

# Mugatu egingo dira alokairuen prezioak Hego Euskal Herrian?

Tentsio eremuek alokairuko  
etxebizitzaren prezioan  
izango duten eraginaren  
azterketa

**AZTERKETA BULEGOA**

2024ko uztaila



## AURKIBIDEA

---

<b>1. Sarrera .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Alokairuko etxebizitzaren egoera HEHn.....</b>	<b>5</b>
2.1. Alokairuzko etxebizitza-parke mugatua.....	5
2.2. Alokairuen prezioa etengabe igotzen ari da .....	6
2.3. Zein da jabe eta errentarien profila? .....	8
2.4. Alokairua ordaintzeko ahalegin handia egin behar da.....	10
<b>3. Tentsio eremuen analisia .....</b>	<b>10</b>
3.1. Zer da tentsio eremu bat? .....	10
3.2. Zein da tentsio eremu bat ezartzeko prozedura? .....	11
3.3. Nola mugatuko dira prezioak?.....	12
3.4. Zein lirateke HEHn tentsio eremuak? .....	13
<b>4. Etxebizitza turistikoak, gero eta pisu gehiago .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Ondorioak .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Proposamenak.....</b>	<b>16</b>

## 1. Sarrera

Maiatzaren 24ko 12/2023<sup>1</sup> Espainiako Estatuko Etxebizitzaren Legean jasotako neurriak, ELAk argitaratutako aurreko txostenetan<sup>2</sup> aztertuak, ez dira nahikoak alokairuko etxebizitzaren prezio altuei, hipoteken igoerari edo alokairuko etxebizitza publikoen gabeziari aurre egiteko. Lege berriak ez du etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzen, ez du higiezinaren espekulazioarekin amaitzen, eta uko egiten dio etxebizitza turistikoak arautzeari. Horri eskumen eztabaida gehitu behar zaio, ibilbide laburrekoa; izan ere, etxebizitza arloko eskumena autonomia erkidegoen esku dagoenez, autonomia erkidegoen borondatearen arabera izango da hura aplikatzea edo ez, eta, ondorioz, haren norainokoa.

Legeak horien esku uzten ditu tentsio eremuak deritzenak finkatzea eta jabe handitzat ulertzeko jabeen esku egon behar duten etxebizitza kopurua zehaztea. Era berean, alokairuaren prezioen igoera mugatzen du, baina dagoeneko, etxebizitzaren alokairuaren prezioak oso altuak eta neurri-gabeak direla jakinda. Arazoa ez da konpontzen, ezta desagertzen ere. Alegia, ez da ahaztu behar tentsio eremuetan bakarrik aplikatuko dela.

Oraindik ere laguntzen eta hobari fiskalen aldeko apustua egiten da. Hobari horiek, etxebizitza eskuratzeko bermea izan beharrean, jabeen poltsikora egindako diru publikoaren transferentzia baino ez dira, ez dute diru bilketa handitzen eta, ondorioz, ez dira etxebizitza eskuratzeko egoera hobetzen lagunduko duten neurriak. Esan genuen, baita, etxegabetzei buruzko neurriak ez zirela nahikoak, EAEn edo Nafarroan etxebizitza hutsei buruz ezarri ziren edo indarrean zeuden arau asko ez zirela aplikatzen eta legeak hutsuneak zituela oraindik.

Testuinguru horretan osagai juridiko bat agertzen da: Espainiako gobernuak Konstituzio Auzitegi-  
ra jotzen du edozein autonomia erkidegok bere eskumenak erabiltzeko edo etxebizitzaren arloan aurrera egiteko legeak egiteko eskatzen duen neurri ororen aurka. Nafarroako Legea eta Andaluziakoarekin horrela egin zen eta, berriki, Kataluniakoarekin. Kataluniakoa, alokairuaren prezioak arautzen zituen lehen lege autonomikoa zen. Alokairuaren prezioei muga jarri nahi zien, igoerak mugatuz eta Kataluniako Etxebizitza Agentziak ezarritako erreferentzia-indizerraino jaistea sustatuz. Bartzelonako eskualde-hiriburu eta metropoli-eremuko udalerrri ia guztietan mugatu nahi zen prezioa, horrela, 5 milioi pertsona ingururi (biztanleriaren % 70) onura emanez. Sinatzaileek gutxieneko akordio gisa hartu zuten arren, merkatuari mugak jartzeko bidean aurrera egin zen, horrela, errentaria eta jabe txikia babestuz eta etxebizitzarako eskubidea lortzera gehiago hurbilduz.

Ba ez da posible izan. Nahiz eta prezioak pixka bat jaitsi merkatuan eragina izan gabe, Konstituzio Auzitegiak Legea baliogabetu zuen, kontratu-betebeharrak arautu behar dituzten printzipioen izendatzaile komun bat betetzeko premian oinarrituta, Espainiar Estatuko lurralde osoan berberak izanik. Hau da, Espainiako Estatuan lege bat behar zen alokairuaren mugaren inguruko neurriak hartu ahal izateko.

Orain, legea existitzen denez, autonomia erkidegoen borondatearen esku dago alokairu-prezioak mugatzea. Orain arte, Katalunia da tentsio eremuak (eta herriren bat modu isolatuan) izendatzeko urratsa eman duen bakarra. Hala ere, EAEn egoera oso bestelakoa da. EAJk, Eusko Jaurlaritzaren bitartez, Etxebizitza Legearen kontra Auzitegi Konstituzionalean errekutsoa aurkeztu du eskumenak urratzen zituela zioelako, beste autonomia erkidego batzuek, Andaluziak kasu, egin zuten bezala.

---

1 12/2023 Etxebizitza-eskubidearen aldeko legea. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>

2 Azterketak 43. Etxebizitzaren arazoa HEHn: diagnostikoa eta alternatibak eta Azterketak 48. Etxebizitza HEHn, eskubide bat merkatuaren eskuetan, MRA Fundazioa eta ELA

Eusko Jaurlaritzaren errekurtsua ebatzi bitartean, Andaluziako Juntak aurkeztutako ia errekurtsu osoa ezetsi du Auzitegiak, eta lege berria bermatu du alokairu mugari eta tentsio eremuei dagozkien gaitan. Eusko Jaurlaritzaren erabakia ELAk planteatzen duenaren kontrakoa da, funtsean, hemen erabakitze eskubidearen eta hobeto bizitzeko aldarrikapenaren kontrako norabidean baitoa. Nafarroan ere ez dirudi gehiegizko presarik dagoenik alokairuaren mugak ezartzeko, 2022ko bere legeak gai hori aurreikusten bazuen ere.

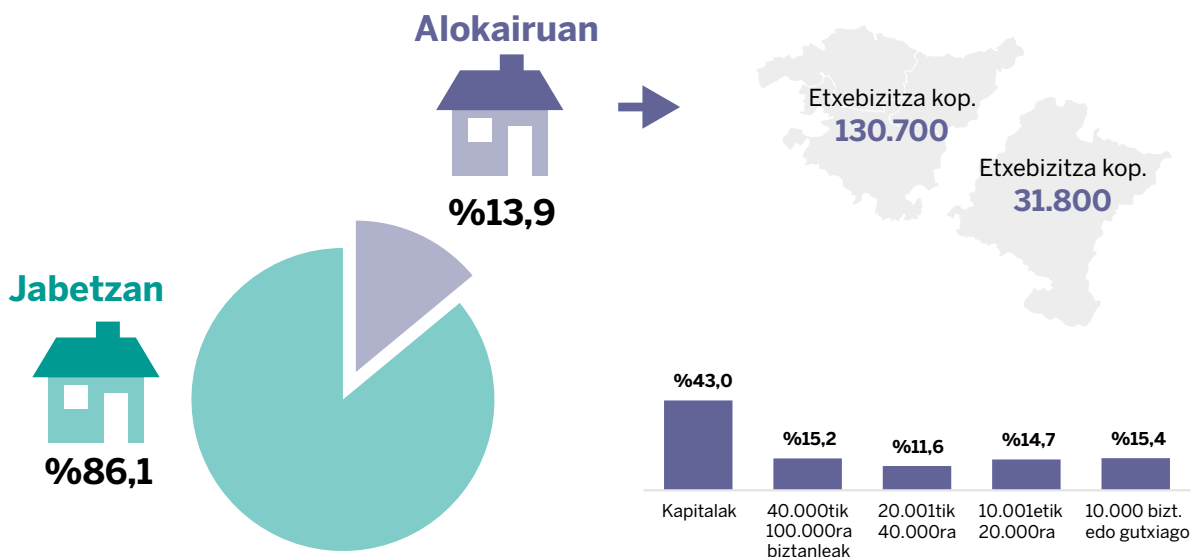
Egoera honen aurrean, orduan zer? Argi dago badirela alternatibak etxebizitza politikari dagokienez. Badira Europako beste herrialde batzuetan, baina badute izendatzaile komun bat; alokairua lehenesten dute oinarrizko jabetzaren gainetik, eta, ondorioz, errentarien interesak nagusitzen dira interes pribatuaren eta kapitalaren gainetik.

## 2. Alokairuko etxebizitzaren egoera HEHn

### 2.1. Alokairuzko etxebizitza-parke mugatua

Lehen ikusi dugun bezala, alokairuko etxebizitzaren krisia eztabaidaren erdigunean dago, eta horren inguruko neurriak hartu badira ere ez dira nahikoak. Nahiz eta HEH oro har jabeen herrialdea izan, gero eta gehiago dira alokairura jo behar dutenak, besteak beste, ezinezkoa zaielako etxebizitza bat erostea. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren arabera<sup>3</sup>, alokairuan bizi diren pertsonen % 81ek ezin dute etxebizitzarik erosi edo aldi baterako daude alokairuan erosi ahal duten arte.

#### Etxebizitza edukitzeko erregimena ( %) eta alokairuko etxebizitzaren banaketa HEHn



Iturria: ELAren Azterketa Bulegoak eginda, EIN eta Etxebizitzaren Euskal Behatokia oinarri hartuta

3 Alokairu-erregimeneko familiei buruzko inkesta 2022. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.

Jabetzaren pisuak alokairuko etxebizitzaren parke mugatua uzten du HEHn, 162.500 etxebizitza<sup>4</sup> in-gururekin (130.700 EAEn eta 31.800 Nafarroan). Etxebizitza horien kokapen nagusia hiriburuetan (% 43) eta 20.000 biztanletik gorako udalerrietan (% 27) dago.

Alokairuko etxebizitza aztertzean aurkitzen dugun arazoetako bat datu iturriak dira. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak azken txostenetan Eusko Jaurlaritzaren Kontratuen Erregistroan erregistratutako alokairuaren prezioak erabiltzen ditu. 2023ko abenduaren 31n, 79.733 kontratu zeuden erregistratuta merkatu libreko 102.590 alokairu etxebizitza baino gehiagotatik<sup>5</sup>. Hau da, EAeko alokairuen % 20 baino gehiago erregistratu gabe daude. Nafarroaren kasuan, Nastatek eskaintzen duen Etxebizitzaren alokairu prezioen estatistikak erakusten du 24.000 etxebizitza alokatu baino gehixeago daudela, eta honek esan nahi du alokairuen % 22 ez dela erregistratzen.

## 2.2. Alokairuen prezioa etengabe igotzen ari da

Prezioari dagokionez, kontratuak berriro ahala erregistroko prezioak eguneratu egiten diren jakitea zaila da. Horren erakusgarri dira Etxebizitzaren Euskal Behatokiak eskaintzen dituen datuak (alokairuen erregistroko datuekin) eta alokairuko etxebizitzak iragartzen dituzten interneteko atariak (Idealista edo Fotocasa, besteak beste). Lehenengoaren arabera<sup>6</sup>, EAeko batez besteko errenta hilean 739,5 eurokoa izan zen 2023aren amaieran, handiagoa hiriburuetan izanik.

### Alokairuaren batez besteko prezioa EAeko hiriburuetan

Bilbao	Donostia	Gasteiz
<b>814,5€</b>	<b>981,9€</b>	<b>698,7€</b>

*Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia*

Hala ere, Idealistan 475 eskaintzatik 16 baino ez ditugu Bilbon prezio horren azpitik, Gasteizen 76 eskaintzatik bat eta Donostian 299 eskaintzatik 7. Eta prezio horien azpitik dauden pisu gutxi horiek baldintza penagarriak dituzte, bai pisuaren tamainari edo egoerari dagokionez. Aurreko txostenetan<sup>7</sup> hiriburuetako alokairu aukera urriak eta horrek suposatzen zuen ahalegina aztertu ditugu.

Eusko Jaurlaritzak gaur ematen dituen datuak 1994tik argitaratzen zen eta 2021ean argitaratzeari utzi zion estatistika batekin alderatzen dira: Higiezinen eskaintzari buruzko inkesta (OFIN). Inkesta horren azken datuen arabera (2021eko hirugarren hiruhilekoa), alokairuaren prezioen batez bestekoa 1.056 eurokoa zen EAEn, gaur egun esaten duena baino 316 euro handiagoa, eta azken urteetan alokairuaren prezioek izandako igoerak kontuan hartu gabe.

Gauza bera gertatzen da Nafarroako Gobernuak ematen dituen datuekin: Nastaten arabera, 2022an Nafarroako batez besteko errenta hilean 541,6 eurokoa izan zen. Idealista aztertzen badugu, Nafarroan 386 eskaintzatatik 9 etxebizitza baino ezin dira alokatu prezio horren azpitik.

4 Etxebizitzaren euskal behatokia eta Nafarroako Gobernuak

5 Alokairu-erregimeneko familiei buruzko inkesta 2022 eta Alokairuaren Merkatuaren Estatistika 2023

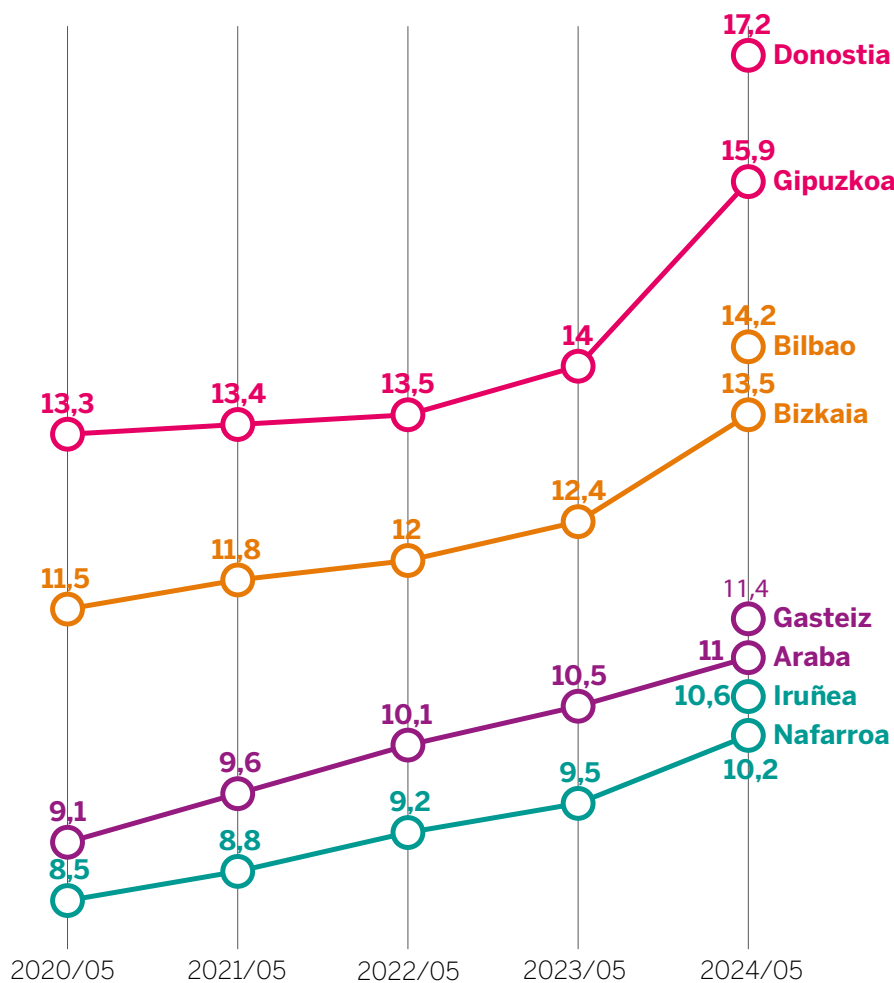
6 Alokairuaren Merkatuaren Estatistika 2023. Etxebizitzaren Euskal Behatokia

7 Azterketak 48. Etxebizitza HEHn, eskubide bat merkatuaren eskuetan, MRA Fundazioa eta ELA

## Mugatu egingo dira alokairuen prezioak HEHn?

Arrakala hori dela eta, zaila da alokairuen benetako prezioa jakitea, baina web-atariak gaur egun merkatua nola dagoen adierazten digute. Izan ere, merkatuak agintzen du, eta kolektibo prekari-zatuenek lehentasun handiagoa dutenez etxea alokatzeko (erosketa bat planteatzea ezinezkoa dutelako) eta eskaintza txikia denez, prezioek etengabe egin dute gora azken urteetan.

### Alokairuko m2-aren prezioaren bilakaera HEHn eta hiriburuetan, eta 80m2-ko etxebizitzaren batez besteko prezioa



### 80 m2-ko alokairuzko etxebizitza baten batez-beste prezioa

**Donostia**



**1.376€**

**Bilbao**



**1.136€**

**Gasteiz**



**912€**

**Iruñea**



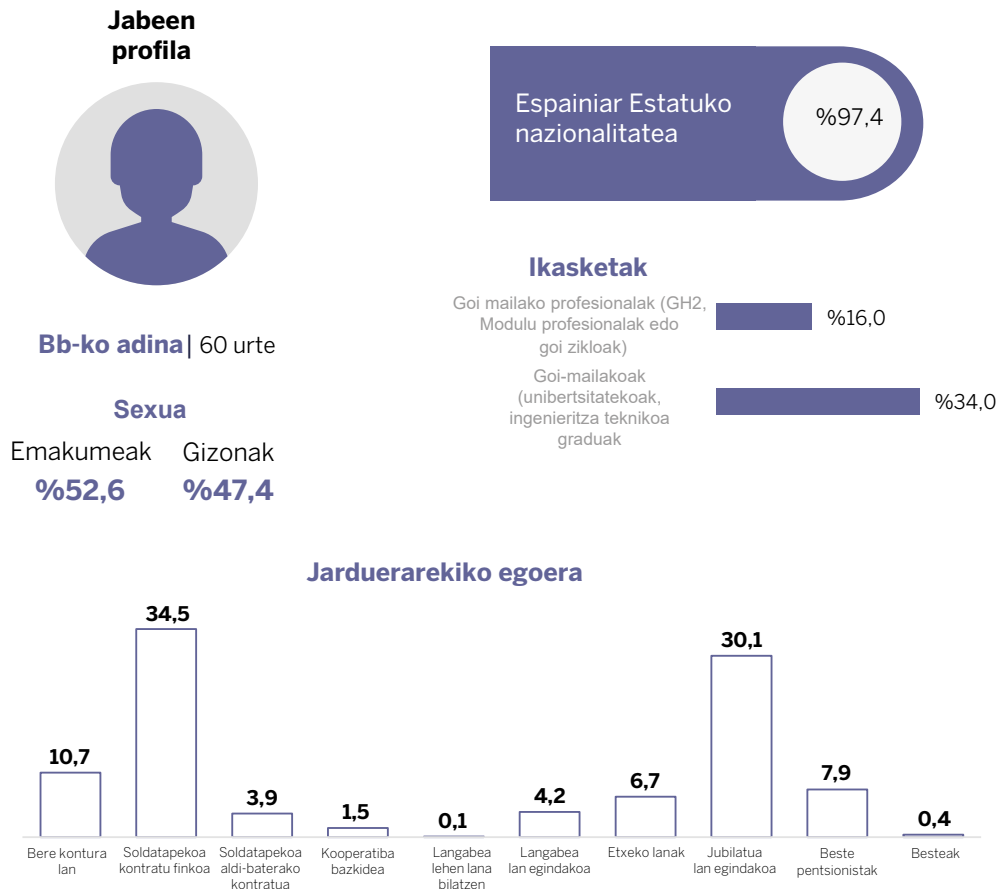
**848€**

Iturria: ELAren Azterketa Bulegoak eginda, Idealista oinarri hartuta

## 2.3. Zein da jabe eta errentarien profila?

Alokairuko etxebizitza errentatzaileak negozioa egiteko modu berri bat bihurtu da, gure lurraldean berezitasun propioak dituen kolektiboa. EAEn 92.231 jabe daude<sup>8</sup>, ia guztiak Estatu espainiarrekoak dira, batez beste 60 urte dituzte, goi-mailako ikasketak dituztenak dira nagusi eta gehienek etxebizitza bakarra dute jabetzan. Datu horiek erakusten dute jabe handiak gutxiengoa direla EAEn, eta, gainera, ohiko etxebizitzarena ez den beste erabilera batera bideratzen dituztela beren etxebizitzak, aurrerago ikusiko dugun bezala.

### EAEko jabeen profila



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Etxebizitza bat alokatzeko arrazoi nagusia errentagarritasuna lortzea da, eta aukera hori lau jabetik batek adierazten du. Horrela, alokairuagatiko diru sarrerak jabeen hileko diru sarreren laurden bat dira. Laburbilduz, EAEko errenta-klaseak jabetza gutxi ditu, alokairua ez da bere sostengu nagusia eta nolabaiteko erosotasun ekonomikoa du. Hau da, urrun dago etxebizitzaren legeak jabe handi bat izendatzeko ezartzen dituen irizpideetatik.

8 Alokairu-erregimeneko familiei buruzko inkesta 2022. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.



Txanponaren beste aldean errentariak daude. Batez besteko adina 46 urtekoa da, ia erdia ez da ja-torritzko nazionalitate espainiarrekoa (lautik bat EBtik kanpokoa da), eta lehen eta bigarren mailako ikasketak dituztenak dira nagusi.

**EAEko errentarien profila**

**Errentariaren profila**

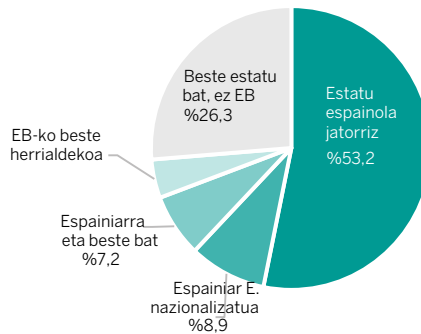


**Bb-ko adina** | 46 urte

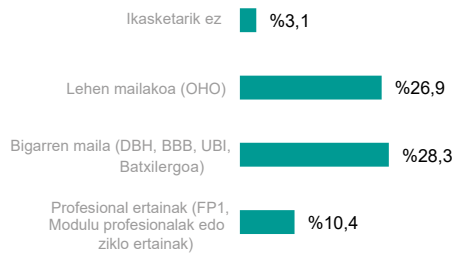
**Sexua**

Emakumeak **%49,3**    Gizonak **%50,7**

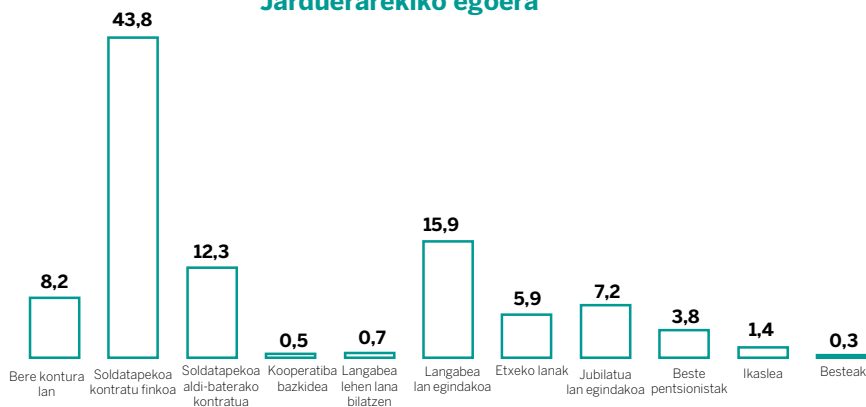
**Nazionalitatea**



**Ikasketak**



**Jarduerarekiko egoera**



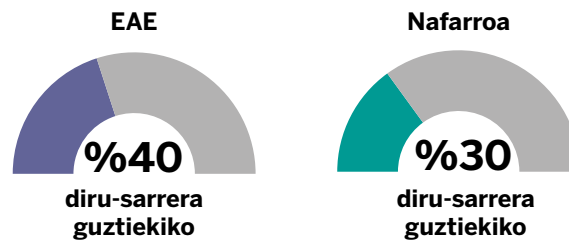
Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Argi dago kolektibo prekarioagoek alokairua dutela bizitzeko aukera bakar moduan, datuetatik ondorioztatzen den moduan. Errentarien % 72,6 alokairuan bizi da etxebizitza bat erosteko dirurik ez duelako, eta % 8,4 aldi baterako dago etxebizitza bat erosi ahal izan arte. Jendeak ez du nahiago alokairuan bizi, jendeak ezin du etxerik erosi.

## 2.4. Alokairua ordaintzeko ahalegin handia egin behar da

Prekarietate horren erakusle pertsonak alokatzeko egin behar duten ahalegin pertsonala da, eta horrek askoz ahulago bihurtzen ditu. Batez beste, familiek diru sarreraren ia % 40 bideratzen dute alokairura, baina ordainketa banaketa aldatu egiten da, lau pertsonatik batek diru sarreraren erdia baino gehiago bideratzen baitu etxebizitza ordaintzera. Nafarroan, ahalegina % 30 ingurukoa da.

### HEHn alokairua ordaintzeko batez besteko ahalegina



Iturria: ELAren Azterketa Bulegoak eginda, Etxebizitzaren Euskal Behatokia eta Nafarroako Gobernua oinarri hartuta

EAEko gazteen kasuan (18-34 urte), proportzioa % 50etik gorakoa da, eta handiagoa da emakumeen kasuan, soldata garbiaren % 56 erabili behar baitute alokairua ordaintzeko<sup>9</sup>. Nafarroan, 30 urtetik beherakoek soldataren % 70 bideratzen dute.

## 3. Tentsio eremuen analisia

Lehen ikusi dugun bezala, etxebizitzaren inguruko eztabaida alokairuen prezioa mugatzearen ingurukoa da. Muga hori tentsioan dauden eremuetan baino ez da gertatuko. Ildo horretan, eskumen-esparruak nahasmen batzuk sortu ditu eremu horiek zein administraziok deklaratu behar dituen, nola eta noren baimenarekin.

### 3.1. Zer da tentsio eremu bat?

Tentsioan dauden eremuak (auzoak, barrutiak, herriak, hiriak edo autonomia erkidegoak izan daitezke) etxebizitza bat eskuratzea zaila den eremuak dira, alokairuaren edo hipoteken prezio altuengatik, eta biztanleriarentzat eskaintza-arrisku handia duten eremuak dira. Tentsio eremuak izendatzeko, bi irizpide hauetako bat bete behar da:

- a) Hipotekaren edo alokairuaren kostuaren batez besteko karga familiaren aurrekontuan, gehi oinarrizko gastu eta hornidurak (elektrizitatea, gasa, ura...), familien batez besteko diru sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar baino handiagoa izatea. Hau da, adibidez, diru sarreraren batez bestekoa 2.000 eurokoa bada, etxebizitzaren kostuak eta gastuek ez dute 600 eurotik gorakoa izan behar.
- b) Etxebizitzaren erosketa edo alokairu-prezioak tentsionatutako etxebizitzaren merkatu-eremu deklaratu aurreko bost urteetan kasuan kasuko autonomia erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen (KPI) hazkunde metatuaren ehunekoa baino ehuneko hiru puntu handiagoa izatea, gutxienez. Azken urteetan metatutako KPIa % 15,6koa da.

Irizpide horien arabera tentsio eremuak hiriburuetan edo hiri handietan eta eremu periferikoetan egotea ohikoena da, baina autonomia erkidego oso bat ere izenda daiteke tentsio eremu.

### 3.2. Zein da tentsio eremu bat ezartzeko prozedura?

Espainiako Estatuaren etxebizitza eskubidearen aldeko 12/2023 Legeak 18. artikuluan aipatzen du etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek deklaratuko dituztela eremu horiek. Toki administrazioek (udalek) etxebizitza arloan eskumenak dituzten arren, Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak dute eskumena, eta, horiek ez badituzte tentsioan dauden eremuak izendatzen, udalek ez dute horretarako gaitasunik izango. Urrutira jo gabe, Kataluniaren kasuan, Generalitateak erabaki du zein hiri edo udalerrri diren tentsio eremuak, nahiz eta udal horietako asko neurri horren aurkakoak izan.

Hala ere, autonomia erkidegoek eta toki administrazioek etxebizitzaren arloan eskumena dutenez, baliteke argi ez geratzea nork erabakiko duen zein diren tentsio eremuak. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Eusko Jaurlaritzaren eta udalen arteko koordinazioa beharrezkoa ulertzen du<sup>10</sup> eta alde bakarretik neurriak hartzea ezinezkoa dela esan du. Hau da, aldeetako batek borondaterik ez badu, tentsio eremu bat zehaztea zaila izango da.

Hala ere, jokoaren arauak Madrildik ezartzen dira (Espainiar legearen 18. artikulua); izan ere, tentsio eremu horiek izendatzeko, Hiri Errentamenduen Legea aldatu behar izan da, Espainiar estatutuen eskumena dena, nahiz eta berezitasun autonomikoa errespetatuko den. Lege nahaste borrhaste hau argitzen saiatzeko, Etxebizitzaren Euskal Behatokia tentsio eremu bat zehazteko arauak ordenatzen saiatu da:

1. Prestatze prozedura: inguruko etxebizitza-merkatuari buruzko informazioa lortzea (alokairu eta salmenta-prezioak, errenta maila, ahalegin ekonomikoa...).
2. Prozeduraren hasiera: informazio hori jendearen eskura jarriko da.
3. Justifikazio memoria idaztea: azalduko da nola arriskua dagoen biztanleria egoiliarra rentzat etxebizitza kopurua bermatzeko, tentsio eremu kalifikatzeko lehen deskribatutako irizpideen arabera (alokairuaren eta gastuen batez besteko karga batez besteko errentaren % 30 baino handiagoa izatea edo etxebizitzaren prezioak azken 5 urteetan KPI+%3 igo izana).
4. Prozeduraren ebazpena: administrazio eskudunak etxebizitza-merkatuaren akatsak ikusi beharko ditu, egoera horri buelta emateko. Ebazpen hori Espainiako Estatuko Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioari jakinarazi beharko zaio. Azken horrek, hiru hilean behin, tentsioan dauden eremu guztiak jasoko dituen ebazpena onartuko du. Tentsio eremuak hiru urtez egongo dira indarrean, eta luzatzeko aukera egongo da.
5. Etxebizitza eskuratzeko arazoak zuzentzeko beharrezko neurriak biltzen dituen plan espezifiko bat egitea. Ez da aipatzen alokairuaren prezioak mugatu behar direnik.

---

<sup>10</sup> EAEn etxebizitzaren legearen 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko protokoloa, bizitegi-merkatu tentsionatuko zona tentsionatuen izendapena arautzen duena. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.

Lege horrekin nahasmen handia sortu izana normala da; izan ere, administrazio maila guztiek esku hartzen dute eta testuaren interpretazio desberdinak egon daitezke. Egia esan, EAEren kasuan, nekez izendatu ahal izango da eremu tentsionatu bat, Eusko Jaurlaritzak horretarako borondaterik ez badu (EAJ horren aurka dago), edozein kolore politikoko udalek hala nahi badute ere.

### **3.3. Nola mugatuko dira prezioak?**

Legeak aukera ezberdinak ematen ditu tentsio eremuetan etxebizitza eskuratzeko arazoari aurre egiteko. Hala ere, horiek guztiak azken urteetan garatu diren etxebizitza politiken norabide berean doaz: lankidetzaren publiko-pribatua eskaintza sustatzeko, errentariarentzako laguntza publikoak, % 90erainoko zerga murrizketak alokairuaren prezioa % 5 jaisten duten jabeentzat... Hau da, enpresa eraikitzaileei eta errentatzaileei diru publikoa transferitzea dakarren neurri sorta.

Halaber, Etxebizitza Alokairuaren Indize bat sortu da, tentsioan dauden eremuetako alokairuen prezioaren muga zehaztuko duena. Espainiako Gobernuak sortu du, hainbat irizpide oinarri hartuta (etxebizitzaren egoera, tamaina, eraginkortasun energetikoa...), eta prezio-tarte bat kalkulatu du gehieneko prezioa ezartzeko. Orain arte, Kataluniak bakarrik eskatu du tentsio eremuak deklaratzeari, eta horiek dira kontsultatu daitezkeen datu bakarrak (etxebizitza bakoitzaren helbide zehatza eta ezaugarri zehatzak jakin behar dira gehieneko prezioa jakiteko, eta, beraz, oso zaila da kontsultatzea).

Hala ere, indize hori baldin eta jabea edukitzaile handia bada aplikatuko da, hau da, tentsio eremu berean bost etxebizitza baino gehiago baditu jabetzan (ikusitako dugunez, EAEn edukitzaile handien kopurua oso txikia da).

Laburbilduz, hauek dira alokairuari jar dakizkiokeen mugak<sup>11</sup>:

- Tentsio eremuetan sinatutako kontratu berrietan, errentatzailea jabe handia bada, alokairuaren prezioak ezin izango du erreferentzia-indizean jasotako gehienekoa gainditu. Era berean, etxebizitza alokairuan badago, ezin izango du aurreko kontratu batean aplikatutako prezioa gainditu (baimendutako urteko eguneratze-ehunekoan izan ezik, 2024rako % 3an finkatua). Bi muga horien artean, errentariarentzako preziorik onuragarriena hartuko da kontuan.
- Tentsio eremuetan sinatutako kontratu berrietan, errentatzailea jabe txikia bada, ezin izango du aurreko kontratuan finkatutako prezioa gainditu, etxebizitza alokairuan badago (baimendutako urteko eguneratze-portzentajearen izan ezik, 2024rako % 3an finkatua). Kasu horietan, prezioak Erreferentzia Indizean ezarritako maximoa gaindi dezake.
- Tentsionatutako eremuetan sinatutako kontratu berrietan, azken 5 urteetan alokatu ez den etxebizitza baterako, prezioa Erreferentzia Indizean ezarritako gehieneko mugara mugatu ahal izango da, baina hala justifikatzen bada tentsio eremuaren adierazpenean.

Muga horiek ez diete eragiten indarrean dauden kontratuei. Nolanahi ere, kontratu horien urteko igoerak baimendutako urteko eguneratze-ehunekora mugatuta egongo dira ( % 3 2024an).

---

11 <https://www.lamoncloa.gob.es>

### 3.4. Zein lirateke HEHn tentsio eremuak?

Oraingoz, Nafarroako Gobernuak ez du horri buruzko proposamenik aurkeztu, baina, dirudienez, txosten bat prestatzen ari da. EAEn, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak bi txosten<sup>12</sup> aurkeztu ditu, aurrez ikusitako irizpideen arabera tentsio eremuak zeintzuk izango liratekeen zehaztuz. Hala ere, ez da inolako neurri eraginkorrik hartu, emandako informazioaz haratago.

Tentsio eremuak ezagutu aurretik, erabilitako metodologiari buruzko ohar batzuk egin behar dira:

#### 1. irizpidea: prezioek KPI+%3 egin dute gora azken bost urteetan

Nabarmendu behar da prezioen igoera azken hamarkadetako altuena izan dela, bereziki 2021ean eta 2022an. Beraz, irizpide hori betetzeko, etxebizitzaren prezioa % 17 baino gehiago igo behar izan da azken bost urteetan. Horren ondorioz, alokairuen prezioa asko igo den eremu askok ez dute irizpide hori betetzen.

#### 2. irizpidea: alokairuaren errenta eta gastuak familiaren diru-sarreraren % 30etik gorakoak izatea

Lehen adierazi dugun bezala, erabilitako alokairu-prezioak Eusko Jaurlaritzaren kontratuen erregistroan gordailututako fidantzenak dira, eta horiek egungo merkatukoak baino askoz txikiagoak dira. Gainera, pertsonen diru sarrerak neurtzeko adierazle gisa familien errenta erabilgarriaren batez bestekoa erabiltzen da udalerraren eta barrutiaren arabera, hau da, familiek dituzten dirusarren batez bestekoa. Hala ere, alde aurretik ikusi dugu alokairua eskuratzeak klase-irakurketa argia duela, eta zailtasun gehien dituzten pertsonak aukeratzen dutela batez ere mota horretako erregimena. Beraz, familien diru sarreraren batez bestekoa erabiltzeak ez du faktore hori kontuan hartzen, eta tentsio eremu gutxiago egotea eragiten du.

Hau guztia kontuan hartuta, hauek dira Etxebizitzaren Euskal Behatokiak EAerako zehaztu dituen tentsio eremuak:

#### 1. irizpidean oinarrituta:

- **Gutziz tentsionatuta:**

**Gipuzkoa:** Astigarraga, Beasain, Irun, Lasarte-Oria, Lazkao, Ordizia, Urnieta, Usurbil, Zestoa, Zumaia

**Bizkaia:** Berango, Sondika, Urduliz

**Araba:** Alegria-Dulantzi

- **Partzialki tentsionatuta:**

**Gipuzkoa:** Arrasate, Azkoitia, Donostia, Tolosa, Zarautz

**Bizkaia:** Balmaseda, Barakaldo, Bermeo, Bilbao, Gernika, Santurtzi

**Araba:** Gasteiz

---

<sup>12</sup> Euskadin tentsionatuta dauden eremuei buruzko txostena eta tenkatuta dauden eremuei buruzko txostena: udalerrien eskalan zabalduetako azterketa. Etxebizitzaren Euskal Behatokia.

## 2. irizpidean oinarrituta:

- **Gutziz tentsionatuta:**

**Gipuzkoa:** Andoain, Astigarraga, Errenteria, Hernani, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Pasaia

**Bizkaia:** Barakaldo, Basauri, Etxebarri, Santurtzi, Sestao

**Araba:** Alegria-Dulantzi

- **Partzialki tentsionatuta:**

**Gipuzkoa:** Arrasate, Donostia, Tolosa, Zarautz

**Bizkaia:** Abanto-Zierbena, Arrigorriaga, Bermeo, Bilbao, Erandio, Galdakao, Leioa, Ortuella, Portugalete

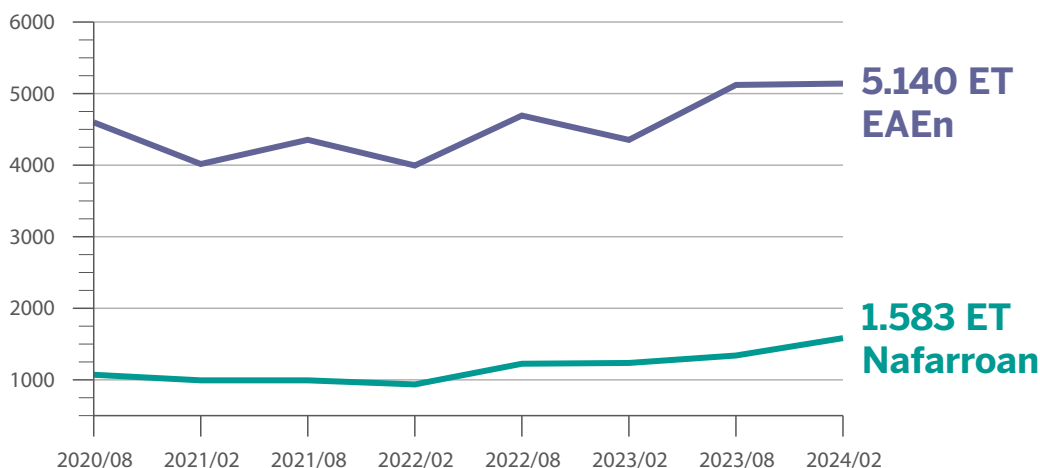
**Araba:** Gasteiz

## 4. Etxebizitza turistikoak, gero eta pisu gehiago

Aurreko txostenetan ikusi dugunez<sup>13</sup>, erabilera turistikoko etxebizitzek urteak daramatzate etxebizitza-parkean duten garrantzia handitzen, alokairu tradizionalarekin alderatuta errentagarritasun handiagoa dutelako. Pisu handiago hori, besteak beste, horrelako negozioei galga jartzeko inolako neurririk ez delako hartu da, gure auzoetan funts putreei sartzen uzten baitzaie eta bertan bizi ziren pertsonak botatzen direlako.

Insideairbnb edo AirDNA bezalako webguneek erakusten dituzten eskaintzen kopurua aztertzen badugu (Airbnb bezalako plataforma nagusien eskaintzak monitorizatzen dituzten orriak), ikus dezakegu 2022an egin genuen txostenetik erabilera turistikoko etxebizitzaren eskaintza kopurua % 30 igo dela. Joera hori erakusten dute INEren datu hauek ere.

### HEHko erabilera turistikoko etxebizitzaren kopuruaren bilakaera



Iturria: ELAren Azterketa Bulegoak eginda EIN oinarri hartuta

<sup>13</sup> Azterketak 43. Etxebizitzaren arazoa HEHn: diagnostikoa eta alternatibak eta Azterketak 48. Etxebizitza HEHn, eskubide bat merkatuaren eskuetan, MRA Fundazioa eta ELA

Etxebizitza legearen aurretik ere oporretako alokairua arazo bat zen, batez ere turismoak ekonomian pisu handia zuen eremuetan, baina baita HEHn ere. Baina egia da legeak etxebizitza asko alokairutik erabilera turistikora bideratzea eragin dezakeela. Batez ere, jabe handien kasuan, lege berriak haiei eragiten dizkien mugak direla eta.

Lehen aipatutako iturrietako datuak aztertuz gero, ikus dezakegu turismo erabilerarako pisu askoren jabe diren enpresak edo partikularrak daudela.

### Etxebizitza turistikoaren jabe nagusiak eta jabetzako pisuen kopurua

---

FeelFree Rentals	127
The Rentals Collection	85
People Rentals	50
BasKey	47
Aston	43
Basque Stay	39
SanSe Holidays	35
Always Easy	31
Vanesa	26
Jokin Y Michele	23
Uriartebidaurreta	21
Xabi&Almu	21
...	...

Iturria: <https://insideairbnb.com/euskadi/>

Beraz, lege berriak alokairuko etxebizitzaren kopurua murrizten lagun dezake, merkatua tentsionatuz eta prezioak igotzea eraginez. Legea aukera bat zen turistifikazioaren arazoari eta horrek etxebizitzan duen eraginari aurre egiteko, baina ez zen inolako neurririk hartu zentzu horretan.

## 5. Ondorioak

Txosten honen ondorio nagusia da Espainiako Estatuko etxebizitzaren legean alokairuen prezioa mugatzeko aurreikusitako neurriek ez dutela inolako eraginik izango HEHn.

Lehenik eta behin, Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak ez dutelako inolako borondaterik neurri horiek aplikatzeko. Gogora dezagun EAJk esaten duela lege berriak autonomia erkidegoen eskumenak urratzen dituela eta etxebizitzari buruzko euskal lege bat dagoela (ez da alokairua arautzen). EAJ bera 2015eko euskal legearen aurka agertu zen. Haatik, PSEk legea babestu zuen, gobernu bazkide izan da eta izango da, eta azken urteotan etxebizitza arloa izan du eta izango du hurrengo urteetan. Hala eta guztiz ere, ez dio inolako presio politikorik egin EAJri legeak planteatzen dituen gutxienekoak ezartzeko. Nafarroako Gobernuak ere ez da presa handirik izaten ari neurriak ezartzeko.

Bigarrenik, alokairuak mugatzeko neurriek ate asko irekita uzten dituztelako, eskubide unibertsal bati dagokionez merkatuak nahi bezala jarrai dezan. Alokairuaren prezioak etengabe igo dira azken urteotan, eta lortuko duen gauza bakarra da prezio batzuk mugatzea oso eremu espezifikoetan.

la ez dago jabe handirik EAEn, pertsona gehienek etxebizitza bakarra dute alokairura bideratzeko, eta bertatik lortzen duten errenta ez da haren sostengu nagusia. Jabe handirik ez egoteak alokairu-prezioen indize maximoa ezin aplikatzea eragiten du.

Txanponaren beste aldean errentariak daude. Gazteak, migratuak eta prekarioak dira alokairura gehien jo behar dutenak, eta gehien sufritzen ari direnak etxebizitzaren gastua ordaindu ahal izateko. Klase osagai hori ez da kontuan hartu EAEn tentsio eremuak zehazterakoan, eta nabarmen murriztu da tentsio eremuen kopurua.

Kontuan izan behar da, halaber, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak genero osagai argia duela ere. Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren azken txostenetako batek adierazi berri duenez, emakumeek pairatzen duten lan prekaritateak eta soldata arrakalak are gehiago zailtzen dute emakumeek etxebizitza eskuratzeko.

Erabilera turistikoko etxebizitzetan bai daudela jabe handiak, eta pisu gero eta handiagoa dute gure etxebizitza-parkean. Horrek alokairu-parkea murriztea eta prezioak gehiago igotzea eragiten du. Ildo horretan zenbait mugatze neurri hartzen hasi diren arren, etxebizitza legeek ahaztu egin dute etxebizitza turistikoaren arazoari heltzea.

## 6. Proposamenak

Etxebizitza gai zentrala da ELArentzat, eta azken urteotan proposamen sorta bat aurkeztu dugu<sup>14</sup> egungo eredia baztertzeko eta pertsona guztiek etxebizitza duina izan dezaten ahalbidetzeko. Ikusi dugu lege berriak ia ez duela aldaketarik ekarriko HEHren alokairuetan, beraz, honako hau proposatzen dugu:

### **a) EAE eta Nafarroa osoa tentsio eremu izendatzea, salbuespenik gabe**

Etxebizitza eskumena autonomia erkidegoen esku dago (udalek ere badituzte horri buruzko eskumen batzuk), eta, HEH guztian alokairuen egoera kontuan hartuta, beharrezkoa da herri, hiri, barruti edo auzo guztiak tentsio eremu izendatzea.

### **b) Jabe handien bereizketa ezabatzea**

Legeak jasotzen dituen neurri asko (besteak beste, prezioak mugatzea) tentsio eremuetan bakarrik hartuko dira kontutan, jabeek 5 pisu baino gehiago dituztenean.

EAEko jabe gehienek pisu bakarra dutenez, ELAk bereizketa hori kentzea eta jabe guztiak berdintzatzea eskatzen du, pisu bat edo hamar izan.

---

14 Azterketak 48. Etxebizitza HEHn, eskubide bat merkatuaren eskuetan, MRA Fundazioa eta ELA



### **c) HEHko etxebizitzaren alokairu-indizea sortzea**

EAEn eta Nafarroan indize bat sortzea, alokairuen prezioa nabarmen jaisteko. Estatu espainiarrean sortutako indizeak, askoz jota, gaur egungoen prezioa mugatzen du. Hala ere, alokairuen egungo prezioa oso altua da eta ez da egoera aldatuko.

Indize horren sorreran eta ebaluazioan gizarte mugimenduen parte hartzea beharrezkoa da, bereziki etxebizitzaren arazoa sakonago ezagutzen dutenak eta pertsona ahulenengandik edo etxerik gabekoengandik hurbil dauden horiek.

### **d) Egungo neurrien norabidea aldatzea, etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzeko**

Legeak hainbat aukera proposatzen ditu alokairuen prezioa mugatzen saiatzeko. Horien artean, laguntza publikoak daude (EAEn eta Nafarroan asko erabiltzen den neurria, Gaztelagun edo EMANZIPA bezalako programekin), eta frogatu da alokairuen prezioa murrizten eraginik ez dutela eta diru publikoa errentatzaileei ematea suposatzen dutela. Beste adibide bat jabeen egindako murrizketa fiskalak dira, alokairuaren prezioa mantentzearen truke etxebizitzagatik ordaintzen dutena % 90eraino murriztu baitaiteke. Baita enpresei etxebizitza babestua eraikitzeke ematen zaien diru publikoko dirulaguntza ere (45.000 eurora arte etxebizitza bakoitzeko, 50 urterako alokairu esku-ragarriko).

Higiezin politikak dira, eta ez etxebizitza politikak, merkatu-logikan hartzen baitira, eta ez guztion onerako. Ildo horretan, erakundeek eskubidea bermatu behar dute, prestazioa alternatiba gisa baino, eta jabearentzako onura fiskalak ezabatu behar dira.

### **e) Etxebizitza huts guztiak mobilizatzea eta alokairura bideratzea.**

HEHn 100.000 etxebizitza baino gehiago daude hutsik<sup>15</sup>. Etxebizitza huts batek ez du betetzen funtzio sozialik. Etxebizitza hutsak egotea eta, aldi berean, pertsona batzuek etxebizitza beharra izatea onartezina da. Horregatik, beharrezkoa da etxebizitza erabilezin uzteagatik kanonak gogortzea, eta progresiboki handitzea etxebizitza hutsen kopurua eta balioa eta etxebizitza horien jabea pertsona fisikoa edo juridikoa den kontuan hartuta. Etxebizitza huts bat izatea garestia izan behar da.

Finantza erakundeek dituzten etxebizitza hutsak alokairu sozialera bidera ditzaten behartzea. Finantza erakundeen esku dauden etxebizitza horiek arautzea, kontrolatzea eta, beharrezkoa izanez gero, desjabetzea, alokairu programa publikoetan sartzeko eta behar dutenei emateko.

### **f) Etxebizitza eraikitzeke enpresa publiko bat sortzea**

Etxebizitza publikoen eraikuntza enpresa pribatuen mendekoa da. Enpresa horiek errentagarritasun ekonomikoagatik bakarrik mugitzen direnez eta etxebizitza babestuak libreak bezain errentagarriak ez direnez, administrazio publikoek nolabait konpentsatu egin behar dute errentagarritasun txikiago hori.

Adibidez, Eusko Jaurlaritzak proposatu du etxebizitza bakoitzeko 45.000 euro arteko dirulaguntza ematea arrazoizko alokairuko etxebizitzak eraikitzen dituzten enpresa pribatuei. Ohiko beste jarduerak bat lurzorua etxebizitza librerako lagatzea da, etxebizitza babestuak eraikitzearen truke.

---

15 Biztanleria eta etxebizitza errolda 2021. EIN.

Lankidetzaren publiko pribatua deritzon horrek diru publikoa enpresa eraikitzaileetara ematea dakarrenez, beharrezkoa da erakunde publiko bat sortzea edo daudenak birmoldatzea, etxebizitza babestuak eraiki ahal izateko, eraikuntza enpresen menpe egon gabe.

### **g) Erabilera turistikoko etxebizitzak mugatzea eta kontrolatzea**

Erakunde publikoek mugatu eta debekatu egin behar dute, beharrezkoa bada, bizitoki horien eskaintza, alokairuko etxebizitzaren parkea handitzeko. Erabilera turistikoko etxebizitzaren eskaintza kontrolatu behar da, baita horiek iragartzen dituzten plataformak ere, Airbnb-ren kasuan bezala.

### **h) Etxegabetzeak geldiaraztea**

Etxegabetzearen kopuruak handia izaten jarraitzen du, batez ere alokairuko etxebizitzetan. Ohiko etxebizitzaren etxegabetze prozesu guztiak berehala gelditzea ezinbestekoa da, mailegua edo alokairua ordaintzeko diru sarrera nahikorik ez dutenen kasuan.

Beharrezkoa da etxegabetze prozesu batean dauden pertsona guztiei bizitoki alternatiba bat bermatzea, bai etxe berean alokairu sozial bat ordaintzearen truke, bai beste aukera batzuk bilatuta.

**Mugatu egingo dira alokairuen prezioak HEHn?**



[www.ela.eus](http://www.ela.eus)

**ELA**  
EUSKAL SINDIKATUA