

LASARTE-ORIA UDALERRIA BIZITEGI MERKATUKO TENTSIO EREMU IZENDATZEKO HASIERAKO JUSTIFIKAZIO MEMORIA

0.- ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA

Memoria honen esparru juridikoa honako hauek osatzen dute:

- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearena;
- Ekainaren 18ko 3/2015 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzarena;
- Euskadin etxebizitzaren arloan indarrean dauden erregelamendu-mailako arau eta xedapenen multzoa;
- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak ezarritako prozedura, Lasarte-Oriako Udalarri bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokian argitaratua, eta "EAEn etxebizitzari buruzko estatuko legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatuko tentsio eremuak izendatzea arautzen duena" dokumentuan definitua

Eskumen-esparruari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuari buruzko abenduaren 18ko 3/1979 Lege Organikoaren 10.31 artikulua ezartzen du Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duela etxebizitzaren, lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren eta hirigintzaren arloan.

Udalerriek etxebizitzaren arloan duten eskumenari dagokionez, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 25.2 a) artikulua ezartzen du udalerriek eskumen propio gisa baliatuko dituztela, Estatuko eta autonomia-erkidegoetako legeriaren arabera, honako hauek:

- Hirigintza-plangintza, -kudeaketa, -gauzatzea eta -diziplina.
- Ondare historikoa babestea eta kudeatzea.
- Babes publikoko etxebizitza sustatzea eta kudeatzea, finantza-iraukortasunaren irizpideei jarraiki.
- Eraikuntzaren kontserbazioa eta birgaitzea.

Era berean, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 17. artikuluan, udalerrien eskumen propio gisa ezartzen ditu

- 7) Etxebizitzen plangintza, programazioa eta kudeaketa.
- 9) Hirigintzaren antolamendua, kudeaketa, exekuzioa eta diziplina.



1.- SARRERA

Justifikazio-memoria honen xedea da diagnostikoan aztertutako elementu eta adierazle guztiak modu ordenatuan azaltzea (**Tentsio eremu izendatzeko Lasarte-Oriako Etxebizitzaren Diagnostikoa eta Plana. Diagnostikoa. 2024ko ekaina**), tentsio eremu izendatzeko. Horrez gain, 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako eta eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea eskatzeko gaitzen duten inguruabar batekin edo batzuekin duen lotura ere aztertuko du.

Inguruabar horiek aurrez ziurtatuta daude, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren (Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendekoa) txostenetan. Horietan zehazten denez, etxebizitza-eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 18.3. artikulua eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa izendatzeko zehazten dituen 2 irizpideak betetzen ditu Lasarte-Oria udalerriak:

- a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiak, familien batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.
- b) Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketan edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehuneko baina.

Lasarte-Oriaren kasuan, udalerriko familien batez besteko errenta erabilgarriaren % 30ekoa baino handiagoa da alokairu-kostuaren eta oinarritzko gastuen eta hornigaien batez besteko karga. Kasu honetan, Lasarte-Oria osoak gainditzen du kota hori ehuneko 2 puntutan, eta ahaleginaren batez besteko maila % 32,2koa da.

Alokairuaren batez besteko prezioak azken 5 urteetan izan duen igoerari dagokionez, 2017 eta 2022 artean % 18,15 igo da alokairua, hau da, legeak tentsio eremu izendatzeko ezartzen duen % 17ko muga (KPIa + ehuneko 3 puntu) baino gehiago.

Lasarte-Oria udalerria bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko behar diren legezko irizpideak betetzen direla ziurtatzen dute memoria honi atxikitako diagnostikoan jasotako datuek. Gainera, dokumentu horrek honakoak aztertzeko aukera ematen du: azken urteetan Lasarte-Oria eta inguruan gertatu diren dinamika demografikoak eta mugikortasun-dinamikak; etxebizitzaren prezioen bilakaera (erosketa eta alokairua); familien egoera sozioekonomikoa; eta etxebizitza eskuragarria behar duten taldeen konfigurazioa eta dimentsionamendua.

Era berean, herri-administrazioek udalerrian etxebizitza arloan garatu dituzten neurri eta programa nagusiak jasotzen dira, arreta berezia eskainiz etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko eta etxebizitza-premia berezia duten pertsonei etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emateko udal-ekimenei.

Hori guztia oinarri hartuta, eta sistematizatutako datu-sorta zabalarekin agerian geratu den bezala, egiaztatu da Lasarte-Oria udalerrri osoan eskuragarritasun-baldintza egokietan etxebizitza gutxiegi eskaintzeko arrisku berezia dagoela biztanle egoiliarrentzat, etxekoen unitate berriak eratzea barne.

Horrela, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza nahikoa ez izatearen egoera hori, modalitate guztietan, zuzentze aldera, memoria honek 12/2023 Legean bizitegi-merkatuko tentsio eremuetarako aurreikusitako ondorioak aplikatzeko eskatuko du azken zatian, ikuspegi bikoitz batetik:

- 12/2023 Legeak Hiri Errentamenduen Legean (HEL) egindako aldaketak aplikatzea, etxebizitza libreen parkeko alokairu-prezioen hazkundera moteltzeko eta, horrela, etxekoen unitate kalteberenen edukitzan segurtasun juridikoa eta egonkortasuna hobetzen laguntzeko.
- 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Lasarte-Oriako etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko.

“Lasarte Oria tentsio eremu izendatzeko Etxebizitza Plana. 2024ko uztaila” dokumentuan garatuta dago neurrien plan hori. Justifikazio-memoria honen 4. atalean, plan horren laburpen bat azaltzen da.

2.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA

Prestaketa-fasean bildutako adierazleen, informazioen eta gainerako elementuen zerrenda zehatza modu sistematizatuan aurkezten da diagnostikoan bertan; horrez gain, dokumentu horrek, ondorioen azken atal espezifiko bat ere jasotzen du.

Horrenbestez, memoria honetan Etxebizitzari buruzko 12/2023 Legeak 18.2.a) artikuluan berariaz eskatzen dituen adierazleak nabarmentzen dira:

- hainbat motatako etxebizitzaren alokairuko eta salmentako prezioen adierazleak, eta denboran zehar izan duten bilakaera; prezioen igoeraren bilakaeraren arrazoiak, batez ere biztanleen mugikortasun-joerak eraginda, bereziki, lehenengo etxebizitza behar duten gazten mugikortasunak.
- etxekoen unitate egoiliarrek duten errenta-mailaren adierazleak eta denboran izan duten bilakaera, etxebizitza-prezioekin batera, etxebizitza duin eta egokia

izateko familiek egin behar duten ahalegin ekonomikoaren bilakaera neurtzeko aukera ematen dutenak.

- eremuko etxebizitza-merkatuak ohiko etxebizitzaren eskaerari behar bezala erantzuteko dituen hutsuneak edo eskasiak, edozein modalitatetan, eta, nolahi ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Dinamika demografikoak

2001az geroztik 2.405 biztanle gehiago ditu Lasarte-Oriak, eta gaur egun 19.500 biztanle baino gehiago ditu. Hau da, biztanleria % 14 hazi da. Gipuzkoak aldi berean izandako hazkundearen (% 7,06) bikoitza da hori. Donostialdeako eskualdean, Astigarragan eta Usurbilen bakarrik hazi zen biztanleria neurri handiagoan.

Euskadin jaiotako biztanleria zein beste herrialde batzuetakoa ugaritu zen, eta horrek eragin zuen biztanle kopurua handitzea. Euskadin jaiotako biztanleria % 15 handitu da 20 urteotan, Donostialdeako edo Gipuzkoako hazkunde-tasen oso gaineratik, ez baitute % 3 ere gainditu.

Beste nazionalitate batzuetako pertsonen etorrera aztertuz gero, horien presentzia % 637 hazi da 2001etik; ehuneko hori ez zen horrenbeste hazi Donostialdean, Gipuzkoan eta Euskadin. Kolektibo horrek % 2ko ordezkari-tasa zuen 2001ean, eta % 13,1ekoa 2023an; batez ere, gazteen eta adin ertaineko pertsonen artean dute pisua.

Adin-tarteei dagokienez, 18 eta 36 urte arteko pertsonen saldo garbia positiboa izan da hirian, eskuragarri dagoen aldi estatistikoko urte guztietan (2010-2022). Hala, 12 urte horietan zehar, herrian erroldatu diren gazteen kopurua 934 pertsona gehiagokoa izan da, bete herri batzuetara joan diren gazteen kopurua baino. (Diagnostikoa. 6. taula)

Beste iturri batzuek ere baieztatu egiten dute joera hori; adibidez, Gipuzkoako Foru Aldundiaren “Bizilekuari lotutako gazteen mugikortasuna Gipuzkoan (2010-2020)” azterlanak. Haren arabera, Donostialdea osoko biztanle gazteen ehunekorik handienak ditu Lasarte-Oriak erroldaren atal batzuetan; Astigarraga bakarrik du aurretik. Horrek erakusten du gazte asko joaten direla herrira bizitzera, Donostiaren alboan dagoelako eta errepidez zein trenez oso ongi komunikatuta dagoelako.

Beste adin-talde batzuei dagokienez, hala nola 65 urtetik gorakoei dagokienez, biztanleria zahartzeko joera argia ikusten da. Nabarmentzekoa da 64 urtetik gorako kolektiboak biztanleriaren gainean duen pisuak izandako hazkundera. 2001ean % 12,5eko pisua zuen kolektiboak, eta 2023an % 24koa. Hala, 2023an 64 urtetik gorako 4.759 pertsona bizi ziren herrian, 2001ean baino 2.619 gehiago.

Biztanleriaren zahartze progresibo horrek eta familien konfigurazioarekin lotutako beste joera batzuek eragina dute familia gisa eratzten diren bizikidetza-unitateen batez besteko tamainan. Hala, etxebizitzaren % 27,8an, 2010ean baino 750 etxebizitza gehiagotan, pertsona bakarra bizi da. Gainera, etxebizitzaren % 32,5ean bi pertsona bizi dira. Azkenik, Lasarte-Oriako etxebizitzaren % 38,5ean 3 eta 5 pertsona artean bizi dira. (Ikusi diagnostikoko 18. taula)

Familien banaketa Donostialdeko gainerako udalerrietako banaketaren antzekoa da. Dena den, Lasarte-Oriaren kasuan, bizkorragoa izan da pertsona bakarreko bizikidetza-unitateak sortzeko prozesua. Aipatutako denbora-tartean % 52 hazi dira bizikidetza-unitate mota horiek, eskualdeko gainerako herrietan (% 32) baino 20 puntu gehiago.

Hala, 2023an, Lasarte-Oriako etxebizitza bakoitzean, batez beste, 2,4 pertsona bizi dira. Euskadiko batez bestekoaren behetik. Aldiz, 2010ean, etxebizitza nagusi bakoitzean batez beste 2,6 pertsona bizi ziren.

Ondorioz, Lasarte-Oriak beste udalerrri batzuetatik etorritako pertsona asko hartu ditu azken bi hamarkadetan, eta Donostialdeko batez besteko hazkundera baino askoz ere handiagoa izan du. Horrek eragin argia du etxebizitzaren sorreran eta etxebizitzaren prezioen igoeran, gai horiek xeheago lantzen dituzten gainerako ataletan ikus daitekeen moduan.

Etxebizitza-parkea eta etxebizitza-merkatuko dinamikak

Lasarte-Oriako etxebizitza-parkea % 12 handitu da 2010etik, hau da, aztertutako aldian zehar (2010-2022), 927 etxebizitza gehiago sortu dira, eta guztira 8.683 etxebizitzatara iritsi da, Eustaten 2022ko azken datuen arabera. Hazkunde hori askoz ere handiagoa da Donostialdea osoak izandako batez besteko hazkundera (% 8,3) baino, baita Gipuzkoak (% 6,8) eta Euskadik (% 7,3) izandako batez besteko hazkundera baino ere.

Etxebizitza nagusien kopuruak % 15,5 egin du gora, ia 3 puntu etxebizitza-parke osoaren hazkunderaren gainetik eta 6 puntu Donostialdeako batez bestekoaren gainetik. Hala, Lasarte-Oriako etxebizitza-parke osoaren % 90,5 etxebizitza nagusiek osatzen zuten 2022an.

Horrekin bat etorriz, etxebizitza ez-nagusien kopuruak behera egin du, eta bizitegi-parke osoaren % 9,4 dira (Diagnostikoko 17. taula).

Inor erroldatuta ez dagoen etxebizitzaren kopuruari dagokionez, 673 etxebizitza zenbatu dira. Lasarte-Oriako etxebizitza-parkearen % 7,8 osatzen dute potentzialki hutsik dauden etxebizitza horiek. Dena den, baliteke 673 etxebizitza horiek hutsik ez egotea, indarrean dagoen EAEko araudiaren definizioaren arabera.

Hortaz, etxebizitzaren eskaria hazten den eta eskariari erantzuteko nahikoa eskaintzarik ez duen edozein lekutan sortzen diren inpaktu berdinak jasaten ari da Lasarte-Oriako

bizitegi-merkatua: etxebizitza nagusien kopurua lurralde mailan baino gehiago igotzea, bigarren mailako etxebizitzak gutxitzea eta prezioen igoera (batez ere, alokairuarena).

Etxebizitzen salerosketa-prezioak

Lasarte-Oriako etxebizitzaren batez besteko prezioa nabarmen igo da azken urteotan. 2019tik (2020a alde batera utzita, pandemiak baldintzatu baitzuen), udalerriko salerosketen batez besteko prezioa 209.000 eurotik 252.000 eurora igo da 2023an, hau da, % 20ko hazkunde-tasa izan da 4 urtetan. Nahiz eta joera hori izan, oraindik badago igotzeko marjina. Izan ere, ez da aurreko hamarkadako maila berreskuratu (319.000 euro 2009an) (Ikusi Diagnostikoko 24. grafikoa).

Lasarte-Oriako salerosketen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren bilakaerak ere erakusten du azken urteotan etxebizitza-merkatuan izandako tentsio handia: metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioak 3.000 euroko kota gainditu du 2021etik, eta 2019tik % 25-30eko hazkundera erregistratu da.

Alde batetik, agerikoa da Donostialdea osoko prezioen igoerak eragin zuela prezio horien igoera ere. Eremu horretako udalerrri guztien metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa 4.000 eurokoa da.

Bestetik, Lasarte-Oriaren kasuan, garraio publikoa hobetzeak eta bidaien maiztasuna handitzeak (Eusko Tren) ere eragina dute prezioen homogeneizazioan. Ondorioz, Lasarte-Oriaren igoerak ari da salerosketen zein alokairuaren prezioa.

Alokairuen prezioa

Lasarte-Oriako alokairuko etxebizitza-parkea 1.101 etxebizitzak osatzen zuten 2021ean, hau da, etxebizitza-parkearen % 13,1 zen (Diagnostikoaren 19. taula); hortaz, pisu erlatibo txikia du Donostialdeako (% 16,5) edo Gipuzkoako (% 14,8) etxebizitzen parke osoan alokairuko etxebizitzek duten garrantziarekin alderatuta.

Hala ere, 2011an askoz ere txikiagoa zen alokairuan zeuden etxebizitzen pisu erlatiboa (% 7,7). Hortaz, horien presentzia ia 5,5 puntu igo da 2011 eta 2021 artean. Alokairuko 533 etxebizitza zeuden 2011n, eta 1.000 baino gehiago 2021ean (Ikusi Diagnostikoko 25. taula).

Joera horrek erakusten duenez, finantza-krisia amaitu osteko aldian, salgai zegoen eskaintzaren zati bat alokairuko merkatura lerrokatu da. Joera hori bat dator etxebizitza berri bat eskuratzeko eskariaren presioarekin eta aldi horretan izandako babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza librearen ekoizpen eskasarekin.

Prezioen mailari dagokionez, Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (EMA) arabera (prezioen bilakaera aztertzen du, fidantzen derrigorrezko depositutik

ateratako datuen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroko datuen arabera), 2017 eta 2022 artean % 18,2 egin du gora alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioak. 2022an, 787,8 eurokoa zen batezbestekoa, Gipuzkoako preziorik altuenetakoa, Donostia, Zarautz eta Astigarragaren ondotik (ikus Diagnostikoko 26. taula).

Hortaz, Lasarte-Oriaren kasuan, alokairuko prezioen bilakaeraz gain (hori beste udalerrri batzuetan ere gertatzen da), deigarria da alokairuen prezio altua, ez baita herriko diru-sarreraren mailarekiko proportzionala.

Adierazle sozioekonomikoak

Lasarte-Oriako bizikidetzaren batez besteko errenta (2021. urtea) 36.786 eurokoa da, Gipuzkoako (40 mila euro) eta Euskadiko (39 mila euro) batez bestekoaren azpitik argi eta garbi.

Finantza-krisiaren ondoren, 2011-2015 aldirian, bizikidetzaren batez besteko errenta % 7,1 murriztu zen Lasarte-Orian, eta gainerako lurralde-eremuetan baino are intentsitate handiagoarekin. (Ikus Diagnostikoko 11. taula) Diru-sarreraren maila apur bat suspertu da 2015etik aurrera, baina igoera metatuak ez du lortu KPlaren igoeren ondorioak konpentsatzerik. Hortaz, erosahalmenak behera egiten jarraitu du.

Laneko merkatuaren egoerari buruzko adierazleak erakusten dutenez, azken bi urteetan hobetu egin da egoera, eta langabezia-tasa % 8koa da. Dena den, gizonen langabezia-tasa baino 3 puntu handiagoa da emakumeena. Hori dela eta, etxebizitza eskatzen duten emakumezko askok etxebizitza-behar berezia dute, objektiboki (ikus Diagnostikoko 17. grafikoa).

Azaldutako guztiaren ondorioz, diru-sarrera erabilgarri gutxiago dago, sarrerak ez baitira gainerako lurralde-eremuetan bezainbeste handitu; horrekin batera, etxebizitzaren prezioak Gipuzkoako batez bestekoa baino handiagoak dira, alokairuan bereziki. Hala, biztanleek zailtasunak dituzte etxebizitza eskuragarri bat lortzeko, eta, memoria honen 3. atalean azaltzen den moduan, alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegin ekonomikoa (errenta+hornigaiak/udalerriko batez besteko errenta eskuragarria) % 32,2koa da.

Bestalde, eta udal mailan banakatutako daturik ez dagoen arren, gogorarazi beharrekoa da errentarien errenta-maila Euskadi osoko eta hiru lurralde historikoetako bizikidetzaren batez bestekoa baino txikiagoa dela. Gipuzkoako datu ofizialak soilik ditugun arren, berretsi dezakegu alokairuan bizi diren bizikidetzaren batez besteko errenta baxua dela: Gipuzkoako batez bestekoa ez da 28.000 eurora iristen.

Horregatik, alokairuaren errenta ordaintzeko ahalegin ekonomikoa estatuko legeak aplikatzen duen ahalegin-irizpideena baino are handiagoa da. Lege horrek udalerrri bakoitzeko bizikidetzaren guztiak hartzen ditu kontuan.

Etxebizitza-premiak eta -eskaria

Guztira 18 eta 34 urte bitarteko 1.323 gazte daude Lasarte-Orian emantzipatuta, eta, hortaz, emantzipazio-tasa % 40,3koa da udalerrian erroldatutako biztanleria gaztearen artean. Euskadiko batez bestekoa baino nabarmen altuagoa da, 2021ean % 32,9koa baitzen Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera.

28 urtetik gorako gazteek emantzipazio-tasa handiagoa dute (% 69,5), baina 29 urtetik beherakoen artean asko murrizten da tasa hori. 18 eta 23 urte bitarteko gazteen artean, emantzipazio-tasa % 14,3koa da, eta 24 eta 28 urte bitartekoen artean % 38,6koa.

Gazte emantzipatuen ratioak hobeak izatearen arrazoia, aipatu dugun moduan, beste herri batzuetatik Lasarte-Oriara bizitzera etorritako gazte kopurua izan daiteke.

Bestalde, Lasarte-Oriako erroldaren analisiak erakusten duenez, 18 eta 34 urte arteko 1.958 pertsona ez daude emantzipatuta eta gurasoekin bizitzen jarraitzen dute. Horiek, ziur asko, lehenengo etxebizitzaren eskatzaileak dira edo izango dira datozen urteetan, eta presa berezia izango dute oraindik ere independizatzea lortu ez duten 24 eta 28 urte arteko 553 gazteek eta 29 eta 34 urte arteko 352 gazteek (ikusi Diagnostikoko 13. grafikoa).

Etxebizitza babestuaren eskariei dagokienez, 2024ko lehenengo hiruhilekoko datuen arabera, etxebizitza babestuaren 1.542 eskari erregistratu dira guztira Etxebideren eskatzaileen erregistroan. 767 Lasarte-Orian erroldatutako pertsonak eta familiak dira. Aldiz, gainerako 765 bizikidetzta-unitateak beste udalerrri batzuetako pertsonak eta familiak dira, Lasarte-Orian etxebizitza babestua eskatu dutenak. Hortaz, udalerrian etxebizitza eskuragarri bat lortu nahi duten eskatzaileen erdiak herrian erroldatuta daude, eta beste erdiak ez.

Hala, 8,5 etxebizitza-eskaera erregistratu dira 100 biztanleko. Euskadiko tasa (3,4 eskari 100 biztanleko) baino 2,5 aldiz handiagoa da hori. Hala, argi geratzen da interes handia eragiten dutela hirian aurreikusten diren etorkizuneko etxebizitza-garapenek, eta bizi-proiektu bat hasteko aukeratzen dutela askok hiria.

Eskariaren ezaugarriari dagokienez, % 61,1ek alokairua bakarrik eskatzen dute. Euskadiko batezbestekoa altuagoa da, % 75 ingurukoa. Lasarte-Orian erroldatuen artean, 500 pertsonak egin zuten eskaria erregimen horretan; horien diru-sarrerak askoz ere baxuagoak dira (14.818 euro) erosteko eskaera bakarrik egin zuten 267 pertsonenak baino (25.450 euro). Erroldatuta ez dauden eskatzaileen artean ere patroia bera errepikatzen da.

Diru-sarreraren arabera banaketak, neurri batean, erosteko eskariaren pisua azaltzen du. Izan ere, 15.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten eskatzaileak gehiago dira, zifra horren azpitik daudenak baino.

Etxebideko datuetan ikus daitekeenez, 36 urtetik beherako gazteen (132 erroldatuta eta 196 erroldatu gabe) eta etxebizitza-premia berezia duten kolektiboen (153 erroldatuta eta 97 erroldatu gabe) eskaerak nabarmentzen dira.

Azkenik, adierazi beharrekoa da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenen arabera, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona eta familia gehienak dagoeneko emantzipatuta daudela, eta alokairu libreko etxebizitza batean bizi direla.

Familia horiek alokairuaren errenta ordaintzeko egin behar duten ahalegina diru-sarreraren % 30 baino askoz ere handiagoa da, batez beste; egoera hori areagotu egiten da Lasarte-Orian, alokairuaren prezioak oso altuak baitira.

Etxebizitza-politikaren erantzuna

Gaur egun Lasarte-Oriak 1.103 etxebizitza babestu ditu, eta horietatik 602k babes publikoko araubide juridiko mugagabea dute. Horien artetik % 7 baino ez ziren eraiki alokatzeko.

Dena den, gaur egun aurreikusita dauden sustapenetan, alokairuaren ehunekoa nabarmen igoko da. Gaur egun behin-behineko kalifikazioa duten babes publikoko 130 etxebizitzaren artetik, % 23 alokairuko erregimenekoak dira.

Bestetik, eta neurrien plan espezifikoan aurreikusitako jarduketetan garatzen den moduan (ikus memorian honen 4. atala), mota guztietako etxebizitza eskuragarriak sustatzeko apustu garbia egin nahi da; batez ere, kontuan hartuko dira alokairuko etxebizitzak, zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitza produktiboen modalitate berria. Hasitako etxebizitzaren kopurua 584ra iristea, alokairuaren ehunekoa % 30etik gorakoa izatea eta 80 zuzkidura-bizitoki izatea da helburua.

Gainera, ALOKABIDEREkin batera, 14 etxebizitza alokairuan jartzea aztertzen ari dira, HERNANI BIDEA eremuan (Zabaleta auzoa). Horretarako, hitzarmena eta dagozkion eranskinak prestatzen ari dira; izan ere, oraindik ez dago ondarearen txosten teknikorik, ez txosten juridikorik.

Alokairu libreko merkatuan esku hartzeko jarduketei dagokienez, etxebizitza berrien sustapenaren osagarri, Bizigune eta ASAP etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek aukera ematen dute, aldi baterako, hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko etxebizitza eskuragarrien parkera pasatzeko. Gaur egun, Lasarte-Oriako 44 etxebizitza daude Bizigune programaren barruan, eta beste 2 etxebizitza ASAP programan.



Bestalde, Lasarte-Oriako Udalak zergaren kuota osoaren % 50eko hoberia du abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuak araututako «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan edo antzeko beste foru edo udal programa batzuen esparruan lagatzen diren ondasun higiezinentzat.

Halaber, Lasarte-Oriako Udalak % 50eko gainkargua aplikatzen die egun titularren edo beste pertsona batzuen ohiko bizileku ez diren etxebizitzetako Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ).

Lasarte-Orian 220 bizikidetzak behintzat jasotzen dute prestazioren bat alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko.

- Dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi diren eta gainera DSBE jasotzen duten pertsonak eta familiak dira Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren onuradunak. Lanbidek emandako azken datuen arabera, 2024ko urtarrilean 67 bizikidetzak jasotzen dituzte prestazio hori.
- Bestalde, Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboa aitortuta dago dagoeneko Lasarte-Oriako 47 pertsonarentzat, eta pertsona horien etxebizitza eskuratzeko beharrari erantzun dio Eusko Jaurlaritzak. 26 kasutan, babes ofizialeko etxebizitza bat esleitu die; gainerakoei Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa aitortu zaie (16 kasu) eta 5 pertsonak lehentasuna dute babeseko etxebizitzaren hurrengo esleipenean.
- Gazteei zuzendutako prestazioen kasuan, Gaztelagun programak 50 prestazio eman ditu. 24 eta 29 urteko pertsonen bideratu zitzaizkien laguntzen % 60, eta emakumeen laguntzen % 3tik 2.
- Larrialdietarako Laguntzei dagokienez, egoera honakoa da 2024ko lehenengo hiruhilekoan eguneratutako datuen arabera:
 - Alokairuko etxebizitzarentzako GLL: 42 bizikidetzak jasotzen dituzte laguntza.
 - Hipoteka ordaintzeko GLL: 14 dirulaguntza eman dira.
- Azkenik, etxebizitza-bazterkeriaren aurkako borrokaren arloan, Lasarte-Oriako Udalak Zaintzapeko Etxebizitzak/Larrialdietakoak ditu. Zaintzapeko eta bizitegi-larrialdietarako bi etxebizitza dira eta sei erabiltzaile dituzte.

3.- TENTSIO EREMU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Etxebizitzaren Behatokiaren 2023ko abenduko eta 2024ko otsaileko txostenak adierazten duen moduan, Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremu izendatzea eskatzeko bi irizpideak betetzen ditu Lasarte-Oriak.

1.- Alokairuaren prezioaren igoera azken 5 urteetan

Eskaintza txikiaren eta eskariaren gaineko presioaren ondorioz, alokairuaren prezioa asko igo da azken urteotan.

Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren Estatistikako Organoak egiten duen Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera, alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa % 18,15 hazi zen 2017tik 2022ra, eta batez beste 787,8 eurora iritsi zen.

Hortaz, hazkunde-tasa % 17tik gorakoa da (KPI + ehuneko 3 puntu, hori da legeak tentsio handiko eremu izendatzeko planteatzen duena).

2.- Etxebizitza ordaintzeko ahalegina:

Alokairua eta hornikuntzak ordaintzeko errenta eskuragarriaren gaineko ahaleginak ere udalerrian eskuragarri dagoen batez besteko errentaren % 30eko kota gainditzen du.

Aurrez aipatu dugun moduan, 2021eko batez besteko errenta erabilgarria 36.786 eurokoa zen, eta batez besteko alokairua 729,8 eurokoa. Hortaz, ahalegina % 32,2koa zen.

Lasarte-Oria	01	666,8	787,8	18,15%	36.786	729,8	32,22%
--------------	----	-------	-------	--------	--------	-------	--------

Hori guztia dela eta, Lasarte-Oria bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu gisa kalifikatzeko lege eskatzen diren baldintzak betetzen dira. Dena den, datozen 3 urteetan etxebizitza eskuragarriaren eskaintzaren eta eskariaren arteko desorekak zuzentzeko edo arintzeko ekintzak egin beharko dira, desoreka horiek biztanleei eragiten baitiete.

4.- PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENENAREN EGUTEGIA

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak plan espezifikoa idatzi behar du. Plan horretan, tentsio eremu izendatzean ikusitako desorekak zuzentzeko beharrezko neurriak proposatu behar ditu, baita neurri horiek garatzeko egutegia ere.

Eusko Jaurlaritzak tentsio eremu izendatzeko prestatu duen protokoloari jarraituz, 3 urterako **neurri-plan espezifiko bat** ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen du etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko.

Aipatutako plana 4 ardatz estrategikoren inguruan garatuta dago:

1. ARDATZA.- ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ARDATZA.- ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
3. ARDATZA- PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA
4. ARDATZA.- GOBERNANTZA

1. ARDATZA. ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Etxebizitza eskuragarriak sortzeko programa anbiziotsu bat garatu nahi du Lasarte-Oriako Udalak, hiru printzipiotan oinarrituta:

- Etxebizitza eskuragarriek etxebizitza nagusien parkean duten pisu erlatiboa handitzea.
- Babes publikoko etxebizitzaren sustapena aprobetxatzea, hiri-erlaldaketako prozesu bat sortzeko; Cocheraseko eremua izango litzateke jarduketa eremu nagusia.
- Etxebizitza eskuragarrien gaian berrikuntzak egitea, eta horretarako tipologia eta erregimen posible guztiak ezartzea hirian: babes sozialeko etxebizitzak (alokatzeko edo erosteko), etxebizitza tasatuak, zuzkidura-bizitokiak eta etxebizitza produktiboak, erabilera-lagapenarekin.

Honako hau da tentsio eremu izendatzearekin lotutako neurri espezifikoaren plana aplikatuko den denbora-tartean zehar garatzea aurreikusten den etxebizitza eskuragarriaren eskaintza:

OFERTA RESIDENCIAL ADICIONAL RESULTANTE (nº viviendas)			
ÁMBITO	Viv. Prot. Pública	Viv. Libre	TOTAL VIVIENDAS
Zabaleta berri	30	18	48
Zatarain	96	28	124
Cocheras	358	535	893
Oria-Gain	100	0	100

Guztira, babes publikoko 584 etxebizitza hastea aurreikusten da, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak zuzendutako proiektuaren bidez; horietatik 100 produktiboak izango dira (Oria-Gainekoak).



Gainera, gazteentzako eta adineko pertsonentzako 80 zuzkidura-bizitoki sustatuko dituzte, gaur egungo Maialen Chourraut polikiroldegia birgatuta. Jarduketa hori gauzatzeko, doan lagako zaio lursaila Eusko Jaurlaritzari eta 2024ko ekainaren 7ko 68/2024 ebazpenaren bitartez berriki argitaratu den hitzarmenean administrazio bakoitzarentzat aurreikusita dauden betebeharrak zehaztuko dira.

Garatu beharreko eremu nagusia **COCHERAS** da (hiri-lurzoru finkatugabea). Bertan kokatuko dira udalerrian eraikiko dituzten babes publikoko etxebizitzak % 60 baino gehiago. HAPOn behin-betiko onartzen denetik, gehienez ere urtebeteko epean Hirigintzako Jarduketa Programa idatzita izatea aurreikusten da (2024ko iraila). Dagozkion hirigintza- eta kudeaketa-proiektuak ere idatzi beharko dira. Hasiara batean aurreikusitako jarduketa-sistema itunen bidezkoa da.

Eremu horretan, babes sozialeko gutxienez 180 etxebizitza garatzea aurreikusten da (planaren arabera, etxebizitza bakoitzak 100 metro karratu izango ditu). Udalak Eusko Jaurlaritzarekin batera itundu nahi ditu, alokairu-erregimenean sustatzeko.

Alokairu-merkatuko Bitartekaritza Programen Sustapenari dagokionez, etxebizitza hutsak alokairu eskuragarriantz bideratzeko dauden programak hedatzeaz eta horien berri emateaz gain, Udalak beste ekintza batzuk ere egin nahi ditu:

- Lasarte-Oriako etxebizitza-parkearen erabilera mailaren eta, zehazki, etxebizitza hutsen egoeraren gaineko azterlan bat egitea. Horretarako, ur-kontsumoak erabiliko lirateke, bi urtez jarraian eta justifikaziorik gabe hutsik dauden etxebizitzak detektatzeko. Inor bizi ez den etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretua aplikatzeko beharrezko prozedurak garatu aurreko urrats gisa planteatzen da.
- “Udal bizigunea” programarekin jarraitzea (gaur egun Udalaren 44 etxebizitza daude programan, kudeaketa Alokabideri utzita) eta programan parte hartzen duten etxebizitzak kopurua handitzea.
- OHZren hobaria zergaren kuota likidoaren % 100era igotzeko aukera aztertzea, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programetan parte hartzen duten etxebizitzetarako.
- Hutsik dauden etxebizitzetara ginkarguan aplikatutako OHZren kasuan, kuota likidoaren % 100era arte handitzea eta datozen hilabeteetan aplikatzea planteatzen da, kanona indarrean sartzen den arte.
- Lokal komertzialak etxebizitza bihurtzeari dagokionez, ordenantzaren irismena eta eraginkortasuna aztertuko da eta, beharrezkoa izanez gero, aldatu egingo da, lokalak etxebizitza bihurtzeko inpaktua are gehiago handitzeko.

2. ARDATZA. ETXEBIZITZEN ERAIKINEN PARKEAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN GAINEKO JARDUKETAK

Esku hartu nahi da lehendik dagoen bizitegi-parkean, haren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko, eraginkortasun energetikoa hobetzeko eta hainbat fenomeno ugaritzea saihesteko, hala nola baimendu gabeko erabilera turistikoko etxebizitzak; izan ere, eraikitako parkearen funtzio sozialari kalte egiten dio horrek.

Hala, honakoa da Lasarte-Oriako planteamendua:

- OHZtan eta EIOZn dagoeneko indarrean dauden hobariak mantentzea, eta hobari horiek beste jarduketa mota batzuetara eta birgaitze-obretara zabaltzea.
- Eraikinen eta etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa hobetzeko, berogailu-instalazioak eta isolamendu termikoa hobetzeko eta irisgarritasun-jarduketak egiteko udal laguntzak.
- Basaundi Bailara auzoan hiri-berroneratzerako jarduketekin jarraitzea; bertan, 4,38 milioi euro inbertitzen ari dira, 151 etxebizitza birgaitzeko.

Bestetik, baimendu gabeko erabilera turistikoko etxebizitzak kontrolik gabe ugaritzea prebenitzeko, honako ekintzak aurreikusten dira:

- Udalerriko pisu turistikoen etengabeko jarraipena eta zaintza egitea, neurri mugagabeen zabal daitezkeen saihesteko.
- jabeen komunitateei komunikatzeko eta informatzeko jarduera motaren bat egiteko aukera planteatzea, pisu horiek ezartzea mugatu edo debekatu ahal izateko.
- baimenak arautzeko ordenantza bat eta/edo hirigintzako arau orokorren aldaketa aztertzea

3. ARDATZA. PRESTAZIO SISTEMA, ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA

Prestazio-sistemaren helburua estaldura-sare bat eskaintzea da, laguntza ekonomikoen bidez, modu subsidiarioan, egungo eskaintza eskasa arintzeko etxebizitza eskuragarriak sustatzen dituzten bitartean. Etxebizitza-behar berezia duten eta merkatuko prezioan etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handiak dituzten pertsonak eta kolektiboak dira hartzaileak. Onuradunak ez balira, ahalegin ekonomiko handiegia egin beharko lukete etxebizitza-kostuei aurre egiteko.

Egoera horren aurrean, udalerriko biztanleek jaso ditzaketen laguntza eta prestazioei buruzko kanalak eta informazio-tresnak hobetzea proposatzen du Lasarte-Oriako Udalak; bereziki, etxebizitza-behar berezia duten pertsonen eta pertsona gazteen zuzenduta.



Etxebizitzarekin lotuta, dirulaguntzen eta prestazioen sistema programa hauek osatzen dute:

- Gazteen Emantzipaziorako Eusko Jaurlaritzaren Laguntzak: Gaztelagun eta Emantzipa.
- Eusko Jaurlaritzak gizarte-bazterkeria arriskuan dauden kolektiboentzako ematen dituen laguntzak, etxebizitza faltagatik: Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE).
- Etxebizitzarekin lotutako gastuak ordaintzeko udal-laguntzak: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak.
- Bazterkeria-arriskuan eta egoera zaugarrian dauden pertsonentzako bizileku-alternatibak:
- Tentsio eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak: alokairuaren prezioaren hazkundera mugatzeko eta errentariak babesteko neurriak.

4. ARDATZA. GOBERNANTZA SISTEMAK ETA ERAKUNDEEN KOORDINAZIOA.

Koordinazio eta elkarlan instituzionalerako sistema bat ezartzea da 4. ardatzaren helburu nagusia, neurrien plan espezifikoan aurreikusitako ekintzen jarraipen egokia bermatzeko eta bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzearen ondorioz adostutako konpromisoak garatzeko behar den elkarriketa eremua ahalbidetzeko.

Hori dela eta, gobernantzaren arloko lan esparru hauek proposatzen dira:

- planaren exekuzioaren jarraipena egiteko eta koordinatzeko batzordea, udalaren zein Eusko Jaurlaritzaren parte-hartzearekin. Horien zeregin nagusia izango litzateke administrazio eskudunek aurrekontuan sartu beharreko laguntza eta finantza-neurri guztiak definitzea eta haien egutegia egitea, jarduketak gauzatuko direla bermatzeko.
- Udalaren barruko talde pilotua, etxebizitza, hirigintza eta gizarte-zerbitzuen arloko eskumenak dituzten udal-zerbitzuen artean koordinatzeko.
- Jarraipena eta ebaluazioa: Hala, Udalak berak egingo du txostena. Bertan, neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Lasarte-Oriako etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaugarrienean dauden pertsonen eta familiengan duten eragina aztertuko ditu. Planaren aurrerapen-maila ekitaldi bakoitzeko lehen hiruhilekoan ebaluatuko duen txosten sintetiko bat egitea. Bertan, neurri eta ekintza nagusien egite-maila eta neurri horiek Lasarte-Oriako etxebizitza-merkatuan eta etxebizitza bat eskuratzeko egoerarik zaugarrienean dauden pertsonengan eta familiengan duten eragina aztertuko ditu.

5.- ONDORIOAK

Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitzarako eskubideari buruzkoak, etxebizitzaren arazoaren lurralde-aniztasuna aitortzen du, eta etxebizitza arloko administrazio eskudunek bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko aukera aurreikusten du, biztanleentzako etxebizitza-eskaintza eskasa izateko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan, eskuragarritasun-baldintza egokietan.

Eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko legez gaitutako administrazioa Eusko Jaurlaritza da, eta haren baitako etxebizitza arloko sailak berariaz gaitutako prozedurak aukera ematen du udal-erakundeak berak has dezan izendapenaren eskaera. Horretarako, honakoak idatzi eta igorri behar ditu udalak: udalerriko eskaintzaren eta eskariaren egoeraren diagnostikoa; etxebizitza eskuragarrien eskaintzaren defizita zuzentzeko edo egoerari buelta emateko neurrien plan espezifikoak; eta eskaeraren jatorriari buruzko justifikazio-memoria.

Horretan oinarrituta, memoria honek, "Lasarte-Oriako Etxebizitzaren Diagnostikoa eta Plana, tentsio eremu izendatzeko. Diagnostikoa. 2024ko ekaina" eta "Tentsio eremu izendatzeko Lasarte-Oriako Etxebizitza Plana. Plana. 2024ko uztaila" dokumentuekin batera, ongi justifikatzen du Lasarte-Oria udalerrria bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, 1. irizpidea (alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan) eta 2. irizpidea (errenta eta hornikuntzen gastuak ordaintzeko ahalegin ekonomikoa) betetzen direla egiaztatzen baitu. Inguruabar horien ondorioz, oso zaila da prezio eskuragarria duten etxebizitzak eskuratzea zein mantentzea, eta modu negatiboan eragiten diete Lasarte-Oriako udalerrri osoan bizi diren biztanleei; bereziki, familia berriak osatu nahi dituzten pertsona eta bizikidetz-unitateei.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoak modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean, ezinbestekoa da prezioen goranzko bilakaera geldiaraziko duten tresnak izatea, batez ere alokairu-merkatu librean. Tresna horiek maiatzaren 24ko 12/2023 Legean daude aurreikusita, etxebizitzarako eskubideari buruzkoan.

Horregatik guztiagatik, eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, Lasarte-Oriako Udalak planteatutako eskaeraren aldeko ebazpena emateko eskatzen da, Lasarte-Oria udalerrria bizitegi-merkatuko tentsio eremu aitortzen duen aginduaren bidez, gutxienez honako erabaki hauek jasotzen dituen:

1. Lasarte-Oria udalerrria, oro har, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzea.
2. eremu horretarako esleitzea maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak, etxebizitza-eskubidearen aldekoak, bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatutako eremuetan aplikatzea aurreikusten dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.



LASARTE-ORIA

UDALA - AYUNTAMIENTO

3. izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifiko" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta.