

BESTELAKO XEDAPENAK

ETXEBIZITZA ETA HIRI AGENDA SAILA

5167

AGINDUA, 2025eko azaroaren 21ekoa, Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburuarena, zeinaren bidez hasiera ematen baitzaio Pasaiaiko udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari.

Espedientea: AAAA_ORD_7785/25_09.

Pasaiaiko Udalak (Gipuzkoa) udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskaera egin du, eta aztertu egin da eskaera. Espedientearen zenbakia AAAA_ORD_7785/25_09 da, eta hauek dira hari buruzko

GERTAKARIAK

Lehenengoa.— 2025eko urriaren 3an, Pasaiaiko Udalak Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari eskatu zion has zezala Pasaiaiko udalerria tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18. artikulua arabera.

Bigarrena.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabideari dokumentazio hau erantsi zaio:

1.— Pasaiaiko etxebizitzaren gaineko diagnostikoa eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko justifikazio-memoria.

2.— Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko ekintza-plana.

ZUZENBIDEKO OINARRIAK

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

Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan eta Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean etxebizitzaren arloari buruz onartutako eskumen oso eta eksklusiboen esparruan, eta bat etorritik etxebizitzaren arloan bereganatutako eginkizunekin, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuan xedatutakoaren arabera, sail honen eskumena da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko espedientea ebaztea, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan adierazitako ondorioetarako.

Bigarrena.— Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, legean bertan jasotako neurri espezifikoak aplikatzearen ondorioetarako, arau hauek bete behar dira bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak izendatzeko:

«a) Deklarazioaren aurretik, prestaketa-prozedura bat egingo da, eremu bakoitzeko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako informazioa lortzeko, barnean hartuta: etxebizitza

mota ezberdinen alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, eta egoiliarren errenta erabilgarriaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera. Adierazle horiek, etxebizitza-prezioekin batera, aukera emango dute familiek etxebizitza duin eta egokia izateko egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko. Horretarako, salmenta-prezioen banaketari dagokionez, kontuan hartu ahal izango dira Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioaren Katastroko Zuzendaritza Nagusiak higiezin merkatuaren urteko txostenen esparruan egiten dituen bizitegi-erabilerako balio-mapen lurralde-eremu homogeenak, bat etorritik martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Higiezin Katastroari buruzko Legearen testu bateginaren azken xedapenetako hirugarrenarekin.

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

c) Etxebizitzaren arloan eskumena duen administrazioaren mugatze-prozeduraren ebazpenak arrazoituta egon behar du, eta behar bezala azaldu beharko da dagokion eremuko edozein modalitatetako etxebizitza-merkatuak zer-nolako gabeziak edo hutsak dituen ohiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko eta arrazoizko prezioak eskaintzeko, aintzat hartuta biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoa eta dinamika demografikoak, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasun eta ezaugarriak ere. Ebazpen hori Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioi Hiri Agenda eta Etxebizitzako Idazkaritza Nagusiari komunikatu beharko zaio.

d) Lurralde-eremu bat bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzen duen deklarazioak hiru urteko indarraldia izango du, eta urtero luzatu ahal izango da prozedura berari jarraituz, baldin eta deklarazio hori eragin zuten inguruabarrek bere horretan jarraitzen badute, eta aurreko deklaraziotik egoera leheneratzeko edo hobetzeko hartu diren neurriak eta ekintza publikoak justifikatu ondoren. Lege honetan jasotzen diren neurriak aplikatzeko, Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioak ebazpen bat onartuko du, hiru hilean behin, artikulua honetan lege ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen zerrenda jasoko duena.»

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

a) Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

b) Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Deklarazioak plan espezifiko bat idatzi beharra ekarriko du berekin, atzemandako desorekak zuzentzeko behar diren neurriak eta neurri horiek ezartzeko egutegia proposatuko dituen.

Laugarrena.— Pasaiaiko Udalak aurkeztutako eskaera aztertu ondoren, gogoeta hauek egin behar dira:

1.— Eremuko bizitegi-merkatuaren egoerarekin lotutako aurretiazko informazioa betetzea.

Aurkeztutako eskabidearekin batera, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko diagnostiko-agiria, justifikazio-memoria eta ekintza-plana aurkeztu dira. Bertan, eremuko bizitegi-merkatuaren egoera azaltzen da, barnean direla zenbait etxebizitza motaren alokairu- eta salmenta-prezioen adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera, baita etxeko enrenta erabilgarriaren mailaren adierazleak eta haiek denboran izan duten bilakaera ere.

Pasaiairen etxebizitzaren gaineko diagnostikoan eta bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko justifikazio-memorian adierazle hauek zehaztu dira:

– Alokatzeko- eta salmenta-eragiketen kopuruei buruzko adierazleak, eta etxebizitzaren alokairu- eta salmenta-prezioei buruzkoak, eta horien bilakaera denboran zehar.

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

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

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

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko eskabidearekin batera, hasierako justifikazio-memoria aurkeztu da, non adierazten den Pasaiaiko udalerririk betetzen duela lehen aipatutako irizpidea, hau da, 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) apartatua aurreikusten dena.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazitakoari dagokionez, memoria azaltzen denez, bizikidetza-unitateek alokairua ordaintzeko egiten duten ahalegina % 30etik gorakoa da. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren 2023ko abenduko txostenak dioenez, hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetza-unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga, Pasaian, etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren % 35,90 da.

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

Aurkeztutako dokumentazioa ikusita, egiaztatutzat jotzen da Etxebizitzarako Eskubidearen 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3 artikulua a) letran aurreikusitako justifikazio-baldintza betetzen dela Pasaiaiko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko. Beraz, bidezkoa da deklarazio horretarako prozedura hastea.

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

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.— Hasiera ematea Pasaiaiko udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedurari, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan xedatutakoaren arabera eta bertan aurreikusitakoaren ondorioetarako.

Bigarrena.— Prozedura jendaurrean jartzea, argitara emanaz Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean (GAO). Azkenekoz argitaratu eta hurrengo egunetik hogeiei egun baliodunez egongo da jendaurrean, interesdunek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten.

Pasaiako udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko prozedura justifikatzen duten azterlanak eta alde zuzeneko memoria Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen Zuzendaritzan egongo dira eskuragai (Donostia kalea 1, Vitoria-Gasteiz), eta Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoaren iragarki-oholean (<https://www.euskadi.eus/hasiera/>).

Hirugarrena.— Agindu hau Pasaiako Udalari jakinaraztea, eta hogeiei egun balioduneko entzualdi-epea ematea, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik aurrera, egoki irizten dien alegazioak eta dokumentazioa aurkez ditzan.

Ebazpen honen aurka ezin da errekurtsorik aurkeztu, izapide hutsa den egintza baita.

Vitoria-Gasteiz, 2025eko azaroaren 21a.

Etxebizitza eta Hiri Agendako sailburua,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.