



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

2.5 koadroa Salmenten bilakaera eta merkatuaren dinamismoa. 1998-2005.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Merkatu-dinamismoaren indizea *	60,3	63,0	52,2	40,1	38,0	42,6	43,7	40,3
Sustatzaileak	63,1	66,7	59,8	47,8	41,7	49,7	47,8	41,9
HJAak	57,6	59,1	44,6	32,4	34,3	35,6	39,7	38,7
Prezioen aurreikuspen-indizea urtebeterako**	76,3	73,5	64,3	63,9	68,7	72,6	78,5	76,3
Sustatzaileak	73,4	74,3	66,5	70,5	73,0	73,7	82,2	80,4
HJAak	79,2	72,6	62,2	57,3	64,3	71,5	74,9	72,2
Salmenten aurreikuspena hurrengo hiruhilekorako***	66,5	58,0	55,9	59,0	57,5	59,0	65,5	64,9
Sustatzaileak	69,6	59,9	60,9	62,5	60,2	64,8	71,6	68,6
HJAak	63,3	56,0	50,9	55,4	54,7	53,2	59,4	61,1

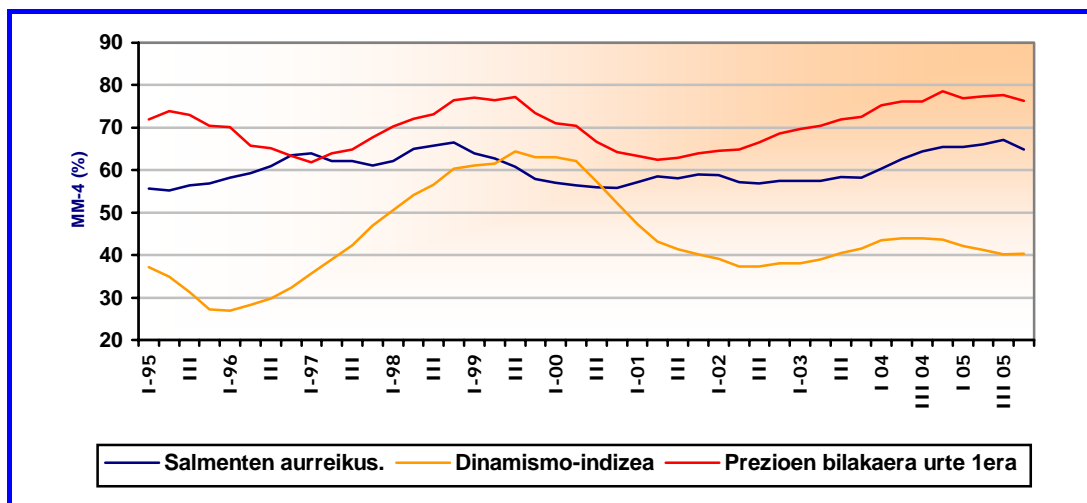
*: Otik (gehieneko geldotzea) 100era (gehieneko dinamismoa) bitartean.

** : Otik (prezioen jaitsiera orokorra) 100era (igoera orokorra) bitartean.

***: Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean.

Iturria: Higiezin-eskaintza. Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila. Eusko Jaurlaritza.

2.3 grafikoa. Merkatuaren dinamismo-indizea, salmenta-aurreikuspena hurrengo hiruhilekorako eta prezioen bilakaera urtebeterako.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3. BIZITEGI LURZORUA

3.1. LORZORUA BALIATZEKO AUKERA

3.1.1. Lurzorua erostea

- 2002-2005 aldian, 11.500 etxebizitza baino gehiago eraikitzeko lurzorua erosi da (2.917 etxebizitza/urte), 1996-2001 aurreko hurreneko aldian lorturiko lurzoruaren batez besteko azalera gaindituta (2.508 etxebizitza urtean).
- Aldi horri dagokionez, 2003an Orubide lurzoruaren sozietate operadorea martxan jarri izana nabarmendu behar da, jardunean hasi zenetik lurzorua erosteko agente nagusia izan baita.
- Gauzak horrela, 2002-2005 aldian Orubidek lurzorua erosi du 3.855 etxebizitza eraikitzeko (guztizkoaren % 33,1), Sailak beste 6.145 etxebizitza eraikitzeko (% 52,7), eta operadore pribatuek, aldiz, lurzorua erosi eta urbanizatzen Jaurlaritzaren laguntza-linearen babesean, 934 etxebizitza eraikitzeko erosketa-eragiketak gauzatu dituzte. Orubideren jardueraren gorakadaz gain, azpimarratzekoa da 2005ean Visesa agertu izana lurzorua erosteko agente sustatzaile gisa 728 etxebizitza eraikitzeko.

3.1 koadroa Lurzoru-erosketaren bilakaera agente sustatzailearen arabera. 1996-2005

(etxebizitza kopurua)

	1996-2001, guztira		2002		2003		2004		2005		2002-2005, guztira	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Saila	11.512	76,5	2.001	87,9	1.268	61,4	1.378	40,8	1.498	38,5	6.145	52,7
Pribatuak	3.535	23,5	276	12,1	221	10,7	437	11,4	0	--	934	8,0
Orubide	--	--	--	--	576	27,9	1.615	47,8	1.664	42,8	3.855	33,1
Visesa	--	--	--	--	--	--	--	--	728	18,7	728	6,2
Guztira	15.047	100,0	2.277	100,0	2.065	100,0	3.430	100,0	3.890	100,0	11.662	100,0

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Banaketa geografikoa kontuan hartuz, 2002-2005 aldian Bizkaiak hartu du lurzorua erosteko eragiketen % 41,2, Gipuzkoak guztizkoaren % 33,9, eta Araban, aldiz, erosketa horien % 24,9 gertatu da. Eskualde-egituren azterketari dagokionez, hiru hiriburuen eremuetan izandako lurzoru-erosketa nabarmendu behar da batez ere, hots, Bilbo Metropolitarran (EAEko guztizkoaren % 34,5), Gasteizen (% 22,4) eta Donostialdean (% 15,7).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.1.2. Lurzoruari buruzko hitzarmenak

- Era berean, aipatzekoak dira Udalekin sinaturiko hitzarmen ugariak, 2002-2005 aldian guztira lurzoruari buruzko 60 hitzarmen sinatu baitira guztira 33 Udalekin, 7.641 etxebizitza eraikitzeko.
- Bestalde, 7 udalekin 904 etxebizitza eraikitzeko lurzoruari edota urbanizazioari buruzko 7 laguntza-hitzarmen sinatu izana da aipatzekoa, 2002. urtetik 2004. urtera ⁴.

3.3 koadroa Lurzoruari buruzko sinaturiko hitzarmenak, 2002-2005.

(etxebizitza kopurua)

	Sozialak	I tunpekoak	Zehaztu gabeak	Guztira
2002	482	1.269	334	2.085
2003	107	299	440	846
2004	86	276	643	1.005
2005	1.007	1.680	1.018	3.705
Aldia, guztira	1.682	3.524	2.435	7.641

Gutxi gorabeherako datuak

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.4 koadroa Lurzoruari edota urbanizazioari buruzko laguntza-hitzarmenak (2002-2004)

(etxebizitza kopurua)

Udalerrria	Libreen kop.	BOEen kopurua	Guztira
2002. urtea			
Zornotza	94	174	268
Zumarraga	26	102	128
2003. urtea			
Gasteiz	0	32	32
Munitibar	19	20	39
2004. urtea			
Agurain	0	211	211
Erandio	52	98	150
Leioa	0	76	76
2002-2004, guztira	191	713	904

*2005ean ez da hitzarmenik sinatu

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

⁴ 2005ean ez da laguntza-hitzarmenik sinatu lurzorua erosi edota urbanizatzeko, ez Udalek, ez sustatzaile pribatuek ez dutelako horretarako eskaerarik egin. 2005eko abenduaren 30ean VISESAK hitzarmen bat sinatu du Gasteizen, eta 728 Etxebizitza Babestu hartzen ditu eraginpean, Salburun (327 Etxebizitza Sozial eta erregimen orokorreko Babes Ofizialeko 401 Etxebizitza). Horrenbestez, 3.4 koadroko 904 etxebizitzako zifra 728 etxebizitzarekin gehitu beharko litzateke, 1.632ra iritsi arte.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

3.1.3. Lurzoru-ondarea

- 10.900 etxebizitza inguru eraikitzeko lurzoru-ondarea dauka Etxebizitza Sailak. Dena den, negoziatzeke dauden operazio edo sinatzeke dauden hitzarmen ugari daude, eta horiekin guztiekin epe laburrera edo ertainera baliatu ahalko den lurzoruan 16.500 etxebizitzatik gora eraikitzeko aukera izango da.

3.5 koadroa Etxebizitza Sailaren lurzoru-ondarea, 2005

(etxebizitza kopurua)

	Hiri Lurzorua	Lurzoru Urbanizagarria	Lur ez - urbanizagarria	Guztira
Araba	1.392	84	0	1.476
Bizkaia	2.679	341	0	3.020
Gipuzkoa	1.006	853	4.550	6.409
EAE, guztira	5.077	1.278	4.550	10.905

Egiazko lurzoru erabilgarria 2005eko abenduan.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.6 koadroa Lurzoru-aurreikuspenak. Lurzoru posiblea edota hitzartua epe ertain/luzera, 2005.

(etxebizitza kopurua)

	Lurzorua, guztira
Araba	2.149
Bizkaia	6.660
Gipuzkoa	7.922
EAE, guztira	16.731

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.2. LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEA

- Eusko Legebiltzarraren Osoko Bilkurak, 2006ko ekainaren 30ean egindako batzarrean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legea onartu du.
- Eusko Jaurlaritzak lortu nahi duen helburu orokorra —betiere Etxebizitza eta Gizarte Gaietako ekimenaren bidez, azkenean 25 urteko itzarote luzearen ondoren gauzaturikoa— Hirigintzaren Funtzio Publikoa berreskuratzea da, batez ere udal-ekimenaren bidez.
- Honako sei helburu partikular hauetan egituratzen da helburu orokor hori:



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

a) **Bultzada etxebizitza babestuari buruzko politikari: herritarren eskubideak baliatzea etxebizitza duin eta egoki bat baliatzeari begira**

- Azken urteotan etxebizitza babestuaren eraikuntzan izandako igoerak lurzoru-kontsumoaren hazkundera eragin du horrelako eraikuntzarako, eta gaur egun lurzoru baliatzeko aukera faktore kritikotzat planteatzen da etxebizitza babestuaren etorkizuneko eraikuntzarako. Horretarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak etxebizitzarako **lurzoru babestuen erreserba-estandar berriak** ezartzen ditu, 17/1994 Legean bildutakoak baino handiagoak. Aldi berean, etxebizitza babestuen tipologia berriak ere hartzen dira barnean.
- **Bizitegi-figura berri bat** arian-arian eta nahitaez sortzeko konpromiso bat ere ezartzen da. "Alokairu sozialeko" erregimeneko edo bestelako figura juridikoen pean dauden (usufuktua, gela-eskubidea eta abar) zuzkidurako alojamenduen sare batez ari gara, premia handiena duten errenta-segmentuei zuzendutakoa 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan.

3.7 koadroa **Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak bilduriko etxebizitza babestuen tipologia berriak.**

Erregulazio automatikoa	Udal-erregulazioa
Erregimen bereziko BOEak (etxebizitza sozialak). Alokairua 180-200 €/hilabete	UET. Erregimen bereziko udalaren etxebizitza tasatuak (1,70 BOE)
Erregimen Orokorreko BOEak. 117.700 € gehienez* (hiriburuetan garajearekin eta trastelekuarekin).	UET. Erregimen orokorreko edo itundutako udalaren etxebizitza tasatuak. Estandarraren gainetik. Muga-preziorik gabe.
Erregimen Tasatu Autonomikoko BOEak. 170.700 € gehienez* (hiriburuetan garajearekin eta trastelekuarekin). (1,45 BOE)	

* 80 m²-ko etxebizitza baterako kalkulatoriko gehiengo prezioak.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

b) **Ekimen publikoa berreskuratzea hirigintza-jardueretan**

- Horretarako, Administrazio Publikoek ekimen pribatuari dagokion plangintzaren eta hirigintza-egikaritzaren kontroleko tresnak sendotu dira, batez ere Legeak aurreikusitako **Urbanizatze Jarduneko Programen** eta **Eraikuntza Programen** bidez. Administrazioak urbanizatze-prozesu hori kontrolatzea eta zuzentzea bermatzen dute programa horiek, urbanizatze



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

eta eraikitzeko enpresa-jarduerarako konkurrentzia libreko aplikazio-aukera bilduta, **agente urbanizatzaile eta eraikitzaileen** bidez.

- Testuaren berritasun nagusietako bat zera da, hirigintza-ekintzaren kontzeptua espazioaren antolamendura ez ezik (Hirigintza Planen bidez kasu horretan) **denboren antolamendura** ere zabaltzea, gehieneko epeak adierazita hirigintza-egikaritzako jarduera hasteko eta amaitzeko, Urbanizatze Jarduneko Programen bidez.

c) Higiezin-arloko espekulazio-praktikei buruzko debekua

- Helburu hori lortzeko, alde batetik, **malgutasuna** areagotu egingo da **hirigintza-antolamenduaren kudeaketan**, Udalen eskumena areagotuz, eta horrek dokumentuak izapidetzeko epeak luzatzea saihestuko du. Era berean, behin betiko bereizten dira egitura-antolamenduko kontzeptuak (Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak, eta Sektorizazioko eta Bateragarri egiteko Planak) eta antolamendu xehaturiko kontzeptuak (Plan Bereziak eta Plan Partzialak), eta hirigintza-antolamenduko zehaztapen baten aldaketaren maila eta, horrenbestez, malgutasuna zehaztapenaren edukiaren arabera egingo da, eta ez haren formaren arabera, hots, ez ezarrita dagoen plan motaren arabera, orain arte bezala.
- Bestalde, **hirigintzako kudeaketa- eta egikaritze-tresnen eraginkortasuna** azpimarratzen da: espazioaren antolamendua, eta denboren eta gauzatze-epeen antolara. Administrazio Publikoen erantzukizun gisa taxutzen ditu Legeak urbanizazio-jardun integratuak: Administrazioak jardun ahalko du jabeak ez-betetzerik egiten badu urbanizatzeari, eraikitzeari eta birgaitzeari buruzko arloan.

d) Administrazio Publikoen esku-hartze administratiboko mekanismo berriak sartzea lurzoru- eta higiezin-merkatuan

- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen peko Arloen erregulazioa ezartzen da birgaitze-operazio eta hiri-eraberritze operazioetarako, baita tresna zabaltzeko aukera ere babes bereziko lurzoru ez-urbanizagarria lortzeari begira. Zorroztasun eta zehaztasun handiagoa finkatzen da lurzoruari buruzko ondare publikoek izan dezaketzen zertarakoei buruz.



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

e) *Hirigintza garapen iraunkorreko printzipiorantz bideratzea: hiri-eredu iraunkorrak*

- Berezko duen alderdi hirukoitzean (gizartea, hirigintza eta ingurumena) jasotzen du iraunkortasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere norabideak aplikatuta etorkizuneko hirigintza-garapenei.
 1. Gizarte-alderdia: Kohesioa biztanleriaren espazio-segmentazioa dela-eta
 2. Hirigintza-alderdia: Hirigintza-eredu orekatuak eta "uztargarriak". Nahitaezko gutxieneko eraikigarritasuna ezartzea eta esparru guztietan erabilerak nahitaez uztartzea.
 3. Ingurumen-alderdia: Erregimen arrunteko lurzoru ez-urbanizagarriko kategoria berreskuratzea. Kolonizatu beharreko lurzoruen hartzeko ahalmenari buruzko berriazko azterlana egin beharra. Birgaitzera eta hiri-eraberritzera bideratutako tresna berriak, higiezin-parkea atxikitzeko helburu argiarekin parkea ordeztu aurretik.

f) *Herritarren parte-hartzea, hirigintza-informazioa eta gardentasuna kudeaketan*

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak oinarritzat hartzen du lurzoruaren okupazio-estrategia, udalerraren erabileren zonifikazioa, eta interes orokorraren zerbitzurako azpiegitura, zuzkidura eta ekipamenduak behar bezala kokatzea herritarren parte-hartzeari zabalik egon beharreko gai publikoak direla.

3.8 koadroa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen tresna nagusien laburpena

LURZORUARI BURUZKO LEGEAREN TRESNA NAGUSIAK	
Programazioa ezartzea	Jardun Programen bidez Administrazioak urbanizatzeko prozesua kontrolatu eta zuzentzeko aukera bermatzea. Agente urbanizatzailearen eta eraikitzailearen irudia gaineratzea.
Etxebizitza babesturako lurzoruaren erreserbatzea	Horrela, etxebizitza-eskaintza nahikoa bermatzen da arrazoizko prezioetan, eta lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatuaren erregulazioa.
Hirigintza-estandarrak finkatzea	Gutxieneko eraikigarritasunak; gutxieneko erreserba ekipamendu pribaturako.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza