

Mikel Noval - Julene Gabiola

ELAk 2002an argitaratu zuen etxebizitzari buruzko lehenengo dokumentua. Oraingo azterlan honetan ikusiko dugunez, ordutik hona etxebizitzaren egoera larriagotu egin da eta, ondorioz, etxebizitzarekin loturiko gaiak protagonismo handiagoa hartu dute gizarte eta politika arloetako eztabaidetan; hala ere, instituzioek ez dute behar besteko garrantzizko ekintzarik egin. ELAk gai honetan ere eman ditu aurrerapausoak, eta, besteak beste, ehunetik gora taldek osatutako gizarte-ekimenean partehartu du, honako helburu hirukoitzari begira: etxebizitzarekin loturiko arazoak duen garrantzia gizartean zabaltzea, instituzioek gai garrantzitsu honen aurrean erakusten ari diren geldotasuna salatzea, eta etxebizitza eskubidea ziurtatzen duten politikak aldarrikatzea.

Dokumentu honetan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak urtero argitaratzen duen *“Etxebizitza beharra eta Eskaria EAEn”*, eta hiru hilerik behin kaleratzen duen *“Eskaintza Inmobiliarioa”* hartuko ditugu oinarri, etxebizitzaren egoera eta beronen bilakaera aztertzeko.

Nafarroako Gobernuako Etxebizitza Sailak, ordea, 2000. urtean egin zuen tankera horretako azterlan bakarra, 2000-2004 Etxebizitza Plana prestatu zuen garaian, hain zuzen ere. Onartezin deritzogu egoera horri, batez ere, etxebizitza lortzea Nafarroako biztanleriaren zati handi batentzat arazo larria dela kontuan hartuta. Horregatik, gai honi duen garrantzia emateko eta etxebizitzaren egoera behar besteko zehaztasunez ezagutu ahal izateko, aldizka egin beharreko azterlanak egitea eskatzen diegu Nafarroako instituzioei.

Esandakoaren ondorioz, dokumentu honetan agertzen diren daturik gehienak EAeri buruzkoak dira; hala ere, beste iturri batzuetatik hartutako informazio zehatza islatzean, Nafarroari buruzko datu batzuk ere sartu ditugu (kasuren batean, Nafarroari buruzko informazioa besterik ez daukagu). Dena den, 2000ko datuek era-

---

kusten zutenez, egoera ez da oso ezberdina erkidego batetik bestera; beraz, Azterlan honek ideia orokorra eman ahal digu Hego Euskal Herriko etxebizitza-arazoari buruz. Gainera, burutzen ditugun proposamenak Hego Euskal Herriaren osotasunerako baliagarriak direla esan beharra dago.

---

Atal hau aztertzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak urtero argitaratzen duen "Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn" hartu dugu erreferentziazat; argitaratutako azken zenbakiak 2003ko hirugarren hiruhilekoari buruzko informazioa ematen du.

## 1. ETXEBIZITZEN PREMIA EAEN

### *1.1 Etxebizitzen premiaren zenbatespena*

Etxebizitzen premia diogunean, lehenengo etxebizitzaren bila dabilzan pertsonak edo oraingo etxebizitza aldatu beharrean dabilzanak hartzen dira aintzat.

EAEn, familien %4,13 dago **etxebizitzaz aldatu beharrean**; hau da, 30.774 etxebizitza behar dira etxez aldatu behar dutenentzat.

**Lehenengo etxebizitzaren bila** dabilzanak biztanleriaren %12,4 dira; horren arabera 90.714 etxebizitza behar ditu kolektibo horrek.

Etxebizitzaz aldatu behar duten biztanleek euren etxea utzi eta beste bat eskuratuko dutela pentsatuta, **behar diren etxebizitzak** lehenengo etxebizitza behar duten beste dira, hots, 90.714.

Honako taula honetan, EAEko biztanleria osoaren eta lurralde bakoitzekoaren etxebizitza-premia aztertzen da.

### Etxebizitzaren premia EAEn. 2003

|          | Aldaketa   |               | Eskuratzea |               | Guztira       |
|----------|------------|---------------|------------|---------------|---------------|
|          | Indizea(*) | Etxe. kopurua | Indizea(*) | Etxe. kopurua | Etxe. kopurua |
| Araba    | 3,86       | 3.924         | 14,12      | 14.105        | 14.105        |
| Gipuzkoa | 4,37       | 10.742        | 11,63      | 28.068        | 28.068        |
| Bizkaia  | 4,06       | 16.108        | 12,42      | 48.541        | 48.541        |
| EAE      | 4,13       | 30.774        | 12,4       | 90.714        | 90.714        |

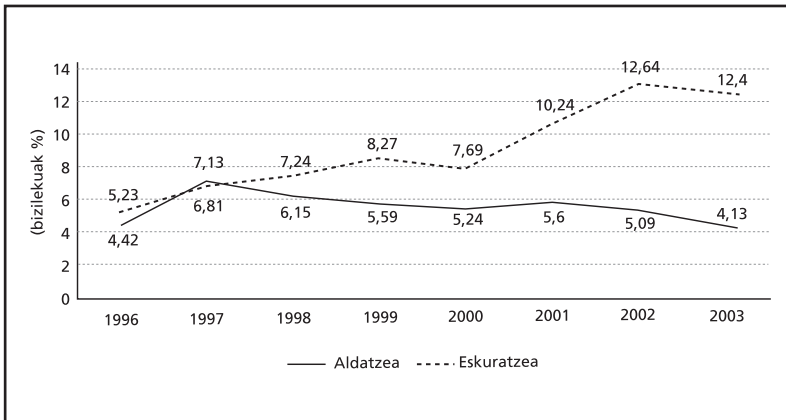
(\*) etxe guztien %

*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

#### 1.2 Etxebizitzaren premiaren bilakaera

2003an behar ziren etxebizitzek %5,4ko hazkundera izan zuten 2002an behar zirenekiko (86.094), %27,9koa 2001ekoekiko (70.952) eta %85ekoa 2000n behar zirenekiko (49.025). Ondorengo grafikoan ikus daitekeenez, eta 2003 ekitaldia salbu, lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia nabarmen igo da 1996tik aurrera; etxebizitzaz aldatzeko premia, aldiz, egonkor ibili da aldi osoan.

#### Etxebizitzaren premiaren indizeak. EAE, 1996-2003



*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

## 2. ETXEBIZITZA BEHAR DUEN BIZTANLERIAREN EZAUGARRIAK

Ondoko taulak etxebizitzaren premia duten pertsonen **gizarte eta lan ezaugarri** kaskarrak islatzen ditu:

- Etxebizitzaz aldatzeko premia duten familietako “pertsona printzipalen” %51,5k bakarrik du kontratu finkoa edo egiten du lan bere kontura. Etxebizitzaz aldatu behar duten familietako pertsona printzipalen %11,8k aldi baterako kontratua du, eta %7,4 langabea da.
- Egoera are okerragoa du lehenengo etxebizitza behar duen biztanleriak, hauen %49,8k besterik ez baitu kontratu finkoa edo bere kasako lana; praktikan, kolektibo horrek bakarrik planteatu dezake benetan lehenengo etxebizitza eskuratzea. Etxebizitza eskuratzeko premian daudenen %40,1ek aldi baterako kontratua du, eta %5,3 langabea da.

**Etxebizitza behar duen pertsonen gizarte eta lan ezaugarriak (\*). 2003**

| Ezaugarriak                          | Aldaketa | Eskuratzea |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Behin-betiko kontratuarekin lanean   | 37,4     | 40,5       |
| Behin-behineko kontratuarekin lanean | 11,8     | 40,8       |
| Norbere kontura lanean               | 14,1     | 9,3        |
| Langabezian                          | 7,4      | 5,3        |
| Etxeko lanetan                       | 1,6      |            |
| Erretiratua                          | 15,9     |            |
| Beste                                | 9,2      | 3,6        |
| Ikaslea                              | 9,2      | 0,4        |

(\*): premiadun guztien gaineko % bertikala.

*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

Etxebizitzaren premia dutenek aipatutako **arrazoi nagusiak** aztertzean, hauxe ikus dezakegu:

- Etxebizitzaz aldatu beharrean dauden familien kasuan, oraingo etxebizitzaren tamaina desegokia izaten da arrazoi nagusia; kolektibo horren %42,1k aipatzen du arrazoi hori.
- Lehenengo etxebizitza eskuratu behar duten pertsonen arrazoi nagusiak oso bestelakoak dira: ehunetik 65,4k independizatzeko gogoia aipatzen dute, eta %30,5ek, bikotekidearekin bizitzeko edo ezkontzeko gogoia. Independizatzeko, ezkontzeko edo bikotekidearekin bizitzeko gogoia batera emango

didra kasu askotan; beraz, independizatzeko gogoak taulan islatutakoa baino pisu handiagoa du berez, errealitatean.

#### Etxebitza behar izateko arrazoiak. 2003

| Arrazoiak                  | Aldaketa (*)    |
|----------------------------|-----------------|
| Tamaina desegokia          | 42,1            |
| Ez du igogailurik          | 15,4            |
| Egoera txarra              | 13,4            |
| Jabetza nahi du            | 13              |
| Bestelako arrazoiak        | 11,2            |
| Kokaleku txarra            | 5,5             |
| Arrazoiak                  | Eskuratzeta (*) |
| Independentzia lortzea     | 65,4            |
| Bikotean bizitzea          | 23,2            |
| Ezkontzea                  | 7,3             |
| Bestelako arrazoiak        | 2,9             |
| Lana dela eta lekualdatzea | 1,2             |

(\*): Premiadun guztien gaineko % bertikala

*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

Zalantzarik gabe, **gazteak dira** etxebizitzaren arazoaren **ondorioak gehien nozitzen dituztenak**, kolektibo horrek traba gehiago dituelako etxebizitza erosteko aukera emango dion lanpostua aurkitu ahal izateko. Hala ere, gazteak ez dira etxebizitzaren premia duten bakarrak. Euren beharrak estalita ez dituzten beste kolektibo batzuk ere badaude. EAEko etxebizitzaren beharra eta eskariari buruzko inkestak erakusten duenez, etxebizitza behar dutenetarik %8,6 64 urtetik gorako pertsonadun familiak dira; %5,9 familiatan, minusbaliatu bat dago; %2,5a familia ugariak dira, eta %2,5, guraso bakarrak eta bere seme-alabek osatutako unitateak dira. Era horretan, etxebizitza-premia duen **biztanleriaren %18,5**, etxebizitza erosteko oztopo erantsiak dituzten eta beste unitateek ez bezalako premiak izan ditzaketen kolektiboek osatzen dute.

### Beste familia batzuk etxebizitzaren arloan. 2003

| 64 urtetik gorakoak | Pertsona minusbaliatua izatea | Familia ugaria | Guraso bakarreko familiak | GUZTIRA | Beste Familiak |
|---------------------|-------------------------------|----------------|---------------------------|---------|----------------|
| %8,6                | %5,9                          | %2,5           | %2,5                      | %18,5   | %81,5          |

Oharra: familiariko batzuk aipatu talde bat baino gehiagotan sailkatu daitezke  
*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

### 3. ETXEBIZITZAREN FINANTZAKETA

Honako taula honek erakusten duen arabera, etxebizitza behar den kasu gehienetan, pertsona bakarrak **hartuko du parte** erosi beharreko etxebizitzaren **finantzaketan**. Zehazki, etxez aldatu beharra daukaten familien %53,3ean pertsona bakarrak aurre egin behar dio finantzaketari; lehenengo etxebizitza behar dutenen kasuan, portzentaia hau %61,9ekoa da.

#### Etorkizuneko etxebizitzaren finantzaketan parte hartuko duten pertsonen kopurua, premia mota bakoitzean. 2003

|                  | Aldaketa | Eskuratzea |
|------------------|----------|------------|
| Bat              | 53,3     | 61,9       |
| Bi               | 45,9     | 38,1       |
| Bi baini gehiago | 0,7      |            |

*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

Ondorengo taulan, 150.000 €-tik gorako edo beherako **gehienezko prezioa** ordain dezaketela aitortzen duten pertsonen portzentaieak ageri dira. Interesgarria izango da gero ehuneko horiek eskaintzen diren etxebizitzaren prezioenekin alderatzea.

- *Etxez aldatzeko premia* eduki eta erantzuna zehazten duten familiarik %57,9k erosi behar duen etxebizitzaren truke ezin duela 150.000 €-tik gora ordaindu adierazi zuen; %42,1ek bakarrik adierazi du prezio hori baino garestiagoa ordain dezakeela.
- *Etxebizitza eskuratzearen beharra izan* eta erantzun zehatza ematen duen biztanleriaren kasuan, %74,9k adierazi du ezin duela 150.000 €tik gora ordaindu, eta %25,1k bakarrik esan du, prezio hori ordain dezakeela.

Etxebizitza behar duen biztanleriak **batez beste aurre egin ahal dion prezioa** 133.745 €-koa da etxebizitzaz aldatzeko premia duten familien kasuan, eta 120.670 €-koa, lehenengo etxebizitza eskuratu behar duten pertsonen artean.

#### Etxebizitza behar duten pertsonen finantza ahalmena. 2003

| Ordain daitekeen gehienezko prezioa (€) | Aldaketa (*) | Eskuratzea (*) |
|---|--------------|----------------|
| < 150.000                               | 57,9         | 74,9           |
| > 150.000                               | 42,1         | 25,1           |
| Batezbeste ordain daitekeen prezioa     | 133.745      | 120.670        |

(\*): % bertikala (mota bakoitzeko premia duten guztien aldean)

Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III)

Ondorengo taulak etxebizitza behar duten biztanleek erabiltzea pentsatu duten **finantzaketa-formulak** azaltzen ditu.

- Hipoteka-kreditua da *etxez aldatu behar duten familien* finantzaketa-iturri nagusia (biztanle-talde horren %80,3ak erabiltzen du iturri hori); kolektibo horrek, hala ere, aurreko etxebizitzaren salmentan lortutako sarrerak ditu (%48,2k du sarrera-iturri hori; bigarren garrantzitsuena da, beraz).
- Hipoteka-kreditua erabiliko dutenen ehunekoa are handiagoa da *lehenengo etxebizitza behar dutenen* kasuan (%96,3), kolektibo horrek ez duelako sal dezakeen etxebizitzarik. Kolektibo horretan, norberaren aurrezkiak dira hurrengo finantzaketa-iturri garrantzitsuena (%29,7), eta hurrengo, dirulaguntza publikoak (%14,4). Iturri horien erabilpena askoz murriztagoa da etxez aldatu behar duten biztanleen artean.



**Etxebizitza behar duten kolektiboek aurreikusitako  
finantzaketa formulak (\*). 2003**

|                                 | <b>Aldaketa</b> | <b>Eskuratzea</b> |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| Kredituak                       | 80,3            | 96,3              |
| Norberaren aurrezkiak           | 22,7            | 29,7              |
| Familiaren laguntza             | 3,3             | 12                |
| Aurreko etxebizitzaren salmenta | 48,2            | --                |
| Beste ondare baten salmenta     | 2,2             | --                |
| Aurreko etxebizitza alokatzea   | 0,6             | --                |
| Laguntza publikoak              | 9               | 14,4              |
| Beste hainbat bitarteko         | 0,9             | --                |
| Ed/Ee                           | 4,4             | 0,5               |

(\*) : erantzun anitzen %

*Iturria: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III).*

# Etxebizitzen eskaintza

Atal hau aztertzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak hiru hilerik behin argitaratzen duen "Eskaintza Inmobiliaria" inkesta hartu dugu oinarri. Dokumentu hau prestatzeko erabili dugun argitalpenean, azterketa homogenea izateko helburuarekin, 2003ko hirugarren hiruhilekoari buruzko informazioa azaltzen da.

## 1. ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZAK

### 1.1 Eskaintzan dauden etxebizitzen kopurua

2003ko hirugarren hiruhilekoan, 14.344 etxebizitzak osatzen zuten **eskaintza osoa**.

Eskaintza horren %5,6 bakarrik zegokion **alokairuari** (808 etxebizitza), gainerako %94,4 (14.344 etxebizitza) **salmentarako** zelaririk.

**Babestutako** etxebizitzak (4.026) eskaintza osoaren %28,1 dira bakarrik, eta gainerako %71,9 (10.318) **librea** da.

### Etxebizitzen eskaintzaren adierazleak EAEn. 2003

|                  |                |          | Araba | Gipuzkoa | Bizkaia | EAE    |
|------------------|----------------|----------|-------|----------|---------|--------|
| <b>Salmenta</b>  | Berria         | Babestua | 1.250 | 561      | 2.011   | 3.822  |
|                  |                | Librea   | 680   | 1.144    | 1.641   | 3.465  |
|                  | Erabilia       |          | 1.096 | 971      | 4.182   | 6.249  |
| <b>Guztira</b>   |                |          | 3.026 | 2.676    | 7.834   | 13.536 |
| <b>Alokairua</b> |                | Babestua | 40    | 180      | 24      | 204    |
|                  |                | Librea   | 117   | 74       | 413     | 604    |
|                  | <b>Guztira</b> |          | 157   | 254      | 437     | 808    |
| <b>Guztira</b>   |                |          | 3.143 | 2.930    | 8.271   | 14.344 |

Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

### 1.2 Eskaintzan dauden etxebizitzen kopuruaren bilakaera

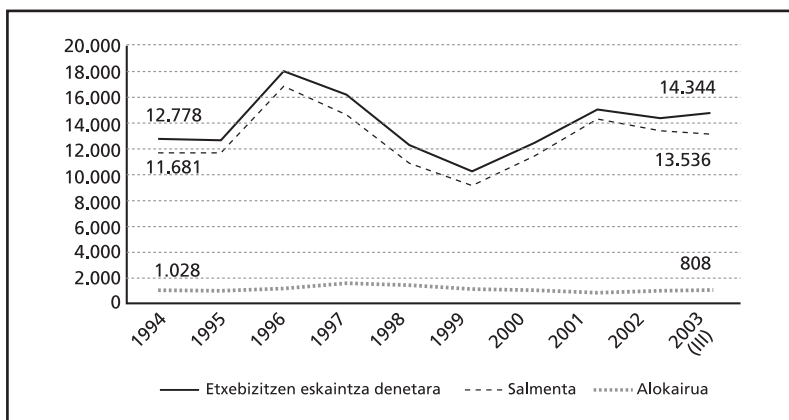
1994tik 2003ko hirugarren hiruhilekora arteko aldiandako bilakaera aztertuko dugu.

a) Etxebizitzen eskaintza osoaren bilakaera

Ondorengo grafikoak etxebizitzen eskaintza osoaren bilakaera erakusten du: aldi osoa hartuta %12,3 hazi bada ere, bilakaera aldatu korra izan du, urtearen arabera.

- **Alokatzeko etxebizitzen eskaintza** urriak %21,4ko jaitsiera izan du, 1994an zeuden 1.028 etxebizitzetatik 2003ko hirugarren hiruhileko 808etara. %51,5eko goranzko joera izan du 1997 bitarte, %48,1 jaisteko 2003ko hirugarren hiruhilekorarte.
- Alokaturako etxebizitzen eskaintzaren pisu urria dela eta, **salmentarako eskaintzak** markatu du etxebizitzen eskaintza osoaren joera. Saltzeko eskaintzako etxebizitzak 1994an 11.681 izatetik 2003ko hirugarren hiruhilekoan 13.536 izatera igaro dira; hortaz, %15,9ko igoera izan du. 1995ean aurreko ekitaldiko kopuru berdina mantentzen da; 1996a bitarte nabarmenki igo bazen ere (%44,2), 1999ra arte jaitsiera bitxia izan zuen (%45,7), 1994koa baino kopuru txikiagoa izateraino. %56,4ko hazkundea jasaten du 2001erarte, eta %5,4ko jaitsiera 2003ko hirugarren hiruhilerarte.

**Etxebizitzen eskaintzaren bilakaera EAEn. 1994-2003**



*Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

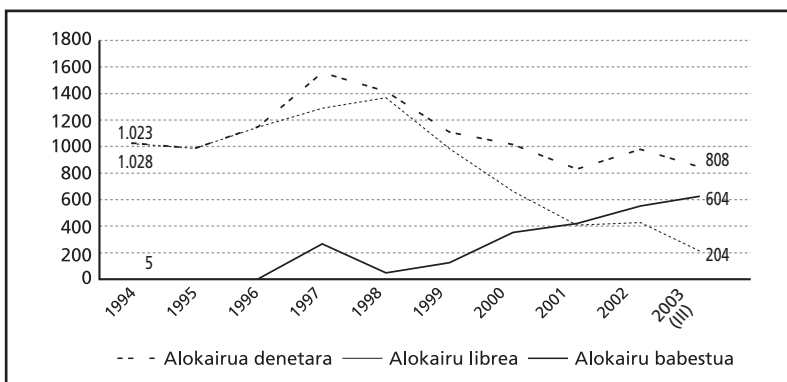
b) Alokatzeko etxebizitzen eskaintzaren bilakaera

Ondoko grafikoan, alokatzeko etxebizitzen eskaintzak 1994tik aurrera izan duen bilakaera ikus daiteke. Horren arabera, alokairu

libreak eta babespeko alokairuak izan duten bilakaera oso ezberdina dirak bata bestetik.

- **Alokairu libreko** etxebizitzaren eskaintza %41 jaitsi da epealdi osoan, joera aldakorra izan duen arren: izan ere, %33,6a igo da 1998rarte, 2001era bitarte %70,1 jaitsi eta 2003ko 3. hiruhilerarte %47,7igo zen.
- **Babespeko alokairuen** eskaintzak, bestalde, %52,4ko goranzko joera izan zuen 1997rarte, %82ko jaitsiera izan zuen 1998rarte, %10,5a igo 2002rarte, eta berriro ere %63a jaitsi 2003ko 3. hiruhilerarte.

#### Alokatzeko etxebizitzaren bilakaera EAEn. 1994-2003



Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

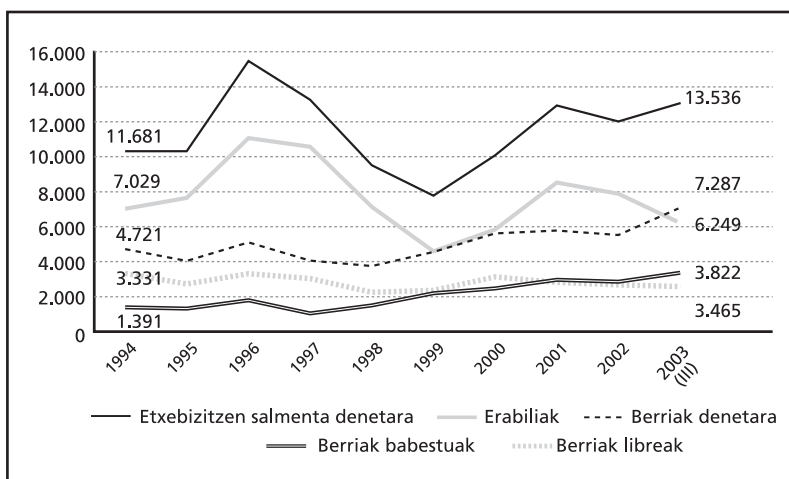
#### c) Etxebizitzaren salmenta eskaintzaren bilakaera

Grafikoak salgai dauden etxebizitzaren mota bakoitzaren eskaintzak izan duen eboluzioa erakusten du; ikus daitekeenez, mota bakoitzaren bilakaera besteenaren oso ezberdina izan da.

- Gorabehera handienak agertzen dituen **erabilitako etxebizitzaren** eskaintza da: 1994tik 1996ra, %57,5 hazi zen; 1994ra bitarte, %58,5 murriztu, 2001era arte %85,9ra igo, eta, ordutik aurrera, berriro jaisten da %26,8 2003ko 3. hiruhilerarte. Aztertutako aldi osoari erreparatuta, erabilitako etxebizitzaren eskaintzak %0,1eko jaitsiera izan du.

- **Etxebizitza berrien** eskaintzak askoz joera leunagoak izan ditu: 1995ean, 1997an, 1998an eta 2002an jaitsiera txikiak jasan bazituen ere, oro har, goranzko joera leuna izan du, batez ere 1998tik aurrera. Era honetara, %54,4ko igoera izan du epealdi osoan.
- + Etxebizitza berrien barruan, etxebizitza libreek nahiko joera apala erakutsi dute aldi osoan, eta %4ko hazkundea ageri du aztertutako aldi horren amaieran.
- + Babespeko etxebizitza berrien eskaintzak, bestalde, goranzko joera nabaria izan du, eta, horren eraginez, %174,8ko igoera erakusten du epealdiaren amaieran. Hala ere, babespeko etxebizitza berriak eskaintzan dauden etxebizitza guztien %26,6 besterik ez dira.

#### Saltzeko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera EAEn. 1994-2003



Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

## 2. ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZEN ALOKAIRU ERRENTAK ETA SALMENTA PREZIOAK

### 2.1 Alokatzeko etxebizitzaren errentak

#### a) Alokatzeko etxebizitzaren batez besteko errenta

Ondoko taulak alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren errenten berri ematen du, EAE osoari dagokionez eta lurraldez lurralde.

Babespeko etxebizitzaren alokairuaren errenta 315,2 €-koa da 2003ko 3. hiruhilekoan, eta etxebizitza librearena, 661,8 €-koa (2 bider baino handiagoa).

#### Alokatzeko etxebizitzaren errentak (€). 2003

|          | Alokairu librea | Babesturiko alokairua |
|----------|-----------------|-----------------------|
| Araba    | 765,1           | 332 (*)               |
| Gipuzkoa | 694,4           | 343,2                 |
| Bizkaia  | 633,1           | 105                   |
| EAE      | 661,8           | 315,2                 |

(\*) Batezbesteko alokairua 2003ko 2.hiruhilekoan

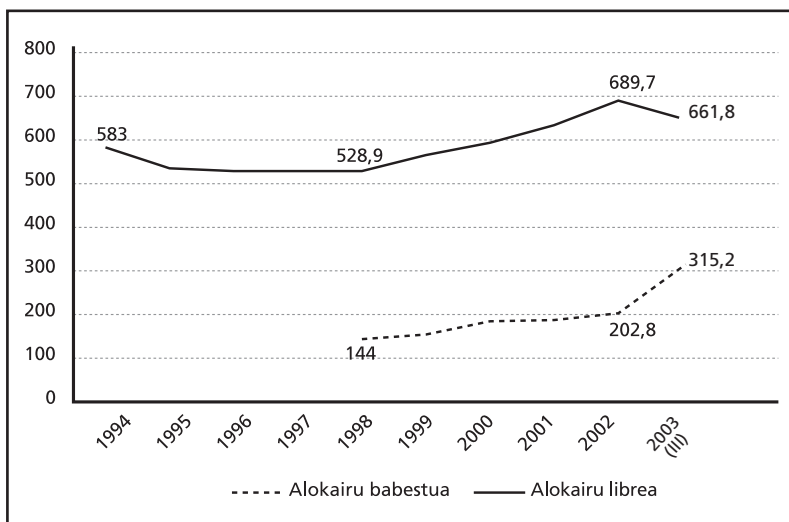
*Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

#### b) Alokatzeko etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera

Ondoren datorren grafikoak alokairu librearen errentek 1994tik aurrera eta babespeko alokairuak 1998tik aurrera izan duten eboluzioa erakusten du; hori dela eta, 1998tik aurrerako bilakaera aztertuko dugu honakoan.

- 1998an, **alokairu librearen** errenta 528,9 €-koa izanik, goranzko joera izan du (2003 salbu), eta %25,1eko igoera izan du epealdi osoan.
- **Babespeko alokairuen** batez besteko errenta 144 €-koa zen 1998an, eta goranzko joera izan du aldi osoan, %118,9ko hazkunde izanik bertan. Beraz, babespeko etxebizitza alokatzea etxebizitza librearen alokairua baino onuragarriagoa izan arren, babespeko alokairuen batez besteko errenta alokairu libreena baino 93,8 puntu gehiago hazi da aztertutako aldiaren.

Eskaintzan dauden etxebizitzaren errentaren bilakaera (€). 1994-2003



Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

c) Alokairu libreko etxebizitzaren banaketa, hileko errentan tartean arabera

LHonako taula honek alokatzeko etxebizitzaren banaketa erakusten du, errenten tartean aintzat hartuta. Hortik atera daitekeenez, alokatzen diren etxebizitzaren %81,7k 600 €-tik gorako errenta du, eta %18k bakarrik du 600 €-tik beherako alokairu-errenta.

Alokairu libreko etxebizitzaren banaketa. 2003 errenten tartean arabera (€)

|       | %    |
|-------|------|
| < 600 | 18   |
| > 600 | 81,7 |

Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

## 2.2 Salgai dauden etxebizitzaren prezioak

### a) Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioa

Ondoren datorren taulan saltzeko etxebizitzaren batez besteko prezioak ikus daitezke; datuak 2003ko hirugarren hiruhilekoak dira, EAE osoari eta lurralde bakoitzari buruzkoak.

**Babespeko** etxebizitzaren batez besteko salmenta-prezioa 78.100 €-koa da, eta **etxebizitza libreena**, 225.100 €-koa (hots, 2,9 bider garestiagoa). Harrigarria bada ere, **erabilitako** etxeen prezioa 252.900 €-koa da, eraikuntza libreko etxebizitza berriena baino 27.800 € garestiagoa, alegia. Hasiera batean, pentsa liteke garestitasun horren arrazoa erabilitako etxebizitzaren azalera handiagoa dela, baina m<sup>2</sup>-aren prezioa 2.770,8 €-koa da erabilitako etxebizitzaren kasuan, eta 2.621,9 €-koa etxebizitza berrienean; beraz, agidanez, erabilitako etxebizitzak etxebizitza berriak baino garestiagoak dira. Ziurrenik, 2. eskuko etxebizitzaren kokaleku hobeei eragiten dute garestitasuna, etxebizitza berriak, orokorrean, hainbeste balioesten ez diren kokaguneetan ezarri behar izaten direlako, hiriguneen hazkundearen ondorioz.

Bestalde, etxebizitza librearen prezioa (etxebizitza berrien eta bigarren eskukoaren batez bestekoa) 243.000 €-koa da.

### Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioak (mila €kotan). 2003

|          | Librea<br>guztira | Etxebizitza berriak<br>B.O./Sozialak | Libreak | Etxebizitza<br>erabiliak |
|----------|-------------------|--------------------------------------|---------|--------------------------|
| Araba    |                   | 80                                   | 216,2   | 289,4                    |
| Gipuzkoa |                   | 79,6                                 | 227,1   | 294,4                    |
| Bizkaia  |                   | 76,5                                 | 226,1   | 234,1                    |
| EAE      | 243               | 78,1                                 | 225,1   | 252,9                    |

*Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

### b) Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioaren bilakaera

Grafikoak etxebizitza mota bakoitzak 1994tik aurrera izan dituen batez besteko prezioen bilakaera erakusten du.

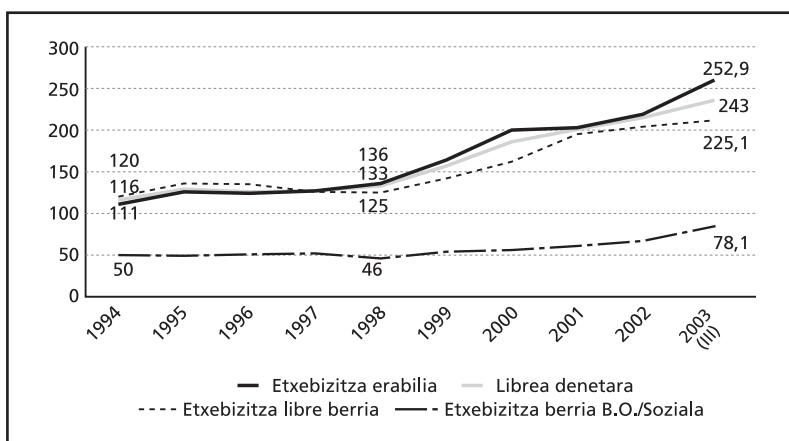
- Aldi osoari begiratuta, **erabilitako etxebizitzek** jasan dute goerarik handiena: 1994an 111.000 € balio izatetik 2003ko hirugarren hiruhilekoan 252.900 € balio izatera igaro dira



(%127,8ko igoera). 2003ko hirugarren hiruhilekoan, erabilita-ko etxebizitzaren batez besteko prezioa %15,5 igo da 2002ko prezioen aldean, eta %24,6, 2001ekoen aldean.

- Hurrengo igoerarik handiena **etxebizitza berri libreetan** ikusten da (%87,6koa, epealdi osoan): 120.000 €-tik 225.100 €-ra igaro da. 2003ko bigarren hiruhilekoan, etxebizitza berri librea %10,3 garestiagoa da 2002ko prezioei buruz, eta %15,4 garestiagoa, 2001ekoei buruz.
- Logikaz, **babespeko etxebizitza berrien** prezioa da gutxien garestitu dena, baina, enpresaburuen elkarte batzuek diotenaren kontra, etxebizitza horien prezioa ere igo da. Zehazki, babespeko etxebizitza berrien batez besteko prezioa 1994an 50.000 € izatetik 2003ko hirugarren hiruhilekoan 78.100 € izatera pasatu da; %56,2ko hazkundera izan du, beraz. Babespeko etxebizitza berrien batez besteko prezioa %16,6 garestitu da 2002tik 2003ko hirugarren hiruhilekora bitarte, eta %28, 2001etik aztertuz gero.

#### Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioaren bilakaera (mila €kotan). 1994-2003



Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)

c) Salgai dauden etxebizitzaren banaketa,  
prezio tartearen arabera

Hurrengo taulak prezio tartearen arabera banatuta erakusten ditu salgai dauden **etxebizitza libreak** (berriak eta erabiliak). Etxebizitza berrien %92k 150.400 €-tik gora balio duela ondoriozta daiteke, eta bakarrik %8aren prezioa dela 150.400 €-tik beherakoa. Etxebizitza erabiliei dagokienez, %90,7k 150.300 €-tik gora balio du, eta bakarrik %9,3 da 150.400 € baino merkeagoa.

**Salgai dauden etxebizitza libreen banaketa,  
prezio tartearen arabera (mila €kotan). EAE 2003**

| Prezioa | % Berriak | % Erabiliak |
|---------|-----------|-------------|
| < 150,3 | 8         | 9,3         |
| > 150,4 | 92        | 90,7        |

*Iturria: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

## 1. ESKAINTZAN DAUDEN ETXEBIZITZAK GUTXIEGI DIRA

### a) 76.370 defizita etxebizitza eskaaintzan

2003ko 3. hiruhileko etxebizitzaren eskaintzari buruzko datuak (14.344 etxebizitza eta etxebizitzaren beharrei buruzkoak (90.714 etxebizitza) ikusita, EAEn **76.370 etxebizitzako defizita** dagoela ondorioztatu dezakegu. Datu eztaba daezin horrek eragin nabaria du etxebizitzaren prezioen igoeran.

### b) Gero eta defizit handiagoa etxebizitzaren eskaintzan

Etxebizitzaren eskaintza jaitsi egin da 1996tik hona; etxebizitza lortzeko premia, aitzitik, nabarmenki handitu da. Horren eraginez, 1996tik aurrera -2000n izan ezik- gehiago dira urtez urte **EAEn behar diren etxebizitzak**.

### Etxebizitzaren defizitaren bilakaera. 1996-2003

|                   | 1996   | 1997   | 1998   | 1999   | 2000   | 2001   | 2002   | 2003       |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| Eskuratze beharra | 30.321 | 44.208 | 44.099 | 54.232 | 49.024 | 70.951 | 86.093 | 90.714     |
| Eskaintza guztira | 18.021 | 16.195 | 12.298 | 10.258 | 12.463 | 15.044 | 14.379 | 14.344 (*) |
| Defizita          | 12.300 | 28.013 | 31.801 | 43.974 | 36.561 | 55.907 | 71.714 | 76.370     |

(\*) 2003ko 3. hiruhilekoan eskaintza

*Iturria: ELAko Azterketa Bulegoa, hauetan oinarrituta:  
EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III), eta  
EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

Beraz, amaitzeko, ondorioztatu dezakegu eskaintzan etxebizitza gutxiegi egoteak eta prezioak garestiegiak izateak eraginda, gero eta gehiago dela etxebizitzarik ezin eskura dezakeen jendea.

c) *Hutsik dauden etxebizitzak: gauzitzen ez den interbidearen zatia*

Instituto Nacional de Estadística (INE) datuen arabera, 2001ean, **Hego Euskal Herrian 119.772 etxebizitza zeuden hutsik** (86.285 EAEn eta 33.487 Nafarroan). Hau da, INEk adierazitakoan oinarrituta, Hego Euskal Herrian etxebizitzen %10,5 dago hutsik (%9,7 EAEn eta %13 Nafarroan). Bigarren etxebizitzak beste alde batetik kontabilizatzen dira, hau da, ez dira etxebizitza hutsen parte kontsideratzen azterketa honetan.

**Etxebizitzak motaren arabera. Hego Euskal Herria, 2001**

|                 |                | Nafarroa       | EAE            | HEH              |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Nagusiak        |                | 189.632        | 745.144        | 934.776          |
| Ez nagusiak     | 2. etxebizitza | 29.804         | 47.762         | 77.566           |
|                 | <b>Hutsa</b>   | <b>33.487</b>  | <b>86.285</b>  | <b>119.772</b>   |
|                 | Beste          | 4.642          | 7.542          | 12.184           |
|                 | Guztira        | 67.933         | 141.589        | 209.522          |
| <b>Guztira</b>  |                | <b>257.565</b> | <b>886.733</b> | <b>1.144.298</b> |
| <b>% Hutsen</b> |                | <b>13</b>      | <b>9,7</b>     | <b>10,5</b>      |

*Iturria: INE*

Eusko Jaurlaritzak bi urterik behin argitaratzen duen inkestaren arabera, 2001ean, **58.300 etxebizitza zeuden hutsik EAEn** (ikerketa honetako famili-etxebizitzen %7,7a). Etxebizitza horietatik 21.105 (%36,2) bigarren bizileku edo sasoi baterako bizileku gisa daude sailkaturik, eta 37.195etan (%63,8) ez da inor bizi. Gainera, hutsik dauden etxebizitza horietako 1.166 (%2) administrazioarenak dira, eta 2.915 (%5) ez dira inoiz erabili.

Edozein datu aukeratuta ere, jakin badakigu Hego Euskal Herrian hutsik dauden etxebizitzak merkatura ateraz gero, **konpondu egin litekeela**, neurri batean, etxebizitza-defizita.

a) *Soldaten erdia baino gehiago xurgatzen duten alokairuak*

Ondorengo taulan, **etxebizitza behar duten biztanleen batez besteko sarreretan** (1.303 € etxez aldatzeko premia dutenen kasuan, eta 1.232 € etxebizitza lehenengoz eskuratu behar dutenean) **etxebizitza alokatzeko errentak** (661,8 €) **duen pisu handia** ikus daiteke.

Zehazki, etxez **aldatu** behar dutenek euren hileko sarrerren %50,8 erabili behar dute alokairua ordaintzeko; eta etxebizitza **lehenengoz** eskuratu behar dutenen kasuan, portzentajea are handiagoa da: euren sarrerren %53,7, hain zuzen ere.

**Etxebizitza behar duten biztanleen sarreretan  
alokairu libreari dagokion %. 2003**

|  |          |
|--|----------|
| Aldatzearen beharra dutenen sarreretan alokairuaren %a   | 50,8 (%) |
| Eskuratzearen beharra dutenen sarreretan alokairuaren %a | 53,7 (%) |

*Iturria: ELAko Azterketa Bulegoa, hauetan oinarrituta:  
EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III) eta  
EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

Agente batzuek diotenez, gure gizartean etxebizitzaren jabetzaren aldeko kultura hain errotuta egotea da etxebizitza behar dutenek erostea erabakitzearen arrazoi nagusia. Baina, **jabetzaren aldeko kultura hori merkatu librean eskaintzen diren etxebizitzaren alokairu-errenta izugarriak eragin du** (babespeko alokairuko etxebizitzek biztanleriaren premien zati nimoño bati baino ez baitiote erantzuten).

Itxura guztien arabera, **etxebizitza alokatzeko egin beharreko diru-ahalegina txikiagoa balitz, askoz jende gehiagok joko luke alokairura**. Etxea erosteak eskatzen dituen ahalegin eta sakrifizioak izugarriak izan arren, alokairuen prezio itzelen eraginez, **etxebizitzaren erosketari aurre egin ahal izateko besteko egonkortasun ekonomikoa duen jende gehienak erosi egiten du etxebizitza**.

b) *Ordain daitekeenaren bikoitza eta gehiagoko salmenta prezioak*

**Etxebizitzaren salmenta-prezioak** 2003ko hirugarren hiruhilekoan (225.100 € etxe berrien kasuan, eta 252.900 € erabilitako etxeenean)

etxebizitza behar duten biztanleek aurre egin ahal dizkieten gehienezko prezioak (133.745 € etxez aldatu behar dutenek, eta 120.670 € lehenengoz etxebizitza eskuratu behar dutenek,) **baino askoz garestiagoak dira.**

Zehatz esanda, **aldatzeko** premia duten biztanleen kasuan, etxebizitza berri librea kolektibo horrek ordain dezakeen prezioa baino 91.355 € (%68,3) garestiagoa da. Erabilitako etxebizitzaren prezioa, aldiz, etxez aldatu behar duten biztanleek aurre egin ahal dioten prezioa baino 119.155 € (%89,1) garestiagoa da.

**Lehenengo** etxebizitza behar duten biztanleen kasuan, etxebizitza berrien prezioa kolektibo horrek gehienezkotzat jotzen duen prezioa baino 104.430 € garestiagoa da (%86,5 garestiagoa, alegia). Bestalde, erabilitako etxebizitza kolektibo horrek ordain dezakeena baino 132.230 € (%109) gehiagokoa da. Salmenta-prezioen eta ordaindu ahal diren gehieneko prezioen arteko desorekarik handiena etxebizitza eskuratzeko premia duten eta bigarren eskuko etxebizitza erosten duten biztanleek jasaten dute.

**Salmenta prezioen eta etxebizitza behar duten biztanleek ordain ditzaketen prezioen arteko aldea (€). EAE, 2003**

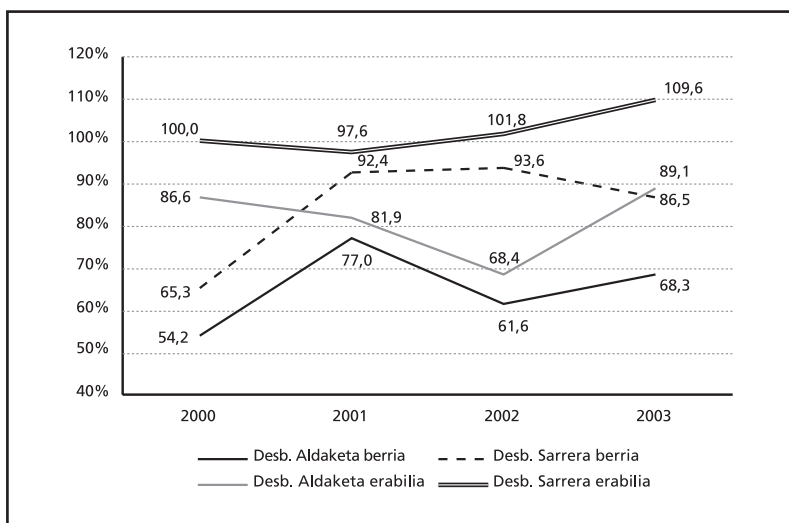
|                                | <b>BERRIA</b> | <b>ERABILIA</b> |
|--------------------------------|---------------|-----------------|
| Aldaketa beharren diferentzia  | 91.355        | 119.155         |
| " (%)                          | %68,9         | %89,1           |
| Eskuratze beharren diferentzia | 104.430       | 132.230         |
| " (%)                          | %86,5         | %109            |

*Iturria: ELAko Azterketa Bulegoa, hauetan oinarrituta:  
EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III) eta EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

Hurrengo grafikoak etxebizitzaren salmenta prezioen eta biztanleriak aurre egin ahal dien prezioen arteko aldeek 2000tik 2003ra bitarte izan duten bilakaera erakusten du.

Bertan ikus daitekeenez, **desorekak nabarmendu egin dira** aldi horretan, bai etxez aldatu behar duten biztanleen kasuan, bai lehenengo etxebizitza eskuratu behar dutenenean, etxebizitza berria nahiz erabilitako etxebizitza izan.

### Salmenta prezioen eta biztanleriak ordain ditzakeen prezioen arteko aldearen bilakaera. 2000-2003



*Iturria: ELAko Azterketa Bulegoa, hauetan oinarrituta: EAEko etxebizitzaren premia eta eskariari buruzko inkesta (2003-III) eta EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III)*

Ondoren, eskariei eta eskaintzei buruzko ataletan aztertu ditugun **etxebizitzaren salmenta-prezioen eta ordain daitezkeen gehieneko prezioen tartea** erkatuko ditugu. Honako ondorio hauek ateratu ditzakegu:

- Salgai dauden etxebizitza berrietatik %92k eta erabilitako etxeetatik %90,7k 150.400 €-tik gora balio dute.
- Bien bitartean, etxez aldatzeko premia duten eta erantzuna zehazten duten biztanleen %42,1ak eta lehenengo etxebizitza behar dutenen %25,1ek bakarrik adierazten dute 150.000 €-tik gora ordaindu ahal dutela.

#### c) *Etxebizitzaren prezioen igoera soldaten igoeraren bikoitza da ia*

Ondorengo taulan alokairuek, etxebizitzaren prezioak, soldatek eta KPIak 1996tik 2002ra bitarte izan dituzten igoerak ikus ditzakegu. **Soldatek izandako igoerarekin (%26,7) alokairuen errenten gehikuntza (%26,4) bakarrik konpentsa liteke.** Etxebizitza berri libreen prezioa (%51,1) soldatak baino 1,9 bider gehiago gehitu da aldi horretan, eta erabilitako etxeen prezioa (%71,2), 2,7 bider gehiago.

Etxebizitzaren prezio eta errentaren, KPIaren eta soldaten bilakaera (%) EAE, 1996-2003

|           | Alokairu Librea | Etxebizitza berri librearen batezb. prez. | Etxebizitza erabiliaren batezb. prez. | KPI  | Soldatak |
|-----------|-----------------|---|---------------------------------------|------|----------|
| 1996      | -1,1            | -0,7                                      | -1,6                                  | 3,2  | 4,54     |
| 1997      | 0,0             | -6,7                                      | 2,4                                   | 2    | 3,15     |
| 1998      | 0,0             | -0,8                                      | 7,1                                   | 1,4  | 2,43     |
| 1999      | 6,8             | 13,6                                      | 20,6                                  | 2,9  | 2,26     |
| 2000      | 5,0             | 14,1                                      | 22,0                                  | 4    | 3,52     |
| 2001      | 6,8             | 20,4                                      | 1,5                                   | 2,7  | 4,47     |
| 2002      | 8,8             | 4,6                                       | 7,9                                   | 4    | 3,77     |
| 2003      | 0,5             | 6,6                                       | 11,4                                  | 2,6  | 4,25     |
| 1996-2003 | 26,49           | 51,1                                      | 71,2                                  | 24,6 | 30,9     |

*Iturriak: EAEko etxebizitza, garaje eta lokal eskaintzei buruzko inkesta (2003-III), INE eta ELAko Hitzarmen Kolektiborako Bulegoa*

### 3. ONDORIOA: HIPOTEKA MAILEGUEN PISU IZUGARRIA

Egoerak euren gainean zor handiak hartzera bultzatzen ditu etxebizitza behar duten biztanleak. Berez, **2003an zehar, 65.722 hipoteka** eratu ziren **Hego Euskal Herrian** (beheko taulan ikus daitekeenez, informazio hori erkidegoz erkidego bereizita dago); Hegoaldean 2003an eraturako hipotekak, batez beste, 134.800na eurokoak izan ziren.

Era horretan, **hipoteka zorra 8.857,7 milioi eurokoa izan zen guztira, hau da, Hego Euskal Herrian** aldi horretan **sortutako aberastasunaren %16** (EAEn, 2003ko BPGaren %16,7, eta Nafarroan, BEGaren %13,4). Hipoteka-maileguez hartu duten nabarmentasunaz ohartzeko, aipa daiteke Eusko Jaurlaritzak aldi horretan egingako gastu publiko osoa urtealdi horretan eraturako hipoteka-maileguez BPGan izan zuten pisua baino 3,5 puntu txikiagoa izan zela; edo Nafarroako Gobernuak hiru sail nagusietan (osasuna, ekonomia eta ogasuna, eta hezkuntza) egindako gastu publikoa Nafarroan urtealdi horretan eraturako hipoteken pisua baino 6 hamarren txikiagoa izan zela.



|            | Hipoteka kopurua | Hipoteka zorra   | zorra/aberaztasuna % | Batezbes. hipoteka |
|------------|------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| EAE        | 51.758           | 7.281.282        | 16,7%                | 140,7              |
| Nafarroa   | 13.964           | 1.576.411        | 13,4%                | 112,9              |
| <b>HEH</b> | <b>65.722</b>    | <b>8.857.693</b> | <b>16,0%</b>         | <b>134,8</b>       |

*Iturria INE*

#### 4. ETXEBIZITZEKIN ESPEKULATZEAK ESKAINTZEN DUEN BALIO SEGURUA: ALOKAIUEN ESKAINTZARAKO ARAZO GEHIGARRIA

Etxebizitzen jabeek inbertsiotzat hartzen dituzte etxebizitzok, esperientziak erakusten duenez, etekin handiak ematen baititu, arriskurik eta arazorik gabe. Horregatik, eskuratu ahalko lituzketen errentak altuak izan arren, etxebizitzak alokatzeko joera murrizta da oso. Etxebizitza saltzean lortzen den etekina hain handia edo hain segurua ez balitz, jabeek euren inbertsioak etxebizitzetan baka-rrik egiteari utzi, edo alokatzeko aterako lituzkete etxebizitzak merkatura, etekinen bat eskuratzeko.

#### 5. EUROPAKO ALOKAIU MAILATIK ASKOZ BEHERAGO

Hurrengo taulak erakusten duenez, **EAEen alokatzeko dauden etxebizitzen ehunekoa (%5,7) 15-EBko batez bestekoa (%39) baino askoz txikiagoa da.** Datu horren arabera, 15-EBko batez besteko alokairu-mailatik 33,3 puntu beherago dago EAE, edo, bestela esateko, EAEko alokairu-maila 15-EBkoa baino 6,8 bider baxuagoa da. Espainiako estatua da 15 estatu kideetatik alokairu-mailarik baxuena duena (%11), eta, horren ostean, Frantziako estatua (%16). Alokairu-mailarik altuena Alemaniak du (%57), EAEkoa baino 10 bider handiagoa, hain zuzen ere.

EHorrez gain, alde handia dago alokairu pribatuaren edo alokairu sozialaren artean. Hego Euskal Herriari buruz ez daukagu aldagai horren gaineko informaziorik, baina bai aipa daiteke Espainiako estatuan **alokairu sozialeko** etxebizitzak %2 besterik ez direla, EBn %18 direlarik. Berez, Espainiako estatuan alokatzen diren 100 etxe-

bizitzatik 14,3 baino ez dira sozialak; EBn, aldiz, alokatzeko etxebizitza sozialak %46,2 dira.

**Europako etxebizitzaren banaketa  
etxebizitza erosi ala alokatu den arabera (%) 1999**

|                      | Jabetza   | Alokairu soziala | Alokairu pribatua | Alok., guztira |
|----------------------|-----------|------------------|-------------------|----------------|
| Irlanda              | 80        | 11               | 9                 | 20             |
| Erresuma Batua       | 69        | 21               | 10                | 31             |
| <b>Espainia</b>      | <b>86</b> | <b>2</b>         | <b>12</b>         | <b>14</b>      |
| Italia               | 78        | 6                | 16                | 22             |
| Suedia               | 62        | 22               | 16                | 38             |
| Herbereak            | 48        | 35               | 17                | 52             |
| Finlandia            | 67        | 14               | 19                | 33             |
| Frantzia             | 54        | 17               | 21                | 38             |
| <b>UE</b>            | <b>61</b> | <b>18</b>        | <b>21</b>         | <b>39</b>      |
| Norvegia             | 60        | 18               | 22                | 40             |
| Austria              | 55        | 23               | 22                | 45             |
| Grezia               | 74        | 0                | 26                | 26             |
| Danimarka            | 55        | 19               | 26                | 45             |
| Portugal             | 68        | 4                | 28                | 32             |
| Belgika              | 63        | 7                | 30                | 37             |
| Luxenburgo           | 67        | 2                | 31                | 33             |
| Alemania (bateratua) | 38        | 26               | 36                | 62             |
| Alemania (RFA)       | 43        | 10               | 47                | 57             |
| Suitza               | 31        | 3                | 66                | 69             |

*Iturria: "La Caixa" Fundazioa*

Atal honetan, etxebizitzaren oraingo egoera hobetu ahal izateko, instituzioei egiten dizkiegun proposamenak aztertuko ditugu. Etxebizitza duina, erakunde publikoek bermatu beharreko eskubidea da.

## 1. ETXEBIZITZAKO GASTU PUBLIKOA HANDITZEA

Horixe da egiten dugun lehenengo aldarrikapena, etxebizitzarako behar besteko zuzkidura publikorik egon ezean, ezinezkoa baita arlo honetan jarduketa egokirik gauzatzetik. Egitate hori etxebizitzaren egoera hobetzeko **borondate politikoaren** menpe dago. Zerga arloan errenta handien eta kapitalaren errenten gaineko prezio fiskala murrizteko behin eta berriz egin diren erreformek gizarte gastuaren jaitsiera dakarte.

ELAK osasun eta hezkuntzarako eskubide unibertsaletara gastu publiko handiagoa bideratzea aldarrikatzen du; izan ere, Hego Euskal Herrian, oraindik ere, hutsune nabariak ditugu arlo horietako zenbait osagaitan. Etxebizitzarako eskubidea ere oinarrizko eskubide unibertsala da, eta hartakotzat bermatu beharko litzateke. Hala ere, atal horretara osasunera edo hezkuntzara baino askoz baliabide publiko gutxiago bideratzen dira. Zehazki, EAEko 2004rako aurrekontu-proiektuak BPGaren %0,3ko gastu publikoa baino ez du aurreikusi etxebizitzarako, eta Osasunean BPGaren %4,3 eta Hezkuntzan %3,6 gastatzeko asmoa du. Bere aldetik, 2004rako Nafarroako aurrekontuen proiektuak BEGaren %0,4a jasotzen du etxebizitzarako, Osasuneko BEGaren %4,9 eta Hezkuntzaren BEGaren %3,5aren aldean.

**Etxebizitzako gastu publikoaren pisua  
beste atal batzuekin alderatua. EAE eta Nafarroa, 2004**

|             | BPG % EAE | BEG % Nafarroa |
|-------------|-----------|----------------|
| Etxebizitza | 0,3       | 0,4            |
| Osasuna     | 4,3       | 4,9            |
| Hezkuntza   | 3,6       | 3,5            |

*Iturriak: EAEko eta Nafarroako 2004rako aurrekontu-proiektua*

---

## 2. URTEAN, BABESPEKO 20.000 ETXEBIZITZA ESKAINTZEA

Hego Euskal Herrian eskaintzen diren etxebizitza babestuen kopuruak hazkunde handia izan behar du, hiruzpalau urteren buruan, **urtean babesturiko 20.000 etxebizitza eskaini ahal izateko**.

Hirigune eta landa-inguruen garapen jasangarriari begiratuz, betiere, **babespeko etxebizitza gehiago eraiki behar dira**. 2003an, 6.777 etxebizitza besterik ez ziren eraiki Hego Euskal Herrian; horrez gain, hutsik dauden etxebizitzetatik babespeko merkatura ateratzen direnak hain gutxi direnez, eskaintzan dauden babespeko etxebizitza gehientsuak eraiki berriak dira. Beraz, kopuru hori asko handitu behar da, helburuok betetzeko.

Ildo horretan, behar-beharrezkoa da eraikitzen diren etxebizitza guztietatik **%65 babestua** izateko derrigortasuna legez ezartzea, hiriguneen tamaina edozein delarik ere (ez luraren erreserba soilik, eraikitzen denaren benetako portzentajea baizik). Betebehar horrek derrigorrezkoa izan beharko luke edonon, kokaleku pribilegiatua izan nahiz ez izan. Zentzu horretan, guztiz arbuia garria da etxebizitzak alde pribilegiatuetatik inguraldeetara edo balio gutxiagokotzat hartzen diren aldeetara lekualdatzea, horrek eragotzi egiten duelako zona guztietan era guztietako jendea egoterik, eta areago egiten du ghettoak eratzeko joera.

Horrez gain, administrazioak **lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili** beharko du beti, kasu guztietan, bere alde.

## 3. HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK MERKATURA ATERATZEA

Urtean babesturiko 20.000 etxebizitza eskaintzeko, garrantzitsua da hutsik dauden etxebizitza asko merkatura ateratzea.

Gaur egungo egoeran, luxu onartezina da etxebizitza hutsik edukitzea, eta instituzioek ezinbestez hartu behar dute esku.

Arlo horretan emaitza ona lortzeko neurri bat bigarren etxebizitzari karga ezartzea da, batez ere inork erabiltzen ez badu. Zergazko karga horrek etxebizitza hutsik edukitzeko joera bertan behera uztea lortzeko bestekoa izan beharko luke.

Etxebizitza horiek merkatura alokatzeko ateratzea askoz eragin-korragoa litzateke, ikuspegi orokorrari begiratuta.

---

---

Hutsik dauden etxebizitzak merkatura ateratzeko ardua administrazioak hartzen badu bere gain, etxebizitza horiek babespeko etxebizitzaren eskaintzan sar litezke.

#### 4. **KALIFIKATUTAKO LURZORUA URBANIZATZEKO ETA BERTAN ERAIKITZEKO JARDUKETA PUBLIKOA**

Hego Euskal Herrian, etxebizitzak eraikitzeke kalifikatutako baina eraiki gabeko lurzorua dago; beraz, arazoa ez da lurzoru falta, lurzoruarekin lorturiko espekulazioaren ondoriozko garestitasuna baizik. (2003ko abenduan, EAEn, 166.839 etxebizitza eraikitzeke besteko lurzorua zegoen kalifikatuta.

Behar-beharrezkoa da kalifikatutako lurzoruekin espekulaziorako biderik ez uztea. Eraikuntza-prozesua dinamizatzeke **urbanizazioke agente** eta **eraikuntzako agente** publikoen figurak sortzeke etxebizitzaren eraikuntzan gertatzen diren berandutze-arazoak zuzentzen lagunduko luke. Alde honetatik, eraikuntza eta urbanizaziorako gehienezko epeak ezarri eta beteko liratezke. Lurzoruak agenteon eskueran jarri beharko dira, eta lurzoruon jabeak horretara behartu.

#### 5. **ALOKAIRUA: ETXEBIZITZA BABESTUAK ESKAINTZEKO BIDERIK EGOKIENA ETA BIDEZKOENA**

Gure iritziz, **etxebizitza babestuak alokairuan** eskaini beharko lirateke; izan ere:

1. Alokairuak etxebizitzaren burtsa publikoa sortzeke aukera ematen du, horixe baita Hego Euskal Herriak beste herri batzuen aldean agertzen duen gabeziarik handiena.
2. Horrela, etxebizitza babestuak horrelako etxebizitzak eskuratzeko eskakizunak betetzen dituzten biztanleen esku egotea ziurta liteke beti.
3. Alokairutako etxebizitza babestuak etxebizitza erabiltzeke eskubidea besterik ez du ematen; erosketak babestuak, ordea, ondasun preziatu horren jabetza ematen du, eta inbertsioarekin loturiko konnotazioak ditu. Horregatik, alokatzeke etxebizitza babestuak eskaintzeke ez luke hainbesteko eztabaidarik piztuko, etxebizitza babestua lortu ahal izan duten biztanleen eta lortu ezin izan dutenen artean.

---

Etxebizitza babestua lortzeko aukera behar duten guztiei bermatzen ez zaien bitartean, **Gizarte Larrialdietarako Laguntzak** (GLL) eman beharko lirateke, etxebizitza librerik alokatzeko besteko sarrerarik ez duten pertsoneri alokairuaren ordainketa estaltzeko. Era horretan, GLLak eskubidea izan beharko luke, eta ez urte horretarako aurrekontuko zuzkiduraren arabera ematen edo ukatzen den kopuru bat.

## 6. ZOZKETA PUBLIKOA: ETXEBIZITZA BABESTUAK ESKAINTZEKO DERRIGORTASUNA

**Babespeko etxebizitza guzti-guztiak notario publikoaren aurrean egindako zozketa bidez esleitu behar dira.**

Ildo horretan, erabat arbuigarri deritzogu **Eudelek** horren aurka erakutsitako jarrerari; izan ere, euren eskumenetan esku sartzen dela aitzakiatzat erabiliz, Eusko Jaurlaritzak etxebizitza babestu guztiak **zozketa publikoen** bitartez esleitzeko **derrigortasunari** buruz emandako aginduaren **kontrako jarrera** hartu zuen (nahiz eta gizartearen presioa dela eta, ondoren jarrera hori zuzendu). Eudeleko udalek etxebizitza kontuetan kutunkeriaz edo euren gus-tukoen alde jokatu nahi dutela pentsatuta bakarrik uler daiteke jarrera hori.

Gizarte berdintasun eta justiziaren printzipioari atxikiz, etxebizitza babestuak lortu nahi dutenek izena emateko **erregistro bakarra** egon beharko luke.

Zozketari begira, etxebizitza babestua lortu nahi duten biztanle-en errenta-mailak aintzat hartzeko **baremoa** egin beharko litzateke. Soldatako lanarenak ez diren errentak eskuratzen dituzten pertsonen iruzur fiskal izugarriak gizarte-bidegabekeria handia sortzen du, baita etxebizitzaren arloan ere; horregatik, behar-beharrezkoa da kolektibo horiek egiten duten zerga-iruzurraren aurka borroka-tzea.

## 7. HERRI INSTITUZIOEK GASTU PUBLIKOAREN BITARTEZ HARTU BEHAR DUTE ESKU

**Gastu publikoaren bidea zergak arintzea baino askoz egokia-goia da. Arrazoiak:**

---

- Zergak arintzea neurri erregresiboa da, ez dielako onurarik ekartzen errenta urrienak dituzten gizarte-sektoreei.
- Zergak arintzeak diru-bilketa urriagoa dakar: horrek eragotzi egiten du gastu publiko handiagoa egiteko aukera.

Nafarroari dagokionez, etxebizitzako gastu publikoa eta etxebizitzaren gaineko zergetan izan diren arintzeak erkatzeko informazioa daukagu eskura. Nafarroan 2004rako onartutako aurrekontu-proiektuan, 53,2 milioi euro aurreikusi ziren etxebizitzako gastu publikorako; etxebizitzako zerga-onuren sailean, 111,1 milioi euro ageri dira. Horren arabera, **etxebizitzarekin loturiko zergak arintzearen ondorioz etxebizitzan gastatzen denaren bikoitza geratu da bildu gabe.**

Gobernuen (EA Eren kasuan, Aldundien) eta Udalen arteko **jarduketa bateratua** beharrezkoa bada ere, Gobernuak izan behar du **agente nagusia**. Horrela, jardunbide homogeenagoa, gardenagoa eta bidezkoagoa egin ahal izango da esleipenetan, lurralde-antolamenduan, ingurumenarekin loturiko gaitetan, eta abar. Herri-erakundeen aurrekontu arazoak ez du aitzakia izan behar erakundeok etxebizitza-politika distortsionatua egiteko; batez ere, finantza-arazo horiek egiazkoak ez badira, gaur egun bezala, superabit handiak dituzte eta.

## 8. ERAIKUNTZA SEGURUA, EKOLOGIKOA ETA BIDEZKOA

- **Etxebizitzen eraikuntzan, laneko segurtasuna eta osasuna bermatzeko neurri guztiak** bete behar dira. Izan ere, Hego Euskal Herrian, lanean dabilen biztanleriaren %8,8ak dihardu eraikuntza sektorean, eta 100 lan-istriputik 19,9 bertan jazotzen dira.
- Ildo horretan, etxebizitzak eraikitzeak kontrata esleituz gero, eginkizun zehatz bat betetzeko beste azpikontrata bakar bat bakarrik azpikontratzeko aukera izan beharko luke, azpikontratazio kateatua murrizteko. Esleipena edo kontratazioa gauzatu ahal izateko eskakizunen artean, honako hauek hartu beharko litezke aintzat:
  - + Azpiegitura horretan lan egingo duten guztiek laneko arriskuen prebentzioari buruz duten prestakuntza.

- + Promotoreak segurtasun arduradun bat jartzea obran bertan. Laneko Arriskuen Prebentzioari buruzko Legearen gaineko 1627/1997 Dekretuaren 24. artikuluari jarraituz, enpresa kontratisten eta azpikontratisten arteko koordinazioa derrigorrezkoa da.
- + Zenbaketa orokorrean langilearentzat onuragarriena den eraikuntza-hitzarmena aplikatuko behar da, berdin obra egiten ari den lurraldeko hitzarmena nahiz langilearen bizilekuari dagokiona izan.
- Etxebizitzak eraikitzean, oro har, **arkitektura bioklimatikoa eta ekologikoa** sustatzeaz gain, Administrazioak etxebizitza babestuen eraikuntzan ezarri egin beharko lituzke printzipio horiek. Etxebizitzen teilatuetan eguzki-panelak ipintzeak eta antzeko beste neurri batzuek derrigorrez bete beharrekoak izan beharko lukete etxebizitza berrietan.
- **Udalei esleitzen zaien lurzoru-erabileraren lagapenaren %10 etxebizitza gehiago eraikitzeko** bakarrik erabili beharko litzake, kirol-instalazioak edo bestelako eraikinak egiteko lurzorutik bereiz. Horrek etxebizitza-gabezia zuzentzen eta, ondorioz, etxebizitzen prezioak merkatzen lagunduko luke.

## 9. BESTE HAINBAT

- Gardentasun handiagoa behar da higiezinaren merkatu publikoan zein pribatuan.
- **Gizarte Ekintza** gehiago egin beharko lituzkete Aurrezki Kutxek, finantz erakunde garrantzitsuak baitira, eta bere kontrola erakunde publikoen esku baitago.



# Eusko Jaurlaritzaren lurzoruaren lege-proiektuaren balorazioa

Jaurlaritzak onartu duen Lurzoruaren lege-proiektua atzerapauso da azken zirriborroarekiko. Esan dezakegu Eudel eta bera osatzen duten alderdiek saihestu egin dituztela gazteentzako etxebizitza duina izateko aukera errazten zuten hainbat neurri.

## PROIEKTUAREN ETA AURREPROIEKTUAREN ARTEKO JAUZIA

Jaurlaritzak onartutako proiektuan Etxebizitza sailak egindako aurreproiektutik atzera egin du. Hain zuzen, auzi handienetako batek, etxebizitza babestuetarako lurzoria gordetzeak alegia, oso amaiera txarra izan du:

- Sailak proposatu zuen %65etik %60era murriztu da etxebizitza babestuetarako urbaniza daitekeen lurzoruaren portzenta-jea.
- Etxebizitza babestuentzako gorde beharreko hiriguneko lurzoru ez kontsolidatua aurreproiektuko %35etik 20ra jaitsi da.
- Aurreproiektuan hiriguneko lurzoru kontsolidatuak ere gehikuntza izango balu eraikitzeko %20 erreserba kendu dute.

Gainera, onartu den proiektuak atzera egiten du udalei ezartze-koa zen betebeharrak bati dagokionez: babes ofizialeko etxebizitzarako baliabideak xedatu ordez baliabide horiek beste helburu batzutarako erabiltzen jarrai dezakete.

Aurreproiektua onar zedin Etxebizitza sailak amore eman behar izan du hasierako asmoekiko. Honek kalte handia eragiten die etxebizitza lortzeko hasieran zeuden aukerei.

---

## LEGE-PROIEKTUAREN ETA EGUNGO EGOERAREN ARTEKO ALDEA

Alabaina, are larriagoa da beste kontu bat: Lurzoruaren lege-proiektuak egungo egoerarekiko ere atzera egitea ekarriko luke, etxebizitza babestuak eraikitzeke lurzoruaren erreserbari buruz. Hain zuzen, etxebizitza babestuetarako gordetzen den lurzoru urbanizagarri portzentajea %65etik %60ra jaitsi da.

Lege-proiektuan %10eko erreserba egiten da prezio tasatuko etxebizitzetarako, bai lurzoru urbanizagarrian, bai hiriguneetako lurzoru ez kontsolidatuetan; hau ez da aurrerapen handia:

- Prezio tasatuko etxebizitzak enpresaburuek eta Eudelek asmatu dute, babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko diru-sarrerari handiegia dituztenentzat (33.055 euro, hots, 5,5 milioi pezeta). ELA ez dago figura honekin ados, babesaren behar handiagoa duten taldeak bai baitaude:

- a) Etxebizitza babestua eskuratzeko diru-sarrera aski ez duten sektoreak.
- b) Etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak bete baina egiten den kopuru txikia medio lortzeko aukerarik ez duena.

- Etxebizitza mota honekin eraikin babestuetarako lurzoruaren erreserba %5 gutxiti da. 33.055 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten babesak ez luke inola ere muga hortatik behera daudenen eskubidearen kaltetan izan behar.

Beste puntu batzutan lege-proiektuak aurrerapenen bat badakar: agente urbanizatzailea eta agente eraikitzailea zehaztea (eraikuntza prozesua azkartuko baitute); etxebizitza babestuetarako lurzoruaren erreserbatzeko beharra izateko biztanle kopurua murriztea; etxebizitza hutsak desjabetzeko aukera, edota edifikabilitate gutxienekoa gehitu izana (horrela lurzoruaren erabilpena egokiagoa izango da). Dena dela, puntuok guztiok ere hasierako lege-aurreproiektutik hona okerrera egin dute.

---

Lurzoruaren lege-proiektuak:

- a) Egungo egoera hobetzen du (etxe bizitza babestuetarako lurzoru urbanizagarriaren erreserbari dagokionez izan ezik, hau gutxitu egin baita).
- b) Etxebizitza sailak aurkeztutako aurreproiektua baino dezentez okerragoa da.

Gobernukideek presioa eragin diete Etxebizitza sailari, honek proiektua gezatu dezan. Baina, era berean, gobernuko hirukoak badu hauteskudeetarako propaganda egiteko aukera aski egokia.

