



AZTERKETAK 30

Etxebizitza Hego Euskal Herrian: egoera eta alternatibak

2014ko UZTAILA

ELA
EUSKAL SINDIKATUA

 **MANU
ROBLES-ARANGIZ
INSTITUTUA**

Etxebizitza Hego Euskal Herrian: egoera eta alternatibak

0. Sarrera eta testuinguru politikoa	3
1. Hego Euskal Herriko erakundeen politikak	7
a) Araubidea	7
b) Aurrekontuak eta zerga-politika.....	8
c) Parte – hartzea	9
2. Eredua horren ondorioak etxebizitzaren arloan	9
a) Gazteen emantzipazio adina atzeratu egiten da.....	9
b) Etxetik kanporatutako familia ugari	10
c) Etxebizitzaren beharrian larria, gero eta handiagoa, ase gabe dago.....	10
d) Hutsik dauden etxe ugariak, irtenbidea emateko aukera.....	10
e) Neurrigabeko prezioak	10
1. <i>Errentako etxeak, oso garestiak eta urriak.</i> <i>Administrazioek jabetza lehenesten dute</i>	10
2. <i>Saltzeko prezio izugarriek bizi arteko hipoteka hartzera behartzen dute.</i> <i>Babespeko etxe gutxiegi dago</i>	11
3. Proposamenak	11
a) Irtenbidea ez da hipotekak gehitzea.	11
b) Etxebizitza garestia da oraindik.....	13
1. <i>Legez bermatzea etxebizitza duin bat izateko eskubide efektiboa.....</i>	14
2. <i>Alokairua bultzatu, jabetzaren gainetik.....</i>	15
3. <i>Etxe hutsak bete</i>	15
4. <i>Finantza-erakundeen jardunaren balio soziala berreskuratu.....</i>	16
5. <i>Etxegabetzeak geldiarazi</i>	17
6. <i>Lurralde antolaketa eta lurzoruaren kudeaketa.....</i>	17
7. <i>Etxebizitzako gastu publikoa handitu</i>	17
8. <i>Proposamenak sozializatu eta eredu aldatzeko gizartea mobilizatu.....</i>	18
Iturriak	19
Oharrak	20

Giza-eskubideen Adierazpen Unibertsalak 25.1 artikuluan honakoa dio: “Pertsona orok du bizimodu egokia izateko eskubidea, bai berari eta bai bere familiari osasuna eta ongizatea bermatuko diena, eta batez ere janaria, jantziak, etxebizitza, mediku sorospena eta gizarte-zerbitzuak”. Beraz, bizitza duina izateko eskubidea. Bada, adierazpen hau irakurrita inoiz baino paradoxa handiagoa sumatzen dugu, teoria eta praktika elkarrengandik oso urrun baitaude. Horixe gertatzen da etxebizitza izateko eskubidearekin, dokumentu honetan aztertuko dugun bezala.

Etxebizitza definizioz “eraikin bat da zeinaren eginkizun nagusia pertsona aterpea eta bizilekua eskaintzea den, eguraldi txarretik eta beste mehatxuetatik babestuz”. Berez da eskubide bat, beste kontu batzuetarako sakratua omen den espainiar Konstituzioan aitortuagatik betetzen ez dena. Oinarrizko lege honen 47. artikulua hau dio: “Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Herri-agintek beharrezko baldintzak sustatuko dituzte eta eskubide hori gauzatzeko behar diren arauak xedatuko dituzte, lurraren erabilera interes orokorraren arabera arautuz espekulazioa galarazteko. Erkidegoak herri-erakundeen hirigintzarako egintzak ekartzen dituzten gainbalioetan parte hartuko du”. Baina Konstituzioa bera haratago doa, botere publikoei eginbehar bat ezartzen baitie, eskubidea finkatzeko erabaki eta sustatu beharreko guztia egitea. Arau hauek, ordea, ez dute eskubiderik ematen, ezin dira exijitu.

Eskubide hau inoiz baino areago ari da eztabaidatzen eta galdegiten. Etxebizitza duin bat izateko aukera bermatzeko aldarrikapen historikoaz gainera kontzeptu berriak ari gara ezagutzen: etxea ordainetan ematea, abusuzko klausulak, etxegabetzeak, alokairu soziala, eskratxeak, etab. Oihartzun handia iritsi du exigentzia batek: botere publikoek urgentziaz eta berehala esku hartu behar dute etxebizitzaren funtzio soziala bermatzearren. Honi guztiari dagokionez Hego Euskal Herriko (HEH) erakundeek zer esan handia dute, garrantzi handiko eskumenak baitagozkie.

Etxebizitza izateko eskubidea bermatzea ez da lehentasun politiko bat. Ezta alokairu soziala, sustapen publikoak, etxebizitza hutsekiko araugintza eta jardunbidea, nahiz espekulazioaren jazarpena ere. Orain arte garatzeko eta bizimodu independentea izateko eskaini izan den aukera jabetza izan da, eta bide bakarra, mailegu hipotekarioa. Hori izan da apustu politikoa, askoren interesa eta negozioa.

Beraz, egoera hori izanik, bizi-proiektu bati ekiteko etxebizitza bat eskuratu nahi zuten pertsona edo familiei ez zitzaien geratzen erostea beste aukerarik, horretarako erabili beharreko bitartekoak itxuragabeak izanagatik ere (prezio neurrigabeak, hipoteken baldintzak, interes itzelak). Areago, kreditua lortzeko “zortea” zutenek beren burua zorioneko jotzen zuten, euretako askok ez baitzuten usaintzen horrek hondamendira zeramatzanik.

Etxebizitza negozio bihurtu zen. Finantza-erakundeek mailegu ugari eman zuten negozio honetarako, eta berebiziko burbuila inmobiliarioa

puztu zuten horrela. Kredituekin diru asko irabazteko asmoa zuten, baita lortu ere.

Gobernuek errealitate hau ontzat eman zuten. Areago, urtetan burbuila hori zegoenik ere ukatu egin zuten. Aldaketa legalek eta birkalifikatzeko erabakiek, jarduera jakin batzuk errazteko, adierazten dute interesak nola batzen ziren negozio baten mesedetan. Bost axola zitzairen etxebizitza izateko eskubidea gupidagabe urratzea. Baita erostunak buru-belarri zorretan sartzea ere. Espero zitekeen moduan, burbuila lehertu egin zen.

Hori dena dago egungo krisiaren erroetan; besteak beste, finantza-erakundeek kredituak neurrigabe eta abusuz eman zituztelako; pertsonen eta familien zorpetzeari esker azken urteotan etekinak izugarri gehitzea lortu dute.

Hipotekaren definizioa: “kontratua, zeinetan bi aldeak (mailegu emaileak - bankua- eta hartzaileak – etxebizitzaren eroslea-) hitz ematen duten diru kopuru bat ezarritako baldintzen arabera mailegatzea eta itzultzea, hurrenez hurren; kontratu horretan hitzartzen da dirua itzuliko dela bermatzeko, eskuratzekoa den ondasun higiezinaren gainean hipoteka bat sortzen delarik”. Bada, hipotekak eman ziren 50 urterainoko epeekin, interes-tasa izugarriekin, egun gehienezko muga izan beharko luketen gutxieneko 'zoru'ekin, eta etxebizitzaren balioa errealitatea baino askoz handiagoa zen kopuruekin, gainera abala exijituz eta famili-unitatearen diru-sarrearen %50etik gorako ahalegina eskatzen zutelarik.

Hori zela eta, “etxebizitzaren krisi” hau hain nabarmena bilakatu aurretik hasi ziren ezagutzen eta azaltzen dagoeneko agerikoak diren sistemaren hutsegiteak. Ezin da onartu zor bat hartze hutsagatik -gehienean proportziorik gabea, abusuzkoa, eta are, legez kanpokoa- ordaindu ezinak heriotzara eramatea, edota familia osoak, baita haurrekin ere, kalean geratzea nahiz ordaintze aldera jan gabe egotea. Prezioa gehiegizkoa da.

Sistemaren baitako desberdintasuna gai honetan ere agerian geratzen da. Horrek dakar salaketa eta legeak aldatzeko beharra aldarrikatzea, edota etxegabetzeentzako alternatibak bilatzea, hala nola etxea ordainetan ematea, alokairu soziala, finantza-erakundeen esku dauden etxebizitzak aldi baterako bahitzea...

Alternatibak badaude. Espainiar estatuan eta HEHn hainbat ekimen abiatu da: kaltetutako jendeak osatu dituen elkarteak, Gunea osatzen duten sindikatu eta gizarte-antolakundeak, epaileak, zenbait talde politikoak... mugitzen ari dira. Aldaketa erreibindikatu eta haren aldeko borroka egin dute hainbat bidetatik. Hori bai, bide guztiok isilarazi eta kriminalizatu egin nahi izan dituzte. Agintzen dutenek eta egoeraz baliatu direnek elkar hartu dute. ELAk oso positiboki baloratzen du eragile sozial ezberdinek egindako salaketa, proposamen eta mobilizazioa lana, hain larria den egoera ezagutarazi duelako.

Etxegabetzei dagokienez, lan handia egin ostean Herritar Ekimen Legegile bat proposatu zen, hainbat helbururekin: etxea ordainetan

emateko lege bat egitea (“mailegu hipotekario baten zorra amaitzea bankuak hipotekatutako ondasuna bereganatzean, zor hori etxea emanda kitatzen delarik”), etxegabetzeak geldiaraztea eta alokairu soziala, drama sozial honi irtenbide bat emateko, partziala izanagatik ere. Zehazki, helburua zen exekututako ondasunarekin (ohiko bizilekua), eta berau finantza-erakundeari esleitzearekin zorra ordainduta geratzea -erabat kitatuz, interes eta kostekin batera-, baita fidantza edo abal oro ere. Halaber, proposamena zen finantza-erakundeak esleitutako etxebizitza bertan bizi den pertsonarentzat izaten jarraitzea, alokairu sozial baten truke, 5 urteko eperako eta maizterraren diru-sarreraren %30 ordainduz.

Izapidetzeko onartu zelarik, HEL hura Kongresuan eztabaidatzear zegoenean Europako Justizia Auzitegiaren epai batek guztia hankaz gora jarri zuen. Epaiak Aziz-Catalunyacaixa kasuari zegokion, eta bere xedea erabaki estrajudizial bat ematea zen europar zuzentarau bat interpretatzeko, hain zuzen Kontseiluak emandako 1993ko apirilaren 5eko 93/13/CEE zuzentzaraua, kontsumitzaileekiko kontratuetan jasotako abusuzko klausulei buruzkoa. Aitzakia ezin hobea izan zen espainiar Gobernuarentzat HEL hura baztertzeko. Izan ere, PPren babes bakarrarekin gobernuak iskin egin zion gaiari eta beste zerbait egin zuen: Hipoteka-zordunen babesa areagotzeko, zorra berregituratzeko eta alokairu sozialerako premiazko neurrien Legea, horrela arazo guztiei heldu eta gaiari zegozkion gizartearen eskariak aintzat hartzen zituela justifikatu nahian. Haatik, benetan guztiz kontrakoa egin zuen. Izan ere,

- Legea ez da atzera eraginez aplikatzen, eta horrenbestez, ez die ezer konpontzen dagoeneko etxegabetutako pertsona eta familiei, ez legea argitaratu zen unean ebatzteke zeuden exekuzioei.
- Zorra kitatzeko ezarritako ordain-portzentajeak (%65 bost urtean eta %80 hamar urtean, gehi legezko interesak) oso handiak dira, bete ezinekoak hain egoera ekonomiko zailean dagoenarentzat.
- Norbait txirotasun larrian dagoela eta, beraz, salbuetsita geratzeko eskatzen diren diru-sarrerak barregarriak dira, haatik, hiru hilez jarraian ordaintzen ez bada, bankuak etxegabetzeko prozedurari ekin diezaioke.
- Abusuzko klausulak salatuta ere, epailearen esku izango da kaleratze prozesua geldiarazteko, jarraitzeko edo indargabetzeko erabakia. Hori dela eta, anekdota hutsa da gainerako tasazioen aldean lehentasuna izango duen beste bat aurkeztu ahal izatea edota etxebizitzaren tasatutako balioa %60tik %75era gehitzea, kontutan izanik bankua dela hura bereganatu nahi duena.

2013ko apirilean Andaluziako Juntak 6/2013 Lege-Dekretua argitaratu zuen, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko neurriekin, gai honetan dituen eskumen eta eginbeharrak aintzat hartuaz.

Juntak bermatu egin nahi du bizileku duin eta egokia izateko eskubidea (espainiar Konstituzioan eta andaluziar autonomia-estatutuan jasoa);

eskubide honen titularrak Andaluzian bizileku administratiboa duten pertsona fisikoak dira. Etxebizitza izateko aukera errazteko etxebizitza babestuari eta lurzoruari dagozkion jardunbideak erabakitzen ditu, baita dagoeneko eginda dauden etxebizitzak zaindu, mantendu, zaharberritu eta beren kalitatea hobetzeko bideak ere.

Aipatutako lege-dekretuak arreta berezia eskaintzen die etxegabetzei, eta aldi baterako desjabetzea baimentzen du finantza-erakundeek, beren filial immobiliarioek edota aktiboak kudeatzeko erakundeek hasitako huste prozeduretan.

Andaluziako ekimena oso egokia da, espainiar Estatuaren ildotik aldentzen delako eta lurzoru eta etxebizitzari buruz dituen eskumenez baliatzen delako. Arau hau borondate politikoaren emaitza da, eta gogora arazten du herri-administrazioek eta beren ordezkariak herritarren interes eta eskubideen alde egin behar dutela, errespetua zor dietela eskubide horiei. Areago auzia lehentasunezkoa bada, premiazkoa eta beharrezkoa.

Noski, erabaki hau ez zitzaion bat ere gustatu espainiar Gobernuari; lege-dekretua argitaratu zenean Auzitegi Konstituzionalean konstituzio-kontrakotasuneko helegitea sartu zuen, etxebizitzaren jabetza eskubidea urratzen duela uste izanik. 2013ko uztailean Auzitegi Konstituzionalak helegitea izapidetzeko erabakia hartu eta etxegabetzeen aurkako dekretu andaluziarrari etete kautelarra ezarri dio. Erabaki juridiko ala politikoa?

Gauza bera gertatu da Nafarroan. 2013ko uztailean oposizioak, gehiengo duelarik, aurrez indarrean zegoen legea aldatzeko testu bat bozkatu zuen, etxea ordainetan ematea eta etxebizitza hutsa zer den definitu, hauen erregistro bat sortu, eta finantza-erakundeak okupatu gabeko etxez desjabetzeko aukera ere arautuz. Espainiar gobernuak Andaluziako kasuan bezalaxe jokatu zuen, eta Konstituzionalak haren helegitea onartu du; horrenbestez, lege nafarra kautelaz etenda dago.

Bi kasuetan funtsezkoa izan da, egungo egoera gorabehera, autonomi erkidego hauek etxebizitza gaiaren inguruko araudi propioa izatea. Gainera, agerian geratu da ez dela hain zaila hainbat kontzeptu definitu eta objektiboki zehaztea, esaterako etxebizitza hutsa, benetan nahi izatekotan.

Beraz, etxebizitzaren arazoa azken hamarkadetako eredu ekonomiko okerraren ondorio bat besterik ez da. Politika publikoak eta zilegi den eskubide bat ukatzeko erabaki politikoak gutxiengo baten etekinari begira egiten dira, hori gizarteko kide gehienen lepotik egin behar bada ere.

Gainera, Hego Euskal Herrian alde batera utzi dira lurraldearen antolaketa egokia eta etxebizitzako beharrian sozialak, espekulazioa beste helbururik gabe. Hipoteka edo errenta ordaintzeko ahalmen ekonomikorik ez dutenen etxegabetze kasuek nabarmen uzten dute sistema honek gizalegetik bat ere ez duela. Alternatibei ez zaie lekurik uzten. Areago, alternatibak plazaratzen dituztenak isilarazi eta kriminalizatzea da helburua. Alabaina, agiri honetan ikusiko dugunez, alternatibak badaude.

Hego Euskal Herriko erakundeen politikak ez du egoerak eskatzen zuen maila eman, ez araubideetan, ezta aurrekontuetan ere.

a) Araubidea

Legea oinarritzko tresna izan beharko litzateke etxebizitzaren eginkizun soziala gauzatzeko. Lurzoruaren eta etxebizitzaren araubidea funtsezkoa da funtzio sozial horri lehentasuna emateko (alegia, pertsona orok etxebizitza egokia izan dezan bermatzea). Etxebizitzaren xedea, I ataleko definizioan ikusi denez, bertan pertsonak bizitzea da. Beraz, ezin da justifikatu etxeak hutsik egotea edota merkatuko beste edozein ondasun gisa hartzea, espekulatzeko aukera ematen duena.

Haatik, Hego Euskal Herriko erakundeen araubideen xedea benetan ez da izan etxebizitzaren arazoa konpontzea. EAEn gai honi buruzko legerik ere ez dago, eta hau ezin onartukoa da. Baina hori bezain txarra da Nafarroan 2010ean argitaratu zen moduko Etxebizitza Lege bat izatea: honen eduki urria babespeko etxebizitzaren sailkapena eta bera lortzeko baremoak izan ziren; hots, etxe bat behar duten pertsonak merkatuaren mende utzi zituen, eta beraz, zinezko eskubiderik gabe.

Zer egin dute Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak azken urteotan lege kontuan? Ezer ez. Uko egin diote etxe beharrean direnei erantzunak emateari. Ezer ez egitea, ordea, mesede egitea da eskubide bat asetu beharraren bizkarretik etekina lortu dutenei, edo lortu nahi dutenei.

Nafarroan etxebizitzari buruzko legediak bi errealitate oso desberdin islatzen ditu. Batetik Gobernuak garatu izan duen araudia, esaterako 2010eko Legea eta berau garatzen duten dekretuak. Bestetik, oposizioak 2013ko uztailean onartu zuen Legea, UPNren minoria egoera medio. 2010eko Etxebizitza Legeak, zeina UPNren eta PSNren botoekin aurrera atera baitzen, ez du inondik ere etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bermatzen. Lege honen edukiak etxebizitza babestuen eraikuntza eta lurzorua eskuratu eta urbanizatzeaz dihardu, baita zaharberritzeari eta alokairuari buruzko hainbat xehetasun ere.

Barcinaren gobernuak Lege hau nola aplikatzen duen ikusirik, argi geratzen da benetan zein interesen alde dagoen. Esaterako, legea garatzeko dekretuek etxebizitza babestu bat lortzea ahalbidetzen dute, inolako baldintzarik gabe (hutsik daudela izendatu diren etxeei dagokienez, 2014 amaitu arte) ohiko bizilekua izan ezik; honek kalte egiten die babes publikoa benetan behar duten pertsonari, eta mesede egiten die, aldiz, babesik behar ez dutenei.

Begibistakoa da Nafarroako Gobernuak eta oposizioak etxebizitza arloan bultzatzen dituzten legeek ez dutela zerikusirik; jakina da beste kasu batzutan bezala lege berri hau ere ez duela aplikatu nahi izango. Izan ere,

demokrazia kontzeptuan, baita errepresentatiboan ere, geometria aldakorra baita nagusi.

EAEn, etxegabetzeen errealtate larria dela-eta, Eusko Jaurlaritzak derrigortuta gertatu da zerbait egiten duenaren itxura ematera. Herritarren aldarriak, epaileen eskariek, hainbat heriotzek, etab. etxegabetzeen aurkako premiazko plan bat aurkeztera eraman dute, Gasteizko exekutiboak, Eudelek eta epaileek sinatuta. Ustez, plan honen xedea premiazko egoeren berri garaiz izatea da eta udal zerbitzu sozialek kasu bakoitzari irtenbidea eman araztea; haatik, plana ezdeusa izango dela iritzi diote arazoa zuzenen pairatzen duten kolektiboek. Hauek diotenez ez zaie parte hartzeko aukerarik eman, eta finantza-erakundeek konpromisorik ez dago (interesak edo amortizatu beharreko kapitala murrizteari buruz edota etxea ordainetan emateko zein alokairu sozialaren aukerari dagokionez). Oraingoan ere aurpegia garbitu nahi dute, zerbait egiten ari direla sinetsarazi, egoera benetan axola zaiela eta kezkatzekoa dela.

Eusko Jaurlaritzak 2013ko abendu bukaeran 2013-2016 Etxebizitza Plana onartu zuen. Bere esanetan “ etxebizitza politikak bideratzeko eredu aldaketa bat lortu nahi da, alokairuari jabetzari baino lehentasuna emanik”, proposaturiko neurriak, aldiz, ez doaz bide beretik. Neurri berritzaletan ulertzen dira, alokairu kooperatibak, alokairua erosteko aukerarekin, epe luzerako salerosketa, kapital txikiek egindako higiezinaren erosketa gerora alokairuan jartzeko, alderantzizko hipoteka, fiskaltasun hobariak, interesen jaitzierak, pisuak partekatzea, elkarbanatzea edo gazte eta nagusien arteko bizikidetzak modu berriak...

Hau da, alokairua baino jabetza bultzatzen duten neurriak, aurretik porrot egindakoak edo neurri berri lausoak, asmorik gabekoak eta batere ausartak. Etxebizitza hutsen (publiko zein pribatuak), zoruaren aldatze eta arautzeari eta etxebizitza legearen inguruan, ezer ez, bestelako erakundeek benetako parte hartzeari dagokionez konpromisorik ez, dena egiteko dago. Aldi baterako desjabetzea, alokairu soziala, desjabetze kasuetako etxebizitza ordainetan ematea, fiskaltasun kargak eta abarreko kontzeptuak agertu ere ez dira egiten. Hori bai, banku eta erakunde pribatuen arteko akordioek beharra behin eta berriz aipatzen da.

Etxebizitza izateko eskubidea bermatzen duen plan bat baino, argi dago Gasteizko exekutiboarentzat hau ez dela lehentasuna, etxebizitza dela medio negozio bultzatzeko saiakera baitirudi.

b) Aurrekontuak eta zerga-politika

Etxebizitzarako aurrekontuak ez dira nahikoak, eta gainbehera doaz. Esaterako, Eusko Jaurlaritzak 2014rako 103,9 milioi euro jarriko ditu, hots, 2009an exekutatu ziren 217,4 milioien erdia baino gutxiago. Nabarmena da etxea izateko aukera bermatzea ez dela inola ere aurrekontu-politikaren lehentasunetako bat.

Etxebizitzako zerga-arintzeak erregresiboak dira, baina gainera arlo honetako gastu publikoaren ia bikoitza dira (adibidez, 2014an Nafarroako Gobernuak 60,8 milioi euro bideratuko ditu, eta etxebizitzan inbertitzeagatik egindako kenketak medio 113 milioi gutxiago bilduko du ogasunak). Datuek honekiko ere agerian uzten dute politika publikoak jabetza lehenesten duela, alokairuaren kalterako; etxebizitzako zerga-arintzeen %90 inguru jabetzarako dira, eta %10 besterik ez alokairurako.

Ondorioa argia da: Jabetza alokairuari lehenesteaz gainera, Hego Euskal Herriko gobernuek ez diote garrantzirik ematen etxebizitza izateko eskubideari, eta beren politika da “salba bedi ahal duena”. Horrela herritar asko eta asko zigortzen dituzte, independente izateko aukera ukatuta, edota bizi arteko ahalegin ekonomiko izugarri baten truke egitera, sarri ez dakitelarik “pribilegio” hori noiz arte “gozatu” ahal izango duten.

c) Parte - hartzea

Etxebizitza politikak gizartearen parte hartzerik gabe egiten dira. Gutxienez, etxebizitza eredia errotik alda daitekeela uste dugun organizazioei dagokionez. Hori bai, eraikuntza enprekin eta higiezinaren sustatzaileekin bilduko direlakoaren ziur gaude. ELA eta gizarte eragileekin aldiz ez. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Plana parte hartze ezaren adibide da.

Lau urterako plana (2013-2016), lehen urtea jadanik pasatu da eta plana lantzeari dedikatu omen da, eta ustezko gizartearen parte hartzearekin egin dena. Azken hau, emaitza ikusita eta gizartearen, batez ere sektore kaltetueneren (gazteak, guraso bakarreko familiak, etorkinak, famili desjabetuak...) etxebizitza premiaren benetako beharra jakinda zalantzan jartzekoa da. Oraingoan ere, Eusko Jaurlaritzak euskal gizarteak duen arazo larrietako bat landu du gizarte eragileen parte hartzerik gabe. Egin eta gero, plana irekia dela esateak ez du ezertarako balio.

2. EREDU HORREN ONDORIOAK ETXEBIZITZAREN ARLOAN

Eredu honek etxebizitzaren arloan dituen ondorioak oso larriak dira:

a) Gazteen emantzipazio adina atzeratu egiten da

Lehen etxea behar zutenen batez besteko adina 2011n 28,8 urtekoa zen. Adin horrek gora egin du, hein batean egoera ekonomikoa okertu egin delako (2009an 27,8 urtetan zegoen).

b) Etxetik kanporatutako familia ugari

2014ko lehen hiruhilabeteen Hego Euskal Herrian 953 etxegabetze gauzatu da.

Etxegabetzeen inguruko informazioa aski berria da, eta aldaketak jasan izan ditu. 2013ra arte ez zen osoa, ez baitziren gauzatutako kasu guztiak jasotzen. 2007tik 15.000 etxegabetze baino gehiago izan dira.

c) Etxebizitzaren beharrizan larria, gero eta handiagoa, ase gabe dago

Etxebizitzen behar handia osatu gabe dago: Pobreziaren eta Desberdintasun Sozialen Inkestaren arabera, 2012an EAEn 100.000 pertsonak ezin izan zuen independizatu, baliabide ekonomikorik ez zuelako. Kopurua azken lau urteotan %6 gehitu da, bilakaera demografikoaren ondorioz gazte gutxiago dagoen arren.

d) Hutsik dauden etxe ugariak, irtenbidea emateko aukera

Halaber, etxebizitza kopuru handi bat hutsik dago. Bigarren bizilekuak alde batera utzita, INEk 116.469 etxe huts zenbatu ditu 2011n Hego Euskal Herrian, guztirako kopuruaren %10,2.

Arazoa da, prezio garestia ez ezik, merkatura ez direla atera ere egiten; izan ere, etxebizitza espekulatzeko ondasun gisa hartzen baita, eta ez oinarrizko eskubide bat asetzeko zerbaite.

e) Neurrigabeko prezioak

Orokorra da jabetza alokairuari lehenesten dion pentsamoldea. Etxea behar duten pertsonen %17,8ak nahiago du alokairua jabetza baino; %30,3aren arabera, berdin zaio jabetza zein alokairua. Biztanleen %51,9aren lehentasuna, berriz, etxearen jabe izatea da.

Baina jendearen lehentasuna ez da nahiera hutsa, erantzuna baldintzatzen duen errealitatearen ondorio baizik.

1. Errentako etxeak, oso garestiak eta urriak. Administrazioek jabetza lehenesten dute

Bizilekua behar duten biztanleek batez beste 434,6 euro ordain dezaketela diote, hots, beren eskura legoke errentan hartutako etxebizitza babestu bat (279,2 euro); arazoa da halakorik ia ez dela aurkitzen, honelako 766 bizitza zegoen alokatzeko eta.

Beraz, alokairuaren hautua egiten dutenek merkatu librerara jotzea beste aukerarik ez dute, eta batez beste 896,3 euro hileko errenta ordaindu beharrean izan ohi dira, etxea behar dutenek ordaintzeko moduan direla esaten den kopuruaren bikoitza baino gehiago.

Errentan dauden etheen eskaintza (librea eta babestua batuta) urria da oro har: 2011n 2.367 unitate zeuden, hots, eskaintzen diren etxe guztien %5,3 baino ez dago alokatzeko moduan.

Deigarria da administrazioak ere alokairuaren alde ez egitea, kopuruek agerian uzten baitute etxebizitza babestu guztietatik %17 besterik ez dela errentan eskaintzen.

Alokatzeko etxerik ia ez eskaintzeak, batik bat alokairu babestuan, eta errenta garestiek eragiten dute etxebizitza eskuratzeko aukera hau oso murrizta eta ordaindu ezinekoa izatea: Hego Euskal Herriko etheen %10,1 besterik ez dago errentan.

2. Saltzeko prezio izugarriek bizi arteko hipoteka hartzeraren behartzen dute. Babespeko etxe gutxiegi dago

Etxea behar dutenek aipatzen duten gehienezko salneurria 143.348,6 euro zen; beraz, izatez etxebizitza babestu bat eskuratu lezakete (111.971 euro), baina kontua da mota honetako 6.845 besterik ez zegoela.

Babespeko etxebizitzak urriak direnez, alternatiba bakarra, praktikan, merkatu librean erostea da. Arazoa prezioan datza, 335.200€ 2011 ekitaldian, hots, etxea behar dutenek ordaintzeko moduan direla esaten dutenaren bi halako baino gehiago.

Hortaz, ez da harrizkoa etxea erostekotan dabilzanek aurreikustea zenbateko handia duen hipoteka bat hartuko dutela: %24,4k etxearen prezioaren gaineko %50 eta %74 bitarteko kopurua eskatuko luke, eta %60ak, %75 eta %100 bitartekoa.

Horrela, batez besteko hipotekaren zenbatekoa 2013ko urrian EAEn 118.700 eurotan zegoen, eta 130.900tan Nafarroan. Egia bada ere mailegu hipotekarioak gaur egun etxea erosteko aukera errazten duela, beste biderik ez dagoen heinean, ia bizi arteko zorra leporatzen die eskatzaileei, eta askotan hauen senidei ere.

3. PROPOSAMENAK

ELAk etxebizitzaren arloan proposatzen duen alternatiba azken hamarkadatan indarrean izan den ereduaz baztertzea da:

a) Irtenbidea ez da hipotekak gehitzea.

Ez dugu inola ere itzuli nahi duela urte batzuk pairatu genuen antzeko egoerara; zorpetze hipotekario handi eta hazkorra zen haren ezaugarria. Egungoaren alternatiba ezin da izan familiak hipoteka ordaintzeko leporaino zorpetzea. Garai haiek ezin dira itzuli, izan ere, oraindik ere irauten duen arazo larriaren oinarrian baitaude.

Zorraren hazkundeak burbuila inmobiliarioa puztu zuen: Errepikatu behar ez den historia.

Higiezinaren burbuila sortu zen finantza-erakundeek mailegu hipotekario kopurua asko gehitu zutelako, irrazionalki, agiri honen sarreran aipatu dugun legez.

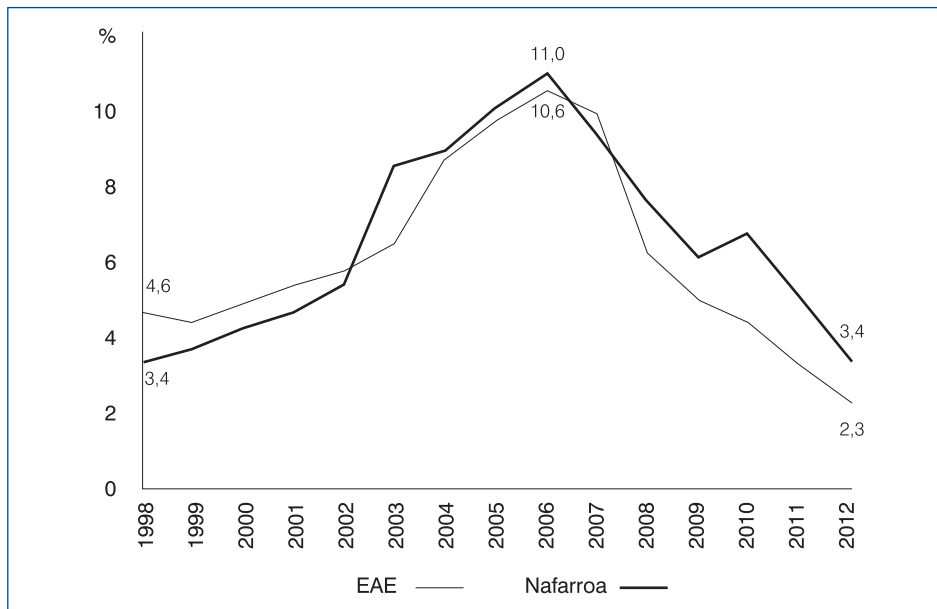
Horrek zorpetze pribatu handia eragin zuen (batik bat etxebizitzarekin negozioa egiten zuten enpresena eta finantza-erakundeena, eurak ere zorpetu baitziren maileguak eman ahal izateko). Sistema hau dago espekulazio inmobiliarioaren eta etxebizitzaren arazo larriaren jatorrian, baita egun dagoen zor publiko mailarenean ere (administrazioek beren gain hartu baitute bankuen zor pribatua).

Azken urteotan hipoteken pisua asko gutxitu da, baina oraindik oso maila altuetan dago:

- Soilik 2012an sinatu ziren hipotekak EAEko BPGd-aren %3,4 izan ziren (hezkuntzako gastu publikoa urte hartan BPGd-aren %4,06 izan zen), eta BPGd-aren %3,4 Nafarroan (hezkuntzako gastu publikoaren %2,7 izanik).
- Hipotekek ekonomian duten pisua asko arindu da, esaterako 2006ko ekitaldian EAEko BPGd-aren %11n baitzegoen, eta %10,6an, Nafarroan.

Jaitsiera hau ez da gehienbat etxeen prezioak jausi izanaren ondorio (hurrengo atalean ikusiko dugunez), ezta batez besteko hipotekaren uzkurtzearena (2006ko ekitalditik hona EAEn %16,2 murriztu da, eta %17,9 Nafarroan). Zergati nagusia finantza-erakundeek ematen dituzten hipoteken kopurua jaitsi izana da, 2006tik aurrera EAEn %60,7 eta Nafarroan %69,1.

**Hipoteken zenbatekoa etxebizitza arloan (%/BPGd).
EAE eta Nafarroa, 1998-2012**



Iturriak: INE, Eustat, IEN

b) Etxebizitza garestia da oraindik.

Prezio hazkorren ereduak ere ez du itzuli behar. Higiezinakiko espekulazioak eragin zuen etxeen garestitzea, eta hori soilik kredituak egundoko hazkundera izan zuelako gertatu zen. Etxeak bizitzeko izanik, ezin dira bilakatu negozio eta aberaste espekulatiboa errazten duen ondasun. Horregatik ez da onargarria gizarte-ereduaren ezaugarria etxebizitza garestia eta etengabe hazten den salneurria duena izatea, betiere KPIz gairikoa bilakaerarekin. Etxeen prezioa igotzea ez da albiste ona.

Etxeen prezioak garestiak dira oraindik, eta areago jaitsi behar dute

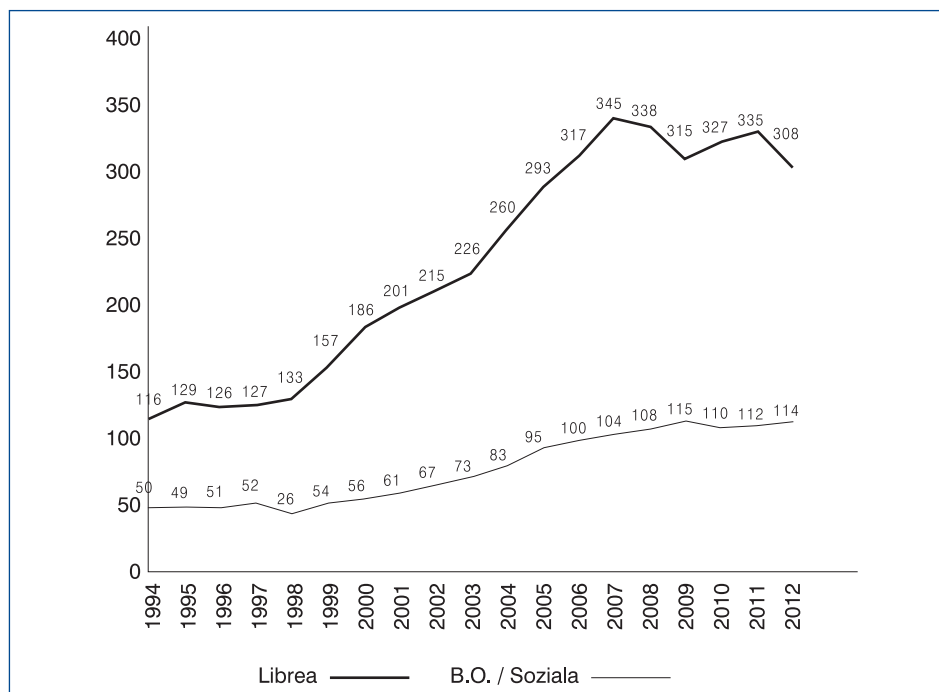
Egungo krisialdiak ez ditu etxeen salmenta prezioak erabat apaldu:

- 2007an iritsi zuten maila gorenetik 2012ko etxebizitza libreen batez besteko prezioa %11 jaitsiagatik ere, 1998koa baino 2,3 bider handiagoa da.
- Etxebizitza babestuen libreak baino merkeagoak dira, baina 1998tik aurrera etengabeko igoera izan dute. Izan ere, 2012raino etxe libreena baino gehiago hazi da (%131,8 gehiago), eta egungo krisiarekin prezioa ia ez da jaitsi.
- Igoera zenbatekoa izan den konturatzeko, gogoan izan behar da KPI 1998tik hona %48 hazi dela.

Gauza bera gertatzen da alokairuko errentekin:

- Alokairu libreko errenta 2008tik aurrera (goia jo zuen urtetik, alegia) %11,7 jaitsi bada ere, 2012an oraino 1998koa baino %61,8 handiagoa da, eta 2007 aurreko mailatik askoz altuagoa.
- 2012an alokairu babestua 2004 urtearekiko %34,2 gehitu da (informazio hau daukagun lehen urtearekiko, beraz), eta egungo krisian goranzko joerari eutsi dio.

Etxebizitzaren batez besteko prezioaren bilakaera. EAE, 1994-2012



Iturria: Eskaintza immobiliariori buruzko Inkesta, 2012ko 4. hiruhilekoa

Horregatik, administrazioek etxebizitzaren arloan duten jardunbide eredua goitik behera aldatu beharra dago. Etxea eskuratzeko aukera lehenetsi behar da, eta espekulazioarekin etekina lortu nahi dutenak zigortu. Horrenbestez, hauek dira ELAren proposamenak:

1. Legez bermatzea etxebizitza duin bat izateko eskubide efektiboa

Bizileku duin bat izateko eskubidea ez dago bermatuta, Giza Eskubidetzat aitortzen den arren. Hego Euskal Herriko etxebizitzari buruzko legeek eskubide hori benetan aitortu behar dute, eta jar ditzatela bideak administrazioei hura betearazteko exijitzea ahalbidetzeko.

2. Alokairua bultzatu, jabetzaren gaintetik

Politika publikoek lehenetsi duten ereduari etxea eskuratzeko aukerarik hoberena jabetza izan da. Horretarako aukera honi pribilegiozko tratua eman diote, alokairuaren aldean. Funtsezkoa da politika honi atzera eragitea; honetarako egin beharrekoak:

- Babespeko etxebizitza guztiak alokairurako eskaini, eta alokairu soziala lehenetsi. Sistema honek, gainera, aldian aldian berrikusteko aukera ematen du, une bakoitzeko baldintzei eta beharriari moldatzeko. Etxebizitza duten pertsonen egoera alda daiteke denboraren poderioz.
- Errentan jartzeko etxebizitza-parke publiko bat sortzea. Babespeko etxeen gainera parke honetan honakoak egongo lirateke:
 - Etxe hutsak betetzeko plan publikoen bidez inguratzen diren bizileku pribatuak. Plan hauek areago indartu behar dira. Egitasmoan sartzen diren etxebizitzaren errenta ordainduko dela bermatu behar da hainbat urtez, eta merkatu libreko errenta baino txikiagoa izan behar dute.
 - Finantza-erakundearen etxebizitza hutsak. Finantza-erakundeak derrigortu egin behar dituzte hutsik dituzten etxeak alokairu sozialerako erabil ditzaten. Finantza-erakundeek dute gaur egun etxe gehien beren esku, hauetako asko hutsik. Hauek arautu, kontrolatu eta administrazioen esku ipini behar dira, alokairuko programa publikoetan sartzeko eta beharra dutenen esku jartzeko.
- Babespeko etxebizitzaren kalifikazioa etengabea izan behar da Hego Euskal Herri guztian. Hori baita etxebizitza-parke publiko bat eratzekeko modu bakarra, hartara beharriari asetuko direla bermatzearen.

3. Etxe hutsak bete

Etxebizitza huts batek bere eginkizun sozialari huts egiten dio. Ezin da onartu etxeak hutsik egotea, hamarna milaka pertsonak bizileku bat nahi baina eskuratu ezin dutelarik. Horregatik, aurreko puntuan aipatutako neurriez gainera, honakoak ere beharrezkoak dira:

- Arautzea zein kasutan esan daitekeen etxebizitza bat hutsik dagoela. Nafarroan egindako legediak erakusten du definizio hori egitea posible dela, irizpide objektiboaren arabera.
- Udalari bakoitzean etxebizitza hutsen erregistro eguneratu bat izateko beharriari ezartzea.
- Karga fiskal handiak inposatzea, jabeak hutsik dituen kopuru eta balioaren arabera progresiboak. Etxe bat hutsik izatea garesti ordaindu behar da.

4. *Finantza-erakundeen jardunaren balio soziala berreskuratu*

Zor hipotekarioaren atakan kateatuta pertsona eta familia asko dago. Elkar hartuta jokatu izan dute finantza-instituzioek, beren ikuskatzaile eta arau-emaileek eta aginte politikoak, zorpetzeko estrategia bultzatze aldera. Egoera honetan ardura politikoa ukaezina izan da, eta finantza-erakundeek ere badute erantzukizuna; hauek abusuzko klausulak orokortu egin dituzte (esaterako, gutxieneko interes-tasa edo 'zoru-klausula'). Iruzur hau ez du kalteak ordaindu behar. Horretarako:

- Aztertu beharra dago finantza-erakundeen jokabidea zintzoa izan ote den mailegu hipotekarioei dagokienez. Ezinbestekoa da finantza-erakundeei eta hauen ikuskatzaileei betebeharrak ezartzea: eskatzen zaien informazio guztia ematea. Partikularrek finantza-erakundeekin hartutako zor ez-legitimoa ez ordaintzeko beharrezkoak eta egokiera normalizatu.
- Ordaina atzeratzea kolektiborik ahulmentzat. Zor bat kitatzea ez da beste edozer gauzaren gainetik jarri behar, are gutxiago pertsonen eta familien oinarrizko beharrezkoen gainetik.
- Gehiegizko zorpetzea pairatzen duten pertsonentzako prozedura bat ezartzea (judiziala zein administratiboa), Europar Batasuneko ia estatu gehienetan dauden modukoa; sistema horiekin pertsonen kaudimen gabezia erabakitzen da, hauek ez daitezkeen behartuta egon beren egungo eta etorkizuneko ondasunekin zorra ordaintzera. Honen xedea bigarren aukera bat eskaintzea da, ordaintzeke dauden zorrak ezabatzen dituen, baita hartzekodunen adostasunik gabe ere, fede onez jokatu arren zorduna espero eta nahi ez zuen egoera ekonomikoan geratu bada.
- Mailegu hipotekarioen baldintzak zeharo aldatzea (maileguen gehienezko epea 20 urtera mugatuko litzateke, eta soldataren %25etik gora ez litzateke ordainduko).
- Finantza-erakundeak derrigortzea hipoteken informazio zehatza ematera, dituzten ondorioak azaltzera eta sinatu aurretik proposatzen diren baldintzak aldatzeko aukera izatea. Beharrezko den informazio guztia eman behar dute. Kredituak ez dira pareko bi alderen artean negoziatzen, finantza-erakundeek indarra baitute maileguen inguruko produktuak prestatzeko eta baldintzak ezartzeko; honek sarri abusuzko klausulak egotea dakar.
- Arlo publikoak mailegu hipotekarioen baldintzak arautu behar ditu, harik eta mailegua hartzen duenari mesede egin diezaion, bankuen boterea orekatzearren. Abusuzko klausulak debekatu eta gogor zigortu behar dira. Araudiak atzera eragina izan behar du, eta horrelako klausulak dituzten mailegu guztiak berrikusteko aukera eman behar du.

5. *Etxegabetzeak geldiarazi*

Finantza-erakundeak krisiaz baliatzen ari dira, jende asko diru-sarrerarik gabe eta mailegu hipotekarioak ordaindu ezinean utzi baitu, etxegabetzeak egin eta etxebizitzarekin negoziotan jarraitzeko.

Ezinbestekoa da berehala geldiaraztea ohiko etxebizitza eskuratzeko zorra ordaintzeko diru-sarrera aski ez duen jendea kaleratzeko prozedurak.

Halaber, mailegu hipotekarioak ordaindu ezinik daudenen egoera bermatu behar da, bizimodu duina galaraziko dien biziarteko zor baten pean gera ez daitezen. Hau bermatzeko modua etxea ordainetan ematea da, hots, finantza-erakundearekiko zor hipotekarioa kitatzea erositako ondasuna, etxea, emanda. Kasu hauetan ziurtatu egin behar da bizileku berean jarraitzeko eskubidea, errenta sozial baten truke.

6. *Lurralde antolaketa eta lurzoruaren kudeaketa*

Plangintza urbanistikoan etengabeko aldaketak egiten dira, betiere espekulazioari bide emanez. Eredu hau baztertu beharra dago:

- Lurralde-antolaketa iraunkorrari eman behar zaio lehentasuna, beharrian sozialak aintzat hartuta, ez minoria baten etekin ekonomikoa. Horretarako udalerriz gaindiko planek izan behar dute lehentasuna, eta hauek Eusko Jaurlaritzaren eta Nafarroako Gobernuaren esku egon behar dute.
- Administrazioek lursailak birkalifikatzeko dituzten ahalmenak zeharo mugatzea; hau egitekotan gizartearen adostasuna beharrezkoa da, baita Jaurlaritzarena eta Nafarroako Gobernuarena ere.
- Edonola ere, gutxienik eraikin berrien %51 babespeko etxebizitzak izango dira.

7. *Etxebizitzako gastu publikoa handitu*

Administrazioaren ahalegin ekonomikoa gastu bidez egin behar da, ez zerga-arintzeak emanez. ELAk honakoa proposatzen du:

- BPGd-aren gutxienik %2 etxebizitzako gastu publikora bideratzea.
- Lehentasuna ematea gastuari, ez zerga-arintzei. Hauek ez diete mesederik egiten diru-sarrera txikiak dituzten kolektiboak, eta horrenbestez, erregresiboak dira. Ezinbestekoa da HEHko gobernuek arlo honetan zerga-arintzei ematen dioten garrantzia berrikustea. Gainera, zerga-arintze gehienak sal-erosketara bideratzen dira, eta beraz, jabetza bultzatzen dute, alokairuaren gaintetik. Zerga-arintze mota honek merkatu espekulatiboa eta finantza-erakundeen negozioa besterik ez du sustatzen.
- Gastuak ikuspegi iraunkorra izan behar du; horretarako dagoeneko eraikita dauden etxeen zaharberritzea eta erabilpena sustatu behar

da. Etxeak erruz egitea ez da iraunkorra ekonomiaren eta ingurumenaren ikuspuntutik, eta argi geratu da jendearen etxebizitza beharrezkoa ez duela asetzen. Areago, etxebizitzako merkatu espekulatibo bat sortzeko besterik ez du balio. Gai honetan arazoa ez da etxebizitza kopurua.

8. Proposamenak sozializatu eta eredia aldatzeko gizartea mobilizatu

Politika aldatzeko azken hamarkadetako arrastotik atera behar da. Gizarteak hau lortzeko behar besteko presioa eragin dezan, ELAK ezinbesteko ikusten du honakoa:

- Gure proposamenak sozializatzeko etengabeko kanpaina egitea. Politikak aldatzea beharrezkoa da, eta egingarria, baina horretarako kontzientzia hedatu behar da.
- Mobilizazio kanpainak, administrazio guztiei eskatzen ditugun politikak aplikatu ditazatela galdegiteko, gizartearen parte-hartzea bermatzen duten baliabideak ezarriz.
- Desobedientzia zibileko mobilizazio moldeak lehenestea: zorraren auditoria herritarra, eskratxeak eta finantza-erakundeen etxe hutsen okupazioa; honek agerian uzten baititu ardura politikoak eta.

Euskal Autonomia Erkidegoko 2014ko Aurrekontu Orokorrak

Nafarroako 2012ko Aurrekontu Orokorren Proiektua

Etxebizitza Beharrianen eta Eskariaren 2011ko Inkesta, Eusko Jaurlaritza

Eskaintza Immobiliarioari buruzko Inkesta, 2012ko 4. hiruhilekoa, Eusko Jaurlaritza (2011ko ekitaldiko eskariari buruzko informazioarekin erkatzearen, 2011ko ekitaldiko eskaintzari buruzko informazioa erabili da II atalean. Halere, prezioen bilakaera aztertzerakoan eskura zegoen azken informazioa erabiltzearen III atalean 2012ko ekitaldiko eskaintzari buruzko informazioaz baliatu gara).

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Pobreziari eta Gizarte-Desberdintasunei buruzko Inkesta 2012, Eusko Jaurlaritza

Hipoteken Estatistika, INE

