



GAZTEOK

ETA ETXEBIZITZA

2004 Abenduan eguneratua



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Lagun agurgarria:

EGKn etxebizitza eskubidearen aldeko apustua egin dugu. Esku artean duzuen dokumentu hau apustu horretan oinarrituta dago, lantresna bat izan nahi duena, gogoeta prozesu batetan lagungarri suertatu dagizuenaren itxaropenez egin dugularik.

Bertan bi zati bereiztu daitezke: alde batetik analisi objektibo bat, balorazio eta iritzirik gabekoa, datu konpilatze eta egituraketa soila da. Honen helburua bakoitza bere iritzi, analisi edota ondorioak atera ditzala da. Horren ostean gure iritzia aurkitu dezakezue, EGK bezala dugun ikuspegi kritikoa plazaratzeko eta elkarbanatzeko asmoz. Bertan ez duzue kritika soila aurkituko, salaketak eta proposamenak dituen azterketa sakon baten emaitza baizik.

Hausnarketarako erabilgarri suertatuko zaizuelakoan, zuek ere etxebizitza eskubidearen aldeko apustua egitera gonbidatzen zaituztegu.



**Gazteria eta
etxebizitza
eskubidea**

Egoeraren analisi



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Gazteria eta etxebizitzaren egoeraren balorazioa

ETXEBIZITZARAKO SARBIDEA

Etxebizitzarako sarbidea oztopoz beteta dago EAEn eta gazteon kasuan zailtasun horiek areagotu egiten dira. Izan ere, arazorik larrienen artean hauxe daukagu, norberaren garapenerako eragozpena izateaz gain.

Oinarrizko eskubidea dela oinarritzat hartuta (Giza Eskubideen Aldarrikapenak, 25. artikuluetan adierazten du), harrigarria da gaur egun merkataritza ondasuntzat hartzea, honela espekulazioari bidea libre utziaz. Errealitatearen azterketa hutsak etxebizitza eskubidearen egoeraz eta eskubide horren urratze maila altuaz jabetzeko aukera ematen digu.

BEHAR SOZIALA

Aurtengo datuei begirada batean arazoaren neurria begi aurrean uzten digute. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak burututako inkestaren arabera, etxeen % 10,24an diru sarrerak dituzten 18 eta 45 urte arteko pertsonak daude, pertsona horiek lehenengo etxebizitzaren beharra adierazten dutelarik¹. Honek esan nahi du **70.952 pertsonek behar hori osatzen dutela**.

Pertsona horiek **jasan dezaketen gehienezko salneurriaz galdetuta, 103.000** eurotako bataz bestekoa adierazten dute. Datu hau eta Espainako Etxebizitzaren Behatoki Gazteak eskeintzen digunarekin oso desderdina da, izan ere, erakunde honen arabera, gure erkidegoan **merkatu librean** erositako **etxebizitza** ertain baten bataz besteko salneurria **226.132** eurotako zen 2004.eko lehenengo hiruhilabetekoan³ Horrela aurreikuspen horiek bikoiztu egiten dira².

Metro karratu libreko prezioari erreparatuta, azkeneko 10 urtetan %110 baino gehiagoko igoera izan du (1.292 € 1992ean eta 2900 € 2004ean)⁴. Soldatak %3ko neurrian igo badira ere, etxebizitza libreek %10ko abiaduran egin dute gora⁵.

Bestalde, **alokairua** ez da aukera eskuragarriagoa. 2004 urteko 1. hiruhilabetekoan mota honetako eskaintza 761 etxebizitzak osatzen zuten EAEn, hau da, **eskaintza osoaren %4,9a**⁷. Errealitatea ezberdina da beste herrialde batzuetan, Alemanian (%58a) edo Suitzan (%62a) esaterako⁸. Eskaintza eskasa izatea gain, errentak garestiak dira. Erreferentzi bezala hartu dugun jende multzoari dagokionez (18-45 urte bitartean, berezko diru sarrerak) errenta onargarritzat 252 € hartzen zuten eta %77ak ez luke 300 € baino gehiago ordainduko¹. **Alokairu librearen errenten bataz bestekoa 717koa** da⁴.

Etxebizitzaren prezioak EAEn		
Metro karratutako prezioa 1994an	1.292,8 € (215.103 pts)	Incremento: 110%
Metro karratutako prezioa 2002an	2.900 € (482.519 pts)	
Bataz-besteko prezioa: 70 m ² ko pisua (2004) 90 m ² ko pisua	203.000 € (33.776.358 pts) 261.000€ (43.426.746 pts)	
Gehienezko prezio onargarria	103.000 € (17.137.758 pts)	
Alokairu libreko bataz-besteko errenta	717 € (113.575 pts)	
Adierazitako errenta onargarria	252 € (41.929 pts)	

GAZTERIAREN AUKERAK

Hori da gazteek etxebizitzaren merkatuaren aurrean duten errealitatea. Horri guztiari, lan eta ekonomia egoera latza ere gehitu behar zaio. 2004. irailean **langabezi tasa** 25 urte baino gutxiagokoen artean **%18,4a** zen⁹. EAEko 2. Gazte Planak argitzen duenez, adin honetako pertsonen diru sarreraren bataz bestekoa 700 bat eurokoa zen eta kasuen %43,5ean 600 € baino gutxiagokoa da. Egoera larriagoa da emakume langile gazteen kasuan, portzentaia hau % 52,2ra igotzen da eta¹⁰. Ez dugu ahaztu behar lan ezegonkortasunaren ondorioz gazte asko zalantza egoeran gelditzen direla hurrengo hipoteka edo alokairua ordaintzeko orduan. Izan ere 2004ko hirugarren hiruhilekoan, **kontratu berrien %7,7a besterik ez zen egonkorra**; inguruan lan ezegonkortasuna %30aren gainerik dago, eta gazteen kasuan sobera bikoizten da datu hori⁹.

Espainiako Etxebizitzako Behatoki Gazteak argitaratutako ikerketa baten arabera, 2004.eko hasieran, gure erkidegoan 18 eta 34 urte bitarteko **%30,5 besterik ez zen bizi bere kasa**. Ez da harritzekoa, ondorengo datuak kontutan hartuta.

Ikerketa ideia honetan oinarritzen da: 25 urtetarako mailegu baten (%4,795-ko korritu-tasa, etxebizitzaren balioaren %80arengatik) kuotak ordaintzeko gehienezko kopurua **diru sarreraren %30 baino handiagoa ezin dela izan**. Hala ere egin beharreko ahaleginak bikoiztu egiten du muga hau EAEn 35 urte baino gutxiago eta 16.924 eurotako soldata dituen gazte bati dagokionean.

Gaztetxoek kasuan, esandako ezaugarrikin mailegu baten ordainketak **soldata horren %78,4a** suposatuko lirateke. Honek egoera oso larriak dakartar, izan ere gero eta senidarte gehiagori **etxea utzarazten** diete (2001. urtean 750 izan ziren); mota honetako gertaerak azal errazk dira, ikusirik familien **zorrak** daukaten errentaren **%86a** baino gehiago dela. Ondorengo koadroan adinaren arabera hainbat gazteren egoeraren adibideak agertzen zaizkigu:

Emantzipazioa euskal gazteriarentzat			
Adina	Urteko batz besteko soldata	Diru sarreraren arabera kostua	Emantzipazio tasa
18-24	14.491€	%74,8	%4,9
25-29	16.253€	%66,4	%24,3
30-34	18.679€	%57,8	%61,3
Media	16924€	%63,8	%30,5

2002ko laugarren hiruhilabetea. Iturria: OBJOVI

Etxebizitzaren gaien gastuak soldataren %30a baino gehiago ez izateko, errealitatea oso diseberdin beharko luke izan. **Etxebizitza libre baten erosketan** (226.132€ batz beste) 25 urterako hipoteka baten medio, %3,32 interes tasaekin (Espainako Bankuaren arabera, hori da 2004.eko Urrian interes tasa ertaina), gazte batek **2.964,8€ irabazi beharko luke hileko**, hau da, 493.000 pezeta.

ERAKUNDEEN PLANIFIKAZIOA

Errealitate horren barne daukagu erakundeen esku-hartze hori, babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzan oinarritzen da. 2004ko lehenengo. hiruhilabetea babestutako 4.315 etxebizitza (BOE)⁷ zeuden merkatuan, eskaintzaren % 28,3 % alegia. Metru karratuko batz besteko prezioa 1.090 eurotakoa zen. 1996-2001 garaian babestutako eraikuntzak %31 gora egin du¹. 2003ko ekainean 89.207 pertsonak osatzen zuten Etxebideren zerrenda eta azkeneko 5 urteotan **eskale hauentzako babestutako 18.692 etxebizitza hasi dira eraikitzen**, hauen %80a BOE eta % 20a sozialak direla¹.

Eusko Jaurlaritzak gaur egun 177 milioi euro erabiltzen ditu **Etxebizitza eta Gizarte Gaien Sailean, aurrekontu orokorraren %3**. Inbertitze maila hau urri gelditzen da finkatuago dauden beste eskubide batzuen betetzerako erabiltzen denaren aldean. Osasuna Sailak 2005 milioi jasotzen ditu (%32,4) eta Hezkuntzak 1710 milioi (%27,6), horrela eskubide batzuk eta aurrekontuetan beste batzuk baino garrantzi gehiago dutela ikusten da. Herrizaingo Sailak ere, 445 milioi jasotzen ditu (%7,2), aurrekontuetan askoz pisu handiagoa du¹². Jakina da aurrekontuen banaketa ez dela bide bakarra eskubide beten garrantzia baloratzeko orduan, baina oso adierazgarria da.

EAEko **etxebizitza hutsen adierazlea % 9,7koa da**¹³, ondorioz **86.285 pisu** bete gabe daude. Kasualitatez zenbaki hau eta Etxebiden izena eman dutenena oso antzekoak dira. Orain arte erakundeek etxebizitza horiek aprobetxatzeko gauzatu dituzten ekimenak osatu dituzte alokatzeko etxeen poltsek eta alokairuak kudeatzeko bulegoek (Donostia, Gasteiz), tramiteak erraztu eta baldintzak bermatzeko. Eusko Jaurlaritzak kontu honen inguruan sustatutako neurri berriak (Bizigune Programa) jarraituta diru laguntzak eskaintzen dira etxebizitza hutsak alokairuan jartzeko, errenten eta hondaketen ordainketa bermatuta eta birgaitzea erraztuta. Programa honek,

15 hilabeten buruan, 2.015 etxebizitza merkataratu ditu. Dena dela, neurri hauen bitartez beti diru publikoa jabe pribatuak bultzatzeko erabiltzen da. Bestalde, etxe hutsen jabetza zigortzeko neurri fiskalik ez dira hartu, batez ere, Eusko Jaurlaritza eta Foru Aldundien arteko tira-birak zirela medio.

ENPRESA PRIBATUA

Azter ditzagun banku eta finantza datuak. Estatu mailan, iaz mailegatutako diru kopurua % 19 igo zen¹⁴. Bataz besteko 155.793 euroko (estatuan % 30^a baino gehiago) 5.126 hipoteka eman ziren EAEn Espainako Elkarrekin Hipotekarioak (AHE) esanda. Estatuko familek, banku eta aurrezki kutxei, ia billoi erdi euro zor diete mailegu hipotekarioen erruz.

Kotrako errealitaeta aurkituko dugu enpresa inbentarioei so egiten badiegu. Mota honetako enpresarik haundienek (Metrovacesa, Colonial, Testa eta Sotogrande) estatu mailan burtsetan balio haunditzeak burutu dituzte eta 2004.eko lehenengo sei hilabetekoan 311 milloi euroko mozkin bateratuak zituzten¹⁵, urtero % 20ko igoera ertainekin. Bere aldetik bankak, 2004eko lehenengo hilabetekoan, %28,4ko mozkina pilatzen zuen (Espainako Banka Erakundea), neurri haundi batean etxebizitzaren merkatuak eraginda.

GIZARTE EKIMENA

Egoera horren aurrean ekimen ugari eta anitzak sortu dira gizartean etxebizitzaren arloan. Hainbat taldek jorratzen dute aldarrikapena (orokorra eta arazo zehatzen aurrean) edo ekintza zuzena etxebizitzaren behar zehatza asetzeko.

Etxebizitzaren inguruko protesta autogestionatutako okupatutako zentroetan (gaztetxeetan) ere antolatu da eta gaur egun, azken urteotako prezioen igoera nabarmenaren aurrean, baita etxebizitza eskubidea aldarrikatzen duten taldeetan ere. Mota honetako ekimenak euskal geografian zehar sortu dira. Horretaz gain, auzo batzuen berreraikitzearen ondorioz, auzokideak elkartu eta haien eskubideak exijitzea erabaki dute. Bestalde, etxebizitza hutsen okupazioa pertsona askok erabili dute sarbidea lortzeko.

Atal honetan pena merezi du "Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma" izeneko ekimena aipatzea. Izan ere, interbetzio esparru anitzeko 80 kolektibo baino gehiago parte hartu bait dute diagnosi eta ekintza bateratu prosezuan honetan.

ITURRIAK

- 1:** Etxebizitza Plan Gidaria 2002-2005 Eusko Jaurlaritza, Gobernu Kontseilua, 2002ko azaroaren 5a
- 2:** EUSTAT: Datos de Abril de 2003.
- 3:** OBJOVI: 6. boletina, 2004.eko lehenengo hiruhilekoa,
- 4:** 2004.eko bigarren hiruileko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Inkesta (Eusko Jaurlaritza). 2004.eko Azaroaren 19ko El País egunkaritik hartuta.
- 5:** El País, 2004.eko Azaroaren 17an.
- 6:** 2004.eko lehenengo hiruileko Etxebizitza, Garaje eta Lokalen Inkesta (Eusko Jaurlaritza). 2004.eko Mairzaren 29ko El País egunkaritik hartuta.
- 7:** Eustat, 2004eko Maitzaren 25ean.
- 8:** El Mundo, 2001.eko Ekainaren-5ean, (Patxi Ormazabal Sailburuaren arabera, EHuko udako ikastaroan).
- 9:** Egoeraren Azterketa 97. zbkia., ELA, 2004.eko Iraila..
- 10:** EAEko II. Gazte Plana 2002-2005, Eusko Jaurlaritzako Argitalpen Zerbitzu Nagusia, 2002).
- 11:** Euskadiko KESen txostena, 2004.eko Uztailaren 28ko El Correo egunkaritik hartuta.
- 12.:** Eusko Jaurlaritza- 2003ko Maiatzako datuak.
- 13:** INE, Etxebizitza eta biztanleen inguruko Errolda, 2001.
- 14:** El Mundo, 2004.eko Irailaren 30an.
- 15:** El Mundo, 2004.eko Uztailaren 21ean.
- 16:** Urbaniza.com.



**Gazteria eta
etxebizitza
eskubidea**

**EGK-ren
balorazioa**



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Gazteria eta etxebizitzaren egoeraren balorazioa

ETXEBIZITZA, URRATUTAKO ESKUBIDEA

Etxebizitza lehen mailako behar unibertsala eta oinarritzkoa da, hori dela eta oinarritzko eskubidearen maila ematen zaio, Giza-eskubideen Aldarrikapen Unibertsalak islatzen duen eran. Ikusmolde kontzeptual honen arabera etxebizitza, osasunaren, heziketa eta elikaduraren mailako eskubide bat da, oinarritzko den behar bati erantzuten baitio, eskubide hori betetzen ez bada gure giza-duintasunaren aurkako eraso zuzena ekartzen du.

Baina kontzepzio hori gaur egun ematen zaion tratamenduarekin elkarjarria dago, etxebizitzaren ailegaerraztasuna ez baitago bermatuta. Gainera, zailtasun handieneko kolektiboentzako eskuraezina bilakatu da, hala nola, gazteriarentzat, emakumeentzat, etorkinentzat edota guraso bakarreko familientzat.

Gaur egun euskal gizartea ez da salbuespen bat, etxebizitza eskubidea ez baitago bermatuta. Etxebizitzari bere oinarritzko eskubide izatea ukatzen zaion heinean (espekulazio ekonomikoaren eta merkatu legeen menpe utzirik) ematen zaion tratamendua arlo pribatuaren eskutan dagoen ondasun ekonomikoarena da. Eskubide bat interes pribatuen eskutan dagoenean, esperagarria da berarekin jokatzeko dutenen irizpideak mozkin ekonomikoen maximizazioarenak izatea, mozkin sozialen kaltetan. Dinamika hori etxebizitzaren oinarritzko behar unibertsal izateaz baliatzen da mozkin ekonomiko handiagoak lortzeko, behar horien bermatze unibertsalaren kaltetan.

Guzti hori administrazio ezberdinen etxebizitza arloko politikak gehitzen badizkiogu dinamika espekulatiboak erraztera bideratuak daudenak gizarte guztiaren onerakotasuna bilatu beharrean, emaitza bezala oinarritzko eskubide honen urraketa geratzen zaigu.

URRAKETA HORREN ONDORIOAK

Gaur egungo gazteriak jasan eta bizi behar duen lan prekarietatea (bai diru-sarrera mailari dagokionez bai iraunkortasunari dagokionez ere) etxebizitzaren salneurriarekin konbinatuta, eskuragarritasunari harresi gaindiezinak ezartzen dizkio. Gazteriarentzat batezbesteko orokorra (34 urte arteko gazteentzat) bere diru-sarreraren %63aren dedikazioarena da, gomendagarria den %30eko karga maximotik oso urrun dagoen zenbakia izanik.

Egoera horren ondorioz, etxebizitza librearen banakako eskuragarritasuna lortezina suertatzen den panoraman uzten gaitu, eta aldi berean ikaragarri eskuragaitza gertatzen delarik eskuragarritasun elkarbanatuan, horretarako lanbide duin eta iraunkorrak beharko bait lirateke. Baina gaur egun, nork berma dezake holakorik?

Oso esanguratsua deritzogu ondorengo datua: jakinik etxebizitzaren eskuraketarako diru karga diru-sarreraren %30a baino txikiagoa izan beharko litzatekeela, etxebizitza libre baten erosketan (226.132€ batatz bestea) 25 urterako hipoteka baten medio, gazte batek 2.964,8€ irabazi beharko luke hileko, hau da, 493.000 pezeta.

Etxebizitzaren erosketarekiko alternatiben egoera zeharo etsigarria da: alokairu eskaintza eskasa eta hipotekaren prezioetan, leasing erako politiken eza, alokairuarekiko dirulaguntzen ukatzea eta okupazioaren jazarpena aukera hauen bideragarritasuna bertan behera uzten dute.

Errealitate horretatik datozkigu gaur egun bizi ditugun zenbait ondorio, hala nola esklabutza dimentsiotako kreditu batetan sartu beharra (sobrekarga ekonomiko izugarria suposatzen duena), 34 urte arteko gazteriarentzako emantzipazio tasa negargarria (%30,5a batasbestekoaz), etxetiarren utzarazpen perspektiba kezkarria eta etxebizitza bat eskuratu ahal izateko derrigorrez beste norbaitekin bizi behar izatea.

Hala ere, etxebizitzaren karga handiago bat diru-sarreraren gain, zorreratze maila handiago bat darama eta honenbestez gazteriaren erosteko ahalmenaren jaitsiera. Horren ondorioz bakoitzak eduki ditzakeen seme-alaba kopurua mugatu egiten da, era berean lan prekarietatearen merkatuaren menpekotasuna sustatuz. Ezin ahaztu ere beste ondorio larri batzuk, hala nola, kontsumo mailaren beherakadak ekarri ditzakeenak.

ADMINISTRAZIOEN EGINKIZUNA EDO NOLA EZ BERMATU ETXEBIZITZAREN ESKUBIDEA

Tamalez administrazioek ez diote etxebizitzaren arazoari eskubide baten ikuspegitik aurre egiten, arazo honek duen dimentsio soziala gutxiesten euskal gizartearentzat orokorrean eta gazteriarentzat bereziki.

Hori argi ikusi daiteke etxebizitzari bideratzen zaizkion baliabideak aztertuta (EAEren aurrekontuen %2ra ere ez da iristen), zeintzuri udaletxe ugariren politikak, sarritan espekulatiboak, gehitu behar zaizkio, izan ere baliabide horiek beste arlo publiko batzuk finantzatzeko erabiltzen dira edota hirugarren interes pribatuen zerbitzutara daude.

Instituzioen apustu nagusia norberaren jabetzarako babes ofizialeko etxeen eraikuntzara bideratuta dago. Halere horien egoerak ez digu itxura hoberik uzten: zirkui-ikuskitan itxura duten zozketa euskal gizartearen demandaren minimo bat baino betetzen ez dutenak, jakinda ere gizartearen geruza sozialaren parte handi bat kanpoan uzten dituen esleipen irizpideak dauzkatela. Era berean kezkarritzat jotzen dugu ere promozio publikoaren gehiengoa pribatuen eskuetan uzteak, horrek dakarren eraginkortasun ekonomiko eta konstruktiboarengatik.

Etxebizitzaren eskurapenera bideratutako laguntzen deialdia, irizpide tamalgarrietan sustengaturik dago, berez deialdi beraren eta bere helburu bera ere zalantzan jartzen dituztelarik. Zertarako laguntza bat inork ez badu eskuratzeko hura aukerarik?

Alokairuen egoera ere EAEen ez da hobe, batik bat alokairu sozialari dagokionez, Europako

eskaintza tasa baxuenetako bat edukitzearen "ohorea" izanik.

Egoera honen aurrean, min ematen du etxebizitza hutsen kopurua Etxebiden apuntatuta dagoen jende kopuruaren antzekoa dela ikusteak, bitartean administrazioak beste alde batetara begiratzen dutelarik... Administrazioek etxebizitza hutsetan esku hartu gabe jarraitzen badute Etxebideren zerrenda gora egiten duen bitartean, baliabide publikoak arduragabeko hautes-irizpideen bidez elesten direla ondorioztatu beharko dugu, etxebizitzari negozio erregimena sustengatzen dutelarik eskubidearena sustatu beharrean.

EGOERA HORREN AURREAN EGK-REN ALDARRIKAPENA

Etxebizitza beste edozein gauzaren aurretik oinarrizko eskubide bat da, lehen mailako behar unibertsal batean funtsatuta dagoelarik. Horrek suposatzen du eskubide bezala pertsona guztientzako bermatuta izan behar dela, Eusko Jaurlaritza izen behar duelarik (bultzatzaile lez) udaletxeekin batera (lurraren kudeatzaile bezala) bermatzea eragileak. Kontzepzio aldaketa hau gabe jarduera instituzionalak arduragabea izaten jarraituko du eta neurriak, egoera konpondu ordez, arazoa luzatzen jarraituko dute hori sostengaezin bilakatu arte.

Perspektiba hori kontutan hartuta, egoera konplexu horren analisi sakon bat burutzea instituzioen ardura dela uste dugu, baina gazte eta pertsona erasanak bezala ekintza ildo batzuk proposatzen ditugu, horren bidez etxebizitzaren eraldaketa eskubidea bermatzeko. Horretarako erreferentzi bezala beste eskubide batzuk bermatzeko erabiltzen den sistema hartu dezakegu, hala nola, heziketa edota osasuna, zeintzuentzako eskaintza publiko bat aurkitu dezakegun biztanleria guztiaren atzipena era duin eta eskuragarri batetan, eskaintza pribatu batekin elkarbizitzen, bakoitzaren lehentasun eta aukera ekonomikoen arabera atzitu daitekeen. Kasu hauetan bi eskaintzen arteko independentzi osoa dagoelarik.

Etxebizitzaren kasuan, eskaintza pribatua (geroz eta eskuragaitzagoa) eta publikoa (eskuragarria baina eskasegia) irteera gabeko karrika bat osatzen dute. Gainera, kontutan izan behar dugu etxebizitzaren prezioa ez dagoela soilik eskaintza eta demanda sozialaren funtzioan, baizik eta beste faktore makroekonomiko batzuetara ere (ukaezina da etxebizitzak hartu duen inbertsio izaera). Gakoa biztanleria osoa bilduko lukeen eskaintza publiko duin eta eskuragarri baten bermatzean datza, non eskaintza pribatua lehentasun irizpideetan kokatuko litzatekeen, ez beharretan. Aukera hori bideragarria da zenbait funtsezko gako kontuan hartuz, guk aldaketa ardatz bezala aurkezten ditugunak:

1. Lurra da faktore nagusienetako bat. Udaletxeek daukate honen kudeaketaren ardura eta hori nola eramaten duenaren eskutan dago eskaintzaren egoera. Sustapena egiteko orduan zoruen salmenta prezioak eraikitako pisuek merkatuan izango duten salneurriaren funtzioan ezartzen dira, hola izanik udalen kudeaketek eragin zuzena eta erabakiorra jokatzen dute. Era berean kontuan hartu behar da ere gaur egun zorua udaletxeentzako finantzatze iturri garrantzizko bat dela; horren bidez beste arlo eta ekimen publikoak betetzen dituzten. Marko honetan gure proposamena

lurraren kudeaketaren planteamendu arduratsua eta lurralde-antolamendu sostengarri batekin etorriko dena litzake, etxebizitzaren eskubidearen bermatzea helburu nagusi izango lukeena, zorua finantzazio iturri municipal bezala erabili ordez. Era berean zorua erregulaziora bideratutako lege baten beharra ikusten dugu, aipatutako printzipio horietan oinarrituta: Eusko Jaurlaritza izan beharko luke lege eta printzipio horien eragile bermatzaile nagusia.

2. Eskaintza publikoaren sustapenaren aldeko apustua, etxebizitzaren enpresa publikoak oinarritzat hartuta, horien bidez administrazioek eskaintza bat zabaldu dezaten interes eksklusiboki publikoei bakarrik erantzunez. Kasu horietan Udaletxeek mozkin sozialak izango lituzkete helburu, ez ekonomikoak. Zorua dohainik eskaini dezakete, eta horrela eskaintza publikoa ugaria bilakatuz. Era horretan, eskaintza publikoak erantzuna eman dezakete biztanleria guztien beharrei salneurri eskuragarrien bidez, horien eredu ditugu jada emaitzak eman dituzten hainbat esperientzia (hala nola Leganes edo Alcobendaseko Etxebizitza Enpresa Municipalak). Horrela posible da sustapena jabetzako etxeetan edo alokairuzkotan sustatzea. Azken aukera hori izanik erantzun eraginkor bat izan daiteke hainbat eta hainbat kolektiborentzako.

3. Kezkagarria da ere gaur egun aurkitu daitezkeen **etxebizitza hutsen** kopurua, ulergaitza izanik etxebizitzaren eskaeraren hazkundearen ondoan. Hori dela eta eraginkorrak liratekeen neurri multzo baten definizioa proposatzen dugu, etxebizitza huts hauen kaleratze azkarra sustatzeko. Neurri horiek presio fiskalaren areagotzea eta etxebizitzaren alokairutza edo salmenta sustatuko luketen pizgarriak jaso beharko lituzkete beste batzuen artean. Guzti horretarako beharrezkotzat jotzen dugu aldez aurretik "etxebizitza hutsa"-ren legeko definizioa egitea.

4. Era beran Euskal Autonomia Erkidegoko **aurrekontu**-sailaren handitzea aldarrikatzen dugu, arazoaren dimentsioarekin bat datorrena. Alde batetik eskaintza publikoaren egokitzapena bermatu beharko lukeena eta bestetik baztertze sozialari era eraginkor batez aurre egingo beharko lioke etxebizitza arloan ere. Bide batez, eskaintza publikoaren onuradun izateko irizpide ekonomikoetan oinarritutako irizpideen desagerpena proposatzen dugu, bidezkoak ez direlako.