

# BIZITEGI-MERKATU TENTSIONATUKO EREMU IZENDAPENA



OÑATI  
dabilen herria

## DIAGNOSTIKOA ETA EKINTZA PLANA



Elkarrekin egiten den bidea

Etxebizitza, oinarrizko eskubidea da, eta eragin zuzena du pertsonen bizi-kalitatean zein gizarte-kohesioan. Azken urteotan Udaletik landu den diagnostikoak, besteren artean, berretsi du **gure herrian zaila dela etxebizitza eskuratzea, bereziki, alokairuaren esparruan.**

Etxebizitzarena, ez da zuzenki udalen eskumeneko gaia, baina, auziaren tamainak eta azken urteotako bilakaerak, urratsak eskatzen ditu, **etxebizitza eskubidea berma dadin erakunde desberdinek landuriko politika publikoak, alegia.**

2025eko apirilean, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Euskal Behatokiak landuriko **gune tentsionatuen zerrendan sartu zen Oñati.** Testuinguru horretan, bizitegi-merkatuaren eremu tentsionatu izendatzeko prozesua abiatu du Udalak.

Liburuxka honek, izendapen horren esanahia azaltzen du, gure herriko egoeraren inguruan egindako diagnostikoaren ondorio nagusiak laburtzearekin batera. Era berean, **egoera horri aurre egiteko diseinatu den Ekintza plana aurkezten da.**

## Zer da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendapena?

**Etxebizitza eskubidea babesteko sortu zen,** eta Espainiako Estatuko Gobernuak onarturiko Etxebizitza Eskubideari buruzko Maiatzaren 24ko 12/2023 Legean (BOE, 2023) dago jasota.

Lege horrek, **etxebizitza-merkatuan esku hartzeko marko juridikoa zehazten die autonomia-erkidegoei eta toki-administrazioei,** etxebizitza eskuratzea zailtzen duten egoerak daudenerako, hala nola, prezioen igoera handiak edo familien ahalegin ekonomiko neurrigabeak.

. 3 .

Legeak jasotakoaren arabera, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatuta, **etxebizitza eskuragarriagoa sustatzeko neurri aktiboak abiarazi ditzakete administrazio publikoek,** tartean, udalek.

Euskal Autonomia Erkidegoan, **herrien egoeraren azterketa teknikoan oinarritzen da izendapena.** Azterketa horiek, etxebizitza-merkatuaren bilakaera, prezioen portaera, biztanleriaren ezaugarriak eta beste adierazle estatistiko eta sozioekonomiko batzuk hartzen dituzte kontuan.

## OÑATIREN KASUA

Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzeko, gutxienez, **honako hiru baldintzetako bat bete behar da:**

- » Azken 5 urteetako **alokairuen prezioen** igoe-rak KPlarena gutxienez 3 puntutan gainditzea.
- » Azken 5 urteetako **salerosketa prezioen** igoe-rak KPlarena gutxienez 3 puntutan gainditzea.
- » Etxebizitza ordaintzeko **ahalegin ekonomikoa** gutxienez %30ekoa izatea.

• 4 •

Oñatiren kasuan, tentsio eremu izendatzeko irizpideetako bat betetzen da: azken 5 urteetako salerosketa prezioen igoe-rak KPlarena gutxienez 3 puntutan gainditzea. Zehatz esanda, **2018-2023 epealdian, salerosketa prezioek %36,5 egin zuten gora, eta, KPlak, %19,4.**

## | Zein da Oñatiren egoera?

Oñatiko Udalak Gislán Aholkularitzaren laguntzarekin egin du egoeraren diagnostikoa, eta dagoeneko baditu **datu objektiboak eta bide-orria** orain artekoak baino urrats esanguratsuak egiteko.

1.

### **ETXEBIZITZA HUTSAK: ERABILERA-ARAZOA**

Gaur-gaurkoz, etxebizitza eskaintza aukera zabala dago Oñatin. Errolda datuen arabera, **696 etxebizitza huts** daude, gehienak, herrigunean (476 etxebizitza).

. 5 .

Horrek erakusten du etxebizitzak eskaintzeko potentziala badagoela, baina ez dela behar bezala aktibatzen. Horrek, **merkatuaren tentsioa areagotzen du.**

2.

### **ETXEBIZITZA PARKEA, BABES PUBLIKOA ETA ETXEBIZITZA ESKARIA**

**2010etik 2023ra bitartean, Oñatiko etxebizitza parkea %9,2 hazi zen**, eta, gaur egun, 5.538 etxebizitza daude. Horietatik %85,6, ohiko etxebizitzak dira. Gainerakoak, bigarren

etxebizitzak, etxebizitza turistikoak edo etxebizitza hutsak dira.

Urte tarte horretan, **657 etxebizitza babestu eraiki ziren Oñatin**. Horietatik 231, deskalkifikatuta daude dagoeneko, eta ezin daiteke jakin hasierako egoera mantentzen duten edo dagoeneko merkatu librean saldu diren. Gainerako 426 etxebizitzetatik ia gehienak babes ofizialekoak dira (419 etxebizitza), eta 7 besterik ez dira alokairu sozialekoak. Horiek horrela, Oñatiko etxebizitza parkearen %7,7 dago babestua.

• 6 •

Eusko Jaurlaritzaren *Etxebide* erregistroak **219 etxebizitza eskaera zituen aktibo** 2025eko uztailen, 1.000 biztanleko, 19 etxebizitza, alegia. **Eskaeren %83,1, alokairu eskaerak ziren.**

3.

### **BIZIKIDETZA-UNITATEEN HAZKUNDEA**

Azken urteetan, **bizikidetza-unitateen kopuruak nabarmen egin du gora**. 2009an 4.030 izatetik, 2024an 4.801 izatera igaro zen.

Nagusiki, bi faktorek eragin dute hazkunde hori: **biztanleriaren hazkundeak eta bizikidetza-unitateen tamainaren txikitzeak.**

2009an, batez beste, 2,7 pertsona bizi ziren etxebizitza bakoitzean; 2024an, berriz, 2,4. Horrek esan nahi du **pertsona kopuru berarentzat etxebizitza gehiago** behar direla. Horrek presioa handitzen du etxebizitza parkean.

4.

#### **BIZTANLERIAREN BILAKAERA**

Azken bi hamarkadetan biztanleria hazkunde nabarmena izan du Oñatik. Biztanleria-egitura ere aldatu egin da: helduenen eta haur zein nerabeen kolektiboen hazkundera izan da (0-19 urte arteko 321 pertsona gehiago daude), eta **behera egin du 20-34 urte arteko herritar kopuruak** (786 pertsona gutxiago daude).

. 7 .

Mende hasieratik hona, **917 biztanle gehiago ditu Oñatik**. Pertsona horien artean genero-oreka dago (%50,4 emakumeak), eta, gehienak, 50 urtez azpikoak dira. Aurreikuspenen arabera, hurrengo hamabost urteetan %1,6 haziko da biztanleria.

## | Nora goaz?

**Oñatiko herritarren etxebizitza premiak ase daitezen udal etxebizitza-politikak garatzeko bitartekoak proposatzen dira**, etxebizitza duina, arrazoizko prezioan, eskuratu ahal izatea bermatzeko, beti ere, bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren %30etik beherako ahalegin ekonomikoarekin. Herritarren bizi-baldintzak zaindu eta herriaren kohesio soziala hobetu gura du Etxebizitza planak, besteak beste, askotariko etxebizitzaren hedapen orekatuaren bidez.

• 8 •

## | Nola egingo dugu?

Azken hilabeteotan, **hiru urteko epealdirako Ekintza plan egituratu eta koherente bat** lantzen jardun du Udalak diagnostikoan identifikatutako arazoei modu sistematiko eta integralean erantzuteko. Hiritik At Aholkularitzaren laguntza izan du horretarako.

Ekintza planaren **helburua etxebizitza eskuragarritasuna hobetzea da**, erronka nagusiei helbuda eta Udalaren esku dauden tresnak modu koordinatuan erabilia. Lau ardatz estrategiko-

tan dago antolatuta, eta ez da dokumentu itxi bat, unean uneko egoera eta erronken arabera moldagarria baizik.

1.

### **ALOKAIRU ESKURAGARRIA SUSTATZEA**

Ardatz honen helburua da Oñatin **alokairu-eskaintza handitzea eta prezioak egonkortzea, bereziki, gazteei, errenta baxu eta ertaineko pertsoneri eta kolektibo zaurgarriei begira.**

Diagnostikoak erakutsi du alokairuaren esparruan dagoela tentsio handiena, eta, ondorioz, lehentasuna du ardatz honek.

. 9 .

### **EKINTZAK**

Babes publikoko bizitegi-erabilerako etxebizitzaren parkea handitzea, arreta berezia jarritz alokairu eskuragarrian:

- » Lur publikoan: etxebizitza eredu berriak sustatzea (12 etxebizitzako eraikina, Kurtzekuan).
- » Lur pribatuan: tasatutako eta babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea (Kasablankan).

Lur publikoaren kasuan, etxebizitzak zeinentzat eta zertarako sustatu nahi diren definituko da, horri begira lehenesten diren forma eta ereduak adostearekin batera. Lur pribatuaren kasuan, epe ertain-luzean haren jabearekin elkarlan aukerak aztertzeko lanketa egingo da, eta horren arabera erabakiko da promozioen norabidea. Bi kasuetan, beste erakunde batzuekin elkarlanean jardun beharko du Udalak.

. 10 .

Bitartekaritzarako eta alokairu-merkatuan etxebizitza hutsak mobilizatzeko (eroldarik gabekoak, bi urtez hutsik egon direnak eta gutxieneko kontsumorik izan ez dutenak) jarduketak eta programak aztertzea, eta, egoki ikusitakoak, abiaraztea.

- » *Bizigune* eta *ASAP* programak sustatzea.
- » Etxebizitza hutsak alokairu eskura-garrirantz mobilizatzerako bideraturiko neurri fiskalak aztertzea (hobariak, Ondasun Higiezinaren Gaineko Zergaren erreargua...).

- » Eusko Jaurlaritzaren 149/2021 Dekretuan, ekainaren 8koan, jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzkoan, jasotako jarduketak aztertzea. Besteak beste, dekretuak, baldintza jakin batzuk betetzen dituzten etxe hutsei kanona jartzeko jaso duen aukeraren inguruan hausnartu beharko da.

## 2.

### **ETXEBIZITZA PARKEA ETA BIRGAITZEA**

Ardatz honen helburua da dagoen **etxebizitza parkearen erabilera eraginkorra sustatzea, etxebizitza hutsak mobilizatuz eta etxebizitza zaharren baldintzak hobetuz**. Diagnostikoak erakutsi du etxebizitza eskaintza potentziala badaoela, baina haren zati garrantzitsu bat ez dagoela erabileran.

. II .

### **EKINTZAK**

- » Erabilera sozialerako etxebizitzak lehen-tasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiliz (*tanteo y retracto*, gaztelaniaz) lortzeko aukera aztertzea. Kasu horretan, jada existitzen diren etxebizitzak erosita handituko litzateke etxebizitza parke publikoa.

- » Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean (HAPO) baserrien eta etxebizitza handien segregazioak errazteko baldintzak eskaintzea.
- » Etxebizitza zaharren birgaitzea sustatzea.
  - › Birgaitze Integratuko Area (BIA) eta Area Degradatuko (AD) bizitegi eremuak identifikatzea.
  - › Dirulaguntza propioen inguruko hausnarketa abiaraztea.
  - › Suradesa zerbitzua ezagutaraztea eta zabaltzea.
- » Lokal hutsak etxebizitza bilakatu ahal izateko, lokal hutsen erabilera aldaketarako ordenantza eguneratzea.

• 12 •

### 3.

#### **PRESTAZIOAK ETA BABES-SAREA INDARTZEA**

Ardatz honen helburua da **herritarren etxebizitza eskuratzeko ahalegin ekonomikoa arintzea**, bereziki egoera zaugarrian daudenena, eta etxebizitza-galeraren aurrean babes-sare sendoagoa eskaintzea.

## EKINTZAK

- » Alokairuko laguntza publikoak eta prestazioak indartzea.
  - › Oñatiko gazteen emantzipaziorako dirulaguntzak eraginkorrago bilakatzea.
  - › *Gaztelagun* eta *Emantzipa* laguntza programak sustatzea.
- » Zailtasunak dituzten kolektiboentzako alokairuko dirulaguntzak indartzea.
- » Eremu tentsionatu izendapenarekin loturiko Maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak zehazturikoak aztertzea, eta, egoki ikusiz gero, aplikatzea eta jarraipena egitea. Horien artean da, adibidez, alokairuaren prezioaren igoera mugatzea.

• 13 •

## 4.

### GOBERNANTZA ETA ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA

Ardatz honen helburua da **etxebizitza-politikak modu eraginkorrean garatzea eta gauzatzea, administrazioen arteko lankidetzak, jarraipena eta ebaluazioa indartuz**. Gobernantza egokia

funtsezkoa da Ekintza planaren eraginkortasuna bermatzeko.

## EKINTZAK

- » Ebaluazio eta jarraipen sistema indartzea.
  - › Tentsio-eremu izendapenarekin lotutako adierazleak eguneratzea.
  - › Ekintza plana urtero ebaluatzea.
- » Koordinazio sistema hobetzea.
  - › Udal barruan etxebizitzaren gaia espreski lantzeko espazioa edo dinamikak sortzea.
  - › Eusko Jaurlaritzarekin koordinaziorako bideak lantzea.
- » Debagoiena eskualdeko etxebizitza bulegoa sortzea, besteak beste, aholkularitza eskaintzeko errentariei eta errentatzaileei.

# Bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendapena

DIAGNOSTIKOA ETA EKINTZA  
PLANAREN AURKEZPENA

MARTXOAK 10, 18:30  
KULTURA ETXEKO ZINE ARETOA

---

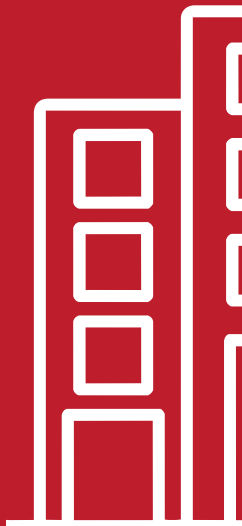
## SOLASKIDEAK:

IZARO ELORZA ARREGI · ALKATEA

IÑIGO RUIZ BARRON  
HIRIGINTZA BATZORDEBURUA

IMANOL ESNAOLA ARBIZA · GISLAN

ANDER ZANGITU ORBEA · HIRITIK AT



## **| Info +**



**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL BEHATOKIA**



**ETXEBIZITZA  
ESKUBIDEARI  
BURUZKO MAIATZAREN  
24KO 12/2023 LEGEA**



**149/2021 DEKRETUA**



**ASAP**



**BIZIGUNE**



**SURADESA**



**GAZTELAGUN**



**EMANTZIPIA**



**OÑATIKO GAZTEEN  
EMANTZIPIAZIORAKO  
DIRULAGUNTZAK**

