

Etxebizitza babestuen gehieneko prezioen araudia autonomia-erkidegoetan

Estatuko Oinarrizko Modulua

Indarrean dagoen Estatuko Oinarrizko Modulua (EOM) abenduaren 12ko 2066/2008 Errege Dekretuaren bigarren xedapen gehigarrian zehaztutakoa da, Etxebizitzaren eta Birgaitzearen 2009-2012 aldiko Estatuko Plana arautzen duena. Ordutik, moduluak ez du aldaketarik izan, eta **azalera erabilgarriaren metro karratuko balioa 758 eurokoa** da (833,8 euro metro karratu erabilgarriko, Kanarietarako).

Zenbateko horrek erreferentzi gisa balio du etxebizitza babestuen gehieneko salmenta- eta errenta-prezioa autonomia-erkidego guztietan zehazteko (Euskal Autonomia Erkidegoan eta Nafarroan izan ezik, horiek eskumen eskusiboa baitute etxebizitzaren arloan), eta modulu honi koefiziente bat aplikatzen zaio etxebizitza-motaren arabera (berezia, orokorra eta itundua), eta beste bat etxebizitzaren gehieneko prezioaren lurralde-eremuaren arabera (ATPMS).

Uztailaren 2ko VIV/1952/2009 Aginduak 2009rako gehieneko prezio handieneko lurralde-eremuak zehazten ditu. Eremu berriak Etxebizitza Ministerioaren bidez aldatu edo izendatzen dira, autonomia-erkidegoen proposamenaren bidez. Bestalde, autonomia-erkidegoek beren araudi erregulatzailea dute, eta koefizienteak beren errealitatera egokitu ditzakete, etxebizitzaren gehieneko prezio orokorra handitu baitezakete.

$$EBBP = EOM \times EP \text{ MOTA} \times ATPMS$$

Euskal Herria eta Nafarroa

Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen oso eta eskusiboak ditu etxebizitzaren arloan, Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua arabera (3/1979 Lege Organikoa, abenduaren 18koa, Autonomia Estatutuari buruzkoa). Era berean, abuztuaren 10eko 13/1982 Lege Organikoaren 44. artikulua eskusiboki aitortzen du Nafarroako Foru Komunitateak etxebizitzaren arloan duen eskumena.

Euskadiren kasuan, 2010eko azaroaren 3ko Aginduak zehazten ditu etxebizitza babestuen gehieneko prezioak, gerora inolako aldaketarik egin gabe. Bestalde, Nafarroako Foru Komunitateak urtero eguneratzen ditu, Foru Agindu bidez, etxebizitza babestuen moduluak. 2020rako gehieneko erosketa-moduluak eta -prezioak urriaren 25eko 17/2019 Foru Aginduak arautzen ditu.

Etxebizitza babestuen gehieneko prezioen konparazioa autonomia-erkidegoen arabera

Hurrengo taulan, autonomia-erkidegoetako etxebizitza babestuen gehieneko salmenta-prezioak agertzen dira, etxebizitza babestu mota bakoitzerako eta eremu geografiko desberdinetarako.

Honako koefiziente hauek erabiltzen dira etxebizitza motaren arabera: BOE E. Berezia (x1,5), BOE E. Orokorra (x1,6) eta BOE E. Itundua (x1,8).

Taula Etxebizitza babestuaren gehieneko salmenta-prezioak autonomia-erkidegoen arabera

Autonomia Erkidegoak	ZONAK	GEHIENeko PREZIOA			ARAUDIA
		BOE Erregimen Berezia	BOE Erregimen Orokorra	BOE Erregimen Itundua/ Tasatua	
Andaluzia	C Taldea	1.307,55	1.394,72	1.569,06	141/2016 Dekretua
	Gainerako udalerria	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
Aragoi	I. arloa. B taldea	1.030,68	1.334,08	1.637,28	60/2009 Dekretua
	I. arloa. C taldea	1.030,68	1.212,80	1.569,06	
	I. arloa. Orokorra i	1.030,68	1.212,80	1.364,40	
	II. Arloa. Orokorra ii	985,20	1.174,66	1.364,40	
Asturias	B taldea	1.270,00	1.570,00	1.770,00	120/2005 Dekretua
	C taldea	1.225,00	1.394,72	1.570,00	
	Oinarrizko taldea	1.100,00	1.212,80	1.364,40	
Kanariak		1.083,94	1.334,08	1.500,84	1/2004 Dekretua
Kantabria	Santander	1.307,55	1.394,72	1.773,72	31/2004 Dekretua
	Gainerako udalerriak	1.137,00	1.212,80	1.364,00	
Gaztela-Mantxa	B taldea	1.368,94	1.564,51	1.760,07 1.877,41	29/07/2008 Agindua
	C taldea	1.220,38	1.394,72	1.569,06 1.673,66	
	1. zona geografikoa	1.061,20	1.212,80	1.364,40 1.455,36	
	2. zona geografikoa	909,60	1.061,20	1.212,80 1.273,44	
Gaztela eta Leon	1B	1.478,10	1.576,64	1.773,72	FOM/85/2010 Agindua
	1C	1.311,34	1.394,72	1.569,06	
	2	1.061,20	1.212,80	1.364,40	
	3	1.061,20	1.212,80	1.288,60	
	4	985,40	1.061,20	1.137,00	
Katalunia	A zona	1.705,50	1.940,48	2.728,80 / 3.001,68	75/2014 Dekretua
	B zona	1.478,10	1.576,64	2.183,04	
	C zona	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
	D zona	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
Extremadura	A zona	1.013,18	1.125,76	--	29/02/2019 Agindua
	B zona	906,74	1.007,48	--	
Galizia	1. zona	1.137,00	1.212,80	1.364,40	253/2007 Dekretua
	2. zona	985,40	1.099,10	1.250,70	
	Prezio altuena	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
Balearrak	A zona	1.819,20	1.940,48	3.001,70	245/1999 Dekretua 5/2018 Legea
	B zona	1.478,10	1.576,64	2.183,04	
	C zona	1.307,55	1.394,72	1.773,70	
Errioxa	Probintzia	1.137,00	1.212,80	1.364,4	Gehieneko prezioak BOE
	Calahorra, Lardero eta Villamediana	1.250,70	1.334,08	1.705,5	
	Logroño	1.307,55	1.394,72	1.773,72	
Madril	A zona	1.819,20	1.940,48	2.425,60	116/2008 Agindua
	B zona	1.478,10	1.576,64	1.970,80	
	C zona	1.307,55	1.394,72	1.743,40	
	D zona	1.137,00	1.212,8	1.516,00	
Murtzia	B lurralde-eremua	1.478,10	1.576,64	2.183,04	2532/2019 Agindua BOE Murtzia
	C lurralde-eremua	1.311,34	1.394,72	1.773,72	
	Eremu berezia	1.137,00	1.212,80	1.364,40	
	1. arloa	1.114,26	1.174,90	1.326,50	
	2. arloa	1.046,04	1.099,10	1.250,70	
Valentzia	Valentzia	1.705,50	1.819,20	2.319,48	BOE Valentzia
	Alacant/Castello	1.591,80	1.697,92	2.183,04	
	B zona	1.478,10	1.576,64	1.910,16	
	C1 zona	1.303,76	1.394,72	1.705,50	
	C2 zona	1.303,76	1.394,72	1.637,28	
Nafarroa					10/2010 Foru Legea 17/10/2019 Agindua BOE Nafarroa
		1.645,88		1.899,09	

Iturria: Geuk egina

Gehieneko prezio altuagoa (ATPMS) duten lurralde-eremuetan, etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituztenez, etxebizitza babestuen gehieneko prezioak oro har ezarritako gehieneko prezioen gainetik igotzeko aukera onartzen da.

Autonomia-erkidegoek etxebizitzaren gehieneko prezio orokorra igo ahal izango dute, honako taula honetan jasotako ehunekoen arabera.

Taula Gehieneko prezioen igoera ATPMS eremuetan		
TALDEA	BOE Erregimen Orokorra edo Berezia	BOE Erregimen Itundua
A Taldeko ATPMS	% 60 arte	%120 arte
B Taldeko ATPMS	%30 arte	% 60 arte
C Taldeko ATPMS	%15 arte	% 30 arte

Iturria: Geuk egina

Euskadiri dagokionez, etxebizitza babestuen gehieneko prezioak aldatu egiten dira etxebizitzak azalera-eskubidean edo jabetza osoan eraikitzen diren kontuan hartuta. Gainera, kalkulu-sistemak eskala bat erabiltzea dakar, non lehen 45 m²-ei 1,15 koefizientea aplikatzen zaien, 45-60 m²-ei 1,1 koefizientea, 60-75 m²-ei 1, eta 75 m²-tik gorako azalera 0,8 koefizientearekin biderkatzen den.

Erantsitako taulan, 80 m²-ko etxebizitza baten m²-ko prezioa jaso da, gainerako autonomia-erkidegoekin konparatzeko.

Taula Euskadiko etxebizitza babestuen gehieneko salmenta-prezioak						
Autonomi a Erkidegoa	Etxebizitza mota	GEHIENOKO PREZIOA				ARAUDIA
		Oinarritzko Prezioa		Etxebizitza 80 m2		
		Azalera eskubidea	Jabetza osoa	Azalera eskubidea	Jabetza osoa	
Euskadi*	BOE berezia					3/11/2010 Agindua
	Sustapen publikoa	734,13	807,54			
	Sustapen pribatua	975,90	1.073,49			
	BOE orokorra					
	I. eranskina	1.481,19	1.629,31	1.615,42	1.776,97	
	II. Eranskina	1.433,08	1.576,40	1.562,95	1.719,26	
	Gainerako udalerrriak	1.294,57	1.424,03	1.411,89	1.553,08	
	BOE tasatua					
	I. eranskina	2.468,63	2.715,49	2.692,35	2.961,58	
	II. Eranskina	2.388,47	2.627,32	2.604,93	2.865,42	
	Gainerako udalerrriak	2.156,01	2.371,61	2.351,40	2.586,54	

*BOE Orokorra eta Tasatua:

- lehen 45 m²: Oinarriko prezioa x 1,15
- 45-60 m²: Oinarriko prezioa x 1,1
- 60-75 m²: Oinarriko prezioa
- 75-90 m²: Oinarriko prezioa x 0,8

Eranskinak:

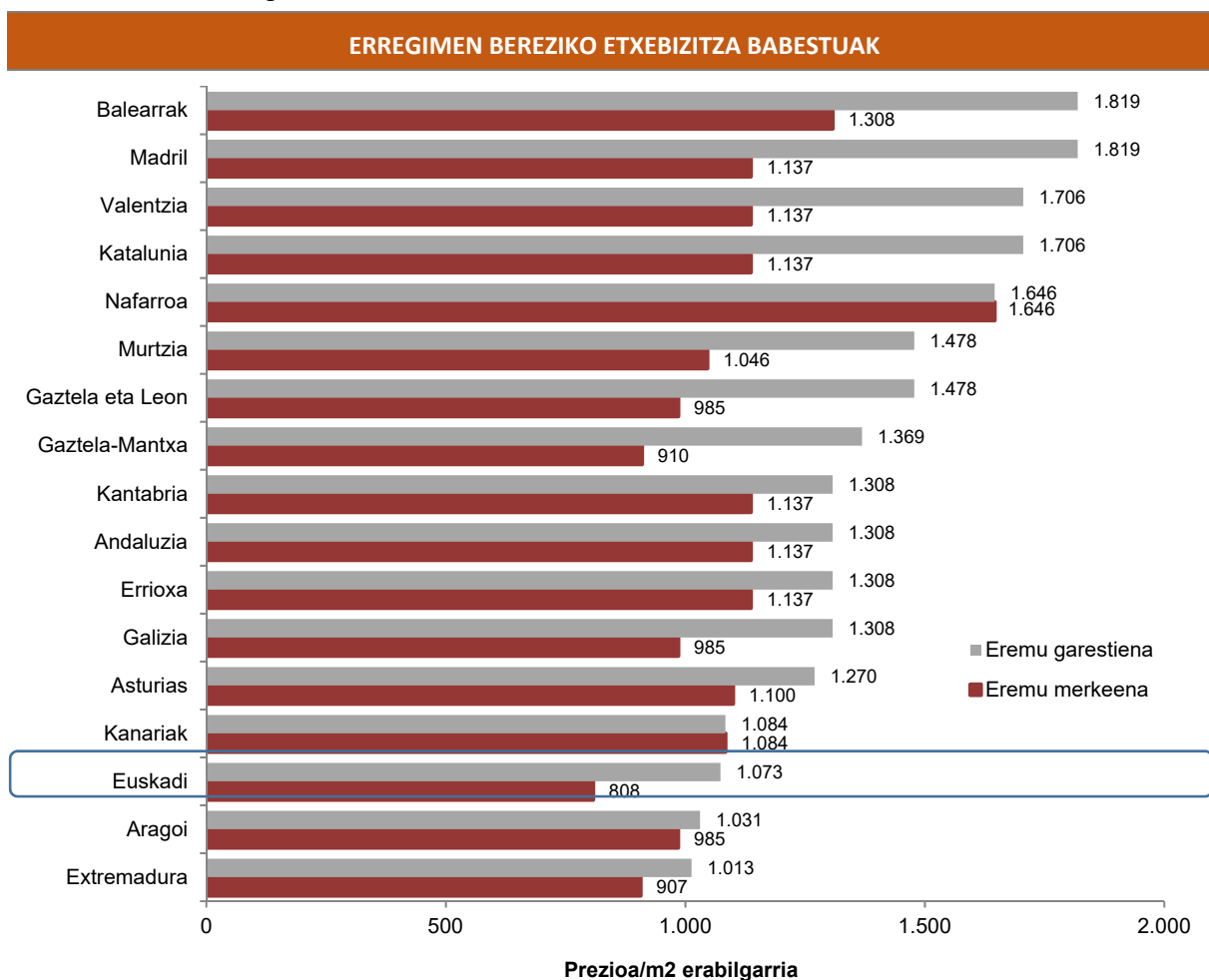
- BOE Berezia: 0,46 x Oinarritzko prezioa
- BOE Orokorra: 0,4 x Oinarritzko prezioa
- Tasatutako Etxebizitza: 0,28 x Oinarritzko prezioa

Iturria: Geuk egina

a. Araubide Bereziko Etxebizitza Babestua

Araubide bereziko etxebizitza babestuen azterketa konparatiboari esker, Euskadiko etxebizitzaren prezioa beste autonomia-erkidego batzuetakoa baino nabarmen baxuagoa dela egiaztatzen da. Prezioen sailkapenean Aragoi eta Extremadura bakarrik daude azpitik. Hala, batez besteko altuena Balearrei eta Madrili dagokie; izan ere, eremu garestiengan, salmenta-prezio maximoa 1.819 €/m²-koa da metro karratu erabilgarri bakoitzeko; Euskadin, aldiz, 1.073 €/m²-koa da, hau da, % 69 handiagoa. Azpimarratzekoa da autonomia-erkidego horietan, baita eremu merkeengan ere, gehieneko salmenta-prezioak Euskadiko balio maximoa gainditzen duela. Balear Uharteetan, eremu merkeenetako gehieneko prezioa 1.308 €/m² da; sustapen pribatuko etxebizitzak, berriz, 1.073 €/m² erabilgarri dira, eta Euskadiko sustapen publikoak, 808 €/m².

1 Grafikoa Araubide Bereziko Etxebizitza Babestuen gehieneko prezioen konparazioa autonomia-erkidegoen arabera*



*Gunerik garestienetan eta merkeenetan, gehieneko salmenta-prezioak alderatzen dira.

Euskadiren kasuan, gunerik merkeenaren prezioa sustapen publikoko etxebizitzari dagokie, eta gunerik garestienarena sustapen pribatukoei.

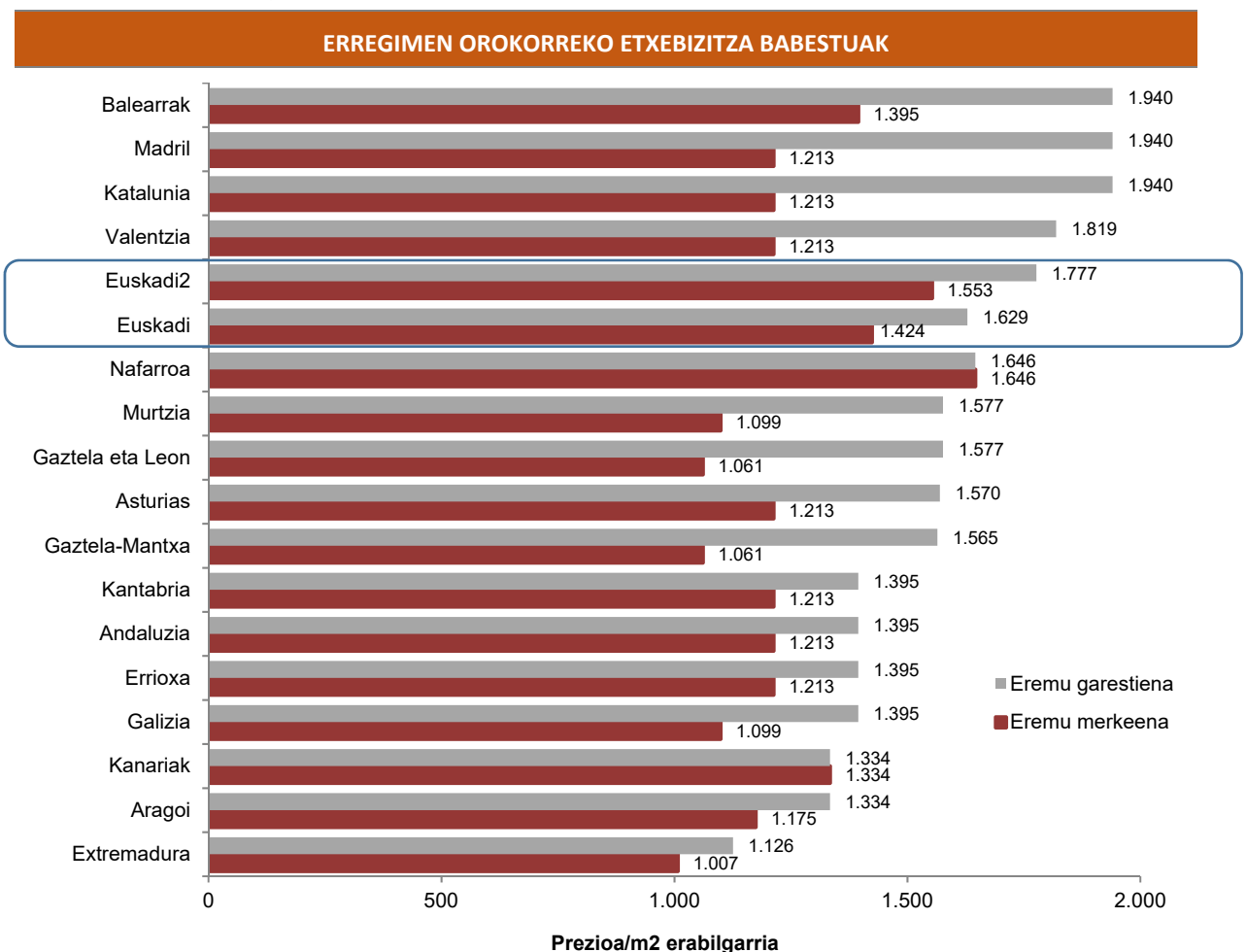
Iturria: Geuk egina

b. Araubide Orokorreko Etxebizitza Babestua

Araubide Orokorreko etxebizitza babestuen kasuan, Euskadi, konparazio gisa, posizio altuagoan dago gehieneko prezioen rankingean. Esan bezala, Euskadiko kalkulu-sistemak azalera-tarteen arabera eskala erabiltzen du. Hurrengo grafikoan oinarritzko prezioak eta 80 m²-ko etxebizitza baterako kalkulaturakoak sartu dira.

Azken horiei dagokienez, Euskadiko gehieneko salmenta-prezioa 1.777 €/koa da metro koadro erabilgarriko, jabetza osoko etxebizitzetarako, eremu garestienetan, eta 1.553 €/m² erabilgarriko, eremu merkeenetan. Baliorik altuena Balearrak, Madril eta Kataluniako erkidegoei dagokie (1.940 € metro koadro erabilgarri bakoitzeko), hau da, Euskadiko baliorik altuena baino % 9,2 handiagoa.

2 Grafikoa Erregimen Orokorreko Etxebizitza Babestuen gehieneko prezioen konparazioa autonomia-erkidegoen arabera



Euskadiren kasuan, oinarritzko m² bakoitzeko prezioa (Euskadi) eta jabetza osoko etxebizitza baterako 80 m²-ko etxebizitza baterako kalkulaturakoa (Euskadi 2) sartzen dira.

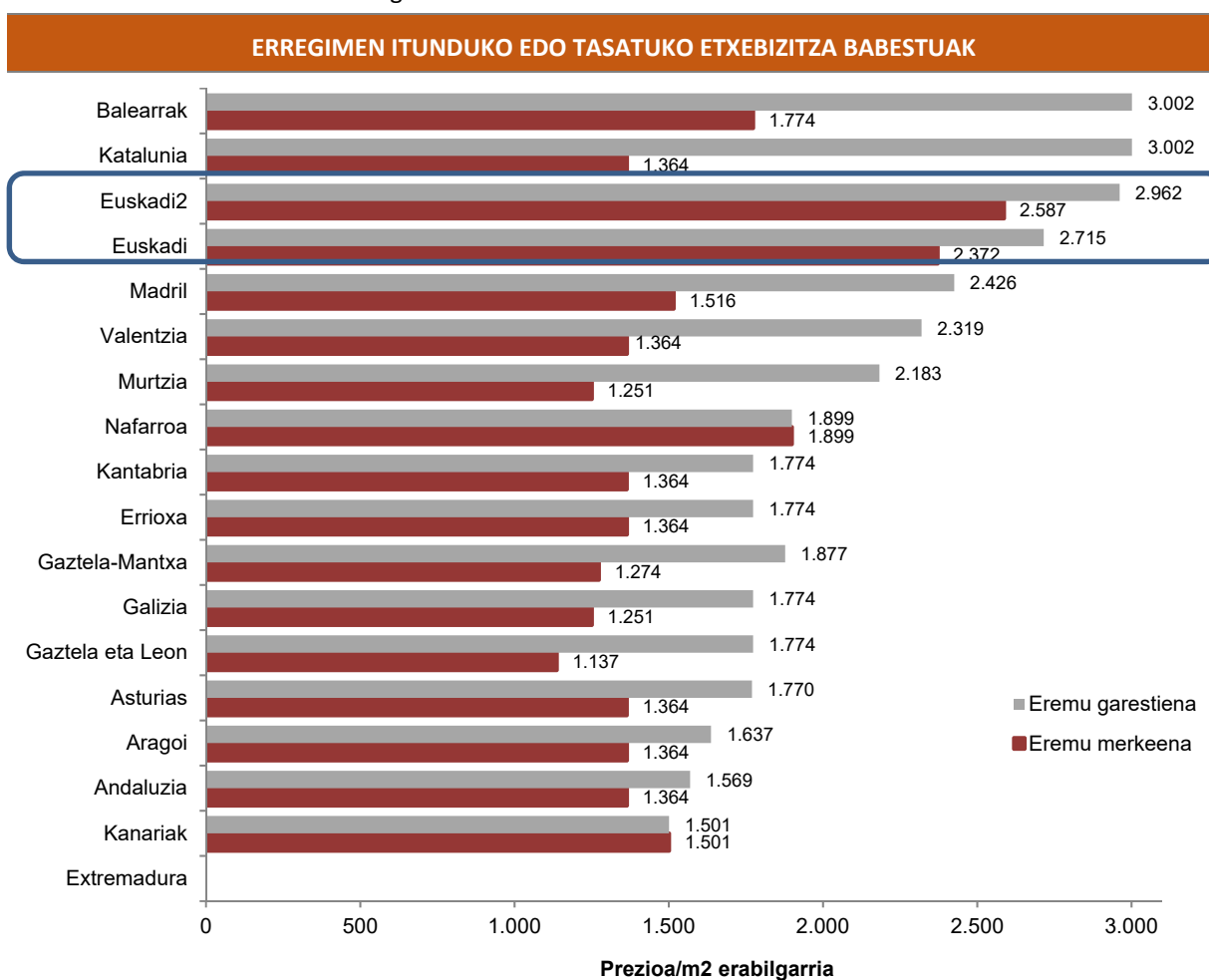
Iturria: Geuk egina

c. Etxebizitza Tasatua edo Itundutako Erregimenekoa

Etxebizitza tasatuei edo itundutako erregimeneko etxebizitzei dagokienez, Euskadiko etxebizitzaren gehieneko prezioa (2.962 €/m²) Balear Uharteekin eta Kataluniarekin batera (3.002 €/m²) Estatuko altuenen artean dago.

Gainera, zona merkeenetako gehieneko salmenta-prezioak kontuan hartuz gero, Euskadiko batez bestekoa gainerako autonomia-erkidegoetakoa baino nabarmen handiagoa da, garestienak barne. Zehazki, etxebizitza tasatuen gehieneko salmenta-prezioa, Euskadiko eremu merkeenetan, 2.587 €-koa da metro koadro erabilgarri bakoitzeko. Balio hori 1.774 €-koa da m² erabilgarri bakoitzeko Balear Uharteetan, 1.516 €-koa Madrilen eta 1.364 €/m²-koa Katalunian.

3 Grafikoa Erregimen Itunduko edo Tasatuko etxebizitza babestuen gehieneko prezioen konparazioa, autonomia-erkidegoen arabera



Extremadurak ez du araubide itunduko etxebizitza babesturik

Euskadiren kasuan, m²-ko oinarritzko prezioa eta 80 m²-ko etxebizitza baterako kalkulaturakoa sartzen dira.

Iturria: Geuk egina

Babestutako etxebizitzaren gehieneko errentak autonomia-erkidegoen arabera

Etxebizitza babestuen gehieneko errentak kalkulatzeko, etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioaren gaineko ehuneko bat aplikatzen da. Autonomia-erkidego batzuetan ehunekoa aldatu egiten da alokairu babestuaren iraupenaren arabera (10 edo 25 urte). Euskadiren kasuan, alokairu-errentak kalkulatzeko sistema konplexuagoa da, ehuneko desberdinak aplikatzen baitira esleipendunen diru-sarreraren arabera. Alderaketa egiteko, hurrengo taulan urteko 12.000 € gordinetako diru-sarrerari legokieteen errenta jaso da, hau da, alokairu-erregimeneko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen batez besteko errenta.

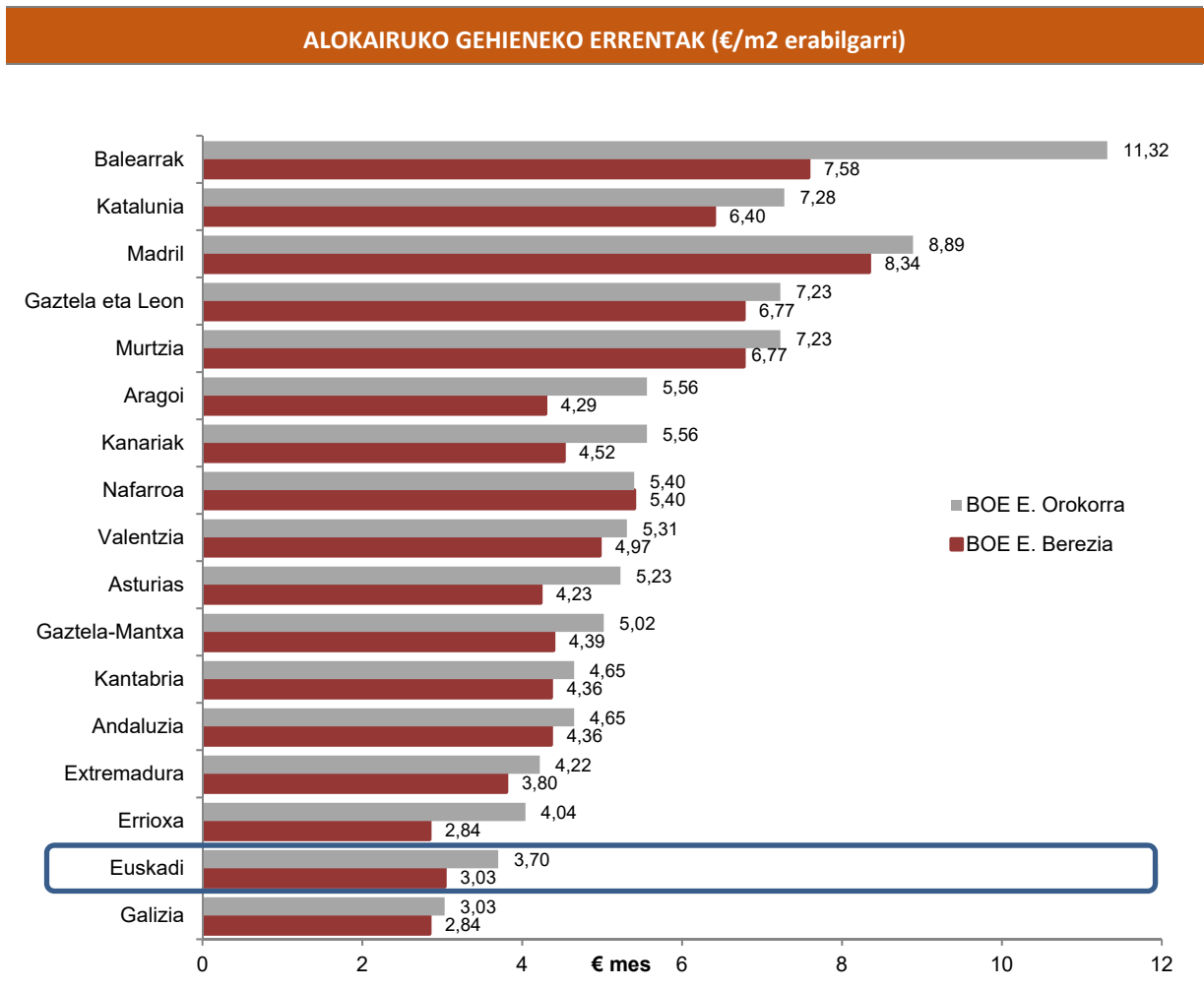
Taula Etxebizitza babestuen alokairu-errentaren gehieneko prezioak, autonomia-erkidegoen arabera					
Autonomia-erkidegoa	Alokairuaren iraupena	GEHIENOKO ERRENTA			
		BOE E. Berezia		BOE E. Orokorra	
		Gehieneko prezioaren %	€/m2 hilean	Gehieneko prezioaren %	€/m2 hilean
Andaluzia		4,00%	4,36	4,00%	4,65
Aragoi	10 urte	5,00%	4,29	5,00%	5,56
	25 urte	4,00%	3,44	4,00%	4,45
Asturias		4,00%	4,23	4,00%	5,23
Kanariak		5,00%	4,52	5,00%	5,56
Kantabria		4,00%	4,36	4,00%	4,65
Gaztela-Mantxa	10 urte	3,85%	4,39	3,85%	5,02
	25 urte	2,45%	2,79	2,45%	3,19
Gaztela eta Leon	10 urte	5,50%	6,77	5,50%	7,23
	25 urte	3,50%	4,31	3,50%	4,60
Katalunia		4,50%	6,40	4,50%	7,28
Extremadura		4,50%	3,80	4,50%	4,22
Galizia		3,00%	2,84	3,00%	3,03
Balearrak		5,00%	7,58	7,00%	11,32
Errioxa		3,00%	2,84	4,00%	4,04
Madril	10 urte	5,50%	8,34	5,50%	8,89
	25 urte	4,00%	6,06	4,00%	6,47
Murtzia		5,50%	6,77	5,50%	7,23
Valentzia		3,50%	4,97	3,50%	5,31
Nafarroa		4,00%	5,40	4,00%	5,40
Euskadi*		4,50%	3,03	2,50%	3,70

* Euskadin, gehieneko errenta esleipendunen diru-sarreraren, sustapen motaren (publikoa edo pribatua) eta jabetza osoko edo azalera-eskubideko sustapen baten arabera da. Urtean 12.000 € gordinetako diru-sarreraren kasuan aplikatutako ehunekoak hartu dira kontuan (Etxebiden alokairu-erregimeneko etxebizitza eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarrerak), baita azalera-eskubideko sustapen publikoko etxebizitzak ere.

Iturria: Geuk egina

Hurrengo grafikoa ikus daitekeenez, Euskadik (3,70 €/ m2 erabilgarri erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako eta 3,03 €/ m2 erabilgarri) eta Galiziak dituzte errentarik txikienak, Balear Uharteak, Katalunia edo Madril (8,89 eta 8,34 €/ m2 erabilgarri, hurrenez hurren) bezalako erkidegoen oso azpitik.

4 Grafikoa Alokairu babestuaren gehieneko errenten konparazioa autonomia-erkidegoen arabera



*Euskadiren kasuan, urteko 12.000 € gordinetako diru-sarreretarako errenta sartzen da.

Iturria: Geuk egina