

Gazteok eta Etxebizitza 3  
*Gazte Begirada*  
*Etxebizitzaren Arazoari*



Hizpideak 1. Zk. Ekaina 2007 Gazteok eta Etxebizitza 3,  
Gazte Begirada Etxebizitzaren Arazoari

Hizpideak nº1 Junio 2007 Jóvenes y Vivienda 3,  
Una Mirada Joven Sobre el Problema de la Vivienda

Erredakzioa eta argazkiak\_Redacción y fotografías: EGK

Diseinua\_ Diseño: A4 Estudio

Eusko Jaurlaritzako Kultura  
Sailaren laguntzarekin egina

**Euskadiko  
Gazteriaren  
Kontseilua**



[www.egk.org](http://www.egk.org)

**Consejo de  
la Juventud  
de Euskadi**



*Kultura Saila  
Departamento de Cultura*

*Gazteok eta Etxebizitza 3*  
*Gazte Begirada Etxebizitzaren Arazoari*

## **Aurkibidea**

---

0. Sarrera .....	5
1. Etxebizitza: Beharra eta Eskubidea .....	7
2. Etxebizitza Lortzearekin Lotuta dauden Arazoen Azterketa .....	8
2.1 Etxebizitza lortzeko arazoa .....	8
2.2 Etxebizitza lortzearen arazoa .....	10
2.3 Etxebizitzaren arazoari buruz beste begirada batzuk .....	13
3. Etxebizitzen Eskaintzaren Azterketa .....	19
3.1 EAEko higiezinaren parkea .....	19
3.2 Salneurrien maila eta hiru hilean behingo eskaintza .....	22
4. Administrazioen Esku Hartzea .....	25
5. Enpresa Pribatuen Jokabidea .....	29
6. Ondorioak .....	31
7. Proposamenak .....	36



## **0. Sarrera**

---

Etxebizitza bat lortzeko gazteek duten arazoa da orain dela urte batzuetatik hona EGKren (Euskadiko Gazteriaren Kontseilua) lehentasunezko lan ildo bat. Urteak eman ditugu lanean beste elkarte eta gizarte mugimenduekin batera (bai Etxebizitza Guztiontzat! plataforman, bai beste batzuetan ere) era koordinatuan eta Administrazioarekin solaskidetza maila ezberdinak mantentzen; eta garbi ikusi dugu gai honekiko kezka eta gizarte gogoeta areagotu egin direla.

“Gazteok eta Etxebizitza 3, Gazte Begirada Etxebizitzaren Arazoari” txostenak denbora tarte luze honetan bildu dugun esperientzia jasotzen du, aurreko “Gazteok eta Etxebizitza” txostenen azterketa eta diskurtsoa errealitate berrietara egokituta, eta era berean etxebizitzaren gaian EGKren proposamen politikoak heldu eta sakondu egin ditu. Dokumentu honen asmoa da, gazte taldeei eta elkartei zein etxebizitzaren arazoarekin kezkatuta dauden pertsoneri lan tresna bat eskaintzea.

Dokumentu hau saiatu da ikuspegi ezberdinak aztertzen (etxea lortzeko zailtasunak, etxebizitzaren merkatua, interbentzio publikoa...) ondoren egungo egoeraren balorazioa egin ahal izateko, eta azkenik, etxebizitza izateko eskubidearen urraketari erantzun global bat emango dion alternatiba politiko bat artikulatzeko.

Zuen lanean dokumentu hau erabilgarria izatea espero dugu.



## 1. Etxebizitza: Beharra eta Eskubidea

---

Etxebizitza bat izatea pertsona ororen oinarritzko eskubidea da. Hainbat erabilerari lotzen zaio eskubide hau (babesa, pribatutasuna...), eta gazteen kasuan funtsezko bati: familiaren etxearekiko emantzipazioari eta bizitza autonomo baten proiektuaren hasierari.

Behar bat izateaz gain, edo hain zuzen ere, horrexegatik, teilatua izatea hainbat ordenamendu juridikok aitortutako eskubidea da. Hala jasota azaltzen da NBERen aurrean 146 estatuk — Estatu Espainola tartean—, berretsitako Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Itunean.

Estatu Espainolak **Konstituzioan** ere sartu zuen etxebizitzaren eskubidea. Horrela dio **47. artikulua**k: *“Espainiar guztiak etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du”*. Botere publikoen jarraibidea markatu beharko lukeen asmoen aldarrikapena da, baina zoritxarrez ez da iritsi benetako politiketan bermatzera. Gainera, askotan, etxebizitzaren gaian praktikan gauzatu den politika desberdintasun sozial berrien iturria izan da.

**Giza Eskubide guztien errespetuaren** ikuspegia funtsezkoa da EGKren jardunean. Gure ustez praktikan etxebizitza bat lortzea bermatzeko aurrerapausoak eman behar ditugu gizarte gisa; izan ere, milaka lagun bizi baldintzatzen du, pobrezia materialera bultzatzen ditu, bere bizitza autonomoaren proiektua garatzea zailtzen du eta defizitak ekartzen ditu gizarte parte hartzean.

praktikan etxebizitza bat lortzea  
bermatzeko aurrerapausoak  
eman behar ditugu gizarte gisa

## 2. Etxebizitza lortzearekin lotuta dauden arazoan azterketa

### 2.1 Etxebizitza lortzeko arazoa

Azken Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkestaren<sup>1</sup> arabera **93.000 gazte** baino gehiagok dute **lehenengo etxebizitza** baten beharra. Behar hauetatik, 20.000k urtebeteko epean, baina %20k baino ez du lortzea espero. Autonomia Erkidegoan etxeen %11n lagun batek edo gehiagok behar dute lehenengo etxebizitza. Garrantzitsua da aipatzea inkesta honetan diru-sarrera propioak izatea beharrezkoa dela etxebizitza baten eskatzaile gisa kontuan hartua izateko. 35 urtetik beherakoak dira pertsona hauen %91.

1. Taula: Etxebizitzaren Beharrak Lurralde Historikoen arabera.

	1. etxebizitzaren beharra
Araba	13.347
Bizkaia	48.814
Gipuzkoa	31.147
Guztira	93.308

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta. 2006.

Inkesta berberaren arabera pertsona hauek batez beste **hilaro 495 euro** erabili ahal izango dituzte etxearekin loturiko ordainketak egiteko. Gainera, %2,4k (2.240 pertsona) gehienezko prezioa 72.000 €-tan jarriko luke dute eta %8k (7.465 pertsona) 96.000 €-tan.

Inkesta honetako beste bi datuk merezi dute komentarioren bat egitea. 1996. urtetik beharrak dituzten pertsonen diru-sarrerak %70 igo dira, eta aldiz, ordainketak egiteko ahalmena %170 (ikus 2.2 atala). Gainera nabarmendu egiten da etxebizitza baten erosketa finantzatzeko pertsona batek **8 urteko soldata osoak** eman beharko lituzkeela horretan.

EAEen dagoen etxebizitzaren benetako beharrei buruzko ikuspegi osoagoa izateko, eskaera “kaudimenduna”ri buruzko gure informazioa osatu behar dugu beste informazio-iturri batzuk ematen dizkiguten datuekin. Horretarako Pobrezia eta Gizarte Desberdintasunei buruzko Inkestaren<sup>2</sup> emaitzei erreparatuko diegu.

Inkesta honetan pobrezia-profil berri bati buruz hitz egiten dute, hain zuzen ere, etxebizitza bat lortzeko zailtasun handiak dituzten eta lan egonkorrik ez duten gazteei buruz ari dira, eta **pobrezia estaliaren** kontzeptua aipatzen da. Kontzeptu honek “*baliabide ekonomiko nahikorik ez dute*”

<sup>1</sup> Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Oinarrizko Inkesta. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. 2007.

<sup>2</sup> Iturria: Pobrezia eta Gizarte Desberdintasunei buruzko Inkesta. Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzza Saila. Eusko Jaurlaritza. 2004.



lako bizitza independentea egin ezin duten gazteak” biltzen ditu. Une honetan, 169.462 pertsonak (gazteen %86) adierazi dute familia unitate independente bat osatu nahi dutela, eta horietatik 145.217k ezin dute aurrera egin arrazoi ekonomiko hutsengatik. Harrigarria bada ere, gehienguan lanean ari diren pertsonetaz ari gara, eta horietatik %30 pobrezia larria izateko arriskuan legoke etxebizitza bat erosten hasiz gero. Eta gainera pertsona horietatik %70 **ongizate eza**<sup>3</sup> egoeran egongo lirakeke, hau da, gure gizartean espero daitekeen bizitza mailaren azpitik.

Espainiako Gazte Kontseiluko Gazteen Etxebizitzarako Behatokiak (OBJOVI<sup>4</sup>) hiru hilean behin argitaratzen duen buletinean gazteek etxebizitza bat lortzeko duten zailtasun maila neurtzeko hainbat adierazle eskaintzen dizkigu. 2006ko hirugarren hiruhilekoari dagokion buletinean<sup>5</sup> —eskuragarri dagoen azkena— argitaratutako datu batzuk komentatuko ditugu.

## 2. Taula: Etxebizitza Lortzeko Ahaleginaren Adierazleak (EAE).

	Gaztea (Batez bestekoa)	18-24 urte	25-29 urte	30-34 urte	Gizona	Emakumea
<i>Gehienezko prezio onargarria (pertsonako)</i>	102.087€	75.444€	98.359€	120.336,5€	110.765€	90.745€
<i>Merkatuan sartzeko kostua (pertsonako)</i>	%82,8	%112,0	%85,9	%70,2	%76,3	%93,1
<i>Gehienezko azalera onargarria (pertsonako)</i>	36,2 m.	26,8 m.	34,9 m.	42,7 m.	39,3 m.	32,2 m.

Iturria: OBJOVI 16. zk. 2006ko Hirugarren Hiruhilekoa.

Aurrerago ikusiko dugun bezalaxe, lan honek eskaintzen dizkigun gehienezko prezio onargarrien datuak<sup>6</sup> une honetan etxebizitzek dituzten prezioetatik oso urrun daude. Bestalde, pertsona batek etxebizitzarekin lotuta dauden ordainketei aurre egiteko eman beharko lukeen errentaren ehuneko kasu guztietan gehiegizkoa dela ikus dezakegu. Batez bestekoa %82,8 izan arren, **gazteen artean (18-24 urte) beren diru-sarreraren %112 eman beharko lukete etxebizitzan**. Azkenik, etxebizitzaren ordainketearekin diru-sarreraren %30 baino ez balitz lotuko, ikus dezakegu gehienez zer tamainako etxea ordain lezakeen pertsona batek. Zalantzarik gabe, kalkulua teorikoa da, baina gazteen baliabide ekonomikoen eta etxebizitzek balio dutenaren arteko amildegia irudikatuzeko oso baliagarria da.

<sup>3</sup> Baliabide urritasunagatik, gizarte jakin batean kontsumo eta ongizate estandarretara iristen ez den pertsona baten egoera.

<sup>4</sup> Iturria: OBJOVI Buletina, 16. zk., 2006ko 3. hiruhilekoa. Espainiako Gazte Kontseilua. 2007.

<sup>5</sup> Ohar metodologikoa: bereziki aipatzen ez den kasuetan salbu, komentatzen diren datu guztiak EAERI dagozkie.

<sup>6</sup> Adierazle hau, merkatuko batez besteko baldintzetan hipoteka bat ordaintzeko hilerko gehienez diru-sarreraren %30 ezartzetik eratortzen den kalkulua teorikoa da.

Zalantzarik gabe eta azterketa honek eskaintzen dituen datuei erreparatu gero, oso ondo ulertzen da zergatik diren horren baxuak **emantzipazio tasak** (bizilekuaren dimentsiotik ulertuta) gure autonomia erkidegoko gazteen artean. Tasa hori %41,2koa da, Estatuakoaren batez beste-koaren azpitik (%43,7), eta nabarmen azpitik Europako inguruko herrietakoen aldean.

### 3. Taula: Emantzipazio Tasak (EAE).

Batez bestekoa	18-24 urte	25-29 urte	30-34 urte	Gizonak	Emakumeak
%41,2	%10	%36	%73	%36,8	%45,9

Iturria: OBJOVI 16. zk. 2006ko hirugarren hiruhilekoa.

Logikak agintzen duenaz gain, hau da, adinaren arabera tasa handitzea, generoaren arabera ere desberdintasunak aurkitzen ditugu. Gazte emantzipazioari buruz ikuspegi zabalago batetik egin-dako azterketek<sup>7</sup> nabarmentzen dute **emakumeen emantzipazioa** goiztiarragoa dela eta gizonez-ko bikotearekiko mendekotasun ekonomikoaren posizioetik egiten dela. Azterketa hauetan ere garbi ikusten da tarte handia dagoela pertsonen emantzipazio desioen eta errealtatean ematen denaren artean: emantzipazioa adinean sartuta orokortzen da eta gehienetan bikote bat osatzen denean ematen da.

## 2.2 Etxebizitza Lortzearen Arazaok

Orain arte aukera izan dugu ikusteko zein zaila den pertsona batentzat lehenengo etxebizitza lortzea, ikus ditzagun orain lortzearen ondorioz sortzen direnak. Etxebizitzaren prezioen etengabe-ko igoerak eta etxea lortzeko modu ia bakarria erosceta izateak, familiei hipoteka-zama handitzea ekartzen die lehenengo etxebizitzan sartzearekin batera.

2006. urtearen bukaeran etxea erostearekin lotutako **hipoteka-saldo bizia**<sup>8</sup> 569.345 milioi<sup>9</sup> eurokoa zen, hau da, Estatu Espainoleko BPGren %58,3. Gainera, Espainiako Bankuaren datuen arabera, Estatu Espainoleko familiek guztira metatutako zorrak gaintitu egiten du haien **Errenta Gordin Erabilgarria**<sup>10</sup>, 2006ko 4. hiruhilekoan %125era iritsi zen. Espainiako Bankuak etxebizitza bat lortzeak suposatzen duen ahalegina neurtzeko bi adierazle eskaintzen digu. Hala, etxebizitza baten batez besteko prezioak erdi mailako familia baten urteroko Errenta Gordin Erabilgarria 7,1 aldiz suposatzen du. Era berean, etxebizitza lortzeak **urtero %43,3ko ahalegina** suposatzen du; hau da, pertsonen %40tik gorako urteroko diru-sarrerak ematen dituzte etxea ordaintzen. Ehuneko hau da Espainiako Bankuak finantza entitateei gomendatzen dien segurtasun maila bera hipotekak emateko garaian.

<sup>7</sup> Iturria: La Emancipación de los Jóvenes y la Situación de la Vivienda en España (Gazteen Emantzipazioa eta Etxebizitzaren Egoera Espainian) Consejo Económico y Social. 2001.

<sup>8</sup> Pertsonen bankuei hipoteketan zor dieten guztizko dirutzaren bolumena.

<sup>9</sup> Iturria: Adierazle Ekonomikoen Sintesia. Espainiako Bankua. 2007.

<sup>10</sup> Familien urteko diru-sarrera guztiak.

Azken urteetako datuak alderatuz, lehenengo etxebizitza lortzeko **hipoteka-zorraren hazkundearen** tamaina garbi ikusiko dugu. 2005eko urtarril-abendua epean 153.552,3 milioi euro<sup>11</sup> eman ziren Estatu Espainolean, 2006. urtean berriz 185.796,7 milioi, hau da, %21 gehiago aurreko urtean baino. 2006an batez besteko hipoteka 140.274€-koa izan da; 2005ean, aldiz, 124.538 €-koa; beraz, batez besteko hipoteka %12,6 igo zen.

EAEn iaz 42.797 hipoteka osatu ziren, guztira 6.607 milioi euro. **Batez besteko hipoteka 154.381 €-koa** izan zen, hau da, Estatuko batez bestekoa baino %10 gehiago.

2006ko azaroan hipoteka maileguen batez besteko epea 26 urtekoa zen, eta horien %80 Aurrezki Kutxek ematen zuten.

2006an hipoteka-merkatuaren aldaketa eman da. 2002. urtean interes tipoek oso jaitsiera nabarmena hasi zuten, baina joera 2006an eten zen. Izan ere, urte horretan, urtebeterako Euribor<sup>12</sup>

batez besteko hipoteka 154.381 €-koa izan zen, hau da, Estatuko batez bestekoa baino %10 gehiago

indizeak %0,10etik gorako hazkundera izan zuen (2,83tik 3,921 puntutara pasatu zen). Indizeak jarraitzen du igotzen (urtarrilean %4,06an zegoen) eta itxura guztien arabera ez du ematen epe laburrean aldatu behar duenik. Hobeto irudikatzeko igoera honen inpaktua nahikoa da aipatzea 2006an hilero **100 bat euroko igoera** suposatu duela batez besteko hipotekaren kuotetan.

Bestalde, azken urteetan hipoteka maileguetan **epeen luzatzea** ematen ari da. Lehengo batez besteko 15 urtetik egungo 26 urtera pasatu da, eta merkatuan 50 urtekoak ere eskaintzen hasiak dira. Epeen luzatzeak ordaindu beharreko hileroko kuotaren merkatzea dakarren arren, maileguaren bizitza erabilgarrian askoz **gehiago ordaintzen bukatuko dugu**. Ikus dezagun adibide modura ondorengo taula hau.

<sup>11</sup> Iturria: Estadística de Hipotecas (Hipotekaren Estatistika). Instituto Nacional de Estadística. 2007.

<sup>12</sup> Gehien erabiltzen den erreferentzi indizea hipoteka maileguen interes tasak ezartzeko. Hilero kalkulatzen da bankuen artean aplikatzen den interes tasatik abiatuta.

## 4. Taula. Hipoteka Amortizatzeko Simulazioa.

Kapitala: 312.000 (Batez besteko etxebizitza). TipoA: 4,42 (Euribor Abendua 06+0,5)	Hileroko kuota	Ordainketa metatua
Hipoteka 20 urtera	1.960€	470.500€ (78,3 Milioi Pta.)
Hipoteka 30 urtera	1.556€	563.780€ (93,8 Milioi Pta.)
Hipoteka 50 urtera	1.290€	774.800€ (128,9 Milioi Pta.)

Iturria: Azterketa honetarako egindako taula.

Taula honetan ikusten da 50 urterako mailegu batean hileroko kuota 670 € merkeagoa dela, baina urteen poderioz 20 urterako hipoteka batean baino 304.370 € gehiago ordainduko genuke. Dena den, kalkulu hau teorikoa da; izan ere, azkenean ordaindu beharreko kopurua aldatu egingo baita Euriborrak pairatzen dituen aldaketen arabera, eta urtero finantza entitateari ordaindu beharreko kuotetan islatuta ikusiko da.

Garrantzitsua da aipatzea 2006an hitzartutako hipoteken %5 baino ez zirela tipo finkokoak, hau da, hipoteka berrien %95 Euriborraren gorabeheren baitan dago.

Interes tipoen etengabeko igoeraren testuinguruan, **gehiegizko finantza zamak** alarma **ekonomiko** asko piztu ditu. Espaldian Munduko Bankua eta Nazioarteko Diru Funtza ohartarazten ari zitzaizkion Estatu Espainolari gai honen inguruan, baina azken boladan oharpen horiek biderkatu egin dira.

Espainiako hipoteka-merkatuaren ezaugarrietako bat da zein gutxi erregulatzen den. Legeak ez ditu ezartzen, inguruko herrietan egiten den bezalaxe, ez errentaren araberrako zorpetze gehienezko mugak, ez maileguaren biziaren gehienezko epeak. Gainera, tipo aldagarria duten hipoteketik gehiegizko dependentzia dago, eta horrek aldaketen aurrean sentsibilitate handiagoa eragiten dio merkatuari.

Etxebizitza bat lortzeko hipoteka-finantza baten behar ia orokorra lanean egonkortasunik eza ematen den testuinguru batean gertatzen ari da, eta oro har langile guztiei eragiten dien arren, ondoriorik okerrenak gazteen kasuan ematen dira.

INEMek<sup>13</sup> kontratazioei buruz erregistratuta dituen datuen arabera 2006an Euskadin kontratu horien %89 aldi baterako izan ziren. Azken urteetan etengabe errepikatu den datua izanik, gazteen artean lan **behin-behinekotasun** tasa %66koa da.

Gainera, langabeziak jarraitzen du izaten lehen mailako arazoa. Azken EPAREN arabera (Biztanleria Aktiboaren gaineko Inkesta)<sup>14</sup> 2006. urtearen bukaeran gazteen %15,8 **langabezian** zegoen, biztanleria orokorraren batez besteko %6,6a baino askoz handiagoa.

<sup>13</sup> Iturria: Estadística de Contratación (Kontratazioen Estatistika). Instituto Nacional de Empleo. 2007.

<sup>14</sup> Iturria: Encuesta de Población Activa (Biztanleria Aktiboaren gaineko Inkesta), 2006ko 4. hiruhilekoa. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

### 2.3. Etxebizitzaren arazoari buruz beste begirada batzuk

Aurretik ikusi dugunez, baldintza duinetan etxebizitza bat lortzea biztanleriaren sektore zabalei eragiten dien arazo bat da. Kuantitatiboki talderik kaltetuena gazteena den arren, ezin ditugu ahaztu prekarietate are handiagoatik arazo honi aurre egin behar dioten beste talde batzuk: pertsona nagusiak, guraso bakarreko familiak, dibortzio prozesuan dauden pertsonak, eta abar.

#### Begirada generoaren ikuspegitik

Soldatetan eta lan baldintzetan **emakume** eta gizonen artean gaur egun oraindik dauden desberdintasunen ondorioz, generoa oso kontuan hartu beharreko faktorea da biztanleen bizitza baldintza materialak aztertzeko garaian. Lehenengo eta behin, begiratu egingo ditugu 2006ko azken hiruhilekoari dagozkion Biztanleria Aktiboaren gaineko Inkestaren<sup>15</sup> datuak. EAEen %6,68ko **langabeziaren tasa orokorrak ezkutatu egiten du generoen artean dagoen desberdintasun argia**. Gizonezkoena langabezia teknikutik oso gertu dago (%4,7), emakumeena, aldiz, ia 4,5 puntu gorago dago (%9,2). Harrigarria bada ere, alde hau areagotu egiten da gazteen kasuan. Gizon gazteen artean langabezia tasa %11,9koa da, eta emakumeena, aldiz, 8,4 puntu gehiago, hau da, %20,3koa.

Inkestari jarraiki, **jarduera tasan**<sup>16</sup> desberdintasun esanguratsuak daudela konturatuko gara. Batez bestekoan emakumeek %49,8ko tasa ematen dute, hau da, %17,8 beherago gizonezkoena baino. Gazteen kasuan, aldea txikiagoa den arren, jarduera tasa %64,9 da gizonen artean, eta %58,3 emakumeetan. Gaur egun oraindik bizirik dirau lanaren sexu banaketa. Oro har, zaintza lanetan eta arlo pribatua geratzen diren lanetan (ez ordainduaren sinonimoa) emakumeek jarduten dute gehien bat. Errealitate honek, ekonomia-autonomiarako aukerak baldintzatzen ditu, bizitza autonomiarenak azken finean.

Ezberdintasunak langabezia edo jardueren ehunekoetatik haratago doaz. Izan ere, **enpleguen kalitatean** ere berriro sumatzen dira. Horretarako, nahikoa da Biztanleria Jardueraren araberrako Estatistikari begirada azkar bat ematea<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Iturria: Encuesta de Población Activa (Biztanleria Aktiboaren gaineko Inkesta), 2006ko 4. hiruhilekoa. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

<sup>16</sup> Jarduera tasa da lanean dagoen edo lan bila dabilen biztanleriaren ehuneko lanean aritzeko lege-adinean (16 urte-tik gora) dagoen guztizko biztanleriaren gainean.

<sup>17</sup> Iturria: Biztanleriaren Inkesta Jardueraren arabera. Euskal Estatistika Erakundea (Eustat). 2006.

## 5. Taula: Kontratatzeko Baldintzak.

	Orokorra	Gizonak	Emakumeak
Behin betiko kontratua	%71,3	%75,7	%65,7
Aldi baterako kontratua	%25,3	%23,3	%27,7
Kontraturik gabe eta bestelakoak	%3,4	%0,9	%6,5
Guztira	100	100	100

Iturria: Biztanleria Jardueraren Arabera. Eustat.

Alde batetik, ikusten da emakumeak direla **gehien** pairatzen dutenak **aldi baterako kontratazioa** (%27,7; batez bestekoa %23,3). Bestalde, eta are larriagoa dena, berrets dezakegu **arautzerik txikiena** duten sektoreetan emakumeek jarduten dutela gehien bat (sektore horietan lanean dauden %85 emakumeak dira).

Datu hauei jarraiki, edo hobe esanda hauen ondorioz, **soldaten arteko desberdintasunak** daude. Hala, 2005. urteko Bizi-baldintzen Inkestan<sup>18</sup> EAEn gizon eta emakumeen arteko soldaten aldea %34koa zen, hau da, batez beste gizonak emakumeek baino heren bat gehiago irabazten zuten. Generoaren aldagaiari adinarena gehitzen badiogu, emakume gazteek %13 gutxiago irabazten zuten gizon gazteek baino, eta %47 gutxiago gizonezkoek oro har baino.

Txosten honek dituen aukeretatik at geratzen da soldatetan horrelako desberdintasunen zergatiaren azterketa sakonago bat egitea. Izan ere, “lan bera, soldata bera” leloa galdu egiten da bai emakumeek eta gizonak betetzen dituzten lanbide ezberdinetan, bai enpresek dituzten soldata mailetan.

Lan merkatuan aurkitzen ditugun desberdintasun horien ondorioz (jarduera eta langabezia tasak, kontratu motak eta soldata mailak), generoa ageri da gure komunitatean pobrezia esplikatzen duen faktoreetako baten gisan. Hala, 2004ko Pobrezia eta Desberdintasunari buruzko Inkestak pobrezia eragindako lau familia talde nagusien artean sartzen du hauxe: “*lan egonkorrik gabeko emakumea, bakarrik edo guraso bakarreko familian bizi dena*”.

oraindik errepikatzen da ohiko eredua, hau da, emakumeen emantzipazioa ekonomikoki gizonezko bikotearen mende

<sup>18</sup> Iturria: Encuesta de Condiciones de vida (Bizi-baldintzen Inkesta). Instituto Nacional de Estadística. 2005.

Pobretze material honek zuzenean eragiten die etxebizitza bat lortzeko aukerei eta berau lortzeko gertatzen diren baldintzei; eta gazteen kasuan oso garbi islatzen da hori emantzipazio datuetan. Datu horietan ere, argi ikusten da oraindik errepikatzen dela ohiko ereduak, hau da, **emakumeen emantzipazioa ekonomikoki gizona bikoiztearen mende**.

### *Etorkinen errealitatea*

Etxebizitza duina izateko eskubidea jatorriaren, etniaren edo pertsonaren lege-egoeraren gainetik dagoela hartuko dugu abiapuntu; eta ondoren aztertuko dugu baldintza duinetan etxebizitza bat lortzea ia sistematikoki urratzen den eskubide bat dela etorkinen taldeen artean (batez ere, ez komunitarioen artean).

Orain arte ikusi dugu etxebizitzaren eskubidea ez dela betetzen biztanle gehienek kasuan. Baina **etorkinen** taldeen artean **urraketa hori are larriagoa** eta zabalagoa dela baieztatu dezakegu, batez ere, ez-komunitarioen artean. Hainbat faktore dauden arren —fenomenoaren dimentsio anitza, prozesuan eragiten duten faktoreak, erkidegoan datuen eta estatistiken eskasia eta partzialtasuna—, hurrengo paragrafoak aztertu nahi ditu labur-labur EAEn bizi diren etorkinen etxebizitza egoera eta arazoak.

Euskal gizartearen beren egoera egonkortuz gero, etorkinen arazoak prekaritate egoeran dauden

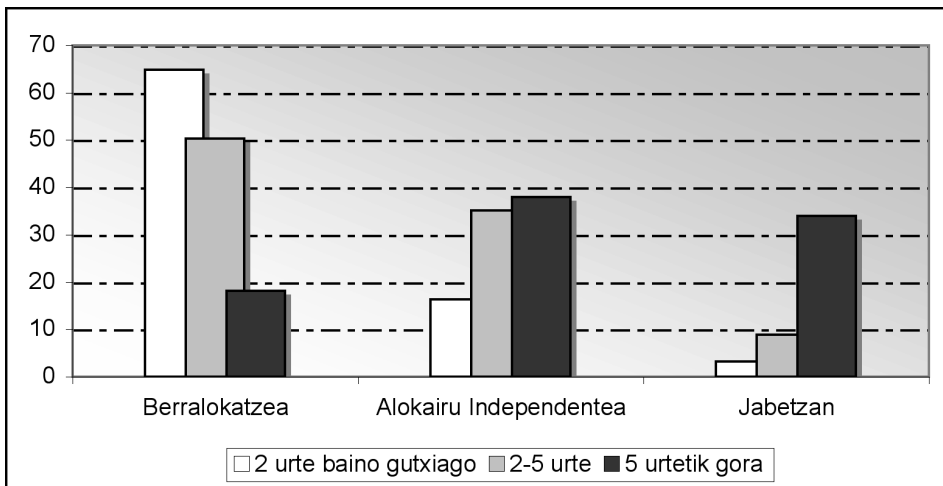
## etorkinen taldeen artean urraketa hori are larriagoa eta zabalagoa da

beste talde batzuk dituzten antzekoak dira (gazteak, emakumeak, guraso bakarrek familiak). Talde hauek, emakumeena aztertu dugunean ikusi dugun bezalaxe, ahultasun egoeran daude (negoziatzeko gaitasun ahula), eroste ahalmen txikia dutelako batez ere. Egoera horrek mesede egiten die etxeetako jabeei edota finantzatzeko dietenei, negoziatzeko gaitasuna indartu egiten baitie.

Etorkinen kasuan negoziatzeko gaitasun hori are ahulagoa da, **kolektibo hau are ahulagoa** delako batez ere **hona iristen den unean**: informazio falta, segurtasunik eza, diru-sarrera urriak, egoera administratibo irregularrak, desorientazioa, hizkuntza... Gainera, baliabide ekonomikoen eskasiak mugatu egiten dio talde honi sarrera higiezinaren merkatuan; are gehiago, kontuan hartzen badugu kolektibo honek lan egiten duela prestakuntzarik txikiena eta ordainketarik eskasena egiten den lan segmentuan. Era brean, behin-behinekotasun proportziorik handiena ere hementxe ematen da. Gizartearen barneratuta dauden aurreiritziek eta estereotipoek eraginda gehien bat, jabeen konfiantza faltak eta uzkurtsunak etorkinen kolektiboaren posizioa gehiago ahultzen dute.

Ahultasun egoera hau bi errealitatean islatzen da gehien bat: batetik, etorkinek **alokairuko etxe bat lortzeko** dituzten **zailtasunak** (erosketarena ia irudika ezinezko aukera bilakatu da, gutxiengo baten esku soilik egon daitekeena); eta bestetik, **persona hauen eskubideen urraketa ia sistematikoa** kontratu, egoitza edo biziegokitasun-baldintzak ezartzeko garaian.

1. Grafikoa. Etxebizitza Edukitze-Erregimena Bertan Bizi Izandako Denboraren arabera.



Iturria: Immigrazioa eta Etxebizitza Espainian. IOÉ taldea.

EAEko datuen ezean, Estatuko 2001eko zenbakien arabera<sup>19</sup>, espainolen %84,7k du jabetzan bere etxebizitza, ehuneko hau, aldiz, %25era jaisten da etorkinen kasuan. 2005eko datuen arabera etorkinen %77,6 bizi da alokairu-erregimenean, hau da, 10etik 7 baino gehiago alokairuan bizi dira. Egia da bestalde, lehenengo grafikoan ikus daitekeenaren arabera, etorkinak gizartean uztartzen diren heinean (5 urtetik gorako denbora tartea) jabetzaren aukera hartzen duten etorkinen ehunekoa %34ra igotzen dela. Dena den, azken datu hau hor dagoen arren, bertakoen josten aldean desberdintasunak garbi ikusten dira. Ondoren, etorkinek etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea zergatik duten urratuta aztertuko dugu.

**Erosketari dagokionez**, egungo prezioen igoerak etorkin askoren lan ezegonkortasunarekin batera, erosketaren hautua oso urrutiko aukera bilakatzen du, hain zuzen ere, gutxi batzuen esku bakarrik dagoen aukera. Gainera, erosteko aukera duten gutxi horien kasuan (egonkortze fasean

<sup>19</sup> Iturria: Inmigración y Vivienda en España (Immigrazioa eta Etxebizitza Espainian). IOÉ taldea. (Erreferentzia bereziak Madrili, Kataluniari eta Valentziari)



batez ere), etxebizitza zaharrak edota inguruko auzoetan edo alde zahar degradatuen erosi behar izaten dituzte. Aipatzekoa da bestalde, dokumentaziorik eza (egoitza baimena indarrean) gaindiezinezko oztopo bat izaten dela hipoteka-mailegu bat eskuratu ahal izateko.

**Alokairuari** dagokionez, alokairuen prezioen igoerak, etxebizitzaren eskaintza urriak, etorkinen arteko eta baita bertako hainbat biztanle-talderen arteko lehiakortasunak ere oso posizio indartsuan jartzen dituzte etxebizitzetako jabeak, indartsuenaren legeak agintzen baitu. Batzuk beldur dira pisuak baldintza onetan alokatzeko, baina beste batzuk berriz irabaziak ateratzen dituzte bestelako egoera batean alokatu ere ezingo lituzketen etxeekin.

Orain dela urte batzuk arte **babes ofizialeko** etxebizitza bat (edozein motatakoa) eskuratzeko aukera nazionalitate espainola zutenek soilik bazuten ere, gaur egun nahikoa da egoitza erregularrak egiaztatzea, kasu gehienetan errolda agiriarekin nahikoa izanik. Beraz, babes ofizialeko etxebizitza bat lortzeko aukera berdina dute etorkinek zein bertakoek, zortearen edo zoriaren kontua da kasu guztietan. Aukeren berdintasun honek sortu ditu euskal gizarteko zenbaitzuen artean ezinegona, batzuek uste baitute bertakoen eskubide eta beharrak ase egin behar direla lehendabizi eta lehentasunez.

Etxebizitza bat lortzeko aukera dutenean, etorkinek **zenbait urratze** ohiko pairatzen dituzte **etxeen jabeen aldetik**. Alokairuen kasuan ematen dira gehienbat, talde hauek gehien aukeratzen duten erregimena baita. Gainprezioa ordaindu behar izatea edo berme eta fidantza garestiagoak jarri behar izatea izaten dira, besteak beste, ematen diren gehiegikerietako batzuk. Gainera legetik at egiten diren kontratuak izaten dira ohikoenak (ez da luzapen automatikorik ematen eta maizterren eskubideak ez dauden horren babestuta). Berralokatzea ohikoa izaten da eta gehiegikeria asko ematen dira (prezioei eta baldintzei dagokienez) eta bizi-egokitasun maila jaitsi egiten da (metaketak, “ohe beroak”, eta abar).

Etorkinen ikuspegitik etxebizitzetara buruz hitz egiteak askotan guztiztatzei buruz hitz egitera eramango gaitu. Etorkinen taldeen kontzentrazioa handitzen den heinean degradazio prozesua azkartu egiten da, oso baliabide ekonomiko urriak dituztelako. Joera hauek areagotzen badira gizarte segregazio egoerak emango dira eta ghettoak sortuko dira. Segregazio espazial hori handiagoa da hiri handietan ertainetan baino. Adibide batzuk aipatzearen: Gasteiz (Sansomendi, Alde Zaharra, Zaramaga auzoak) eta Bilbo (San Frantzisko, Alde Zaharra, Errekalde).

pertsona hauen eskubideen urraketa ia  
 sistematikoa

Etxebizitzaren arazoa beste ikuspegi batzuetatik islatu nahi dugun atal honetan, beste arazo berezituago batzuk azaleratu nahi genituzke, aipamen gisa besterik ez bada ere. Hala, egoera gatazkatsu ugari ematen dira etxebizitzaren **desjabetze prozesuetan**, azpiegiturak eraikitzeko arrazoiak izan zein hirigintza-berritze planak edota bestelako batzuk. Prozesu horietan askotan ez da kontuan hartzen etxebizitzaren benetako balioa eta egora hauek areagotu egiten dira desjabetutakoak adinez nagusiak direnean edo bazterketa prozesuak bizi dituztenak direnean. Bestalde, azken garai honetan, **higiezin-mobing** kasu batzuen berri izan dugu, hau da, enpresa pribatuentzako etekin handiko proiektuak oso aurrera eramatea oztopatzen dituzten maizterrak edo jabeak izutzea taktika mafiosoen bidez.

beste arazo berezituago batzuk  
desjabetze prozesuak  
higiezin-mobbing-a

### 3. Etxebizitzen eskaintzaren azterketa

#### 3.1. EAEko Higiezinaren Parkea

Erabilgarri dagoen azken zentsuaren<sup>20</sup> arabera Euskal Autonomia Erkidegoan **877.855 etxebizitza** zegoen 2.082.587 laguni estalpea emateko. Hau da, mila biztanleko 401 etxebizitza genuen; Estatuaren batez bestekoaren azpitik (430) eta EB-25en kasuan Poloniaren (330) gainetik baka- rrik. Fenomeno hau azaltzen da erabili gabe dauden etxebizitzak gutxiago direlako Estatuaren batez bestekoaren aldean, eta Europar Batasunaren aldean etxe bakoitzeko bizilagunen tasa altua- goa delako.

Gutzizko kopuru honetatik, %85,1 lehenengo etxebizitzak ziren (ohiko etxebizitzak), %4,7 bigarren etxebizitzak eta %10,2 hutsik daudenak (hondatuta egon gabe, normalean inor bizi ez den etxea).

6. Taula: Etxebizitza Mota 2001. Urteko Zentsuaren arabera.

	Etxebizitzak guztira	Ohiko etxebizitzak	Bigarren etxebizitzak	Etxebizitza hutsak
Araba	122.310	102.470 (%83,8)	9.515 (%7,8)	10.325 (%8,4)
Bizkaia	464.254	399.833 (%86)	18.603 (%4)	45.818 (%9,8)
Gipuzkoa	291291	245.188 (%84,2)	13.101 (%4,5)	33.002 (%11,3)
EAEn guztira	877.855	747.491 (%85,%)	41.219 (%4,7)	89.145 (%10,2)

Azterketarako egindako taula, Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsutik abiatuta. 2001. INE.

Estatuan oro har, ehuneko hauek dira: %67,7 lehenengo etxebizitzarako, %16 bigarren etxebi- zitzaren kasuan eta %14,8 dira hutsik daudenak.

2001 eta 1991ko zentsuetako datuak alderatzen baditugu konturatuko gara etxebizitzen parke- an 104.240 unitateren hazkundea eman zela, eta horrek areagotu egin zuela lehenengo etxebizi- tzen pisua (1991n %81,31), eta horren ondorioz bigarren etxebizitzena eta hutsik zeudenena jaitsi egin zela (%5,1 eta %13,6 hurrenez hurren 1991n).

Hutsik dauden etxebizitzen inguruan ematen da iturri eta gatazka aniztasuna, askotan zentsuan erabilitako metodologia ez baitute egokitzat jotzen arloko zenbait adituk. Izan ere, iaz Eusko Jaurlaritzak enkargatu eta egin zuen azterketa batean<sup>21</sup> hutsik dauden etxebizitzen kopurua %6,8ra jaitsi zuen, hau da 54.000 etxe (zentsuak erabiltzen duen metodologiarekin 89.000).

<sup>20</sup> Iturria: Censo de Población y Viviendas (Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua). Instituto Nacional de Estadística. 2001.

<sup>21</sup> Iturria: EAEn Etxebizitza Hutsei buruzko bi urtean behingo Estatistika. Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza. 2005.

Eztabaida honetatik haratago joanda, aditu guztiak bat datoz nabarmentzeko **hutsik dauden etxebizitz**en ehuneko altu hori izatea dela *europar inguruko* erreferentzi herriekiko dugun lehenengo elementu *ezberdintzailea*.

## EAE Estatuko lurralde artifizializatuenetakoen buruan dago

Puntu honetan merezi du aipatzea Iraunkortasunaren Behatoki Espainiarrak<sup>22</sup> 2006ko azterketa batean aurkeztu zituen konklusio batzuk. EAE omen dago **Estatuko lurralde artifizializatuenetakoen buruan**. Prozesua areagotu egin da azken urteetan (3.283 hektarea 1987-2000 artean, hau da, lurraldearen %14) eta lotuta omen dago nekazaritza inguruetan bigarren etxebizitzaren hedadurarekin eta dentsitate txikiko hirigintza proiektuekin. Gainera, badirudi prozesu hedatzaile hau Erkidegoan eman dela biztanleen kopurua %1,8 murriztu den epealdian.

Zentsuko datuetara itzuliz, etxebizitzaren %7 baino ez dago *alokairuan*, jabetzan, aldiz, %89,5. Datu horiek gure erkidegoa jartzen dute etxeen jabetza tasaren buruan, bai Estatu mailan eta baita Europar Batasunean ere. Beste muturrean dago esate baterako Alemania, etxebizitzaren %55 alokairu erregimenean duela.

### 7. Taula: Etxebizitzaren Edukitze Erregimena.

	1991	2001
<b>Araba</b>		
Jabetzan	%89,0	%90,2
Alokairuan	%7,6	%6,1
<b>Bizkaia</b>		
Jabetzan	%87,1	%89,7
Alokairuan	%9,2	%6,7
<b>Gipuzkoa</b>		
Jabetzan	%84,5	%88,7
Alokairuan	%12,0	%7,7
<b>EAE guztira</b>		
Jabetzan	%86,5	%89,5
Alokairuan	%9,9	%7,0

Iturria: 1991ko eta 2001eko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua.

<sup>22</sup> Iturria: Cambios en la Ocupación del Suelo en España (Espainiako Lurzoruaren Okupazioen Aldaketak). Observatorio Español de la Sostenibilidad (Espainiako Iraunkortasunaren Behatokia). 2006.

7. taulak erakusten digunaren arabera jabetze alderako joera indartu egin zen bi zentsuen arteko 10 urteetan, alokairu erregimena, aldiz, 3 puntuz murriztu zen.

Garrantzi honen galera mantendu egin da 2001. urtetik; hala, 2005. urtean<sup>23</sup> familien %4,6 soilik bizi zen alokairuko etxe batean, lehengo urteko indizetik puntu bat baino gehiago behera.

Eskura dugun azken zentsuko datuen arabera, EAeko etxebizitzaren parkea ia osorik (%88,8) osatzen dute *merkatu librean* eraiki eta saldutako etxeek.

Etxebizitzaren parkea pixkanaka *handitzen* joan da. Hala, 2000-2005 epealdian urtero batez beste *13.000 eraikitze baimen<sup>24</sup> eman ziren*.

8. Taula: 2000-2005 Epealdian Emandako Eraikitze-baimenak.

Araba	15.521
Bizkaia	41.142
Gipuzkoa	23.219
EAEn guztira	79.882

Iturria: Eraikitze eta Etxebizitzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza.

EUSTATEk<sup>25</sup> urtero argitaratzen duen Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzaren Estatistiketan datu errealagoak aurkituko ditugu, EAeko higiezinaren merkatuaren egungo dinamikara gehiago hurbilduko gaituztenak.

Azterketa horietan ageri da 2000-2005 epealdian 89.198 etxebizitza eraiki zirela erkidego honetan. Horietatik:

9. Taula. Etxebizitza amaituak EAE 2000-2005.

	Ehunekoa	Unitateak
<b>Etxebizitza libreak</b>	<b>78,59</b>	<b>70.106</b>
<b>Babesen bat duten etxebizitzak</b>	<b>21,40</b>	<b>19.092</b>
BOE etxebizitzak	17,89	15.962
Etxebizitza sozialak	3,5	3.130
Etxebizitzak guztira	100	89.198

Azterketa honetarako egindakoa Eustateko datuak oinarri hartuta.

<sup>23</sup> Iturria: Alokairuen txostena. 2005. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.2006.

<sup>24</sup> Iturria: Eraikitze eta Etxebizitzaren Estatistika. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.2006.

<sup>25</sup> Iturria: Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzaren Estatistika. Euskal Estatistika Erakundea. 2006.

Beraz, *etxebizitza libreen eta babestutakoen* arteko *aldeak handitzen* jarraitu zuen, eta bigarren horietan, areagotu egin zen ere *Erregimen Orokorreko* Etxebizitza Babestuen eta Erregimen bereziko edo babes etxebizitza *sozialen* artekoa, %84ko ehunekoa %16ren ondoan.

Nabarmendu nahiko genuke beste datu bat, esleitzen diren babesen bateko etxebizitzaren erregimenarekin zerikusia duena. Izan ere, epealdi berean banatu diren babestutako etxebizitzaren %80 jabetza erregimenean esleitu dira (azaleraren eskubidearen maila berean).

### 3.2. *Prezioen maila eta hiru hilean behingo eskaintza*

Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren merkatua definitzen duen beste datu bat da haren argazki finkoa. Iturri anitz dago, batzuk gatazkak sortu ohi dutenak. Gure kasuan Eusko Jaurlaritzak egindako Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestak<sup>26</sup> emandako datuak erabiliko ditugu, 2006ko 4. hiruhilekoari dagozkionak hain zuzen.

Inkesta horren arabera garai hartan 18.046 etxebizitzaren eskaintza zegoen merkatuan; horietatik %41 **bigarren eskuko** merkatuan, eta %22 eraikuntza berriko **merkatu librea**n. Gainontzeko %37 **babestutako** eskaintza zen, guztira 6.620 etxebizitza, horietatik %77 salmentan eskaini zen eta %23 alokairuan. Erregimenari dagokionez, %87 erregimen orokorreko babestutako etxebizitzak izan ziren eta %13 erregimen sozial berezikoak.

Babestutako etxebizitzek pisu handiagoa dute eskaintza orokorrean 2000-2005 epealdiko datuek adierazten dutena baino, baina eskaintza horretan lehentasuna jarraitzen dute izaten BOE etxeek sozialen aurretik, eta salmentakoek alokairukoenen aurretik (maila berean jartzen ditugu salmentan dauden etxebizitzak eta azalera eskubidekoak, estatistikak egiten duen bezala).

Datu aipagarria da, era berean, merkatu librea eskaintako etxebizitzaren %8 baino ez izatea **alokairukoa**.

Oraingo honetan eskaintza aztertuko dugu metro koadroko prezioaren ikuspegitik, tipologia ezberdinetan.

merkatu librea jarraitzen dute prezioek  
igotzen biztanleen eroste ahalmenaren  
erritmoan baino askoz azkarrago

<sup>26</sup> Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta, 2006ko 4. hiruhilabetekoa. Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila. Eusko Jaurlaritza. 2007.

10. Taula: Etxebizitzen Prezioak €/m<sup>2</sup>.

Etxebizitza mota	€/m <sup>2</sup>	Urteko bariazioa (%)	1994-2006(hazkundera) (%)
<b>Etxebizitza librea</b>	<b>3.640,5</b>	<b>6,8</b>	<b>177,7</b>
Berria	3.646	8,2	187,3
Erabilia	3.637,5	6	173,2
<b>Babestutako etxebizitza</b>	<b>1.285,1</b>	<b>3,2</b>	<b>99,4</b>
BOE	1.285,1	3,2	99,4
Soziala*	—	—	—

\* Ez da eskaini inolako etxebizitza sozialik salmentan.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

Etxebizitza mota ezberdinen **prezioen igoeran** eritmoaren moteltzea eman den arren, merkatu librean jarraitzen dute prezioek igotzen biztanleen eroste ahalmeneren —%3 gutxi gora behera (KPI)— eritmoan baino askoz azkarrago (%6,8). Hala, higiezinaren merkatuaren “hozteak” ez du ekarri etxea lortzeko garaian baldintzen hobekuntzarik, guztiz kontrakoa, uztartzen baditugu etengabeko igoera hauek hipoteka-maileguren interes tasek hasi duten igoerarekin.

Perspektibaz begiratzen badugu, merkatu librean **1994az geroztik** etxebizitzen prezioak %177,7 **igo** direla ikusiko dugu, hau da, egun etxe batek orain dela 13 urte baino 2,7 aldiz gehiago balio du. Merkatu babestuan igoera txikiagoa izan da, epe bereberean %99koa

Prezioen maila eta merkatuaren bilakaera aztertuko ditugu ondoren, etxe mota ezberdinen batez besteko prezioa oinarri hartuta.

11. Taula: Etxebizitzen Prezioak Milaka €-tan Etxebizitzako.

Etxebizitza mota	Milaka €	Urteko bariazioa (%)	1994-2006 (Hazkundera) (%)
<b>Etxebizitza librea</b>	<b>317</b>	<b>8,4</b>	<b>173,6</b>
Etxeb. librea	312	9,01	159,5
Etxeb. erabilia	321	7,8	188,2
<b>Babestutako etxebizitza</b>	<b>101</b>	<b>5,7</b>	<b>101,4</b>
BOE	101	5,7	101,4
Soziala*	—	—	—

\* Ez da etxebizitza sozialik eskaini salmentan.

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruhilekoa.

Etxebizitza mota ezberdinetako salmentako batez besteko prezioen igoera metro koadrokako azterketan atera zena baino pixka bat handiagoa izan da, eta **etxebizitza librearen** batez besteko prezioa **317.000 €** inguruan dago. Etxebizitza berrien eta erabilien arteko aldearen esplikazioa eskaintza osatzen duten etxebizitzen ezaugarrietan eta tipologia bilatu behar da. Bestalde, Etxe Babestuen prezioa ere igo den arren, **gazteek benetan eskura ditzaketan bakarrak dira**. Honen harira bi ohartarazpen egitea merezi du: batetik, azterketa egin den epealdian etxe sozial bat ere

ez dela salmentan egon; eta bigarrenik, estatistika horrek ez duela jaso prezio tasatupeko etxebizitza sustapenik, inongo bertsiotan.

Etxebizitzaren prezioa berez oso altua izateaz gain eta pertsonen ordaintze gaitasunetik oso urrun geratzeaz gain, **finantza-zamaren** kontzeptuarekin osatu behar da ikuspegi orokorra. Finantza-zama horrek etxebizitzarengatik pertsona batek guztira ordainduko duen guztizko bolumena adierazten du, etxebizitzaren prezioari finantza gastuak gehituta. 2006ko 4. hiruilekoan etxebizitza berriak batez beste balio zuen 312.000 € erreferentzia hartuta, eta honi 2006an kontratatu diren hipoteka-maileguren batez besteko 26 urteko iraupena gehituta, bai eta 4,42ko interes tipoa ere (Euriborra+%0,5), 525.000 €-ko ordainketa ematen du bukaeran, hau da etxebizitza batek balio dituen ia **52 milioi** horiek (lehengo pezetetan) ia **87,5 milioi bilakatzen** dira hipotekaren finantzazio arrunt batekin.

**Alokairuko** merkatuari dagokionez, eskaintzen ari diren merkatu libreko alokairuak batez beste **820 €**-koak dira, eta KPIren azpitik igo dira prezioak. Babestutako merkatuaren alokairuko prezioak BOEko 385 €-tik alokairu sozialeko 141€-en artean daude. Batez besteko bi kopuruak jaitsi egin dira azken urtean, eta jaitsierra nabarmenagoa izan da 1998az geroztik etxebizitza sozialen alokairuan.

#### 12. Taula. Alokairuko Etxebizitzaren Prezioak.

Alokairua	€/ hileko	Urteko bariozioa (%)	1994–2006 (hazkundera) (%)
<b>Librea</b>	<b>820</b>	<b>1,5</b>	<b>40,6</b>
<b>Babestua*</b>	<b>263,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>42,6</b>
BOE*	385	-3,2	67,7
Soziala*	141	-4,5	-20,2

\* 1998tik aurrerako datua

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2006ko 4. hiruilekoa.

etxebizitza batek balio dituen ia 52 milioi horiek ia 87,5 milioi bilakatzen dira hipotekaren finantzazio arrunt batekin



## 4. Administrazioen esku hartzea

---

Atal honetako sarrera modura esan dezakegu etxebizitzaren eskubidearen bermea merkatu kapitalistaren funtzionamenduaren eskuetan utzi dutela botere publikoek. Estatuko Etxebizitza Plana 2005-2009 txostenetik ateratako esaldi batekin labur ditzakegu gai honetako politiken helburuak: “herritarrei etxebizitza lortzen laguntzea”. Konstituzioak erredakzioan erabiltzen duen formularekin (“bermatzea”) alderatzeak azterketarako lehenengo irizpidea emango digu.

**Estatuko Gobernuaren** politiken azterketekin hasiko gara eta Euskal Autonomia Erkidegoan eragin handiena (eskumenen banaketa dela eta) duten gaietatik hasiko gara, hau da, Lurraren Balorazioaren Erregimena eta Hipoteka-Merkatuaren Arautzea. Garai aurre-demokratikoetan ere herritarrek etxea erosteko hitzartu beharreko zorra izan da hazkunde ekonomikoaren motorra, eta **Lurraren Balorazioaren Erregimenean** dago urteetan etxebizitzaren igoera ikaragarria azaltzen duen giltzarrietako bat. 1997. urtean, Estatuko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen aldaketak lursail jakin baten balorazioa egiteko garaian espero zitekeen plusbalioaren printzipioa ezarri zuen gidari gisa. Honi jarraiki, lursail jakin baten balioa ez da ezartzen une horretan balio duenaren arabera; baizik eta kalkulatu egiten da lur horrek egunen batean izan dezakeen balioa, duen hirigintza kalifikazioaren arabera. Hau da, urbanizagarria den patata baratza baten balioa ez da kalkulatzeko patatek une horretan duten batez besteko errentagarritasuna gehi etorkizunean jarduera berak izan dezakeenaren arabera, baizik eta lursail horretan erai-kiko balira etxeen balizko salmentaren ondorioz izango luketen gehieneko prezioaren arabera. Gaiari buruzko europar legedietan oro har inon ikusten ez den printzipio bat da, eta adituen ustez, legean egin beharreko aldaketetako bat da etxebizitzaren eskubidea bermatze aldera. Estatuko Lurzoruari Legea berrikuste prozesuan dago, laster Senatuak berretsi beharko du, eta ordura arte ezingo da baloratu horren garrantzia.

Gauza bera esan dezakegu **hipoteka-merkatuaren** arautzeari buruz. Espainiaren kasuan, araudiek ez dituzte zorpetze onargarrien gehieneko ehunekoei buruzko erreferentziak, ezta eman daitezkeen maileguen biziaren gehieneko epeei buruzkorik ere. Honi gehitzen badiogu azken urteetan eman den interes tipoen jaitsiera (orain alderantziz gertatzen ari da), hortxe dugu itxuraz mugarik izango ez zuen prezioen igoeraren beste arrazoietakoa bat. Diru-sarrera erabilgarri berberaren aurrean, hipoteka-mailegu luzeagoak, interes tipo baxuagoek eta legearen aldetik zorpetze ratio batzuk gairatutako mugarik ezak aukera eman diote pertsonari guztizko ordainketa handiagoari aurre egiteko, konpentsatua baitago hipoteka-kuoten hileroko ordainketa mugarekin. Azkenean, prezioak igotzeko elementu bat gehiago.

Gaiaren inguruan hainbat Botere Publikoren jarduerari buruzko azterketari jarraiki, **Eusko Jaurlaritzarenari** erreparatuko diogu oraingoan, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeari eta azken Etxebizitzari buruzko Plan Zuzentzaileei (2002-2005 eta 2006-2009). Esan genezake hiru ekimen horiek ekarri dituztela aurrerakuntzak Gobernuaren jardunbidean bai maila kualitatiboan bai kuantitatiboan. Halere, gure ustez denak geratu dira oso urrun epe ertainean etxebizitzaren arazoaren irtenbidea aurkitzeko tresnak izatetik. Labur-labur saiatuko gara jasotzen zeintzuk izan diren Euskadiko Gazteen Kontseiluaren (EGK) jarrerak gaiari buruz.

Gure iritziz, 2006ko ekainean onartutako **Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak** ez ditu jasotzen beharrezkoak diren lege-mekanismoak zoruaren jabeen espekulazioaren atxikitzeari bukaera emateko (Hirigintza Jarduerako Erregimenak). Ildo beretik, administrazioen aldetik apustu garbia plazaratzen da eraikuntzan merkatu libreak nagusitasuna izaten jarraitzeko. Etxebizitza publikoei dagokienez, salmentako eta alokairuko etxebizitzaren ratioen orekaren aldeko apustua egin beharrean (ez da estandarrik sartu zentzu honetan), merkatu horretan lortzen ohiko BOE eta etxebizitza sozialak baino zailagoak diren etxebizitzaren merkatu baten alde egiten da, prozesu osoan inplikaturik dauden eragile guztiei etekin handiagoak utzita seguruenik. Azkenik, lege honen funtsak ez du arautzen eta ez ditu mekanismoak ezartzen hutsik dauden etxebizitzari erabilera emateko.

Euskadiko Gazteriaren Kontseiluak bi ikuspegitatik egin dizkie kritikak **Eusko Jaurlaritzaren azken bi etxebizitza planei**. Lehenik, “osotasunari” egin dio, etxebizitzaren eskubidea gauzatzeko gaitasun ezagatik bai planteamenduan bai planen finantzazioan. Bigarrenik, planean ematen diren kontraesanak nabarmendu dira. Hala, 2000-2005 planean (dagoeneko ebaluatua) eraikuntza publikoan salmentako eta alokairuko etxebizitzaren mailakako orekaren alde egiten zen apustu. Baina alokairuko BOE etxeen kasuan helburuen %57 soilik bete da, eta etxebizitza sozialaren eraikuntza soilik %60; aldiz, aurreikuspenak gainditu ditu salmentarako edo azalera eskubideko etxebizitzaren eraikuntza, %197.

Indarrean dagoen Etxebizitzaren Plan Gidaria bere 4 urteko epealdian 30.000 etxebizitza-beharrri erantzuna emateko asmotan jaio zen. Helburu handinahizat har baliteke ere, oso urrun gertatzen da Etxebiden —eskaera ofizial gisa— benetan izena emanda duten pertsonen kopurutik, eta are urrunago Pobreziari eta Gizarte-Desberdintasunari buruzko Inkestak emandako 145.000 pertsonen kopurutik. Azken horiek omen dira 2004. urtean arazo ekonomiko hutsak direla medio, familia autonomo bat osatu ezingo duten pertsonak. Oinarrian dagoen muga honi gehitu behar zaio mugitu nahi diren etxebizitzaren %22 baino ez direla alokairukoak izango, alde aurretik horren aldeko apustu garbia egingo zela esaten bada ere. Era berean, garatu egiten ditu Prezio Tasatutako Etxebizitzak, hau da, eraikuntza ofizialaren handitzea ekartzen dute gastu publiko maila bertsuekin, baina hazkunde hori pertsona esleipendunen zorpetzearen kontura egiten da (izan ere, etxebizitza hauek ohiko BOE baino 1,7 aldiz garestiagoak izan daitezke).

denak geratu dira oso urrun epe ertainean  
etxebizitzaren arazoaren irtenbidea aurkitzeko  
tresnak izatetik

Beste gai garrantzitsu horietako bat eta poliki aztertzea merezi duena, etxebizitza politiketarako Eusko Jaurlaritzak bideratzen duen aurrekontua da. Aurten, 2007. urterako, 187 milioi euroko gastua izango da, hau da, aurrekontuaren %2,1. Etxebizitza bat lortzea edo horren ondorioak milaka lagunentzako arazo handia da, eta horren pisua islatuta egon beharko litzakete administrazio publikoen jardueran lehentasunak ezartzeko unean. Prentsako titularrak eta deklarazioetat

## Eusko Jaurlaritzak bideratzen dituen baliabideak ez daude arazoa konpontzeko behar den mailan

haratago, arazo bati benetan garrantzia ematen zaion ala ez frogatzeko, horren irtenbideak bilatzeko inbertitzen den diruari erreparatu behar zaio. Eta baieztza dezakegu etxebizitza politikak egiteko Eusko Jaurlaritzak bideratzen dituen **baliabideak ez daudela arazoa konpontzeko behar den mailan.**

Hirugarren aktore instituzional bat dugu egungo parametroetan etxebizitza bat lortzeko arazoaren iraupenean erantzukizuna duena, **Foru Aldundiak**. Lurraldearen antolamenduaren gaian dituen eskumenez gain, gai honi dagokionez funtsezko erantzukizuna du **politika fiskalaren** definizioan eta exekuzioan. Etxebizitzaren politikan dedukzio fiskalen bidez diru sarrerak kentzeari lehentasuna ematen dio gastu zuzenaren politikaren aurretik, eta gainera etxebizitzaren erosketari lehentasuna emanez egiten du alokairuaren aurretik. Adibide gisa, 2006an Etxebizitza Sailburuordetzatik Eusko Jaurlaritzak 177 milioi euroko gastu zuzena exekutatu du, aldiz, funtsa publikoetan ez da 511,9 milioi euro sartu dedukzio fiskalak direla eta. Jarduteko era honek kritikatu izatea merezi du, praktika atzerakoia eta ez-solidarioa delako diru-sarrera baxuenak dituztenekiko, gainera arazoan esku hartze publikoaren gaitasuna nabarmen murrizten duelako, eta etxebizitzaren prezioen hazkundean eragiten duelako. Pertsonen errenta garbia eta erabilgarria handitzean, hileroko ordainketei aurre egiteko gaitasuna hazi egiten da, eta prezioak igotzea eragiten du. Azterketa ekonomikoek 1994-2004 epean etxebizitza librean prezioen igoeraren %8 politika fiskalari leporatzen diote. Aurtengo ekitaldian aplikatuko den azken erreforma fiskalak ehuneko hori seguruenik igo egingo du.

Atal honetan **Tokiko Administrazioari** buruz ere hitz egin behar dugu. Bera da udalerrietan egiten den **hirigintza politikaren** arduradun zuzena. Lurzoru urbanizagarrien erabilgarritasuna handitzeko jarduera orokorrek prezioen jaitsiera ekarri beharrean (aurreikusten zen bezalaxe), handitzea ekarri du atxikitze espekulatiboengatik eta hori saihesten zezaketen neurrien aurrean utziketia eman delako. Beste zentzu batean, egiturazko arazo batekin egiten dugu topo gure autonomia erkidegoaren administrazio antolakuntzan, hau da, udal finantzazioa. Udalek arrastaka dakarten aurrekontuen defizita arindu egin da hirigintzarekin eta etxebizitzarekin zerikusia duten diru-sarrerei esker, besteak beste, eraikuntzari ezarritako zergak, lursail publikoen enkantea eta lurzoruaren ondare publikoak ez exekutatzea. Asko eta asko dira udalek hirigintzari etekina ateratzeko erabili dituzten moduak. Eta eraikuntza publikoen kasuan, horrelakorik egiten duten Tokiko Entitateek ia sistematikoki gastu publikorik sortzen ez duten etxebizitza motaren alde egiten dute (BOE eta Prezio Tasatutako Etxebizitzak).

asko eta asko dira udalek hirigintzari etekina  
ateratzeko erabili dituzten moduak

## 5. Enpresa Pribatuen Jokabidea

---

Herritarrentzat oro har eta gazteentzat eta egoera ahulean daudenentzat bereziki **etxebizitza bihurtu da** kezkarik nagusiena eta pobrezia materialaren iturri; Bankuek, Aurrezki Kutxek, Sustapen eta Eraikuntza Enpresek eta Etxebizitza Agentziek osatzen duten sare ekonomikoarentzat, aldiz, **neurririk gabeko aberastasun iturria** izan da.

**Banka**, erdi-publikoa zein pribatua, negozio honetako eragile nagusia eta **onuradun handiena** da. Bankuak eta Kutxak dira hornitzaile ekonomikoak prozesuaren urrats guztietan, eta galdara ikatzez elikatzen jarraitzen dute higiezin burbuilak handitzen segi dezan. Enpresa sustatzaileak lursaila erosteko behar duen mailegutik hasita azken hipotekaraino, asko eta asko dira etekinak bertan uzten dituzten finantza eragiketak. Gainera, eragile ekonomiko horiek arlo horretako enpresetan akzionista gisa ere aritzen dira, eta beraz, etekinen jasotzaileak ere badira. Inolako diskrezio edo lotsarik gabe, Bankuek eta Kutxek urtearen bukaeran erakusten dituzte emaitzen kontuak, beti aurreko urtekoak baino nabarmen handiagoak. 2006an hiru euskal **Aurrezki Kutxek** (BBK, Kutxa eta Vital) 510 milioi eurotik gorako etekin garbia metatu zuten, zifra horrek %20aren inguruko urteko hazkundera suposatzen du, eta beren txostenetan etxebizitzetarako hipoteka-maileguen hazkunderari egotzen diote neurri handi batean (hipoteka-maileguen hazkundera ere %20aren ingurukoa izan da).

Estatuaren eraikuntza sektoreko sei enpresa handienak (ACS, ACCIONA, OHL,...) 1.259,6 milioi euroko etekina metatu zuten iaz, 2005ean baino %25 gehiago.

Eraikuntzaren sektoreak eta higiezin sustapenekoak oso pisu handia dute ekonomian. Izan ere, 2006ko hirugarren hiruhilekoan<sup>27</sup> BPGren %11ko kuotara iritsi ziren, eta 2,6 milioi langile zituzten. Ekonomian pisua irabazten jarraitzen duen sektore ekonomiko honek etxebizitza eta hirigintzaren politikekin zerikusia duen guztian izugarri presionatzen duen lobby handi baten modura funtzionatzen du maila guztietan.

banka negozio honetako eragile nagusia eta  
onuradun handiena da

---

<sup>27</sup> Iturria: Síntesis de Indicadores Económicos (Adierazle Ekonomikoen Síntesia). Instituto Nacional de Estadística. 2007.

Ildo honetan, oso datu grafikoa da ikustea 2006an Estatu Espainolean egiten hasi ziren etxebizitzaren kopurua Alemanian, Frantzian eta Erresuma Batuan batera egindakoen berdina dela. 44 milioi biztanle dituen estatu batean gehiago eraiki zen 200 milioi biztanle dituzten hiru estatutan baino. Eraikitzen hasi ziren 863.000 etxebizitzek aurreko urtean baino %18,3 gehiago suposatzen zuten.

Adreiluaren interes ekonomikoek eragindako **higiezin burbuilak** Etxebizitzaren Eskubidean dituen **eragin negatiboez** haratago, aginte ekonomikoak ere ohartarazten ari dira ekonomiak harekiko<sup>28</sup> duen gehiegizko dependentziaz ondorioztatzen diren arriskuak. Ikuspegi ekonomikotik ere egoera hau jasanezina da.

etxebizitzarako Eskubidea orain dela bi urte  
baino urratuago dago

---

<sup>28</sup> Iturria: Los Precios de la Vivienda y la Reasignación del Empleo (Etxebizitzaren Prezioak eta Enpleguaren berregokitzea). Espainiako Bankua. 2007.

## 6. Ondorioak

Higiezin merkatuari buruzko azken berriek etxebizitzaren arazoa amaitzear dagoela irudika dezaketen arren, errealitatea guztiz kontrakoa da. Gaurko egunean baiezza dezakegu **Etxebizitzarako Eskubidea orain dela bi urte baino urratuago dagoela** (hain zuzen, “Gazteok eta Etxebizitza 2” txostenaren argitaratze data). Jende gehiagok behar du etxebizitza bat, prezioek igotzen jarraitu dute eta interes tipok ere gorantz hasi dira. Era berean, azken garai honetan egon den eztabaida politikoak (Lurzoruaren legea, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea, Etxebizitza hutsak,...) ez du lortu funtsezko aldaketarik instituzioen jardueretan. Aurreko txostenean nabarmendu genituen elementuek indarrean diraute.

**Gizarte larrialdiko** ezaugarriak dituen egoera baten aurrean gaude. Milaka gazte dira era autonomoan bizi nahiko luketenak eta ezin dutenak. Oinarrizko eskubide baten urraketak nahitaez norberaren bizitza proiektuen atzeratzea dakar. Gazteari horrenbeste ate ixten zaizkion (edo irekitzen ez zaizkion) egoera honetan parte hartze sozialaren aldeko jarrera aktiboak gainbehera datoz maila guztietan. Gure ustez ezin da aurrera egin demokrazia benetan parte hartzaile baten eraikuntzan ez badira bermatzen **oinarrizko segurtasuna** eskainiko duten baldintza materialak; gazteek bere bizitza proiektuak definitzeko aukera izan behar dute **autonomiaz eta askatasunez**.

Askatasun hori gainera mugatu egiten da bizimodu independenterako jautzia eman ahal izan denean. Hipoteka-gainzortpetzea edo alokairuko errenta altuak ez datoz bat lan merkatuaren

merkatuak ez du inoiz inongo arazo sozialik  
konponduko, bestelako interesak eta  
helburuak baititu

egonkortasunik ezarekin. Jasotzen duten errentarekiko hileroko gehiegizko ordainketek baldintzatzen dituzte, eta aukerak murriztu egiten dira. Bikoteka emantzipazioa ez da aukera bat, obligazio bihurtzen da (generoaren ikuspegitik aztertzen badugu, are larriagoa da), bizitza proiektuari buruzko erabakiak beti daude baldintzatuta. **Nola egin aurre 30 urterako hipoteka bati lan egonkortasun ezatik?** Nola egin aurrera enplegua duintzeko borrokan mailegu horretatik abiatuta?

Egoera hauek koska aldapatsuagoak dituzte gure gizartearen zenbait pertsona eta **talderentzat**, hain zuzen ere, **aukera gutxiago** dituztenentzat eta gure gizartean espero eta exiji daitezkeen bizitza estandarretik eta gizarte eskubideetatik proportzio txikiagoan gozatten dutenentzat.

Elkartuta gauden gazteok egoera honi buelta eman behar zaiola uste dugu (eta beste askori ere bai). Etxea izatea Eskubide bihurtu behar da, legetako formulazio hutsetik eta diskurtso politikoetatik haratago. **Merkatuak ez du inoiz inongo arazo sozialik konponduko, bestelako interesak eta helburuak baititu.** Erakunde politiko guztiek erabateko aldaketa egin behar dute beren planteamenduetan. Estatuko Administrazioak, Eusko Jaurlaritzak, Foru Aldundiek eta Udalek gogoeta egin behar dute eta gizarte klabeen jardun, alde guztietan neurriak aktibatuz merkatuaren logikatik kanpo uzteko etxebizitza eta eskubide izan dadin.

## epe ertainera begira, alokairuaren parke publikoak merkatu librearen aurrean benetako alternatiba bat izan beharko luke

**Lurzoruaren balorazioaren erregimena eta estatuko hirigintzako oinarrizko legedia** higiezin burbuilaren oinarriaren sorreran egon dira. Sigletatik eta koloretatik at ez da inoiz egin apustu garbirik gizarte beharren zerbitzura egongo litzatekeen hirigintza baten alde, alderantziz baina, gaiaren kultura aurre-demokratikoa mantendu egin da eta hirigintza bera erabili da garapen ekonomikoaren motor gisa. Ondasun ekonomikoa eta inbertsiokoa bihurtutako etxebizitzak egungo egoerara ekarri gaitu: alokairu gutxi, merkatu librean izugarritzako prezioak, merkatu babestuen pisu txikia, hutsik edo gutxitan erabiltzen diren etxebizitzaren tasa oso altua...

Mediterraneoko herriek jabetzaren kultura dutela esan ohi da, eta Euskal Herriaren kasuan ia antzinako arazoak ere gehitzen zaizkio. Halere, bi azalpenak lekuz kanpo daudela iruditzen zaigu. Egia da estatu baten gastu sozialaren ehunekoaren eta jabetzen ehunekoaren artean negatiboki ematen dela korrelazioa. Beste era batera esanda, bizitzeko dugun etxebizitzaren jabetza segurtasun neurri gisa erabiltzen da beharrezko babesa ematen ez duen estatu baten aurrean. Espainiaren kasuan (eta EAekoan) azalpen honi gehitu egin behar zaizkio Frankoren garaiko oinordetutako politikaren ondorioak, non jabetza garapen ekonomikoaren baliabide gisa erabiltzen den; izan ere, herritarren zorpetzea sustatuz higiezin eta eraikuntzaren sektoreak jartzen dira martxan.

Hirigintza garatzearen aldeko planteamendu honek isla eta laguntza izan ditu **hipoteka merkatuaren** araudian (estatu araudia). Frantzia moduko herrialdeek, esate baterako, Neiertz legearen bidez mugatu egiten dituzte bai zorpetze ratioak bai hipoteken gehieneko epeak, eta era horretan higiezin merkatuan prezioei eustea ahalbidetzen dute. Etxebizitza baten salmenta prezioak ez du zerikusirik ez eraikuntza kostuekin ez lurzoruarekin. Jarraitzen den azken irizpidea da prezioa jartzea pertsona edo erdi mailako familia batek ordain dezakeen gehiengoaren arabera, eta berau gainera handitu egiten da pairatzen dugun hipoteka sistemarengatik.



Aurreko ideia oso lotuta dago fiskaltza gaietan Foru Aldundien jarduerarekin. **Dedukzio fiskalek** suposatzen duten ageriko bidegabekeriak gain, etxebizitzaren gaian hauek lotuta daude prezioen beroketarekin. Izan ere, kalkulatzeko da pisuen igoeraren %8 esplikatu daitekeela dedukzio fiskalekin. Aldundiek lehenengo etxebizitzan inbertitzeagatik kontzeptupean itzultzen duten dirutza (2006an 500 milioitik gora) gizarte osoaren dirua da, eta beraz, prezioen igoerak baliabide ekonomikoak gutxitzea dakar erakundeek politika sakonagoa egite aldera.

Ez da posible izango politika sendoagorik egitea **aurrekontu handiagorik** ez bada eskaintzen. Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak zein Foru Aldundiek eta Udalek baliabide ekonomikoak esponenzialki handitu behar dituzte etxebizitzaren arazoan esku hartu ahal izateko. Gure egoera ez da baliabide ekonomiko gutxi dituen gizarte batena, baizik eta gaizki banatzen diren batena: dedukzio fiskalak, gastu militarrek, obra handi-mandiak, eta abar.

Azken urteetan Eusko Jaurlaritzak handitu egin baditu ere etxebizitzaren politikak bai kantitate bai kalitate aldetik, jarraitzen dugu pentsatzen areago joan behar dela. Etxebizitza publikoaren sustapena alokairu sozialaren motakoa behar du izan soilik, eta errentak ordaintzeko gaitasunari egokituta. Ez salmentako BOE, ez Prezio Tasatutako Etxebizitzak ez dira baliagarriak herritarrentzat oro har; gainera konparaziozko bidegabekeria sortzen du esleipendunak ez direnekiko, eta inbertsio publikorako sistema ez da horren bidezkoa. Alokairuko etxebizitzak —denon diruarekin egindakoak—, beti egongo dira gizarte osoaren zerbitzura, diru-sarreraren mugarik gabe, ez goitik ez behetik. Etxebizitza bat izateko eskubidearen bermeak ez dakar berekin jabetza ziurtatzea, baizik eta denek baldintza duinetan dagoen etxebizitza batetaz gozatzeko aukera izatea. Epe ertainera begira, **alokairuaren parke publikoak merkatu librearen aurrean benetako alternatiba bat izan beharko luke**. Gainera, etxebizitzetako sustapen publiko guztiak, oro har, enpresa publikoek exekutatu beharko lituzkete eta irabazi asmoa duten enpresak sektore honetatik urrundu. Bestalde, eraikuntzarako politika publikoek kontuan hartu behar dituzte elkarbizitza eratan eman diren aldaketak (bakarka bizi direnen kopurua igo da, familiako kide gutxiago...) eta horren arabera etxebizitza tipologia anitzagoa osatu, dauden beharrak modu egokiagoan asetu ahal izateko.

kontsentsua eta konpromisoa klase  
 politikoaren ezin ukatuzko betebeharrak dira

Bestalde, gure ustetan, kontua ez da eraikitzea eraikitzearren, ez dugu gure lurraldea gero eta porlan gehiagorekin betea nahi. **Hutsik eta azpi-okupatuak dauden milaka etxebizitza horiek gure gizarteak onartu ezin duen luxua da**, eta gainera etxebizitzaren merkatua desitxuratu egiten dute. Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan (OHZ) gainkarga dela, erabili gabeko etxeen gaineko Autonomia Ordainsaria dela, eztabaida sutua sortu da eta hautsak harrotu dira gaiaren inguruan. Ez dugu uste arazo tekniko baten aurrean gaudenik —zer da etxebizitza hutsa eta zer ez den—, baizik eta borondate politikoaren arazo baten aitzinean. Gure inguruko beste herrialde batzuetan neurriak egon badaude etxebizitza hauetan esku hartzeko. Hala, Ingalaterran eta Frantzian gogor zergapetzen dituzte erabili gabeko etxeak, era berean, bitartekaritza programak daude abian jabeen eta maizterren artean; eta Frantzian etxe hauen alokairua derrigortzeko aukerak ere badaude. Holandaren kasuan, arauak legeztatu egiten dute 6 hilabetetik gora erabili gabe daramaten etxeen okupazioa. Urte asko daramate ildo horretan lanean, eta gure ustez horixe da jarraitu beharreko bidea.

Beharrezkoa ikusten dugun ildo politiko horren aldaketa udaletara ere iritsi behar da. Berrikustea beharrezkoa den udal finantzazioa ezin da aitzakia gisa erabili. Ez da onargarria etxebizitza udal korporazioen diru-sarreraren iturri nagusietako bat izatea, ezta Lurzoruaren Parke Publikoak ez osatzea edo lursail publikoak saltzeko enkanteak sustatzea ere. Gainera, hirigintza planeamenduan (HAPO Hirigintza Antolamendurako Plan Orokorra eta Arau Subsidiarioak) **Udalek esku hartzeko ahalmena dute** etxebizitza babestuen erreserban **gutxieneko lege estandarretatik haratago** joateko edo erabaki eta sustapen publikoa bermatuko duten kudeaketa sistemak ezartzeko, eta era horretan, jabeen aldetik lurzoruen atxikitze espekulatiboa saihesteko.

## Udalek esku hartzeko ahalmena dute

Hirigintza planifikazioari buruz hitz egiteak behar-beharrezkoa den **erakundeen arteko koordinaziora** eramaten gaitu. Izan ere, administrazio guztiek dituzte beren erantzukizunak lurraldearen antolamenduan, eta beraz, etxebizitzaren politikan. Etxebizitza publikoaren arloan eskumena ere denen esku daude, fiskalitatearen eginkizuna ahaztu gabe. Administrazio guztiek (Eusko Jaurlaritza, Aldundiak eta Udalak) partekatu behar dituzte oinarriak eta lehentasunak, etxebizitzaren gaia alderdikieretatik atera eta benetako “herriko politika” bihurtu. Garbi dago egoera honetara ez garela borondate hutsarekin iritsiko — ezinbestekoa den arren—, baina zenbait prozesuri hasiera eman beharko diegu eta paktu handi horretara heltzea ahalbideratuko duten mekanismoak sustatu. Etxebizitza (enpleguarekin batera) herritar gehienentzat maila materialean kezka nagusia baldin bada, **kontsentsua eta konpromisoa klase politikoaren ezin ukatuzko betebeharrak dira**.

**Aurrezki kutxei** ere begiradaxoa bota behar diegu. Gure lurraldean “tokiko” kutxa gisa jarduten duten hirurak eta “bisitari” gisa aritzen direnak entitate finantzario publikoak dira eta politikoki kontrolatuak eta zuzenduak. Ez lukete horrenbeste bilatu beharko errentagarritasuna eta emaitzen kontuak urtetik urtera gero eta gizenagoak edukitzea. Berrero ere, benetako tokiko garapena ahalbidetuko luketen tresna bihurtu behar dira, eta beraz, eragile aktiboak izan etxebizitzaren politika publikoen garapenean.

EGKtik positiboki baloratu nahi dugu **Etxebizitzaren eskubidearen errebindikazio sozialaren indartzea**. “Etxebizitza Guztiontzat” plataformak egindako ibilbidea, Okupen Mugimenduaren etengabeko lana edo Gizarte Bazterketaren aurkako Plataformen ekarpenak, tokiko plataformak, iazko udaberriaren eserialdiak egiten hasi zirenetik sortutako dinamika (eta Euskadin Etxebizitza Duin baten aldeko Plataformaren sorrera) eta beste hainbat plataforma eta mugimendutatik indarrak batzen jarraitu behar dugu eta politiken norabideen aldaketaren beharra gizarteratzen. Era berean, gazteen parte hartze zuzena ahalbidetuko duten esperientzia berriak bilatzen eta abian jartzen jarraitu behar dugu, etxebizitza arazo latente bat izateari uztea lortu behar dugu, eta eztabaida soziala sustatzen eta kontzientzia eta alternatibak sortzen lagundu. Gizarte aldaketak ez dira sekula bakarrik etorri eta gazteria beti izan da horien funtsezko eragilea.

## 7. Proposamenak

---

1. Etxebizitza duin batetaz gozatzea 18 urtetik gorako pertsona guztien **Eskubide Subjektibo** gisa aitortu behar da, eta beraz, **Tutoretza Judizialak** babestu behar du.
2. Etxebizitzaren politikak alderdikierietatik at eta erakundeen arteko eskumenei buruzko eztabaidetatik kanpo geratu behar du. Erakundeen arteko koordinazio maila handia egon behar da gaiari buruzko benetako "herri" politika egiteko, eta horretarako beharrezkoa da **Etxebizitzaren Eskubidearen aldeko Erakunde arteko Ituna**.
3. **Etxebizitza Hutsak** luxu **onartezina** dira, eta gizarte gisa ez dugu hori onartzeko aukerarik. Beharrezkoa da kontrol eta zigor mekanismoak garatzea (ez baita nahikoa merkatura ateratzea sustatzea), eta benetan posible egingo duten araudiak eta neurriak garatu behar dira.

Era berean, moztu behar da zenbait udalerritan **Etxebizitza Azpi-okupatu**en (bigarren etxebizitzak) ugaritzea.

4. Jarduera publikotik, **alokairu sozialeko etxebizitzak soilik eraiki behar dira**, ordaintzeko aukerei egokituak, etxea eskuratzeko muga ekonomikoak baztertuz, eta gainera hauen tipologia dibertsifikatuz behar ezberdinei erantzuna eman ahal izateko. Etxebizitza hauek **sustatze publiko osotik** eraiki behar dira.
4. Inongo administraziok ez luke diru publikoarekin salmentako etxebizitzarik sustatu behar, ezta BOErik edo Prezio Tasatutako Etxebizitzarik ere.

Erakunde publikoen **politikak erabateko aldaketa** eman behar du, interes sozialari begira jarri behar du eta interes ekonomikoekiko loturak hautsi.

5. Arrazoizko epe batean behar sozialak asetzeko beharrezkoa da administrazio guztiek etxebizitzaren gaian bideratzen dituzten **aurrekontuak** nabarmen **handitzea**.
6. Beharrezkoa da **Foru Aldundiek** eramandako politika fiskala berrikustea eta **Gastu Fiskala** murriztea.
7. **Udal finantzazioa** berrikusi behar da Tokiko Erakundeek eraikuntzatik eta hirigintzatik eratorritako diru sarrerekiko mendetasun horren handia ez izateko.
8. Kontuan izanik **Aurrezki Kutxen** izaera soziala, etxebizitzaren arazoaren konponbidean inbertitu behar dute dirua, eta ez aberastu eskubide honekiko dagoen babes falta aprobeztatuz.

9. **Hirigintza** berreskuratu behar da **funtzio sozial** gisa: herritarren **parte hartzea** sustatu behar da hirien eta herrien diseinuan, lurzoruen atxikitze espekulatiboa oztopatu, gutxienezko legezko estandarretatik gorako lur erreserbak egin behar dira etxebizitza publikoetarako, ingurumenaren iraunkortasunetik planifikatu eta guztiaren erdi-erdian gizarte beharrak jarri.
10. Aurreko puntuarekin aurrera egiteko, Udalek **Lurzorua**ren **Ondare Publikoak** osatzeko obligazioa bete behar dute, urtero beharrezkoak diren baliabideak erabiliz eta eragile pribatuei lur publiko metro bat bera ere saldu gabe.
11. **Hipoteka Legeetan** aldaketa eman behar da, epeak mugatu behar dira eta errentaren araberako zorpetze mugak ezarri behar dira.
12. Etxebizitza duin batetaz gozatzeko bermea herritar guztientzat benetakoa ez den bitartean, **diru laguntzak** handitu eta bermatu beharko dira (Oinarrizko errenta, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak, Etxebizitzarako laguntza...) gizarte larrialdi handiko egoerak ekiditeko.
13. Etxebizitzaren eskubidearen urraketaren gaur egungo testuinguruan beharrezkoa da **Okupazioari** ematen zaion trataera berrikustea legearen aldetik.