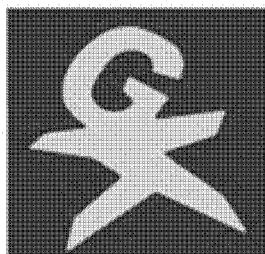




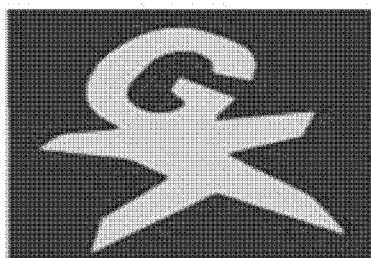
GAZTEOKI ETA ETXEBIZITZA **2**

Euskadiko
Gazteriaren
Kontseilua



Consejo de
la Juventud
de Euskadi

**Euskadiko
Gazteriaren
Kontseilua**



**Consejo de
la Juventud
de Euskadi**

**Autonomia, 44
48010 Bilbo
Tfno.: 94 443 61 43
Fax: 94 444 81 71
bilbao@egk.org**

**Andia 11 Ppal.
2004 Donostia
Tfno.: 943 42 97 67
Fax.: 943 42 98 37
donosti@egk.org**

**Ramiro de Maeztu, 15 bajo
01008 Gasteiz
Tfno.: 945 22 06 01
Fax.: 945 22 06 01
gasteiz@egk.org**

AURKIBIDEA

I.	Sarrera	1
II.	Deskribapena	
	a. Beharra	2
	b. Eskaintza	2
	c. Aukerak	4
	d. Administrazioen Eskuartzea	6
	e. Enpresa Pribatua	7
III.	Analisia	
	a. Kariak	8
	b. Ondorioak	9
IV.	Balorapena	11
V.	Proposamenak	14
	Iturriak	15

I. SARRERA

EGKn hiru urte daramatzagu gazteak eta etxebizitzarako sarbidearen gaia lantzen. Denbora honetan zehar beste eragile sozialekin (“Etxebizitza Guztiontzat!” Plataformaren baitan ere bai), erakundee-kin, alderdiekin eta elkartu gabeko gazteekin kontaktu eta eztabaidak izan ditugu. Lan eta esperientzia honetatik eskuartean daukazuen dokumentu hau sortu da. Asmoa gazte elkarteetan gaia jorratzeko tresna eta eztabaida orokorrerako ekarpena izatea da.

Dokumentuaren hasieran errealitatearen deskripzio objektiboa dago, egiaztatutako datu ofiziale-kin. Aurrerago egoera horretako azterketa eta balorazioa jorratzen duen atala dator. Horretarako argi uzten dugu gure oinarri ideologikoa, hau da: etxebizitza oinarrizko eskubide unibertsala da eta horrela jasotzen dute zenbait testu ofizialek, Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak, besteak beste.

Dokumentuaren amaieran, gure barne lana zein “Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plata-forma”n (100bat eragileren artean) egindakoa islatzen duten zenbait proposamen daude.

II. DESKRIPZIOA

A. BEHARRA

EUSTATen datuen arabera⁽¹⁾, EAEn **80.176 etxebizitza behar dira** sarbide berrirako, horietatik 54.488 hurrengo 4 urtetan zehar. Datu hauek bat egiten dute Etxebideren* zerrendetan agertzen direnekin. Hauek 2005eko martxoan 72.622 pertsonak osatzen dituzte eta horietatik **52.508 (%72,3) 18 eta 35 urte bitartekoak** dira.

Azpimarratzekoa da eskaera kopuru hau handitzen dela gutxieneko diru sarrerak ez izateagatik Etxebideren zerrendetatik kanpo gelditzen diren pertsonak kontuan hartzen baldin badugu. **Pobrezia eta Gizarte Desberdintasunei buruzko Inkesta (PGDI)**⁽²⁾ datu hauek berresten dizkigu. Horien arabera 169.462 pertsonak etxe independentea eratzeke asmoa aitortzen dute. Horien artean 145.217k arrazoi ekonomiko soilen ondoriozko ezintasuna egin aipatzen dute. **Hauen %86 (124.866) 18 eta 35 urte bitartekoak dira.**

B. ESKAINTZA

Eusko Jaurlaritzak 2005eko 1.go hiruhilekoan egindako Eskaintza Inmobiliarioari Buruzko Inkestari jarraiki, 14.823 etxebizitzako eskaintza zegoen. Hauen %71,9a merkatuko librekoak ziren eta %28,1a babestutakoak. Librearen barruan, alokairuaren tarte eskaintzaren %4,7koa zen, eta babestutakoan, %11,9koa.

Babespeko eskaintzari dagokionez, **%5,5a** besterik ez zuten osatzen **gizarte-etxebizitzek**^{**}.

Eskaintako etxeen kopurua bezain garrantzitsuak dira hauen salneurriak. Hurrengo taulak mota desberdinetako etxebizitzaren **metro koadroko prezioak** adierazten dizkigu:

***Etxebide:** Etxebizitza Euskal Zerbitzua. Bere etxebizitza eskarien zerrendak egitasmo publikoetarako sarbidea ematen du, babestutako eta gizarte etxebizitzaren sustapen, besteak beste.

****Gizarte-Etxebizitza:** etxebizitza publikoa, alokairuan zein azalera eskubidean, 3.000 eta 15.100 euroko urteko diru sarrerak dituzten pertsonentzat alokairuaren kasuan eta 9.000 eta 15.100 artekoak erosketakoan.

Etxebizitza mota	€/m ²	Urteko aldaketa (%)	1994 –2005 (%) aldaketa
Etxebizitza Librea	3.071,3	14,3	134,2
Etxebizitza Berria	3.067	19,1	141,9
Etxebizitza Erabilia	3.071,5	11,9	130,7
Etxebizitza Babestua	1.129	12	75,2
BOE*	1.162	9,2	
Gizarte-Etxebizitza**	694,6	12,4	
Eskaintza Inmobiliarioari Buruzko Inkesta. 2005eko Igo hiruhilekoa.			

Taula honek argi erakusten digu mota guztietan metro koadroaren prezioaren gehikuntza **biztanleen baliabideena** baino askoz handiagoa dela, azken hauek **urtero %3a** egiten baitute gora, gutxi gora-behera (KPI). Ondorioz, etxebizitzarako sarbidea hilez-hil zailagotzen dela ikusten dugu.

Merkatuaren bilakaerari jarraiki, azken 11 urteotan merkatu libreko salneurriek **%132,5eko merkatutako hazkunde** izan dute. Hots, metro koadroko prezioak bikoitza baino gehiagoko igoera izan du, 1994az geroztik. Babestutako merkatuari dagokionez, gehikuntza neurrizkoagoak gertatu dira; honela, epe berean etxebizitza hauek **%85,2** egin dute gora.

Azter ditzagun orain mota desberdinetako etxebizitzaren batez besteko prezioak eta hauen bilakaera:

Etxebizitza mota	€ (milatan)	Urteko aldaketa	Aldaketa 1994 – 2005 (%)
Librea	269,7	17,4	132,5
Berria	266,4	19	122
Erabilia	271,6	9,6	144,2
Babestua	86	11,39	72,3
BOE	89		
Gizarte-etxebizitza	51		
Eskaintza Inmobiliarioari Buruzko Inkesta. 2005eko Igo hiruhilekoa.			

Etxebizitza librearen batez besteko salneurria, 2005eko Igo hiruhilekoan, 269.700 eurokoa zen, aurreko urteko epe berberean baino %15 gehiago eta duela 11 urte baino %132 gehiago. Ikusten dugu, etxebizitza libreen metro koadroko prezioa erabiliena baino gehiago igo arren, osoko prezioetan erabiliek garestitze handiagoak pilatzen dituztela. Hau ulertzeko kontuan hartu behar dugu **etxe berrien neurriak gero eta murriztagoak direla, eskuragarriagoak direlarik**.

* **BOE:** Babes Ofizialeko Etxebizitza (orokorreko erregimena), alokairuan zein azalera eskubidean, 15.100 eta 33.000 urteko diru sarrerak dituztenentzat. .

Babestutako Etxebizitzari dagokionean, azken urtean izandako hazkundeak izugarria da, eta merkatu librean izan duenaren antzerakoa.

Alokairu libreko errentei erreparatuta, 745euroko media aurkitzen dugu, atal honetan besteetan baino igoera moderatuagoak gertatu direlarik.

Alokairu mota	€/ Hilabetero	Urteko aldaketa (%)	Aldaketa 1994 – 2004 (%)
Librea	745,5	7,2	27,9
Babestua	248,5	-15,9	72,6*
BOE	382,2	6,5	
Gizarte-aloairua	161,8	7,5	
*Datua 1998az geroztik eskuragarria Eskaintza Inmobiliarioari Buruzko Inkesta. 2005eko Igo hiruhilekoa.			

Babestutako alokairuaren merkatuan, azkeneko urteotan pilatutako garestitzea errenta librean baino askoz nabarmenagoa izan da. 2005eko lehengo hiruhilekoak hurrengo datuak eskaintzen dizkigu: nahiz eta babes ofizialeko zein gizarte motako alokairuen errentak igo (%6,5 eta %7,5 hurrenez hurren), baterako mediak %15,9 egin du behera. Hau ulertzeko kontuan hartu beharrekoa da **Gizarte Alokairuen ratioa handitu dela**, Babes Ofizialekoaren kaltean.

Azkenik, aipatu behar da EAEko etxebizitza merkatuan oso elementu distorsionatzailea dagoela: **etxe hutsak**. Eskuragarri dagoen azkeneko datuak (2001) **86.285** etxebizitza huts daudela esaten digu (kopuru osoa %9,7a) ⁽⁴⁾.

C. AUKERAK

Etxebizitzarako sarbidean topatutako zailtasunak gazteok lan merkatuan bizi dugun egoerarekin harremanean daude. Aurreko urtean, INEMek ⁽⁵⁾ eta EPAk* eskaintako datuen arabera, **sortutako lanaren %55,1a aldi baterakoa izan zen**. Honelako zenbakiak, urtez urte pilatuta, besteren kontura lan egiten dutenen %30ak aldi baterako egiten duelako ondorioa ekartzen digute. Tasa hau altuagoa da bai emakumeen kasuan (36,8%a), zein 16 – 25 eta 25 – 35 urte bitartekoentzat (%74a eta %42a, hurrenez hurren).

Bestetik, **langabezia-tasa gazteen artean (%17,3)** orokorraren hirukoitza da (%5,7). Emakumeen langabezia % 7,6an dago ⁽⁶⁾.

EAEko **batez besteko** 21.334 euroko **soldata**ren aurrean, 18 eta 35 urte bitartekoek murriztagoa dute, **17.190 €**. Emakumeei dagokienez, babes besteko soldata media baino %40 gutxiagokoa izaten da.

* EPA: encuesta de población activa. Espainiako Estatistika Institutuak hiruhileroko egiten du.

2004ko Etxebizitza Behar eta Eskaerari Buruzko Oinarrizko Inkestaren datuen arabera⁽⁹⁾, etxebizitzaren beharrean dauden **gazteek hileroko 1.200 euroko** diru sarrerak dituzte, batez beste, eta etxebizitzarako gastuetan 419 € erabil ditzakete. Gainera, azpimarratzekoa da pertsona hauen %22ak hileroko 840 euro baino gutxiagoko diru sarrerak dituela, beraz, gastu hauei aurre egiteko ahalmenak ere behera egiten du (gutxi gora behera 293 €, asko jota).

Inkesta honetako datuei jarraiki, gazte batek **onar dezakeen gehienezko salneurria 130.200 eurokoa** da eta gazteen %15ak ezin du 72.000 € baino gehiago ordaindu.

Etxebizitzako Gazte Behatokiak (OBJOVI)*, etxebizitza librearen erosketan gazteen diru sarreren arabera kostua ikertzen du. Datua azaltzeko irizpide bezala, hurrengoa hartuko dugu: erabili beharreko portzentaia %30ekoa baino handiagoa ezin da izan, beste oinarrizko beharrak duintasunez ase ahalizateko. Banku eta kutxek ere muga honetaz baliatzen dira.

Datu hauen arabera, %30eko esfortzuaren irizpide hori merkatuaren gaur egungo egoeran bete dadin, pertsona gazte batek **urtean 37.932,80 € irabazi beharko lituzke** (6 milioi pezeta baino gehiago).

Etxebizitzarako sarbiderako gastua		
Adina	Urteko batez besteko sol-data (€)	Diru sarreren arabera kostua (%)
18-24	14.628,06	78
24-29	16.488,69	69,2
30-34	18.949,75	60,2
Media	17.190,09	66,2
OBJOVI Buletina, 8. zbk.		

Pertsonen ahalmen ekonomikoa eta etxebizitzaren prezioen arteko aldea ikusita, bankarekin hartu beharreko zorra gero eta handiagoa dela ere egiaztatzen dugu. Espainiako Bankua⁽¹⁰⁾k dioenez, **familiaren zorra diru sarrerak baino azkarrago handitzen da**. Izan ere, erakunde honen arabera zorpe-tze mailak familien Errenta Gordin Erabilgarriaren** maila gainditu du.

2005eko lehenengo hiruhilekoan, **hipoteka-maileguk** historian zeharreko igoerarik handiena izan dute (32.635 milioi €) eta familien zorra kopuru orokorra 615.132 milioi eurotan jarri dute, aurreko **urtean baino %24,5 gehiago**. Diru kopuru honek Estatuko BPG***ren %74,5a suposatzen du.

*OBJOVI: Espainiako Gazteriaren Kontseiluko "Observatorio Joven de la Vivienda" hiruhilero etxebizitzarako sarbidea eta gazteen emantzipazioa aztertzen duen buletina argitaratzen du.

** Errenta Gordin Erabilgarria (EGE): familien urteko diru sarrera guztiak.

*** BPG: Barruko Produktu Gordina. Lurralde jakin batean sortutako ondasun eta zerbitzu guztien balioa.

EAEEn batez besteko hipoteka 131.156 eurotan dago⁽¹¹⁾. Gaur egun adierazgarria da **biztanleen % 31k** maileguaren kuotaren bat **ordaintzeko zailtasunak** izan dituela aitortzea⁽¹²⁾.

Lehen aipatutako Eusko Jaurlaritzaren inkestak **gazteek etxebizitza ordaintzeko 7,6 urte-tako soldata osoa erabili behar dutela** aipatzen du.

Etxebizitzarako sarbidean aukerak mugatuak badira oro ohar biztanleentzat, askoz gehiago etorkinentzat. Kasu hauetan prekarietate ekonomiko eta sozialari azpietxebizitza, pilaketa,... eta errentatzaile askoren xenofobia gehitu behar zaio. Ondorioz, pisu bat alokatzeko oztopoak ugari dira. Gainera, legeztatzeko erroldatuta egotearen beharrak gehiegikeri asko errazten ditu.

D. ADMINISTRAZIOEN ESKUHARTZEA

Administrazio Publikoen lehenetasunetako bat **biztanle orori gizarte eskubideak bermatzean** datza. Etxebizitza politikari dagokionean, lau dira zuzeneko ahalmenak dituzten administrazioak: Estatuako Gobernua, Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritza eta Udalak, azkeneko biek ahalmen gehien dutenak direlarik.

Politiken inguruan aztertu dezakegun lehenengo atala horietara zuzendutako **gastu publikoa** izan daiteke. Udalen eta beste erakundeen gastuari buruzko datu orokorrak ezin ditugu zehaztu, beraz Eusko Jaurlaritza eta Aldundien zeregina hartuko dugu aztergai. Eusko Jaurlaritzak 2005. urterako 150,3 milioi € (BPGaren %0,3a) aurreikusi ditu etxebizitzarako. Kopuru hau erakunde honen %2,3a da. Bestetik, etxebizitzarako 2005an aurreikusitako Gastu Fiskala (batez ere PFEZn egindako dedukzioen bitartez, erosi edo alokatzeagatik) 397,2 eurokoa da⁽¹³⁾. Ondorioz, **babestutako etxebizitzaren sustapenaren** eta bestelako programen bitartez merkatuan eskuartzera zuzendutako **euro bakoitzarengatik, hiru euro** gastatzen dira **dedukzioetan**.

Etxebizitza politiken beste oinarria, garrantzitsuena agian, **babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena** da. ETXEBIDEn zerrendan 72.622 babestutako etxebizitza eskatzaile daude eta haien artean 52.000 (%72,3) baino gehiago 18 eta 35 urte bitarteko gazteak dira. Eskaera maila honi 2001-2004 epean guztira **20.388 babestutako etxe eraiki dira** (13.175 amaituta), horietatik %14a Gizarte Etxebizitza motakoak. Horiei 2005eko apirila arte Bizigune* egitasmoaren bitartez esleitutako 1.019 etxebizitzak gehitu behar zaie. Ikusten dugu nola, administrazioen ahalegin sustatzailea areagotu den arren, etxebizitza eskaerak gora egiten duen.

* **Bizigune**: etxebizitza hutsak merkaturatzeko egitasmoa. Horren bitartez Eusko Jaurlaritza jabea eta maizterren arteko bitartekari bihurtzen da. Jabeari kuoten ordainketa eta etxearen mantenimendua bermatzen dio eta maizterrari diru sarreren arabera errenta kobratuko dio

E. ENPRESA PRIBATUA

Bai estatu osoan zein EAEn, eraikuntzaren sektoreak BPGren %18aren inguruko aktibitatea sortzen du (144.700 milioi euro 2004an), duela 10 urte baino %4 gehiago⁽¹⁴⁾. Estatuko BPGak urtero %3,24 egin gora egin duen bitartean, eraikuntza sektorearen BPGa askoz erritmo biziagoan igo da, urtean %5,68⁽¹⁵⁾. Etxebizitza Ministerioak berak "eraikuntzaren sektoreak sistema ekonomikoan etengabe garrantzia hartzen ari dela" aipatzen du. Bi milioi langile baino gehiagori ematen dio lana⁽¹⁴⁾ estatuan eta 86.353ri EAEn⁽¹⁶⁾, beraz, administrazioengan eragina izateko ahalmen handiko sektorea dugu hau.

Etxeen salneurriak eta hauek lortzeko emandako hipoteka-maileguen kopurua handitzen diren bitartean, gora egiten dute eraikuntzaren sektorearen inguruan dauden eragileek etekinak: Banka, Sustatzaileak, Eraikuntza Enpresak eta Higiezinen Agentziak.

Datu adierazgarri moduan, etxebizitza librea sustatzen duten enpresen mozkina hirukoiztu egin zela ikusten dugu, %9,6tik %36,9ra pasa zelarik⁽¹⁷⁾. Adibidez, aipatzekoa da hirigintza birkalifikazioak, Madrilen bakarrik, urtero 52.000 milioi euro sortzen duela⁽¹⁸⁾. Honekin batera, sektorearen enpresen burtsa indizea adierazle orokorra baino %66 handiagoa dela ikusten dugu⁽¹⁹⁾.

Bankuen eta aurrezki kutxen zeregina aztertzea beharrezkotzat jotzen dugu. Lehenengok %10etik gorako etekinak aitortzen dituzte urtez-urte eta haien balantzetan errentagarritasunaren handitze horren arrazoi nagusien artean hipoteka-maileguen igoera aipatzen dute. Hots, ikus ditzagun euskal aurrezki kutxen mozkinak:

	Etekinak (Milioi €)	Urteko igoera (%)
BBK	263	11,6
Vital Kutxa	48,8	7,35
Kutxa	160	10,95

III. ANALISIA

A. KARIAK

Ziuraski arrazoi eta justifikazio ekonomiko asko dago, azken urteetan euskal hiritargoaren zati handi batentzat etxebizitza eskurazekin bilatu izana ongi asko azalduko liguketenak (errentagarritasun handia, lurzorurekin espekulazioa, eskari handia, euroaren sarrera,...); ordea, gure ustetan ez dira hauek arrazoi nagusienak, edo gehien azpimarratu nahi genituzkenak.

Eraikuntzarekin erlazionatutako zenbait faktorek prezio hazkunde gehiegizkoan duten erantzukizuna alboratu beharra dago. 2004ko aroa erreferentzia gisa hartzen badugu, lehengaiak 8,7% igo zirela ikus daiteke, lanekuaren kostua %3,8an hazi zela, eta orohar, eraikuntzaren kostuen indize orokorra %7,2an²⁰ igo zela. Denbora tarte berean, etxebizitza askearen prezioa %15,24an hazi zen, eta babestuarena %13an. Hortaz, badirudi hazkundea ezin zaiela eraikuntza gastuei leporatu.

Alojamendura irisgarritasunerako zailtasunen kari nagusia, eta hortaz, etxebizitza urratutako eskubidea izatearena, berau Eskubide Subjetibo* bezala onartzearen aldeko egiazko borondate politika gabezia dago; hau da, administrazio publikoek ez dute bere gain hartzen osasun edo heziketaren gisara berau bermatzeko erantzukizuna. Honenbestez, etxebizitzarako sarbidea merkatuko legeek eta etekinen maximizazioa helburu duen nahaspila ekonomikoak baldintzatuta dago, eta agerikoa den bezala, etekinok dezente handitu dira etxebizitzaren salmentak direla eta.

Honek guztiak Etxebizitzan egiten den aurrekontu bitarteko gastu publikoa eskasera garamatza: (BPGren %0,3), osasunari (BPGren %4,3) edo hezkuntzari (BPGren %3,6) egozten zaienaren ondoan. Gastuaren bolumen honek Eusko Jaurlaritzaren osoko aurrekontuaren %2,3a suposatzen du. Zuzeneko gastu hau gastu fiskalarekin osatzen da, azken honek arazoaren irtenbidea ekarri beharrean garraztu egin duelarik. PFEZ**aren gaineko dedukzio fiskalean datzan politika hori kaltegarri suertatu da prezioen hazkundea eragin duelako, eta baita diru publikotik sektore pribaturako transferentzia ere. Pompeu-Fabra Unibertsitateko José García-Montalvo ekonomia irakasleak argitaratutako txostenaren arabera, dedukzio fiskal horiek fondo publikoetatik esku pribatuetarako transferentzia eragiten dabilta. Bere ustetan, horiexek dira pisuen prezioaren hazkunderaren %8,3aren erantzule.

Illo honetatik suertatu da etxebizitza hutsaren mugiarazte politika ere, errentatzaileentzat PFEZ-ren gaineko hobariak Bizigune Programarekin konbinatzeko hautua egin duena; OHZ***ren igoera bizidetzeko zigor fiskalaren proposamena alboratuz.

* **Eskubide subjektiboa:** Legez pertsona orori aitorturiko eskubidea, eta hura betearaztea administrazioari exegitzeko modukoa.

** **PFEZ:** Pertsona Fisikoen Errentaren Gaineko Zerga. Pertsonen diru sarrerak zergapetzen ditu.

*** **OHZ:** Ondasun Higiezinaren Gaineko Zerga, udalerriko titulartasunekoa da, nahiz eta arauketa Foru Aldundiena izan.

Sarritan administrazio desberdinek, hiritargoaren kezka material nagusia ebazteko irizpide komun eta baterakoak erabili beharrean, norbere ekinbidea jarraitzen dutela ikusten dugu, norbere irizpideak jarraituz eta era koordinatu gabe, gatazka ere sortzera iritsiz.

Etxebizitza politikak ernatzeko unean, sektore pribatuak botere legegilearen gain ezartzen duen presioa tartean dagoen elementu gisa agertzen zaigu, eta saihestu ezinekoa. Hau ageri agerian geratu zen Lurzoru eta Urbanismoaren Legeari buruzko eztabaidan. Izan ere, eraikuntzak dakarren BPGren %20a eta azken urteotan darabilen errentagarritasuna ez baita nolanhikoa.

B. ONDORIOAK

Etxebizitzaren egungo egoeraren ondorio nagusia, urratutako oinarritzko eskubide izaera da. Txunditzekoak diren zifretatik haratago, duintasunezko bizi proiektuak garatzeko arazo larriak dituzten jende multzoekin egiten dugu topo, gehiengo zabala gazteez osatua. PGDI*ren arabera 124.741 gaztek ezin izan zuten bizileku independentea sortu arrazoi ekonomikoengatik, eta 72.000 dira babes ofizialeko etxea lortzeko zain daudenak. Horrela, ulergarria da EAEk Estatuko emantzipazio tasa urrienetakoa izatea, hau da, %32,4, orokorraren %37,4aren ondoan.

Gainera, eta beste behin, Eusko Jaurlaritzak berak onartzen du sarritan etxebizitzarako irisgarritasuna gainontzeko pertsona bat (bikotea) izateari baldintzatuta dagoela, gastu guztiei aurre egin ahal izateko. Errealitate hau bereziki esanguratsua da emakumeari dagokionez, haien bikotearekiko dependentzia ekonomikorako arrazoiei hau gehitzen zaielako.

Etxebizitzarako sarbideak jende askori egoera ekonomiko larriak dakartzkio, hortik eratorritako gastuek (alokairuak, hipotekak,...) pobrezia arriskuan ezartzen duelarik, gainontzeko beharrezaneiei aurre egiteko baliabide urriak uzten dizkiote eta. Horrela, PGDIk pobrezia estaliaz hitz egiten du, etxebizitzarako sarbide bila daudenen %70ak aitortzen baitu hasiz gero, ongizate gabeko egoeran* kokatuko liratekeela. Pertsona horiek goi mailako ikasketadun gazte langilearen profila daukate. Beraz, agerian gertatzen da etxebizitzarako sarbidea dela eta, **populakuntzaren sektore zabal bat, formazioduna, langilea eta baliabideduna, Eusko Jaurlaritzak berak txirotzat hartzen duela**. Gazte kolektibo honek, hortaz, bere emantzipaziorako oztopoa topatzen du, eta bere bizi proiekturako muga garrantzizkoa. Bizitza heldurako igarobidean oztopo nagusitzat etxebizitza duen euskal gazteriaz ari gara. Gure ustetan, bada hausnarrarazteko moduko datua.

* **PDGI**: Pobreziaren eta Giza Ezberdintasunaren Inkesta. Lau urtean behin burutzen du Eusko Jaurlaritzak, beharrian egoerei eta ezberdintasunei buruzko diagnostika eginaz.

** **Ongizate gabezia**: baliabide egoera, zeinean hauek ez dioten pertsonari gizarte jakin bateko kontsumo eta ongizate estandarretara iristen uzten.

lido beretik, eta bereziki gazte ikuspegitik, lan merkatuaren eta etxebizitzaren arteko harremanaz gogoeta egiteak merezi du. Batetik, gainontzeko adin taldeei baino soldata eta kontratazio baldintza mugatuagoak eskaintzen zaizkigun artean, bestetik muturreko ahalegin ekonomikoa eskatzen zaigu, urte luzeetan irauten duen ordainketa betebeharrarekin.

Egoera larriagoak ere badira, kopuruan gutxiago izanik ere pertsonentzat duten ondorioetatik gogorragoak, baliabide gutxien dituzten pertsonen dagozkienak. Horrela, urtetik urtera ez ordaintzeetatik maizter kaleratze gehiago ikusten dugu, eta GLL* en %80a urtero etxebizitzaren inguruko gastuetara bideratzen da. Laguntza hauek ez daude eskatzen dituen ororentzat bermatuta, eta urtez urte murrizten doaz.

* *GLL: Gizarte Larrialdietarako Laguntzak.*

IV. BALORAPENA

Lehenik eta behin, gazteen etxebizitzarako sarbide duinerako erabateko zailtasun egoera oso larri bezala baloratu beharra dago, eta administrazio desberdinen jokabidea, pertsona orok etxebizitza duinaz gozatzeko duen eskubidearen urraketaren aurrean, erabat ez nahiko bezala.

Hortaz, ia 125.000 gaztek arrazoi ekonomikoengatik ez dute etxebizitza lortzeko aukerarik, bate-tik merkatu librean duen prezio neurrigabea dela eta (bai salerosketan zein alokairuan) eta bestetik, merkatu babestuan ematen den eskaintza eskasia dela eta; baita ere, bigarren segmentu honetan, Erregimen Sozialeko Etxebizitzaren promozio urriagatik. Izan ere, azken 10 urteetan eman den merkatu libreko %127ko prezio hazkundea eta babestuko %85ekoa, soldaten batz besteko %30eko igoerarekin eta gazte popula-kuntzaren gehiengoaren lan baldintzen prekarietatearekin alderatu beharra dago, honi ezinbestean ko-puru itzeleko eta epe luze-luzerakoak diren hipoteka kredituak gehitzen zaizkion artean.

Etxebizitza merkatuan interbentzio publikoa egiteari egozten zaion aurrekontua ez da askia inondik inora, eta are gehiago, etxebizitza askeen prezioek ez diote gora egiteari utzi promozio ofiziala hasiagatik ere. Horretaz gain, gastu fiskala aurrekontu gastua baino handiagoa izateak ez du etxebizitza-ren gain-salneurrien arazoa bakarrik larritzen, baizik eta gainera, beharrian handiena duten pertsonak bete-betean diskriminatu ere egiten ditu. Hauek, haien lehengo etxebizitzara iristeko aukerarik ez duten artean, erdi mailako eta goi mailako errentadun pertsonak nolana hikoak ez diren *dedukzio* fiskalez onu-ratzen dabilta. Gogora dezagun pertsonen %30ak zailtasunak aitortzen dituela bere maileguaren ordain-ketari aurre egiteko orduan.

Udalek paper giltzarria dute etxebizitza politiketan, haiek baitira lurzoruaren jabe handiak, eta baita babestutako etxebizitzetarako lurzoru erreserbak burutzearen arduradunak ere. EAEn aldakortasun handia dago udaletako etxebizitza politikei dagokienez, udal batzuk etxebizitza babestuan %50ko por-tzentaietara hurbiltzen diren artean, beste batzuetan nekez eraikitzen da BOErik edo Etxebizitza Sozialik. Honen arrazoa udalek lurzoru guztia etxebizitza babesturako ez dedikatzean dago, eta baita lurzoru erreserba guztiak horretarako ez burutzean ere, horren orde z lurzoru publikoa espekulazio bide diren en-kantetara atereaz eta etxebizitza babestuetarako lurzoru erreserba horiek monetarizatzeko formula des-berdinak bilatuz.

Gainera, aipatu García-Montalvo irakaslearen ikerketari jarraiki, udalak “boom inmobiliario”aren onuradun handiak direla ikus dezakegu, haien zergen kopuru nagusia bere ondorioz jasotzen dute eta. Zehatzago, estatuko hiri handietan zerga bilketa honek osoko kopuruaren %50a baino gehiago suposa-tzen du.

Etxebizitza arazo gisa ikusteko pertzepzioa hiritargoaren kezken eskalan igoz joan den ahala, partidu eta erakundeen arteko eztabaidaren tonua ere ozenagotzen joan da. Agerian geratu da, bada,

administrazio arteko koordinazioa ez dela beharko lukeen bezain ona (salneurri tasatutako pisuei buruzko ezbaia, Eusko Jaurlaritza, Foru Aldundi eta udalen arteko konpetentzia gatazka,...) eta 25 autonomia urteren ondoren lurzorua erabilera eta urbanismo arautuko dituen lege gabeko Estatuko Autonomia Erkidego bakarra izaten darraigula. Hortaz, arduragabekeria politikotzat jotzen dugu administrazio eta partiduen arteko deskoordinazioa, konpetitza ez denean, etxebizitza gaietan.

Horrela ba, etxebizitza alorreko deskoordinazio hau, administrazio arteko lehiaketa partidista ez denean, arduragabekeria politikotzat jotzen dugu.

Administrazioek etxebizitza eskubidetza ez hartzeak ulerterraz bihurtzen du etxebizitza hutsen kontrako zigor politikaren aldeko hautua egin ez izana. Eusko Jaurlaritzak etxebizitza hutsen gaiari heltzeko iragarri zituen neurri multzotik, merkaturatzeko pizgarriak praktikan jartzera (BIZIGUNE Programa eta Pizgarri Fiskalak) mugatu da. Neurri hauen bigarren zutabea, hain zuzen ere etxebizitza hutsok OHZ-ren errekargu bidez kargatzea, ez da errealitate bihurtu Foru Aldundiek neurriok onar zitezen agertu duten borondate politiko faltagatik.

Etxebizitza hutsen merkaturatzeak agenda politikoetan lehenetsitako gaia izan beharra dauka. Jasangarritasun ekologikoaren ikuspegitik, onartezina da geure komunitateak bizi duen eraikitze erritmoa, hiri eta herrien handitzea dela eta espazio naturalak geroz eta lurralde zabalagoak baitaude galtzen.

Inguruabar honetan, negatiboki baloratzen dugu Etxebizitza Sozialen proportzio urria BOE kopuruaren ondoan. Are gehiago, ETXEBIDEn izenematea egin dutenen arteko %15ak diru sarrerengatik BOE-rako sarbiderik ez izanda, eraikitzen den etxebizitza sozial kopurua %14ekoa besterik ez da; eta gainera, gaur egun Salneurri Tasatuko Etxebizitzen* eraikuntza promozionatzen dabilta, beroien jasotzaileak ohiko BOEa jasotzeko diru sarrera gehiegi dituzten pertsonak diren artean. Gure ustetan etxebizitza babestuen eraikuntza sustatzeko orduan etxebizitza sozialetik egin beharra dago, hauek baitira erabat unibertsalizagarriak diren bakarrak, eta birbanatze irizpideak ezargarri dituztenak.

Era berean kritikagarria deritzogu Aurrezki Kutzaren jokabideari, nahiz eta etxebizitza planei diru kopuru batzuk egokitzen dizkieten, mozkin izugarriak daudelako biltzen espekulazio inmobiliarioko negozioaren fase desberdinetan.

Azken urteotan, arazoaren izaria dela eta administrazioaren inplikazioa handitu dela ikusi dugu, eta baita etxebizitzako zenbait politikatan aurrera egin dela. Babesturiko etxebizitzen promozioak hazkundera izan du eta bere erregulazioan aurrerapenak egon dira (BOE behinbetiko kalifikazioa, beti zerrenda ofizialetatik adjudikazioa egitea). Aurrerakuntza gertatu bada, botere publikotik gizarteko ondoez orokorra somatu delako izan da. Hortaz, behar beharrezkoa da presio sozial hori gauzatzen

* **Salneurri Tasatutako Etxebizitza**: berriki agertutako eredu, EAEn legalki arautu gabea, 33.000 eta 48.000 euroko diru sarrerak dutenei zuzendua. Etxebizitza mota hau da Bizkaia eta Gipuzkoa eta Bizkaiko Aldundiek eta udal batzuek bultzatuko dutena

jarraitzea, administrazioak Etxebizitza Eskubidea bermatzeko duen betebeharra bere gain har dezan.

Hartara, EAEn azken urtean sortu diren gizarte mobilizazioei oso egoki irizten diegu. “Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma”z gain, tokiko mailan sortu diren ekimen zenbaezinak, etxebizitza eztabaida politiko eta sozialeko ardatz nagusienetakoa bihurtu izanaren erantzule dira; hortaz honakoa barne hartu ezineko gaia ez dela eta proposamen eta alternatiba zehatzak ere, errealitate bihurtzeko borondate politikoa besterik eskatzen ez dutenak, badirela azaleraziz.

V. PROPOSAMENAK

1. Etxebizitza **eskubidea** da, eta hori dela eta merkatuko logikatik at gelditu behar du.
2. Erakundeen politikak **biratze erradikala** egin behar du eta gizarteko interesen alde egin, eta ez interes pribatu eta espekulatzailen onurarako.
 - Beharrezkoa da administrazio desberdinen etxebizitza alorrerako **aurrekontu dotazioa handitzea**, egiazko beharren arabera.
 - **Gastu fiskal** eta **gastu publikoaren** arteko ezberdintasuna orekatuz.
 - Diru publikoa etxebizitza publikorako **promozio zuzenera** egokitu behar zaio, horrela baliabide publikoen probetxutasuna bermatuz eta helburu pribatuei erantzuten dieten bitartekaritzak aurreztuz. Horren adibide **Etxebizitza Enpresa Publikoak** sortzea izan liteke.
3. Udal Finantzaketari buruzko eztabaida beharrezko bilakatzen da, eta egun horretarako erabiltzen diren formulen formulaketak berriztea.
4. **Alokairu sozialaren** aldeko apustu sendoa, sarbide unibertsala bermatzeko eta administrazioaren baliabideekin ez espekulatzeko bide gisa. Alokairu honen ordainketa mugatu beharra dago, gainontzeko beharrizan eta eskubideak ezindu ez ditzan. Gainera, etxebizitza publikorako zerrendetan sartzeko betekizun ekonomiko minimoak deuseztuz.
5. Apustua errealia ez den artean, **GLLak**, une honetan ia kopuru osoan etxebizitzara dedikatzen direnak, osotasunean bermatu beharko dira, milaka familia kalera ditzaten sahiestuz.
6. **Etxebizitza hutsa** kontestu honetan onar ezinezko luxua da, horregatik, behar beharrezkoa da kontrolerako neurriak (administrazioak badu horretarako baliabiderik) eta etxebizitza horiek berehalako probetxamendua ziurtatuko duten zigorrerako neurriak ere artikulatzea (desjabetzapen neurriak planteia litezkeelarik).
7. **Lurzorua ren kudeaketa**, beronen erabilera gizarte interesaren araberakoa izan dadin eta jarrera espekulatiboak oztopa daitezen ziurtatuko duten lege bidez arautua egon beharko litzateke, bigarren kasuan, adibidez, Udalen aldetik, normalean finantzaketa bidetzat erabiltzen dute eta. Premiazkoa da espekulazioa errotik mozteko neurriak ezarriko dituen eta etxebizitza babesturako lurzoru erreserbak burutzea ziurtatuko duen Lurzoru Legea onartzea.
8. Etxebizitza eskubidearen bortxaketa inguruabar honetan, beharrezkoa da **okupazioaren** paperari eta egun pairatzen duen penalizazio egoerari buruzko hausnarketa egitea.
9. **Aurrezki Kutxek**, duten izaera sozialari jarriki, etxebizitzaren arazoa konpontzera begira diru inbertsioa egin behar dute, eskubideak sofritzen duen babes gabezia horretatik mozkinak atera beharrean.

ITURRIAK

1. **Eustat**,. 2005eko otsaila.
2. Pobrezia eta Gizarte Desberdintasunen Inguruko Inkesta. **Eusko Jaurlaritza**.
3. Eskaintza Inmobiliarioaren inguruko Inkesta. **Eusko Jaurlaritza**.
4. Censo sobre Población y Viviendas. **INE**, 2001.
5. **INEM**, 2005 martxoa.
6. Encuesta de Población Activa (EPA). **INE**, 2005eko martxoa.
7. Lan Egoeraren Inguruko Inkesta. **Eustat**.
8. 8. Buletina. **Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI)**.
9. Etxebizitza Eskaera eta Beharraren Inguruko Oinarritzko inkesta. **Eusko Jaurlaritza**, 2004.
10. Informe de Estabilidad Financiera. **Espainiako Bankua**, 2005eko maiatza.
11. Actividad Crediticia Hipotecaria. **Asociación Hipotecaria Española (AHE)**, 2005eko martxoa.
12. **El País**, 05-5-31. (CARDIF Aseguru Taldearen erreferentziarekin).
13. 2005eko aurrekontuak: norantz eramaten gaituzten. **ELA**.
14. Resultados del Sector de la Construcción 2004. **SEOPAN**, 2004ko Otsaila.
15. Escenario Macroeconómico y Demográfico para la Elaboración de un Plan para Favorecer el Acceso a la Vivienda de los Ciudadanos. **Ministerio de Vivienda**, 2005 eko otsaila.
16. **Eustat**, 2005eko otsaila.
17. **Urbaniza.com**
18. **Idealiستا.com**
19. 2004ko Abenduko Buletina. **Sociedad de Tasación**.
20. **Eustat**, 2005eko ekaina.
21. Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones de vivienda [José García Montalvo]. **Economistas**, 2005eko martxoa.

