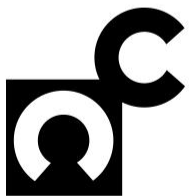


# Lehiaren Euskal Agintaritzaren azterketa hobekuntza praktikoaren gaineko eskumenaren inguruan, eta alokairu turistikoko etxebizitzaren arautzearen analisi konparatua



Lehiaren  
Euskal Agintaritza

Autoridad Vasca  
de la Competencia



---

# **Aurkibidea**

## **1** *Hitzaurrea*

## **2** *Alokairu turistikoak, garapen ekonomikorako elementu bat iraunkor bihurtzeko erronka*

- *Turismoa eta etxebizitza*
- *Plataforma digitalak*

## **3** *Erabilera turistikorako etxebizitzaren araudia*

## **4** *Zenbait hiriburutan erabilera turistikorako etxebizitza partikularren alokairuaren ikuspegiak, erreferentziako ereduak eta aplikatutako araudia aztertzea*

## **5** *Gomendioak*

## Aurkibidea

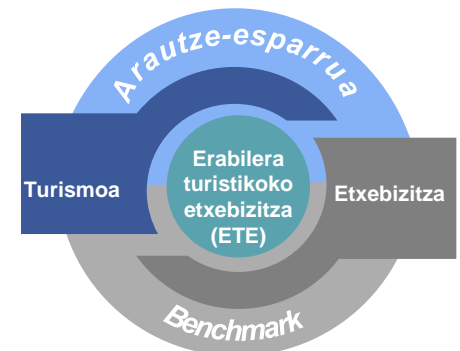
Azken urteotan, **turismoa sektore estrategiko moduan taxutu da: gero eta garrantzi handiagoa hartuz doa euskal jarduera ekonomikoan**, eta bai eskaera eta bai eskaintza **handituz doa**. Horrela, **handitu egin da ostatu turistikoa bestelako tokietan ematea, besteak beste erabilera turistikoko etxebizitzetan**

Dena dela, egun, **udalerriek beren eskumenak erabiltzen dituztenez** (autonomia erkidegoetako eta estatuko legezkotasunaren barruan) **hirigintza eta hiri-ingurumen gaietan**, hiri-erabilerak arautzen dituzten udal-araudi **askotarikoak** daude, eta haiek zehazten dute zer merkataritza-jarduera edo zerbitzu egin daitezken jada eraikita dauden eraikinetan. Horrela, neurri handi batean, azken urteetan azkar aurreratu duen sektore bat da, eta **arautzea hasiberria da**. Horrela, eta **finkatzeari eta lehiakortasunari laguntzeko**, beharrezkoa da efizientzia, produktibitatea eta, azken batean, kontsumitzaileak eta erabiltzaileak zainduko dituen erregulazio bat zehaztea beharrezkoa da.

Orain arte, **Lehiaren Euskal Agintzaritzak (LEA/AVC)** zenbait txosten egin ditu kasuistika honekin lotuta (Bilboko Hiri Ordenamenduko Plan orokorraren aldaketa xehatuaren gaineko txostena, ostatu turistikoen erabileraren arautzeari lotutakoa, Donostiako Udaleko ohiko etxebizitzako logelak alokatzeko eta etxebizitza turistikoaren hiri-erabileraren ordenantza arautzailea, erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logelen dekretuaren proiektuaren gaineko txostena, eta abar). Gainera, eta **aintzat hartuta konponbide arautzaileak beti egon behar direla nahiko ebidentzietan oinarrituta eta EAEko bere herritarren interes orokorrari erantzun behar diotela**, ikerketa honen **ondorioak aztertutako hirietako datu espezifikoeetan oinarrituta daude**, betiere **errealitate** desberdinak daudela eta tratamendu desberdinak behar dituztela kontuan hartuta.

Zehazki, ikerketa honen helburua da **jardunbide egokiak aztertzea eta alokairu turistikoko etxebizitzen arautzearen analisi konparatu bat egitea**, argitzeko ea euskal hiriburuetakoko hiri-plangintzarako beharrezkoak diren udal-araudiek nolabaiteko **sarrera-langa ez-nahitaezko eta neurrigabea** jartzen dieten erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei, helburu izanik kasu bakoitzean lortzea lehiaren ikuspuntutik kalitate handiagoko erregulazioa eta administrazio-jarduera lortzea.

Horretarako, eta aintzat hartuta etxebizitza bat etengabe erabiltzeko edo erabilera turistikorako alokatu daitekeela, **Euskadiko turismoaren egoera eta bilakaera aztertu da, baita zein testuingurutan dagoen etxebizitza ere, eta haien arteko harremanak**. Horren ondoren, aplikatu daitekeen **indarreko araudia** aztertu da, bai Euskadikoa eta bai **erreferentziatzko beste hiri batzuetakoa ere, sektore hau erregulatzen aurrera egin dutenak**.

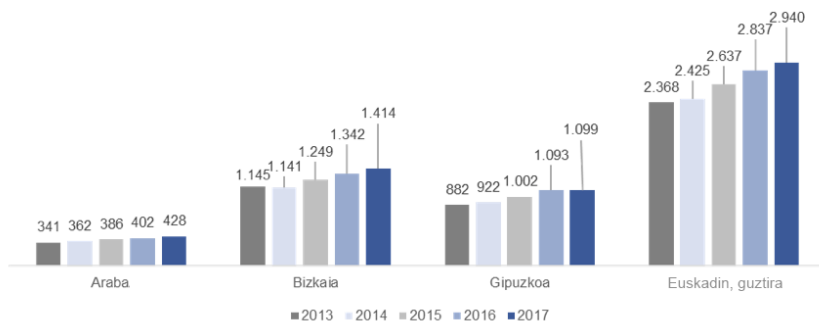




## **Turismoaren sektorea giltzarria da euskal jarduera ekonomikoan, eta hazteko prozesu betean dago; bereziki nabarmentzekoa da Donostiak eta Bilbok izan duten turismo-eskaria**

Euskadiko turismoa jarduera ekonomikoan garrantzia duen **sektore estrategiko** moduan taxutu da. Handitze hori **eskaria handitzean** ikusi da, 3,5 milioi sarrera baino gehiago izan baita 2017an (2011n baino % 21 gehiago), eta 2,9 milioik eman baitute bertan gaua, eta **ostatu turistikoaren eskaintza** handitu egin da, merkatuaren beharrei erantzuteko.

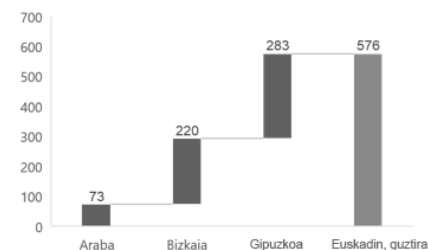
### **Ostatu-gauen bolumenaren bilakaera, lurralde historikoka, eta Euskadiko kopuru osoa (milioi ostatu-gau, 2013-2017)**



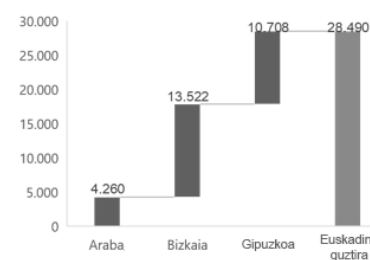
Iturria: Eustat

### **EAEko establezimenduen eta irekitako hotel-tokien kopuru osoa (2017)**

# Hotel-establezimenduak



#Eguneko eskaintzen diren tokiak



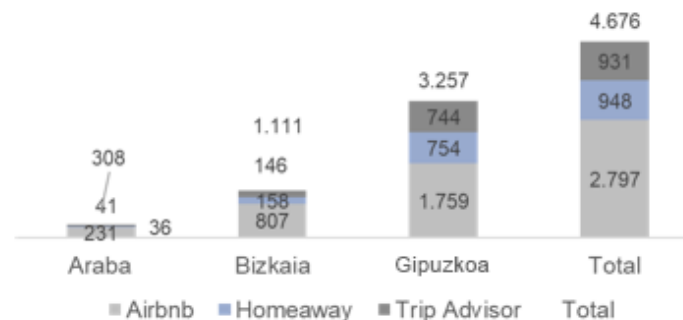
**Donostia eta Bilbo, beren probintzietan dagoen eskariarekin bat, ostatu tradizionalen eskaintza handiena duten hiriak dira (hotel-establezimenduen % 84, 215). Erabilera turistiko etxebizitzetara dagokienez, eskaintzaren % 70,3 euskal hiriburuetan dago kontzentratuta, eta beren lurraldeetako kopuru osoaren % 70 baino gehiago da hori (Araba % 75, Bizkaia % 72, eta Gipuzkoa % 85).**



## **EAEko turismoaren gorakadarekin batera, erabilera turistikoko etxebizitzaren kopurua handitu egin da, 2017an 3.700 ingurura iritsi arte, nahiz eta horietako % 56 “ezkutukoak” edo erregistratu gabeak izan.**

- **Erabilera turistikorako etxebizitzaren eskaintza** zabaldu egin da, 2017an **3.700 etxebizitza ingurura iritsi arte** (4.500 iragarki baino gehiago), eta eskaintzaren % **70 baino gehiago 3 euskal hiriburuetan** kontzentratu da (2.332 ETE).
- Era berean, hiru hirietan **ETE eskaintza hiriko auzo batzuetan kontzentratzen da: Donostian, Parte Zaharrean eta Erdigunean; Bilbon, Zazpi Kaleetan eta San Frantziskon, eta Vitoria-Gasteizen, Zabalgunean.**
- Dena dela, erabilera turistikorako etxebizitzetan **klandestinitate-indize handia dago** (% 56 ingurukoa), eta **Bizkaia da proportzio handiena duena.**

### P2P plataformetan aurkitutako erabilera turistikoko etxebizitza eta logelen iragarki kopuru osoa, EAEko probintziak (2017)



### Erregistratutako eta erregistratu gabeko eskaintzen banaketa, probintziak



Iturria: Eusko Jaurlaritza. “Euskadiko erabilera turistikoko etxebizitza eta logelen ezkutuko eskaintza balioztatzeko azterketa”; 2017

***Euskadiko turismoa iraunkorra eta efizientea izan dadin bermatzeko, garrantzitsutzat jotzen da ETEen erregulazioa definitzen aurrera egitea, lehia librearen, proportzionaltasunaren, sustapen ekonomikoaren eta interes orokorraren ikuspegitik.***

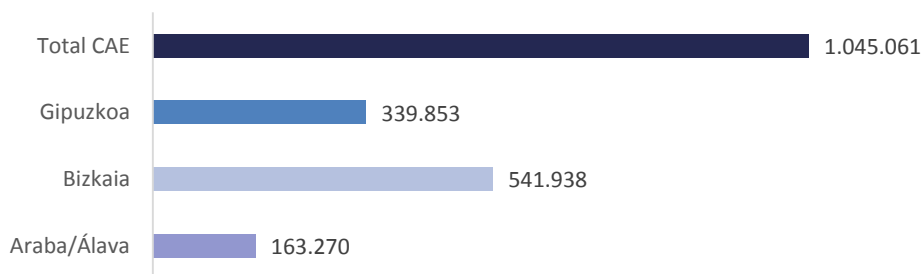
**EAEko etxebizitzaren egoera desberdina da estatuko testuinguruaren aldean (alokairua/jabetza nahasketaren, etxebizitzaren eta errentaren prezioaren eta abarren arabera), eta, estatuko gainerako lekuetan bezala, desoreka dago eskaintzaren eta eskaeraren artean.**

### Etxebizitza EAEn

- **Euskal biztanleria egonkor dago, baina zahartzen ari da, eta gero eta gazte gutxiago dago.**
- 15 eta 29 urte arteko **gazteen** % 27 besterik ez dago **emantzipatuta**, eta **emantzipazio-adina** 29,9 urte da, EBko batez besteko 26 urteen aldean.
- **Etxeak biztanleak baino gehiago ugaritu badira ere, familia tamainakoak** gutxitu egin dira, eta pertsona bakarrarentzako etxeak ugaritu dira.
- **Egun, laguntza publikoen gastuaren zati handi bat alokairua ordaintzeko** erabiltzen da.

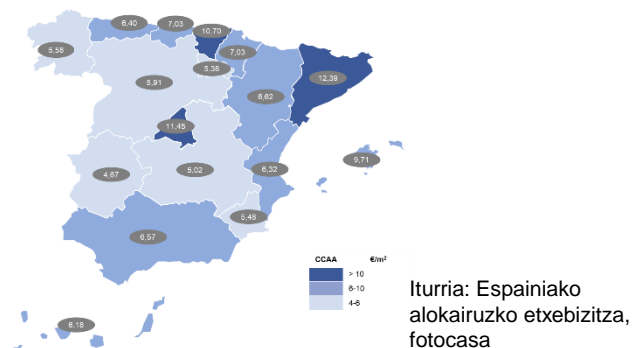
Higiezinen zabalpeneko aro baten ondoren, etxebizitzaren parkea handitu egin da, eta **1.045.061 etxebizitza ditu** egun. Horietatik % 10 baizik ez dago alokatuta (nazio mailan, % 20). Nolanahi ere, Euskadin **59.000 etxebizitza daude hutsik** (kopuru osoaren % 5,6), eta horietatik 36.000 ez daude kudeatuta, eta 64.290 etxebizitzako **bete gabeko beharrizana** dago, **lehen etxebizitza eskuratzeko, eta beste 53.132 etxez aldatzeko.**

#### Etxebizitza kopurua probintziaka eta guztira (2016)



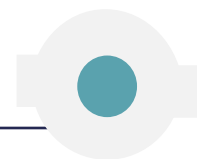
Iturria: Eustat. Biztanleen eta etxebizitzaren estatistika, 2016

#### Alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa autonomia erkidegoetan (4T 2018€ (m2))



**Etxebizitzaren salmenta-prezioak neurrian egin du gora**, baina alokairuko errenta **hazkunde** nabarmeneko prozesu batean dago, higiezinen boomean izandako balioen antzeko kopuruekin (etxebizitzak erosteko mailegu faltagatik eta erabilera turistikoko etxebizitzak ugaritu direlako), eta **Madriko eta Kataluniako autonomia erkidegoen antzeko prezioak ditu.**





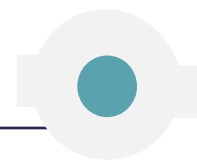
***ETEak sartzeak onura handiak ekarri badizkio ere erabiltzaileari, hainbat kanpo-efektu daude, bai ETEek eta bai turismoak berak ekarri dituztenak, eta horiei erantzun egin behar zaie.***

### ETE-en onurak

- **Prezioak hobetzea** erabiltzaileentzat; izan ere, erabilera turistikoko etxebizitzak merkeagoak dira, eta, era berean, hotel-establezimenduetako prezioak jaitsi egiten dira, **lehia handiagoa dagoelako**.
- **Aukera handiagoa, eta erabiltzaileari hobeto egokitzea;** kokapenean, erraztasunetan, ostatu-motan, eta abarretan, eta eskari handieneko uneetan eskaintza handitzea (ekitaldi handiak, uda, eta abar).
- **Ostatu hartzea errazagoa izatea intereseko tokietan,** eskaintza handitu egiten baita hirietako erdigunean eta garrantzi turistikoa duten tokietan, eta aukera ematen du ohiko zirkuitu turistikoek kanpo ostatu hartzeko.
- **Lotura handiagoa bertakoen eta turisten artean,** anfitrioiarekin gertuago egoteagatik eta esperientzia desberdin bat bizitzeko erraztasuna izateagatik.
- **Gastua hobeto banatzea,** ez baita soilik ostatuetan kontzentratzen, tokiko beste saltoki batzuetan ere bai (supermerkatuak, jatetxeak, eta abar).

### ETE-en eta turismoaren kanpo-efektu txarrak

- **Saltzeko eta egonaldi luzeko etxebizitzaren parkea garestitzea, eta biztanleak kanporatzea.**
- Herritarren **bizi-kalitatea okertzea** (eragozpenak zaratarengatik, gizalegerik eza, espazio komunak hondatzea, gastua handiagoak konponketetan eta garbiketean, baliabideak gehiago erabiltzea eta horrek asetasuna eta kalitatea txikitzea ekartzea, eta abar).
- **Auzoetan segurtasun falta eta auzoko bizitza despertsonalizatzen ari dela sentitzea.**
- Ez bermatzea **erabiltzailearen eskubideak** betetzen direla, ez eta **haiei eskainitako zerbitzuaren kalitatea** ere.
- Leia desleiala eta **zergei izkin egitea,** emandako zerbitzuagatik zergarik ordaintzen ez duten ezkutuko etxebizitzaren bidez.



## **ETE-en fenomenoaz azkartu egin dute Airbnb eta halako plataformak agertzeak**

Plataforma digitalek, “**plataformako ekonomia kolaboratiboa**” delakoaren barruan, aukera eman dute eskatzaileen eta eskaintzaileen arteko truke edo kontsumorako, teknologiaren bidez. Aurrerapen teknologikoak eragin berezia izan du tradizionalki **sarrera-langa handiak izan dituzten sektoreetan**, eta horietako bat da ostatua (ohikoa eta aldizkakoa).

### **Plataforma digitalen onurak**

- **Merkaturako sarrera arin eta malgua**
- **Sarrera-gastuak erraz hartzeko modukoak**
- **Zabalpen eta eragin handia epe laburrean**
- **Eskaintzari eta eskariari hobeto egokitzea, eskari handieneko uneei erraz egokituta**

### **Plataforma digitalen arrakastaren gako nagusiak**

- **Transakzio-kostuak txikitzea**, informazio-teknologiei eta ordaintzeko bitarteko elektronikoen seguruei esker
- **Informazio-asimetriak txikitzea**
- **Plataformek duten gaitasuna konfiantza emateko**

## **EAEko ostatu turistikoaren plataformak**

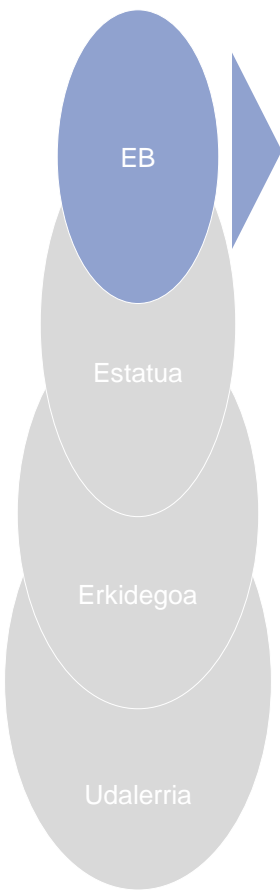
Egun, **ostatu turistikoaren plataformetan, bateragarria da partikularrek ondasunak aldi baterako alokatzean bitartekaritza egitea, enpresa espezializatuek** kudeatzen dituzten etxebizitza turistikoak banatzea (50 etxebizitza ere kudea ditzaketen enpresak egon daitezke), **eta hainbat ostatu merkatuaz dituzten anfitrioiak**. Era berean, posible da ostatuaren, pentsioen eta halakoen iragarkiak aurkitzea (*listing*-ak), saltzeko kanal gehigarritzat erabiltzen baitituzte plataformak. **EAEko ostatu-plataformen artean, Airbnb (iragarkien % 60), Homeaway (% 20) eta Tripadvisor (% 20) nabarmentzen dira.**





**Araudietatik ondorioztatzen da hala Europa-mailan nola estatuan eta erkidegoan erabilera turistikoko etxebizitzak turismoaren sektoreko jarduera ekonomiko bat direla, jarduera hori pertsona fisiko edo juridikoek gauzatzen dutela eta jarduera hori arautzea udalei dagokiela.**

Aplikazio esparrua



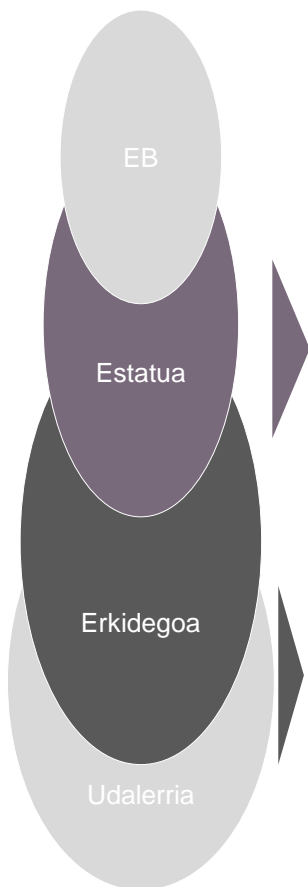
Araudi aplikagarria	ETE-en alorrean aplikatu beharreko esparrutik eratorritako ondorioak:
<p><i>Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EB araudia, barne-merkatuko zerbitzuei buruzkoa (“Zerbitzuen Zuzentaraua”)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hirigintza-erabilerak arautzen dituzten <b>udal-arauak</b> izango dira <b>jada eraikita dauden eraikinetan egin daitezkeen merkataritza- edo zerbitzu-jarduerak zehaztuko dituztenak.</b></li> <li>Zerbitzuei baimena emanez edo mugak jarriz <b>esku hartu ahal izango da publikoki soilik interes orokorreko premia larria dagoenean.</b></li> </ul>
<p><i>Batzordearen jakinarazpena eta Europako Parlamentuaren ebazpena, <b>Ekonomia Kolaboratiboaren aldeko Europar Agendari buruzkoa</b></i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereizi egingo dira <b>“parekoen” arteko zerbitzuak ematea</b> (noizean behin zerbitzua ematen duten partikular ez profesionalak) eta <b>zerbitzu-emaile profesionalak</b> (merkataritza-, negozio-, ofizio- edo lanbide-xedez zerbitzuak ematen dituztenak)</li> <li><b>Atalaseak ezartzeko</b> aukera ematen da; horien arabera zehaztuko da jarduera bat “parekoen” arteko zerbitzu ez profesionala den ala zerbitzu profesionala den.</li> <li><b>Plataforma digitalei honako betebeharrak</b> ezartzen zaizkie:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Informazioaren</b> gizarteko zerbitzuak soilik eman ditzakete.</li> <li>➤ <b>Ezin dute egoitza-zerbitzurik eskaini.</b></li> </ul> </li> </ul>

*Orain arte, Airbnb bezalako plataformek ez dute bete araudia; ondorioz, 2018ko uztailaren 16an, Europako Batzordeak ultimatum eman zion Airbnb oporretako alokairu pribatuen plataformari. Horren bitartez, abuztu bukaera baino lehen proposamenak aurkeztu behar zituen gutxienez Europako kontsumitzaileen legea betetzeko.*



## Jarraipena

Aplikazio-  
esparrua



Araudi aplikagarria	ETE-en alorrean aplikatu beharreko esparrutik eratorritako ondorioak:
<i>Espainiako konstituzioa</i>	Espainiako konstituzioaren 38. artikulua <b>enpresa-askatasuna</b> aitortzen du, merkatu-ekonomiaren esparruan, eta botere publikoei esleitzen die hori babesteko eta bermatzeko ardura.
<i>Azaroaren 23ko 17/2009 Legea, zerbitzu-jardueratan aske sartzeari eta aritzeari buruzkoa</i>	Zerbitzuen Zuzentarauaren transposizioa da eta, ondorioz, <b>interes orokorra</b> zenbait fundamentutara mugatzen du; hauek dira, besteak beste: ordena publikoa, eskubideen babesa, kontsumitzaileen, zerbitzu-hartzaileen eta langileen segurtasuna eta osasuna, eta merkataritza-transakzioetan fede ona exigitzea.
<i>Abenduaren 9ko 20/2013 Legea, merkatu-batasuna bermatzeari buruzkoa</i>	<b>Zerbitzuetarako sarbide askea mugatzeko</b> interes publikoa eta orokorra egoteko baldintza ezartzen du.
<i>Azaroaren 24ko 29/1994 Legea, Hiri-errentamendua (HEL)</i>	ETEak HELen arauditik salbuetsita uzten ditu, eta ezartzen du turismo-eskaintza kanalen bidezko etxebizitzaren alokairua <b>turismoaren arloan eskumena duen organoak</b> arautu behar duela.
<i>Abenduaren 29ko 1070/2017 Errege Dekretua, 1065/2007 Errege Dekretua eta 1676/2009 Errege Dekretua aldatzen dituena</i>	Turismo-xedeetarako etxebizitzak lagatzeari buruzko informazioa emateko betebeharra ezartzen du. Betebehar horretatik eratortzen da 179 eredua, «turismo-xedeetarako etxebizitzak lagatzeari buruzko <b>hiru hileroko informazio-adierazpena</b> » izenekoa.
<i>Uztailaren 28ko 13/2016 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoarena</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Turismo-jarduera</b> eta haren mugak zehazten ditu.</li> <li>• <b>Turismo-enpresa</b> kontzeptua definitu eta sailkapena egiten du.</li> <li>• <b>Erantzukizun-adierazpena</b> aurkezteko betebeharra ezartzen du</li> <li>• Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren <b>erregistroa</b> sortzen du.</li> <li>• <b>ETEak</b> definitzen ditu.</li> </ul>
<i>Erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzko dekretua</i>	Hainbat baldintza edo betekizun zehazten ditu, eta zenbait tresna ematen ditu <b>erabilera turistikoko etxebizitzaren jardueraren gardentasuna</b> hobetzeko; horretarako, hain zuzen ere, <b>administrazio-prozedurak</b> definitzen ditu eta erabiltzaileen, auzokideen eta ETE-en jabeen <b>eskubideak eta betebeharrak</b> zehazten ditu.



## **ETE-ei aplikatu beharreko esparruak elementu hauek ditu oinarri: ETE kontzeptuaren irismena, jabearen betebeharrak, muga daitezkeen alderdi edo dimentsioak, eta betetze-kontrola**

### ETE-en ezaugarriak

1

#### Erabilera turistiko etxebizitza kontzeptuaren irismena

ETE kontzeptuaren irismena (etxebizitzaren tipologia, ohikotasuna, etxebizitzaren segregazioa...) hainbat modutan zehaztu daiteke, aztertzen den hiriaren arabera.

*Oharra: ETE kontzeptuaren irismena hiri batetik bestera aldatu badaiteke ere, EAEko hiriburuetan irismen hori berdina da. Hauek dira ETEak:*

- Etxebizitza osoak nahiz gelak.
- Berdin dio ETEa jabearen lehen etxebizitza edo bigarrena den.

2

#### Jabearen betebeharrak

1. **Lizentziak, baimenak edo erregistroak behar izatea:** era horretan modulatu dira jarduera zehazten duten irizpideak; hala, bereizi egin ahalko da noiz den ekonomia kolaboratiboaren arloko partikularren arteko jarduera bat eta noiz merkataritzako ustiatze-jarduera bat (neurri handiagoan edo txikiagoan).
2. **Oinarritzko baldintzak ezartzea,** arlo hauetan: segurtasuna, ingurumena eta ingurunearen babesa (espazioa, instalazioak, eskuragarri dauden zerbitzuak, garbitasuna...).
3. **Fiskalitatea eta tasa turistikoak** errentatzailearen diru-sarreraren bolumenaren arabera zehazten dira.

3

#### Muga daitezkeen alderdi edo dimentsioak

1. **Hiria gunetan banatzea edo hiriko gune batzuk mugatzea:** era horretan, saturaziorik handiena duten guneetan etxebizitzaren merkatua babestea lortzen da, lurzorua prezio igo ez dadin eta bertako biztanleek alde egin behar izan ez dezaten. Garrantzitsua da hiria gunetan banatzeko azterketa ikuspegi globalarekin egitea, eta ez soilik gunea edo auzoka.
2. **ETE-en alokairuaren iraupena:** irizpide hori atalase gisa erabiltzen da ETEak jarduera ez profesionala diren edo merkataritza-jarduera diren zehazteko.

Hona hemen muga daitezkeen beste alderdi batzuk: **personen, logelen edo ETE-en tamaina, merkaturatze-mekanismoak** (plataforma digitalak, webguneak, telefonoa, etab.), ETE-etan beste zerbitzu batzuk txertatzeko aukera, etab.

4

#### Betetze-kontrola

Kasu askotan, ETE-etarako ezarritako baldintzak **beste diren egiaztatzeko kontrolak** ezartzea proposatzen da, baita **betebeharrak betetzen ez badituzte isunak jartzeko** aukera ere.



**EAEko hiriburuetan aplikatu beharreko araudiak xeheki aztertuta, ikus daiteke Bilbon eta Donostian sakon garatu dela ETE-en araudia, eta oraindik ere arlo horretan lanean ari direla. Gasteizen, berriz, araudiaren garapena hastapen-faseetan dago**

Aplikazio esparrua

EB

Estatua

Erkidegoa

Udalerria

Araudi aplikagarria	Tokiko araudi-esparruak arautzen dituen alderdiak						Kontrola
	Jabearen betebeharrak			Muga daitezkeen alderdi edo dimentsioak			
	Lizentziak, baimenak edo erregistroak	Oinarrizko baldintzak ezartzea	Fiskalitatea eta turismo-tasak	Hiria gunetan banatzea edo mugatzea	Alokairuaren iraupena	Muga daitezkeen beste alderdi batzuk	
<b>Bilbo:</b> <i>Bilboko HAPO sakon egokitzea, ETEak arautzeari dagokionez.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lizentzia</b></li> <li>• 1. okupaziorako <b>baimena</b>.</li> <li>• Bizigarritasun-<b>zedula</b>.</li> <li>• Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren <b>Erregistroa</b></li> <li>• <b>Hirigintza-txostena</b></li> </ul>		Hotelen industriako zerbitzua ematen badu kontratekin, errentak <b>jarduera ekonomikoarenak edo higiezinaren kapitalaren errendimenduenak</b> izango dira.	Mugak: <b>lehen solairuak eta ETE bakarra eraikineko</b> Zazpi Kaleetan eta Bilbo Zaharrean.	<b>31 egun edo gutxiagoko</b> etengabeko aldia bakarrik baimentzen da.		<b>Jarduera klandestino oagatiko</b> arau-hauste larria. 10.001 eta 100.000 € arteko isuna.
<b>Donostia:</b> <i>ETE-en hirigintza-erabilera arautzeko ordenantza.</i>	<b>Erregistroko ohar</b> arrunta	<b>Baldintzak:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Irisgarritasuna</b></li> <li>• <b>Sute-arriskuen aurkako babesa</b></li> <li>• <b>Zarataren aurkako babesa</b></li> <li>• Egoitza-erabilera beste batzuk</li> </ul>	Norbait kontratatzen bada, <b>jarduera gisa</b> ordainduko dira zergak; bestela, higiezinaren <b>kapital gisa</b> (PFEZen)	<b>Guneen arabeko mugak:</b> A (gune saturatuak, ETEak debekatuta daude), B (lehen solairuan bakarrik) et C (goiko solairuetan ere, 7 solairu baino gehiago izanez gero).		ETEaren <b>gainazal erabilgarria: 35 m<sup>2</sup> - 125m<sup>2</sup></b>	<b>Zehapenak</b> soilik <b>zerga-betebeharrak</b> betetzen ez direnean.
<b>Gasteiz:</b> <i>HAPON ETE-<b>ei</b> buruzko egiturazko aldaketa bat egiteko aurretiko kontsulta publikoa.</i>			<b>Foru dekretu bat</b> prestatzen ari dira; horrek <b>plataforma digitalen</b> zerga-betebeharrak aldatuko ditu. <b>Une honetan</b> , errentamendu arrunteko <b>zerga-</b>	Zenbait gunetan <b>zonifikazioa</b> egin nahi da.		ETE-en guztizkoa mugatu egiten da <b>egoitza-erakin</b> etan eta <b>eraikin bakoitzeko</b>	



**ETEak arautzeari dagokionez erreferentzia diren hiriak aztertuta, hau ondoriozta daiteke: hiri gehienetan betebeharrak jartzen dira lizentzietan, fiskalitatean eta kontrolean, baita alokairuaren iraupenean ere, baina, oro har, ez dute hiria gunetan banatzen eta ez dute ostatu-hartzaileen kopurua mugatzen**

Nazioarteko hirietan ETE-ei aplikatzen zaien araudia eta erreferentziako ereduak **tokiko araudi-esparruan zehaztutako elementuak kontuan hartuta aztertu dira**. Hona hemen hiri bakoitzean araututako elementuek azterketa laburra:

ETE fenomeniak eragindako hiriak	Araututako elementuak						
	Jabearen betebeharrak			Muga daitezkeen alderdi edo dimentsioak			Kontrola
	Lizentziak, baimenak edo erregistroak	Oinarrizko baldintzak ezartzea	Fiskalitatea eta turismo-tasak	Hiria gunetan banatzea edo mugatzea	Alokairuaren iraupena	Muga daitezkeen beste alderdi batzuk	
<i>Bartzelona</i>							
<i>Paris</i>							
<i>Londres</i>							
<i>Amsterdam</i>							
<i>Berlin</i>							
<i>New York</i>							
<i>San Francisco</i>							

Oharra: **hiri horiek** hautatu dira honako **aldagai** hauek kontuan hartuta: biztanleria, pertsonako BPG, enplegu-tasa, turistaren iritsiera, hotelen okupazio-tasa, eguneko batez besteko prezioak (ADR), gelako diru-sarrerak (RevPAR), lurzorua prezioa, eraikitzearen kostuak, errentagarritasuna eta inbertsioen bolumena, etab. Horrez gain **nazioarteko erreferentzia-eredu direla uste da**.

**Munduko hiri gehienek erantzun behar diote ETE-en ugaritzeak dakarren erronkari, neurri handiagoan edo txikiagoan. Araudia zorrotzagoa edo malguagoa da, eta hainbat ekintza-ildo ditu, hiri bakoitzean jorratu nahi diren alderdien arabera. Kasu batzuetan, ikusi da araudiak gogorregiak izatea eta, justifikatuta ez badaude, lehia askea kalte dezaketena ez direla eraginkorrak eta ETE-en eskaintza klandestino areagotzea ekar dezaketela.**

**EAEko testuingurua eta errealitatea oinarri hartuta, uste da beharrezkoa dela ETE-en araudia zehaztea, nazioarteko jardunbide egokiak kontuan hartuta; era horretan, bermatu ahal izango da garatzen den araudiak eraginkortasuna, beharrizana, proportzionaltasuna eta bereizkeriarik eza izango dituela oinarri, eta merkatuan sartzeko justifikatu gabeko mugak jarriko ez direla.**

### Jardunbide egokiak eta gomendioak

- ETE-ek bete behar dituzten ezaugarriak eta baldintzak definitzen dituen araudi bat zehaztea gomendatzen da. Horrez gain, baldintza horiek betetzen direla **kontrolatzeko mekanismo eraginkorrak** ere ezarri behar dira (**kontrolean jardungo duen giza taldea, tresnak, hitzarmenak plataformekin**, etab.).
- **Denbora-atalaseak** ezartzea gomendatzen da; hortik aurrera, ETEak **jarduera profesionaltzat hartuko dira**.
  - Era horretako egoeretan, urteko gehieneko egun-kopurua ezarri daiteke, ETEa ekonomia kolaboratiboaren kontzeptuari loturiko jardueratzat hartzeko. Gehieneko egun-kopuru horretatik aurrera, ETEa merkataritza-jardueratzat hartuko da eta, ondorioz, dagozkion zergak ordaindu beharko dira, baita etxebizitzaren erregistroari loturiko prozedurak eta tasak bete ere. Horri dagokionez, denbora-atalaseak egiten den jardueraren tipologia markatuko luke eta, ondorioz, baita **araudi fiskal aplikagarria** ere.
- **Zonifikazio-irizpideak** aplikatzeari dagokionez, ikuspegi globala izatea gomendatzen da, eta ez soilik guneak edo auzoak aztertzea. Hala ere, auzo edo gune batzuetan ezaugarri bereziak edo berezko arazoak egon daitezke; horregatik, zonifikazioa babes-elementu gisa erabil liteke, eta ulergarria izango litzateke lehiari dagokionez hiri osoaren esparruan. Hau da, udal-araudiak ulertzeko, araudi horrek hiri osoan nolako eragina duen hartu behar da kontuan, eta hiri bakoitzeko berezko arazoak hartu behar dira aintzat.
- Bukatzeko, beste jardunbide egoki edo gomendio batzuk ere badaude; hau, adibidez: **etxejabeen komunitateak** eskumena izatea komunitate horretan era horretako etxebizitzak jartzeko aukerari dagokionez.

---

***Mila esker***