

AZTERKETAK | 43

2022ko APIRILA

**Etxebizitzaren arazoa
Hego Euskal Herrian:
diagnostikoa eta
alternatibak**



IZUGUTIA
CONVENIENTESE
EN PUNTO DE
ESTACIONAMENTO!
AUTORIDEOK
BORROKAN GAUDE

LAVADOERIA AUTOSERVICIO RDEI

ELA
EUSKAL SINDIKATUA



MANU ROBLES-ARANGIZ
FUNDAZIOA

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

0. Sarrera	3
1. Etxebizitza izateko arazoaren eta honen ondorioen diagnostikoa	3
1.1 Etxebizitza, erabiltzeko ala espekulatzeko ondasuna?.....	4
1.2 Jabetzapeko etxeen pisua, alokairukoa baino askoz ere handiagoa	5
1.3 Etxebizitza hutsak eta azpierzabiltzak	9
1.4 Sareb, 2008ko krisiak utzitako herentzia pozoitsua	10
1.5 Etxegabetzeak oraindik ere maiz gertatzen dira	11
1.6 Hirien turistifikazioaren eragina	13
1.7 Gazteak, ezin emantzipatu	15
1.8 Etxerik gabeko jendea HEHn.....	16
2. Erakundeen politikak	17
2.1 HEHn indarrean den legedia	17
2.2 Etxebizitzarako aurrekontuak	22
2.3 Alokairu publikoaren pisua	23
3. Etxebizitzaren inguruko gizarte-mugimenduak	24
4. Ondorioak	25
5. ELA-REN proposamenak.....	26

0. SARRERA

Pandemiak zerbait agerian utzi badu, bizilekuak gure gizartean zenbateko garrantzia duen izan da. Bi urte joan dira etxean hainbat hilabetez konfinatu gintuztenetik, Covid-19a hedatzea ekiditeko hartu zen erabakiaren ondorioz. Haatik, jende askok ez zeukan non konfinatu ere. Beste asko etxegabetzeen mehatxupean bizi ziren, eta bizi dira oraindik, edota errenta zein hipoteka ordaintzeko zailtasunak dituzte. Ez zen egoera erraza izan ere oinarritzko beharrianak osatu gabeko etxe kaskarretan bizi zen jendearentzat.

Azken hilabeteetan sistema honen alderik latzena erakusten duten gertakari beltzen berri izan dugu. 2021eko irailean Gasteizen Koldo Arribillaga bihotzeko gaitzak jota hil zen, zergatik, eta etxebizitza egokirik ez zenez tratamendu medikorik jaso ez zuelako. Koldo etxegabetu egin zuten. Beste kasu bat Bilboko Fatimarena izan da, 2022ko hasieran kalean hil den emakumearena. Fatimak ez zuen bizilekurik. Bazterkeria sozialari lotutako egoerak ditugu, eta tamalez ez dira salbuespenak.

Izan ere, etxebizitza eskubidea aitortuta dagoen arren, 1948ko Giza Eskubideen Adierazpenean, 1961eko Europar Karta Sozialean, Espainiako Konstituzioan, Autonomia Estatutuetan edota Hego Euskal Herriko (HEH) etxebizitza legeetan ere, jende gehienarentzat arazo nagusia izan ohi da. Etxebizitza izateko arazo guztiek erro bera dute: bizilekua inbertsio eta espekulaziorako aktibo gisa ulertzea, eta ez ondasun erabilgarri gisa. Etxebizitza duin eta egoki bat izateko arazorik behinena dira jabetza eta alokairuko etxeen prezio garestiak, lan prekaritatea, Erabilera Turistikorako Etxebizitzen (ETE) hedapena eta etxebizitza politiketarako jartzen diren baliabide urriak.

Zenbait datu lortzeko zailtasunak gorabehera, dokumentu honetan arazo horien guztien diagnostikoa egingo dugu, baita eremu honetan EAEn zein Nafarroan egiten diren lege eta politika publikoak analizatu ere. Halaber, azken urteetan arazo honen inguruan sortu diren gizarte-mugimenduen eta herri-erakundeek ekintzen berri emango dugu, baita instituzio publikoen partetik dagoen parte-hartze eza ere. Azkenik, etxebizitza duina izateko irtenbideak bilatze aldera ELAK egiten dituen proposamenak zerrendatuko dira.

1. ETXEBIZITZA IZATEKO ARAZOAREN ETA HONEN ONDORIOEN DIAGNOSTIKOA

Etxebizitzaren arazoaren diagnostikoari buruz adostasuna orokorra da, baita erakunde publikoen aldetik ere. Horregatik, ezin da ulertu bizileku duin bat lortzea gure gizartean arazo estrukturala izatea.

Atal honetan saiatuko gara diagnostiko bat egiten etxebizitza izateko arazoari eta honen ondorio sozioekonomikoei buruz, salerosteko zein alokatzeko etxebizitza analizatuz. 2008ko krisiaren arrazoia izan zen finantza- eta higiezin-sektoreak saiatu zirela etekinak lortzen eraikuntzaren bidez eta hipoteka salmenta masiboa eginez. Oraingoan ere salerosketa merkatuan burbuila bat puzten ari da, areago alokairuko etxeen kasuan. Bi prozesuok hain denbora tarte laburrean gertatu direnez oraindik ere etxebizitza lortzea buruhaustea da gizartearen zati handi batentzat. Arazo zaharrak mantentzen dira, esaterako gazteen emantzipazio berankorra, edo ezinezkoa, etxegabetzeak, aterperik ez izatea, eta kapitalak negozio eredu berriak sortu izana, etxe bat eskuratzea areago eragozten dutenak. Hego Euskal Herriko datuak analizatu aurretik kontutan izan behar dira sakoneko hainbat kontu, arazoaren mamia izan litezkeenak.

1.1 Etxebizitza, erabiltzeko ala espekulatzeko ondasuna?

Etxebizitzaren arazo nagusia berari buruzko kontzeptuan datza. Berez, etxea bertan bizi direnen beharrak asetzeko ondasuna izan beharko litzateke. Hau da, erabiltzeko ondasuntzat hartu beharko litzateke. Hala ere, aspaldidanik espainiar Estatuan zein Hego Euskal Herrian etxebizitza kapital-ondasun bezala ulertzen da, espekulatzeko eta errentagarritasuna lortzeko aktibo gisa. Hau zenbateraino gertatzen den agerian uzten du Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza-Behatokiak berak txosten bati eman zion izenak: "Etxebizitzako inbertsioaren errentagarritasuna Euskadin"; bertan etxebizitzako inbertsioa Burtsako indizeekin konparatzen zituelarik.

Alejandro Inurrietak *Vivienda. La revolución más urgente* izeneko liburuan dioenez, anomalia honek etxebizitzaren arazoa eskaintza eta eskariaren legearen menpe uztea dakar. Eta hor dago koska: Ortodoxia ekonomikoaren legeei men egin zaionez gobernuek higiezin-politikak garatu dituzte, ez etxebizitza-politikak. Ikusmolde honetan berebiziko pisua izan dute higiezinen sektoreko lobbyek (finantzak, eraikuntza, webguneak...), zeintzuek politikak orientatu dituzten etengabe etxe berriak eraikitzen eta merkatu librean salerostera; izan ere, eredu hau sektore horientzat guztientzat askoz ere errentagarriagoa baita alokairua baino, batik bat alokairu sozialarekin alderatuz gero.

Jabetzarako joera hau antza oso errotuta dago gure egitura kulturean. Alokairuko errenta ordaintzea sarri definitzen da dirua botatzea izango balitz bezala, eta aldiz jabetzapeko etxebizitzak etorkizunerako segurtasuna ematen omen du. Baieztapen hauen atzean dago bizilekuen xedeari buruz eta kapital-ondasun eta ez erabiltzeko ondasun gisa ulertzeari buruz esan duguna.

Jabetzapeko etxebizitzaren nagusitasun hau ez da kasuala; aitzitik, eskaria eta eskaintza sustatu egin izan dira aspaldidanik politika publikoen bidez: Estatuak higiezinen sektorearekiko zorpetzea hauspotu egin zuen marko legal eta instituzionala sortuz, zeinak abantaila ematen zuen etxea erosiz gero, alokairuaren eta babes ofizialeko bizilekuen aldean. 1985eko Boyer Dekretuak atea ireki zion etxebizitza publikoaren parkea likidatzeko aukerari -1984tik aurrera murrizten ari zelarik- eta etxea erosteko laguntza fiskalak ezarri zituen, alokairuaren kaltetan, zeina ordurarte eredu nagusia izan baitzen.

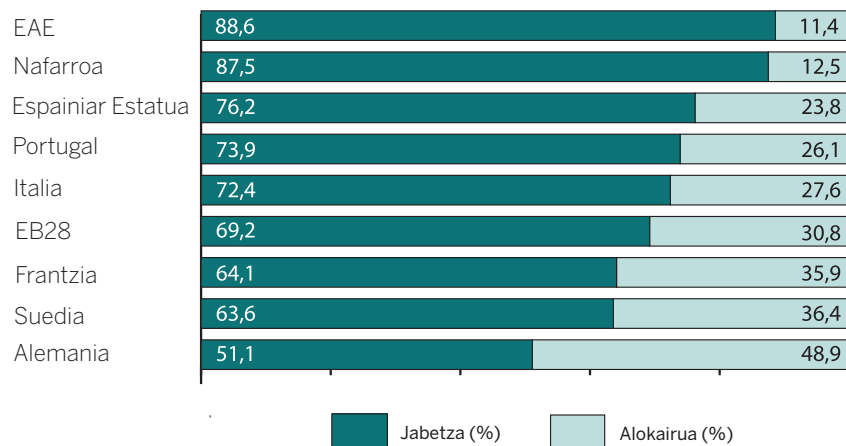
Argi asko ikusarazi zigun hori 2008ko krisiak, zeina higiezinen burbuila lehertzean sortu zen. Etxebizitzen eraikuntza masiboak eta hipotekak ematerakoan finantza-sektoreak egindako abusuek krisi latza eragin zuten, egun ere pairatzen ari garena. Haatik, tematu egiten gara bizilekua aktibo gisa ikusten.

Honen guztiaren ondorioa da HEHan etxebizitza batik bat jabetzan izaten dela, eta alokairuko etxebizitza-parke murrizta daukagula. Ondoko grafikoan ikus daitekeenez, jabetzapeko bizilekuen portzentajea, Nafarroan zein EAEn, EBko herrialde nagusien artean handienetakoa da, Europako batez bestekotik askoz gorago. Dibergentziak oso handiak dira batik bat Frantzia, Suedia eta bereziki Alemaniarekiko, non esku-hartze publikoa orekatuagoa izan den.

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

Alokairuko eta jabetzako etxebizitzaren pisua (%)

Iturria: INE, Eurostat



5. or

Alabaina, litekeena da joera hau aldatzen hasi izana, batik bat herritar gazteen nahiei erreparatuz gero. Eusko Jaurlaritzak 2019an egin zuen Etxebizitza Beharrian eta Eskariari buruzko Inkestaren arabera, sarrera propioak dituen 18 eta 44 urte bitarteko jendearen %45ak alokairuko etxe bat nahi zuen; aldiz, %40,5ek jabe izan nahi zuen, eta %14ri berdin zion. 2007an soilik alokairua hautatzen zutenak %8,3 ziren.

Joera aldaketa honen atzean hainbat arrazoi dago, besteak beste jende askok etxea erosteko edota mailegu hipotekarioa lortzeko duen ezintasuna, lan prekaritatea zein familien osaerak dituzten aldaketak. Edonola ere, etxea izateko moduz harago oztopo nagusia dira prezio garestiak eta jende askok bizileku duina lortzeko duen zailtasuna.

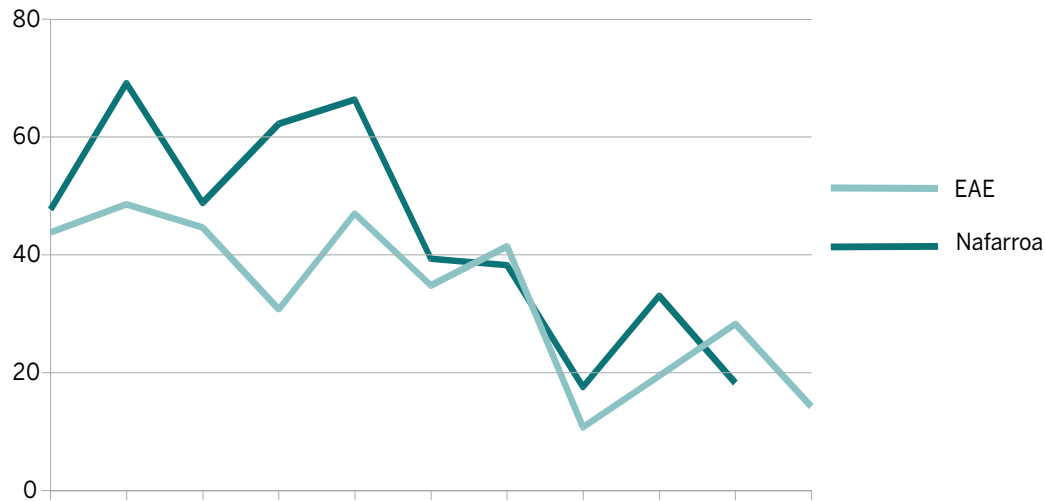
1.2 Jabetzapeko etxeen pisua, alokairukoa baino askoz ere handiagoa

Jabetzapeko bizilekuen pisuak eta higiezinaren sektorean etengabe errentagarritasuna lortu nahiak eragin du HEHn etxebizitza-parkea etengabe hazi izana. Espainiako Gobernuaren Garraio, Mugikortasun eta Hiri-Agendako Ministerioaren datuen arabera, 2020an HEHn 1.390.255 bizileku zeuden, 1.065.274 EAEn eta 324.981 Nafarroan. Hauetako %85 bizileku nagusiak ziren, hots, ohiko bizileku gisa erabiltzen dira urte guztian edo tarte luzez. Gainerako %15 bigarren bizilekuak eta etxe hutsak ziren.

Etxebizitza-parkea urtez urte hazten ari da. 2010 eta 2020 bitartean HEHn bukatutako bizileku kopurua ia 90.000 unitatetan gehitu da; aldiz, biztanleria ez da hainbeste hazi (55.000 pertsona gehiago). Haatik, bukatutako etxeen hazkundera urtez urte murriztu egin da, babes publikoko bizilekuen eraikuntza jaitsi delako. Kontrakoa saldu nahi badigute ere, bukatutako etxebizitza babestuaren pisua murriztu egin da guztizko kopuruan.

Etxebizitza babestuaren pisua guztizko kopuruaren aldean (%) 2010-2020

Iturria: Guk eginda EAEko Etxebizitzaren Behatokiaren eta Nafarroako Gobernuaren datuekin



Etxebizitza edukitzeko moduari buruz, kategoria nagusiak jabetza eta alokairua dira, nahiz eta badiren beste aukera batzuk, esaterako doako edo prezio baxuagoko lagapena. Ikusi dugu HEHn jabetzaren pisua bizilekuen %88koa dela, eta alokairuarena, ia %12. 2008ko krisiak ez zuen eragin espainiar Estatuko beste autonomi-erkidegoetan adinako aldaketa handirik etxea edukitzeko erregimenean. Ondoren analizatuko ditugu etxea edukitzeko bi modu nagusien ezaugarriak.

a) Jabetzapeko etxebizitza

2008ko burbuilaren leherketak etxeen salerosketa merkatuan hainbat ondorio izan zituen. Nafarmenena, aurrezki kutxen bankarizazioa eta banku-sistemaren erreskatea, 60.000 milioi euro inguru. Bankuek diru hau ez dute itzuli, azken urteetan mozkinak izan dituzten arren. Higiezinaren krisiak sektore honetan halako inpaktua izan zuen, non erakunde batzuek irauteko izan zuten irtenbide bakarra beste banku batzuekin bat egitea izan zen. Familia askok eta askok ordaindu ezin zuten bankuen eta inbertsio-funtsen esku egundoko higiezin-aktibo kopurua geratu zen.

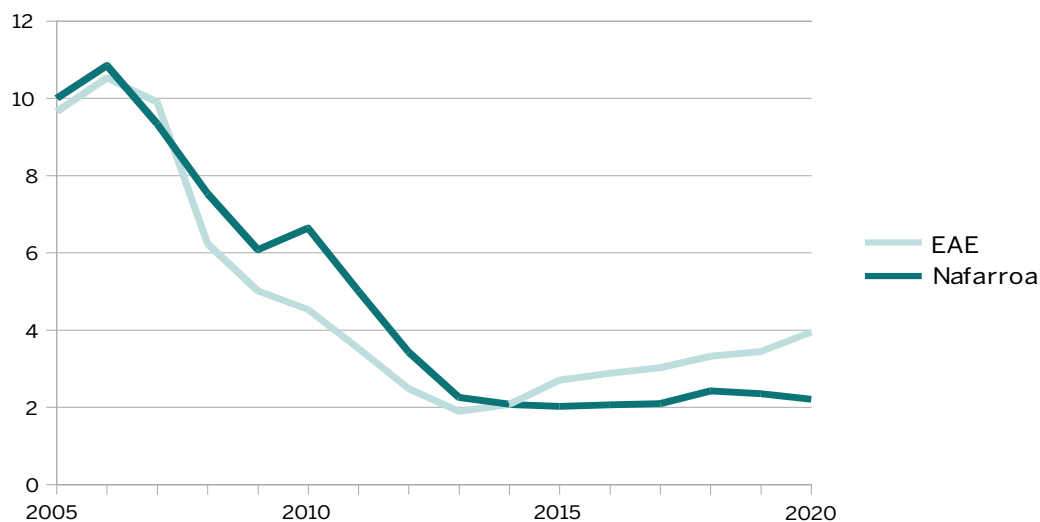
2008ko krisi aurretik, hazkundeko ziklo ekonomikoa eta enplegu maila altua zelarik, etxe bat eskuratzeko finantziarioa lortzea aski erraza zen. Izan ere, mailegu-balio ratioa %100etik gorakoa zen kasu askotan. Hau da, maileguaren zenbatekoa etxebizitzaren balioa baino handiagoa izaten zen. Hau 2008tik aurrera pentsaezina da, eta egun hipoteka bat eman aurretik bankuek eskatzailearen arriskua kalkulatzeko haren aurrezkiak, lan egonkortasuna eta beste hainbat datu aztertuz. Mailegu-balio ratioa bera, Espainiako Bankuaren gomendioz, ezin da %80tik gorakoa izan; beraz, etxe bat erosi nahi duen orok higiezinaren balioaren %20 aurreztuta izan behar du lehenik. Honela etxebizitza eskuratzeko inolako aukerarik gabe geratzen da errenta apaleko jendea eta lan prekaritatea pairatzen duena.

Finantziatzeko baldintza zorrotzagoek inpaktu handia izan dute hipotekek BPGarekiko duten pisan; hau hurrengo grafikoan ikus daiteke. Krisi aurreko punturik gorenean hipoteka guztien zenbatekoa BPGaren %11 zen, baina 2008tik aurrera portzentajea zeharo murriztu zen, 2014an %2ra jaisteraino. Azken urteetan EAEen %4ra iritsi da.

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

Hipotekekin pisua BPGarekiko (%) 2006-2020

Iturria: INE

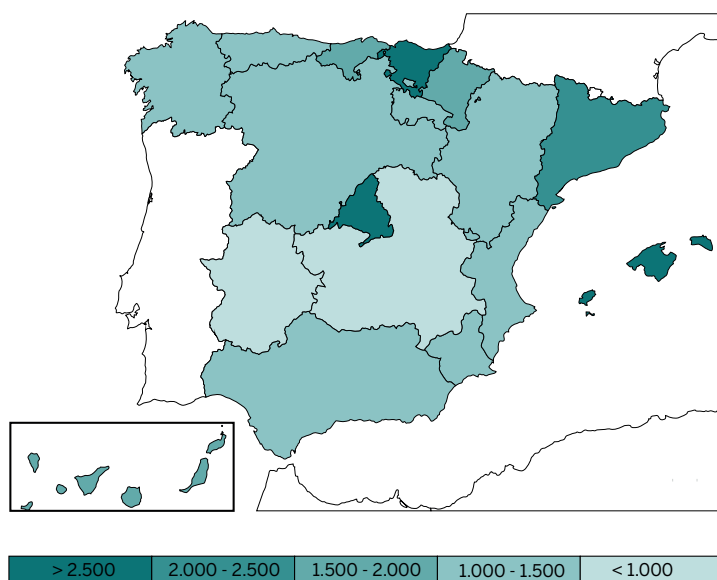


7. or

Jabetzapeko etxeen analisia egiteko oinarritzko beste adierazlea prezioen bilakaera da. Burbuila lehertu zenean jaitsiera nabarmena gertatu zen, baina aipatu beharra dago prezioak izugarri garestiak zirela. 2013an esan genuen *Azterketak 30. Etxebizitza HEHn: egoera eta alternatibak* gure txostenean ezin ginela goranzko prezioen eredura itzuli, eta higiezin burbuila ez zela errepikatu behar. Baina etxebizitzaren prezioen bilakaerari erreparatuz gero ikus dezakegu EAEko prezioetan goranzko joera argia izan dela: etxe berri libreen prezioa ia %17 hazi da azken 5 urteotan. Nafarroan, aldiz, prezioa %6,4 igo da. Etxebizitza babestuei dagokienez, metro koadroaren prezioa etengabe gehitu da azken urteotan: 2010 eta 2020 bitartean %20 hazi da. Horrek esan nahi du etxebizitzaren prezioa Espainiako Estatuko batez bestekoaren oso gainera dagoela, batez ere EAEren kasuan, non metro koadroaren balioa 3.000 eurotik gorakoa den.

2021eko 4.hiruhilekoan erregistratutako etxebizitzaren prezioa (€/m²)

Iturria: Higiezinaren Estatistika erregistrala



Datuok errealitate latz baten isla dira. Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestaren arabera, salgai diren etxe libre berrien batez besteko prezioa 2020an 303.400€ zen, 233.700€ erabilitako etxe libreena eta 131.100€ bizileku babestuenena. Familia askok eta askok ordain dezaketeena baino askoz handiagoak dira zenbateko hauek. Eusko Jaurlaritzak berak emandako datuen arabera etxe baten jabe izateko asmoa duen 18 eta 44 urte arteko jendeak gehienez ordain dezakeen prezioa 2019an 166.895 euro ziren. Euskadin etxebizitza librea oso garestia da oraindik, familia askorentzat iritsi ezinena.

Gainera, etxe bat erosteko familiak zorpetu egin ohi dira; aukera hau erabakitzen duen jendearen %80ak eta gehiagok mailegu hipotekarioa hartu beharko luke. Ahalegin hipotekarioari dagokionez, Nafarroan zein Euskadin hipoteka ordaintzeko sarreraren %30 erabiltzen da. Gogoratu, bestalde, gutxienez prezioaren %20 aurreztu beharra izan dela; ondorioz, erregimen honetatik kanpo geratzen da makina bat familia, batik bat gazteak, guraso bakarrekoak edo migranteenak.

b) Alokairuko etxebizitza

Ikusi dugunez, HEHn alokairuko etxeen pisua oraindik oso txikia da. Eskaintza murriztak, alokairu turistikoaren gorakadak eta gero eta gazte gehiagok bizilekua izateko era hau hobetsi izanak prezioen etengabeko igoera eta higiezinaren jabeen aldetik abusuak dakartza (hauek berme gisa hainbat hilabete ordainarazten dute, lan egonkorra edo gutxieneko sarrerak izatea galdegiten dute).

Hori da azken urteotan alokairuko prezioek izan duten joera; 2013tik hona gorantz egin dute, eta 2018tik aurrera etxebizitza libreen batez besteko hileko errenta 1.000 eurotik gora kokatu da. Etxebizitza babestuetan, berriz, nahiz eta prezioak azken aldian egonkorragoak izan, 2010 eta 2020 bitartean errentak %72 igo dira.

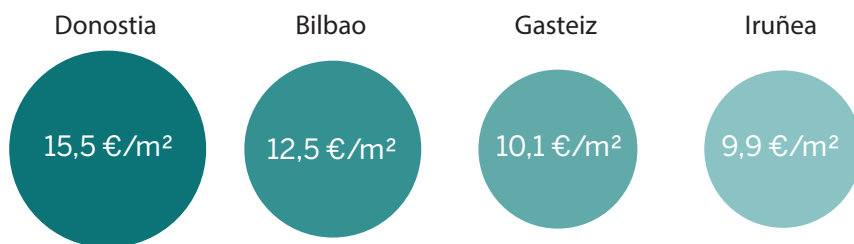
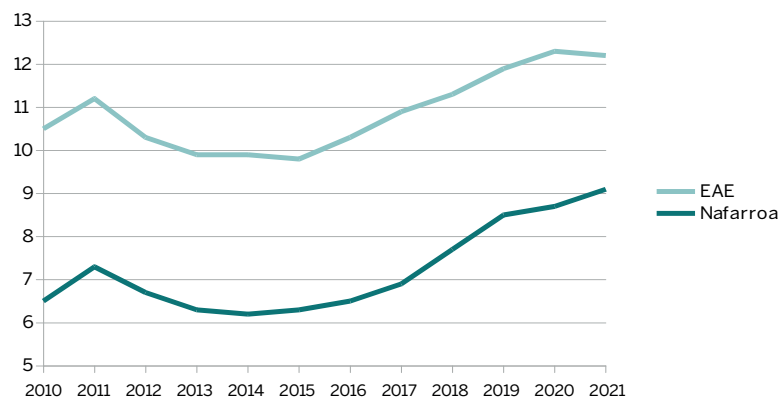
Alokairuko prezioen bilakaera aztertzeko beste erreferentzia batzuk webguneak ditugu. Idealista eta Fotocasa, besteak beste, etxe erabilien eta alokairuko bizilekuen merkatuko bitartekari garrantzitsu bihurtu dira. Erakunde eta hedabide askok baliatzen dituzte webgune hauetako datuak, baina ohartarazi behar da pribatuak direla eta, horrenbestez, etxebizitzaren merkatuari lotutako interes jakin batzuk ordezkatzeko dituztela. Hau kontutan izanik, datuak Eusko Jaurlaritzak emandakoen antzekoak dira. Alokairuko prezioak, Nafarroan zein EAEn, maximo historikoetan kokatu dira, Euskadiko errentak askoz handiagoak direlarik. Idealistaren arabera, 2021eko amaieran Nafarroan 9,1€/m² eta EAEn 12,2€/m² izan ziren. Hau da, metro koadroaren prezioa 2015etik aurrera %40tik gora igo zen Nafarroan, eta %25etik gora EAEn.

Berez mugatua den alokairuko merkatuaren zatirik handiena hiriburuetan kokatzen da, non eskaria handiagoa den. Merkatuaren desoreka honek eragiten du hiriburuetako errentak neurrigabe haztea; hala gertatzen da Bilbon eta, batez ere, Donostian. Honi erantsi behar zaio alokairuko etxe askok ez duela bizitzeko gutxieneko baldintzarik, maizterrak aurkitzeko jabeek ez baitute egokitzeko inbertsiorik egin behar.

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

EAEko eta Nafarroako etxebizitzaren alokairu prezioa 2010-2021

Iturria: Idealista



Datuok familia askoren ahalmen ekonomikotik oso urrun daude: etxebizitza behar duen 18 eta 44 urte arteko jendeak hilean ordaintzeko duen ahalmena 2019an 506 euro ziren, hau da, EAEko batez besteko errentaren erdia. EAEko Pobreziaren eta Ezberdintasun Sozialen Inkestako datuak lazgarriak dira: EAEan ia 100.000 lagunek izan nahiko lukete etxe bat, eta horietatik ia 80.000k ez dauka horretarako behar adina baliabide. Nafarroan 2016ko datuek -ditugun azkenak- zioten egoera berean ia 16.000 pertsona zirela. Ezkutuko pobrezia ez da estatistika ofizialetan agertzen, baina errealitate bat da.

Zailtasun gehien duten kolektiboen artean, emakumeak eta pertsona arrazializatuak. Soldata-arrakalak eragin zuzena du alokairua lortzeko aukeran. INEren datuen arabera, gizon eta emakumeen soldaten arteko aldea 2019an 6.836€ ziren Nafarroan, eta 6.331€ EAEan. Soldata-arrakala da EAEko 6 hilabeteko batez besteko errenta adina.

Pertsona arrazializatuei dagokienez, hauek ez dute soilik lan prekaritate gogorragoa pairatzen: migratu asko baztertu egiten dituzte alokairuko etxeak eskaintzen direnean migratu izate hutsagatik. SOS Racismok *Puertas que se cierran* izeneko txostenean salatu zuen pertsona arrazializatuak higiezin-agentzietan jasaten zuten diskriminazioa. Telefonoz deituta, alokatzeko etxerik bazegoenik ukatu zitzairen pertsonen %70 atzerritarra zen. Aurrez aurre, berriz, bizilekua ukatu zitzairen pertsonen %87 ziren atzerritarrak. Hauei, gainera, baldintza askoz ere gogorragoak galdatzen zitzaizkien (nominak, abalak) etxe bat alokatzeko.

Finean, alokairuko etxe eskaintza urria eta jendeak era honetako bizilekurako duen joera gero eta handiagoa medio prezioak oso tenkatuta daude. Hainbeste, non esan genezakeen alokairuko merkatuan burbuila bat sortu dela.

1.3 Etxebizitza hutsak eta azpierzabiltzak

Etengabe eraikitzeke eredua eta alokairuko etxe eskaintza murrizta dela eta, ezin da onartu mila etxe hutsik egotea edo oso gutxi erabiltzea.

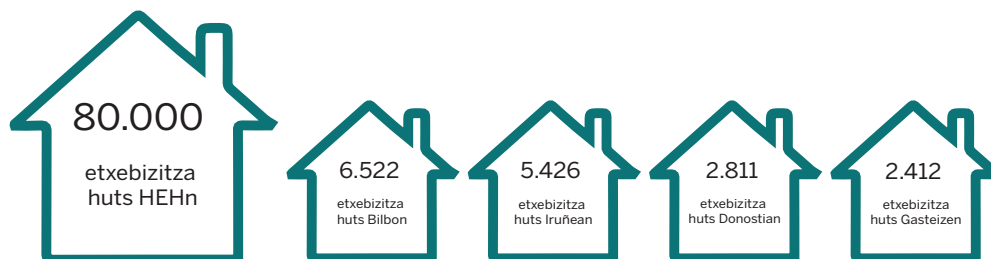
Zenbait datu eguneratuta ez dagoen arren, hurbilpena egin daiteke HEHko bizileku hutsen egoera zein den ezagutzeko. INEk egin zuen Etxebizitzaren azken Erroldan (2011) 116.469 ziren, 35.000tik gora Nafarroan eta 81.000 EAEn. Datuotatik abiatuta ez da erraza erabakitzen gaur zenbat etxe dagoen hutsik, besteak beste bizileku hutsa definitzeko irizpidea aldatu egin baita.

Duela zenbait urteko irizpidearen arabera, 2019ko EAEko Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestaren arabera (eskura daukagun azkena), 86.980 etxe zeuden hutsik, bizilekuen parkeko %8,2. Hauetatik 53.533 beti ei daude hutsik, eta gainerakoak bigarren bizilekuak dira. Hots, EAEko etxebizitzaren %5 ez dira urte guztian erabiltzen. Nafarroako Foru Erkidegoaren kasuan, berriz, 2011ko Biztanleria eta Etxebizitzaren Errolda daukagu; lehenago aipatu ditugu hutsik zeuden 35.000 etxebizitzak, guztizko kopuruaren %11,5. Bestalde, Nafarroako Foru Erkidegoko Etxebizitzaren 2016ko Inkestak ia 24.500 etxe huts zenbatetsi ditu (Nafarroako bizileku guztien %7,9).

Hurrengo irudian ikus daitekeenez, HEHko hirietan izugarritzko etxe kopuru bat beti hutsik dago. Iruñean, berriz, orain Udalak identifikatu dituenak aipatzen ditugu, baina gehiago direla uste dugu.

Hutsik dauden etxebizitzaren HEHn eta euskal hiriburuetan

Iturria: Eustat, Nafarroako Gobernua



Beraz, HEHn gutxienik 78.033 etxebizitza daude hutsik, eta hauek arazoaren aterabidea izan litezke, hein batean. Gainera, etxe hauek batzuk hondatuta daudenez, horri aurre egiteko politika publiko egokiek jarri behar duen jardura ekonomikoa susta daiteke, areago zaharberritzeak iraunkortasun eta energia-eraginkortasun irizpideekin eginez gero.

1.4 Sareb, 2008ko krisiak utzitako herentzia pozoitsu

Etxebizitza huts edo gutxi erabiltzeko ari garelarik, 2008ko higiezinaren krisiak utzitako ondorio larrienetakoa bankuen erreskatea izan zen, eta haren eraginez gaur arte pairatzen ari garen austeritate politikak. Bankuen erreskaterako maila emateko Europako Batzordeak galdegin zuen erakunde bat sortzea hondoa jotzearen aurrezki-kutxa eta bankuen balantzea narrasten zuten aktibo toxiko guztiak biltzeko (etxe hutsak, lurzorua, hipotekak). Erakunde horri Sareb izena jarri zioten (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), kaleko hizkuntzan *banku txarra*, eta kapital mistoz hornitu zen, %45 publikoa eta %55 pribatua (besteak beste, hor sartu ziren BBVA, Banco Santander eta Kutxabank).

Etxebitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

11. or

Sarebek aktibo toxiko guzti haiek eskura zituzten Europar Batasunari MEDE bidez 52.110 milioi euroren mailegua eskatu zion (gehi zegozkion interesak), Espainiako Gobernuaren bermearekin, xedea izanik ondasun horiek saldu eta dirua 15 urteko epean itzultzea.

Sarebek etxe horiek oso prezio merkean erosi zituzten, baina haien merkatu balioa -kasu askotan zerotik gertu- baino handiagoa ordaindu zuen, izan ere, banku txarra sortzean helburua zelako kolapsoa ekiditea, bankuena ez ezik, baita higiezinaren sektorearena ere, jakinik espainiar Estatuak metatze dinamikan oinarritzekoak zirela. Sarebek 500.000 etxebizitza inguru izan zituzten bere eskumenean, baita lurrak (batzuk eraikitze galaraziak) eta beste aktibo toxiko batzuk ere, esaterako inoiz itzuliko ez ziren hipotekak. Orduan Luis de Guindos Ekonomia ministro eta prozesu horren arduradun zenak iragarri zuen Sarebek urtean %13ko etekinak izango zituela. Haatik, ezin izan ditu ondasun guztiak saldu eta ondarearen zati handi bat zeharo hondatu da. Gainera, bere esku zituzten etxeak merkatu prezioaren gaintik eskuratu zirenez, merkeago saldu beharra zegoen. Zer gertatu zen orduan? Sareb etekinak egiteko gauza ez bada, definizioz, lehenago edo beranduago 52.110 milioiren zorra Estatuak hartu behar zuen bere gain, hau da, hasierako kapitalaren %45 jartzeaz gainera MEDEren aurrean Sareben zorra bermatzen zuenak.

Emaitza izan da Sarebek 35.000 milioi euro inguruko zorra metatu duela, eta Eurostatek (EBko estatistika bulegoak) 2021eko urtarrilean kopuru hori zor publiko gisa zenbatzen hasi zela. Beraz, espainiar zor publikoari 35.000 milioi erantsi zizkioten; horrela, duela urtebete Espainiako BPGaren %120ko mailara iritsi zen, eta 7.000tik gora milioi euroren defizitera.

Bankuen erreskate publiko honek eragin beharko zukeen Sareben esku zeuden higiezinak erabilpen publikorako izatea. Alabaina, orain arte ondasun asko Sareboko kapital pribatua osatzen zuten bankuen higiezin-agentziek saldu dituzte (Banco Santander, BBVA, Banco Sabadell), eta gainera nori, eta inbertsio-funtsei, esaterako Blackstoneri.

Sarebek HEHn ere baditu higiezin-aktiboak. Zehazki, Sozietateak dio, saldu gabeko 139 etxebizitza eta 201 lursail ditu; hauek etxebizitza soziala sustatzeko baliatu beharko lirateke. Haatik, EAEk Alokabideren bitartez 8 etxebizitza eskuratu zituzten alokairu sozialerako. Praktika honekin etxeak birritan ordaintzen dira, Sareb espainiar Gobernuak duela gutxi nazionalizatu baitu eta euskal erakundeek ia 750.000 euro ordaindu dizkiotelako etxe horien truke.

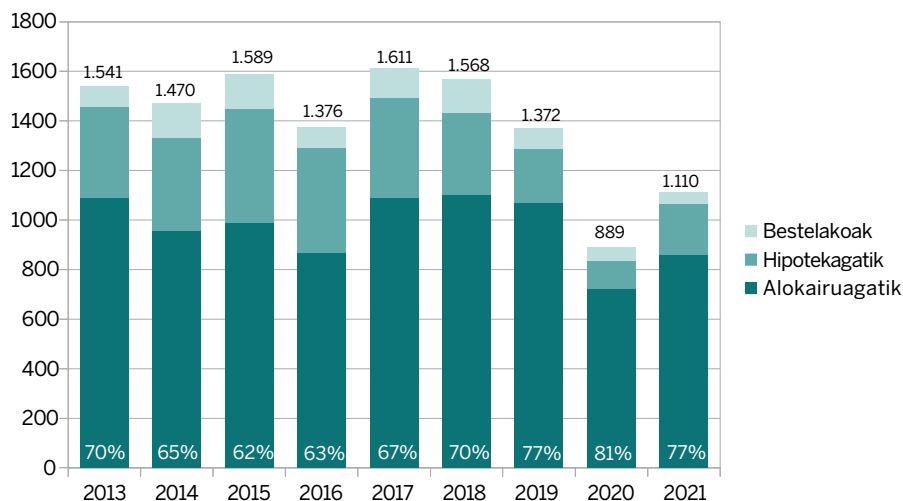
1.5 Etxegabetzeak oraindik ere maiz gertatzen dira

Etxebitzaren inguruko arazo larrietako bat dira etxegabetzeak; hauek 2008ko krisitik hona errealitatea eta ohiko praktika dira HEHn. Izan ere, Sareb-en esku dauden bizileku asko etxegabetzeen ondorio dira. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren datuen arabera, 2013 eta 2021 bitartean guztira 12.526 etxegabetze izan dira, hau da, EAEn 9.306 familia eta Nafarroan 3.220 bota dituzte beren txokotik. Egia da kopurua jaitsi egin dela, batez ere 2012ko exekuzio hipotekarioen luzamendua erabaki zenetik eta Covid-19aren krisia zela eta hartutako neurriengatik. Dena dela, 2021eko datuak ikusita, etxegabetzeen kopuruak berriz ere gora egin dute. Etxegabetze moten artean ohikoena Hiri-Alokairuen Legean oinarritzen da, eta HEHko kasuen %77 alokairuko bizilekuei dagokie.

Etxegabetzeak ez dira soilik etxebizitza libreetan gertatzen. Azken urteetan kasu asko gertatu dira etxe babestuetan, Eusko Jaurlaritzak bere ardurapean dituen parkeetan, esaterako Alokabiden (alokairu sozialaren kudeaketa), Bizigunen (etxebizitza hutsetan bizitzeko programa) edota Eusko Jaurlaritzak berak bere esku zituztenetan.

Egindako kaleratzeak HEH 2013-2021

Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

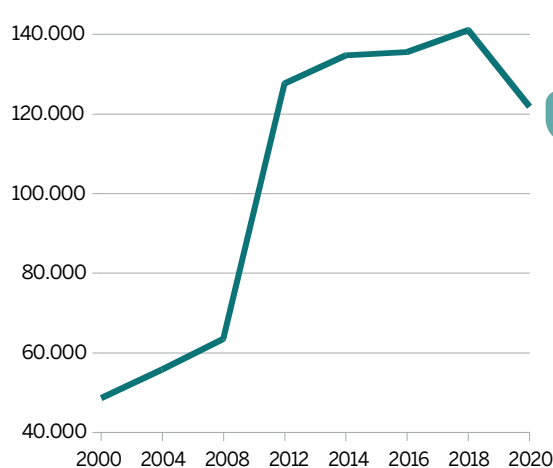


Gogoratu beharra dago kopuru hauek auzibidetik landu diren kasuei buruzkoak direla; hortaz, kanpoan geratzen dira bide horretatik kanpoko prozesu guztiak, esaterako kontratuen azkentzea eta goranzko prezioa zuten berritzeak, zein isilpeko beste etxegabetze kasuak. Edota HEHn ere zenbait enpresak egiten dituzten etxegabetzeak, esaterako Desokupak, zeinaren kutsu faxista nabarmena den eta, legez kanpo jokatu arren, segurtasun indarren eta zenbait hedabideren babesaren dute.

Hau ez da harrizkoa, EAEko Pobreziari eta Ezberdintasun Sozialei buruzko Inkestak aipatzen datuak ikusirik. 2000. urtetik hona errenta, hipoteka, mailegu edo erreziobotan atzerapenen bat izan duen edo ordaindu ez duen pertsona kopurua etengabe gehitu da, 2018ko puntu goreneraino: orduan 140.000tik gora ziren egoera horretan. 2020an pandemiaren inpaktua arintzeko hartu ziren neurriek kopuru hori asko murriztu dute, baina oso litekeena da berriz ere haztea, behin 'ezkutu soziala' delakoa eteten denean.

Ez-ordainketak edo atzerapenak dituzten pertsonak EAEn 2010-2020

Iturria: Pobrezia eta Ezberdintasun Sozialen Inkesta 2020



121.832

pertsona ez-ordainketa edo atzerapenekin alokairuan, kredituetan, hipoteketan edo erreziobotan EAEn 2020an

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

13. or

Kopuru hauen genero irakurketa ere egin beharra dago, etxegabetze mehatxupearan bizi diren familiei erreparatuta. Emakunderen 2016ko txosten batean kalkulatu zen 54.786 lagun bizi zirela EAEn etxegabetzeen mehatxupearan (2013ko FOESSA txostena), eta horietatik %60 emakumeak zirela. Kasu gehienetan alokairuko etxeetan bizi ziren. Jende honek ezin du une batean ere lasai egon, edozein momentutan egotziko dituzten beldurrez baitaude, bizitzeko beste aukerarik ez dutelarik.

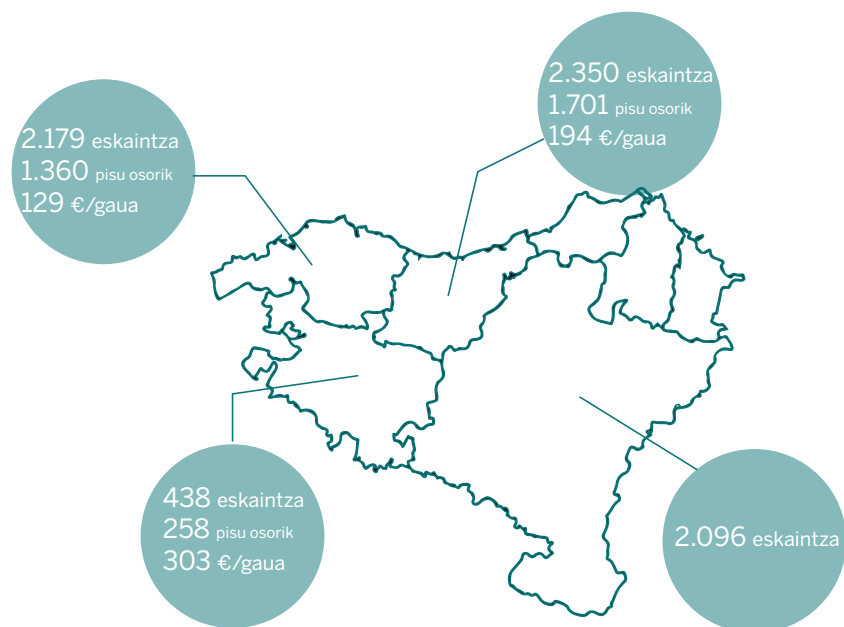
1.6 Hirien turistifikazioaren eragina

Orain arte aipatutako arazo estrukturalaz gainera azken urteetan sortu diren beste batzuk ere badira. Covid-19aren krisiak HEHn sektore turistikoaren atzerakada ekarri badu ere 2020 eta 2021 urteetan, ekonomian hark zuen pisua gero eta handiagoa zen. 2010 eta 2019 bitartean turismoaren pisua EAEko BPGan puntu bete gehitu zen, eta tarte berean ostatu turistikoaren kopurua Nafarroan %45 hazi da.

Turismoaren hedapen honek euskal hiriburuetan ondorio sozioekonomiko zuzenak ditu, baita ondorioz etxebizitzan ere. Estatistika ofizialik ez dagoen arren, gero eta ugariagoa da Erabilera Turistikorako Etxebizitzaren (ETE) eskaintza; hau egiazta daiteke hainbat plataformatan, esaterako Airbnb-n, zeina ostatu hauek kudeatzeko bide nagusia den. InsideAirbnb webguneak monitorizatzen ditu plataforma honek munduko leku ezberdinetan kudeatzen dituen eskaintzak, bestiek beste EAEkoak. Ikus daitekeenez, datuek ETEen pisu gero eta handiagoa adierazten dute, batik bat Donostian eta Bilbon.

AirBnb-ren eskaintzak eta prezioak HEHko probintzietan 2021

Iturria: InsideAirbnb, Datahippo (2018ko datua Nafarroan)



Datuok erakusten digute, batetik, ostatu mota honen eskaintza handia dela eta, bestetik, oso errentagarria dela, izan ere EAEn apartamentu oso baten gaueko prezioa batez beste 176€ baitzen 2021 urte bukaeran. Honek esan nahi du ETE bat 6 egunez alokatuz gero 1.056€ emango lukeela, hain zuzen batez besteko hileko errenta; beraz, egun kopuru hori gaindituz gero errentagarritasuna handiagoa litzateke. Ez da harritzekoa Airbnb-n ETEen eskaintza handiagoa izatea Euskadin Idealistak eskaintzen dituen ohiko alokairuko etxeena baino.

Ohiko alokairuaren aldean ETEen errentagarritasun handiagoa izateak badu beste ondorio latz bat, ostatu turistikoaren jabetzari dagokionez: Inbertsio-funtsek edo enpresa handiek etxebizitzak eta eraikin osoak erosten dituzte ustiapen turistikorako. Adibidez, Donostian Azora funtsak 2020an Inmobiliaria Vascongada erosi zuen, zeinak 300etik gora maizter zituen, xede espekulatibo hutsez. Edota gure hirietan Blackstone agertu da, sistema kapitalistaren eremu espekulatibo guztietan diharduen funtsa, Bilbon familiaren bat etxetik bota ere egin duena. Are larriagoa izan da aipatutako Blackstone, Eskandinaviako Catella edo Testa residencial Socimi-a eta antzeko funts putreen esku jartzea babes ofizialeko etxebizitzetan (hala gertatu da Donostian, Gasteizen eta Iruñean).

Prozesu hau nagusitzen ari den plataforma-ekonomiak laguntzen du, esaterako Airbnb-ren moduko enpresekin, eta horrek ondorio oso kaltegarriak ditu hirietan. Arestian ikusi dugun moduan, HEHko alokairu merkatua berez oso txikia da, eta mugimendu espekulatibo hauen ondorio zuzena da alokairu eskaintza areago murriztea eta prezioak asko igotzea. Airbnb beraren datuek adierazten dute etxebizitza kopuru oso handia enpresen esku pilatzen ari dela.

Airbnb-n edukitzaile handiek dituzten pisu kopurua EAEn

Iturria: InsideAirbnb

Enpresaren izena	Pisu kopurua	Enpresaren izena	Pisu kopurua
FeelFree Rentals	93	Smilling Rentals	37
The Rentals Collection	67	Always Easy	26
Basque Stay	40	Iberorent Aptms.	22
People Rentals	40	Egona	21
Aston	37	Bilbao	19

Hau guztia eragiten ari da jende asko bere betiko auzotik joan beharrean gertatzea, biztanle aberatsagoi edo ostatu turistikoei lekua egiteko. Gentrifikazio eta turistifikazio prozesu hauek gure hirietan gertatzen ari dira, eta inork ez die konponbiderik ematen. Eneko Goia Donostiako alkatetatek duela gutxi esan du "zure auzoan zahartu nahi izatea piska bat mokofina izatea da". Benetan triste da bizileku duin bat izateko aukera mokofinen kontu gisa ulertzea.

Praktika espekulatibo hauen beste kalteetako bat fiskalitateari lotua da. Ian Brossatek *Airbnb: la ciudad uberizada* liburuan dioen bezala, ohikoa da enpresa honen ihes fiskala diharduen herrialdeetan, Google eta Amazonek ere egiten duten moduan, Europar Batasunean diren paradisu fiskalak baliatuz. Alabaina, ez da Airbnb zergak ordaintzeko beharrari muzin egiten dion bakarra; apartamentu turistikoko mordo batekin iruzur egiten da. EAeko legediaren baitan apartamentu hauek erregistro publiko batean inskribatu behar dira, jardueraren kontrola egite aldera. Baina Lehiaren Euskal Agintaritzak 2018an egindako txosten batek zioen hiru ostatu-plataforma nagusiek (Airbnb, HomeAway eta TripAdvisor) 3.648 eskaintza zituztela, zeinetatik %56ak ez zeukan erregistro zenbakirik eta klandestinoak ziren.

Begibistakoa da turistifikazioak eta espekulazioak alokairu-merkatua uzkuertzen duela, bate-tik, eta prezioak puztu, bestetik. Gentrifikazio eta turistifikazio prozesuekin batera eragindako inguruko egitura produktiboa eraldatu egiten da, hala lurzorua garestitzeagatik, nola eskaria aldatzen delako. Betiko lantokiak itxi eta turismoarekin zerikusia dutenak hedatzen dira; hauetan nagusi dira estazionalitatea, behinbehinekotasuna eta soldata kaskarrak. Horrela, sorgin-gurpil bat sortzen da prezioen igoera orokorra (batik bat etxebizitzarena, baina baina beste ondasun eta zerbitzuena ere) eta gero eta prekarioagoa den lana konbinatzen direlako; honek tokiko biztanleen bizimodua zailtzen du eta alde egitera derrigortzen ditu.

1.7 Gazteak, ezin emantzipatu

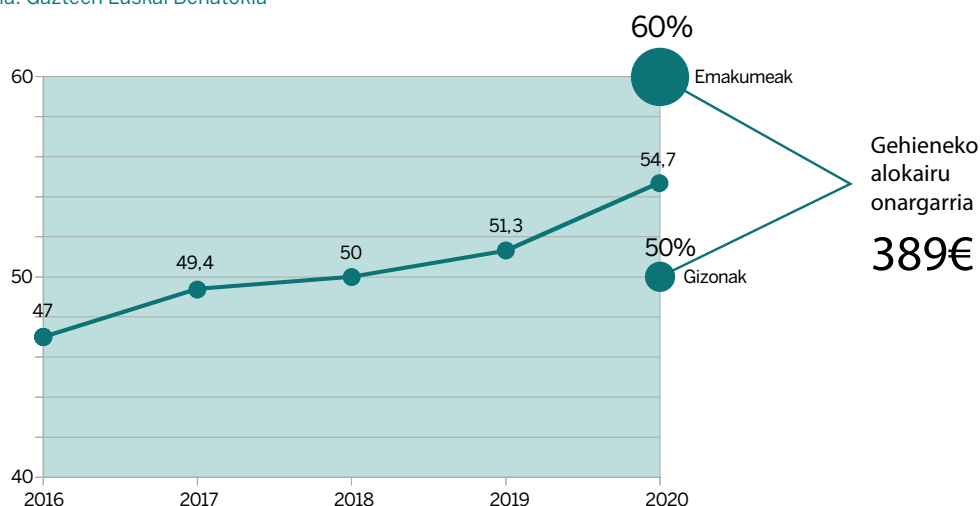
Emantzipatzeko arazoak dituen kolektibo bat bada, gazteak dira. EAEko eta Nafarroako gaztediaren behatokiaren arabera, 2019an 18 eta 34 urte arteko jendearen %64 zegoen emantzipatu gabe EAEn, eta %55 Nafarroan. Adin-tarteka, EAEn 18 eta 24 urte arteko gazteen %92 zegoen egoera horretan, 25-29 arteko %67 eta 30-34 arteko %30. Nafarroan, 16 eta 29 urte arteko gazteen %71 ez zen emantzipatu, eta 30-34 urte artekoen %16.

Hipoteka bat lortu ahal izateko behar den aurrezki bolumen eta lan egonkorrak gazteei galarazi egiten die etxebizitza bat eskuratzeko aukera oro. Gazteen Euskal Behatokiaren arabera, 18 eta 34 urte arteko gazteek gehienez ordain zezaketen prezioa 2020an 114.000 euro ziren, gorago ikusi ditugun prezioetatik oso urrun, baita etxe babestuetan ere. Etxe bat erosi dezaketen gazteek beren sarreraren %60 erabiltzen dute hipoteka ordaintzeko. Alabaina, gizon eta emakumeen arteko soldata-arrakalaren ondorioz ahalegin hau handiagoa da emakumeentzat (%63) gizonentzat baino (%54).

Horixe da etxea edukitzeko nahietan izan den joera aldaketaren arazoia, eta alokairuaren pisu gero eta handiagoa. Edukitzeko erregimenari dagokionez, EAEko gazte jendeak gero eta ahalegin handiagoa egin behar du errenta ordaintzeko. Honetan ere emakumeen esfortzua handiagoa da, soldata garbiaren ia %60 behar baitute errenta ordaintzeko, eta gizonak, aldiz, %50. Gazteek gehienez ordain dezaketen alokairua hilean 389€ dira.

Alokairuko etxebizitza eskuratzeko kostuaren bilakaera EAEn (%/Soldata garbia)

Iturria: Gazteen Euskal Behatokia



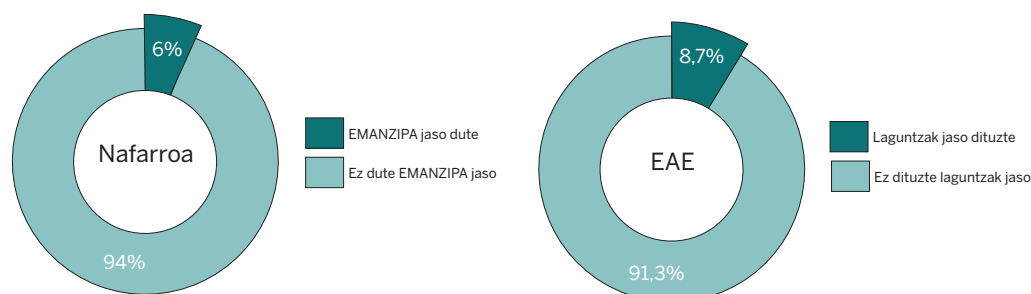
Hainbat arrazoi dago HEHko gazteak hain berandu emantzipatzeko. Noski, kolektibo honetan dagoen lan prekaritatea erabakigarria da. Gazteen langabezia-tasa, INEren azken datuen arabera, Nafarroan %18koa da eta EAEn, %27koa; behinbehinekotasun-tasa, berriz, ia %63koa da; lanaldi partzialean dihardu gazteen %32,5ak (azken bi datuok 2020ko Gaztediaren Euskal Behatokiak emandako datuak dira), eta soldata-egitura apalagoa da; honegatik ezinezkoa da kolektibo honek etxebizitza bat eskuratzea, ikusi berri ditugun prezioetan.

Horren guztiaren eraginez EAEn emantzipatzeko batez besteko adina 2019an 30,2 urtekoa zen, hots, euskal gazteak 30 urtetik gora zituztenean emantzipatzen ziren. Datuok Europako beste herrialdeekin alderatuta, non batez besteko adina 25,9 urtekoa den, EAEk Europako emantzipatze adinik berankorrenetakoa du, eta soilik Kroazia, Serbia, Ipar Mazedonia, Montenegro eta Eslovakia daude haratago. Aitzitik, biztanlerik gazteenentzat etxebizitza izateko aukera sustatzen duten politika publikoak dituzten herrialdeetan emantzipatzeko adina 20 urte ingurukoa da.

Hala ere, HEHn emantzipatzeko laguntzak oso kaskarrak dira, ondorengo grafikoek erakusten dutenez. Honek eta alokairu sozialeko eskaintza urriak emantzipatze adina gero eta gehiago atzeratzea dakar.

Diru-laguntzak jaso dituzten emantzipatutako gazteak HEHn

Iturria: EAEko eta Nafarroako Gazteen Behatokiak



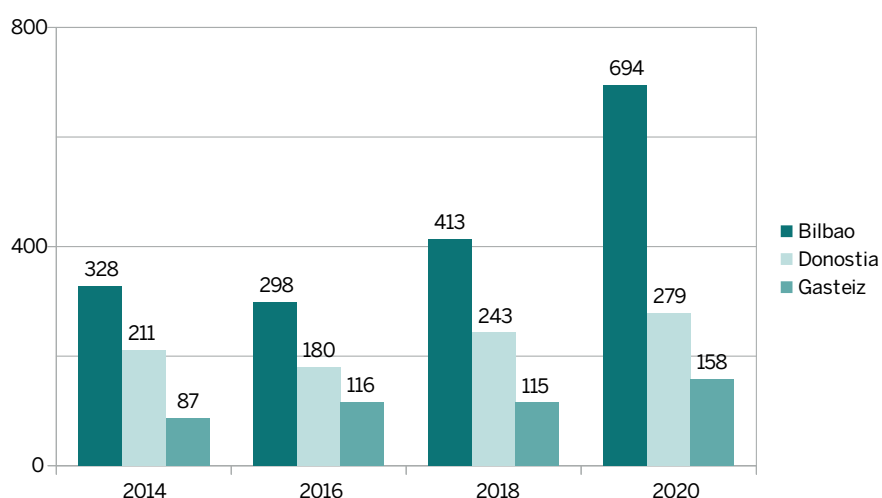
1.8 Etxerik gabeko jendea HEHn

Etxegabetasuna bizilekuaren inguruko arazoaren gailurra da, ehundaka biztanlek HEHn pairatzen duten bazterkeria sozialaren adierazlerik behinena. Iaz 10 lagun hil ziren HEHko kaleetan; 2022 hasieran Fatima izeneko emakume bat hil da Bilboko Zabalguneko Merkatu ondoan gaua pasatzen ari zenean.

2020ko EAEn bizitegi-bazterketa larria bizi duten pertsonen inguruko V. Azterlanaren arabera, ia 2.800 pertsona zeuden bazterkeria sozial egoera larrian, eta horietatik %6 katean bizi zen. Hau da, konfinamendu aldian HEHn jende guztiak ez zeukan etxe bat. Haatik, ez da erraza zehatz erabakitzen zenbat jende dagoen etxerik gabe, bi gauez zenbatzen baitira EAEko hiri edo herri nagusietan. Txostenak berak dioenez, litekeena da etxerik gabeko jende asko zenbatu gabe utzi izana. Nonbait gero eta etxerik gabeko jende gehiago pilatzen ari da Bilbon, Donostian eta Gasteizen.

Katean edo aterpetxeetan dauden pertsonen kopurua Euskadin 2014-2020

Iturria: EAEn egoitza-bazterkeriako egoeran dauden pertsonen egoerari buruzko V. Azterlana 2020



Nafarroako daturik ez dago; dakigun bakarra da gizarte-zerbitzuen erabilera zein den: 2020an batez beste 395 lagun eman zioten harrera. Beraz, etxerik gabeko jende kopurua askoz handiago izan behar da.

Herri-erakundeek ez diote drama sozial honi konponbiderik ematen; aitzitik, zenbait udalen erabakiek -adibidez, Bilbon eta Gasteizen- larriagotu egin dute. Azken asteetan hesiak jarri dituzte etxerik gabeko jendeak gaua pasatzen zuen lekuetan: Bilboko Atxuriko saskibaloi-zelaia eta Gasteizko Musika Kontserbatorioko arkupeak. Beraz, jende honi, kalean lo egin behar izateaz gainera, gutxieneko babesa ematen dieten lekuetan egotea galarazten zaio. Arlo honetako politika publikoak porrot egiten ari dira nabarmen.

Ezin ahaztu, gainera, jende askok etxea izanagatik ere ez duela bizileku egokirik. Hau da, eraikuntza-akats larriak dituzte, pilotze handia dago, inguru hondatua kokatuta daude edota hornikuntza zein oinarritzko ekipamendurik ez dute. EAEko FOESSA eta Caritasen 2022ko txostenaren arabera, biztanleen %8,5 (187.000 lagun inguru), etxe desegoki batean bizi da. Erakunde horiek Nafarroan 2018an egin zuten txostenak zioen bizileku desegokia zuela biztanleen %9,1ak, ia 60.000 lagunek. Egoera hau batik bat migranteek pairatzen dute.

2. ERAKUNDEEN POLITIKAK

Etxebizitza izateko arazoaren diagnostikoa, beraz, nabaria da: jende askok ez dauka etxe duina izateko aukerarik. Haatik, herri-erakundeak ere diagnostiko honekin bat etorri arren, eskubide unibertsal honi ez zaio benetako erantzunik ematen, eta espekulazioa gailentzen zaio etxebizitzaren erabiltzeko balioari. Atal honetan analizatuko ditugu HEHn indarrean diren etxebizitza legeak, baita beste lege batzuk ere, esaterako estatuko Etxebizitza Legea, gure lurraldean eragina izan dezakeelako. Halaber, analizatuko dugu etxebizitza politikek EAEko eta Nafarroako aurrekontuetan duten pisu txikia, baita bi eremuetako politika publikoak ere. Arazoari aterabidea emateko baliagarriak izan litezkeen beste legedien aipamen laburra egingo dugu ere.

2.1 HEHn indarrean den legedia

Espainiar estatuan etxebizitzari buruzko eskuduntzak Autonomia Erkidegoek dituzte; beraz, EAEko eta Nafarroako legeak analizatuko ditugu.

a) EAE

Gizartean etxebizitzak duen garrantzia gorabehera, 2015. urterarte ez zen hari buruzko legerik egin. Lege honen jatorria da 2011n PSE-EEK landutako legegaia, Eusko Legebiltzarrean aurrera atera zena PSE-EEren, EH Bilduren eta UPyDren aldeko botoaz. Hau da, ez zuen EAJren sosten gurik izan. Prozesuan, bestalde, eragile sozialek ez zuten parte-hartzerik izan.

Lege honen oinarria da etxebizitza izateko eskubide subjektiboa, hau da, administrazioak alokairuko bizileku bat eman behar die eskatzen duten herritarrei eta, horretarako etxerik ezean, hau izan dezaten laguntza sistema bat sortu behar du. Alabaina, eskubide hau aitor dadin irizpide objektibo eta eskakizun jakin batzuk bete behar dira, esaterako gutxieneko eta gehieneko errenta maila, edota etxebizitza babestua eskatzeko erregistroan gutxienez 4 urtez inskribatuta egotea. Eskakizun hauek baztertu egiten dute etxebizitza izateko arazoak dituen jende asko eta asko. Gainera, jasotzen diren laguntzekin ezinezkoa da merkatuko prezioan dagoen alokairuko bizileku bat izatea. Prestazioak ez du inola ere etxebizitza izateko aukera bermatzen.

EAJko Josu Erkorekak 2015ean esan zuenez “edozein etor liteke Euskadira eta legez etxe bat galdatu”. Sei urte geroago esan daiteke ez dela jende asko etorri etxebizitza eske eta jende askok ez daukala halakorik izateko aukerarik.

Legeko beste elementu garrantzitsua da hutsik dauden etxebizitzei dagokiena. Etxebizitza huts gisa jotzen da bi urtetik gora hutsik dagoena, baina legeak egoera hori justifikatzeko hainbat arrazoi arautzen du, eta horrek aukera ematen du etxe askok oraindik ere hutsik jarrai dezan. Era berean, kanon bat ezartzen da bizileku hutsen gainean, urtean 10 euro metro koadro erabilgarriko. Zenbatekoa %10ean gehitzen da egoera horretan jarraitzen duen urte bakoitzeko. Derrigorrezko alokairua ere aipatzen da, baina honek izapide administratibo ugari eskatuko luke. Dena dela, prozedura hauek ez dira garatu urteotan, eta 2021eko ekainean Eusko Jurlaritzak zentzu horretako arau berri bat egin zuen. Arazoa da dekretu horrek udalen esku jartzen duela kanona aplikatzeko ahalmena, eta batzuek ez daukate hori egiteko asmorik. Hori litzateke Gasteizko kasua, Urтарan alkatearen esanetan. Etxe hutsak zigortzen dituen kanona aplikatzea bide egokia da, baina zenbatekoa handiagoa izan behar da, dagoen horretan zenbait jabe nahiago izango baitu kanona ordaindu etxebizitza alokatu baino.

Etxebizitza babestuari dagokionez, bere kalifikazioa beti izango da publikoa, eta xedatzen da ezen funts publikoekin eraikitzen den guztia alokatzeko izango dela (hasieran %80a zen, eta orain %100a). Honen xedea da alokairu soziala sustatzea. Haatik, etxebizitza publikoko sustapen asko enpresa pribatuek egiten dituzte, eta salerosketa lehenesten dute errentagarritasun handiagoa duelako.

Legeak ez du ezer esaten alokairuko etxebizitzei buruz, ez eta errentak mugatzeaz ere, hau izan arren gaur bizilekuen arazo handienetako bat. Gainera, planteatutako auzi asko legea 2015ean ezarri zenetik bere horretan diraute. Izan ere, araua motz geratzeaz gainera, Eusko Jurlaritzako sozio nagusia haren aurka agertu baitzen.

b) Nafarroa

Nafarroan Etxebizitza izateko Eskubideari buruzko legea 2010ekoa da, baina orduetik hona hainbat aldaketa egin zaizkio. Gainera, orain legeagari berri bat eztabaidatzen ari dira.

2010eko legeak arreta berezia jarri zuen etxebizitza babestua arautzerakoan. Etxebizitza babestuaren iraunaldia 30 urtekoa zela ezarri zuen, eta hutsik zeuden etxeen alokairua sustatu nahi zen. Halaber, bi etxebizitza babestu mota bereizten zituen: Batetik, Babes Ofizialeko Etxebizitzak (BOE), txikiagoak eta merkeagoak, baliabide gutxiago dituztenentzat, eta Prezio Tasatuko Etxebizitzak (PTE), handiagoak eta garestiagoak, egoera ekonomiko hobean dagoen jendearentzat. Bereizketa honek segregazioa dakar eta eraikuntza enpresen negozioaren mesederako da, etxe publiko garestiagoak egiteko aukera ematen baitu.

Halaber, etxebizitza babestu bat izateko irizpideak ezarri zituen legeak, eta eskatzaileen gutxieneko sarrera maila handiagoa finkatu zuen. Horrela etxe hauek izan ditzakeen jende kopurua murriztu egin zen.

Etxebizitza hutsari dagokionez, arauaren xedea zen alokatzeko izan zitezela. Alabaina, alokairua merkatuko prezioen arabera litzateke, ez prezio babestuan. Gainera, jabeari eskainiz Gobernuaren bitartekari lanaren abantaila guztiak eskaintzen zaizkio.

Lege hark ez zuen inola ere bermatzen herritarren etxebizitza izateko eskubidea: bertan ezarritako arauak oso orokorrak eta lausoak ziren.

2012an 2010eko legea garatzeko dekretua argitaratu zen, baina honek jatorriko gabeziak ez zituen konpondu. Aitzitik, txertatu ziren elementu batzuek etxebizitza izateko aukera areago eragozten zuten. Esaterako, etxebizitza babestua aurrekontu nahikoa izatearen baitan jarri zuten. Hau da, etxebizitzarako laguntzen aurrekontu-saila agortuz gero, pertsona batek eskakizun guztiak beteagatik ere, ez zuen inongo prestaziorik jasoko. Gainera, nahiz eta UPNk eta PSNk

dekretuan jabetzapeko eta alokairuko etxe babestuen prezioen jaitsiera planteatu eta aitortu hauek gehiegizkoak zirela, ez zen mugarik ezarri eraikuntzako enpresa eta sustatzaileen presioen ondorioz.

Dekretuak garrantzia ematen zion bizileku babestuen erregimenaren 30 urteko iraupenari. Epea iraganda, bizilekuek libreki besterendu daitezke. Xedapen honen ondorioz Nafarroan 29.000 etxebizitza babestu, eraiki diren guztietatik erdia baino gehiago, merkatu librean jarri direla behin epealdi hori bukatuta.

2018an, 2018-2028 Etxebizitzaren Planaren baitan, Nafarroan etxebizitzarako eskubide subjektiboa arautzen duen Foru Legea ezarri zen, zeinak 2010eko legearen zenbait atal aldatu zituen. Izenak berak dioen moduan, legeak eskubide subjektiboa aitortzen zuen, ezarriz “Nafarroan errol-datuta dagoen pertsona orok eskubidea du (...) etxebizitza duin eta egokia edukitzeko eta hartaz bakean gozatzeko”, eta herri-administrazioak arduratuko dira eskubide horretaz. Ekinbide honen fruitu izan ziren 2 programa:

- Emantzipaziorako errentamenduagatiko kenkaria. 23 eta urte arteko gazteentzat, gehienez 250 euroren zenbatekoarekin eta alokairu-prezioen mugekin, gutxieneko eta gehieneko sarrerei buruzko eskakizunekin eta etxebizitza bakoitzeko kenkari bakarra ezarriz.
- Etxebizitza eskuratzeko errentamenduagatiko kenkaria. Baliabide gutxiago dituzten biztanleentzat, zenbait eskakizun ezartzen delarik hauen errenta, alokairuaren prezio eta abarren inguruan.

Plan hauek urteko aurrekontu negatiboa dute, kenkariak baitira, ez zuzeneko laguntzak; ondorioz, Nafarroako Gobernuak diru kopuru horiei uko egiten die. Alabaina, laguntza hauek ez dira inola ere etxebizitza lortzeko bermea, are gutxiago zenbateko horiekin merkatu librerara jo behar izanez gero. Gainera, gutxieneko eta gehieneko eskakizun ekonomikoek etxebizitza lortzeko arazoak dituen jende asko baztertzen dute.

Aurreko legeen gabeziak medio, Nafarroako Gobernuak oraintsu 2010eko Legea aldatzeko beste proposamen bat plazaratu du. EAEko legean jasota dauden hainbat neurri txertatzea aurreikus-ten da, esaterako errentamendu erregimeneko etxebizitza babestuak bere horretan mugarik gabe irautea, alokairuen erregistro bat sortzea, bankuen esku dauden etxebizitza hutsak baliatzeke balizko desjabetzeak, edota alokairuen prezioa mugatzea inguru tenkatuetan (alokairu eskaria eskaintza baino handiagoa denean eta prezioak oso garestiak direnean). Proposamena zehaztu gabe dago, baina legeak hutsune izugarriak ditu, esaterako etxegabetzeei dagokienez. Eta alokairu prezioen kontrolari buruz proposamen hau espainiar Estatuko Etxebizitza Lege berriaren oso tankerakoa da, zeinak alokatutako etxeen prezioak apenas jaitsiaraziko dituen.

c) Estatuko Etxebizitza Lege berria

Etxebizitzaren gaineko eskuduntza erkidego autonomoei dagokienez, legearen aplikazioa hauen esku izango da; beraz, ez dakar inolako betebeharririk. Lege honen berritasuna da alokairuen prezioaren kontrola ezartzen duela. Honek polemika handia piztu du, baina arazo larri honi aurre egiteko ez du aldaketarik ekarriko.

Kontua da muga hau soilik ezarriko dela “inguru tenkatuak” diren horietan, eta ezberdina izango dela etxearen jabea nor den. “Inguru tenkatuak” erkidego autonomo eta udalek izendatuko dituzte: azken 5 urteetan alokairuen prezioa KPIz gaindi bost puntu igo den eta alokairua familiaren batez besteko sarreren %30etik gorakoa den kasuak dira hauek. Jabetzari buruz bereizten dira, batetik, hamar etxebizitzatik gora dituzten pertsona juridikoak (funtsak, bankuak, etab.); hauei

'edukitzaile handi' deitzen zaie. Bestetik, 10 bizileku baino gutxiago duten pertsona juridikoak eta pertsona fisiko guztiak. Edukitzaile handien definizioak berak abiapuntu bat du, etxebizitza finantz-aktibo gisa hartzea, ez baita sinesgarria 4, 5 edo 9 etxe dituen norbaitek bizileku gisa baliatzea.

Alokairuen prezioa soilik murriztuko da inguru tenkatuetan eta edukitzaile handiek dituzten etxebizitzaren kasuan, eta prezioa jaisteko finkatu gabeko indize bat egingo da. Gogoratu beharra dago Iñaki Arriola sailburuak berak emandako datuaren arabera edukitzaile handien esku dauden etxebizitzak EAEn %5 besterik ez direla. Horrek esan nahi du prezioen jaitsiera ia ez dela gertatuko. Jabeak edukitzaile handiak ez direnean gehienez indarrean diren kontratuak urte urte luza daitezke, prezioak izoztuta. Aurrez ikusi dugunez, EAEko batez besteko alokairua hilean 1.000 eurotik gorakoa da. Prezioak izoztuta Hego Euskal Herrian milaka familiak errenta ordaintzeko pairatzen ari diren nekaldia luzatu besterik ez da egingo. Bestalde, legeak aurreikusten du prezioak %10eraino igo daitezkeela jabeak etxebizitzan hobekuntzarik eginez gero. Ez alokairuaren jaitsiera, ez inongo mugarik.

Honi erantsi behar zaio errenta %10 jaisten duten etxebizitzaren jabeek hobari fiskal handiak izango dituztela, ia jasotako sarrera guztiak adinakoak.

Arauk aurrez ikusitako antzeko elementuak jasotzen ditu etxebizitza hutsen, emantzipatzeko laguntzen edota bizileku babestuen inguruan.

Legediari dagokionez, ez dago etxebizitzaren eremuan benetan esku hartzeko asmorik. Ez da alokairuaren prezioa mugatzen; etxegabetzeak ohiko praktika dira, eta etxebizitza lortzea gizarte honetako arazo larrienetako bat da. Eraikuntza, higiezin eta finantza sektoreen interesak lehenesten dira, pertsonen gainetik. Egoera hau gainditu ezean ez dago aterabiderik.

Erkidego autonomoren batek etxebizitza lortzeko aukera errazteko ekinbideren bat proposatu duenean unean uneko Espainiako gobernuak Auzitegi Konstituzionalera jo du haien aurka. Hala gertatu zen Andaluzian 2013an; baita Nafarroan ere urte berean, etxebizitza hutsen desjabetzarekin lotuta. Katalunian, duela gutxi, alokairuen kontrolarekin lotuta gertatu da, Kataluniako arauak estatuko xedapen berriak baino eragin askoz handiagoa zuelako. Azken neurri honi buruz Institut d'Economía de Barcelonak argitaratu duen txosten baten ondorioa da alokairuak %6 jaitsi direla lege hori aplikatu den hirietan, eta horrek ez diola alokatutako etxeen eskaintzari kalterik egin, zenbait komunikabide eta ekonomilari liberalek kontrakoa esanagatik ere.

Etxebizitza politiketan norabide aldaketa bat ez litzateke inola ere iraultzailea izango. Inguruko herrialde batzuetan izandako ekinbide batzuei erreparatuz gero, zeintzuetan etxebizitza erabiltzeko ondasun gisa hartzen den, eta ez inbertsiogai. Alemanian eta Frantzia guztiek onartzen dute alokairuen prezioen kontrola. Baita Suedian ere: Maizterren eta enpresa pribatuen ordezkariak negozioazio kolektiboa egiten dute, eta gobernu bitartekaria da. Halaber, Herbehereetako kasuan merkatu pribatua zein alokairu sozialekoa araututa daude. Europako zenbait hiritan, esaterako Vianan, etxebizitza-parkearen %40 udalaren edota irabazi asmorik gabeko kolektiboaren esku dago.

Politika publikoen eredu hauetan maizterra gehiago babesten dute, eta alokatzeko etxebizitza sustatzen da: hauek hartu beharko genituzke HEHko politikak birpentsatzeko erreferentziatzat. Legeak egin behar dira herritarren interesen alde, ez enpresen interes pribatuen mesedetan.

2.2 Etxebizitzarako aurrekontuak



Lege oro alferrikakoa da arauak garatzeko aurrekontu egokirik ezean. Legean aitortu daitezke bizileku bat izateko eskubide subjektiboa, baina agerikoa da ez dela behar adina baliabide jartzen eskubide hori benetan gauzatzeko.

Familien errentan gastu nagusia etxebizitza izanik, pisu horrek ez du herri-administrazioetako aurrekontuetan parekorik. Hori erakusten du, adibidez, HEHko azken urteetako etxebizitzako gastu publikoak. Grafikoan ikus daitezkeenez, 2008ko higiezinaren krisi aurretik hona EAeko etxebizitzako gastuak soilik birritan gaitu du 200 milioien marka; ohikoa da urtean 100 eta 200 milioi bitartean kokatzea. Aurtengo aurrekontua 170,7 milioi izan dira, biztanleko 81 euro, BPGarekiko %0,20 barregarria.

Nafarroan ere antzeko zerbait gertatzen da, etxebizitzan egindako inbertsioa oso txikia da, 2022an 66,8 milioi euro bideratuko baitira etxebizitzara. Hau da, 108 euro pertsonako, BPGren %0,29. Hala ere, etxebizitzako gastua txikiagoa izan da Nafarroan azken urteotan eta, 2022rako 8,4 milioko igoera, neurri handi batean, Europako funtsetatik etorriko da. Hau da, 2015az geroztik (ezin da konparaziorik egin aurreko urteekin, aurrekontua egiteko moduak termino homogeneoetan alderaketa egitea eragozten baitu), aurrekontua 39,9 milioi eurotik 55,2 milioira igaro da 2021ean.

Aurrekontua etxebizitzan, aurrekontua pertsonako eta BPGarekiko pisua 2022rako

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren eta Nafarroako Gobernuaren aurrekontuak 2022

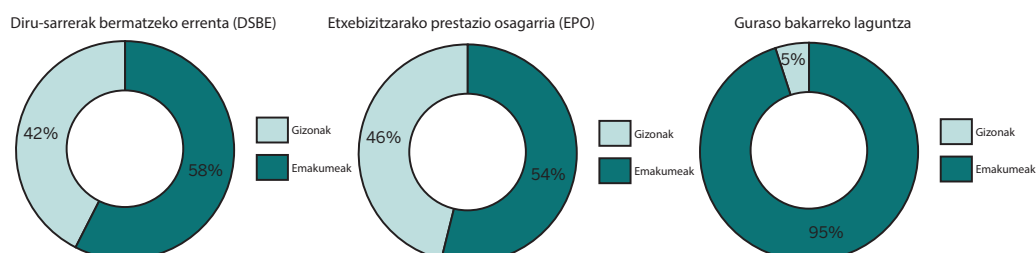
			%BPG
Nafarroa	66,8 milioi €	108€/pertsonako	0,29%
EAE	170,7 milioi €	81€/pertsonako	0,20%

Aurrekontu urrion emaitza da etxebizitza politikak ez direla nahikoak HEHn milaka biztanleren esku bizileku duin bat jartzeko. Etxeak alokatzeko EAeko laguntza ekonomikoaren zenbatekoa 10 urtez izoztuta izan ondoren orain Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) zein Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE) 25 euro gehitu eta 250 eurotik 275raino igoko dira. EPOa ematen zaie etxebizitzako gastuak ordaintzeko laguntza behar duten DSBE jasotzaileei. EPEa, berriz, alokairu sozialeko etxebizitza bat izateko eskubidea duten biztanleei zuzenduta dago, 2015eko legean ikusi dugun moduan alokatzeko bizileku babestu aski ez dagoenean. Zenbatekoa hobetuegatik ere, kopurua 2010ean ordaintzen zen hileko 320 euroko EPOaren azpitik dago.

Laguntza hauek gehienbat emakumeek jasotzen dituzte, beraiek baitira arazo ekonomiko gehien pairatzen dutenak, bereziki guraso bakarreko familien kasuan.

DSBE, EPO eta guraso bakarreko laguntzen titularrak 2022rako

Iturria: Lanbide



Gaztelagun prestazioari dagokionez, zeina gazteei ematen zaien etxea alokatzeko, zenbatekoa aurrekoen parekoa izango da. Haatik, 25 euro gehituta ere laguntza hauen zenbatekoa ez da nahikoa, ez merkatu libreko alokairuak ordaintzeko (EAEko batez bestekoa 1.050 euro dira), ezta alokairu sozialeko etxebizitzarako ere, batez besteko errenta 350 eurotik gorakoa izanik. Gizarte-Larrialdietarako Laguntzetara bideratzen den aurrekontuari dagokionez, iazko kopuruan geratu da: 42,5 milioi euro. Gogoratu beharra dago laguntza hau ez dela eskubide gisa aitortzen; beraz, aurrekontua agortzen denean jasotzaileei ez zaie ordaintzen.

Nafarroan bi laguntza mota daude, zuzentzen zaizkion kolektiboaren arabera; zenbatekoak aipatu direnen oso antzekoak dira. Batetik, DaVid programa, baliabide urriak dituzten biztanleentzat, zeina etxebizitza izateko eskubide subjektiboa gauzatzeko den. Zenbatekoa 200 eta 300 euro artekoa da, eskatzaileen sarreraren baitan. Laguntza hau jasotzeko alokairuaren prezioak ezin du 650 euro gainditu. Gazteentzat, aldiz, EMANZIPA programa dago, 23 eta 31 urte arteko pertsonei zuzenduta, eta gehienez hileko 250 eurokoa da.

Laguntza hauek guztiak jasotzeko eskakizun batzuk bete behar dira, esaterako gutxieneko eta gehienezko sarrerak, etxebizitza eskatzeko erregistroetan antzinatasuna, etab. Muga hauek denak arazoaren parte dira eta asko eragozten dute etxebizitza benetako eskubide subjektiboa izatea.

2.3 Alokairu publikoaren pisua

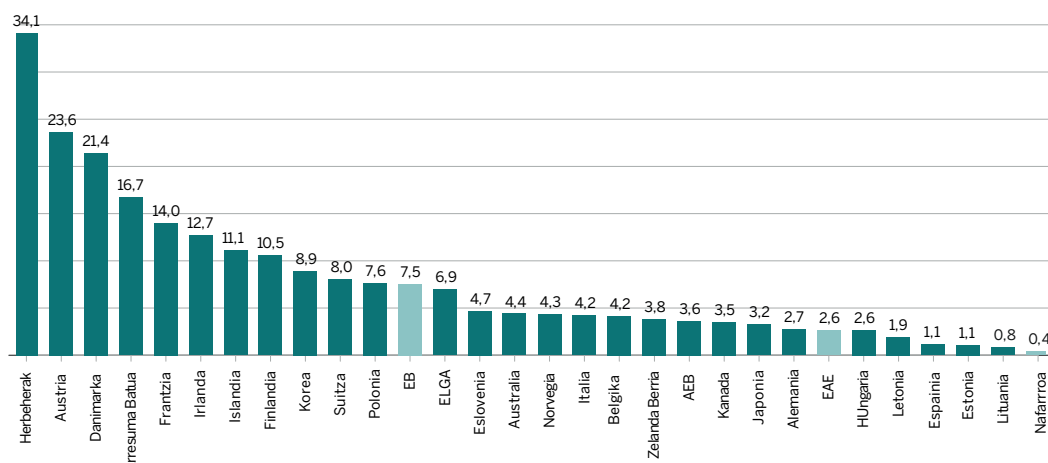
Errentagarritasunarekin tematzeak eragin du etxebizitza politikak beti erosketa lehenetsi izana, alokairuaren gainetik, eta etxebizitza babestua ere ez da salbuespena. Egia da lege berriek alokatzeko bizilekuak sustatzen saiatu direla, etxebizitza babestuen %50eko kuota ezarriz. Alabaina, alokatzeko etxebizitza publikoaren portzentajea ELGEko beste herrialdeetatik oso urrun dago.

Alokairu babestuko etxebizitza-parkean HEHn 28.791 bizileku zeuden, 23.874 EAEn (Etxebideren datuak, 2019) eta 4.917 Nafarroan (Nafarroako Gobernuaren datuak, 2017). Hala ere, datuok zehatzago analizatuta egiaztatuko dugu beste herrialde garatuekiko alde oso handia dela: alokairu sozialeko etxeen pisua lehen bizilekuekiko EAEn %2,3koa da, eta %0,4koa Nafarroan. Portzentaje hauek oso txikiak dira Herbehereekin, Austriarekin, Danimarkarekin, Erresuma Batuekin edo Frantziarekin konparatuz gero.

Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak

Alokairuko etxebizitza soziala etxebizitza-parke osoarekiko (%)

Iturria: ELGA, Eustat, Nastat



23. or

Salerosteko etxebizitza babestua lehenesten duen politika, gainera, ez da eraginkorra. Etxebizitza publikoa salduz gero gerta daiteke une horretan eskakizunak betetzen dituen norbaiten esku jar-tzea, baina aurrerago erosle horrek baliabide gehiago izatea premia handiagoa duten familia askok baino. Bizilekuak alokatuta baliabide publikoen erabilpena optimiza daiteke, baita etxebi-zitzen erabilpena ere, bertan bizi diren pertsona eta gela kopuruari dagokionez. Kontrol publiko egokia duen alokairu sozialeko erregimen bat lagungarri izango litzateke baliabide publikoen eraginkortasuna hobetzeko.

3. ETXEBIZITZAREN INGURUKO GIZARTE-MUGIMENDUAK

Jende askok nekez lortzen du etxebizitza duin bat, eta administrazioaren erantzuna ez da nahi-koa. Drama sozial honi erantzuteko hainbat gizarte-mugimendu sortu da. Eragile hauek arazoak dituzten biztanleek bazterkeria sozialik pairatu ez dezaten antolatzen dira.

Dagoeneko 1905. urtean izan ziren HEHn maizterren lehenengo mugimenduak. Barakaldon gertatu zen; hazkunde industrial aldi bat zen, eta enpleguaren gorakadak migrazioa erakarri zuen. Eskaria eskaintza baino askoz gehiago hazi zen eta prezioek goia jo zuten. Maizterren Elkarteak eratu zen, errentak erdira jaitziazteko helburuarekin. Ordaintzeari uzteko proposamenak ere egin ziren. Etxegabetze ugari egin ziren, eta borrokaren aitzindari emakumeak izan ziren; hauek etxegabetze mehatxupean zeuden bizilekuak zaindu zituzten. Etxegabetze bat zela eta andreok greba orokor bat deitu zuten, etxeko gauzak kalera atera eta hiria blokeatu zuten. Duela mende luzeko egoerak gaur ere gertatzen dira.

Guregandik hurbilago, 2008ko krisi ondoko urteetan Stops Desahucios eta PAHen (Hipotekak Kaltetutakoen Plataforma) lana oso esanguratsua izan zen etxegabetzeen kontrako borrokan eta hipoteka ordaindu ezinik etxea galdu zutenei laguntza emateko. Azken urteetan, alokairuko prezioen igoerak eragindako arazo onduen ondorioz, hainbat gizarte-mugimendu eta sindikatu sortu da.



Kolektibo hauek auzo edo herrietan kokatuta daude eta zuzeneko ekintzaren bidez etxebizitzaren inguruko sistema espekulatiboari aurre egiten saiatzen dira hainbat modutan. Besteak beste, etxegabeteen aurkako mobilizazioa, kalean geratzeko arriskuan dauden familiei laguntza eta aholkua ematea, kontzientziatze kanpainak eta desobediencia zibileko ekintzak burutzen dituzte. Zenbait kasutan kolektibo hauek milaka euroko isunak ordaindu behar dituzte soilik borroka egiten dutelako biztanlerik ahulenean etxebizitza duin bat izan dezaten. Beren ahalegina da ere etxerik gabeko jendeak gune publikoetan babesteko aukera izatea, udal batzuen jokabidearen aurkakoa. Hain zuzen, Euskal Herriko Eskubide Sozialen Kartak sarri aldarrikatu izan du, baita Herriar Ekimen Legegile baten bidez, bizileku bat izateko eskubidea bermearien beharra ere.

Mugimendu hauen oinarrietako bat da egungo sistema zalantzan jartzen dutela. Gehienak Euskal Herriko hiri nagusietan eratu dira, eta ikusten ari dira putre-funtsak etxebizitza erosketa masiboak egiten ari direla turismora bideratzeko, turistak erakartzea biztanleen interesen gainetik jarritz. Eredu espekulatibo hauek eragin nabarmena dute alokairuaren eta etxebizitzaren prezioetan.

ETEen kontrako borrokan erakunde aipagarrienetako bat Iparraldeko Alda herri-mugimendua da, oinarriko eskubideen alde diharduena, baliabiderik gutxien dutenen beharrianak asetzeko asmoz. Kolektibo hauen arazo handienetakoa etxebizitza denez, eta ostatu turistikoak gero eta gehiago ugaltzen ari direnez, Alda duela hainbat hilabetetik hona kontzientziatze eta zuzeneko ekintza kanpaina bat garatzen ari da Airbnb eta antzeko plataformen praktikei aurre egiteko. Etxebizitza turistikoak ere okupatu dituzte negozio eredu hau salatzeko. Helburua da biztanleen interesen alde borrokatzea, haiek ere prozesuan inplikatu eta era komunitarioan antolatuz. Aktibismo honi esker Alda eragiten ari da herri-erakundeak neurriak har ditzaten etxebizitza turistikoek bizileku izateko eskubidean duen inpaktua arintze aldera.

Sindikatuak ere zalantzan jarri dute etxebizitzaren egungo eredu. ELAk betidanik salatu izan du milaka familiek bizileku bat izateko duten zailtasuna eta erakundeek eredu benetan aldatzeko agertzen duten borondate eza. Etxebizitza ELAren agendan gai nagusia izan da: gaiaren inguruko dokumentuak landu ditu eta HEHko legeen azterketa egin izan du. Gizartearen mobilizazioa behar-beharrezkoa da arazoari heltzeko.

Hala ere, puntu honetan adierazi behar da elkarrizketa sozialeko sindikatuak etxebizitza-eredu horretan parte hartzen dutela. Horren adibide dira Plazaola (UGTri lotua) eta Vitra (CCO Ori lotua) promotorak, urte askotan etxebizitza babestuen negozioia egin dutenak. Gainera, *Corralito Foral* delakoaren parte izanik, diru-laguntza zuzen askoren onuradunak izan dira eta hirigintzako negozioetan parte hartu dute, esaterako, Guendulainen, Plazaola parte baitzen.

Gizarte-mugimendu guztiak jendearengandik oso hurbil daude eta ederki ezagutzen dituzte etxebizitza sistemak dituen hutsuneak. Horregatik, ezin da ulertu administrazioek haien aldarriak aintzat ez hartzea, areago oinarrizko eskubide baten alde borrokatzen dutela kontuan hartuta. Etxebizitza izateko aukera hobetzeko benetako borondate politikoa balego gizarte-mugimenduen parte-hartzea *sine qua non* baldintza litzateke.

4. ONDORIOAK

Etxebizitza erabiltzeko ondasun gisa hartu beharrean kapital ondasun gisa hartzea, horixe da arazoaren muina. Honek ekarri du eraikuntza, higiezinaren eta finantza sektoreak, herri-administrazioen onespenez, lehentasunez salerosteko etxebizitzak eraiki izana, errentagarriagoak direlako. Ondorioz, etxeak edukitzeko era orokorrena jabetza da, eta alokairuaren pisua oso txikia da inguruko beste herrialde batzuekin alderatuta.

Haatik, erosita zein alokatuta dela ere, bizileku bat lortzeko aukera oso zaila da, prezioak oso garestiak direlako. 2008ko krisiaren ondoren finantzatzeko baldintzak zorrotz egin dituzte bankuek, eta jende asko etxea erosi ezinik geratu da lan prekaritatea nagusi den testuinguru honetan aurrezte ezinbestekoa delako. Alokairuari dagokionez, eskaintza murriztak eta gazte jendearen eskari gero eta handiagoak prezioen garestitze jasangaitza eragin du. Garestitze hori gehien pairatzen duen kolektiboa gazteena da; emantzipatzeko adina batez beste 30 urtetik gorakoa da.

Alokairuko eskaintza txikiaren arrazoietakoa bat da Erabilera Turistikorako Etxebizitzak ugaltu direla. Putre-funtsek ikusi dute negozio hauek errentagarriagoak direla, eta alokatzeko etxeen eskaintza murriztea zein prezioen igoera ari dira behartzen. Horren ondorioz, batetik, auzoetako biztanleak periferiara joan behar izaten dira. Bestetik, iruzur fiskala areagotzen da, esaterako honelako bizilekuak kudeatzen duten Airbnb eta antzeko enpresen aldetik, baita legez kanpoko ostaturen aldetik ere.

Arazo hauei erantsi behar zaie aurreko krisian sortu eta gaur arte iraun dutenak. Etxegabetzeak ohiko praktika dira HEHn, batik bat alokatutako etxeetan. Gainera, ehundaka lagun bizi da HEHko kaleetan; hau gutxi balitz, zenbait udalek, esaterako Bilbokoak eta Gasteizkoak, galarazi egin nahi dute pertsona hauek gutxienera aterpe edo leku babestuan lo egiteko aukera.

Arazo hauek guztiak hor direlarik, etxebizitza kopuru handi bat hutsik dago, eta hauek irtenbidea izan litezke. Herri-erakundeek kanon bat ezarri ez ezik politikak sustatu behar dituzte ere bizileku hauek alokairuko merkatura atera daitezen, merkaturako prezioen azpitik.

Erakunde publikoek zaindu behar dute etxebizitza benetan eskubide subjektiboa izan dadin eta legeak ez daitezen paper erre bilakatu. Ikusi dugunez, legediak ez dio konponbiderik eman etxebizitzaren arazoari, eta ez da gauza izan alokairuko prezioen etengabeko igoera geldiarazteko. Estatuko Etxebizitza Lege berriarekin, behintzat, ez da honekiko aurrerapauso nabarmenik egingo.

Borondate politikoa neurtzeko modu ona da EAEko zein Nafarroako aurrekontuetan etxebizitzarako zenbat diru jartzen den. Bi kasuetan aurreikusitako kopurua guztiz urria da, eta horrek galarazi egiten die milaka biztanleri etxe duin bat baldintza egokietan lortzeko aukera. Agerian geratu da ere etxebizitza-parke publikoa txikiegia dela ELGAko beste herrialde batzuen aldean, batik bat alokatzeko etxebizitza babestuen kasuan.

Azkenik, etxebizitzaren auziaren inguruan kolektibo eta sindikatu ugari sortuagatik ere, etxebizitza-politiken plangintzan parte-hartzerik ez dago oraindik. Kolektibo hauek, jende zaugarriena-

ren eguneroko arazoak ondo ezagutzen dituztenak, oso lagungarriak izan litezke drama sozial honi aurre egiteko benetako ekinbideak taxutzerakoan.

5. ELA-REN PROPOSAMENAK

Etxebizitza-politiken ereduak aldatu beharra dago, erantzuna emango bazaie jendearen beharrei, batik bat zaugarrien direnei. Horregatik, ELAk ez du egungo ereduak ontzat ematen eta honako neurriak proposatzen ditu:

a) Etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatu

EAEko eta Nafarroako etxebizitza-legeetan bizilekua eskubide subjektibotzat aitortzen da. Beharrezkoa da eskubide hau behar bezala betetzea; horretarako etxea izateko eskakizunak berri-kusi behar dira, eta kolektiborik zaugarrienek bizileku duin bat izatea sustatu. Hain zuzen ere, erakundeek eskubidea bermatu behar dute, eta laguntzen alternatiba desagertu behar da. Izan ere, hauek ez baitute inola ere ziurtatzen merkatu librean etxebizitza bat izateko aukera.

b) Alokairua sustatu, ez jabetza

Bertoko politika publikoek betidanik lehenetsi izan dute etxeen salerosketa, ez alokairua. Politikak aldatu behar dira, honako helburuak lortzeko:

- Babespeko bizileku guztiak alokairura bideratu; alokairu soziala sustatu behar da. Sistema honek, gainera, aukera ematen du tarteka berrikusteko, unean uneko baldintza eta beharrezkoen egokitu ahal izateko. Etxea esleitu zaien pertsonen egoera alda daiteke denborarekin.
- Babespeko etxearen kalifikazioa iraunkorra eta mugagabea izan behar da. Soilik honela sor daiteke etxebizitza-parke publiko zabal bat, zeinak beharrezkoen estaldura bermatuko duen.

c) Hutsik dauden etxe guztiak baliatu eta alokairura bideratu.

Hutsik dagoen etxebizitza batek ez du bere funtzio soziala betetzen. Ezin da onartu etxe hutsak egotea, noiz eta bizilekua behar duen eta lortu ezinik dabilen jendea dagoenean. Horregatik, etxebizitza ez erabiltzeagatik ezarritako kanonak gogorragoak izan behar dira, progresiboak jabe batek hutsik dituen bizileku kopuru eta balioaren baitan, eta pertsona fisikoa edo juridikoa den. Etxe bat hutsik izatea garesti ordaindu behar da.

Finantza-erakundeak derrigortu behar dira dituzten etxebizitza hutsak alokairu sozialera bidera ditzaten. Erakundeon esku daude egun etxebizitza gehienak, kasu askotan hutsik. Finantza-erakundeon esku dauden etxebizitza hutsak arautu, kontrolatu eta, behar izanez gero, desjabetu egiten behar dira alokairuko programa publikoetan sartzeko eta behar dutenen esku jartzeko.

d) Etxegabetzeak geldiarazi

HEHn egiten den etxegabetze kopurua oraindik ere oso handia da, batik bat alokatutako bizile-

kuetan. Ezinbestekoa da berehala geldiaraztea ohiko bizilekuaren etxegabetzea, zorra dutenen edota errenta ordaintzeko sarrera aski ez dutenen kasuan.

Bizileku alternatiboa bermatu behar da etxegabetze prozesuan dagoen ororentzat, etxe berean eta alokairu sozial baten truke, edota beste aukera batzuen bidez.

e) Alokairuko prezioak mugatu

Alokairuko prezioen igoera jasanezina da. Alokairuko Prezioen Indize bat sortu behar da errenta guztien igoera mugatzeko, ez soilik inguru tenkatuetan. Alokairuko prezioak mugatzeko xedea duten lege proposamen berriak aldatu behar dira, errenten murrizketa benetakoa izan dadin.

Alokairuen jaitsiera hau etxejabe guztien kasuan ezarri behar da, handi zein txiki direla ere. HEHn alokatutako etxe gehienak edukitzaile txikien esku daude. Alokairuko prezioak jaitsi nahi badira, lege bidez muga horrek erregimen honetako bizileku guztiei eragin behar die.

Prezioak mugatzeko legeak zigor-erregimen bat ezarri beharko luke legea betetzen ez duten jabe guztientzat; isunak behar dira errentak prezio-indizearen arabera murrizten dituztenentzat. Halaber, legearen aplikazioa ez litzateke udalentsat hautazkoa izan beharko, derrigor bete beharrekoa baizik.

f) Erabilera Turistikorako Etxebizitzak mugatu eta kontrolatu

Erakunde publikoek mugatu egin behar dute ostatu hauen eskaintza, eta are debekatu, beharrezkoa gertatuz gero, alokairuko etxebizitza-parkea handitzeko. ETEen eskaintza kontrolatu beharra dago, baita haiek iragartzen dituzten plataformena ere, esaterako Airbnb. Bestalde, ostatu turistiko horien erregistroa ere kontrolatu behar da gaur egun dagoen iruzurra ekiditeko.

Muga eta kontrol publikoak ezarri behar dira ere putre-funtsek edo enpresa handiek etxebizitza edo bloke osoak erosteko operazioen gainean. Ezin da ontzat eman hirietako biztanleak kanporatu ditzaten inbertsio espekulatiboak egite aldera.

Beste neurri interesgarri bat konpentsazioarena da, Frantziako hiri batzuetan eta Iparraldean ere lortu dena Aldaren lanari esker. Hau da, etxebizitza bat alokairu turistikora bideratu nahi duen pertsona fisiko edo juridikoak hori konpentsatu behar du, beste etxebizitza bat alokairura bideratuz. Horrela, ez da pizgarririk ematen etxebizitzak turismora bideratzeko, eta ez da alokairuko etxebizitza-parkea galtzen.

Ostatu turistikoaren erredua eta iruzur fiskala guztiz lotuta daude. Beharrezkoa da honelako ostatuak eskaintzen dituzten enpresek, esaterako Airbnbk, gurean sortzen dituzten etekinei dagozkien zergak ordaintzea. Halaber, legez kanpoko ostatuaren gaineko kontrola areagotu behar da erregistratu eta dagozkien zergak ordain ditzaten.

g) Etxebizitzako gastu publikoa gehitu

Administrazioek etxebizitzako gastua asko gehitu behar dute. Horretarako politika hauetara gutxienez BPGaren %2 bideratu behar da. Gainera, gastu hau modu iraunkorrean egin behar da; horretarako dagoeneko eraikita dauden etxeen birgaitzea eta erabilpena sustatu behar da. Agerian geratu da etxebizitzaren eraikuntza masiboa, ikuspuntu ekonomiko eta ekologikotik jasangaitza izateaz gainera ez dituela jendearen beharrianak asetzen. eta bere ondorio bakarra etxebizitza

tza-merkatu espekulatibo bat sortzea dela.

Gainera, kolektiborik zaugarrienentzako laguntzen zenbatekoa gehitu behar da, esaterako gizarte-bazterkeria jasateko arriskuan dagoen jendearentzat zein gazteentzat.

h) Parte-hartze handiagoa etxebizitza-politiketan

Etxebizitza-politikak garatu behar dira, ez higiezin-politikak. Horretarako erabakiak hartzerakoan inplikatu egin behar dira gizarte-mugimenduak, batik bat etxebizitzaren arazoa ondo ezagutzen dutenak eta jenderik zaugarrienarengandik eta etxegabeengandik gertuen daudenak.

Benetako eredu-aldaketa soilik gauzatu ahal izango da arazoen eta irtenbiden zinezko sozializazioa egiten bada.

i) Finantza-erakundeen balio soziala berreskuratu

2008ko krisiarekin batera etorri zen aurrezki-kutxen bankarizazioa eta hauen xede sozialaren galera, baita finantza-sistemaren erreskatea sozializatzea. Erakundeok aurreko krisian izan zuten erantzukizuna beren gain hartu eta erreskatean jasotako dirua itzuli behar dute, areago orain etekin handiak pilatzen ari direnean.

Mailegu hipotekarioen baldintzak zeharo aldatu behar dira (gehienezko epea 20 urtera edota ordaindu beharreko zenbatekoa soldataren %25ra mugatuz). Hain zuzen, arlo publikotik mailegu hipotekarioen baldintzak arautu behar dira haiek kontratatzen dituztenen mesederako izan daitezten, bankuen botere-posizioa orekatze aldera.

Hipotekaren ordainketa atzeratzeko aukera arautu behar da kolektiborik ahulenentzat. Zor bat ezin da beste edozein konturen gainetik jarri, ez eta pertsona zein familien oinarritzko beharrak asetzearen gainetik ere.

j) Lurralde antolamendua eta lurzorua kudeaketa

Hiri-plangintzaren eremuan etengabeko aldaketak gertatzen dira, eta espekulazioa da nagusi. Eredu hau baztertu eta lurralde-antolamendu iraunkorra lehenetsi behar da, gizartearen beharri-zanak aintzat hartuko dituenak, eta ez gutxiengo batek etekin ekonomikoak lortzeko aukera.

Hiri-plangintzak xede soziala izan behar du, ez ekonomikoa edo negozioa bilatzekoa. Horretarako zeharo mugatu behar da administrazioek birkalifikazioak erabakitzeko duten aukera; hauek gizartearen adostasuna izan behar dute.

k) Etxebizitza alorreko estatistiken hobekuntza

Gabezia handia dago etxebizitzaren inguruko tresna estatistikoei dagokienez, batik bat higiezinaren jabegoari, alokairuko bizilekuei eta ETEei buruz. Estatistikak erabakiak hartzeko behar diren zerbitzu publikoa dira. Gai honetako defizit estatistikoaren ondorioa etxebizitza-politika okerrak dira.

Bereziki larria da erakunde publikoek eta hedabideek webguneak, esaterako Idealista edo Fotocasa, informazio-iturri gisa baliatzea. Webgune hauek informazio partzial eta interesatua ematen dute; hortaz, ez dute betetzen estatistika publikoei eskatu beharreko objektibotasun irizpiderik.

I) Proposamenen sozializazioa eta eredia aldatzeko mobilizazioa

29. or

Neurriok guztiok azken hamarkadetan nagusi izan den eredia goitik behera aldatzea eskatzen du. Mobilizazio soziala bultzatzeko ezinbestekoak dira honakoak:

- Gure proposamenak sozializatzeko kanpaina iraunkorra garatu.
- Mobilizazio kanpainak administrazioei galdatzeko eskatzen ditugun politikak aplikatu ditzatela, eta parte-hartze sozialerako benetako mekanismoak ezartzea.
- Etxebizitzaren inguruko kolektibo sozialen artean aliantzak sortu eta indartu, proposamenak partekatu eta eredu aldaketarako borroka elkarrekin garatu.
- Lehenetsi beharreko ekintza moldeak: Desobedientzia zibila eta finantza-erakunde zein funts putreen etxebizitza, nahiz plataforma-ekonomiaren esku dauden ETEen okupazioa; honek agerian jartzen ditu ardura politikoak eta herritarren beharrak asetzen ditu.

