



Orio bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko justifikazio- memoria

2025eko abendua

Egilea:

Eikertalde

AURKIBIDEA

0.	ERREFERENTZIAZKO ESPARRU JURIDIKOA	3
1.	SARRERA	4
2.	DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA	8
3.	EREMU TENSTIONATU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA	15
4.	PLAN ESPEZIFIKOAN PROPOSATUTAKO NEURRIAK ETA GARAPENAREN EGUTEGIA	16
5.	ONDORIOAK	21

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, Orioko Udalarri bidalia eta Etxebizitzaren Euskal Behatokia 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-iraunkortasunaren 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 (**Orioko udalerria tentsio-eremu izendatzeko diagnostikoa. 2025eko iraila**), Orioko udalerria osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko eta 12/2023 Legearen 18.2 artikuluan aurreikusitako inguruabarren batekin edo batzuekin lotzeko; izan ere, eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko aukera ematen dute.

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 **irizpideetako bat betetzen du Oriko udalerriak**, zehazki:

Etxebizitza-merkatuko tentsio eremu izendatu aurreko bost urteetan etxebizitzaren erosketa- edo alokairu-prezioak izandako hazkunde metatuaren ehunekoa gutxienez ehuneko hiru puntu handiagoa izatea dagokion autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino.

2018 eta 2023 artean izandako alokairuaren errentaren hazkundearen kasuan, hazkunde-tasak legeak planteatzen duen %19,6a gainditu behar du (KPI + ehuneko 3 puntu). **Oriok %25,7ko hazkundearekin, langa hori gainditzen du.**

Estatistika honen arabera, 2018tik, Orioko alokairu libreko etxebizitzetan urtero sinatutako kontratuetako batez besteko errenta, honela hazi da: hilean 644,4 euro izatetik 2023an 809,9 euro izatera.

1.1. IRIZPIDEA Alokairuaren prezioaren igoera informazio estatistikoa dagoen azken 5 urteetan

Udalerria	2018	2023	1.1. irizpidea
	Hileko batez besteko alokairu-errenta	Hileko batez besteko alokairu-errenta	
Andoain	605,9	699,1	%15,4
Orio	644,4	809,9	%25,7
Oiartzun	640,5	746,4	%16,5
Pasaia	656,1	771,6	%17,6
Urniet	658,4	774,5	%17,6
Villabona	561,8	648,8	%15,5
Zarautz	771,3	896,9	%16,3
Deba	545,3	662,1	%21,4
Getaria	634,6	768,8	%21,2

Beraz, Orio bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko behar diren legezko irizpideak betetzen direla ziurtatzen dute memoria honi atxikitako diagnostikoan jasotako datuek. Gainera, dokumentu horrek honakoak aztertzeak aukera ematen du: azken urteetan Orion 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.

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

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.

Halaber, 3 urteko epean garatu beharreko neurri espezifikoaren plana eta kronograma onartzea eskatuko du, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan estuan eta eskumenak koordinatuta, Orioko etxebizitza eskuragarriaren eskaintza modu irmoan handitzeko. "Eremu tentsionatu izendatzeko Orioko etxebizitza plana. 2025eko abendua" dokumentuan garatuta dago neurrien plan hori. Justifikazio-memoria honen 4. atalean, plan horren laburpen bat azaltzen da.

Bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapenaren indarraldiari dagokionez (3 urte), bai eta ezarritako neurrien plan espezifikoaren indarraldiari dagokionez

ere, zenbatetsiak izanez gero, 2026 urtea hasi ondoren abiatuko litzatekeela ulertzen da, Etxebizitza Ministerioak emandako ebazpena argitaratzearekin batera, eta, beraz, haren ondorioak 2029. urtera arte luzatuko lirateke.

Bestalde, memoria honetan jasotzen da **edukitzaile handiaren definizio zehatza** egin behar dela, bizitegi-erabilerarako 5 higiezin edo gehiago dituzten jabeek ezar ditzaketen prezioen neurriak finkatzeko. Agerikoa da horrek eragina izan dezakeela alokairu-merkatuko prezioen konfigurazioan, Orion ia etxebizitza-eskaintzarik ez dagoelako eta azken urteotan nabarmen murriztu delako.

Gainera, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapen-data iristen denean, Orioko udalerrirako prezioen erreferentzia-indizeen sistema onartuta ez badago, 17.6 artikulua aplikatzea eskatzen da.

"HELen 17. artikuluko 6. eta 7. idatz-zati berrien arabera, etxebizitza tentsio-eremu batean kokatzen denean, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin izango du gainditu etxebizitza berean azken bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuaren azken errenta, aurreko kontratuaren errenta urtero eguneratzeko klausula aplikatu ondoren, edo erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikatu beharreko prezioaren gehieneko muga. Hala ere, azken aukera hori ez da aplikatuko aipatutako indize-sistema onartu arte (HELen 7. xedapen iragankor berria)".¹

Interpretazio hori hainbat doktrina-artikuluk² eta beste autonomia-erkidego batzuek³ dagoeneko ezarritako jardunbideak babesten dute. Horien arabera, errentatzailea edukitzaile handia den alokairu-kontratuei aplikatu beharreko errenta 17.6 edo 17.7 artikulua aplikatzearen ondoriozko txikiena izango da, eta horrek agerian uzten du horietako lehena edukitzaile handiei ere aplikatu behar zaiela.

Halaber, beharrezkoa da **azken 5 urtetan alokairuan egon ez diren** eta orain merkatura atera daitezkeen etxebizitzentzako errentak kontrolatzeko neurriak

¹ [Etxebizitzaren Lege berria 6 gaketan | Garrigues](#)

² Actualidad Jurídica Uría Menéndez, 62, 2023ko urria, 93-111. orr. 12/2023 LEGEA, MAIATZAREN 24KOA, ETXEBIZITZA ESKUBIDEARENA. Iván Abad Lloria eta Carlos Lora González. *Uría Menéndez-eko (Madril) Merkataritza Arloko abokatuak*.

104. orr. "HELen 17.7 artikuluko berriak bere aurreikuspenak "aurreko atalean aurreikusitakoari kalterik egin gabe" direla dioen aipamenaren arabera, errentatzailea Edukitzaile Handia denean, BMTEn kokatutako etxebizitzaren kontratuen errenta muga bikoitz bati lotuta egongo da, hau da, ezin izango da 17.6 artikuluko berriaren aurreikusitakoaren arabera aplikatzen dena baino handiagoa izan (azken bost urteetan indarrean egon den azken errenta, urteko eguneratze-klausula aplikatu ondoren, edo % 10era arteko igoera, lehen aipatutako baldintzaren bat betetzen bada), ezta erreferentziazko prezioen indizeen sistema aplikatzearen ondoriozkoa ere (sortu ondoren). Hau da, bietako txikiena izan beharko da".

³ Nafarroako Foru Erkidegoa Etxebizitza. Errentatzailea Edukitzaile Handia denean errentamendu-kontratuak arautzeki buruzko informazioa herritarrei.

[Hiri Errentamenduen Legearen](#) arabera, (17. artikulua, 6. eta 7. paragrafoak), higiezina tentsio-eremuan kokatzen den etxebizitzaren alokairu-kontratu berrietan, hitzartutako errentak ezin izango du gainditu azken bost urteetan etxebizitza berean indarrean egon den kontratuaren azken errenta.

Horrez gain, tentsio-eremuan egiten diren kontratu berrietan, azken bost urteetan indarrean egon ez bada kontraturik eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada, hitzartutako errentak ezin izango du gainditu erreferentziazko prezioen indizearen sistemak ezarritako gehieneko muga".

[Merkatuko Tentsio-eremu izendatzeko prozesua. Nola arautzen dira errentamendu-kontratuak? - navarra.es](#)

aplikatzea, eskaintzaren eta eskariaren artean desoreka handia baitago eta horrek alokairuaren prezioak azkar igotzea baitakar. Etxebizitza horietako asko egun hutsik egongo direnez, Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen babespean tentsio handiko eremu izendatzeko neurri aplikagarriez gain, Euskadin indarrean dagoen esparrua ere aintzat hartu behar da, hutsik dauden etxebizitzak alokairu eskuragarria bideratzeko.

Etxebizitza horien kasuan, ezin da eskatu HELe 17.6 artikulua aplikazio orokorra; izan ere, alokairu berria zehazteko loteslea den 5 urteko aldian ez dira errentan egon, baina prezioen erreferentzia-sistema aplikatu beharko dute kontratu berria indize-sistema hori onartu ondoren egiten bada.

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, nolanahi ere, arrazoizko prezioan, biztanleria egoiliarren egoera sozioekonomikoaren eta dinamika demografikoen arabera, bai eta lurralde-eremu bakoitzaren berezitasunak eta ezaugarriak ere

Joera demografikoak

Gaur egun, Oriok 6.187 bizilagun ditu eta mende hasiera geroztik 1.760 biztanle irabazi ditu (+%39,8). Udalerriak izan duen hazkunde demografikoa bereziki aipagarria da, batez ere aztertutako gainontzeko zonaldeekin alderatzen badugu.

Oriok zahartze prozesua modu apalago batean jasan du. Bi faktore dira aipagarrienak: alde batetik, gazteen ehunekoa Euskadiko batez bestekoaren azpitik handitu da eta zaharrena, berriz, erritmo txikiagoan.

Gehienbat barne migrazioari eta, bigarren maila batean, atzeritarren etorrerari esker hazi da batik bat Orioko biztanleria. Hazkunde honek etxebizitza merkatuaren gaineko presioa eragin dezake. Datuei erreparatu:

- 2012 eta 2022 urteen artean joan direnak baino 424 gazte (36 urte baino gutxiagoko biztanleak) gehiago etorri dira udalerrira.
- Udalerrira bizitzera joan diren gazteen %66k Euskadiko beste udalerrira batean dute jatorria.
- Euskadin bezala atzeritarren pisu erlatiboa askoa hazi da azken urteotan. 2001ean %1,6 izatetik 2022an %11,6 izatera pasa da.

Emantzipazio mailak

Emantzipazio adinean dauden 348 gazte emantzipatuta daude Orion. Emantzipazio-tasa %31,9koa da eta Euskadiko batez bestekoaren puntu bat azpitik kokatzen da (%32,9).

Emantzipazio-tasa altuenak dituzten gazteak 29 urte baino gehiago dituztenen artean identifikatu daitezke (%63,6). 18 eta 23 urte dituztenen artean %9koa da eta 24 eta 28 urte arteko gazteen artean %26.

Horrek esan nahi du emantzipazio adinean dauden 742 gazte oraindik gurasoen etxean bizi direla eta litekeena da epe motzera etxebizitza eskatzaile bilakatzea. Kontraste handiak antzeman daitezke udalerriaren baitan: Alde Zaharrean, esaterako emantzipazio maila %48,8koa da, Zabalgunea 2n %18,2koa, edota Uni / Bi Familiarrak gunean %10ekoa.

Analisi sozioekonomikoa

Orokorrean, lan merkatuaren adierazle nagusietan hobekuntza bat nabaritu daiteke Orion. Herriko langabeziak behera egin du nabarmen, gainontzeko eremuetako tasaren azpitik kokatuz

Orioko etxeen batez besteko errenta 45.226 eurokoa izan da 2022an, Gipuzkoakoa eta Euskadikoa baino altuagoa. Azken hauekin alderatuz, azken 20 urteotan gehien hazi den zonaldea izan da Orio (%84,7). Epealdi berean KPlak %64,4 egin igo zen. Hortaz, azken 21 urteotan erosahalmenean izandako irabazia 20 puntu ingurukoa izango litzateke, hau da, batez beste %1,0 urteko.

Gainera, 2008ko krisiaren ondorioz, 2009-2010etik aurrera, familien errenta inflazioaren azpitik hazi da 2010etik 2024ra bitartean.

Etxebizitza-premiak eta eskaria

Etxebiden etxebizitza babestuaren 565 eskari erregistratu dira Orion. Bertan, etxebizitza babestuaren eskariaren intentsitatea (9,1 eskaera 100 biztanleko) Euskadikoa baino askoz handiagoa da (4,5 eskaera 100 biztanleko).

Orion erroldatuta dauden Etxebideko eskatzaileen batez besteko diru sarrerak baxuak dira, bereziki alokairu erregimenean. Hala, datuei jarraiki, lehenengoen diru-sarrerak batez beste 17.655,56€koak dira eta bigarrenenak 26.210,34€koak.

Aipagarria da erroldatu gabeen artean erosketak duen garrantzia, 209 eskaeratik 90 (%43,1) erosketara bideratuta baitaude. Hau, etxebizitza eskuratzea garestiagoa den udalerrietan bizi den biztanleriaren irteerarekin lotu beharra dago, hala nola Donostiakoarekin Orioren kasuan.

Etxebiden jasotako eskaerak pertsona bakarrez osatutako bizikidetza unitateek egiten dituzte gehienbat: erroldatutakoen kasuan eskaeren %58,1 suposatzen dute eta erroldatu gabeen artean zifra horrek gora egiten du %75,1erarte.

Etxebizitza-parkea eta honen erabilera

Orioko etxebizitza parkea 3.004 etxebizitzek osatzen dute. Kopuru hau egonkortu egin da azken hamarkadan, hazkunde nagusia 2008ko krisia baino lehen garatu baitzen, batik bat 1990eko hamarkadan eta XXI. mendeko lehen hamar urteetan.

Orioko populazioaren %27,6 bakarrik bizi da. Azken hamarkadetan bakarrik bizi diren pertsonen proportzioak gora egin du. 2010az geroztik 4,8 puntu hazi da bakarrik bizi diren pertsonen ehunekoa.

Guztira 538 dira igogailurik ez dituzten etxebizitzak, etxebizitza parke osoaren %19,1. Alde Zaharrean igogailurik gabeko etxebizitzak %54,5 (293 etxebizitza) pilatzen da. Alde Zaharreko etxebizitzak erdiak baino gehiagok (%56,2) ez duela igogailurik.

Kostaldeko eremuan kokatua egoteak duen erakargarritasunak etxebizitza tipologian eragina duela antzeman daiteke, etxebizitza nagusien proportzioak behera egiten baitu aipatutako ezaugarriak dituzten udalerrietan. Hala ere, etxebizitza nagusien ehunekoa dinamika gorakor batean aurkitzen da gaur egun.

Azken hamarkadan etxebizitza turistikoaren eskaintza asko hazi da Orion. Egun, 53 etxebizitza ditu erregistratuta Orioko Udalak, hau da, alokairu merkatuaren %13,4. Ehuneko honek Euskadiko batez bestekoa (%4) hirukoizten du.

Orion erabilera turistikoko etxebizitzek parkearen %1,3 suposatzen dute, Donostiako datuetatik oso gertu kokatuz (%1,33). Hau nahiko esanguratsua da Donostian azken urteotan izaten ari den gorakada turistikoa kontuan izanda. Gainera, Orioko zifrek Gipuzkoako kostaldeko udalerri gehienetakoak gaingitzen dituzte, hala nola Zumaiakoak, Getariakoak, Mutrikukoak eta Debakoak. Honek agerian uzten du premiazkoa dela neurriak hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek egiten duten presioa murrizteko.

Etxebizitza turistikoaren eskaintzaren banaketa heterogeneo da Orion. Erregistratutako etxebizitza guztietatik 22 (%41) Hondartzaldean kokatzen da eta, aldi berean, hauetatik 19 hondartzako lehen lerroan.

Guztira, pertsonarik erroldatuta ez duten 340 etxebizitza identifikatu dira Orion. Hauetatik 97 Alde Zaharrean daude (%28,5) kokatuta.

143 dira alegaziorik aurkeztu ez duten eta, ondorioz, OHZ erreklargua aplikatzen zaien etxebizitzak. Honek, etxebizitza parkearen %4,7 suposatzen du.

Etxebizitza merkatuaren dinamikak

Euskadiko joera orokorrarekin bat eginez, Orioko etxebizitza parkearen ehuneko handi bat jabetzara bideratuta dago. Hala ere, Orion gaur egun 405 dira alokairuan dauden etxebizitzak, guztizkoaren %16,7, hain zuzen ere. Edukitza erregimen honen pisu erlatiboa Euskadiko batez bestekoaren 1,9 puntu gainetik kokatzen da.

Alokairuko etxebizitzaren eskaintzak oso mugatua izaten jarraitzen du eta eskaria oso handia, desoreka nabarmena eraginez. Desoreka hau da etxebizitzaren merkatuak duen egoeraren erantzule nagusia.

Eskarian izandako presioaren ondorioz, azken hamarkadan alokairuan dauden etxebizitzaren kopuruak nabarmen egin du gora. 2011. urtean %8,7koa zen proportzioa, eta 2022rako %16,7ra iritsi da. Horrela, 8 puntu igo da alokairuko etxebizitzaren pisua. Igoera hau Gipuzkoako eta Euskadiko eboluzioarekin bat dator.

Salerosketen kasuan, 2007. urtetik 1.083 transakzio erregistratu dira Orion, horietatik 652 (%60,2) etxebizitza berriak eta 431 (%39,8) erabilitakoak. Prezioari dagokionez, 2008ko krisiaren eragina bereziki 2010ean eta 2012tik aurrera antzeman daiteke, %41,7 jaitsi baizen eraikitako metro karratuko prezioa, 2.372,1€/m²ra iritsi arte. Ondoren, prezioak joera gorakor bat hartzen joan dira.

Alokairu-merkatua eta tentsionamendua

Eusko Jaurlaritzak Estatuko etxebizitzaren legeak jasotzen dituen adierazleen arabera Orio tentsionatuta dauden udalerrietako bat bezala identifikatu du. Horrela, Orio Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenean alokairuaren prezioa 2018 eta 2023 artean gehien hazi den udalerrietako bat bezala agertzen da (%25,7), arau honek planteatzen duen KPI+3 puntuko kota gaindituz (%19,6). Adierazle hori betetzean, eremu tentsionatu izendatzeko eskaera egin dezake.

Udalerria	2018 Hileko batez besteko alokairu-errenta	2023 Hileko batez besteko alokairu-errenta	1.1. irizpidea
Andoain	605,9	699,1	%15,4
Orio	644,4	809,9	%25,7
Oiartzun	640,5	746,4	%16,5
Pasaia	656,1	771,6	%17,6
Urnieta	658,4	774,5	%17,6
Villabona	561,8	648,8	%15,5
Zarautz	771,3	896,9	%16,3
Deba	545,3	662,1	%21,4
Getaria	634,6	768,8	%21,2

Iturria: AME. Alokairu-merkatuaren Estatistika

Tentsio eremuak tipifikatzeko etxebizitzari buruzko legeak planteatzen duen beste adierazleetako bat familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin

ekonomikoarekin lotzen da. Kasu honetan, Orion alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko batez besteko ahalegina, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak kalkulatzen duena, Orioko familien batez besteko errenta erabilgarriaren %26,9an kokatzen da, legeak planteatzen duen %30eko kotaren azpitik.

5 URTEZ ALOKATU GABE DARAMATEN ETXEBIZITZAK

Azken 5 urtetan alokatu gabe egon diren etxebizitza berrien artean etxebizitza-multzo nagusia da egun hutsik dauden edo gutxi erabiltzen diren etxebizitzena.

Azterketa espezifiko baten arabera dimentsionatutako jenderik gabeko edo gutxiegia erabilitako etxebizitzak kolektiborik ez badago ere, abiapuntua da 143 etxebizitzari OHZren erreklama aplikatzen ari zaiela, udalerriko alokairu-merkatuan dauden etxebizitza kopuruaren (405) %35,3 suposatuz.

Alokairu-merkatuaren bitartekaritzarako programek, esaterako Bizigunek, aukera ematen dute etxebizitza horien zati bat alokairu eskuragarri bideratzeko. Alabaina, boluntarioki atxikitze programak direnez, neurri gehigarriak ezarri behar dira alokairuen prezioa kontrolatzeko errentatzaileentzat, prezioekin gehiago espekulatzea ekiditeko.

Hori dela eta, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuan kokatuta dauden eta izendapena indarrean sartu aurreko bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten etxebizitzak alokairu-kontratuaren alokairua mugatzeko eskatzen dugu, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 17. artikuluko 7. atalean aurreikusten den moduan; modu horretan, kontratu berriaren hasieran hitzartutako alokairuak ezingo du gairitu erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplikagarria den gehieneko prezioa.

EDUKITZAILE HANDIAK

Orioko udalerrian 3.004 etxebizitza daude guztira, eta horietatik 69 (% 2,3) bizitegi-erabilerako 5 hiri-higiezin edo gehiago dituzten 13 jabeenak dira. Kopuru hori, alokairuko etxebizitzaren parkearekin alderatuta (405), guztizkoaren % 17,0 da.

Horrenbestez, zehaztu daiteke operadore pribatuek kudeatutako etxebizitzaren kopurua adierazgarria dela, bai egungo alokairu-parkearekin alderatuta, bai, bereziki, gehien erabiltzen diren higiezin-atarietan agertzen diren alokairu-etxebizitzaren eskaintzarekin alderatuta (soilik 5 etxebizitza). Horregatik, alokairuko etxebizitzaren eskaintzarik ez dagoenez, udalerriko edukitzaile handiek eragin adierazgarria izan dezakete alokairu-kontratuetako prezioen konfigurazioan.

Egoera horren aurrean, beharrezkoa da Orioko tentsio handiko merkatu-eremuko edukitzaile handien definizio zehatza egitea, edukitzaile handiek eskaintzan jarritako etxebizitzak 12/2023 legean aurreikusitako aginduetara egokitzeko eta, hala, alokairuaren prezioak kontrolatzeko, erreferentziazko prezioen indize-sistemaren bitartez. Halaber, egoera ekonomiko zaugarrian dauden maizterrak babesteko gainerako neurriak ere aplikagarriak izango dira.

Hortaz, proposamena da 12/2023 Legearen 3.k) artikulua ahalbidetzen duen definizio zehatza hau izatea Orioko tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremuarentzat:

“Orioko bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren barruan, edukitzaile handitzat hartuko dira bizitegi-erabilerako hiriko bost higiezin edo gehiago dituzten pertsona fisikoak edo juridikoak, edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako gainazal eraikia dutenak, garajeak eta trastelekuak kontuan hartu gabe, eta administrazio publikoen, horien erakunde instrumentalen edo horiek gehiengoz parte hartzen duten sozietateen jabetzako etxebizitzak kontuan hartu gabe”.

Aurrekoarekin bat etorritik, edukitzaile handiak alokatzaileak diren kontratuen kasuan, espedientearen ebazpenean honakoa ager dadin eskatzen da: Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 19. artikuluan, lehenengo amaierako xedapenean, bosgarren amaierako xedapenean eta seigarren amaierako xedapenean ezarritako zehaztapenak aplikatuko direla. Era berean, bizitegi-merkatuko tentsio eremuaren indarraldian zehar aplikagarriak izan daitezkeen beste xedapen batzuk ere aplikatuko dira.

Orio udal-mugarterako eremu tentsionatuan aplikatu beharreko erreferentziazko prezioen indize-sistema bat indarrean ez badago, HELaren 17.6 artikulua lotetsi ahal izatea eskatzen da edukitzaile handientzat, 12/2023 Legearen arabera, manu horrek araubide juridiko orokorra ezartzen baitu eremu tentsionatuetarako, eta ez baztertzaillea HELaren 17.7 artikuluan aurreikusitako araubide bereziari dagokionez.

Etxebizitza-politika publikoen erantzuna

Egun, Orion babestutako 143 etxebizitza aurki daitezke, guztiek kalifikazio iraunkorra dutelarik.

Etxebizitza hutsei dagokienez, **Bizigune** eta **ASAP** bezalako programa batzuek etxebizitza hutsak mobilizatzea ahalbidetu dute, aldi baterako alokairu irisgarriko parkean sartuz. Gaur egun, Orion 15 etxebizitza daude Bizigune programan eta 1 ASAP programan.

Bestetik, gazteen emantzipazioa ardatz izanik, Gaztelagun eta Emantzipa dira programa nagusiak:

- **Gaztelagunen** helburua 18 eta 35 urte bitarteko gazteei emantzipazio-prozesuan laguntzea da, hilean 300 euro arteko laguntzak eskainiz alokairua ordaintzeko. Orion, 12 gaztek edo bizikidetza-unitatek jasotzen dute laguntza hori, eta gehienak 24 urtetik gorakoak dira.
- **Emantzipa** 2024an abiarazi zuen Eusko Jaurlaritzak, eta 25 eta 29 urte bitarteko gazteen emantzipazioa sustatzera bideratuta dago, 300 eurora arteko hileko laguntzarekin. Programa hau bateragarria da beste laguntza batzuekin, hala nola Gaztelagun programarekin, eta horrek gazteak babesteko aukerak areagotzen ditu, laguntza etxebizitza erostera ere hedatuz.

Etxebizitzarako sarbidea bermatzeko funtsezkoak diren bi prestazio ekonomiko daude: Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE). EPO, Diru-sarrerak Bermatzeko Errentari (DSBE) lotua, alokairua ordaintzeko laguntza gehigarri gisa funtzionatzen du, hilean 250 euro gehienez. Orion, 19 bizikidetza-unitatek jasotzen dute laguntza hori, batez ere 30-49 urteko pertsonen. Hala ere, EPO iraungitze-prozesuan dago, eta onuradun guztiak EPEan sartuko dira.

EPEa Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboari (EES) lotuta dago, zeina 2015eko Etxebizitzaren Legeak aitortzen baitu, eta kalteberatasun-egoeran dauden pertsonen etxebizitza egokia eskuratzea bermatzen die. Orion, 48 pertsonak dute eskubide hori aitortuta, eta horietatik 47k EPEa jasotzen dute. Hala, EPEak etxebizitzarako zuzeneko laguntza ekonomikoa ematen du, EPOa laguntza-sisteman ordeztuz.

3.- EREMU TENTSIONATU IZENDATZEA AHALBIDETZEN DUTEN INGURUABARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazten den moduan (memoria honekin batera jasotzen den Diagnostikoan ageri diren datuen azterketek berretsi dute edukia), Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako Tentsio Handiko Merkatu Eremu izendatzeko kasuetako bat betetzen du Oriok.

Zehazki, alokairuaren prezioek azken 5 urtetan (2018-2023 aldia) izan duten hazkundera %25,7koa da eta, hortaz, lege-eskakizun gisa ezartzen den ehunekoa gainditzen da (KPI + 3 puntu).

Hori guztia dela eta, eta Orion izaten ari den alokairuen prezioen gorakada kontrolatzeko, ezinbestekoa da tentsio handiko etxebizitza-merkatuaren eremu izendatzeko Etxebizitza Eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusten diren xedapenak aplikatzea.

Hala, uste dugu Orio bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio-eremu gisa kalifikatzeko legez eskatzen diren baldintzak betetzen direla. 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 GARAPENAREN EGUTEGIA

12/23 Legeak 18. artikuluko 4. paragrafoan ezartzen duen bezala, lurralde eremu bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatuz gero, administrazio eskudunak plan espezifikoa bat 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, eta 3 urterako **neurri-plan espezifikoa** ezartzeak administrazioen arteko koordinazioa eskatzen duenez etxebizitzak planifikatu, programatu eta kudeatzeko, 4 ardatz estrategikotan egituratutako plana planteatzen dugu:

- 1. **ARDATZA-** ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
- 2. **ARDATZA.-** ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA
- 3. **ARDATZA-** PRESTAZIO-SISTEMA, ALOKAIURAKO LAGUNTZAK ETA KOLEKTIBO KALTEBERAK BABESTEA
- 4. **ARDATZA-** ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Plan berriaren arabera, 532 etxebizitza berri daude, 16 eremutan banatuta, nahiz eta jarduketa batzuk amaituta dauden edo eskatutako lizentzia duten, 2012ko HAPOk jada antolatutako bizitegi-garapenak direlako. Horren adibide dira Muntoko alokairuko 46 etxebizitzaren sustapena, Eusko Jaurlaritzak egindakoak, edo Kaia kaleko etxebizitza librearen sustapena.

532 etxebizitza horietatik 280 zuzkidura-jarduketetan antolatzen dira, eta gainerako 252ak udalerriko jarduketa estrategiko nagusian planteatzen dira, Kofradia-Dike eremuan, finkatu gabeko hiri-lurzoruan. Azken jarduketa horrek aldaketa garrantzitsua dakar udalerrian egin den lurzoruen erabilera-ereduan, planifikatutako eraikuntza-dentsitate handiagoa aprobetxatuz, etxebizitza eskuragarrien eskaintza modu irmoan handitzeko eta tokiko zuzkidura-sarea hobetzeko. Egikaritzea lau fasetan antolatuko da, eta obrak 2026ko bigarren sei hilekotik aurrera hasiko dira, dagozkion kudeaketa- eta urbanizazio-tresnak onartu ondoren.

Osagarri gisa, hiri-berrikuntzako eremuetan esku hartuko da, hala nola Arocena Cerámicas eta Aita Lertxundi eremuetan, industria-lurzoru zaharrak eta jarduera ekonomikokoak bizitegi-garapen berri bihurtuz. Arocenenan, etxebizitza babestuak eta libreak gaituko dira, eta, gainera, zuzkidura-bizitoki publikoen sustapen bat txertatuko da lehendik dagoen eraikinean, Eusko Jaurlaritzarekin lankidetzan. Aita Lertxundi kaleko 48-50 eta 42 zenbakietan, egungo eraikinak eraitsiko dira, etxebizitza babestu, tasatu eta libre berriak eraikitzeko, hirugarren sektoreko erabilerekin batera, eta jarduketa horiek hiri-kalitatea, irisgarritasuna eta ingurunearekiko lotura hobetzea ahalbidetuko duten plan berezietan integratuko dira.

1.2 estrategiaren xedea da lehendik dagoen etxebizitza aktibatzea, Orioko alokairu eskuragarriaren eskaintza handitzeko lehentasunezko bide gisa, bitartekotza-programen, pizgarrien eta zerga-neurrien bidez. Helburua da gaur egun erabiltzen ez diren etxebizitzak eta lokalak mobilizatzea, hutsik dauden higiezinak kopurua murriztuz eta alokairu sozial edo eskuragarriaren merkatuan sar daitezkeen erraztuz.

- **Hutsik dauden etxebizitzei buruzko azterlan bat egitea.** Azterlan espezifiko bat egingo da Orioko bizitegi-parkearen erabilera-mailari buruz eta, bereziki, udalerriko etxebizitza hutsen egoerari buruz, benetako eragina, tipologia eta ezaugarri nagusiak identifikatzeko. Lan hori aldez aurreko oinarri tekniko izango da etorkizunean etxebizitza hutsei kanon bat aplikatzea baloratzeko.
- **Bizigune eta ASAP programak bultzatzea eta etxebizitza hutsen mobilizazioa sustatzea zabalkunde-ekintzen bidez.** Eusko Jaurlaritzarekin dagoen hitzarmenari jarraipena emango zaio, eta Bizigune eta ASAP programen sustapena indartuko da, Orioko alokairu eskuragarriko merkatuan etxebizitza gehiago sartzeko. Programa horietan sartutako

hobekuntzak aprobetxatuko dira (hala nola errentaren gehieneko mugak handitzea eta jabeentzako pizgarri ekonomikoak indartzea) parte-hartze handiagoa errazteko eta udalerrian alokairu sozialaren eskaintza handitzeko.

- **Etxebizitza pribatua mobilizatzeko eta alokairu soziala sustatzeko zerga-neurriak indartzea.** Orioko Udalak etxebizitza hutsak aktibatzekeo neurri fiskalak areagotuko ditu, OHZren % 100eko erreteargua mantenduz eta, 2026tik aurrera, salbuespen-baldintzak gogortuz. Era berean, erreteargua % 150era arte igotzea eta salbuespenak berrikustea baloratuko da, bai eta Bizigune eta ASAP programetan sartzen diren etxebizitzetara zerga-hobari oso esanguratsuak aplikatzea ere, etxebizitza horietara mobilizatzeko pizgarri gisa.
- **Hutsik dauden lokalak bizitegi-erabilerarako mobilizatzea, HAPO berriaren esparruan.** HAPO berriak handitu egiten ditu lokalen erabilera etxebizitzara aldatzeko aukerak, kale jakin batzuetan izan ezik, eta, betiere, indarrean dagoen bizigarritasun-araudia betez. Esparru berri hori esker, gaur egun erabilerarik ez duten lokalak aktibatu ahal izango dira, eta bizitegi-erabilerarako erabili ahal izango dira. Era berean, Alde Zaharreko Plan Bereziak (2007) eraikin bakoitzaren fitxa espezifikoak definitzen ditu eta solairu bakoitzaren erabilerak ezartzen ditu. Etxabeen erabilera berrikustea proposatzen da, bizitegi-erabilerarako erabili daitezkeen ebaluatzeko.

2. ARDATZA. ERAIKITAKO PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK: HIRIAREN BIRGAITZEA ETA BERRONERATZEA

2. ardatza etxebizitza duin eta egokiaren eskaintza handitzera bideratuta dago, lehendik dagoen parke eraikiaren gaineko jarduketara bidez, birgaitzea sustatuz, bereziki egoera okerrenean dauden etxebizitza eta eraikinetan. Esku-hartzeen ardatza irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna eta bizigarritasun-baldintzak hobetzea da, baita etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera babestea ere.

Esparru horretan, erabilera turistikoko etxebizitzak arautzeko 2025ean onartutako udal-ordenantza aplikatuko da eta haren jarraipena egingo da, etxebizitzaren hazkundea kontrolatzeko eta etxebizitza-merkatuan duten eragina mugatzeko. Honako hauek dira jarduketara ardatzak: bizitegi-lurzoruan lizentzia berriak etetea, dagoeneko baimenduta dauden ostatuek araudia betetzen dutela kontrolatzea, 2026tik aurrera aplikatzeko den erregulazio autonomikoarekin koordinatzea eta herriarrak sentsibilizatzea jardura turistikoa eta etxebizitza-eskubidea orekatzeko beharrari buruz.

Bestalde, eraikinak eta etxebizitzak birgaitzea sustatuko da, Eusko Jaurlaritzak energia-egitura, -irisgarritasuna eta -eraginkortasuna hobetzeko kudeatzen dituen laguntzak zabalduz. Ekintza horietara Orioko

Udalaren neurri fiskalekin osatuko dira, hala nola, % 40ko hobaria Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ), eguzki-sistemak instalatzeko, eta 2026ko Ordenantza Fiskaletan jasotako hobariak, besteak beste, %95ekoa eguzki-sistemen irisgarritasuna eta instalazioa hobetzeko, eta %50ekoa hobaria okupazio publikoaren tasetan, fatxadetan eta teilatuetan hobekuntza termikoa egiteko lanetan.

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

Hirugarren ardatzak kolektibo kalteberen prestazioen, alokairurako laguntzen eta babesaren sistema du ardatz, gazteen emantzipazio-prozesuei laguntzeko eta baliabide gutxien dituzten pertsona eta familientzat etxebizitza eskuratzeko eta mantentzeak dakarren ahalegin ekonomikoa arintzeko. Esparru horretan, Euskadiko etxebizitza-sistemaren ezaugarrietako bat dauden prestazioen eta laguntzen sare zabala da, besteak beste alokairuko merkatu librean etxebizitza ordaintzeak dakarren ahalegin ekonomikoa arintzera bideratuta daudenak.

Testuinguru horretan, Orion, pertsona eta bizikidetzak-unitate askok etxebizitzarekin lotutako hainbat laguntza jasotzen dituzte, bereziki zailtasun ekonomiko handienak dituzten kolektiboek eta gazteen emantzipazio-prozesuei dagokienez. Prestazio eta baliabide nagusien artean, hauek nabarmentzen dira:

- Gazteen emantzipaziorako Eusko Jaurlaritzaren laguntzak, bereziki Gaztelagun eta Emantzipa programak, bai eta etxebizitza alokairuan edo jabetzan eskuratzeko abal-lerroak ere.
- Eusko Jaurlaritzak egoera ahulean edo bizitegi-bazterketako arriskuan dauden kolektiboentzat sustatutako laguntzak, hala nola etxebizitzarako eskubide subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa eta diru-sarrerak bermatzeko errentari lotutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarria.
- Etxebizitzarekin lotutako gastuei aurre egiteko udal-laguntzak, batez ere alokairua, hipoteka eta lotutako beste gastu batzuk ordaintzeko gizarte-larrialdietarako laguntzak, bai eta energia-horniduren arloko neurri osagarriak ere.
- Tentsio-eremu izendatzearekin eta 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearekin lotutako ekintzak: alokairuaren prezioaren hazkundera mugatzeko eta errentariak babesteko neurriak.

Era berean, Eusko Jaurlaritza programa horietako batzuk egokitze eta hobetzeko prozesuan dago, hala nola Gaztelagun, eta emantzipazio-prozesuei laguntzeko neurri berriak ezartzen ari da, besteak beste, gazteei etxebizitza alokairuan zein erosketa-erregimenean eskuratzeko aukera errazteko abal-programak.

Esparru horretan, Plana indarrean dagoen bitartean, Eusko Jaurlaritzak Orioko udalerrian kudeatutako laguntzen estalduraren eta irismenaren etengabeko jarraipena egingo da, eskumena duten sailek emandako informaziotik abiatuta, bai eta udal-laguntzekin duten osagarritasunetik ere, herritarren premiei arreta egokia emango zaiela bermatzeko.

4. ARDATZA. ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOA, HERRITARREI INFORMAZIOA EMATEA ETA PLANAREN JARRAIPENA

4. ardatza Planaren kudeaketa koordinatua bermatzera bideratuta dago, erakundeen arteko lankidetzak, herritarrei informazioa ematea eta jardueren jarraipen sistematikoa indartuz. Helburua da Orioko Udalaren eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean partekatutako prozesu bat bermatzea, Plana indarrean dagoen bitartean behar bezala ezarri, jarraitu eta ebaluatu ahal izateko.

Esparru horretan, koordinazio- eta jarraipen-sistema egonkor bat eratuko da, lantalde bat eta jarraipen-batzorde bat sortuz. Lantalde eta batzorde horietan, Orioko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak parte hartuko dute, jarduketak koordinatzeko, planaren jarraipena egiteko eta planaren bilakaera baloratzeko. Era berean, herritarrei informazioa emateko zerbitzuak indartuko dira, eta Herritarren Arreta Zerbitzua (HAZ) etxebizitzaren arloko erreferentzia-puntu gisa sendotuko da, programei eta laguntzei buruzko informazio integratua, langileen prestakuntza, udal-zerbitzu teknikoekiko eta Etxebiderekiko koordinazioa eta udal-kanalen bidez informazio eguneratua zabaltzea hobetuz.

Bestalde, planaren ebaluazio- eta jarraipen-sistema bat ezarriko da, planaren aurrerapen-maila eta ondorioak aldizka aztertzea ahal izateko. Horretarako, Eusko Jaurlaritzak argitaratutako eremu tentsionatuaren adierazpenari lotutako adierazleen urteko jarraipena egingo da, eta planaren urteko ebaluazio-txostenak egingo dira. Txosten horietan, neurrien betetze-maila eta Orioko etxebizitza-merkatuan eta egoera okerrenean dauden pertsona eta familietan duten eragina aztertuko dira.

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 Jaurlaritzak da, eta haren baitako etxebizitza arloko sailak berariaz gaitutako prozedurak aukera ematen du udal-erakundeak berak hasi 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, "Orioko etxebizitza- diagnostikoa eremu tentsionatu izendatzeko. 2025eko abendua" eta "Eremu tentsionatu izendatzeko Orioko Etxebizitza Plana. 2025eko abendua" dokumentuekin batera, ongi justifikatzen du Orio bere osotasunean bizitegi-merkatuko tentsio eremu izendatzeko beharra, **1. irizpidea (alokairu-errentaren igoera azken 5 urteetan)** betetzen dela egiaztatzen baitu. Inguruabar horren ondorioz, oso zaila da prezio eskuragarria duten etxebizitzak eskuratzea zein mantentzea, eta modu negatiboan eragiten diete Orioko udalerri osoan bizi diren biztanleei; bereziki, familia berriak osatu nahi dituzten pertsona eta bizikidetzak-unitateei.

Horrela, eta herri-administrazioek etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzeko neurri espezifikoak modu planifikatuan hartzen dituzten bitartean, 3 urteko hasierako epean (2026-2029), 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, Orioko Udalak planteatutako eskaeraren aldeko ebazpena emateko eskatzen da, Orioko udalerria bizitegi-merkatuko tentsio-eremu aitortzen duen aginduaren bidez, gutxienez honako erabaki hauek jasotzen dituenak:

1. Orio udalerria, 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.
3. Edukizaile handien adierazpen zehatza onartzea Orioko tentsio handiko eremuarentzat, errentatzaile gisa dituzten alokairu-

kontratuentzat, Hiri Errentamenduei buruzko 1994ko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.6 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, kontratu berri horiek azken 5 urteetan uneren batean alokatuta egon diren etxebizitzetan egiten direnean, eta araudi horretako 17.7 artikulua aplikatu daitekeen unera arte, erreferentziazko prezioen indize-sistema indarrean sartu delako Bizkaiko Lurralde Historikorako eta Orio udalerrirako.

4. Orioko bizitegi-merkatuko tentsio-eremuan kokatutako higiezin errentamendu-kontratu berriei Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 9/1994 Legearen 17.7 artikuluan aurreikusitakoa aplikatzea, baldin eta izendapena indarrean sartu eta azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean egon ez bada.
5. Izendapenean eta hura garatzeko egutegian ageri diren desorekak zuzentzeko proposatutako "Neurrien plan espezifikoa" onartzea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean behar bezala gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta, eta, batez ere, etxebizitza berriak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea alokairu eskuragarrian.