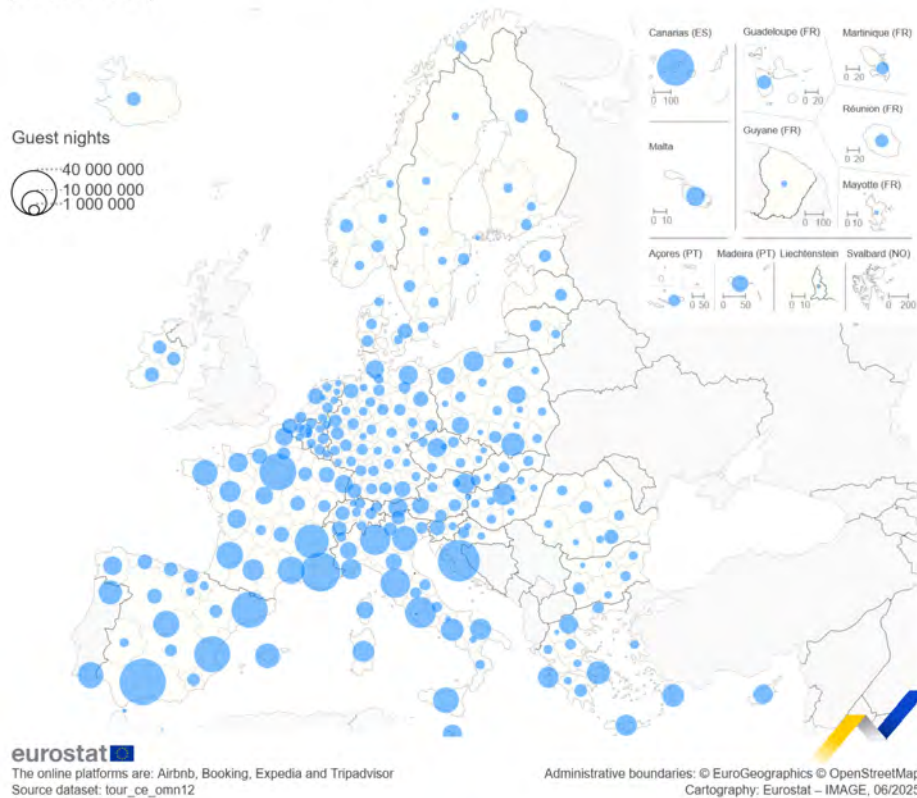
Probintzia-mailako ikuspegitik, Lurralde Historikoak urrun daude Málaga (22,5 milioi), Alacant (15,1 milioi), Bartzelona (14,6 milioi) eta Madril (12,5 milioi) bezalako probintzietatik. Bizkaiak (1,5 milioi) eta Gipuzkoak (1,2 milioi) probintzia-mailako rankingaren erdialdean kokatzen dira, eta Araba (0,1 milioi) azken eremuan dago –zehazki, 59 probintziako guztizkoan 26., 27. eta 56. postuetan, hurrenez hurren–.

Euskal gaualdi horiek Europar Batasunaren testuinguruan kokatzeko, 2024an lau plataforma aipatuen bidez 854 milioi gaualdi erreserbatu ziren EBn –aurreko urtean baino % 19 gehiago–. Egonaldien erdia baino gehiago Frantzia (192 milioi gaualdi), Espainian (171 milioi) eta Italian (127 milioi) bildu zen.

Hurrengo mapak erakusten du nola banatu ziren turismo-egonaldi horiek.

3. mapa. Online plataformen bidez erreserbatutako egonaldi laburreko gaualdiak

Guest nights spent at short-stay accommodations booked via online platforms
(NUTS2, 2024)



ITURRIA: EUROSTAT, [Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms](#), 2025eko ekaina, Eurostaten webgunea.

Azkenik, TE-en proportzioari dagokionez etxebizitza guztien gainean³¹, Euskadin 0,51 da. Autonomia-erkidegoen arabera, proportziorik handiena Kanariak dute (4,71), eta txikiena Extremadurak (0,29); azken hori Nafarroako Foru Erkidegoaren (0,51), Aragoiren (0,58) eta Gaztela eta Leonen (0,68) antzekoa da. EAeri erreparatuta, Arabak 0,23ko indizea du; Bizkaiak, 0,5ekoa; eta Gipuzkoak, 0,65ekoa.

Nolanahi ere, udalerrri bakoitzean fokua jarriz gero, indizeek errealitate desberdinak erakusten dituzte; desberdintasun hori zabaldu daiteke udalerrietako eremu ezberdinak aztertzen badira –bereziki erdiguneetakoak–.



3. taula. Hiri-etxebizitzetzi eta biztanleei buruzko TEak, plangintzan aldaketak hasi edo egin dituzten udalerrietan

UDALERRIAK	TEak / HIRI-ETXEBIZITZAK (%)	TE PLAZAK / 1.000 BIZTANLE (‰)
Bakio	2,57	117,8
Bilbao	0,76	14,3
Donostia / San Sebastián	1,52	32,7
Getxo	0,53	16,9
Hondarribia	2,1	47,7
Laguardia	1,82	81,2
Lekeitio	1,71	47,4
Mundaka	5,93	209,7
Vitoria-Gasteiz	0,09	1,7
Zarautz	1,86	42,6
Zumaia	1,57	29,3

ITURRIA: Egileek egin, EUDEL-en datuetatik abiatuta, [Turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak. Egungo egoeraren analisia eta diagnostikoa](#), 2024ko urriko bertsioa.



IV. ERREGULAZIO ONAREN PRINTZIBIOAK

Botere publikoek merkatuetan lehia eraginkorra dagoela bermatu behar dute, eta erregulazioaren bidez distortsiorik ez sartu. **Lehia askearen babesa interes orokorreko printzipioa** da, eta soilik murriztu daiteke interes orokorreko beste helburu batzuk lortzeko beharrezkoa bada, eta premisa jakin batzuk betez gero³².

Hala ere, batzuetan, administrazio publikoek, berezkoak dituzten araugintza-eskumenak baliatuz jarduten dutenean, eragin negatiboa izan dezakete eragindako merkatuen lehia-baldintzetan. Eta lehia eraginkorra egotea zaildu edo, are, eragotzi ere egin dezakete sarrera-oztopoak absolutuak direnean (merkatu-itxiera). Egoera horiek saihestu egin beharko lirateke jarduera ekonomikoetara eragiten dien erregulazioa alde aurretik (ex ante) eta etengabe (ex post) aztertuta.

Erregulazioak ez du bidegabeko oztoporik ezarri behar lehian —merkatu batera sartzeko oztopoak edo jarduera batean aritzeko murrizketak— interes orokorraren aurkakoak badira.

- » Sarrera oztopoak edo sarbiderako oztopoak oztopoak dira merkatu jakin batean operadore berriak sartzea desanimatzen edo zuzenean eragozten duten zailtasun eta kostu guztiak —administrazioak alde aurretik lizentzia edo baimena eman beharra, kaudimen-betekizun handiak ezartzea, lurralde jakin batean egoitza soziala izateko betebeharra, eta abar.—; horrek lehia-tentsioa handitzea eragozten du, eta, ondorioz, zerbitzuak emateko baldintza hobeak sortzea galarazten du.
- » Halaber, jarduera bat gauzatzeko murrizketak ere ezar daitezke; horren ondorioz, merkatu jakin batean ezarrita edo aktibo dauden operadoreek ezin dute beren jarduera ekonomikoa merkatuaren dinamika lehiakorren mende jarri — produktuen edo zerbitzuen salmenta-prezioak ezartzea, publizitatea murriztea, eskakizunak berritzeko edo ondoz ondo eguneratzeko eskatzea, betekizun berriak atzeraeraginez aplikatzea, eta abar —.

Merkatu-hutsegiteak egoteak edo interes orokorreko xedeak lortzeak —gizarte-, ingurumen- eta bestelakoak— jarduera ekonomiko bat gauzatzeko sarbide-oztopoak edo murrizketak ezartzen dituen erregulazioa eskatzea ekar dezake; hala ere, erregulazio horrek **erregulazio onaren printzipioak** bete beharko ditu.

Printzipio hauek ordenamendu juridikoko arau desberdinetan jasota daude³³, hala nola [Aterki Legean](#)³⁴, [LGUMen](#), [LPACen](#) eta [LRJSPn](#). Besteak beste, beharraren, proportzionaltasunaren eta diskriminaziorik ezaren printzipioez ari gara.

Hala, erregulazio eraginkorrak eskatzen du jarduera ekonomikoak eskuratzeari eta gauzatzeari eragiten dion araudia printzipio horietan oinarritzea. Horregatik, beharrezkoa da xedapen arauemaileak egiteko prozesuetan haiek sostengatzen dituzten **arrazoien** eta dauden **alternatiben analisi zorrotza** egitea, eta hori espedientean jasota geratzea. Printzipio horien aplikazioak aukera guztiak **arrazoitza** behartzen du, eta bermatzen du eskuragarri dauden alternatiba oren artean **erabaki optimoa** hartzen dela, lehiarako gutxieneko kostuekin.



Era berean, **segurtasun juridiko** handiagoa eta ordenamenduaren **aurreikusgarritasuna** bilatze aldera, erregulazio ekonomiko onaren printzipioek **arau-plangintza** egitea eskatzen dute, ondorengo **ebaluazio** batekin osatuko dena. Araudia printzipio horietara egokitzen dela etengabe berrikusteko betebeharrarekin batera, indarrean dauden arauen aplikazioa aldi-aldi ebaluatu behar da, bilatutako helburuak bete diren egiaztatzeko, eta sortutako kostu eta kargak justifikatuak eta behar bezala baloratuak izan diren aztertzeko.

Erakunde eskudunek jarduera ekonomikoak ezartzeko edo garatzeko murrizketak ezarri nahi badituzte, horiek **beharrezkoak** izan beharko dute; hau da, interes orokorreko premiazko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta **proportzionaltasunaren** eta distortsio minimoaren printzipiora eta **diskriminaziorik ezaren printzipiora** egokitu beharko dute.



Premia-printzipioak eskatzen du lehia soilik mugatu behar dela interes orokorreko helburuak lortzeko, merkatuak ezin baititu bere kabuz lortu. Arau-ekimena interes orokorreko premiazko arrazoi batek justifikatu behar du³⁵. Araua onartzearen bidez lortu nahi diren helburuen identifikazio argia jaso behar da, eta, gainera, xede horiek bermatzeko tresnarik egokiena dela justifikatu behar da ([LPACren](#) 129.2 artikulua).



Proportzionaltasun-printzipioak esan nahi du lehiarako distortsiorik txikiena sortzen duena aukeratu behar dela, neurri posibleen artean. Horrenbestez, berariaz egiaztatu behar da, emaitza bera lortzeko, ez dagoela eskubideak gutxiago murrizten dituen edo hartzaileei betebeharrak gutxiago ezartzen dizkien neurririk, eta, beraz, bete beharreko premiari erantzuteko ezinbesteko erregulazioa jaso behar du arauak.



Diskriminaziorik ezaren printzipioaren arabera, arau-ekimenak ez du diskriminatzaileak diren neurriak sartu behar, ez zuzenean ez zeharka, nazionalitatearen arabera edo establezimendua agintaritza eskudunaren lurraldean dagoen ala ez kontuan hartuta, edo, sozietateei dagokienez, egoitza sozialaren kokapenaren arabera.

Diskriminaziorik ezaren, beharraren eta proportzionaltasunaren baldintzak betetzen ez dituzten neurriek oztopo bat eratzten dute zerbitzuak askatasunez emateko, eta, beraz, oztopo bat merkatu ukitan lehia eraginkorra mantentzeko.

Lehia-neutraltasun printzipioaren ondorioz, erregulazioak ez dio arrazoirik gabe mesederik egiten arrazoi subjektiboetan oinarritutako ezin operadorei³⁶. **Merituetan oinarritutako lehiak** sustatzen du enpresek beren arrakasta eskaintza lehiakorragoak, kalitate hobekak edo produktu berritzaileak merkatuzatzen oinarritzea, eta arrakasta hori kontsumitzaileen erabakien arabera izatea, eta ez erregulatuaren erabakien arabera. Horregatik, merezimenduetan oinarritutako lehia lortzeko, beharrezkoa da botere publikoek lehia-neutraltasuna errespetatzen duen erregulazioa mantentzea³⁷.

Ondorioz, saihestu egin behar da lehia-neutraltasuna hausten duten edo lehia faltsutzen, murrizten edo eragozten duten neurri protekzionistak sartzea.

Azkenik, beren araugintza-ekimenak gauzatzean —legegintza-ekimena eta erregelamendu-ahalmena—, administrazio publikoek printzipio hauen arabera jardungo dute: premia, eraginkortasuna, proportzionaltasuna, **segurtasun juridikoa, gardentasuna eta efizientzia** ([APELen](#) 129.1 artikulua). Horretarako, azalpen-zatian edo hitzaurrean —kasuan kasu— testu arauemailea printzipio horietara egokitzen dela justifikatu beharko dute.

Administrazioak, bere erregulazio-ahalmena baliatuz, lehiarekiko justifikaziorik gabeko murrizketak sartzen baditu eta adierazitako printzipioak betetzen ez baditu, **lehia-agintaritzek esku hartu ahal izango dute**, bai sustapen-ahalmenak baliatuz, bai, Legea baino maila apalagoko arauen kasuan, inpugnazio-ahalmenak erabiliz³⁸.



V. MURRIZKETAK ETA LEHIAREN GAINEKO ERAGINA

Turismo-erabilerarako etxebizitzaren jarduera gauzatzea **librea da**, aplikagarria den indarreko legeria betetzea beste mugarik gabe; beraz, zerbitzu turistiko hori emateko interesa duen edozein operadorek EAEn ezarri ahal izango du bere jarduera, aurretik **erantzukizunpeko adierazpena** aurkeztuta ([Turismoaren Legearen](#) 18. artikulua).

Hala ere, agintaritza desberdinek –lurralde- eta, are, gai-esparru desberdinetan kokatuta– TEak antolatzeko esku hartu dute, **sarbide-oztopoak** eta jarduera gauzatzeko **murrizketa gehigarriak** ezarri.



Azken finean, **aplikatu beharreko lege-esparrua konplexua da**, eta turismo-arloko araudiaren mende dagoen jarduera ekonomikoa izanik, jarduerara sartzean eta jarduera gauzatzean **ordenamendu juridikoaren beste adar batzuek** ere eragina dute (jabetza horizontalari buruzko araudia, hirigintza-antolamendua, fiskal eta zerga-esparrua), eta horien erregulazioan lurralde-antolaketako maila desberdinetako eskumen-esparruak batzen dira (estatu, autonomia-erkidegoa, lurralde historikoak eta tokikoa, eta, are, EBko araudia).



Turismo-arloko araudiak zenbait baldintza ere ezarri ditu, eta, jarraian ikusiko dugunez, jarduera ekonomikoan sartzeko eta jarduera gauzatzeko interesa duten **operadore ekonomikoentzat zama** izan daitezke.

Nolanahi ere, lehia-murrizketen ebaluazioa eta haien justifikazioa **kasuz kasu aztertu behar dira**, eta hori are beharrezkoagoa da tokiko esparruan, udalerrri bakoitzaren kasuistika desberdina baita.

Udalerrri batzuetan neurri zehatzekin esku hartzea justifika dezaketen arrazoiak ez dira nahitaez beste batzuetara estrapolagarriak (eremu tentsionatuak, bizitegi-etxebizitza eskuratzeko zailtasunak, turismo-jarduera, hiriburutasuna, babes bereziko eremuak, eta abar).

Errekurtso judizial ugarien ondorioz –horietako batzuk lehiaren agintariak jarriak–, auzitegiek **irizpideak** ezarri dituzte administrazio publikoak **bideratzeko aktoreen interesak** (jabeak, erabiltzaileak, bizilagunak, etab.) eta interes orokorra orekatzeko.

Jarraian, gai-esparruen arabera, EAEn TEen jarduerara sartzean eta jarduera gauzatzean eragina duten araudi desberdinak aztertzen dira.

1. TURISMO-ARLOKO ARAUDIA

Estatuan turismoaren arloko eskumena deszentralizatuta dagoenez, autonomia-erkidegoei dagokie TEen erregulazioa. Horren ondorioz, autonomia-erkidegoen artean oso erregulazio desberdina dago. Autonomia-erkidego guztiek jarduerara sartzeko edo jarduera gauzatzeko nolabaiteko oztoporen bat ezarri badute ere, batzuek modu bereziki murriztailean egin dute³⁹.



Euskal Autonomia Erkidegoak turismoaren arloko eskumen eskusiboa du eta, beraz, TEei dagokienez, autonomia-araudia hartu behar da kontuan: [Turismoaren Legeak](#) eta haren erregelamendu-garapenak –[TEen Dekretuak](#)– funtzionamendu-araubidea eta TEek bete beharreko betekizun eta baldintzak ezarri dituzte, nahiz eta, adierazi dugun bezala, beste gai-esparru batzuetako araudiek ere jardueran eragina izan dezaketen.



TE gisa hartzeko, etxebizitza turismo-arrazoiengatik edo oporregatik eskaini edo merkaturatu beharko da, eta aldi baterako lagako da, behin eta berriz edo ohiko moduan, kontraprestazio ekonomikoaren truke, berehala erabiltzeko moduan⁴⁰.



Ohikotasuntzat joko da publizitatea edo merkaturatzea edozein euskarri, bitarteko edo turismo-eskaintzako kanaletan egiten denean, edo ostatu ematen denean 31 eguneko edo hortik beherako epe jarraitu batean, urte berean bi aldiz edo gehiagotan⁴¹.

TE jarduerara sartzeko, operadore ekonomikoak **erantzukizunpeko adierazpena** aurkeztu behar du Eusko Jaurlaritzako turismo-arloko zuzendaritza eskudunaren aurrean⁴². Erantzukizunpeko adierazpena aurkezteak REATEn ofizioz inskribatzea berekin ekarriko du; horrela, **erregistro-inskripzioak ondorioak izango ditu adierazpena osorik aurkeztu den egunetik bertatik**, eta identifikazio-zenbaki bat esleitzea ekarriko du, jardueraren titularrari jakinaraziko zaiona⁴³.

Jarduera hasteko **erregistro publiko batean inskribatzea** eskatzeak **oztopo** bat dakar operadoreentzat⁴⁴, eta salbuespenez soilik ezarri beharko litzateke, hori justifikatzen duten arrazoiak daudenean⁴⁵.

Inskripzioak ez du izaera eratzaillea izango⁴⁶, baina [Turismoaren Legean](#) ezarritakoaren arabera, jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe turismo-jarduera bat publizitatzea, merkaturatzea edo benetan gauzatzea legez kanpoko eskaintzat edo ezkutuko jardueratzat hartuko da, eta dagokion zehapen-espeditentea hastea ekarriko du⁴⁷. Beraz, TE jarduera gauzatzeko gaitzen duena erantzukizunpeko adierazpena aurkeztea da.

Izaera deklaratio hori lotu behar da **erregistro-inskripzio zenbaki** bat edukitzeko derrigortasunarekin; izan ere, [TEen Dekretuak](#) ezartzen du ostatu-jarduera turistikoa erregistro-inskripzio zenbakiarekin identifikatu behar dela **sustapen-, merkaturatze- edo ostatu-eskaintza egintzetan**.

Hain zuzen ere, turismo-eskaintzako kanal baten bidez TEaren **publizitatea edo merkaturatzea** da ostatu-jarduera ohikoa dela uste izateko baldintzetako bat⁴⁸—etxebizitzaren eskaintza edo merkaturatzean ohikotasuna izatea TE gisa jotzeko eskatzen den betekizunetako bat da⁴⁹—. Horri dagokionez, [Turismo Legeak](#) legez kanpokotzat jotzen du erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu gabe egindako jarduera —ez du ezer esaten erregistro-inskripzioari buruz—, eta jarduera horrek barne hartzen du ez bakarrik turismo-jarduera benetan gauzatzea, baizik eta «publizitatea, merkaturatzea» ere.

[TEen Dekretua](#) irakurrita ondorioztatzen da erregistro-inskripzioa ezinbesteko betekizuna dela TEaren sustapenerako, merkaturatzerako edo ostatu-eskaintzarako. Ondorioz, **automatismo** bat egon behar da (1) erantzukizunpeko adierazpena aurkeztearen eta (2) erregistro-inskripzioaren artean; bestela, jarduera ekonomikorako sarbidea eragotziko litzateke —edo atzeratuko litzateke—.

Inskripzioak, ikusi dugun bezala, ondorioak izango ditu erantzukizunpeko adierazpena *osorik* aurkeztu den egunetik bertatik⁵⁰. Hala ere, aurkeztutakoa *osoa dela* egiaztatzeak ezin du erregistro-inskripzioa denboran luzatzea ekarri.



Erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu ondoren –non operadoreak adieraziko duen, indarrean dagoen araudian ezarritako baldintza guztietarako, badituela hori egiaztatzen duten agiriak, eta konpromisoa hartzen duela jarduera indarrean dagoen bitartean betetzen jarraitzeko–, **jarduera ekonomikoa gauzatu ahal izango du**; hau da, publizitatea, merkaturatzea eta turismo-jarduera benetan egitea–kasu honetan, TEko ostatu-jarduera turistikoa–.

Beraz, "*osoa*" dela interpretatu behar da operadoreak aplikagarriak diren baldintza guztiak betetzen dituela adierazten duela egiaztatzea behar dela. Adierazitakoaren betetze materialaren egiaztapena *ex post* egingo da –hau da, erregistro-inskripzioa egin ondoren–, eta, beraz, jarduerara sartzeari ez da REATE kudeatzen duen organoak deklaraturakoa egia den egiaztatzearen mende jarriko.



Bestela, erantzukizunpeko adierazpenaren izaera desitxuraturako litzateke –jarduerara berehalako sarbidea bilatzen baitu, ondorengo egiaztapen baten mende–, eta, egia esan, TE jarduerara sartzeari betekizunak aurrez betetzen direla egiaztatzearen mende jarriko litzateke.

Alderdi faltsuren bat izanez gero –adibidez, jabeen erkidego batean kokatutako etxebizitza bada, eta, behar izanez gero,⁵¹ jabeen batzarraren onespenez ez badu–, zehaztasun faltak TE jarduerarekin jarraitzea ezinezko bihurtu lezake eta zehapenak ezartzea ekar lezake.

Turismo-araudiak berak gogorarazten du ostatu-aukera hori eskaintzen duten turismo-enpresek indarreko araudiak eskatzen dituen betekizunak bete beharko dituztela, **azpiegitura, hirigintza, eraikuntza eta eraikigintza, segurtasuna, ingurumena, osasuna eta kontsumoa, higiena eta laneko osasuna eta lan-arriskuen prebentzioa** arloetan, bai eta aplikagarriak zaizkien beste edozein arauditan ezarritakoak ere⁵².

Araudian oro har ezarritako betekizunei buruzko erreferentzia horrekin batera, [TEei buruzko Dekretuak](#) TEek bete beharko dituzten eskakizun gehigarriak ezartzen ditu.

- » eraikitze baldintzak;
- » ostatuaren gehieneko edukiera;
- » berehalako erabilgarritasun-baldintzak;
- » segurtasun-elementuak;
- » TE edo TL bereizgarria;
- » erantzukizun zibileko aseguruak;
- » herritarren segurtasunari buruzko informazio-betebeharrak⁵³;
- » jabetza horizontaleko arauak betetzea⁵⁴.



Orobat, TEaren eskaintza- eta erabilera-baldintzei buruz ezarritako gutxieneko informazioa eman beharko da⁵⁵.

[Etxebizitzaren arloko premiazko neurriei buruz berriki onartutako Legeak](#), 2025eko abenduaren 18an indarrean sartu zenak, Euskadin etxebizitza babestuari zein etxebizitza libreari eragiten dion etxebizitza-krisiaren aurrean esku-hartzearen oinarriak ezartzea du xede, eta, beste neurri batzuen artean, TEen ugaritzetik eratorritako ondorioak modulatu nahi ditu, bereziki alokairu-merkatuan, *bizitegi-merkatu tentsionatuko* eremu gisa deklaraturako eremuetan.

Bizitegi-merkatu tentsionatuko gunetan (ZMRT) erabilera turistikoko etxebizitza berrien erantzukizunpeko adierazpenen aurkezpena automatikoki eteten du arauak, eta horrek merkatuaren itxiera ekarriko du ostatu-modalitate horretan, adierazpen horrek irauten duen bitartean.

Zehazki, [etxebizitzaren arloko premiazko neurriei buruzko Legeak](#) aldatu egin du [Turismoaren Legearen](#) 20. artikulua 4. paragrafoa, eta honela idatzita geratu da:

«4.- Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkeztearen berehalako ondorioa izango da lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan inskribatzea. Hala ere, etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak **bizitegi-merkatu tenkatuko** eremu deklaratzeko dituen zonetan, **automatikoki etengo da etxebizitza berrien eta erabilera turistikoko gelen jarduera**, eta deklarazio horrek indarrean dirauen bitartean iraungo du; beraz, ez da inskribatuko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan».



Ostatu-enpresa turistikoetara eta, bereziki, TEetara zuzendutako hirigintza-arauak aldatzen hasi diren udalerrietako batzuk ZMRT gisa izenda daitezke, etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arriskuarekin lotzen diren irizpide batzuk hauteman direlako⁵⁶, nahiz eta irizpide horietako bat ere ez den lotzen TEekin.

[Etxebizitzarako eskubidearen aldeko Legeak](#) eremu tentsionatuaren definizioa ezartzen du, eta hark ZMRT kontzeptua sartu zuen —oro har, eremu tentsionatuak—. Eremu bat tentsionatutzat deklaratu ahal izango da baldintza hauetako bat, gutxienez, betetzen denean:

- » hipotekaren edo alokairuaren batez besteko kostua, oinarritzko gastu eta hornidurekin gehituta, familien batez besteko diru-sarreraren % 30 baino handiagoa izatea
- » etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak, aurreko bost urteetan, dagokion autonomia-erkidegoko KPlaren hazkunde metatuaren ehuneko hiru puntuko edo gehiagoko igoera izatea.

Irizpide horietakoren bat udalerrri batean betetzen dela egiaztatzen denean, autonomia-erkidegoak dagokion prozedura hasi ahal izango du, eta formalki eskatu ahal izango du ZMRT adierazpena. Deklarazio hori onartu ondoren, alokairuaren prezioei eusteko eta errentariak babesteko hainbat mekanismo aktibatuko dira, besteak beste, errenten eguneratzea mugatzea eta hasierako prezioaren kontrola, edukitzaile handiekin sinatutako kontratuetan⁵⁷.

[Etxebizitzaren arloko premiazko neurrien Legea](#) indarrean sartu zenetik, ZMRT deklarazioak berekin dakar, era berean, esan bezala, TE berrietarako erantzukizunpeko adierazpenen aurkezpena etetea.

Prozesua burutu eta ZMRT izendatu dituzten udalerrriak honako hauek dira⁵⁸:

4. taula. ZMRT gisa deklaraturako EAEko udalerriak

UDALERRIA	EREMU TENTSIONATUAREN INDARRALDIA
Errenteria	2025eko urtarrilaren 31tik 2028ko urtarrilaren 31ra
Lasarte-Oria	2025eko maiatzaren 1etik 2028ko maiatzaren 1era
Zumaia	2025eko maiatzaren 1etik 2028ko maiatzaren 1era
Barakaldo	2025eko maiatzaren 1etik 2028ko maiatzaren 1era
Irun	2025eko maiatzaren 1etik 2028ko maiatzaren 1era
Galdakao (2. barrutia)	2025eko uztailaren 30etik 2028ko uztailaren 30era
Donostia/San Sebastián	2025eko uztailaren 30etik 2028ko uztailaren 30era
Astigarraga	2025eko urriaren 31tik 2028ko urriaren 31ra
Bilbao	2025eko urriaren 31tik 2028ko urriaren 31ra
Usurbil	2025eko urriaren 31tik 2028ko urriaren 31ra
Gasteiz, hiri-sarean sartzen ez diren tokiko erakunde txikiek osaturako landa-eremua izan ezik	2025eko urriaren 31tik 2028ko urriaren 31ra
Hernani	2026ko otsailaren 3tik 2029ko otsailaren 3ra
Lezo	2026ko otsailaren 3tik 2029ko otsailaren 3ra
Tolosa	2026ko otsailaren 3tik 2029ko otsailaren 3ra

Halaber, honako udalerrri hauek ZMRT gisa deklaratzeko prozesuan daude: Pasaia, Zestoa eta Arrasate/Mondragón⁵⁹.

Gainera, badira beste udalerrri batzuk ere izapideak hasteko eta ZMRT gisa deklaratuak izateko baldintzak betetzen dituztenak⁶⁰.

2. irudia. Udalerrriak eremu tentsionatu gisa osorik identifikatuak (2025eko apirila)⁶¹

Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
- Vitoria-Gasteiz	- Balmaseda	- Arrasate / Mondragón
	- Basauri	- Azkoitia
	- Bernago	- Bergara
	- Bilbao	- Deba
	- Derio	- Getaria
	- Elorrio	- Hondarribia
	- Erandio	- Legazpi
	- Ermua	- Oiartzun
	- Gorliz	- Oñati
	- Lekeitio	- Orio
	- Portugalete	- Pasaia

ITURRIA: EUSKAL ETXEBIZITZAREN BEHATOKIA, [Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostena](#), 2025eko apirila.



Ondorioz, 2028. urtera arte ez da posible izango TE berriak sartzea EAeko erakargarritasun turistiko handiko udalerrietan, hala nola Bilbon eta Donostian.

2. IRAUPEN LABURREKO ALOKAIKUEI BURUZKO ARAUDIA

Eskumen-mailan, etxebizitzaren arloko erregulazioa nagusiki autonomia-erkidegoei dagokie; hala ere, Estatuak, bere eskumenei atxikitako gaiak arautuz, zeharka eragin dezake arlo horretan, adibidez, hiri-errentamenduen erregulazioaren bidez, edo etxebizitza-sektorearen oinarriak eta koordinazioa ezarriz, jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrarekin lotuta⁶².

Arlo honetan berrikuntza garrantzitsu bat sartu da [iraupen laburreko alokairu-zerbitzuei buruzko Erregelamendua](#) onartu izanarekin. Estatuan eraginkortasunez betearazteko, [RUAREN Errege Dekretua](#) onartu da⁶³; horrek **Errentamenduen Erregistro Bakarra (RUA)** arautzen duen prozedura ezartzen du eta **Errentamenduen Leiho Bakar Digitala** sortzen du.



Sistema horrek, iraupen laburreko alokairu-zerbitzuen prestazioari buruzko datuetara agintariek sarbide hobeia izatea eta datu horien kalitatea hobetzea helburu duenez, epe laburreko alokairu-zerbitzuei buruzko datuen bilketa eta trukea ahalbidetzen du⁶⁴.

Horrela, 2025eko uztailaren 1etik aurrera, iraupen laburreko alokairura bideratutako etxebizitza guztiek –hau da, turismo-erabilerako eta aldi baterako erabilerako alokairuek– RUA erregistroan inskribatu beharko dute eta erregistro-zenbaki bakarra (NRUA) eskuratu beharko dute⁶⁵. **NRUARIK GABE, TEEN OPERADOREEK EZIN IZANGO DUTE BEREN ETXEBIZITZA ONLINE PLATAFORMETAN ESKAINI.**



Aldi baterako erabilerako etxebizitzek ez dute izaera erresidencial iraunkorrik, eta bizitegi-irtenbide espezifikoetara bideratuta daude (turismo-arrazoiak, lan-arrazoiak, ikasketak, tratamendu medikoak, etab.). Hiri Errentamenduen Legeak araututako alokairuak dira⁶⁶. Beraz, erregistro-zenbakia lortzeko ez da informazio gehigarrik eskatuko autonomia-erkidegoen edo udalen aldetik.



Turismo-erabilerako etxebizitzak, berriz, autonomia-erkidegoek edo udalek ezarritako erregulazio espezifikoaren mende daude. Ondorioz, merkaturatu ahal izateko beharrezko izapideak egin beharko dira autonomia-erkidegoen edo udalen aurrean –azterlan honen VI.1 atalean aztertutakoak–, horiek baitira ostatu-jarduera turistikoa arautu eta gainbegiratzeko eskumena duten organoak.

Erregistro-sistema ezartzeak eskatzen du **jarduera ekonomikoa gauzatu aurretik NRUA eskatzea Errentamenduen Leiho Bakar Digitalaren bidez**, eta, halaber, zenbaki hori derrigorrez sartu behar da TEak publikizatzen diren lineako plataforma guztietan. Hala ere, betekizun hori agintariek zerbitzuen prestazioari buruzko **datu fidagarriak** eskuratzeko beharrak justifikatzen du.



Errentamenduen Leiho Bakar Digitala sortzearen helburu nagusia etxebizitzak merkaturatzen dituzten plataformekin komunikazioa erraztea, erregistro-zenbakiak kudeatzea eta agintaritza eskudunei sektorearen jarduerari buruzko informazioa ematea da.

Araua azaltzen duen zatian adierazten denez, RUAK turismo-erabilerarako etxebizitzak identifikatzea bermatuko du eta administrazioek haien gainbegiratzea erraztuko du. Era berean, Errentamenduen Leiho Bakar Digitalak erregistroarekin eta datuen kontsultarekin lotutako izapideak zentralizatuko ditu, herritarrentzat zein administrazioentzat kudeaketa eraginkor eta arina sustatuz, araudia betetzen dela bermatzeko eta jardun irregularrei aurre egiteko⁶⁷.

Lineako plataformek, argitaratutako iragarki bakoitzean, NRUA sartu beharko dute; erregistro-arduradun eskudunak **automatikoki eta berehala** emango du.



NRUA hori **ezinbesteko betekizuna** izango da iraupen laburreko alokairura bideratutako **etxebizitzak merkaturatzeko** – horien artean TEak ere badaude–.

Aurkeztutako dokumentazioan akatsik egonez gero, 7 egun balioduneko epean zuzendu beharko dira. Zuzenketa egiten ez bada, erregistro-arduradunak NRUAren **baliozkotasuna etengo du** eta jakinarazpena bidaliko dio Errentamenduen Leihu Bakar Digitalari, Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiak ebazpena eman dezan, NRUA horri dagozkion iragarkiak argitaratuta dituzten lineako plataforma guztiei aginduz, atzerapenik gabe, iragarki horiek **ezabatzeko edo haietarako sarbidea desgaitzeko**.



Erregistratzaileen Elkargoaren arabera, EAEn NRUAren 699 eskaera baztertu dira (5.703 eskaeratik % 12)⁶⁸.

Ekimen horien helburu nagusia **turismo-merkatuaren garapena** eta etxebizitza eskuratzeko eskubide konstituzionala babesteko beharra **orekatzea** da. Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioak adierazten duen bezala, «*neurri horiekin eskaintza gardenago eta jasangarriagoa sustatzen da, eta, aldi berean, administrazio publikoei hirigintza-plangintzarako eta zerga-kontrolerako tresna eraginkorrak ematen zaizkie, ekonomia ezkutuauren aurkako borroka indartuz*»⁶⁹.



TEen kasuan, dagokionean, autonomia-erkidegoek eta tokiko erakundeek ezarritako arauak betetzen jarraitu beharko dute.

TEen kasuan, NRUA eskatzeko, errentatzaileak, «*autonomia-erkidegoek turismo- alokairuan etxebizitza eskaini ahal izateko eskatzen dituzten beharrezko izapideak egiteaz*» gain⁷⁰, honako dokumentazioa aurkeztu beharko du Erregistratzaileen Elkargoaren egoitza elektronikoaren bidez:

1. Etxebizitzaren katastro-erreferentzia eta helbide zehatza.
2. Adierazi etxebizitza osoa edo gelaka alokatzen den.
3. Etxebizitza zenbat pertsonak erabili ahal izango duten.
4. Etxebizitza dagoen autonomia-erkidegoan ezarritako betekizunak betetzen dituela.



NRUAren inskripzio- eta eskaera-prozedurari dagokionez, Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioak honela deskribatzen du: «*Erregistratzaileen Elkargoak erregistro-zenbaki bat berehala emango du aldi baterako izaerarekin. Aurkeztutako dokumentazioa egiaztatuta ondoren, eta dena zuzena bada, erregistratzaileen elkargoak erregistro-zenbakiaren egoera behin betikotzat aldatuko du*».

Nolanahi ere, Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioaren webguneak horri buruzko aipamenik egiten ez badu ere, eskaera, Erregistratzaileen Elkargoaren egoitza elektronikoan ez ezik, **zuzenean paperean ere aurkeztu ahal izango da** dagokion jabetza Erregistroan.

Bestela, Elkargoaren egoitza elektronikoaren bidez izapidea modu elektronikoan egiteko, **ziurtagiri elektronikoa** eduki behar da eta eskaera egin behar da Erregistratzaileen Elkargoaren aurkezpen telematikoko zerbitzuaren **erabiltzaile abonatu** gisa. Gainera, NRUA ematearekin lotutako erregistro-inskripzioak **27,05 euroko kostua** dakar kode-eskaera bakoitzeko⁷¹.



Orobat, lineako plataformek, urte bakoitzeko otsailean, iraupen laburreko errentamenduei buruzko informazio-eredua aurkeztu behar dute. Eredu hori errentamendu-kategoria eta mota bakoitzerako aurkeztuko dute, eta gutxienez jasoko du lineako plataformen bidez epe laburreko ostatu-alokairu zerbitzua eskaintzen duten errentatzaileek egindako errentamenduen zerrenda anonimizatu bat⁷².

Azken batean, **karga burokratikoak handitu egin dira**, erregistro gehigarri batean inskribatuta, nahiz eta [iraupen laburreko alokairu-zerbitzuei buruzko Erregelamenduaren](#) 4.3 d) artikulua berariaz debekatzen duen unitate bat erregistro-prozedura bati baino gehiagori lotuta egotea.

Araudiaren xedea gorabehera, egia da RUA ezartzeak **jarduerara sartzeko eta jarduera gauzatzeko oztopo berriak** sartu dituela, dagoeneko jardunean zeuden operadoreentzat ere, eta segurtasun juridiko falta ere eragin duela.

Alde batetik, operadoreek egin beharreko **izapide gehigarri** bat da —jada jardunean zeudenek ere bai—, eta zenbaki osagarri bat (NRUA) eskuratzea eskatzen zaie, ordura arte garatzen ari ziren jarduerarekin jarraitu ahal izateko.

Halaber, gerta daiteke **erregistro-arduradunak RUA erregistroan inskripzioa ukatzea** —nahiz eta operadoreak etxebizitza kokatua dagoen autonomia-erkidegoak onartutako dokumentazioa izan—, **egiaztapen-azterketa osagarri** baten mende jartzen duelako. Horrek ekarriko du iragarkia erakusten den plataformetatik kentzea⁷³ eta, ondorioz, merkatutik kanporatzea⁷⁴.



Araua indarrean jarri zenetik denbora gutxi igaro den arren, arlo honetako auzibide-kopurua oso handia izaten ari da⁷⁵, eta horrek erakusten du araua onartzeak segurtasun juridiko falta handia ekarri duela.

3. JABETZA HORIZONTALARI BURUZKO ARAUDIA

2019an, [JHLa](#) aldatu zen, jabeen komunitateei alokairu turistikoaren jarduera mugatzeko edo baldintzatzeko aukera emateko. 2025ean, segurtasun juridikoa areagotzeko asmoz⁷⁶, berriro aldatu zen [JHL](#): TE jarduera gauzatzeko, «*aldez aurretik jabeen komunitatearen **berariazko onspena** lortu beharko du*»⁷⁷.

Ondorioz, mugatu edo baldintzatzeari gain, 2025eko apirilaren 3tik aurrera, jabeen erkidegoek ere jarduera egitea galarazi ahal izango dute⁷⁸.


Onspen hori, beraz, **jarduerara sartzeko oztopo** bat da⁷⁹.

Jarduera egiten ari zirenek jarduera hori egiten jarraitu ahal izango dute⁸⁰; baina TEen merkatuan sartu nahi dutenek, Estatutuetan berariaz debekatzen ez bada, TE bat ezarri ahal izateko jabeen erkidegoaren onspena jaso beharko dute alde aurretik.

Estatutuetako debekuari dagokionez, eraginkorra izan dadin **debeku argia, zehatza eta** turismo-erabilerari **berariazkoa** izan behar du⁸¹. Horrela, estatutuetako debekuak betekizun horiek betetzen baditu, TE berriak ezartzea galarazita egongo da. Aitzitik, «*jarduera ekonomikoak*» debekatzea bezalako formula orokorrak ez

dira nahikoak turismo-alkairuaren jarduera debekatzeko⁸². Horregatik, Estatutuetan debeku orokor bat jasota egongo balitz, jarduera gauzatu nahi duenak jabeen batzarrari dagokion onespena eskatu ahal izango dio.

Onspena emateko **gehiengo kualifikatua** behar da (kasu honetan, jabeen hiru bostenen aldeko botoa, eta aldi berean ordezkartza-kuoten hiru bostenak ordezkatzan dituztenena)⁸³. Are gehiago, gastuen kuota berezi bat edo jarduera ekonomiko hori gauzatzen den etxebizitzaren gastu erkideetan parte-hartzea handitzea aurreikusi ahal izango da⁸⁴.

 Gatazkan dauden interesak kontuan hartuta⁸⁵, gehiengo kualifikatua aukeratzea —aho bateko adostasuna eskatzearen ordezkari- proportzionaltzat jo liteke TE jarduera *mugatze*⁸⁶. Bestela, jarduera debekatzeko aho bateko adostasuna eskatuko balitz, turismo-alkairura bideratu nahi duen pertsona baten aurkakotasuna nahikoa izango litzateke debekua ez ezartzeko⁸⁷. Hala ere, turismo-alkairuaren jarduera *onartze* gehiengo hori eskatzeak zaildu egiten du beharrezko onspena lortzea —gogora dezagun, hori TEen merkatura sartzeko oztopo bat dela—.

Jabeen Batzarraren onspena eskatzea TE jarduera gauzatu ahal izateko sartzeko oztopo bat da, eta, gainera, akordioa hartzeko gehiengo kualifikatua aukeratzeak are gehiago zailtzen du jarduera ekonomikorako sarbidea.

4. HIRIGINTZAREN ARLOKO ARAUDIA

Hirigintza funtzio publiko bat da, eta haren helburua da, besteak beste, lurzoruaren erabilera edo aprobetxamenduaren antolamendua, programazioa, zuzendaritza, gainbegiratzea, kontrola eta, hala badagokio, gauzatzea⁸⁸.

Lurzoruaren erabileraren antolamendu horrek **hiri-eredu bat ezartzea** ahalbidetzen du, eta zenbaitetan ezinbestekoa da **interes publikoko xede** jakin batzuk lortzeko —hiri-ingurunearen eta ingurumenaren babesa, ondare historikoa, ordena publikoa, etxebizitzarako eskubidea, etab.—; helburu horiek, besteak beste, jarduera ekonomiko jakin batzuk ezartzeko mugak ezartzea eska dezakete.

Udalek eskumen propioak dituzte arlo horretan, bereziki hirigintza-plangintzari, kudeaketari, gauzatzeari eta hirigintza-diziplinari dagokienez⁸⁹.

Udalerri askok hirigintzaren arloko eskumena baliatu dute eta hirigintza-plangintzako tresnak onartzearen bidez TEei lotutako jarduera arautu dute, jarduerara sartzeko eta jarduera gauzatzeko oztopo berriak gehituz, beren udalerrietan desiragaitzak diren ondorioak saihestu edo arintzeko asmoz (turismo-gentrifikazioa, turistifikazioa, bizitegi-etxebizitzaren defizita, etab.)⁹⁰.

Hala ere, hirigintza-tresna horiek diseinatzerakoan, udal-agintariek jarduera ekonomikoak ezarri eta garatzeko murrizketak sar ditzakete, eta horiek eragin negatiboa izan dezakete kaltetutako merkatuaren lehiaren baldintzetan; edo, are gehiago, jarduera hori eragotzi ere egin dezakete sarrera-oztopoak erabatekoak direnean, adibidez merkatu-itxiera bat eragiten dutenean.



Hirigintza-antolamenduko neurriek zerbitzu-jarduera batera sartzea edo jarduera hori gauzatzea berariaz eragin dezakete; horregatik, [Aterki Legea](#) aplikagarria da, nahiz eta murrizketak «*lurralde-antolamenduari, hirigintzari eta landa-antolamenduari buruzko arauetatik*» eratorriak izan⁹¹.

Esperientzia konparatuaren berrikuspen batean ikus daiteke ezarritako **neurri murriztaileen** artean honako hauek daudela: (1) debeku partziala; (2) urteko egun kopuru maximoa ezartzea; (3) jabea bertan egoteko eskakizuna; (4) jabetza anizkoitzaren debekua; (5) lizentziak eskatzea, besteak beste⁹².



Orobat, kokapenari, kopuruari edo kalitateari lotutako neurriak ere sartu dira, honako hauei dagokienez⁹³:

- » – TE edo TL kopurua edo ehunekoa.
- » – Azaleraren edo eraikigarritasunaren muga.
- » – Biztanleko plaza kopuruaren muga.
- » – Kokapena: eremuak, eraikinaren solairua, urte jakin baten aurreko eraikinetan...
- » – Ostatuen arteko gutxieneko distantzia.
- » – Solairu kopuruaren muga.
- » – Etxebizitzaren tamaina eta ezaugarriak.
- » – Irisgarritasun-, bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak: sarbide independentea, igogailua, etab.
- » – Ondarea birgaitu eta kontserbatzeko baldintza bereziak sustatzeko neurriak.
- » – TLak TEekin parekatzea tratamenduan.

Neurri horiek banaka edo beste batzuekin batera ezarri dira.

Lehia-murrizketen ebaluazioa eta haien justifikazioa **kasuz kasu aztertu** behar dira, eta hori are beharrezkoagoa da tokiko esparruan, udalerrri bakoitzaren egoerak oso desberdinak direlako; udalerrri batzuetan neurri jakinen bidez esku hartzea justifika dezaketen arrazoiak ezin dira beste batzuetara automatikoki estrapolatu (eremu tentsionatuak, bizitegi-etxebizitza eskuratzeko zailtasunak, turismo-jarduera, hiriburutza, babes bereziko eremuak, etab.)⁹⁴.

4.1. TRATAMENDU JURISPRUDENTZIALA

Hirigintza-tresnen bidezko jarduketaren egokitasuna Auzitegi Gorenak babestu du⁹⁵ –udal-ordenantza erabiltzeari dagokionez, aldiz, bide judizialean zalantzan jarri da⁹⁶–. Auzitegi Gorenak, horri dagokionez, jarduera ekonomikoen erregulazioan udal-esku-hartzea ontzat eman du, honakoa adieraziz: «*Hiria hobekien ezagutzen duen Administrazioak hartutako erabakia da (...), eta Memorian (...) justifikatu du*».

Halaber, 2020an, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiak (TJUE) babestu zuen udalerrriek hirigintza-plangintzaren bidez TEak ezartzea arautzeko duten ahalmena. Bere doktrinaren arabera, ezar daitezke establezimendu-askatasunari buruzko murrizketak, baldin eta diskriminatzaileak ez badira, proportzionalak badira eta interes orokorreko premiazko arrazoiengatik justifikatzen badira, hala nola **etxebizitza-eskasia saihesteko, gizarte-aniztasuna bermatzeko eta hiri-ingurunea babesteko**⁹⁷.



Hori izan zen Parisen kasua; izan ere, iraupen luzera alokatzeko etxebizitza eskuragarrien eskaintza nahikoa bermatzeko, zenbait eremutan alokairu turistikorako higiezin errentamendua baimendu zen.

Aurretik, TJUEk ere adierazi zuen, estatu kideek establezimendu-askatasunari ezarritako murrizketei eta proportzionaltasunari dagokienez, honakoa⁹⁸:

«(...) Justizia Auzitegiaren jurisprudenziatik eratorritako **proportzionaltasun-betekizunak** bete behar dituzte; hots, **egokiak** izan behar dute lortu nahi den helburua bermatzeko eta **ez dute beharrezkoa dena baino haratago jo behar**. Gainera, testuinguru honetan gogorazi behar da araudi nazional bat egokia dela xedea lortzeko soilik baldin eta benetan helburu hori modu koherente eta sistematikoan lortzera bideratzen bada».

Era berean, onartzen da hirigintza-plangintzak jarduera ekonomiko jakin batzuen —hala nola TEen— ezarpena mugatu dezakeela, bizitegi-erabileratzat jotzen ez diren erabilerak garatzen dituztela kontuan hartuta. Horretarako, erregulazioak **interes orokorreko arrazoieta**n behar bezala oinarrituta egon beharko du, **proportzionala** izan beharko du eta **ez du murrizketa absolutua izan behar**; horrela, establezimendu-askatasunarekin bateragarria izan daiteke⁹⁹.

Horri dagokionez, aurretik Auzitegi Gorenak onartu zuen udalek eraikin bakoitzeko edo sektore bakoitzeko TE kopuru maximoari mugak ezartzeko aukera legezkoa zela. Auzitegi Gorenak nabarmendu zuen ezin dela a priori baztertu udalerrri jakin batean **interes orokorreko premiazko arrazoi**a izan daitekeen egoerarik egotea, **TE kopurua mugatzeko**¹⁰⁰.

Auzitegi Gorenak zilegitzat jo du, halaber, udalek —«hirigintza-irizpide garbien arabera haien intentsitatea arautuz eta antolatuz»— **etxebizitzarako eskubidearen** eta zenbait **etxebizitza turismo-ostatura** bideratzearen arteko **oreka** sustatzea, etxebizitza horien ezarpena bizitegi-erabilerekin eta hiri-ingurunearen jasangarritasunarekin bateragarria izan dadin bermatuz¹⁰¹. Hala ere, ohartarazi du hirigintza-planek **irizpide objektiboak** erabili behar dituztela TEek lurraldean duten eragina arautzeko.

Azkenik, 2024an ebatzi du **ezin dela murrizketa absoluturik ezarri**, ezta merkatu askearen eta lehia askearen araudiarekin interferitu ere; beraz, murrizketa-neurriek **justifikazio egoki eta nahikoa** izan behar dute¹⁰²:

«...Hirigintza-plangintzako tresnen bidez erabilera jakin batzuen ezarpenean mugak ezartzen dituen hirigintza-erregulazioak behar bezala oinarrituta egon behar du, kontuan hartuta plangintza-ahalmena izaera diskrezionaleko ahalmena dela. Orain, aukera horrek —behar bezala oinarrituta dagoela azpimarratzen dugu— ez du ekarri behar eremu horretan baimendutako erabileretarako murrizketa absoluturik. (...) Beraz, plangintzaren bidez lurraldea antolatzen bada eta hirigintza-helburuak zehazten badira, zilegia da plangintzak erabilera jakin batzuk ezartzeko funtsezko betekizunak definitzea eta zehaztea. Horrek barne hartzen du erabilera horien bateragarritasuna bizitegi-erabilerekin, hiri-erabileren ezarpen jasangarria eta horiek espazio publikoaren erabilerarekin modu baketsuan bizitzea. **Ez da murrizketa absoluturik ezarri behar, ezta merkatu askearen eta lehia askearen araudiarekin interferitu ere.**

Ondorioz, interes orokorreko arrazoiak justifikazio egoki eta nahiko batek —arrazoi ekonomiko hutsen gainera— udal-plangintza-egileari ahalbidetzen dio hiri-eremu batean erabilerak arautzea. (...) Kontuan hartuta, halaber, izaera orokorreko hirigintza-plangintzako tresnak, PGOU, POM edo beste edozein izendapen izan, hiri-lurzoruan xehetasun-plan baten moduan jokatzeko duela, erabileren, intentsitatearen eta aprobetxamenduaren araubideari dagokion hirigintza-kalifikazioa ezarritik».

Auzitegi Konstituzionalari dagokionez, berriki babestu du **autonomia-erkidegoek** —kasu honetan, Kataluniak— premiazko arauen bidez TEak neurri handi batean **mugatzeko** duten gaitasuna, baldin eta etxebizitzaren egoerak eta hirigintza-presioak **justifikazioa** ematen badute¹⁰³. Defendatzen du justifikazio hori helburu legitimoa dela, eta lizentziak mugatzea, udal-plangintzari lotzea eta baldintza espezifikoak ezartzea proportzionala eta



arrazoizkoa dela. Era berean, lizentzia mugatuak, aldizkakoak eta hirigintzari lotuak eskatzea konstituzioarekin bateragarria dela baieztatzen du, eta zalantzan jartzen du jabeek beren etxebizitza turismo-erabilerara bideratzeko duten “eskubide absolutua”.

Ez da nahikoa argudiatzea neurri mugatzailea formalki interes orokorreko arrazoietan oinarritzen dela eta, beraz, beharrezkoa eta proportzionala dela –arrazoi ekonomiko hutsak aipatuz, hala nola instalatutako operadoreen interesen babesa¹⁰⁴– baizik eta, gainera, egokia izan behar duela; hau da, neurriaren eta horrekin babestu nahi den interesaren arteko kausazko lotura egiaztatu behar da, eta emaitza bera lortzeko, ez dago eskubideak gutxiago murrizten dituen edo hartzaileei betebeharrak gutxiago ezartzen dizkien neurriarik.



Jarduera ekonomiko baten neurri murriztaile bat hartzeak¹⁰⁵ motibazio argia eskatzen du¹⁰⁶, eta hori prozeduraren elementu nagusia bihurtzen da. Motibazioa falta bada edo nahikoa ez bada, arau-aldaketaren deuseztasuna deklaratu daiteke. Kontuan hartu behar da **hirigintza-erregulazioak ahalmen diskrezional baten** –plangintza-ahalmenaren– **egikaritzea dakarrela**.

Testuinguru honetan, hirigintza-plangintzako tresnak izapidetzean prestatu beharreko dokumentu justifikatzaileek –hala nola hirigintza-proiektuaren Memoriak– garrantzi berezia hartzen dute, eta, are, izaera loteslea ematen zaie; izan ere, dokumentu horiek tresnaren erabakiak eta hautatutako lurralde-eredua justifikatzen dituzte eta, ondorioz, plangintzaren zehaztapenak ere bai¹⁰⁷.



Horri dagokiarik, TJUEk azpimarratu du garrantzitsua dela ezartzen diren mugak justifikatzen dituzten azterlan eta analisi objektiboak txertatzea, bereziki etxebizitza eskuragarriaren eskaria handia den eremuetan¹⁰⁸, eta hori bera adierazi du LEA/AVCK ere bere txostenetan¹⁰⁹.

4.2. UDAL-HIRIGINTZA MURRIZKETAK EUSKADIN

EAEan, biztanleria handiena duten udalerrietako hirigintza-antolamenduko tresnetan eta jarduera turistikoak eragin berezia duen udalerrietan aldaketak egin dira¹¹⁰. Halaber, aldaketaren hasierako onarpenak merkatuaren aldi baterako itxiera ekar dezake, aldaketa hori izapidetzen den bitartean turismo-erabilerako etxebizitzetarako erantzukizunpeko adierazpenen izapidetzea etenda geratzen baita¹¹¹.

5. taula. TEak antolatzen dituzten hirigintza-ekimenak dituzten udalerriak

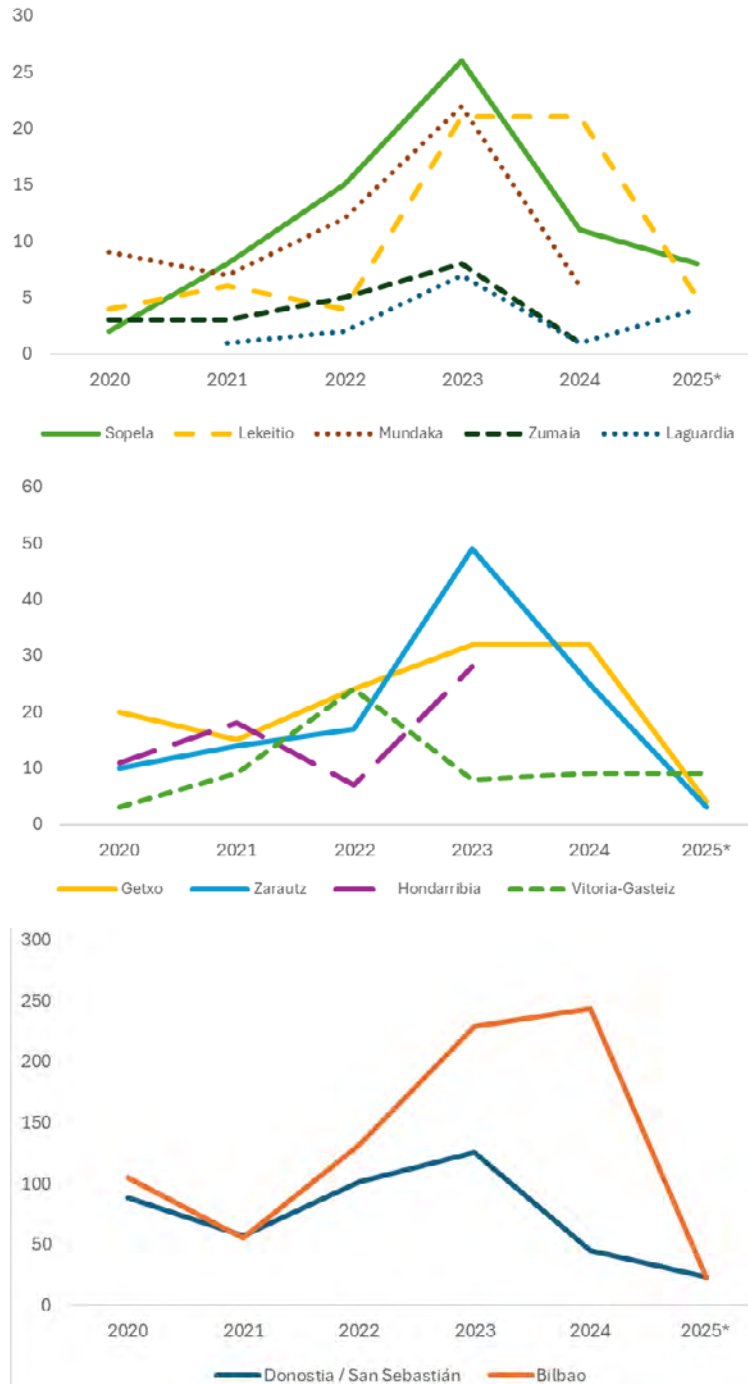
UDALERRIAK	HIRIGINTZA-TRESNA / FASEA	ARGITALPEN-DATA / ERABAKI-DATA (HASIERA)	LUZAMENDUA	
			BAI/EZ	IRAUPENA
Bilbao*	PGOUren aldaketa, turismo-ostatu- eta etxebizitza kolektiboei dagokienez – hasierako onarpena	2025eko urtarrilaren 31	Bai	1 urte
Donostia / San Sebastián*	PGOUren aldaketa, ostatu-erabilerei dagokienez – behin betiko onarpena	2026ko urtarrilaren 29	Bai	2 urte
Getxo	PGOUren antolamendu xehatuaren aldaketa puntuala, hotel-erabilera egoitzari dagokionez; horrek bere Hirigintza Arauen 6.3.3, 6.3.48 eta 6.3.35 artikuluei eragiten die – behin betiko onarpena	2024ko urriaren 18	Ez	
Hondarribia	PGOU – hasierako onarpena; behin-behineko onarpena	2023ko maiatzaren 24	Bai	2 urte
Laguardia	Laguardiako Alde Zaharreko PERIren aldaketa puntuala (Araba), turismo-ostatu- jarduerari eta beheko solairuetako erabilerei dagokienez – hasierako onarpena	2024ko urriaren 28	Bai	2 urte
Lekeitio	PGOUren aldaketa, aldi baterako turismo-ostatu- establezimenduak, turismo-erabilera- etxebizitzak (VUT) eta etxebizitza partikularretan turismo-erabilera- logelak alokairua antolatze-ko	2024ko abuztuaren 23	Bai	2 urte
Mundaka	PGOUren 1. aldaketa, turismo-erabilera- erregulazioari dagokionez – hasierako onarpena	2024ko uztailaren 11	SÍ	1 urte, lizagarria
Sopela	Hiri Antolamenduko Plan Orokorren (PGOU) aurrerapen-dokumentua	2024ko uztailaren 19	Bai	1 urte
Vitoria-Gasteiz	PGOU – hasierako onarpena; behin-behineko onarpena	2023ko otsailaren 8	Bai	2 urte
Zarautz	Aldaketa interpretatibo normatiboa (hotel-erabilera-ekin parekatzea) Zarauzko PGOUren aldaketa-prozeduraren hasiera eta herritarren parte-hartze programa onartzea	2024ko urriaren 17 2025eko irailaren 25	Bai	1 urte, lizagarria
Zumaia	Plangintzako NNSSen aldaketa, turismo-ostatu- establezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokionez – behin betiko onarpena	2024ko apirilaren 3	Bai, aurretiazkoa	1 urte

*Aurretiazko hirigintza-erregulazioa dute, TEei eragiten diena.
ITURRIA: Elaborazioa propioa.

Aldaketa horiek martxan jartzeak eragin zuzena izan du udalerririk horietan TE berrien ezarpenean, ondoko grafikoetan erakusten den bezala.



8. grafikoa. Hirigintza-araudian aldaketak egin dituzten udalerrietan TE berrien ezarpenaren bilakaera (zk.) (2018-2025*)



2025*: 2025/11/13ko datuak

ITURRIA: Elaborazio propioa, [REATEren](#) datuetatik abiatuta (2025/11/13).

Egiaztatzen da hirigintza-plangintzan aldaketak egin dituzten udalerrietan TEek etxebizitza-parkearekiko duten egoera askotarikoa dela.

Kasu horietan, plangintzak zehazten du TEak zein erabilerarekin parekatzen diren: egoitza-erabilerarekin edo egoitza-ostatuko erabilerarekin, hirugarren sektoreko erabilerarekin, edo erabilera parekagarririk gabe (edozein etxebizitzatan baimendu litekeena). Aldaketek, zenbait kasutan, zonifikazioa sartu dute, eremu saturatuen deklarazioa barne, eraikineko kopuruari eta kokapenari buruzko mugak, edo baldintza osagarriak ezartzea.

Moratoria dagoenean, merkatuan dauden operadoreek beren higiezin balioa handitzen dute; hala ere, plaza kopurua handitu nahi badute, merkatuan jada dauden aktiboak erostera jo behar dute.

Bestalde, TEei buruzko erregulazio espezifikorik ez duten udalerrietan, udal-plangintzako xedapen orokorrak aplikatzen dira. Horrek plangintza interpretatzeko beharra dakar, zein erabilerarekin parekatzen den jakiteko: egoitza, egoitza-ostatu, hirugarren sektorea, erabilera parekagarririk gabea, etab.

Azkenik, beste udalerrri batzuek –Plentziak, esaterako– sustapen-neurrien alde egin dute, hala nola auzo-elkarteei informazioa ematea jabe-erkidegoetako estatutuetan aldaketak egiteko aukerei buruz, Eusko Jaurlaritzak Euskadiko jabe-erkidegoetako presidenteei informazio-gutunak bidaltzeko iragarpenarekin bat etorritik¹¹².

5. ZERGA-ARLOKO ARAUDIA

TEen merkatuan jarduten duten operadoreek, gainera, dagokion araudian ezarritako betebeharrak fiskalak bete beharko dituzte; besteak beste, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan (JEZ) inskribatzea; turismo-erabilerarako bideratutako etxebizitzaren errentatzaile batek lortutako errentengatik tributatu behar izatea, errenta horiek jarduera ekonomikoaren etekin (JEE)¹¹³ edo higiezin-kapitalaren etekin (HKE) gisa har baitaitezke¹¹⁴; eta, hala badagokio, Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) jasanaraztea¹¹⁵.

Etxebizitza alokairu egoitzara bideratzeko udal-estrategia baten barruan, zenbait udalek –Sopelakoak, esaterako– fiskalki, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) araubideari dagokionez, TEak etxebizitza hutsen pare jarri dituzte. Horren ondorioz, TEei berariazko errekareruak ezarri zaizkie: % 50ekoak 2024an eta 2025ean¹¹⁶, eta % 150ekoak 2026an¹¹⁷ –OHZari buruzko foru-araudiak baimendutako muga aldatu izanaren babespean–.

Azkenik, EAEn udal-zerga bat ezartzea aurreikusi da –turismo-egonaldien gaineko tokiko zerga–, **EAEn ostatu hartzen duen pertsona bakoitzari** kobratuko zaiona. Zerga berri bat da, 2026an indarrean jartzea aurreikusten dena, eta haren zenbatekoa ostatu-motaren arabera ezarriko da, TEak barne¹¹⁸.

Tributua Foru Arau gisa izapidetuko da Arabako, Gipuzkoako eta Bizkaiko Lurralde Historikoetako Batzar Nagusietan. Horri esker, aplikazioa tokiko mailan kudeatu ahal izango da, eta udalerrri bakoitzaren errealitatera egokitzeko, udaletxe bakoitzak modulatu ahal izango du.

VI. ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK

LEHENENGOA.- TEak urte gutxitan aukera hasiberriak izatetik turismo-eskaintzaren funtsezko elementu gisa bihurtu dira, onura ekonomikoak eta aniztasun handiagoa ekarriz. Hala ere, tentsioak sortu dituzte etxebizitza-merkatuan eta hirigintza-konfigurazioan.

BIGARRENA.- Euskadin TEen banaketa, beste ingurune batzuetan gertatzen den bezala, ez da homogenea, ez hedaturari dagokionez, ezta udalerrri bakoitzaren berezko problematikari dagokionez ere —eremu tentsionatuak, etxebizitza egoitzara iristeko zailtasunak, jarduera turistikoa, hiriburutasuna, babes bereziko eremuak, etab.—. Bilbo eta Donostia hiriburuetan TEen ia % 50 (2.675) biltzen da, eta kostaldeko udalerrri txikiagoen multzo batek beste % 23 gehigarri bat hartzen du; horrek kokapenaren eta tradizio turistikoaren garrantzia agerian uzten du.

Udalerriaren kokapenak, turismo motek, merkatuaren egiturak edo udalerrien konfigurazioak baldintzatzen dute TEen inpaktua, eta ondorioak askotarikoak izan daitezke.

HIRUGARRENA.- 2025ean egiaztatzen da TEak merkatuan txertatzeko erritmoa nabarmen moteldu dela martxan jarritako arautze-ekimenek eraginda, eta aurreikusten da joera hori hurrengo urteetan luzatuko dela.

LAUGARRENA.- TEei buruzko indarreko araudia bereziki konplexua da, bai gai hori jorratzen duten ordenamendu-adarren aniztasunagatik, bai maila anitzeko izaeragatik, arau europarrek, estatukoek, autonomikoek eta tokikoek esku hartzen baitute. Egoera horrek ezinbesteko egiten du arau-esparru koherente eta koordinatuetara aurrera egitea, operadore ekonomikoen eta herritarren segurtasun juridikoa bermatzeko.

BOSGARRENA.- Testuinguru honetan, funtsezkoa da arautze-neurri berriak hartu aurretik errealitatearen diagnostiko egoki bat egitea, TEen benetako egoera, lurralde-ezarpena eta sortzen dituzten eraginak ezagutzeko.

Diagnostiko horrek ikuspegi integral batekin batera joan behar du, eskuragarri dauden tresna guztiak modu ordenatuan uztartuz —turismo-, hirigintza-, etxebizitza- eta zerga-erregulazioa—, turismo-jardueraren kontrol-mekanismoekin batera, turismoaren inpaktua modu orekatuan kudeatzeko.

SEIGARRENA.- Operadore ekonomikoek arau argi, egonkor eta aurreikusgarriak behar dituzte, beren jardueren garapenari buruzko erabaki informatuak hartu ahal izateko. Ildo horretan, gomendagarria da arau-gardentasuna indartzea, operadoreei eta herritarrei eskuragarri dagoen informazioa hobetzea, eta turismo-garapena auzo-bizikidetzarekin eta etxebizitzaren funtzio sozialarekin bateragarri egiten lagunduko duten jardunbide egokiak sustatzea.

ZAZPIGARRENA.- Udal-hirigintza-erregulazioak neurri handi batean baldintzatzen du TEen merkatuaren garapena, udalek baitituzte beren udal-mugartean erabilerak zehazteko eskumenak. Udalerrri bakoitzaren errealitatea desberdina da eta ez da posible formula arautzaile uniformerik aplikatzea: ez dago eredu bakar bat udalerrri guztientzat, ezta udalerrri barruko eremu guztientzat ere.

Udalek, hirigintza-plangintzako eskumenak baliatuz, hiri-eredua ezartzen dute eta, horretarako, jarduera ekonomikoak gauzatzeko murrizketak ezartzeko ahalmena dute; hala ere, bermatu behar dute lehia murrizten duen edozein neurrik ez dituela merkatuaren dinamikak kaltetu behar-beharrezkoa dena baino gehiago.

Neurriarautzaileak erregulazio ekonomiko eraginkorraren parametroetatik aztertutako behar dira; hauda, ezinbestekoa da TEen jarduera mugatzea egokia dela arrazoitzea, interes orokorreko premiazko arrazoietan oinarrituta, murrizketaren proportzionaltasuna helburuarekin bat datorrela egiaztatuz, eta neurriak diskriminaziorik ez duela eragiten bermatuz. Bereziki garrantzitsua da araudiak jardueraren itxiera osoak ezartzen dituenean, hala nola debeku absolutuak dakartzaten zonifikazioetan.

ZORTZIGARRENA.- TJUEn eta Auzitegi Gorenaren doktrina jurisprudenzialak adierazi du etxebizitza duinaren babesa, hiri-ingurunearen eta ingurumenaren babesa, baita kultura-ondarearena ere, interes orokorreko premiazko arrazoitzat jo daitezkeela, eta hirigintza-plangintzaren bidez jarduera ekonomikoetan –TEen ezarpenean barne– mugak ezartzea ahalbidetzen dutela.

BEDERATZIGARRENA.- EAEn TEen jarduerara sartzeko eta jarduera gauzatzeko arau-oztopoak handitu egin dira, maila altukoak dira, eta udalerraren arabera desberdinak. Azken arau-aldaketek, hala nola RUaren Errege Dekretuaren onarpenak, jarduteko baldintza osagarriak ezarri dituzte eta segurtasun juridikorik eza areagotu dute.

TEen merkatuak oraindik arau-esparru konplexu bat izaten jarraitzen du, ziurgabetasuna eta segurtasun juridikorik eza sortzen dituena, eta horri aurre egin beharko litzaioke.

OHARRAK

- 1 LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Laguardiako (Araba) alde zaharreko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketa puntualari buruzko txostena, turismo-ostatu jardueri eta behe-solairuetako erabilerei dagokionez, [LEA/AVC 818-NORM-2025](#), 2025eko ekainaren 24a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Bilboko Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorren aldaketari buruzko txostena, ostatu-jarduera turistikoarekin lotuta, [LEA/AVC 800-NORM-2025](#), 2025eko apirilaren 16a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, EUDELeK egindako kontsultari buruzko txostena, turismo-erabilera hirigintzazkoaren udal-erregulaziorako oinarriak prestatzeari dagokionez, [LEA/AVC 771-PROM-2024](#), 2024ko azaroaren 27a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, 101/2018 Dekretua (uztailaren 3koa), turismo-erabilerarako etxebizitzetako etxebizitzak partikularretako logelei buruzkoa, aldatzeko Dekretu-proiektuari buruzko txostena, [LEA/AVC 756-NORM-2024](#), 2024ko uztailaren 30a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Loiuako udalerriko hirigintza-araudiari eta turismo-erabilerarako etxebizitzetan ostatu emateko jarduera ekonomikoan duen eraginari buruzko txostena, [LEA/AVC 588-PROM-2022](#), 2023ko martxoaren 30a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Euskadiko erregulazioa hobetzea: turismo-arloko erregulazioari eta lehia-defentsarekin lotutako alderdiei buruzko txostena, [LEA/AVC 538-PROM-2021](#), 2022ko martxoaren 2a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Getariako udalerriko hirigintza-araudiari eta turismo-erabilerarako etxebizitzetan ostatu emateko jarduera ekonomikoan duen eraginari buruzko txostena, [LEA/AVC 562-PROM-2022](#), 2022ko martxoaren 2a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Debako udalerriko hirigintza-araudiari eta turismo-erabilerarako etxebizitzetan edo etxebizitzak partikularretako logeletan ostatu emateko jarduera ekonomikoetan duen eraginari buruzko txostena, [LEA/AVC 456-PROM-2020](#), 2020ko azaroaren 20a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, turismo-erabilerarako etxebizitzetako etxebizitzak partikularretako logelei buruzko Dekretu-proiektuari buruzko txostena, [LEA/AVC 269-NORM-2018](#), 2018ko martxoaren 14a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Donostiako Udalaren turismo-etxebizitzetan hirigintza-erabilera eta ohiko etxebizitzetan turismo-erabilerarako logelen alokairua arautzen duen ordenantzari buruzko txostena, [LEA/AVC 250-PROM-2017](#), 2018ko otsailaren 6a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Bilboko Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa xehatuari buruzko txostena, turismo-ostatu erabileraren erregulazioari dagokionez, [LEA/AVC 251-PROM-2017](#), 2017ko abenduaren 18a; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Euskadiko Turismoaren Legearen aurreproiektuari buruzko txostena, [LEA/AVC 129-NORM-2015](#), 2015eko abenduaren 31a.
- 2 COVID-19 pandemiaren krisiak eragindako derrigorrezko geldialdiarekin.
- 3 Etxebizitza-eskaintza eskasaren eta higiezin merkatuaren garestitzearen testuinguruan. Hain zuzen ere, etxebizitzaren eskuragarritasunaren arazoari dagokionez, hainbat faktore aipatzen dira, hala nola hiri-eremuetan eskariaren hazkundera, etxebizitzaren kostuen igoera, etxebizitza-eskaintzaren eskasia, higiezin parkearen zahartzea, eskualde arteko desberdintasun ekonomikoak eta turismo- zein epe laburreko alokairuak. Ikus: EUROPAKO BATZORDEA, [Batzordeak estatu-laguntzen arau berrikusiak kontsultatzen ditu etxebizitza eskuragarriko sarbidea hobetzeko](#), 2025eko urriaren 13a.
- 4 Gentrifikazioak errenta handiagoko biztanle edo jardueren etorrera dakar –aurreko biztanle edo jardueren lekualdatze-efektuarekin–; turistifikazioa, berriz, populazio flotatzailearen etorreragatik bereizten da; hau da, lurraldean aldi baterako dauden pertsonen etorreragatik, bertan ohiko bizilekurik edo erolda ofizialik izan gabe, lan-, ikasketa-, turismo- edo osasun-arrazoiengatik aldi baterako mugitzen direlarik. Ikus: HERNÁNDEZ CORDERO, Adrián, [“Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes”](#), Dimensiones Turísticas, 5(9), 128-137 or.
- 5 COVID-19aren pandemiara arte, munduko turismoak etengabeko hazkundera eta dibertsifikazio sakona izan zituen, eta hazkunde azkarrena zuten sektore ekonomikoetako bat bihurtu zen; horren isla izan ziren nazioarteko bidaiarien kopurua (1.500 milioi) eta munduko BPGari egiten zion ekarpena (% 11). Ikus: EUSKO JAURLARITZA, [Turismo eta Merkataritzako Plan Estrategikoa. Euskadiko Turismo eta Merkataritzaren Estrategia 2030](#).
- 6 EUSTAT, [Turismoaren kontu satelitea](#), 2024ko abenduaren 30a.
- 7 Pandemia gainditu ondoren, 2025eko lehen hiru hiru hilakoei dagozkien mundu-mailako datuek turismo globalak pandemiaren aurreko joera berreskuratu duela baieztatzen dute: kalkulatu da turistaren etorrera % 5 hazi dela 2024arekin alderatuta (nazioarteko turistaren edo gaua igarotzen duten bisitarien 1.500 milioi iritsiera), eta horrek 2019ko mailak baino % 3 gehiago suposatzen du. Ikus: NBE TURISMOA, [NBE Turismoaren Barometroa](#), 2025eko azaroa, 23. liburukia, 4. zenbakia.
- 8 BASQUETOURL, [Newsletter 16](#), 2025eko martxoa (Oharra: datuak araututako turismo-ostatuetatik lortzen dira).
- 9 BASQUETOURL, [Newsletter 19](#), 2025eko iraila (Oharra: datuak araututako turismo-ostatuetatik lortzen dira).
- 10 [Turismoaren Legearen](#) 2.2 b) artikulua.
- 11 [Turismoaren Legearen](#) 2.2 h) artikulua.
- 12 [Turismoaren Legearen](#) 36.1 artikulua.
- 13 [Turismoaren Legearen](#) 37.1 artikuluan ezarritakoaren arabera, «ostatu-establezimenduetzat hartzen dira, ohikotasunez eta izaera profesionalerik, prezio baten truke, aldi baterako ostatu eskaintzen dutenak, betiere ostatu hartzen duen pertsonarentzat bizileku-aldaketa bat ez bada, arauz ezarritako baldintza eta ezaugarrien arabera».
- 14 Azterlan honetan zehar, TE terminoa erabiliko da bai turismo-erabilerarako etxebizitzak (TE) bai turismo-erabilerarako logelak (TL) izendatzeko, salbu eta beharrezkoa denean erreferentzia turismo-erabilerarako logelei (TL) soilik egiten zaiela zehaztea.

- 15 [Etxebizitzen alokairu-merkatuaren malgutze eta sustapen neurriei buruzko Legeak Hiri Errentamenduen Legea](#) aldatu zuen turismo-erabilerarako etxebizitzaren alokairua haren aplikazio-eremutik kanpo uzteko; zehazki, e) letra gehitu zuen 5. artikuluan. Legearen azalpen-zatiak aldaketa hori egitera eramane zuten arazoak azaldu zituen: «azken urteetan gero eta nabarmenagoa izan da turismoarentzat ostatu pribatuaren erabileraren hazkundera, eta horrek intrusismo-egoerak eta lehia desleiala estaltzen ari izan liteke, turismo-helmugen kalitatearen aurka doazenak; horregatik, proposatutako Lege-erreformak horiek kanpo uzten ditu, berariaz, sektore-araudi espezifikoak arautu ditzan edo, hala ez bada, denboraldiko errentamenduen araubidea aplikatu dakien, horrek ez baitu aldaketarik jasaten».
- Diputatuen Kongresuko Mahaiak [aldi baterako alokairu-kontratuak eta logelaren alokairua arautzeko Lege Proposamen](#) bat izapidetzen ari da (2025eko maiatza), eta horren arabera ezin izango lirateke TEak ezarri eremu tentsionatuetan. Halaber, Lege Proposamenaren testuak, 2025eko abenduaren 2ko Ponentziaren Txostenaren ondoren, [Hiri Errentamenduen Legearen](#) 5 e) artikulua aldatzea aurreikusten du. Turismo-errentamenduak –erabileraren lagapen aldi baterakoak, betiere 31 egunetik beherakoak– turismo-arloko administrazio eskudunen araudiari lotuta daude; aldiz, [Hiri Errentamenduen Legearen](#) 5 e) artikuluan ezarritako irizpideak betetzen ez dituzten errentamenduak –epe laburrekoak zein luzekoak izan– testu legal horren mende geratuko dira.
- 16 Etxebizitza partikularizat joko da titularraren benetako bizilekua ([Turismoaren Legearen](#) 54.1 artikulua, bigarren paragrafoa).
- 17 [Turismoaren Legearen](#) 53.7 eta 54.7 artikulua; eta [TEen Dekretuaren](#) 2.4 artikulua.
- 18 “Lineako plataforma”, [Zerbitzu Digitalen Erregelamenduen](#) 3 i) artikulua zentzuan. Iraupen laburreko ostatuaren espezializatutako lineako plataformetako batzuk honako hauek dira: Airbnb, Vacasa, Abritel, Vrbo, Booking, Expedia, Tripadvisor, Fairbnb eta Homeaway. [RUaren Errege Dekretuaren](#) azalpen-zatiak berak azpimarratzen du epe laburreko ostatu-aloairu zerbitzuen bolumena nabarmen handitzen ari dela Espainian «plataforma-ekonomiaren hazkunderaren ondorioz».
- 19 FERNÁNDEZ GARCIA DE LA YEDRA, Ainhoa, Lineako ostatu-plataformen araubide juridikoa, Aranzadi argitaletxea, 2024.
- 20 Epe laburreko alokairuak turismo-ostatuaren % 25 inguru dira. Ikusiko dugun bezala, horrek eragin du baldintza harmonizatuak ezartzea, epe laburreko ostatu-aloairuaren sektoreari lotutako datuak nola bildu eta partekatu behar diren zehazteko. Ikus: EUROPAKO PARLAMENTUA, [Gardentasuna hobetzeko arau berriak epe laburreko alokairuetan](#), 2024ko otsailaren 29a.
- 21 Europako Parlamentuko Garraio eta Turismo Batzordeak gaintentsioa honela definitzen du: «turismoaren inpaktuak, une eta leku jakin batzuetan, gaitasun fisiko, ekologiko, sozial, ekonomiko, psikologiko eta/edo politikoaren atalaseak gaintitzen dituen egoera». Ikus: POLICY DEPARTMENT FOR STRUCTURAL AND COHESION POLICIES, [Overtourism: impact and possible policy responses](#), PE 629.184, 2018ko urria.
- 22 EUROPAKO PARLAMENTUA, [Data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services](#), 2024ko maiatza.
- 23 “TE” kalifikazioarekin ez dira bereizten noizean behin turismo-erabilera duten etxebizitza erresidentzialak eta nagusiki erabilera turistikoa duten etxebizitzak.
- 24 [REATE](#). 2025/11/13ko datuak. Turismo-erabilerarako etxebizitzaren datuak 2016. urtetik daude eskuragarri. Datuak izandako alden eta baje emaitza garbia dira. Iturri hau aukeratu da informazioa ustiatzeko eskaintzen dituen aukerengatik, nahiz eta badiren beste iturri alternatibo batzuk, hala nola [INE](#) –web scraping programen bidez lortutakoa, turismo-ostatuaren informazioa hiru ostatu-plataformatatik ateratzen duena– eta [AirDNA](#) bezalako hornitzaileak –Airbnb eta Vrbo plataformetan agertzen diren iragarkiak biltzen dituenena–; hala ere, Euskadiri buruzko datuek ez dute xehetasun handirik eskaintzen. Kontsultatzen den iturriaren arabera, datuen aldakortasun handia egon daiteke. Oro har, online plataformetan dauden eskaintzak ofizialki erregistratutako TEak baino handiagoak izaten dira, baina zenbait kasutan txikiagoak ere izan daitezke; hori gerta daiteke erregistro ofizialetan oraindik baja eman ez zaie eta jada merkaturatzen ez diren TEak mantentzen direlako. Edonola ere, ez dirudi posible denik lineako plataformen datuetatik TE aktiboen kopurua edo ehunekoa ateratzea. [Iraupen laburreko alokairu-zerbitzuen erregelamendua](#) onartuta, plataforma-ekonomia ugartzearen erronka nagusietako bati aurre egin nahi zaio: iraupen laburreko ostatu-aloairu zerbitzuei buruzko informazio fidagarriarik eza, hala nola anfitrioiaren identitatea, zerbitzu horiek eskaintzen diren kokalekua eta haien iraupena. Espainian, [epe laburreko alokairu-zerbitzuei buruzko Erregelamenduen](#) ondorioz, [RUaren Errege Dekretua](#) onartu da, eta 2025eko uztailaren 1etik aurrera izan ditu ondorioak.
- 25 EUROPAKO PARLAMENTUA, [Data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services](#), 2024ko maiatza.
- 26 LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, [Turismo-aloairuko etxebizitzaren erregulazioa](#), 2018ko uztailaren 26a.
- 27 EUSTAT, [Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzak lurralde-eremuen arabera, motaren arabera](#), 2023ko urtarrilaren 1a.
- 28 Korrelazio positibo esanguratsu bat antzematen da (0,87).
- 29 [Turismoaren Legearen](#) ondorioetarako, landa-eremutat hartzen da «nagusiki nekazaritza-, baso-, ibai-arrantza- eta abeltzaintza-jarduerak garatzen diren eremua» ([Turismoaren Legearen](#) 49.2 artikulua, hirugarren paragrafoa).
- 30 EUROSTAT, [The 20 most popular regions account for nearly half the total guest nights](#), 2025eko ekaina.
- 31 Udalerriko turismo-erabilerarako etxebizitzaren egoera aztertzeke erabiltzen den irizpideetako bat da, baina turismo-saturazioaren beste adierazle batzuk ere erabili daitezke.
- 32 Lehia askea [Espainiako Konstituzioaren](#) 38. artikuluan aitortzen da: «Enpresa-askatasuna aitortzen da merkatu-ekonomiaren esparruan. Botere publikoek haren gauzatea eta produktibitatearen defentsa bermatzen eta babesten dute, ekonomia orokorraren eskakizunen arabera eta, hala badagokio, plangintzaren arabera».

- 33 Erregulazio onaren printzipioek bilakaera izan dute bere jatorritik, eta printzipioen zerrenda aldatu egin daiteke jasotzen dituen arauaren arabera. Era berean, zenbaitetan erregulazio onaren printzipio gisa aipatzen dira; erregulazio ekonomiko onaren printzipio gisa; edo erregulazio ekonomiko eraginkorraren printzipio gisa. Edonola ere, bere funtzioa jardun arautzaile egokia gidatzea da.
- 34 [Aterki Legeak](#), alde batetik, zerbitzu-jarduera batera sartzea edo jarduera hori gauzatzea zenbait baldintzaren betetzearen mende jartzea debekatzen du, besteak beste, 10. artikuluan jasotako betekizunen mende. Bestetik, salbuespenezko aplikazioko baldintzak ezartzen ditu, aurretiatzko ebaluazioaren mende daudenak, 11. artikuluan jasotakoak. Salbuespenez, zerbitzu-jarduera batera sartzea edo jarduera hori gauzatzea 11. artikuluan jasotako betekizunen baten mende jarri ahal izango da, baldin eta diskriminatzaileak ez badira, interes orokorreko premiazko arrazoi batek justifikatzen baditu eta proportzionalak badira.
- 35 Ordena publikoa; segurtasun publikoa; babes zibila; osasun publikoa; gizarte-segurantzaren araubidearen finantza-oreka zaintzea; kontsumitzaileen, zerbitzu-hartzaileen eta langileen eskubideen, segurtasunaren eta osasunaren babesa; merkataritza-transakzioetan fede onaren eskakizunak; iruzurraren aurkako borroka; ingurumenaren eta hiri-ingurunearen babesa; animalien osasuna; jabetza intelektuala eta industrial; ondare historiko eta artistiko nazionalaren kontserbazioa; eta politika sozial eta kulturalaren helburuak ([Aterki Legearen](#) 3.11 artikulua).
- 36 MERKATUEN ETA LEHIAREN BATZORDE NAZIONALA, Botere publikoei zuzendutako gomendioak merkatuetan lehia sustatzen duen esku-hartze baterako eta susperraldi ekonomiko inklusiborako, [G-2021-01](#), 2021eko uztailaren 7a.
- 37 LANKIDETZA ETA GARAPEN EKONOMIKORAKO ERAKUNDEA (OCDE), Kontseiluaren gomendioa lehia-neutraltasunari buruz, [OECD/LEGAL/0462](#), 2021eko maiatzaren 31a.
- 38 Inpugnazio-ahalmenetik salbuetsita daude Lurralde Historikoetako Batzar Nagusien zerga-arloko foru-arauak ([LAVCren](#) 3.4 artikulua, azken esaldia).
- 39 Ildo horretan, badira autonomia-erkidego batzuk –Kantabria, esaterako– atzeraeraginez jarduten duten betekizunak ezartzera ere iritsi direnak, jada inskribatuta dauden operadoreei inskripzioa eguneratzea eskatuz. Kantabriako Turismo-Erabilera Etxebizitzaren Elkarrekin (AVUTCAN) arauaren atzeraeragina errekurritu du; beraz, Kantabriako Justizia Auzitegi Nagusiaren ebazpenaren zain egon beharko da.
Beste batzuek, hala nola Valentziako Erkidegoak, 5 urteko denbora-muga ezartzen diote erregistroko inskripzioaren baliozkotasunari; ez dute logelen bidezko lagapena onartzen; TEaren lagapen-epaia 10 eguneko edo hortik beherakoa izan behar da; eta betebeharrak batzuk ezartzen dituzte, hala nola igogailua izatea eta interneteko konexioa edukitzea.
- 40 [Turismoaren Legearen](#) 53.7 artikulua.
- 41 [Turismoaren Legearen](#) 53.7 artikulua.
- 42 [Turismoaren Legea](#) eta [TFen Dekretua](#). [Aterki Legeak](#) emandako definizioaren arabera, erantzukizunpeko adierazpena jardueraren enpresarial edo profesional baten titularrak sinatutako dokumentua da, eta bertan adierazten du, bere erantzukizunpean, indarreko araudian ezarritako betekizunak betetzen dituela, hori egiaztatzen duen dokumentazioa duela, eta jarduerak irauten duen bitartean betekizun horiek mantentzeko konpromisoa hartzen duela.
- 43 REATE izaera administratiboko erregistro publiko bat da, Eusko Jaurlaritzako turismo-arloko sail eskudunari atxikia, eta bere xedea da turismo-enpresak eta haien establezimenduak inskribatzea, edo Euskadin turismo-enpresa baten titular diren edo turismo-jarduera bat gauzatzen duten pertsona fisiko edo juridikoak erregistratzea ([Turismoaren Legearen](#) 24.1 artikulua). REATEn inskribatzeak ez du inolako tasarik sortuko, Tasen Legearen testu bateginaren 44 k) [artikuluan aurreikusitakoaren arabera](#), [Turismoaren Legearen](#) bigarren xedapen amaierak emandako idazkeran.
- 44 Zerbitzuen Zuzentzarauak baimenaren kontzeptua erregistro batean inskribatzeko betebeharrarekin parekatzen du: «“Baimen-araubidea” kontzeptuak barne hartu behar ditu, besteak beste, baimenak, lizentziak, homologazioak edo kontzesioak ematen dituzten administrazio-prozedurak, baina baita jarduerak gauzatu ahal izateko elkargo profesional batean edo erregistro batean inskribatuta egoteko betebeharra, zerrenda ofizial batean edo datu-base batean agertzea, organismo batekin hitzartuta egotea edo txartel profesional bat eskuratzea ere. Baimen bat ematea ez da soilik erabaki formal baten emaitza izan daitekeena, baizik eta erabaki implizitu baten ondorio ere izan daiteke; adibidez, administrazio-isiltasunaren bidez edo interesdunak adierazpen baten jaso-agiria itxaron behar duelako jarduerak hori hasteko edo legez gauzatzeko».
Ikus, termino berdinetan, LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Nekazaritza-ustiatzearen aholkularitza emateko erakunde berrizko Dekretu-proiektuari, haien aitortzari eta erregistroari buruzko txostena, [LEA/AVC 873-NORM-2025](#), 2025eko abenduaren 23a; eta LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Euskadiko Turismoaren Legearen Aurreproiektuari buruzko txostena, [LEA/AVC 129-NORM-2015](#), 2015eko abenduaren 31a.
- 45 Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2019ko abenduaren 19ko epaiak, C-390/18 auzia, Airbnb Ireland [[ECLI:EU:C:2019:1112](#)], etxebizitzaren eskuragarritasuna eta alokairu-etxebizitzaren eskasia «interes orokorreko premiazko arrazoitzat» jotzen ditu, eta, ondorioz, estatuetako agintariei diskrezionaltasun zabala ematen die ostatu-zerbitzuetarako arau proportzionalak definitzeko, barnean hartuta derrigorrezko erregistroa, lizentzien mugaketa eta politika publikoen diseinua «turistifikazioa», hiri-zentroen abandonua eta bizi-kalitatearen murrizketa saihesteko, egoiliarren kalterako.
- 46 [Turismoaren Legearen](#) 24.1 artikulua.
- 47 [Turismoaren Legearen](#) 27.1 eta 53.6 artikulua. Inskripzioak izaera deklaratihoa izan arren, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztea *conditio sine qua non* da jardueraren ekonomikoa gauzatu ahal izateko.
- 48 [Turismoaren Legearen](#) 53.7 artikulua.

- 49 [Turismoaren Legearen](#) 53.1 artikulua: «Turismo-erabilerarako etxebizitzak dira, edozein tipologia dutela ere, turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako lagatzen dituenak eta berak zuzenean edo zeharka hirugarrenei merkaturatzen dizkienak, modu errepikatuan edo ohikoan, ordainsari ekonomiko baten truke, berehalako erabilgarritasun-baldintzetan».
- 50 [Turismoaren Legearen](#) 20.4 artikulua (azpimarra propioa): «Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak berehalako ondorio gisa dakar lege honen 24. artikuluan arautzen den erregistroan inskribatzea».
- [TEen Dekretuaren](#) 7.1 artikulua (azpimarra propioa): «Jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena osorik aurkezteak une horretatik bertatik jarduera garatzeko gaitzen du eta berehalako ondorio gisa Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzea dakar; erregistro horretan etxebizitza bakoitzari erregistro-zenbaki bat esleituko zaio, jardueraren titularrari jakinaraziko zaiona».
- 51 Jabetza horizontalari buruzko araudiari dagokion atalean ikusiko dugun bezala, gaur egun, TE berriak ezartzeko, jabeen erkidegoaren onespene espresua behar da.
- 52 [TEen Dekretuaren](#) 11. artikulua
- 53 [LOPSC: 933/2021 Errege Dekretua, urriaren 26koa](#).
- 54 Horri dagokionez, V.4 epigrafean ikusiko dugun bezala, [TEen Dekretuaren](#) 19. artikulua interpretatu behar da Jabetza Horizontalaren Legearen ([LPH](#)) azken aldaketaren argitan: turismo-ostatu jarduera ezin izango da gauzatu estatutuek edo jabeen erkidegoa arautzen duten arauak berariazko debekua jasotzen badute; baina, gainera, jarduera gauzatzeko, 2025eko apiriletik aurrera, jabeen Batzarraren onespene espresua eskatzen da.
- 55 [TEen Dekretuaren](#) 21. artikulua.
- 56 [Etxebizitza eskubidearen aldeko legea](#).
- 57 Etxebizitza-eskubidearen aldeko Legearen 3 k) artikulua: «Edukitzaile handia: lege honetan ezarritakoaren ondorioetarako, bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren edo bizitegi-erabilerako 1.500 m² baino gehiagoko azalera eraiki baten titularrak den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak salbu. Definizio hori bizitegi-merkatu tentsionatuko inguruneen deklarazioan partikularizatu ahal izango da, eremu horretan kokatutako bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titularretaraino, autonomia-erkidegoak hala justifikatzen duenean dagokion justifikazio-memorian».
- 58 2026ko urtarrilera arteko ZMRT deklarazioak. Ikus Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioaren Estatuko Idazkaritzaren honako Ebazpenak, deklaratu diren ZMRTen zerrenda argitaratzen dutenak: [2026ko urtarrilaren 29ko Ebazpena](#), 2025eko hirugarren hiruilekoa; [2025eko urriaren 29ko Ebazpena](#), 2025eko bigarren hiruilekoa; [2025eko apirilaren 29ko Ebazpena](#), 2025eko lehen hiruilekoa; eta [2025eko urtarrilaren 28ko Ebazpena](#), 2024ko laugarren hiruilekoa. Halaber, ZMRTak kontsulta daitezke ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA MINISTERIOAN, [Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak kontsultatu atalean](#).
- 59 Etxebizitza eta Hiri Agenda sailburuaren aginduak, ZMRT deklaratzeko prozedura hasten dutenak: Lezo, [2025eko urriaren 15eko Agindua](#); Tolosa, [2025eko urriaren 15eko Agindua](#); Pasaia, 2025eko azaroaren 21eko Agindua; Zestoa, 2025eko azaroaren 21eko Agindua; eta Arrasate/Mondragón, [2025eko abenduaren 3ko Agindua](#).
- 60 Baliteke taulan jasotako udalerriak, geroago, ZMRT gisa deklaratuak izana.
- 61 Udalerriak identifikatzeko, etxebizitzarako eskubideari buruzko Legeak ZMRT deklaratzeko ezartzen dituen adierazleak hartu dira kontuan.
- 62 Estatua: etxebizitza-sektorearen oinarriak eta koordinazioa, jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrekin, kredituaren antolamendurekin eta zerga-onurak ematearekin lotuta, bai eta Estatuak bere gain gordetzen dituen eskumen esklusiboekin ere, hala nola etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubidearekin. Autonomia-erkidegoak: etxebizitzaren arloan araudi propioa egitea eta ikuskapena, baita sustapen publikoa, programazioa, kontrola eta babes ofizialeko etxebizitzaren jarraipena ere. Tokiko erakundeak: babes publikoko etxebizitzaren sustapena eta kudeaketa, finantza-jasangarritasuneko irizpideekin, eta eraikinen kontserbazioa eta birgaitzea. Horrez gain, autonomia-erkidegoek eskuordetzen dizkieten eskumen osagarriak.
- 63 [RUaren Errege Dekretua](#) hainbat autonomia-erkidegok eta elkartek errekurritu dute Auzitegi Gorenaren aurrean. Besteak beste, uste dute turismoaren arloko autonomia-eskumen esklusiboa urratzen duela, eta Lege-mailako arau batek babesten ez dituen betebeharrak ezartzen dituela. Horri dagokionez, Errege Dekretuaren proiektuari buruz Estatu Kontseiluak emandako irizpenak adierazi zuen, LGUMen arabera, agintaritzak eskudunek ofizioz egiten ez dituzten gaitze-erregistroetako inskripzioek baimen izaera dutela, eta soilik Lege-mailako arau baten bidez ezarri daitezkeela ([LGUMen](#) 17.1 artikulua). Halaber, nabarmendu zuen [iraupen laburreko alokairu-zerbitzuei buruzko Erregelamenduen](#) 4.3 d) artikulua urratzen ari zela, erregistro bakarra eskatzen baitu. Ikus: Estatu Kontseiluaren [1926/2024](#) Irizpena, 2024ko abenduaren 18koa, ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA.
- 64 [Hiri Errentamenduen Legeak](#) ez du epe zehatzik aipatzen aldi baterako erabilerako errentamendu bat edo turismo-erabilerako errentamendu bat ezartzeko; aitzitik, negozio juridikoaren kausalitatek abiatu izan da: turismo-xedea duen aldi baterako erabileragapena turismo-sektoreko araudiaren mende egongo da, eta turismo-xederik gabeko aldi baterako erabileragapena, berriz, Hiri Errentamenduen Legearen mende.
- 65 Alokairuaren Erregistro Zenbaki Bakarria (NRA edo NRUA).
- 66 [Hiri Errentamenduen Legearen](#) 3.2 artikulua.



- 67 Horretarako, plataforma digitalek ostatuari buruzko datuak aldizka partekatzeko betebeharra izango dute Errentamenduen Leiho Bakar Digitalarekin.
- 68 2026ko urtarrilaren 8ko datuak. Ez da zehazten datuak turismo-erabilerako alokairuei edo aldi baterako erabilerako alokairuei dagozkien, baina kalkulatzen da % 70 turismo-erabilerari lotuak izan daitezkeela. Ikus: IDEALISTA, [Bost etxebizitzatik batek derrigorrezko kodea gabe geratzen dira epe laburreko alokairuetan](#), 2026ko urtarrilaren 20a.
- 69 ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA MINISTERIOA, Errentamenduen [Leiho Bakar Digitala](#), 2026ko urtarrila.
- 70 ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA MINISTERIOA, [Nola lortu zure erregistro-zenbakia turismo-etxebizitzaren alokairurako?](#), 2026ko urtarrila.
- 71 ERREGISTRATZAILEEN ELKARGOA, [Alokairuaren Erregistro Zenbakia](#), 2026ko urtarrilaren 29a.
- 72 [2025eko abenduaren 22ko VAU/1560/2025 Agindua](#), zeinaren bidez onartzen baita 2024ko abenduaren 23ko 1312/2024 Errege Dekretuaren 10.4 artikulua mendeko dauden errentamendu-kategoria eta mota bakoitzerako informazio-eredua; dekretu horrek Errentamenduen Erregistro Bakarra egiteko prozedura arautzen du eta Errentamenduen Leiho Bakar Digitala sortzen du, iraupen laburreko ostatu-aloairu zerbitzuei buruzko datuak biltzeko eta trukatzeko.
- 73 EAEn inskribatutakoen inguruan: [2025eko urriaren 9ko Ebazpena](#), Segurtasun Juridikoaren eta Fede Publikoaren Zuzendaritza Nagusiarena, Bilboko 2. zenbakiko Jabetza Erregistroko erregistratzaileak etxebizitza baterako epe laburreko alokairuaren (turismo-erabilerak) kodea esleitzeko eskaerari emandako kalifikazio negatiboaren aurka jarritako errekurtsioan; eta [2025eko irailaren 30eko Ebazpena](#), Segurtasun Juridikoaren eta Fede Publikoaren Zuzendaritza Nagusiarena, Bilboko 11. zenbakiko Jabetza Erregistroko erregistratzailearen kalifikazio-ohararen aurka jarritako errekurtsioan, zeinaren bidez turismo-erabilerako iraupen laburreko alokairuaren erregistro-zenbaki bakarra esleitzea eteten baita, jabetza horizontaleko estatutuetan etxebizitzak ostatu-etxeetara bideratzea debekatzen dela jasota dagoelako.
- 74 Erregistratzaileen Elkargoaren arabera, 2026ko urtarrilaren 8ko datuen arabera, EAEn NRUAren 699 eskaera baztertu dira (5.703 eskaeratik % 12). Ez da zehazten datuak turismo-erabilerako alokairuei edo aldi baterako erabilerako alokairuei dagozkien, baina kalkulatzen da % 70 turismo-erabilerari lotuak izan daitezkeela. Ikus: IDEALISTA, [Bost etxebizitzatik batek derrigorrezko kodea gabe geratzen dira epe laburreko alokairuetan](#), 2026ko urtarrilaren 20a.
- 75 VALENTÍN PEÑATE, J., ["Espainian epe laburreko errentamenduen erregistro bakarrari buruzko ikuspegi kritikoa"](#), El notario del siglo XXI aldizkarian (azpimarra propioa): «Urtebete baino gutxiagoan, Segurtasun Juridikoaren eta Fede Publikoaren Zuzendaritza Nagusiak berrogeita hamar ebazpen baino gehiago eman ditu erregistratzaileek egindako kalifikazioak aztertuz (...). Alde batetik, ugarienak dira jabeen erkidegoaren estatutuetan jasotako klausulak interpretatzen dituztenak; nahiz eta turismo-etxebizitzak berariaz debekatzen ez dituzten, Auzitegi Gorenaren jurisprudentziaren arabera debekatutzat jo behar dira (...). Bestetik, aplikatu beharreko udal-araudia kontuan hartuta turismo-aloairua onargarria ez dela ondorioztatzen duten zuzendaritza-organoaren ebazpenak daude, behin-behinean esleitutako zenbakia indargabetuz (...). Azkenik, beste ebazpen batzuk hainbat arrazoiengatik ematen dira, hala nola finkaren identifikazio okerrarengatik (...)».
- 76 GARCÍA ORTÍZ, J., ["Jabetza Horizontalaren Legearen erreforma, 1/2025 Lege Organikoaren laugarren xedapen amaierakoak sartua"](#), Noticias Jurídicas, 2025eko apirilaren 9a (azpimarra propioa): «Orain arte, aipatutako 17.12 artikulua hitzez hitz adierazten zuen "mugatu edo baldintzatzen duen akordioa (...)". Erabilitako terminologia zehaztugabeak doktrina eta jurisprudentzia behartu zituen "mugatu eta baldintzatu" kontzeptua "debekatu"ra heda zitekeen ala ez interpretatzera. (...) Idazketa berriak berariaz jasotzen du "debekatu" terminoa eta orain arte planteatutako zalantza guztiak argitzen ditu».
- 77 [LPHren](#) 7.3 artikulua.
- 78 Ondorioz, [LPHren](#) 17.12 artikulua aldatu da eta bigarren xedapen gehigarri bat sartu da, [LOSPJ](#) indarrean sartu aurretik TE jarduera ekonomikoa gauzatzen ari ziren jabeen egoerari buruzkoa.
- 79 GARCÍA ORTÍZ, J., ["Jabetza Horizontalaren Legearen erreforma, 1/2025 Lege Organikoaren laugarren xedapen amaierakoak sartua"](#), Noticias Jurídicas, 2025eko apirilaren 9a: «(...) orain arte, arau orokorra zen turismo-etxebizitzak onartzen zirela kontrako debekurik egon ezean; hala ere, hemendik aurrera ez dira onartuko, berariazko baimenik izan ezean».
- 80 LPHren bigarren xedapen gehigarria.
- 81 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 264/2025, otsailaren 18koa [\[ECLI:ES:TS:2025:725\]](#): «(...) higiezinaren deskribapen hutsak, bere etxebizitzaren edo lokalen erabilerak adierazpenarekin, ez du erabileraren edo jabetza-ahalmenen murrizketarik ekartzen; haren eraginkortasuna baldintzatuta dago debeku bat egotearekin, hori ezartzen duen klausula argi eta zehatz batean oinarritua».

- 82 Honako estatutu-aurreikuspen hauek nahikotzat jo dira turismo-jarduera ekonomikoa debekatzeko: «ezingo da inolako jarduera profesional, enpresarial, merkataritza- edo komertzialik gauzatu; erabilera soilik bizitegi-izaerakoa izango da», STS 1643/2023, azaroaren 27koa [\[ECLI:ES:TS:2023:5197\]](#); «erabat debekatuta dago etxebizitzetan edozein jarduera ekonomiko egitea (bulegoa, kontsulta, klinika, etab.), salbu eta atariaren azpierzidegoak aho batez baimentzen badu interesdunen aurretiazko nahitaezko kontsultaren ondoren», STS 1671/2023, azaroaren 29koa [\[ECLI:ES:TS:2023:5199\]](#); «etxebizitzak familia-egoitza gisa baino ez dira hartzen, eta, ondorioz, ezin izango da bertan jabeek, senideek, errentariek edo hirugarrenek inolako jarduera profesional, komertzial edo industrialik garatu, ezta "familia-egoitza" printzipioa aldatzen duen bestelako erabilerarik ere. Debeku hau jabe guztien aho bateko borondatez ezartzen da, eta aldaketarik gabe mantenduko da jabariaren transmisio guztietan (lagapena, salmenta, herentzia edo beste edozein kausa) baldintza espresu gisa», STS 90/2024, urtarrilaren 24koa [\[ECLI:ES:TS:2024:196\]](#); «[e]txebizitzak etxebizitza gisa edo dagoeneko ezarritako lanbide liberal edo industrialen bulego gisa erabili beharko dira. Inola ere ezingo dira etxebizitzak eskola, ostata, pentsioa, ospitaleratze-klinika edo moralak (sic) edo Legeak debekatutako helburuetara bideratu, ezta gainerako jabeekideen erosotasunari edo higieneari kalte egiten dioten industrietara edo biltegi-tara ere, edo finkaren segurtasunari edo osotasunari eraso egiten diotenetara», STS 95/2024, urtarrilaren 29koa [\[ECLI:ES:TS:2024:315\]](#); «etxebizitzaren erabilera ohiko eta iraunkorretik bestelako batera aldatzea, merkataritza- edo industria-lokal bihurtuz, ezta, zati batean ere, eskoletara, akademiara, ostatu-etxeetara, biltegi-tara, agentziara edo tailerretara bideratzea, ezta moralak edo Legeak debekatutako helburuetara ere», STS 105/2024, urtarrilaren 30koa [\[ECLI:ES:TS:2024:331\]](#).
- 83 [LPHren](#) 17.12 artikulua.
- 84 Betiere aldaketa horrek % 20tik gorako igoerarik ekartzen ez badu ([LPHren](#) 17.12 artikulua).
- 85 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 1233/2024, urriaren 3koa [\[ECLI:ES:TS:2024:4791\]](#): «halako jarduera bat garatzeak eragozpenak eta kalteak sortzen ditu (...) demandatutako auzokideen erkidegoko presidenteak adierazi zituenak eta errealtate sozialak egiaztatzen dituenak, bereziki turismo-eragin handiagoa duten eremuetan; horietan, aisialdia nekez bateratzen da bizitegi-xedeetarako etxebizitzak okupatzen dituztenen atsedenearekin (...). Estatutu-arauek berak ahalbidetzen dute alde aurretik jardura jakin batzuk galaraztea, jabeekideei beren higiezinaren xede nagusiki bizitegikoa mugatzeko aukera emanez, auzo-bizitza aldatu gabe, esperientziak erakusten baitu jarduera ekonomikoek elementu nahasgarri bat sartzen dutela erkidego-bizikidetzan».
- 86 Edo, mailarik gorenean, debekatzea.
- 87 Zentzu horretan, STS 1233/2024, urriaren 3koa [\[ECLI:ES:TS:2024:4791\]](#).
- 88 [Lurzoruaren Legearen](#) 2. artikulua.
- 89 Tokiko Araubidearen Oinarrien Legearen ([LBRL](#)) 25. artikulua.
- 90 Udal-hirigintza antolamendua, kasuen arabera, [Lurzoruaren Legearen](#) 59. artikuluan eta hurrengoetan jasotako hirigintza-plangintzako tresnen bidez gauzatuko da.
- 91 [Zerbitzuen Zuzentarauaren](#) aplikazioari buruz –[Aterki Legearen](#) bidez ordenamendura transposatzen den araua–, ikus Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren Epaia (STJUE), 2020ko irailaren 22koa, metatutako C-724/18 eta C-727/18 auziak, Cali Apartaments [\[ECLI:EU:C:2020:743\]](#).
- 92 Honako neurriak ezarri dira: (1) urteko egun-mugak, Amsterdam bezalako hirietan (30 egun), Berlinen (90, bigarren bizilekuan), Kopenhagen (70), Dublinen (90, bizileku nagusian), Madrilen (90), Parisen (120, bigarren bizilekuan); (2) jabea bertan egoteko eskakizuna etxebizitza nagusia denean: Paris; (3) jabetza anizkoitzaren debekua: Berlin; (4) lizentzia edo erregistroa eskatzea: Amsterdam, Berlin, Dublin, Madrid, Paris (bigarren bizilekua denean). Ikus: Gaußa, P.; Genslerb, S.; Kortenhaus, M.; Riedeld, N.; Schneider, A., "Regulating the sharing economy: The effects of day caps on short- and long-term rental markets and stakeholder outcomes", Journal of the Academy of Marketing Science, 52(2), 2024ko ekaina.
- 93 EUDEL, [Turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak: udal-plangintzan arautzeko oinarriak eta irizpideak](#), laburpen exekutiboa, 2024ko urria.
- 94 EUDELek gida bat egin du Euskadiko Udalentzat, oinarri komun batzuk eta orientabideak eskaintzen dituen, hirigintzako plangintza erabilera turistiko arautzeko, eta gomendioak egiten ditu bertan, EUDEL-en eskuragarri. [Etxebizitzak eta erabilera turistikoko gelak: udal-plangintzan arautzeko oinarriak eta irizpideak](#), laburpen exekutiboa, 2024ko urria.
- 95 Besteak beste, STS 1550/2020, azaroaren 19koa [\[ECLI:ES:TS:2020:3842\]](#), FFJ] seigarrena eta bederatzigarrena.
- 96 Urtarrilaren 9ko EAeko Auzitegi Nagusiaren 1/2020 epaiaren arabera [\[ECLI:ES:TSJPV:2020:195\]](#), ezinezkoa da, haren tresna arautzaileetatik -planetatik- kanpo, lurzoruaren erabilerak arautzea, hala nola udal-ordenantzak, muga gehigarriak sartzeko erabili direnak, erantzukizunpeko adierazpena edo alde aurreko jakinarazpena indargabetzeko, edo lurzoruaren erabilerak arautzeko.
- 97 EBJA, 2020ko irailaren 22koa, C-724/18 eta C-727/18 metatutako auziak, Cali Apartaments [\[ECLI:EU:C:2020:743\]](#). Epaiak alokairurako etxebizitzaren aurkako borroka interes orokorreko premiazko arrazoi posibletzat hartzen du. Babes ofizialeko etxebizitza-politikari dagokionez, EBJAk lehenago ere zehaztu zuen «babes ofizialeko etxebizitza-politikaren eskakizunak eta estatu kide batean duen finantzaketa-araubidea ere interes orokorreko premiazko arrazoiak izan daitezkeela», eta «estatu kide baten etxebizitza sozialaren politikari buruzko eskakizunak interes orokorreko premiazko arrazoiak izan daitezkeela, eta, beraz, murrizketak justifika daitezkeela», 2009ko urriaren 1eko EBJAn, c-567/07 auzia, Woningstichting Sint Servatius [\[ECLI:EU:C:2009:593\]](#) eta 2013ko maiatzaren 8ko STJUE, C-197/11 eta C-203/11 gai metatuak, Liberty eta beste batzuk [\[ECLI:EU:C:2013:288\]](#). Interes orokorreko ezinbesteko arrazoi horiek [Aterki Legearen](#) 3.11 artikuluan jasotakoei gehitzen zaizkie.
- 98 SSTJUE, 2015eko abenduaren 23koa, C-293/14 auzia, Hiebler [\[ECLI:EU:C:2015:843\]](#), 65. atala; eta 2015eko ekainaren 11koa, C-98/14 auzia, Berlington Hungary eta beste batzuk [\[ECLI:EU:C:2015:386\]](#), 64. atala.

- 99 Ikus, halaber, Auzitegi Konstituzionalaren Epaia (STC) 64/2025, martxoaren 13koa [[ECLI:ES:TC:2025:64](#)].
- 100 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 625/2020, ekainaren 1ekoa [[ECLI:ES:TS:2020:1296](#)].
- 101 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 75/2021, urtarrilaren 26koa [[ECLI:ES:TS:2021:210](#)].
- 102 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 1068/2024, ekainaren 17koa [[ECLI:ES:TS:2024:3388](#)].
- 103 Auzitegi Konstituzionalaren Epaia (STC) 64/2025, martxoaren 13koa [[ECLI:ES:TC:2025:64](#)].
- 104 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 25/2019, urtarrilaren 15ekoa [[ECLI:ES:TS:2019:257](#)]: «azalpen sinesgarri bakarra produktu ostatu tradizionalen eskaintza bultzatzen saiatzea den arau bat (...) merkatu-batasuna bermatzeko 20/2013 Legearen (abenduaren 9koa) 5. artikuluan adierazitako behar eta proportzionaltasun printzipioen aurkakoa da».
- 105 Auzitegi Gorenaren Epaia (SSTS) 1643/2023, azaroaren 27koa [[ECLI:ES:TS:2023:5197](#)] eta 1671/2023, azaroaren 29koa [[ECLI:ES:TS:2023:5199](#)] ulertzen dute turismo-alkairua jarduera ekonomikoa dela; horrek ahalbidetzen du, estatutuek erabilera komertziala debekatzen duten jabeen erkidegoetan, etxebizitzak xede horretara bideratzea.
- 106 Auzitegi Gorenaren Epaia (STS) 921/2018, ekainaren 4koa [[ECLI:ES:TS:2018:1913](#)]; STS 25/2019, urtarrilaren 15ekoa [[ECLI:ES:TS:2019:257](#)].
- 107 Memoriaren garrantzia eta hartutako neurrien baliozkotasuna bermatzeko duen eragina argi ondorioztatzen da STS 1068/2024, ekainaren 17koa [[ECLI:ES:TS:2024:3388](#)] eta 1351/2024, uztailaren 18koa [[ECLI:ES:TS:2024:4263](#)] epaietatik.
- 108 EBJA, 2020ko irailaren 22koa, C-724/18 eta C-727/18 metatutako auziak, Cali Apartaments [[ECLI:EU:C:2020:743](#)].
- 109 LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA / AUTORIDAD VASCA DE LA COMPETENCIA, Laguardiako (Araba) alde zaharreko Birgaitze Plan Bereziaren aldaketa puntualari buruzko txostena, turismo-ostatu jarduerari eta beheko solairuetako erabilerei dagokiena, [LEA/AVC 818-NORM-2025](#), 2025eko ekainaren 24koa; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, Bilboko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketari buruzko txostena, turismo-ostatu jarduerari dagokionez, [LEA/AVC 800-NORM-2025](#), 2025eko apirilaren 16koa; LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZA, EUDELeK egindako kontsultari buruzko txostena, turismo-erabilera urbanistikoaren udal-erregulaziorako oinarriak prestatzeari dagokionez, [LEA/AVC 771-PROM-2024](#), 2024ko azaroaren 27koa.
- 110 Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumoko sailburuak, talde parlamentario baten interpelazioari erantzunez, 2025eko urriaren 10ean Eusko Legebiltzarrean agerraldia egin zuen, eta jarduera turistikoak eragin berezia duen udalerrien artean honako hauek aipatu zituen: Bermeo, Bilbao, Gatika, Getxo, Gorliz, Kortezubi, Lekeitio, Mundaka, Santurtzi eta Sopela. Ikus: EUSKO JAURLARITZA, "[Hurtado sailburuak etxebizitza turistikoaren kontrola indartzeko neurri berriak azaldu ditu](#)", Irekia, 2025eko urriaren 10a.
- 111 [Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen](#) 85. artikulua.
- 112 EUSKO JAURLARITZA, "[Hurtado sailburuak etxebizitza turistikoaren kontrola indartzeko neurri berriak azaldu ditu](#)", Irekia, 2025eko urriaren 10a.
- 113 685 epigrafea hotelaz kanpoko turismo-ostatu jarduerari dagokiona da. Tributatuztik salbuetsita daude eragiketa-bolumena milioi bat eurotik beherakoa duten subjektu pasiboak Araban eta Gipuzkoan, eta bi milioi eurotik beherakoa Bizkaian.
- 114 Araba: [33/2013 Foru Araua](#), azaroaren 27koa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzkoa; Bizkaia: [13/2013 Foru Araua](#), abenduaren 5ekoa, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzkoa; Gipuzkoa: [3/2014 Foru Araua](#), urtarrilaren 17koa, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergari buruzkoa.
- 115 [BEZari buruzko Legearen](#) 20.1.23.º e) artikulua arabera, BEZaren mende egongo dira «etxebizitzaren errentamenduak, errentatzaileak hotel-industriaren berezko zerbitzu osagarrietako bat ematera behartzen denean, hala nola jatetxe zerbitzuak, garbiketa, arropa-garbiketa edo antzeko beste batzuk».
- 116 SOPELAKO UDALA, [Sopelak fiskalki etxebizitza turistikoak etxebizitza hutsten pare jarri ditu](#), 2023ko azaroaren 2a.
- 117 SOPELAKO UDALA, [Sopelak etxebizitza hutsei % 150eko erretegia aplikatuko die OHZn](#), 2025eko abenduaren 29a.
- 118 BIZKAIKO FORU ALDUNDIA, [Bizkaiak turismo-egonaldien gaineko tokiko zerga bere zerga-sisteman txertatzeko prozedura hasi du](#), 2025eko uztailaren 23a.

