



AZTERKETAK | 48

2023ko EKAINA

**Etxebizitza
Hego Euskal Herrian:
eskubide bat
merkatuaren menpe**

ELA
EUSKAL SINDIKATUA



MANU ROBLES-ARANGIZ
FUNDAZIOA

Etxebizitza HEHn: eskubide bat merkatuaren menpe

| | |
|---|-----------|
| 1. Sarrera | 3 |
| 2. HEH-ko etxebizitza-parkearen ezaugarriak | 3 |
| 3. Jabetzako etxebizitza | 4 |
| 3.1. Jabetzako etxebizitzaren prezioak espainiar Estatuko altuenen artean | 4 |
| 3.2. Etxebizitza erosteko esfortzua gero eta handiagoa | 5 |
| 3.3. Interes-tasak eta hipoteken garestitzea | 6 |
| 4. Alokairuko etxebizitza | 7 |
| 4.1. Alokairuko etxebizitzaren prezioek gora egiten jarraitzen dute | 7 |
| 4.2. Zer alokatu dezakegu HEHko hiriburuetan? | 8 |
| 4.3. Burbuila berria: logelen alokairua | 10 |
| 5. Gazteak eta etxebizitza | 11 |
| 6. Etxebizitza hutsak edo gutxiegi erabilitakoak | 12 |
| 7. Etxegabetzeak eta okupazioak | 13 |
| 8. Turistifikazioa | 14 |
| 9. Etxerik gabeko pertsonak eta erroldatze-arazoak | 16 |
| 10. Etxebizitza-legeek merkatu-logikaren barruan jarraitzen dute | 17 |
| 11. Gizarte-kolektiboan lorpenak etxebizitzaren arloan: AldA | 19 |
| 12. Ondorioak | 20 |
| 13. ELA-ren proposamenak | 21 |

1. SARRERA

Duela urtebete, *Azterketak 43* txostena argitaratu genuen, *Etxebizitzaren arazoa Hego Euskal Herrian: diagnostikoa eta alternatibak* izena zuena. Bertan, etxebizitza bat eskuratzeko pertsonak zituzten arazo nagusiak aztertu genituen. Erosketa- eta alokairu-prezio altuak, hirien turistifikazioa, etxegabetzeak, egoera horri buelta emateko baliabide publikoen eskasia... Etxebizitza gaur egun arazo nagusienetako bat denez, pertsona guztiek etxebizitza duin bat eskuratzeko benetako eskubidea izateko neurriak planteatu genituen.

Urtebete geroago, egoera hobetu beharrean, arazoak hazten ari dira. Interes-tasen igoerek hipotekak nabarmen garestitu dituzte, alokairuen prezioak igotzen jarraitzen du eta funts putreek gure hiriez jabetzen jarraitzen dute. Etxebizitza huts asko dauden bitartean, familiak etxegabetzen jarraitzen da, eta gero eta pertsona gehiago daude etxerik gabe.

Egoera horretan, espainiako Estatuan etxebizitza legea onartu berri da. Lege horren garapena eta aplikazioa, neurri handi batean, autonomia-erkidegoen eta udalen borondatearen mende dago, eta ez da nahikoa pertsonak zituzten arazo ugariari aurre egiteko. Are gehiago maiatzaren 28aren ondoren egondako hauteskundearen emaitzekin. Azken batean, lege horrek ez du hausten duela zenbait hamarkadatik garatzen ari den etxebizitza-politika ereduarekin: higiezinaren sektoreko, eraikuntzako eta banku-sistemako merkatuaren eta lobby handien mende egoten jarraitzen du.

Etxebizitza eskubide subjektiboa da, eta hala dago jasota, behintzat izaera deklaratiBo gisa, EAEko eta Nafarroako etxebizitza-legeetan. Bertan bizi diren pertsonen beharrak asetzeko ondasun bat izan beharko luke. Hau da, erabilera-ondasuntzat hartu beharko litzateke. Hala ere, duela urte askotatik, bai Espainiako Estatuan bai HEHn, etxebizitza kapital ondasuntzat hartzen da. Alegia, espekulatzeko eta errentagarritasuna bilatzeko aktibotzat. Etxebizitza eskuratzeko arazo guztien arrazoia da politika publikoen orientazioak erraztu egin dituela horrelako praktikak. Lege berriak eta HEHn daudenek ez dute eredu hori aldatuko.

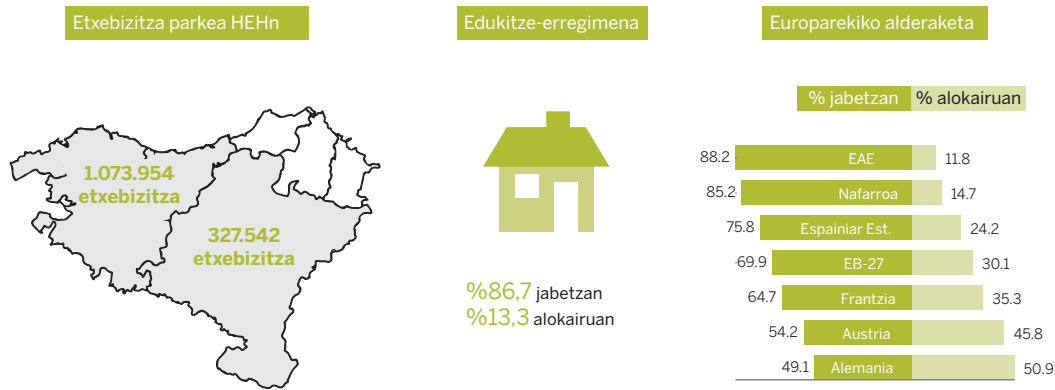
Txosten honetan HEHen etxebizitza-parkearen ezaugarriak aztertuko dira, bai eta etxebizitza bat eskuratzeko pertsonak zituzten arazo nagusiak ere (iazko txostenaren eguneraketa bat), baita etxebizitza lege berria ere. Azkenik, ikusiko dugu Euskal Herrian kolektibo batzuk egungo sistemari aurre egiten ari zaizkiola eta eredu aldaketa posible dela erakutsiz, eta ELAren proposamenak aurkeztuko dira eredu aldaketa hori bultzatzeko.

2. HEH-KO ETXEBIZITZA-PARKEAREN EZAUGARRIAK

HEHko etxebizitza-parkea 1.401.496 etxebizitzak osatzen dute guztira (Eustaten eta Nafarroako Errealitate Sozialaren Behatokiaren 2021eko datuak). Urte bereko biztanleria kontuan hartuta, gutxi gorabehera etxebizitza bat dago bi biztanleko.

Edukitze-erregimenari dagokionez, jabetzako etxebizitza parke osoaren % 87 baino gehiago da, eta gainerako % 13a alokairukoa da. Datu horiek Europar Batasuneko beste herrialde batzuekiko desoreka argia erakusten dute, alokairuko etxebizitzak pisu nabarmen handiagoa baitu herrialde horietan.

HEHko etxebizitza-parkearen ezaugarriak



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina, Eustat, Nafarroako Errealitate Sozialaren Behatokia eta Eurostat oinarri hartuta

Erabilerari dagokionez, EAeko etxebizitzaren % 92,8 etxebizitza nagusiak dira. Hau da, urte osoa edo gehiena ohiko bizileku gisa erabiltzen da. Nafarroan ehunekoa txikiagoa da: lehen etxebizitzak % 82 dira eta bigarrenak % 18. Datuek erakusten dutenez, HEHko etxebizitza batez ere jabetzakoa da, eta batez ere ohiko bizilekurako erabiltzen da.

3. JABETZAKO ETXEBIZITZA

3.1. Jabetzako etxebizitzaren prezioak espainiar Estatuko altuenen artean

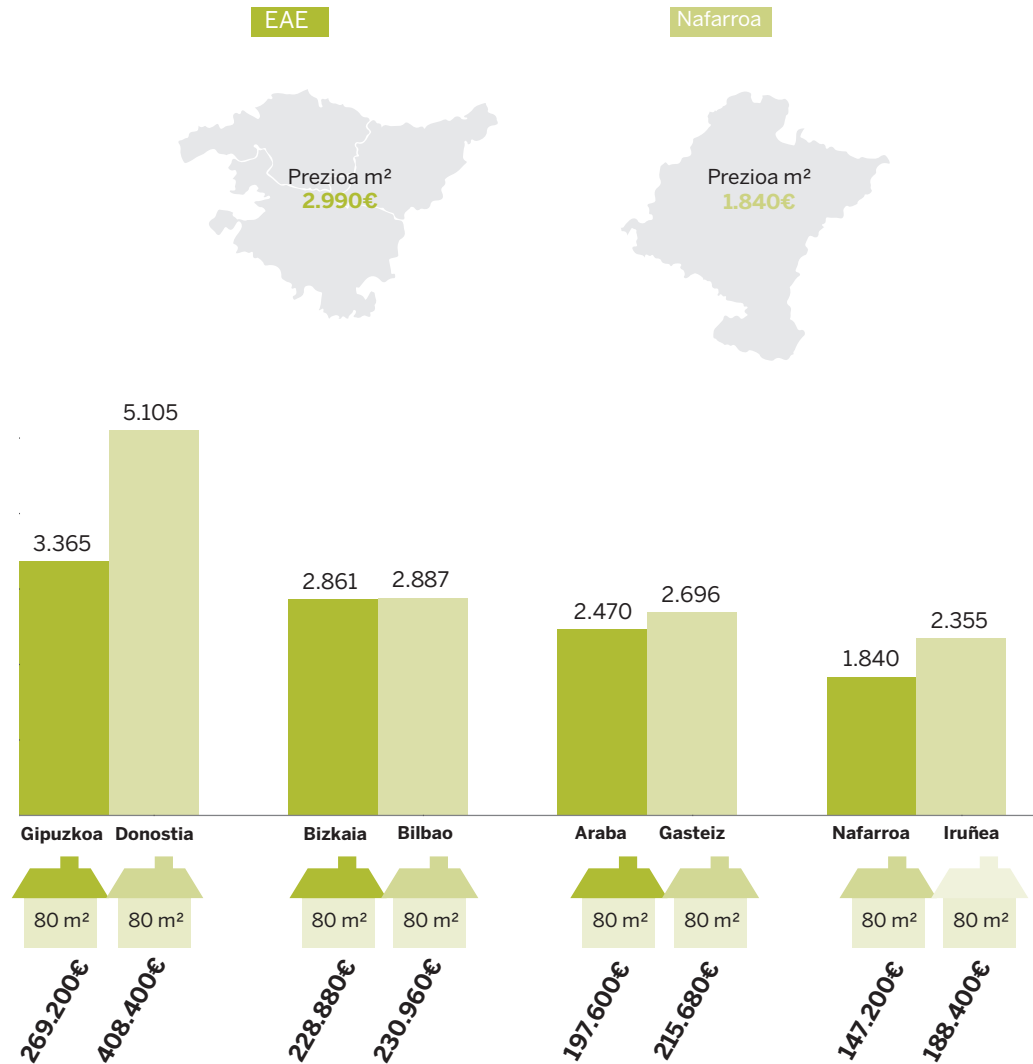
Jabetza da higiezinaren eta finantzen sektoreak nahiago duen formula, errentagarritasun handiagoa baitu. Lege-proiektu berriak ez du etxebizitzaren salerosketaren merkatuan esku hartzen. Are gehiago, jabeek lehen ez zituzten eskubide jakin batzuk ematen dizkie, aurrerago ikusiko ditugun hoberi fiskalak bezala (haien aplikazioa Ogasunen esku dagoelarik).

Salerosketako etxebizitzaren prezioak etengabe egin du gora azken urteotan. Higiezinaren Erregistro Estatistikaren azken datuen arabera, Nafarroan metro koadroaren batez besteko prezioa 1.840 eurokoa izan zen 2023ko lehen hiru hilabeteetan, aurreko urtean baino % 4 gehiago. EAEn, prezioak askoz handiagoak izan ziren: metro koadroaren batez besteko prezioa 2.990 eurokoa izan zen, aurreko urtean baino % 1,2 gehiago. Hala ere, etxebizitzaren prezioa % 9,8 igo da azken 3 urteetan, eta % 19 azken 5 urteetan.

Datu orokor horiek ez datoz bat HEH hirietan ematen direnekin, horietan etxebizitzaren prezioak askoz handiagoak baitira. HEHko probintzietako 4 hiriburuak Estatu espainiarreko probintziako 10 hiriburu garestien artean daude (50 guztira). Izan ere, Donostia da hiririk garestiena, metro koadroa 5.000 eurotik gorakoa baita (5.105 €/m²). Horrek esan nahi du 80 metro koadroko etxebizitza batek 408.400 euro inguru balioko lukeela.

Etxebizitza HEHn: eskubide bat merkatuaren menpe

Etxebizitzaren prezioak EAEn, Nafarroan eta hiriburuetan (eurotan)



5. orr.

Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina, Higiezinaren erregistro-estatistika oinarri hartuta

3.2. Etxebizitza erosteko esfortzua gero eta handiagoa

Etxebizitza prezioen etengabeko igoera ikusteko modu argi bat soldata-ahaleginarekin alderatzea da. Euskadiko interes-tasen igoerak gizartean duen eraginari buruzko Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenak adierazten duenez, 2022an EAEko hipoteken batez besteko kuota hilean 721 eurokoa izan zen, aurreko urtean baino % 9,3 gehiago. Hau da, hipoteka-kuota bataz-besteko soldataren % 30,2 izan zen (2016an % 26 zen). Nafarroan, batez besteko hipoteka-kuota 568,7 eurokoa izan zen, eta ahalegina bataz-besteko soldataren % 25,7 izan zen.

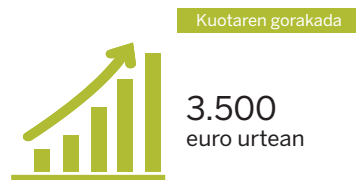
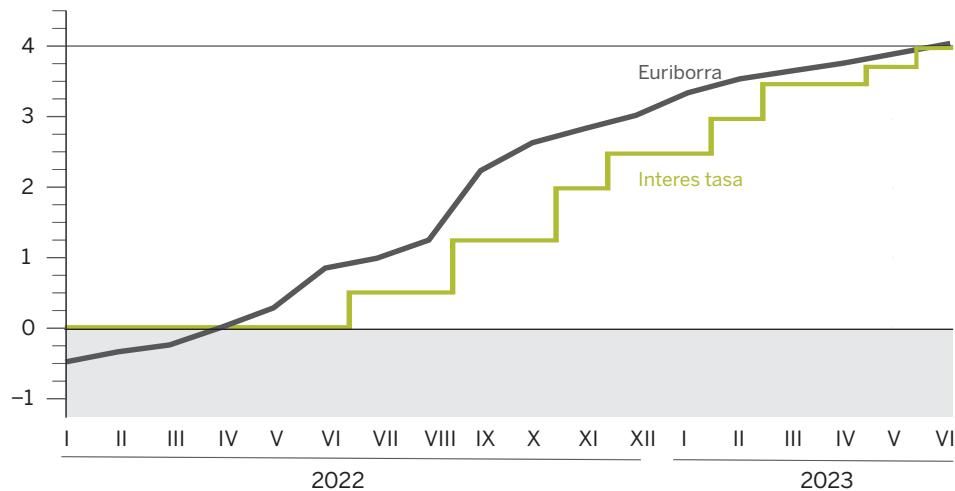
Ez da ahaztu behar 2008ko krisiaren ondoren hipoteka bat sinatzeko baldintzak oso zorrotzak direla, zehatz-mehatz ebaluatzen baita eskatzailearen finantza-arriskua. Gutxienez etxebizitzaren % 20 aurreztuta edukitzea eskatzen da, lan-egonkortasuna, gutxieneko diru-sarrerak, etabar. Beraz, mundu guztiak ezin du etxebizitza bat erosi, batez ere lan-prekarietate handiena duten pertsonak.

3.3. Interes-tasak eta hipoteken garestitzea

Etxebizitza bat erosteko orduan pertsonak ahalegin handiagoa egiteaz gain, hori areagotzen ari da Europako Banku Zentrala (EBZ) aurrera eramaten ari den interes-tasen igoerarekin, ustez inflazioari aurre egiteko dena. Ekainaren erdialdeko azken igoera 0,25 puntukoa izan da, interes-tasa % 4an ezarri. Gainera, EBZk ziurtatu du uztailan beste igoera bat emango dela eta litekeena dela neurri berdinekin jarraitzea irailetik aurrera.

EBZ interes-tasak igotzen hasi zenetik, Euriborra % 4ko maila gainditu du, 2008ko azarotik gertatzen ez zena. Horren ondorioz, batetik, hipoteka aldakorren kuotak gora egin du, eta, bestetik, gaur egun sinatzen diren tasa finkoko hipotekak nabarmen garestitu dira. Beraz, EBZren politikek helburu argia dute: inflazioa jaitsi nahi dute langile klasea itoz.

Interes-tasaren eta Euriborraren bilakaera (2022/1-2023/06)



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina EBZ oinarri hartuta

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txosten horrek ohartarazten du zer ondorio izan ditzakeen EBZaren moneta-politikak EAEko hipoteketan. Batez besteko hipoteka kontuan hartuta (160.000 euro 30 urterako), interes-tasak 0,5 puntutik 3,5 puntura igotzeak hilean 250 euroko igoera dakar, hau da, 3.000 euro urtean. Interes-tasak 4 puntutan daudela kontuan hartuta, urteko 3.500 euro inguru izango lirateke.

Orain arte interes-tasen igoeraren eraginak etxegabetzeetan ondorioz izan ez badu ere, aurten eta datorren urtean tasak igotzen jarraituko dutela aurreikusten denez, familia askok ezin izango diete etxebizitzaren kostuei aurre egin eta etxegabetuak izateko arrisku handia izan dezakete.

Ordea, interes-tasen igoerak hipoteken sinaduran bai izan duela eragina. EINren arabera, EAEn eta Nafarroan % 14 jaitsi ziren martxoan aurreko urtearen aldean. Tasa altuen aurreikuspenaren aurrean, litekeena da beheranzko joera hori gertatzen jarraitzea.

4. ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA

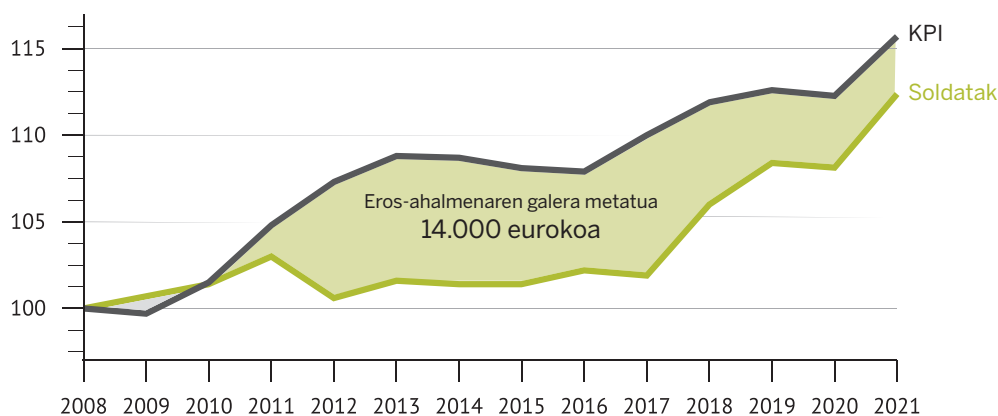
4.1. Alokairuko etxebizitzaren prezioek gora egiten jarraitzen dute

Aurrerago ikusiko dugunez, lege-proiektu berriak alokairuen igoera % 2 mugatu nahi du aurten, % 3 2024an, eta 2025etik aurrera igoera mugatuko duen indize bat sortuko da. Hau da, prezioak ez dira mugatzen, prezioen igoera da mugatzen dena. Kataluniako Sindicat de Llogateresek egindako azterketa baten arabera, legeak alokairuaren arloan uzten dituen hutsuneek % 35 igo ditzakete Bartzelonako prezioak 2023tik 2028ra bitartean, kontuan hartuta alokairua % 10 igo daitekeela erreforma txikiren bat egiten bada, igoera-mugak kontuan hartuta, edota Ondasun Higiezinaren Zergak eragindako igoeragatik.

Prezioak ez topatzeko eta igoera adierazle batekin mugatzeko neurriak (KPIa gainditzen ez badu ere) arazo bat du: soldaten bilakaera. Soldatak urtero KPIaren gaineratik hazten badira, neurriak ondorio positiboak izan ditzake epe luzean, jendearen erosteko ahalmena handitu egingo litzatekeelako etxebizitzarekiko. Hala ere, hori ez da gertatzen. Egindako beste txosten batzuetan ikusi dugun bezala, erosteko ahalmenaren galera ez da azken bi urteetako gertaera isolatua, inflazioa soldaten igoera baino handiagoa izan baita.

Soldatak KPIaren azpitik igo dira 2009. urteaz geroztik, eta horrek erosteko ahalmenaren 14.000 eurotik gorako galera ekarri du. Soldata erreala galtzeaz gain, beste arazo bat ere badago: alokairuen prezioa maximo historikoetan dago, eta, hala eta guztiz ere, gora egiten jarrai dezakete.

Soldaten eta KPIaren eboluzioa (100 oinarria 2008an)



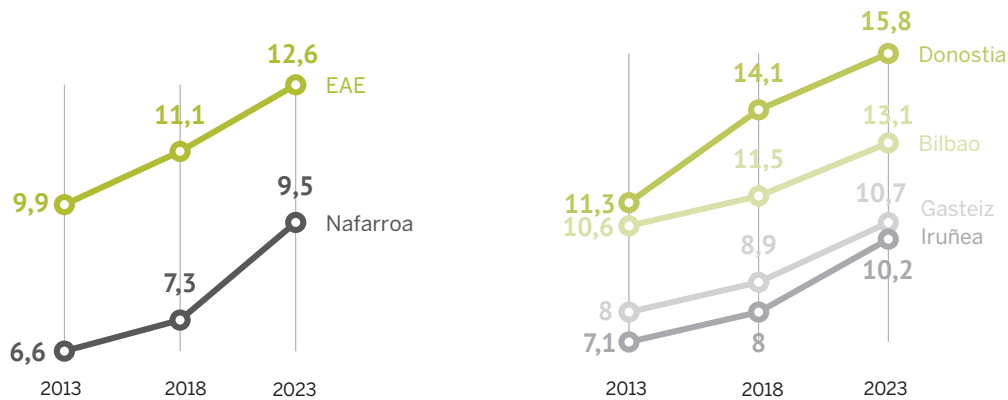
Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Gipuzkoako Ogasuna eta EIN oinarri hartuta

Eusko Jaurlaritzaren Alokairu Merkatuaren Estatistikak (EMAL gaztelaniaz) erakusten ditu 2022ko abenduaren 31ra arte erregistratutako alokairu-kontratuen datuak. Nabarmentzekoa da data horretan 77.272 kontratu zeudela erregistratuta EAEn, nahiz eta, lehen ikusi dugun bezala, alokairuko etxebizitzaren parkea parke osoaren % 11,8 izan (126.726 etxebizitza alokairuan EAEn). Hau da, etxebizitzaren % 40 ez daude erregistratuta.

Gainera, Eusko Jaurlaritzako erregistro asko ez daude eguneratuta kontratuak berritu ahala. Beraz, erregistroek ez dituzte kontuan hartzen kontratu askoren alokairu-prezioen igoerak, eta estatistikek ez dute errealitatea islatzen. Eta errealitate hori plataformetako alokairu eskaintzetan ikus daiteke.

EMALen arabera, hileko batez besteko errenta metro koadroko 10,1 eurokoa izan zen EAEn, eta errenta hori etengabe igo da azken urteetan. Idealistaren plataformaren datuek 12,5 euroko zifra handiagoak erakusten dituzte. Nafarroan ere alokairuek goranzko joerarekin jarraitzen dute, metro karratuko 9,3 eurotan kokatuz. Hiriburuetan, ordea, alokairuaren eskaria askoz ere handiagoa da, eta prezioak askoz ere altuagoak dira.

Alokairuaren prezioen bilakaera HEH hiriburuetan (euro m² bakoitzeko)



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Idealista oinarri hartuta

4.2. Zer alokatu dezakegu HEHko hiriburuetan?

Errentaren % 30 etxebizitzaren alokairura bideratuko bagenu (gomendatzen den bezala), oso aukera gutxi izango genituzke. Horretarako, gutxieneko soldata eta batez besteko soldata garbiaren estimazioa erabiliko ditugu, eta errenta horien % 30ekin Idealista plataforman eskaintako etxebizitzaren bat alokatu dezakegun egiaztatuko dugu.

Gutxieneko soldata 12 ordainsaritan zatitzen badugu (1.260 euroko hileko errenta) eta % 30 kalkulatzen badugu, etxebizitzara bideratzeko 378 euroko errenta lortuko dugu. Beraz, ez guke aukerarik izango, ezta urrutitik ere, HEH hirietan etxebizitzarik alokatzeko.

Gauza bera egingo bagenu batez besteko soldata garbiarekin (INERen 2021eko Soldata Egituraren Inkestan oinarrituta, Espainiako Lan eta Ekonomia Ministerioaren Hitzartutako Soldata Aldaketaren Estatistikako soldata-igoerekin eguneratuta 2022 eta 2023an, gizarte-kotizazioak eta PFEZ kenduta), ikus dezakegu ez dagoela ia alokatzeko aukerarik hiri guztietan, eta, beraz, % 30eko araua erabat eskasa. Simulazioa honetan EAEko urteko batez besteko soldata garbiak 25.012 eurokoak lirarteke (2.084 euro 12 ordainsaritan) eta Nafarroakoak 23.085 eurokoak (1.924 euro 12 ordainsaritan). Kontuan izan behar da batez besteko datu horiek soldata ohikoenen oso

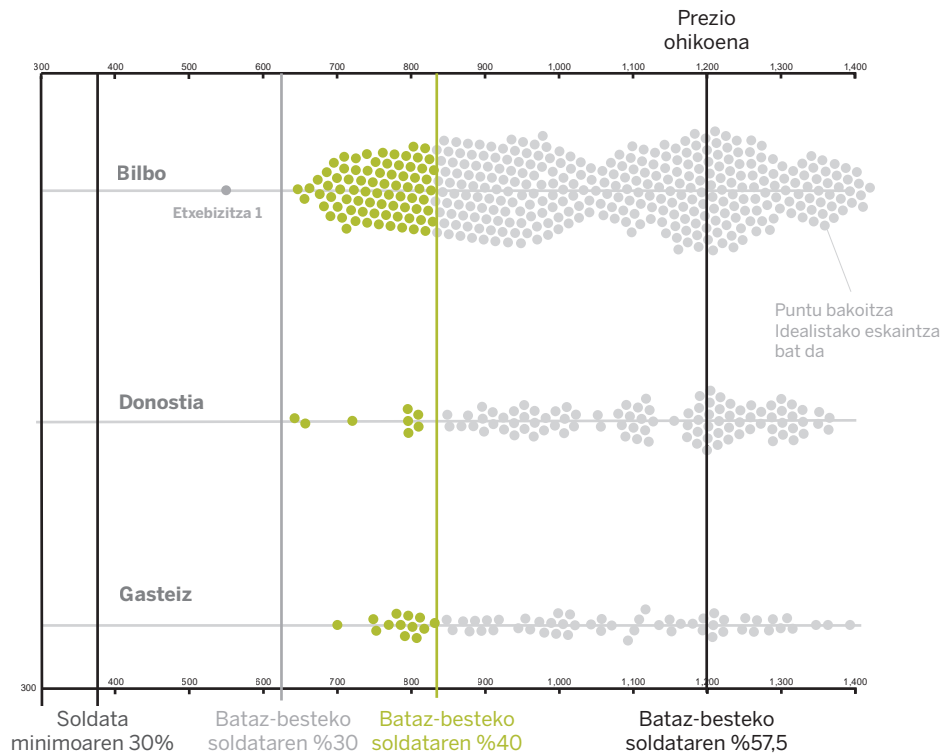
Etxebizitza HEHn: eskubide bat merkatuaren menpe

gainetik daudela. Gainera, nabarmendu behar da prezioaren irizpidea bakarrik hartzen ari garela kontuan, logela kopurua, metro koadroak edo etxebizitzaren egoera kontuan hartu gabe. Batez besteko soldataren % 30ekin alokatu daitezkeen pisu gutxi horiek, oro har, txikiak izan ohi dira eta bizigarritasun-baldintza txarretan daude.

9. orr.

Idealista webgunean dauden eskaintzak ikusita, alokairu preziorik ohikoena 1.200 eurokoa da, eta honek batez-beste soldataren % 60ko esfortzua suposatuko luke. Iruñean alokairu ohikoena 1.000 eurokoa da, eta esfortzua % 50 izango litzateke. Batez-beste soldata duten pertsonen esfortzu handia egin behar badute alokairuan bizitzeko. Errenta baxuagoak dituzten pertsonentzat dagoen alternatiba bakarra pisua konpartitzea da.

Zer alokatu daiteke HEHko hiriburuetan errentan egin behar den esfortzuen arabera?



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Idealista, EIN eta Lan eta Ekonomia Soziala Ministerioa oinarri hartuta

4.3. Burbuila berria: logelen alokairua

Pertsona batek ezin duenez etxebizitza bakar bat alokatu, beste pertsona batzuekin etxebizitza partekatu behar du. Egoera hori ez da berria, gazte askok horretara jo behar dute independizatu ahal izateko. Pertsona migratu askok ere ez dute beste erremediorik. Gertatzen dena da gela bat alokatzeagatik prezioak izugarri igotzen ari direla. Idealista eta Fotocasa atariek mota honetako eskaintzetarako berariazko espazio bat dute.

Idealistaren txosten baten arabera, HEHko hiriburuetakoko logelen alokairuaren prezioa Espainiako handien artean zegoen. Alokairu-eskaintza gero eta txikiagoa denez, logelen eskaintzak ere behera egin du azken garaian, eta horrek prezioak igotzea dakar.

Beste datu garrantzitsu bat gela bat partekatu behar duten pertsonen batez besteko adina da. 32 urte Donostian, 34 Bilbon eta Iruñean eta 42 Gasteizen. Hau da, etxebizitza bat partekatzea da gazte askoren alternatiba bakarra emantzipatu ahal izateko.

Iragarkiak hilean 250 eta 1.200 euro bitartekoak dira Donostian, 240 eta 955 eurokoak Bilbon, 250 eta 500 eurokoak Gasteizen eta 150 eta 1.000 eurokoak Iruñean.

Logelen alokairuaren ezaugarriak HEHko hiriburuetan

Bilbao



Donostia



Gasteiz



Iruñea



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Idealista oinarri hartuta

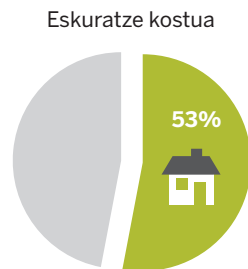
5. GAZTEAK ETA ETXEBIZITZA

Gazteena da etxebizitza eskuratzeko arazo gehien dituen kolektiboetako bat. Hala erakusten dute Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datuek: 2010ean 18 eta 34 urte bitarteko biztanleria emantzipatua % 43,7 zen, eta 2021ean % 32,9ra jaitsi zen. Nafarroan, emantzipatutako biztanleriaren ehunekoa 2013an % 22,4koa zen, eta 2021ean, berriz, % 13,8koa. Joera horren ondorioz, EAEko emantzipatzeko batez besteko adina 29,7 urtekoa da, Espainiako Estatukoaren ia berdina, eta Europako batez bestekotik oso urrun dago (26 urte).

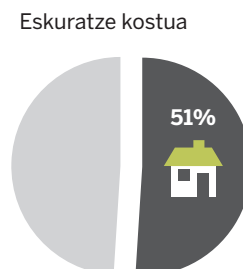
Azalpena sinplea da: lan-prekarietatea. Gazteen langabeziari buruzko datuek gure lan-merkatuaren egiturazko arazoa erakusten dute. Langabezia-tasa % 20tik gorakoa da HEHn. Kontratuen behin-behinekotasuna gazteen beste lan-ezaugarri bat da. 16 eta 20 urte bitarteko gazteen erdiak baino gehiagok aldi baterako kontratua du. Diru-sarrerei dagokienez, gazteek askoz ere mendekotasun handiagoa dute gutxieneko soldatarekiko (lehen ere ikusi dugu zaila dela diru-sarrera horiek dituen etxebizitza bat lortzea). Beste txosten batzuetan ikusi dugunez (Azterketak 45. Soldaten bilakaera HEHn: pobretzea eta prekarietatea), gazteek LGSa baino diru-sarrera txikiagoak dituzte.

Lan-prekarietateko elementu horiek gehiegizko esfortzua eskatzen dute etxebizitzaren kostuari aurre egiteko. Datuek erakusten dutenez, etxebizitza erostea ia ezinezkoa da, eta, beraz, alokairua da aukera posible bakarra.

EAEko gazteen emantzipazioaren ezaugarri nagusiak



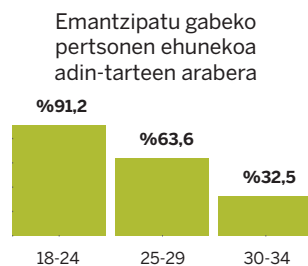
Gehieneko prezio onargarria **128.912€**



Gehieneko alokairu onargarria **418€**

Etxebizitza erosteko diru-sarreren beharrezko gehikuntza **%76**

Etxebizitza alokatzeko diru-sarreren beharrezko gehikuntza **%70**



Emantzipazio bataz-besteko adina

29,7 urte

Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Gazteaukera oinarri hartuta

Datu horiek ikusita, gazteek hainbat pertsonaren artean etxebizitza partekatzeko formulak erabili behar dituzte emantzipatu ahal izateko.

6. ETXEBIZITZA HUTSAK EDO GUTXIEGI ERABILITAKOAK

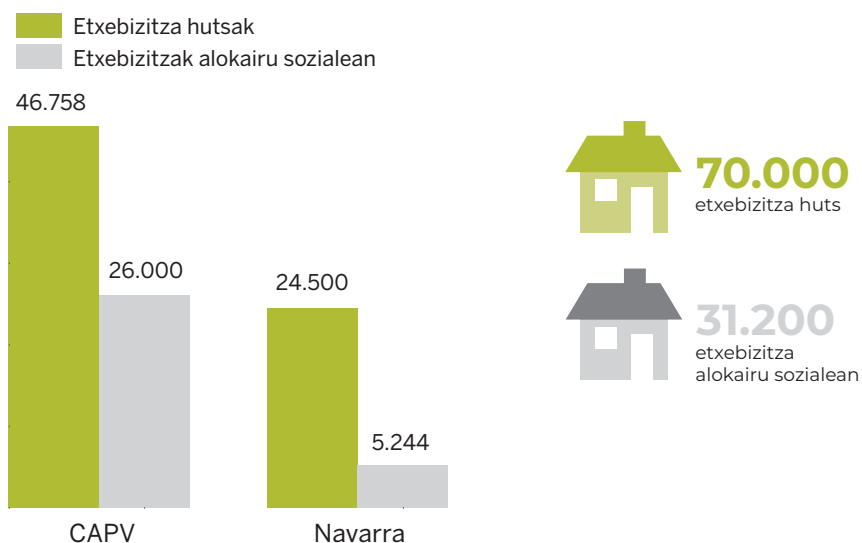
Etxebizitzaren lege berriak hutsik dagoen etxebizitza mobilizatu nahi du, baina ez du derrigortasunik eskatzen. Gauza bera gertatu da, adibidez, EAeko etxebizitzari buruzko legearekin eta 2021eko etxebizitza hutsei buruzko dekretuarekin, udalek etxebizitza hutsen gaineko kanonak ezar baititzakete etxebizitza horiek mobilizatzen saiatzeko. Hala ere, ez dago benetako borondaterik jabeek horren truke ordain dezaten.

Etxebizitzaren erabilerari buruzko txostenaren azken datuen arabera, 46.758 etxebizitza daude hutsik EAEn. Nafarroan, 2016ko etxebizitza-inkestaren arabera, 24.500 etxebizitza zeuden hutsik Nafarroan. Guztira, 70.000 etxebizitza baino gehiago izango lirateke HEHn.

Askotan eskatu dugu hutsik dauden etxebizitzak mobilizatu eta alokairura bideratzea. Hutsik dauden etxebizitza guztiak horretarako erabiliko balira, alokairuko etxebizitzaren parkea % 37 handituko litzateke EAEn eta % 50 Nafarroan.

Alokairuko etxebizitza babestuen parkea alderatuz gero, ikusi daiteke etxebizitza hutsen zenbatekoa askoz ere handiagoa dela. 20.000 etxebizitza gehiago daude hutsik EAEn eta Nafarroan, alokairu babestuan baino.

Etxebizitza hutsen eta alokairu sozialeko etxebizitzaren kopurua



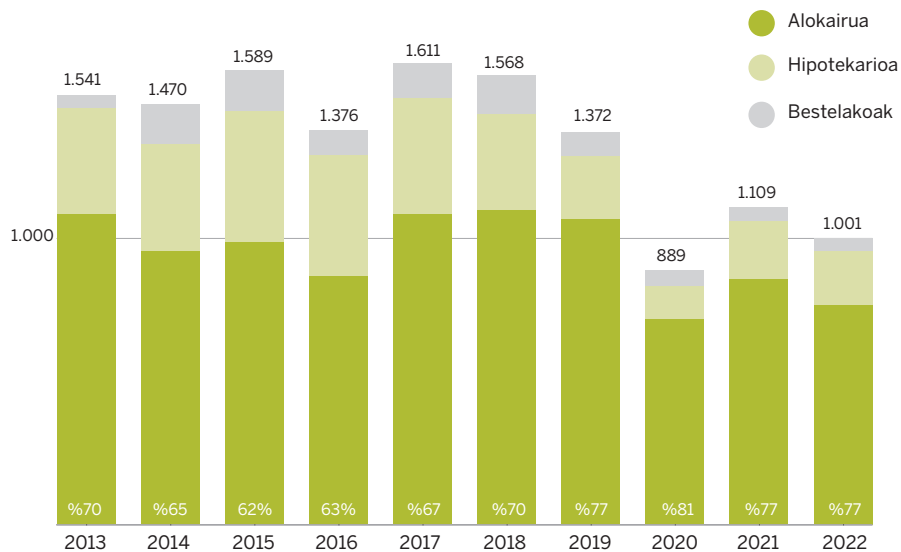
Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Eustat eta Nafarroako Gobernua oinarri hartuta

7. ETXEGABETZEAK ETA OKUPAZIOAK

Etzegabetzen arloan ere, lege-proiektu berriak aurrerapen txiki batzuk ditu, baina ez dira nahikoak arazo horri aurre egiteko. Txosten honen idazketa bat dator Paiportako (Valentzia) bizilagun baten heriotzarekin. Izan ere, gaixotasun larria zuen eta balkoitik behera bota zuen etzegabetu behar zutenean. Hedabideek suizidioaz hitz egiten dute, baina sistema izugarri bidegabe baten erahilketa da, non pertsona batzuen bizitzak ez duen ezer balio.

2020an izan ezik, urte horretan ezohiko neurriak hartu baitziren kaleratzeak saihesteko, HEHko etzegabetzen kopurua mila kasutik gorakoa da urtero, eta 13.526 kaleratze metatu dira 2013an Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak estatistika horiek jasotzen hasi zirenetik.

2013-2022 HEHn egindako etzegabetzeak



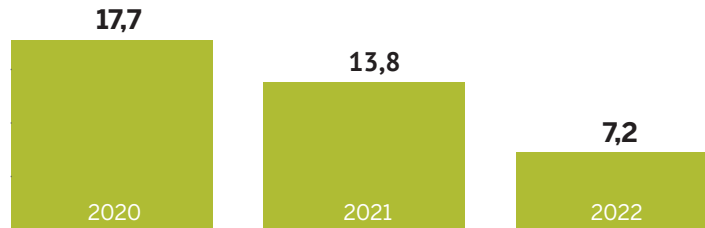
Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Botere Judizialaren Kontseilu Gorena oinarri hartuta

2022an 1.001 etzegabetze izan ziren HEHn, eta horietatik % 77 alokairuko etxebizitzan. Hori guztia 2023ko ekainera arteko luzamenduak gorabehera. Gogoratu behar da kopuru horiek bide judizialek igaro diren kasuei dagozkiela eta, beraz, kanpoan geratzen dira bide horretatik kanpoko prozesu guztiak, hala nola kontratuak amaitzea eta berritzea prezio garestiagoekin, edo beste mota bateko ezkutuko etzegabetzeak. IDRA Institutuak (Bartzelonako Hiri Ikerketarako Institutua) egindako txosten baten arabera, Bartzelona barruko hamar etzegabetzetik lau ikusezinak dira: ez berritzeagatik edo alokairua igotzeagatik, errenta ordaintzen jarraitzeko ezintasunagatik edo higiezinaren jabeen jazarpenagatik.

Etorkizunari begira, hipoteka ez ordaintzeagatik kaleratze-prozesuak nabarmen handitzea espero da. Lehen ikusi dugun bezala, hipoteka-kuoten igoerak, inflazioak eragindako bizi-kostuaren garestitzeak eta soldata errealearen galerak zaildu egingo dute familia askok beren etxebizitzaren ordaintzari aurre egin ahal izatea. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak interes-tasen igoeraren ondorioei buruz egindako txostenak berak ohartarazten du 2023an eta 2024an familiek gehiegizko ahalegina egin beharko dutela hipoteka ordaintzeko, eta bankuen fede onaren esku uzten du familiekin malgutasun handiagoa izatea.

Orain arte, familiek pandemian pilatutako aurrezkiarekin aurre egin ahal izan diote egoera horri (murrizketek kontsumoa murriztea eta aurrezki handitzea eragin zuten), baina behin aurrezki hori agortuta, familiek hipoteka ordaintzeko egiten duten ahalegina jasanezina bihur daiteke.

Espainiar Estatuko aurrezki-tasaren eboluzioa (%)



Iturria: EIN

Kaleratzeak ohiko praktika bat izaten jarraitzen duten arren, komunikabideek eragin askoz txikiagoa duten beste gai batzuen berri ematen dute: okupazioak. Lortu dute jendeak pentsatzea okupazioa dela etxebizitzaren inguruko arazo nagusietako bat, hondar-praktika bat denean. Okupazioaz ari garenean, bi delitu mota bereizi behar dira: usurpazioa eta etxean indarrez sartzea. Usurpazioaz ari gara hutsik dagoen etxebizitza bat jabeen baimenik gabe okupatzen denean (askotan bankuak edo putre funtsak dira). Hau da, ez dago inor bertan bizitzen. Indarrez sartzea, ordea, etxebizitza baten okupazioa da, jabea bertan bizi bada. Hori da komunikabideek zabaltzen dutena, jendearengan beldurra eraginez, aditzera emanez egun batean ogia erostetik edo oportetarik itzuliz etxea okupatuta aurkituko duzula. Baina, zer diote datuek?

Barne Ministerioaren datuen arabera, 394 salaketa izan ziren HEHn okupazioagatik (263 EAEn eta 131 Nafarroan), usurpazio eta indarrez sartzearen salaketak barne (ez dago datu bereizirik). Hau da, okupazio-salaketa bakoitzeko 2,5 etxegabetze egon ziren.

Hala ere, Estatistikako Institutu Nazionalak ematen dituen kondenen datuei erreparatuz gero, delitu bakoitzak okupazioen barruan duen pisuaren neurria izan dezakegu. 2021ean, Espainiako Estatuan 4.302 kondena izan ziren usurpazioagatik, eta indarrez sartzeagatik, berriz, 230. Horrek esan nahi du okupazio-kondenen % 5 bakarrik izan zirela indarrez sartzeagatik. Komunikabideek hondar-arazo bati bonboa ematen jarraitzen diote, Desokupa bezalako enpresa faxistak legitimatzen saiatuz, jendea kaleratzen jarraitzen den bitartean.

8. TURISTIFIKAZIOA

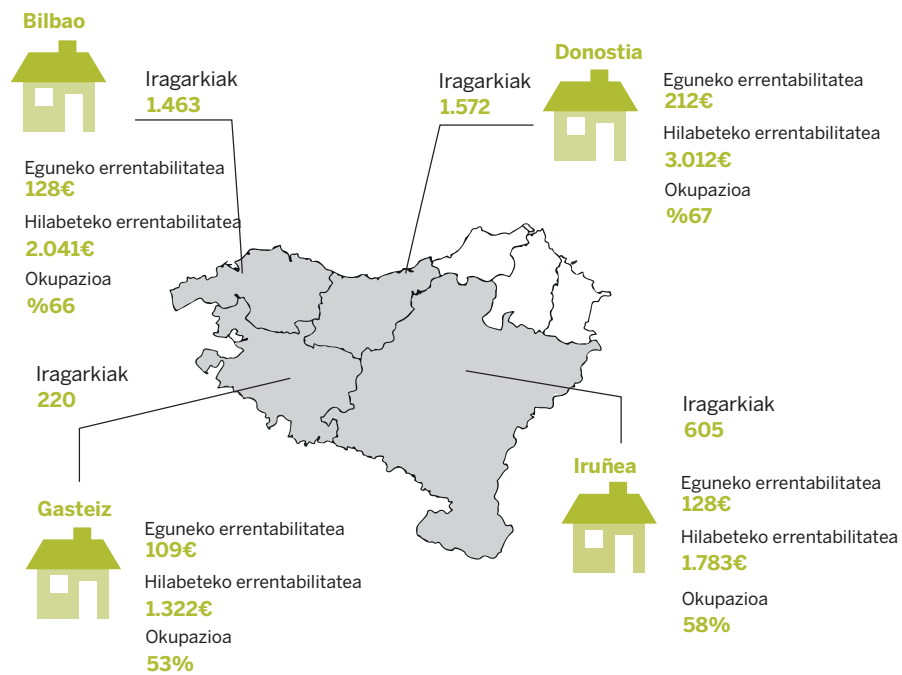
Etxebizitzaren lege-proiektuak ahaztu egiten du hirien turistifikazioaren arazoa eta horrek dituen ondorioak. Gero eta etxebizitza gehiago daude erabilera turistikorako gure hirietan, alokairuko etxebizitza-parkearen kaltetan.

Etxebizitza HEHn: eskubide bat merkatuaren menpe

15. orr.

AirDNA webguneak online plataformetan dauden etxebizitza turistikoaren eskaintzak monitorizatzen ditu. Plataforma horietan, Airbnb-ek du pisurik handiena HEHn. Adibidez, 2023ko lehen hiruhilekoa aurreko urtekoarekin alderatuz gero, Bilbon etxebizitza turistikoak % 45 gehiago dira (igoerarik handiena Eivissaren atzetik, % 47). Donostian % 15 igo dira eta pandemiaren aurretik baino etxebizitza gehiago daude. Gasteizen eta Iruñean bolumen txikiagoa izan arren, azken urtean ere nabarmen egin dute gora.

Erabilera turistikoko etxebizitzaren eskaintza, prezioa eta errentagarritasuna HEHko hiriburuetan



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina AirDNA oinarri hartuta

Argi dago errentagarritasuna askoz handiagoa dela erabilera turistikoko etxebizitzetan alokairuko etxebizitzetan baino, nahiz eta urte osoan okupatuta ez egon. Funts putre eta enpresa asko etxebizitza osoen blokeak ere erosten ari dira, helburu turistiko batera bideratzeko.

Enpresa eskaintzaile nagusiak eta erabilera turistikoko etxebizitzaren kopurua

| Bilbao | nº | Donostia | nº | Gasteiz | nº | Iruñea | nº |
|---------------|----|-----------------|-----|-------------|----|-------------|----|
| Staykeepers | 77 | Staykeepers | 177 | Stay Libere | 5 | Stay Libere | 6 |
| STK Homes | 39 | Feel Free Rent. | 88 | | | | |
| Tresdetres SL | 37 | The Rentalls C. | 83 | | | | |
| Metropolitan | 33 | Basque Stay | 35 | | | | |
| People Rent. | 30 | Sanse Hollidays | 29 | | | | |

Iturria: AirDNA

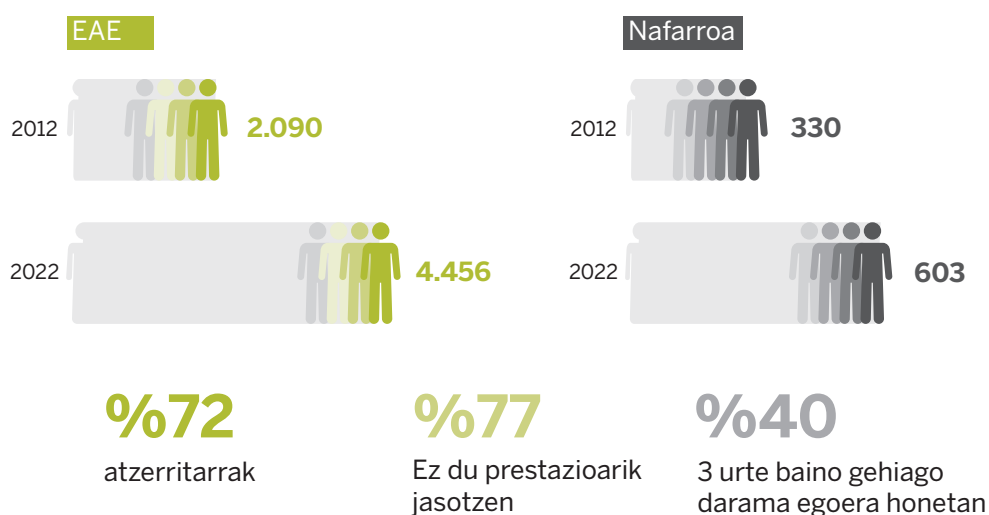
Gainera, alokairuaren igoyeraren mugek eragin dezakete errentariek nahiago izatea mota horretako etxebizitzetara bideratzea beren jabetzak. Erabilera turistikoko etxebizitzak ez arautzeaz gain, alokairuko etxebizitzaren parke txikia murriztu dezake.

9. ETXERIK GABEKO PERTSONAK ETA ERROLDATZE-ARAZOAK

Etxegabetzeekin batera, etxegabetasuna da etxebizitza eskuratzeko arazoaren irudirik gordinena. Eustatek eta EINek egindako 2022ko Etxerik gabeko pertsonen inkestaren arabera, EAEn etxerik gabeko 4.456 pertsona daude, hau da, 1.000 pertsonatik 2k ez du etxerik. Etxerik gabeko pertsonen ehunekoa % 113 igo da 2012. urtearekin alderatuta. Nafarroan 603 pertsona daude, 10 urte lehenago zeudenen ia bikoitza.

EAE eta Nafarroa dira 100.000 biztanleko etxerik gabeko pertsonen ratio handiena duten lurraldeak, Ceutaren atzetik bakarrik. Alegia, 315,9 pertsona EAEn eta 214,7 Nafarroan.

HEHn etxerik ez duten pertsonen kopurua eta ezaugarri nagusiak



Iturria: ELAko Azterketa Bulegoak egina Eustat eta EIN oinarri hartuta

Generoari dagokionez, etxerik gabeko pertsonen % 78,2 gizonak dira eta % 21,8 emakumeak. Etxegabetasunak lotura zuzena du migratzaileekin, migrazioa baita etxea galtzeko arrazoi nagusia. EAEn, etxerik gabeko pertsonen % 72,4 atzerritarrak dira, gehienak afrikarrak.

Migratzaile horietako askok ez dute inolako diru-sarrerarik. Soilik % 22,6k dute gizarte-prestazioaren bat (besteak beste, DSBE), eta horrek pertsona horien egoera betikotzea eragiten du. Pertsona horien ia % 40k hiru urte baino gehiago daramatza ostatu propiorik gabe.

Arazoetako bat errolda-gabezia da. Etxebizitzaren inguruko hainbat kolektibok adierazten duten bezala, errolda eskubidea eta betebeharra da. Hori gabe, ezinezkoa da erroldari lotuta dauden eskubide sozial batzuk eskuratzeko, hala nola osasun-txartel bat lortzea, udal-laguntzak eta Lanbide eskuratzeko, bizileku- eta lan-baimena eskatzea eta, etxebizitzari dagokionez, Etxebiden edo Nasuvinsan izena eman ahal izatea.

Errolda beste negozio-elementu bat izaten ari da: mafiak daude, etxebizitzarik gabeko etorkinei logelak alokatzen dizkiete, pilatuta bizi dira eta, alokatzeaz gain, mafiei doako izapideak ordaindu behar dizkiete, hala nola errolda.

Azkenik, etxerik gabeko pertsonak jasaten dituzten erasoak eta lapurretak salatu behar dira. Pertsona horien % 11k esan du erasoak jasan dituela eta % 16k lapurretak. Eta ez dezagun ahaztu, emakumeen kasuan, mota guztietako erasoekiko duten esposizioa, sexu-erasoak barne. 2022an zeuden etxerik gabeko 972 emakumeetatik 75ek erasoak jasan zituzten, 87 lapurretak, 55 iruzurrak eta 140 irainak.

10. ETXEBIZITZA-LEGEK MERKATU-LOGIKAREN BARRUAN JARRAITZEN DUTE

lazko txostenean, EAEko eta Nafarroako etxebizitza-legeen balorazioa egin zen, baita Espainiako Estatuko lege-aurreproiektuarena ere. Era berean, ELAk Nafarroako etxebizitzaren lege berriaren balorazioa ere egin zuen, 2022ko uztailean aurkeztu zena, alokairuen igoerari muga ezarri ziona. HEHren etxebizitza-legeek eskubide subjektibotzat jotzen dute etxebizitza aspaldidanik, izaera deklaratiBoan behintzat. Hala ere, orain arte ikusi dugun bezala, errealitateak beste irudi bat erakusten du. Legeek ez dute eskubide hori bermatzen eta merkatuaren logikaren mende daude; izan ere, neurri handi batean, eraikuntza-enpresen eta banku-sektorearen mende daude, eta horiek eragina dute lege horietan. Gainera, etxebizitza-arloko aurrekontu-zuzkidura txikia denez, are gehiago zailtzen da indarrean dagoen legedia garatzea.

Ez da egia, beraz, Espainiako Estatuan sartu berri den etxebizitzaren lege berriak higiezinaren espekulazioarekin amaituko duenik. laz lege-aurreproiektua aztertu genuen, eta ohartarazi genuen alokairuak mugatzeak ez lukeela ia eraginik izango haien prezioetan, eta planteatutako aldaketek ez liokeela langile klaseari erraztuko etxebizitza eskuratzea. Koalizio gobernuak eta EH Bilduk eta ERCK lortutako legearen azken akordioak txostenean zehar aztertu ditugun arazoei aurre egiteko nahikoak ez diren neurriak proposatzen ditu: alokairuko etxebizitzaren prezio altuak, hipoteken igoera edo alokairuko etxebizitza publikoen gabezia. Gainera, lege berriak ez du bermatzen etxebizitzarako eskubide subjektiboa.

Eskumen-eremua

Asko eztabaidatzen ari dira etxebizitzaren eskumena nork duen. Hau da, Espainiako Gobernuaren edo autonomia-erkidegoen esku ote dagoen. EAJ, Aitor Esteban buru duela, lege honek dakartzan hobekuntza txikiak onartzeko prest ere ez dagoen bitartean, hau da, galimatia juridikotzat eta eskumenen inbasiotzat joz, EH Bilduk uste du urrats txiki bat dela eta autonomia erkidegoek beren etxebizitza-legeak gara ditzaten aterki bat izan daitekeela. Egia esan, etxebizitza-arloko eskumena autonomia-erkidegoen esku dago, eta, beraz, autonomia-erkidegoen borondatearen arabera da lege berria aplikatzea ala ez.

Horien esku dago, halaber, "tenkatutako zonaldeak" deiturikoak ezartzea, hau da, azken urteetan alokairuaren prezioek igoera handiak izan dituzten eremuak. Gainera, autonomia-erkidegoek ezarriko dute zenbat jabetza egon behar duten jabeen esku edukitzaile handitzat hartzeko. Aurreproiektuak ezartzen zuen hamar etxebizitza izan behar zirela, baina akordio berriak aurrera ematen du etxebizitza horiek bostera murrizteko. Legeak bide horretan neurriak hartzeko ahalmena ematen die Eusko Jaurlaritzari eta Nafarroako Gobernuari. EAEren kasuan, ez dirudi Eusko Jaurlaritzak lege hori aplikatuko duenik. Nafarroaren kasuan, onartu nahi den legearen oso antzekoa onartu zen iaz, eta ELAk jada gutxiegitzat jo zuen.

Alokairuak mugatzea

Alokairuaren prezioaren igoera mugatzeari dagokionez, EH Bildurekin eta ERCrekin adostutako akordioak igoera % 2 mugatzen du 2023an, % 3 2024an, eta 2025etik aurrera alokairuaren igoera mugatuko duen indize bat sortuko da. Igoerak mugatzea alderdi positiboa da. Aurretik ikusi dugun moduan, alokairuen prezioak neurrigabeko mailetatik abiatzen dira, eta, beraz, igoera mugatzeak ez die konponbiderik emango une honetan alokairuen gehiegizko prezioei: ez dira izozten, eta ez dira gutxituko.

Gainera, alokairu-prezioen muga tenkatutako zonetan soilik aplikatuko litzateke. Aurreproiektuarekiko berrikuntza bat da eremu horien barruan prezioak mugatu ahal izango direla edukitzaile handietara zein txikietara. Alokairuen mugak, tenkatutako eremuetan ez ezik, alokairu guztietan ere ezarri beharko lirateke.

Lege berriak ere bestelako ondorio kaltegarriak izan ditzake alokairuei dagokienez. Adibidez, etxebizitzan hobekuntzak egiten badira (txikiak izan arren), prezioa % 10eraino igo ahal izango da. Era berean, ez da debekatzen Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ) bezalako tasak edo zergak aurreko kontratuarekiko alokairuaren prezioan jasanaraztea.

Beste adibide bat da proiektuak sasoiko alokairuekin jarraitzeko aukera ematen duela: etxebizitza hilabete gutxi batzuetarako alokatu daiteke, mugarik gabeko prezioak handituz eta maizterra gero kanporatuz. Azkenik, legeak ez du baimentzen aurreko kontratuaren prezioa gainditzea. Hala ere, legearen idazketak maizterrak kanporatzea sustatzen du, maizter berriek oso zaila izango luketelako aurreko kontratuaren prezioa zein zen jakitea.

Aurreproiektuak ezartzen zuen bezala, alokairuaren prezioa jaistea erabakitzen duten jabeek hobariak izango dituzte PFEZaren tributazioan, % 90eraino prezioa % 5era jaisten duten jabeentzat. Hau da, errentariek ia ez lukete diru-sarrerengatik zergarik ordaindu beharko alokairua pixka bat murriztea erabakitzen badute. Horrek zerga-bilketa txikiagoa dakar. ELAk Foru Aldundiei eta Nafarroako Gobernuari eskatzen dio horrelako bonifikazioak ez aplikatzea.

Etxegabetzeen inguruko neurri eskasak

Egia da legean hobekuntza batzuk daudela arazo sozial honi aurre egiteko, baina anbizio falta nabarmena dago. Datarik eta ordurik ez duten etxegabetzeak debekatzen dira, eta kaleratze-prozeduretan luzapenak sartzan dira, baina neurri garrantzitsu batzuk falta dira. Hala nola edukitzaile handiei alokairu soziala eskaintzeko betebeharra kaleratzea egin aurretik. Hipotekak Kaltetutakoen Plataformaren (PAH gaztelaniaz) arabera, hori martxan egon da Katalunian, eta etxegabetze asko saihestu dira, Auzitegi Konstituzionalak Kataluniako etxebizitzaren legea bertan behera utzi arte.

Etxebizitza hutserako errekarquak

OHZren % 150erainoko errekarqu espezifikoa ezartzen da bi urtetik gora hutsik dauden etxebizitzentzat eta lau higiezin baino gehiago dituzten jabeentzat. Gainera, udalen esku egongo da aplikatzea ala ez. EAEko 2015eko legeak aintzat hartzen zituen etxebizitzarako kanon mota horiek; ez dira aplikatu eta ez dute inolako ondoriorik izan etxebizitza hutsen mobilizazioan.

Lege-aurreproiektuari buruzko hobekuntzak

Egia da akordioak beste alderdi positibo batzuk dituela: jabeek beren gain hartu beharko dituzte higiezin agentziek beren zerbitzuagatik kobratzen dituzten ordainsariak, eta ez maizterrek, orain gertatzen den bezala. Hala ere, ikusten ari gara higiezin agentzia askok zirrikituak bilatzen ari direla lege berrian maizterrei kobratzen jarraitzeko.

Ikusi dugu, halaber, debekatuta daudela datarik eta ordurik gabeko etxegabetzeak. Gainera, edukitzaile handiak bost etxebizitza jabetzan dituztenak izango dira, eta ez hamar (tenkatutako eremuetan bakarrik).

Etxebizitza ez da eskubide bat izango

Akordioa lortu ondoren, hauteskunde-propaganda argi baten lekuko izan gara, eta akordioa lortu duten alderdiek adierazi dute etxebizitza ez dela berriro negozio bat izango, eskubide bat baizik. Laburbilduz, etxebizitza-politiken eredu aldaturik ez duen legea da, betiere eraikuntzaren eta finantzen lobby-en mende, eta merkatuaren logikaren barruan. Lege berriaren izena "etxebizitza-rako eskubidearen aldeko legea" da, baina lege horrek ez du, ezta gutxiago ere, eraginkorra egingo eskubide hori. Akordioa ez da nahikoa, eta ez du ia eraginik izango alokairu-prezioen jaitsieran.

11. GIZARTE-KOLEKTIBOEN LORPENAK ETXEBIZITZAREN ARLOAN: ALDA

Etxebizitzaren legeak eragin mugatua izango duen arren, ikusi dugu zenbait hobekuntza ekarri dituela. Eta hori etxebizitzaren inguruko gizarte-mugimenduei esker izan da. Izan ere, 2008ko higiezinaren krisiaren ondoren, etxebizitza izateko eskubidea bermatzeko lanean ari dira, bereziki pertsona ahulenei dagokionez. Gizarteak aurrera doaz eta, neurri handi batean, eraldatu egiten dira, gizarte-mobilizazioari eta erakunde horien borrokari esker. Horiek gabe klase politikoak ez luke modu berean legerik egingo.

Lege-proiektu berriari dagokionez, kolektibo horiek urteetan eskatzen dituzten proposamenak kontuan hartu izan balira, zalantzarik gabe, etxebizitza benetako eskubidea izatetik gertuago egongo ginatke. Era berean, kolektibo horiek etxebizitza-politiketan duten presentziaren falta sumatzen da: demokrazia eta parte-hartze eza nabaria da, nahiz eta gizarte-itun asko sinatu.

Euskal Herrian mugimendu eta sindikatu asko ari dira etxebizitza-eskubidearen alde borrokan, baina bada bat oso epe laburrean etxebizitza-politiken eredu aldatzeko urrats garrantzitsuak ematea lortu duena. Alda herri mugimendua da, Iparraldekoa.

2020ko udazkenean sortu zen eta pertsonen eta familien interesak defendatzen ditu hainbat arlotan, hala nola etxebizitzan, zerbitzu publikoetan, enplegurako sarbidean, kulturen edo kirolen, besteak beste. Hala ere, etxebizitzari dagokionez egindako lanak izan du eragin handiena. Turismoa oso sektore garrantzitsua da Ipar Euskal Herriko kostaldean (bertan bizi dira pertsona gehienak), eta, beraz, bigarren mailako etxebizitzek eta etxebizitza turistikoek (Airbnb motakoek) pisu handia dute Baionan edo Biarritzen, esaterako.

Aldak egindako inkesta baten datuen arabera, 6.000-7.000 etxebizitza alokatuta egotetik erabilera turistikora igaro ziren. Kopuru hori 11.000 izan zen, datu ofizialak erabiliz. Egoera horren aurrean, Aldak Frantziako Estatuan 200.000 biztanletik gorako hirietan dagoen konpentsazio-neurria sartzeari eskatu zuen (Aldak neurri hori 50.000 biztanletik gorako hirientzat proposatu zuen): alokairuko etxebizitza bat erabilera turistikoko etxebizitza bihurtu nahi duten jabeek udalerriri berean tamaina bereko lokal bat erosi eta alokairu arrunteko etxebizitzara bideratu behar zuten. Neurri horrek etxebizitzak erabilera turistikora bideratzea eragozten du. Aldak, erakunde publiko eta pribatuekin hainbat bilera egin ondoren, etxebizitzaren arazoa gizarteratzeko kanpaina baten ondoren eta ekintza zuzenaren ondoren (esaterako, Airbnb-en eskainitako baina erregistratu gabeko erabilera turistikoko etxebizitzaren okupazioa), lortu zuen Euskal Herriko Aglomerazio Komunitatea (CAPB, frantsesez) Frantziako lehen lurraldea izatea, 200.000 biztanletik gorako metropolia izan gabe, konpentsazioa ezartzen.

Aurrekoa bezain garrantzitsua izan da, halaber, etxebizitza babestuen maizterrak ordezkatzeko dituzten hauteskundeetako garaipenak (Frantziako Estatuaren HLM izeneko jabetza publikoaren alokairu moderatua). Frantziako Estatuan, hainbat talde hautetsik parte hartzen dute etxebizitza publikoaren kudeaketan. Bi urte besterik ez zituela, Aldak hauteskundeak irabaztea lortu zuen HSA-n (Iparraldeko errentatzaile sozial handiena) eta Officen 64n (Pirinio Atlantikoetako departamentu osoko errentatzaile sozial handiena). Horrela, behar duten familiei etxebizitza soziala eskuratzeko aukera hobetzen lagundu ahal izango die.

Gizarte-mugimenduek politiken eredia nola alda dezaketen erakusten du Aldak, eta etxebizitzari balioa ematen dio eskubide gisa, eta ez espekulatzeko aktibo gisa.

12. ONDORIOAK

Urtebete igaro da HEHko etxebizitzaren arazoari buruzko Azterketak 43 txostena aurkeztu genuenetik, eta egoera, hobetu beharrean, okertzen ari da. Behar-beharrezko ondasun baten espekulazioak eta merkatuarekiko mendekotasunak kapitalak errentagarritasun-modu berriak bilatzea eragiten dute; aldiz, langile-klaseak bere errentaren zati gero eta handiagoa bideratu behar du etxe bat ordaindu ahal izateko.

Salerosketako etxebizitzaren prezioek gora egiten dute etengabe. Horren ondorioz, hipoteka bat eskura dezaketen pertsonak gero eta ahalegin handiagoa egiten dute beren errenten gainean hipoteka-kuota ordaintzeko, gero eta handiagoa delako. Gainera, interes-tasa altuen egoera honekin, hipoteka-kuotak urtean 3.000 eurotik gora garestitzen ari dira.

Alokairuen prezioak ere maximo historikoetan daude, batez ere HEH hiriburuetan. Ia ezinezkoa da pertsona batek gaur egun etxebizitza bat alokatzea. Horregatik, gero eta ohikoagoa da emantzipatu ahal izateko etxebizitza partekatzea, batez ere gazteentzat. Gazteak, pairatzen duten lan-prekarietate handiagatik, emantzipatzeko arazo gehien dituzten kolektiboetako bat dira. Horregatik, Europako beste herrialde batzuekin alderatuta, HEHko gazteak askoz beranduago emantzipatzen dira.

Etxebizitza turistikoei gora egiten jarraitzen dute hirietan. Alokairu tradizionalarekin alderatuta errentagarritasun handiagoa dutenez, errentariak, batez ere inbertsio-funtsek, interes handiagoa dute etxebizitzak erabilera mota horretara bideratzeko. Horren ondorioz, alokairuko etxebizitzaren eskaintza murrizten ari da eta, berez, EBko beste herrialde batzuen bano askoz txikiagoa da. Alokairuko etxebizitza-parke hori handitzeko aukera bat litzateke gaur egun HEHn dauden 70.000 etxebizitza hutsak mobilizatzea.

Komunikabideak okupazioaren gaia etengabe zabaltzen ari dira, etxegabetzeak albisteetatik kanpo geratzen diren bitartean. Hori esplikaezina da okupazioa (batez ere etxean indarrez sartzearen delituaz ari garenean) hondar-arazo bat denean; HEHn, berriz, gutxienez 3 familia kaleratzen dira egunero. Komunikabideak Desokupa bezalako enpresa faxistak legitimatzen ari dira.

Arazo horiekin guztiekin, legeak eta etxebizitza-politika publikoak ez dira gai benetako konponbidea emateko. Izan ere, eskubide unibertsalaren ikuspegia izan beharrean, neurri publiko guztiak merkatu-logika batean kokatzen dira. HEHren legetan eskubide subjektiboaz hitz egin arren, errealitateak erakusten digu hori ez dela horrela. Estatu espainiarreko etxebizitzaren lege berriari dagokionez, espekulazioarekin amaituko duela saltzen saiatu arren, hori ez da horrela izango. Etxebizitza-politikako neurri osagarriek ere ez dute espekulazioarekin amaituko. Ez dira nahikoak eta higiezinen eta bankuen lobby-en oniritzia dute.

Egoera gorabehera, eredu-aldaketa posible da. Eta horretan funtsezkoak dira azken urteotan etxebizitzaren inguruan sortzen ari diren mugimenduak eta sindikatuak. Horren adibide garbia da Iparraldeko Alda herri-mugimendua. Bere lanari esker, hobekuntza handiak lortzen ari da pertsona ahulenen aldetik etxebizitza eskuratzeko, eta turismo-erabilerako etxebizitzaren espekulazioari aurre egiten ari zaio. Komenigarria litzateke administrazio publikoen aldetik horrelako kolektiboen parte-hartzea sustatzea etxebizitza-politikak diseinatzen, ezartzen eta ebaluatzen, eta ez eraikuntza-enpresen eta bankuena.

13. ELA-REN PROPOSAMENAK

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

a) Etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatu

EAEko eta Nafarroako etxebizitza-legetan bizilekua eskubide subjektibotzat aitortzen da. Beharrezkoa da eskubide hau behar bezala betetzea. Horretarako etxea izateko eskakizunak berrikusi behar dira, eta kolektiborik zaurgarriek 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 beharrianei 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 beharriaren estaldura bermatuko duen.

c) Euriborrak hipoteka-kuotak berritzean dituen ondorioak mugatzea

Europako Banku Zentralaren neurrien ondorioz, hipotekak hilean 350 garestitzen ari dira, bankuen mesedetan, inoizko mozkinak izaten ari dituzten bitartean. Horregatik, beharrezkoa da Euriborra hipoteketan izaten ari den eragina mugatzea.

Ezin da banku-sektorearen fede onaren esku utzi. Eusko Jaurlaritzak dioen bezala. Administrazioaren aldetik neurrik ez badago, datozen hilabeteetan ez-ordaintze eta etxegabetze uholdea egon daiteke.

d) 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 arabera. 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-erakundeen esku dauden etxebizitza hutsak arautu, kontrolatu eta, behar izanez gero, desjabetu egin behar dira alokairuko programa publikoetan sartzeko eta behar dutenen esku jartzeko.

e) Etxegabetzeak geldiarazi

HEHn egiten den etxegabetze kopurua oraindik ere oso handia da, batik bat alokatutako bizilekuetan. 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.

f) Alokairuko prezioak mugatu

Alokairuko prezioen igoera jasanezina da. Alokairuko Prezioen Indize bat sortu behar da errenta guztiak mugatzeko. Horretarako, lehen urrats gisa, berehala aplikatu beharko litzateke EAEn eta Nafarroan espainiar Estatuko Etxebizitzaren Legea, HEH oro tentsiopeko eremu gisa ezarriz.

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.

g) 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.

h) Pertsona guztiak erregularizatzea

ELAk behin eta berriz eskatu du Atzerritarren Legea indargabetzea, eta Regularización ya! HELa babestu du. Dokumentu honetan agerian geratu den bezala, etxebizitza-eskubidearen urraketak eta abusuak izugarri larriagotzen dira erregularizatu gabeko egoeran dauden migratzaileen artean. Beraz, beharrezkoa da pertsona guztiak berehala erregularizatzea.

i) Etxebizitzako gastu publikoa gehitu

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

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

j) 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 zaurgarrienarengandik eta etxegabeengandik gertuen daudenak.

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

