

# HILZPIDEAK

Abendua 2010

5

*Gazteria eta Etxebizitza  
Alokairuaren egoeraren inguruko  
gazte begirada bat*





Hizpideak 5. Zk. Abendua 2010 Gazteria eta Etxebizitza  
Alokairuaren egoeraren inguruko gazte begirada bat

Hizpideak nº5 Diciembre 2010 Juventud y Vivienda  
Una mirada joven sobre la situación del alquiler

Erredakzioa eta argazkiak\_Redacción y fotografías: EGK

Egilea:

---

Euskadiko  
Gazteriaren  
Kontseilua



Consejo de  
la Juventud  
de Euskadi

Laguntzen du:

---



## **Aurkibidea**

---

<b>1. Sarrera .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ikuspegi orokorra .....</b>	<b>7</b>
- Higiezin burbuila eta etxebizitza-merkatuaren bilakaera .....	7
- Higiezin burbuilak dituen ondorioak .....	11
<b>3. Esparru politiko eta instituzionala .....</b>	<b>14</b>
- Alokairuen lege-esparrua .....	14
- Alokairuko etxebizitza politikak .....	20
<b>4. Alokairuen merkatua EAEn: eskaintza eta eskaria .....</b>	<b>25</b>
<b>5. Gazteriak alokairuen merkatuan sartzeko dituen aukerak .....</b>	<b>31</b>
- Merkatuan sartzeak eta ez sartzeak dakartzan arazoak: emantzipazio-tasa, emantzipazioaren baldintzak –baldintza eskaseko etxeak, mendekotasuna, mugikortasuna, beste fenomeno batzuk-, ahalegin ekonomikoa, eta abar.....	31
<b>6. Ondorioak .....</b>	<b>38</b>
<b>7. Proposamenak .....</b>	<b>41</b>
<b>8. Eranskinak.....</b>	<b>44</b>



## **1. Sarrera**

---

Gazteek etxebizitza lortzeko dituzten arazoak munta handiko lan-ildoak izan da eta da Euskadiko Gazteriaren Kontseiluak (EGK) duen jardueran.

Kontseilua hainbat urte ari da sarean lan egiten herri-plataforma eta ekimenetatik bideratutako elkarte nahiz gizarte-mugimenduekin koordinatuta; hala ere, ez dugu inoiz alde batera utzi instituzioekiko elkarrizketa eta gai horri buruz daukagun diskurtsoa garatzea eta gogoeta egitea. Hala erakutsi dugu hainbat argitalpenetan eta komunikabideetan agertu diren iritzietan.

Beraz, prestatu dugun dokumentu hau lan-ildo horretan kokatu behar da. Izan ere, dokumentu honen asmoa da etxebizitzaren (alokairuko etxebizitzarena, zehazki) egoera aztertzea eta gazteek horretarako duten eskubideari buruzko ikuspegia ematea. Nolanahi ere, gure zeregin nagusia proposamenetan sakontzea eta arlo honetan alternatibak eskaintzea izango da. Horrek guztiak helburu nagusi bat dauka: gazteriarentzat eta elkarteentzat tresna baliagarria izango den dokumentu bat egitea.

Hemen azalduko ditugun gogoeta eta proposamen guztiak EGKren baitan egindako hausnarketa prozesutik sortu dira; beraz, esku artean duzun dokumentu hau Kontseiluko kide diren elkarteek koordinatu, ebaluatu eta definitu dute.

2007ko argitalpenean etxebizitza-merkatuari buruzko ikuspegi orokorra eman genuen eta gazteek etxea erregimen ezberdinetan eskuratzeko zituzten aukerak aztertu genituen. Txosten hura egin aurreko gogoeta-fasean eta haren ondorioz sortu zirenetan, ordea, alokairu hutsezko politikan aurrerapausoak eman beharra eta alokairuak garrantzi handiagoa izango zuen merkaturantz jo beharra azpimarratu zen. Horregatik, txosten honi dagokionez, alokairuan jarri dugu arreta guztia, bai azterketan, bai proposamenetan.

Kontseiluaren iritziz, alokairu-erregimena etxebizitza-eskubidea gauzatzeko bide errazagoa eta malguagoa da herritarrentzat, eta gainera, gerta litezkeen espekulazio prozesuak eta neurri gabeko eraikuntza geldiarazteko estrategia egokia izan daiteke.

Hizpideak saileko bosgarren ale honek alokairuko etxebizitzaren eskari-eskaintzari buruzko analisia eskaintzen du, gazteak alokairuko etxeen merkaturan sartzeak eta ez sartzeak dakartzan arazoak eta arlo horretan erakundeek duten esku-hartzea. Amaitzeko, aurkeztu den ikuspegiari buruzko balorazioa egin eta neurri-sorta bat eskaintzen da.



## 2. Ikuspegi orokorra

---

### *Higiezinaren burbuila eta etxebizitzaren eskaintza-eskariaren bilakaera*

Azken urteotan, Higiezinaren Burbuila deitu zaion fenomenoak ikusi dugu. EGKtik eta beste foro batzuetatik sarritan salatu izan ditugu etxebizitza-prezioen igoera nabarmena eta hortik sortu diren beste hainbat dinamika (etxea erosteko joera gehiegizkoa eta alokairuko etxerik eza, etxebizitza hutsak, gazteak berandu emantzipatzea, gehiegizko zorpetzea eta abar); baina gutxi espero zuten fenomeno ekonomiko horren tamaina eta eragina eta ondorioz ekarri duen krisia. Ez da txosten honen helburua higiezinaren merkatuan gertatu den atzeraldia eta kolapsoa sakon aztertzea; hala ere, eskaintza eta eskaria eta hortik datozen arazoak zehatzago aztertzen hasi aurretik, komeni da atzera begiratzea gaurko egoerara ekarri gaituzten baldintzak zeintzuk izan diren ulertzeko.

Lehenik eta behin, nabarmendu behar da higiezinaren merkaturak testuinguru jakin batean garatu dela, non “jabetzaren kulturak” izugarritzko garantzia baitu, eta historikoki, etxebizitza-politika publikoek berretsi egin dutela kultura hori. Beste herrialdeetan ez bezala, alokairuaren merkaturak urria da eta etxea erostea dituen onura fiskalak askoz handiagoak, bai estatuan, bai EAEn. Esaterako, 1950ean, alokairuko etxeak -alokairu sozialekoak nahiz pribatukoak- %50 ziren Espainiako estatuan; zoritxarrez, higiezinaren merkatuak izan duen bilakaera eta sektore horretan puztu den burbuila alokairuaren kalterako izan da.

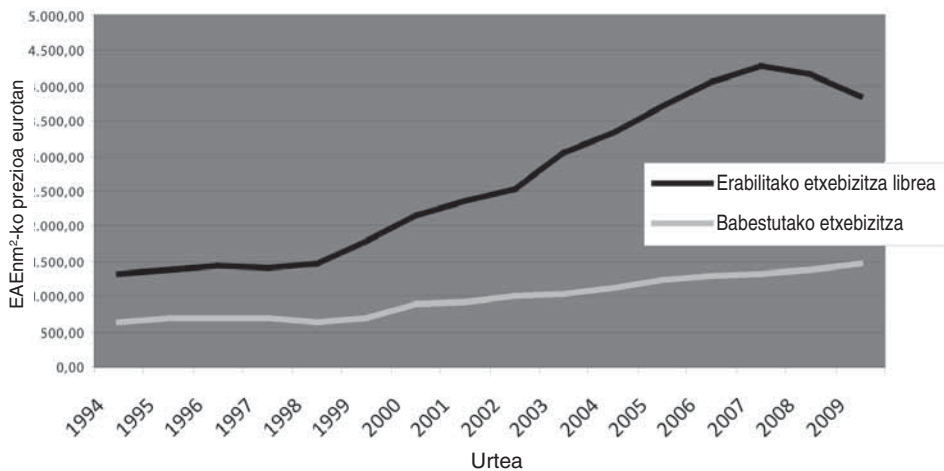
Burbuila horren ezaugarriak hauek izan dira: jabetzako etxebizitzaren eskaria izugarri handitzea eta prezioek sekula ezagutu gabeko neurrian gora egitea. Zentzu horretan, esan daiteke faktore bat gehiago izan direla azken hamarkadan joera horri bultzada eman diotenak: ekonomiaren hedapena, langabezia gutxitzea eta per-capita errenta igotzea (neurri batean, eraikuntza-sektorearen eraginez), hipoteken interes-tasak murriztea –batez ere euroaren sisteman sartu ondoren-, eta estatuko zenbait eskualdetan, eragin txikiagoko beste faktore batzuk; esaterako, biztanleriaren hazkundera (immigrazioari esker) eta bertan bizi ez diren familiek bigarren etxebizitzak erostea.

Izan ere, etxebizitzaren eskaria gorakada nabarmena ezagutu du azken urteotan, nahiz eta hamarkada honetako biztanleriaren piramideak oinarri meheagoa erakutsi; azken urteotan, nabarmen jaitsi baita etxea erosteko joera dutenen adin-tartea (INEren arabera, Espainiako estatuan, 15.000 pertsona 2005etik 2007ra bitartean). Horregatik, aipatu diren faktoreek ezin dute azaldu, besterik gabe, zergatik handitu den eskaria eta zergatik igo diren prezioak; hazkunde horretan badira joera hori azaltzen duten beste bi eragile: batetik, **kredituak emateko baldintzak biguntzea** (salmenta-prezioaren gorakada areagotu zuen, baliabiderik gabeko pertsona asko erostera bultzatu, eta horren ondorioz, eskaria gora egin zuen); bestetik, **goranzko joerak sortutako itxaropena** (espekulaziorako joera piztu zuen eta benetako beharrezan demografikoetatik gora eramanezuen eskaria).

Izan ere, interes-tasak murriztu zirenean, etxebizitzaren prezioa ez zen ezartzen kostuaren edo balio errealtaren arabera, kreditu-baldintza horiek ordaintzeko ahalmena zuen erosle-kopuruaren arabera baizik; gainera, joera horretan eragin handia izan zuen espekulatzeko itxaropenak: etxebizitzaren prezioak beti gora egingo zuela pentsatzen zen, eta horrela, azkartu egin zen prezioaren igoera, 1. grafikoak erakusten digun bezala.

**1. grafikoa: salgai jarritako etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko prezioaren bilakaera EAEn.**

**Salgai jarritako etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko prezioaren bilakaera**



**ABC – Economía – 03/02/2010**

(...) El aumento del «stock» de viviendas en manos de la banca, que actualmente alcanza las 100.000, y la exigencia de aprovisionar el 20% de su valor, frente al 10% anterior, supondrá un acicate para que las entidades financieras rebajen precios y establezcan nuevas formas de financiación que «acelerarán» el ajuste de los precios también por el lado de los promotores. El total de viviendas sin vender se eleva a 700.000, según dijo el director general del Instituto de Estudios Económicos (IEE), Juan Irazo, en la presentación del libro «Economía de la vivienda en España» (...). Según Izquierdo el mercado no se recuperará hasta el año 2013 y eso podría provocar que el precio de la vivienda bajara hasta un 30%.

[http://www.abc.es/hemeroteca/historico-03-02-2010/abc/Economia/el-precio-de-las-casas-puede-bajar-un-30-si-la-banca-vende-los-100000-pisos-que-tiene\\_1133501164706.html](http://www.abc.es/hemeroteca/historico-03-02-2010/abc/Economia/el-precio-de-las-casas-puede-bajar-un-30-si-la-banca-vende-los-100000-pisos-que-tiene_1133501164706.html)

Neurriz kanpoko balorazio hori portaera espekulatuzaileen ondorioa izan da eta da: etxebizitza inbertsiorako ondasun gisa erabili izan da, saltzeko eta erosteko ondasun gisa, balioa handitzeari esker irabaziak ematen zituelako. Izan ere, partikularrek, bankuek eta higiezin agentziek pilotutako etxebizitza multzo handi bat zegoen eta dago oraindik, balioa handitzen denean saltzeko zain, hau da, elkarren artean salerosketarako gai izan direnak.

Hasierako fasean eskaintzak ezin izan zion eskariaren igoerari erantzun; baina laster, etxebizitzak eraikitzeko



erritmoa bizkortu eta potentzialki behar ziren etxebizitzak baino gehiago eraiki ziren (3. grafikoa eta 1. taula). Horrela, kasu askotan, eskaria baino handiagoa izan zen eskaintza, eta stock handitze horrek goranzko itxaropenak zapuztu zituen eta prezioak apaldu.

Eskaintza gehitu ahala, ordura arte merkatu errealetik kanpo egondako etxebizitzak balioa galtzen hasi ziren. Higiezin horien aukera-kostua handiegia zen (hau da, errentagarriagoa zen saltzea, ondasuna mantentzea eta/edo finantzatzea baino) eta merkatura irten ziren; horrela, prezioen jaitsiera areagotu zuten, batez ere 2008tik aurrera (1. eta 2. grafikoak eta 1. taula).

### 1. taula:

#### *EAEko etxebizitza kopuruaren portzentaje-gehikuntza, etxe-motaren arabera 1991-2001*

	Etxebizitzak guztira			Familia bakarreko eta bi familiako etxebizitzak	
	Familia-etxebizitzak	Nagusiak	Bigarren etxeak	Familia-bakarrekoak guztira	Familia-bakarreko nagusiak
EAE	14,8	17,6	3,4	16,3	20,6

Iturria: INE.

#### **El sector de la Construcción – Radiografía del sector y de los mercados de Edificación Fira de Barcelona, Dpto de Investigación y Estrategia – Abril de 2009**

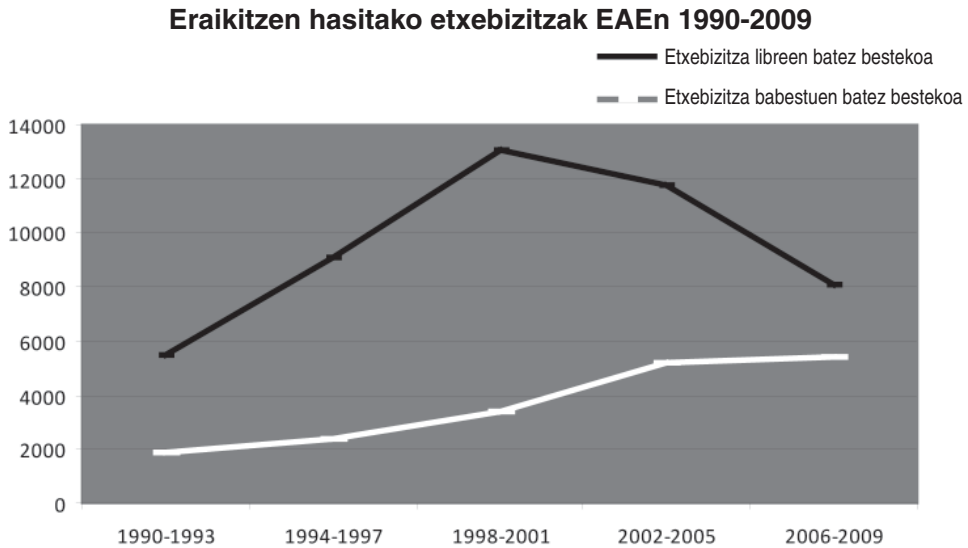
En 2008, sin embargo, el descenso en el empleo del sector de la construcción se evidenció de manera latente. Con un descenso del 21% interanual respecto a 2007, tal porcentaje se traduce en números absolutos a cifras superiores a los 500.000 empleos destruidos en el sector en el plazo de un año. El reajuste del sector que implica el estallido de la burbuja inmobiliaria pasa inevitablemente por la destrucción de empleo, el cual se convierte en un punto débil en situaciones de desempleo a causa del efecto multiplicador de este sector sobre el conjunto de la economía española.

<http://www.construmat.com/portal/ShowProperty?nodeId=/BEA%20Repository/464005//document>

Urteetako hazkundearen ostean, lurra artifizialdu eta neurri gabe eraiki ondoren, produkzio-ereduaren osagai funtsezkoa izandako sektore hori –2007an, eraikuntzaren sektoreak BPGren %18 hartzen zuen Espainiako ekonomian, eta enpleguaren %13,9<sup>-1</sup>, dezelerazioan sartu zen 2008tik aurrera. Eta, apurka-apurka, beste sektoreetara zabaltzen hasten da: finantza-sektorerara, sektore publikora, zerbitzuetara eta abar.

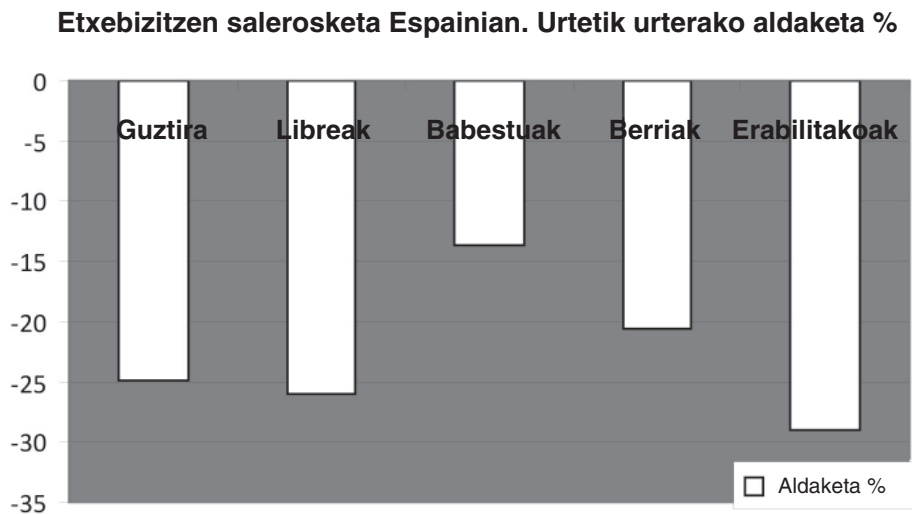
Laburbilduz: etxebizitzaren eraikuntza-bolumena gutxitu egiten da (2. grafikoa), prezioak jaitsi egiten dira, eskaria beherakada (3. grafikoa), eta higiezinaren merkatutik haratago ere murriztu egiten da jardueraren ekonomikoa; horren ondorioz, langabezia bikoiztu eta defizit publikoa handitzen da.

2. grafikoa: Eraikitzen hasitako etxebizitzaren batez bestekoa EAEn 1990-2009



Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3. grafikoa: Etxebizitzaren salerosketa Espainian 2009



Iturria: INE, Espainia zenbatekotan 2010

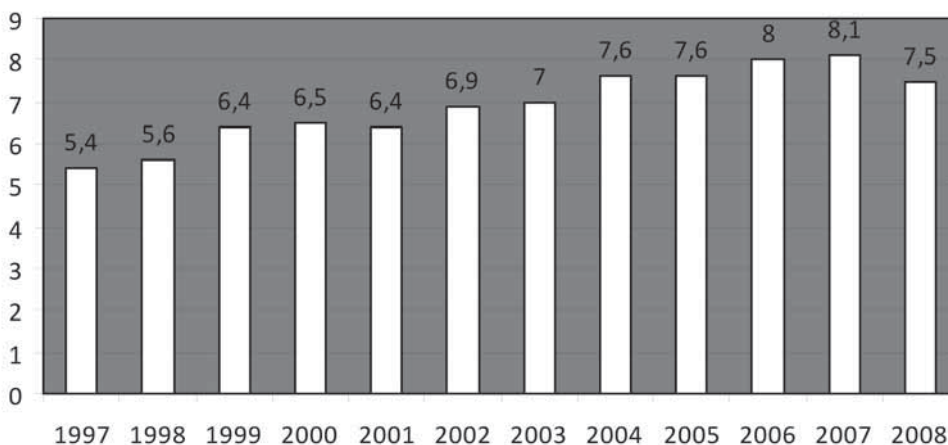
## Higiezinaren burbuilak ekarri dituen ondorio sozialak

Burbuilaren kostu sozialak eta lehertu ondoren utzi dituenak aski ezagunak dira. Etxebizitza eskuratzeko egin behar zen ahalegin ekonomikoa eta etxebizitzaren prezioa/lurzorua ratioa sekula ezagutu gabeko mugetara iritsi zen 2000ko lehen hamarkadan (4. eta 5. grafikoak); horrek guztiak zorpetze-maila handia ekarri zuen eta etxeak ordaintzeko urte gehiago behar izatea.

### 4. grafikoa:

**EAEko gazteek etxebizitza erosteko egin beharreko ahalegin ekonomikoa.\***

#### Etxebizitza erosteko zenbat urtetan erabili behar den soldata osoa

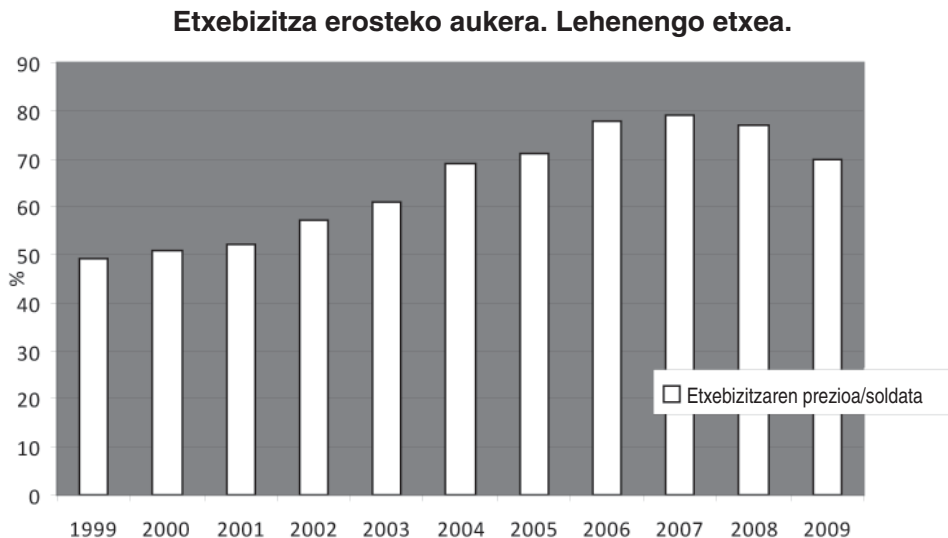


\* Gazte batek zenbat urte beharko lituzke etxebizitza ordaintzeko (deklaraturako prezio gorena) bere diru-sarrerera gordin guztiak horretan erabilia, hipoteka-maileguaren interesak ordaintzeko kopuruak kontuan hartu gabe.

Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila, Beharizanei eta etxebizitza-eskariari buruzko inkesta. 2008.

#### Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV. Ararteko, 2007. Pág. 69.

"(...) El problema de la vivienda para jóvenes, se hace referencia, fundamentalmente, a una situación que se define como *bloqueo de la emancipación*. (...) si, hasta mediados de los ochenta, el problema del acceso a la vivienda guardaba una estrecha relación con el empleo, desde esa fecha y en la actualidad (...) se evidencia que contar con un empleo no es granita suficiente para acceder a una vivienda en las actuales condiciones de mercado (...). Desde esta perspectiva puede afirmarse que este proceso vital para la transformación de poblaciones juveniles en poblaciones adultas se encuentra bloqueado en razón de las difíciles condiciones de acceso a la vivienda. Por su parte, retraso en la edad media de emancipación parece tener una influencia directa en los cambios observados en la estructura demográfica: se argumenta, por ejemplo, que la muy baja tasa de natalidad – la mas baja de Europa – pueda estar influenciada por el retraso en la formación de parejas, o por la menos renta disponible para afrontar decisiones de tanta trascendencia, como tener hijos o hijas."

**5. grafikoa: Lehenengo etxea erosteko egin behar den ahalegina.\***

\* 90m<sup>2</sup> eraiki dituen etxebizitza erosteko behar den errenta proportzioa, 25 urterako hipoteka-maileguarekin.

Iturria: Julio Rodríguez, Krisiaren inplikazioak. Euskal Etxebizitzako Behatokiaren Jardunaldiak, Finantza-krisia eta higiezinaren sektorea. 2009ko maiatza.

Gainera, hau guztia askoz larriagoa da talde sozial ahulenen kasuan, hala nola emakumeak, etorkinak eta gazteak. Gazteria oso zigortuta dago arlo honetan; batetik, bizikidetz-unitateak sortzeko adinean egonik, etxebizitza-eskatzaileen gehiengo osatzen dutelako, eta bestetik, eskubide hori gauzatzeko eragozpen handiak dituztelako. Bizi dituzten lan-baldintzak direla-eta, hau da, soldata urriagoak (urtean 17.000 euro garbi 18 eta 34 urte bitarteko gazteen kasuan) eta behin-behinekotasun tasa handiagoak (%40ko behin-behinekotasun tasa 18 eta 34 urte bitarteko gazteen kasuan), soldata eta etxebizitza-prezioaren arteko aldea jasanezina da.<sup>2</sup>

Bestalde, etxea alokairuan lortzea ere oso zaila egiten zaie, erregimen horretan ere prezioak oso altuak direlako, eskaintza urria dagoelako eta ezaugarri bereziak dituelako. Kasu askotan, hileko alokairua hileroko hipotekagatik ordaindu behar denaren parekoa da; beraz, horri etxea erostean onura fiskalak gehitzen bazaizkio, ulertzekoa da hainbat jendek, kasu honetan gazteek, erosteko hautua egitea. Gurasoen etxetik irten eta emantzipatzeko jautzia egin duten 30 urtetik beherako gazte gehienak zorpetzearen gurgpilean harrapatuta gelditu dira; zorra ordaintzeko behin-behineko

enplegua besterik ez dute, eta hori euskarri ahulegia da. Horregatik, kasu askotan, euskarri hori hautsi egin zaie 2008ko krisia lehertu denean.

Argi dago gazteak pobretu egin direla beren etxea lortzeko ahaleaginean; baina horretaz gain, higiezin burbuilak badu beste ondorio kaltegarri bat: emantzipazio-adina atzeratzen du. Fenomeno horrek pisu handia hartu du eta beste ondorio batzuk ekarri ditu katean; esaterako, jaiotza-tasa jaiste. Nolanahi ere, eratorritako ondorio horiek sakonago aztertuko ditugu dokumentu honetan aurrera egin ahala.

Bestalde, higiezin burbuila lehertu zenean, ondasun higiezinetan inbertitu edo bizitzeko etxea erosi zuten familiek eta gizabanakoek ondasun horiek balioa galtzen dutela ikusi dute (1. grafikoa), eta are okerragoa dena, horietako asko etxerik gabe gelditu dira, ezin dituztelako hipotekak ordaindu. Bistakoa denez, prozesu horietan zerikusi handia izan du higiezin burbuila puztu eta gero gainbehera joateak; baina horretaz gain, berebiziko garrantzia izan du enplegua eta lan-baldintzak hondatzeak, EGK-k aurreko argitalpen eta txostenetan aztertu duen bezala.

Krisiak organo judizialetan izan duen eraginari buruz Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak emandako datuen arabera, krisia lehertu aurreko urtean, hipoteka betearazteagatik 584 utzarazpen izan ziren EAEn; 2008an, ordea, ia bikoiztu egin zen kopuru hori, eta 985 utzarazpen izan ziren. Etxea galdu dutenen estatistika tamalgarriak gizenaz joan dira eta, 2010ean, 1.255 utzarazpen zenbatu dira hipoteka betearazteagatik. Krisiak dirauen bi urteotan, beraz, 2.800 familia inguruk galdu dute etxea, ezin dutelako hipoteka ordaindu.

Alokairua ez ordaintzeak eragin dituen utzarazpenak ere gehitu egin dira; estatistika ofizialik ez badago ere, 2007tik 2008ra bitartean, %20<sup>3</sup> gehitu dira alokairu-kontratuekin zerikusia duten epaiketak.

---

3 (INE, alokairuen eztabaidagarritasunari buruz)

### 3. Alokairuaren esparru politiko eta instituzionala

Etxebizitza-politika izan ohi da Gizarte Ongizatea deitzen den horren ezaugarri nagusietako bat; horregatik, egitura ekonomiko eta sozialeko sektore arautuenetakoa da Europako herrialdeetan. Zentzu horretan, hainbat mekanismo daude sektore publikoak etxebizitzaren alorrean esku hartzeko, eta eragina dute higiezinaren edukitzean, prezioan, okupazioan eta beste ezaugarri batzuetan. Horren ardura duten administrazioak ere era guztietakoak dira: Espainiako Etxebizitza Ministerioa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila, Foru Aldundiak eta Udalak.

Esku-hartze horretatik esparru politiko eta legezkoa sortzen da, ekintza-mota bitan gauzatzen dena: lege-arauak egitea eta aurrekontu-neurriak hartzea<sup>4</sup>.

Alokairuari dagokionez, lege-esparruak honakoak hartzen ditu barne: batetik, alokairua arautzeko legezko neurri espezifikoak (Hiri Errentamenduen Legeak jasotzen dituenak, kasurako) eta zerga arloko araudiak; bestetik, instituzioen esku-hartzea etxebizitza planetan, eta alokairua sustatzeko eta bideratzeko ekintzetan gauzatzen da.

#### *Alokairuaren lege-esparrua*

1978ko **Espainiako Konstituzioaren** 47. artikuluan ezarrita dagoenez, legearen arabera, *herritar orok dauka etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea*; beraz, etxebizitza edukitzea oinarritzko eskubidea da, eta, horregatik, administrazioak eta sektore publikoak lehentasunez babestu beharra dute. Era berean, Konstituzioaren 50. artikulua gizarte-zerbitzuen sistemaren baitan sartzen du etxebizitza, eta osasuna edo kulturaren maila berean kokatzen du, baina ez du inoiz zehazki alokairuaz hitz egiten.

#### **Constitución Española 1978 / Artículo 47**

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Artikulu horren arau mailako lotura botere publikoei dagokie soilik (botere legegileari, judizialari eta betearazleari bereziki); horiei betebeharrak ezarri eta ahalak ematen dizkie, baina ez du onartzen herritarrek eskubide subjektibo gisa eskatzerik, 53.3 artikuluan honakoa ezartzen

<sup>4</sup> García Montalvo José – De la quimera Inmobiliaria al colapso financiero, 2008

baitu: «eskubide horiek garatzen dituzten legeek xedatutakoaren arabera soilik alegatu daitezke jurisdikzio arruntaren aurrean». Hortaz, etxebizitza-eskubidea ez da eskubide subjektiboa.

Bestalde, **Lurzoruaen Legean**<sup>5</sup> badira alokairuari buruzko zenbait aipamen; esaterako, Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako gorde behar den gutxieneko lurzoruari dagokionez (bizitegien eraikigarritasunaren %30) eta, zehazki, alokairuko Babes Ofizialeko Etxebizitzen kasuan.

#### **REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 Art 10.b.**

(para hacer efectivos los principios, derechos y deberes enunciados en el título i. de la ley, las AAPP deberán) destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Nolanahi ere, alokairuaz ari garelarik, **Hiri Errentamenduen Legea (HEL)** da zuzenean dagokiguna, batetik, alokairuari buruz dagoen oinarritzko arau-multzoa delako, eta bestetik, errentatzaile eta errentarien eskubideak eta betebeharrak zehazten dituen araudia delako. Hiri Errentamenduen Legean<sup>6</sup> ezarritako dekalogoak hartu-eman horren oinarriak jasotzen ditu, ondoko taulan hamar puntutan laburbiltzen ditugunak hain zuzen:



5 2/2008 Lege Errege Dekretua, ekainaren 20koa

6 29/1994 Legea, azaroaren 24koa

**2. taula Hiri Errentamenduen Legearen dekalogo, azaroaren 24ko 29/1994 Legea.**

Etxebizitza errentan ematea	Etxebizitza errentan ematea da bizitzeko egokia den eraikin batekin egiten dena, maizterrak modu egonkorrean bertan bizitzeko duen premia asetzeko.
Epeak	Alokairuaren iraupena alde biek hitzartuko dute. 5 urte baino gutxiagorako bada, nahitaez luzatu beharko da urtebeteko epeetan, gutxienez bost urte bete arte. 5 urteko epe hori amaitu ondoren, kontratua nahitaez luzatu beharko da urtebeteko epeetan, beste 3 urte gehiago bete arte. Ez da nahitaezko luzapenik egin beharko, kontratuan jasota baldin badago, 5 urteak bete baino lehen, jabeak etxebizitza okupatu behar duela, modu iraunkorrean bertan bizitzeko.
Errenta zehaztea	Errenta alde biek libreki adosten dutena izango da.
Errenta eguneratzea	Lehenengo bost urteetan, errenta urtean behin bakarrik eguneratu daiteke, Kontsumo Prezioen Indizeko Sistemaren Indize Nazional Orokorraren portzentaje-aldaketa aplikatuta.
Hobekuntzak direla-eta errenta igotzea	Kontratuak irauten duen bost urteak igaro ondoren, hobekuntza lanak egiten badira, errenta igotzeko eskubidea dauka errentatzaileak; igoera hori, baina, ezin da izan indarrean dagoen errentaren %20 baino gehiago.
Fidantza	Nahitaezkoa da hilabeteko errentari dagokion fidantza dirutan jartzea.
Kontratua beste bati lagatzea edo alokatzea	Maizterrak ezin izango dio beste bati zati bat laga edo alokatu, errentatzailearen idatzizko baimenik gabe.
Gastu orokorrak eta zerbitzu-gastuak	Alde biek hitzartu egin dezakete banakatu daitezkeen eraikinaren gastu orokorrak, zerbitzuak, zergak, kargak eta ardurak maizterren kontura izatea.
Etxebizitza zaintzea	Etxejabea behartuta dago egin beharreko konponketa guztiak egitera, baina ez du horregatik errenta igotzeko eskubiderik.
Alokatutako etxebizitza besterentzea	Alokatutako etxebizitza eskuratzen duenari jabearen (saltzailearen) eskubideak eta betebeharrak subrogatzen zaizkio errentamendu-kontratuak irauten duen lehenengo bost urteetan.

Hiri Errentamenduen Legeak aldaketa bat baino gehiago izan ditu 1964an lehen aldiz idatzi zenetik. 2/1985 Legegintzako Errege Dekretuak bi aldaketa garrantzitsu egin zituen arautegian (etxebizitzak negoziarako lokal bihurtzea eta kontratuaren iraupena hitzartzeko askatasuna, kontratuen nahitaezko luzapenaren derrigortasuna kenduta); aldaketa horiek sektorearen bilakaeran eragin handia izan duten arren, ondorio desberdinak izan dituzte: Erreforma horrek



alokatutako etxebizitzetara dagokienez laurogeiko hamarkada hasieran gertatzen ari zen beheranzko joera geldiarazi zuen, ez du aldaketa handirik eragin alokatutako etxea edukitzeari dagokion balantzean. Gainera, kontratuaren iraupenari dagozkion aldaketen eraginez, ezegonkortasun handiagoa sortu da alokairuko etxebizitzetara merkaturatzen; horrek errenta-igoera nabarmena ekarri du, eta etxebizitza-prezioen gorakadak eta higiezinaren burbuilak larriagotu egin du egoera<sup>7</sup>.

Zentzu horretan, azken dekretuak erreforma partziala egin du errentamendu- prozesuetan eta gaur egun indarrean dagoen kontratu-erregimenean, aldaketa batzuk sartuta, ustez *hiri-errentamenduen merkaturatzea suspertzeko helburuarekin*<sup>8</sup>. Aldaketa esanguratsuen kontratuaren iraupenari dagokio, bost urterako ezarri baitu kontratuen gutxiengo iraupena (alde biek libreki hitzartuta), eta adierazi gabeko luzapen-mekanismoa ezarri du, gutxienez bost urteko berme-epaia igaro ondoren.

Eskubide honi dagokionez, 2010eko urtarrilean sartu zen indarrean azaroaren 23ko 19/2009 Legea, Alokairua Sustatzeko eta Alokairu Prozedura Arintzeko Neurriei eta Eraikinen Eraginkortasun Energetikoari buruzkoa, Hiri Errentamenduen Legea (HEL), Prozedura Zibilaren Legea (PZL) eta Jabetza Horizontalaren Legea (JHL) aldarazten dituena. Alokairuari dagokionez, lege horrek - *Ley de Desahucio Express* edo *Maizterrak Botatzeko Legea* deitu zaionak-, aldaketa nabarmenak eragin ditu ondoko puntuetan:

- Alokairua ordaintzen ez duen maizterra auzipetzeko itxaron behar den epea bi hilabetetik hilabetera pasatu da. Maizterrak zorra ordaintzen badu, etxean bizitzen jarraitu dezake, baina hurrengo batean ordaintzen ez badu, kalera botako dute.
- Ordaindu ez delako edo kontratua amaitu delako, norberaren borondatez etxea uzteko epea hilabetetik hamabost egunera murriztu da.
- Auzi-eskea (auzitarako deia?) izapiderik gabe bideratuko da, eta nahikoa izango da auzitegi-bulegoko iragarki-taulan zitazioa agertzea. Maizterrari ediktu baten bidez egingo zaio auzitarako dei formala, eta ez da beste bide batzuetatik bilatu beharko.
- Errenta ordaintzen ez dutenen kasu gehiagotara zabaldu da hitzezko epaiketa (epaiketa arrunta baino azkarragoa baita): lehen, ez ordaintzeagatik edo kontratua amaitzeagatik etxea utzarazteko eskaera zen hitzezko epaiketara joateko arrazoi bakarra; orain, ordea, errentari buruzko edozein erreklamaziok hitzezko epaiketaren bidea hartzen du, baita etxea utzarazteko eskaerarik ez dagoenean ere.
- Utzarazpena (Etxea uzteko ebazpena) eta epaia aldi berean emango dira, tarteko eperik gabe.
- Epaileak sei eguneko epean ebatzi beharko du epaia.

7 Hiriko Alokairuei buruzko 29/1994 Legearen hitzaurrea, azaroaren 24koa. (BOE 1994.11.25)

8 Hiriko Alokairuei buruzko 29/1994 Legearen hitzaurrea, azaroaren 24koa. (BOE 1994.11.25)

Jabeak errentan emandako etxea berreskuratzeko dauden ‘premiazko kasuetan’ ere bada berrikuntzarik. Lehen, errenta-kontratuaren nahitaezko luzapenak salbuespen bakarra zeukan, hau da, etxebizitza hori jabeak berak erabiltzeko behar izatea. Orain gehitu egin dira premiazko kasu horiek; orain, bost urte bete baino lehen, jabeak bere etxea eskatu dezake, bere familia zuzenekoak, hau da, seme-alabek, gurasoek, ezkontideek edo ezkontide ohiek, haren premia baldin badute.

Alokairuari dagokion lege-esparruan bada beste neurri-sorta bat, hain zuzen ere, **zerga-arautegiaren** arloan. Izan ere, etxebizitzaren merkatuan hainbat zerga elkartzen dira, eraikitze-prozesutik hasi eta saldu edo errentan emateraino (ikus 1. eranskina, etxebizitzarekin lotuta dauden pertsona fisikoek gaineko zerga nagusiak).

Erosteari dagokionez, aipatzekoak dira etxebizitzan inbertitzeagatik PFEZen egin ohi diren kenketak, erosketa-prezioa murrizten baitute, eta ondorioz, aukera- kostua ere bai, eta horrela, gainbalio mozorrotua sortzen dute. Kenketa horiek hasierako unean egiten dira, etxebizitzan sartzean, eta gero, aldizka ere bai, mailegua amortizatu ahala<sup>9</sup>. Izan ere, etxebizitza erosten denean, PFEZen aitortpenean %15 kentzen da hipotekak irauten duen bitartean, berdin dio erosleak zer diru-sarrera dituen. Bestalde, BEZ etxebizitza berriari aplikatzen zaio, eta erabilitako etxebizitzaren kasuan, Ondare Eskualdaketen gaineko Zerga ezartzen da bestearen ordez, %6koa edo %7koa izan daitekeena, jurisdikzio bakoitzaren arabera.

Alokatzeko diren higiezinaren kasuan, bereiztu egin behar dira jabe errentatzaileari egiten zaizkion kenketak eta errentariari egiten zaizkionak.

Etxebizitzarako erabiliko den pisu bat alokatzen denean, pizgarriak eta abantaila fiskalak aplikatzen dira. Hasteko, jabeek ez dute BEZik ordaindu behar, hau da, ez dute maizterriari egiten dizkieten fakturretan BEZik aplikatu behar; bai, ordea, higiezina alokatzeagatik ateratzen dituzten irabaziak aitortu. Hirugarren bati etxebizitza alokatzeak sortzen dituen kostu guztiak errenta aitortpenean kendu daitezke gero (esate baterako, garbiketa-tasak, zabor-bilketaren edo argiaren tasa, komunitate-gastuak, administrazio-gastuak, etxebizitzaren aseguru-kontratuen primak; etxea zaintzeak edo konpontzeak eragindako gastuak eta abar). Gastu kengarri guztiak batu, BEZ gabe zenbatuta betiere, eta batura hori diru-sarrera garbiei edo jaso den hileko errentari kendu behar zaio. Eta kantitate horri etxea alokatzeagatik egiten den kenketa aplikatuko zaio, hots, aitortu beharreko kopuruaren minorizazioa, edo beste hitz batzuekin esanda, errentatzailearen etekina handitzea. Kenketa hori %50ekoa da, baina %100koa ere izan daiteke, etxea 18 eta 35 urte bitarteko pertsoneri alokatzen bazaie, eta lanaren etekin garbia 7.455,14 euro baino gehiagokoa badute<sup>10</sup>.

Maizterren kasuan, alokairuak kenkariak ditu, betiere ohiko etxebizitza baldin bada. Kenkari horietan zati bat estatuari dagokio eta beste bat erkidegoari, hau da, zergadun guztiak kenkari orokorra aplikatzeko aukera dute (EAEn eta Nafarroan izan ezik), eta gero, Autonomia Erkidego

9 Iturria: El tratamiento fiscal de la vivienda en España y su posible reforma/ Miguel Rodríguez Méndez, Fidel Picos Sánchez, Jesús Rodríguez Márquez

10 Importe del indicador público de renta de efectos múltiples para el ejercicio 2010, IPREM

bakoitzeko kenkariak gehitu ditzakete<sup>11</sup>. EAERI dagokionez, zerga arloko eskumenak transferituta daude; beraz, zergadunek ez dute estatuko kenkari-kuotarako eskubiderik. Alokairuaren kopurutik %20ko kenkaria aplikatzen da, urtean 1.600 euroko mugaraino. Portzentaje hori %25ekoa izan daiteke, urtean 2.000 euroko mugarekin, baldin eta 35 urtetik beherako gazteak edo familia ugariak badira.

Oro har, estatuko etxebizitza-merkatu guztian (ohiko etxebizitza, bigarren etxebizitza eta alokairukoa barne) dagoen zerga-arraila negatiboa da; horrela, erosleak dituen zergen eta laguntzen ondorioz, kostua murriztu egiten da, hau da, diru-laguntza bat sortzen da, eta, beraz, eskarirako pizgarri bat, baina baita gastu publikoa ere.<sup>12</sup> Zentzu horretan, etxebizitzaren gastu fiskala Gobernuak etxebizitza arloan duen zuzeneko gastuaren bikoitza da, ez dauka oraindik alokairua sustatzeko lehentasunik jabetzako etxebizitzarekin alderatuta, eta etxebizitza lortzeari dagokionez, ez du gehikortasun printzipioak agintzen.

Espainiako kasuan, eta horren barruan EAEko egoeran, nabarmen ageri da tratamendu fiskala higiezinetan dauden aktiboen aldekoa dela. Tratamendu fiskal horrek etxebizitzari egiten dio mesede, beste inbertsio alternatibo batzuen aurrean, nagusiki bi arrazoiengatik: erosketa-kostua murrizten delako (erosteak diru-laguntza garbia dauka) eta/ edo sortutako etekin garbiak neurri apalagoan daudelako zergapetuta. Zentzu horretan, jabetzan hartutako ohiko etxebizitzaren kasuan oso handia da diru-laguntza garbia, baina baita alokatu gabeko bigarren etxebizitzaren kasuan ere. Beraz, politika fiskal argia dago jabetzako etxebizitzaren alde, alokairuko etxebizitzaren aurrean, baina gauza bera gertatzen da norberak erabiltzeko bigarren etxebizitzaren eta alokairukoaren artean ere. Zehazki, etxebizitzaren egindako gastu fiskalaren %94 etxebizitzaren jabetza sustatzeko erabiltzen da, alokairukoa sustatu beharrean.<sup>13</sup>

### **3. Taula. Etxebizitzan egindako Gastu Fiskala (milioi eurotan)**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Guztira	%
<b>Erositakoa</b>	258	292,2	325,9	362,5	370,5	375,17	1948,54	94,2
<b>Alokaturia</b>	7,5	12,2	20	20,2	26,7	34,71	121,30	5,8 %

Iturria: OCTE

Era berean, norberak erabiltzeko jabetzako etxebizitza erosteko orduan pizgarri handiagoak daude errenta handiak eta bazterreko zerga-tasa altuak dituzten etxeen kasuan. Jabetza sustatzeko neurri fiskal horiek ondorioak dituzte merkatuko prezioetan ere; izan ere, gastu fiskal horrek diru-laguntza gisa eragiten du eta prezioa jaitsi, eta, horren ondorioz, merkatu-prezioak gora egiten du.

11 **Errenta 2009 Eskuliburu Praktikoak.** Agencia Tributaria

12 FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Víctor García-Vaquero y Jorge Martínez / Banco de España, Documentos Ocasionales N.º 0506. 2005

13 OCTE

**FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Víctor García-Vaquero y Jorge Martínez / Banco de España, Documentos Ocasionales N.º 0506. 2005.**

"La vivienda, en especial la que se posee en propiedad con carácter de habitual, es uno de los activos considerados como mejor tratados fiscalmente en muchos países (...). A menudo, este tratamiento fiscal favorable introduce distorsiones, al inhibir la demanda de activos financieros, penalizar el alquiler frente al régimen de vivienda en propiedad y alterar la progresividad del sistema impositivo. Además, este tipo de fiscalidad puede, en ocasiones, alentar episodios de inflación inmobiliaria, al trasladarse los incentivos fiscales a los precios de mercado de los inmuebles."

"Los incentivos fiscales a favor de la compra de viviendas han contribuido a estimular la demanda y a elevar los precios (...) las deducciones fiscales en el impuesto sobre la renta reducen la tasa de interés efectiva en dos puntos porcentuales de media y los intereses reales después de impuestos han venido siendo negativos desde 1999. La escala del subsidio, que varía en función del tamaño del préstamo, la tasa de depreciación y el nivel de los tipos de interés, permite que los compradores incrementen sus préstamos y el precio de la vivienda se incrementa entre un 15 y un 20%. De la mano de la fuerte presión de la demanda y de la rigidez de la oferta de viviendas, estas deducciones fiscales son fundamentalmente trasladadas a los precios. López García (2003) estima que, sin estas exenciones, los precios de las propiedades bajarían entre un 15 y un 30%".

***Alokairuko etxebizitza politikak***

Administrazio eskumendunek etxebizitza politikaren arloan hartzen dituzten neurriak etxebizitza planak eta etxebizitza lortzea sustatzeko ekintzak izan ohi dira gehienbat. Betiere aurrekontu-neurrien bitartez.

Etxebizitzarena neurri batean autonomia erkidegoko gobernuaren eskumena denez, **Etxebizitza Plan Zuzendariak** egin dira lurralde honetarako. Plan horietan etxebizitzarekin lotutako aurrekontu arloko neurri multzoak jasotzen dira eta hiru urtekoak dira. 2006an onartu eta abian jarri zen azkeneko Etxebizitza Plan Zuzendariak aurreko legegintzaldiko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren politika gidatu behar zuten ildo estrategiko nagusiak zehaztu zituen 2006tik 2009rako.

Plan Zuzendari hori hamaika ardatz estrategikoren inguruan dago egituratuta, eta ardatz horiek lau jarduera-esparru estrategikotan bildu dira:

**1.- Hiriaren garapena sozialki eta ingurumenaren aldetik iraunkorra izatea**

1. ardatza: etxebizitza babestua hedatzeko bultzada irmoa, bai kopuruan, bai tipologietan.
2. ardatza: alokairuko etxeei lehentasuna ematea etxebizitza babestu berrien sustapenean.
3. ardatza: erantzukidetasuna eta kooperazioa etxebizitza babestuen eragile eta sustatzaile guztien artean.
4. ardatza: eraikuntzari dagokionez, kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza.

## 2.- Eraikitako hiriri balio ematea

- 5. ardatza: hiria birgaitu eta bere onera ekartzea
- 6. ardatza: etxe hutsak alokairu babestura bideratzea

## 3.- Etxebizitza eskatzaileei eta erabiltzaileei gertuko arreta pertsonalizatua ematea

- 7. ardatza: Etxebideko erabiltzaileei kalitatezko arreta ematea
- 8. ardatza: etxebizitza babestuen funtzio soziala bermatzea
- 9. ardatza: premia berezia duten kolektiboek tratamendu espezifiko ematea
- 10. ardatza: herritarren parte hartzea erabakiak hartzerakoan

## 4.- Beste administrazio publiko batzuk

- 11. ardatza: etxebizitzaren eskumena duten beste Administrazio batzuen eskumenak

Alokairuari dagokionez, plan honek zenbait sustapen-neurri josotzen ditu; horietako batzuk etxebizitza publikoen parkea osatzera bideratuak eta beste batzuk zuzenean errentatzaileari eta errentariari begira daudenak. Laburbilduz, hauek dira neurri nagusiak (II. Eranskinean jasota daude denak):

- Alokairu babesturako etxebizitzak sustatzea
- Alokairu babestuan jartzeko etxebizitzak erostea
- Landa-ingurunean etxebizitza publikoak birgaitu eta errentan ematea.
- Alokairu sozialerako etxebizitza hutsen programa
- Zuzkidura-bizitokiak sustatzea

Etxebizitza-eskatzaileei alokairu babestu gisa iristen zaizkie azken zerbitzuak, baina Eusko Jaurlaritzak alokairua babesteko dituen programetan, batetik, etxebizitza publikoen parkea sortzea aurreikusten da (Visesa sozietate publikoaren bidez nagusiki), eta bestetik, ekimen publikoak eta pribatuak elkarlanean jardutea parke hori sortzeko, edota ekimen pribatuko parkea sortzeko babesa ematea. Etxebizitza horiek esleitzeko ardura Etxebide erakundeak dauka, bera baita arlo publiko eta publiko-pribatuko programen esleipen-zerbitzua. Bestalde, tokiko eremuan ere badira alokairu babestuko programak, Eusko Jaurlaritza eta udalen instituzio arteko lankidetzaren emaitza direnak.

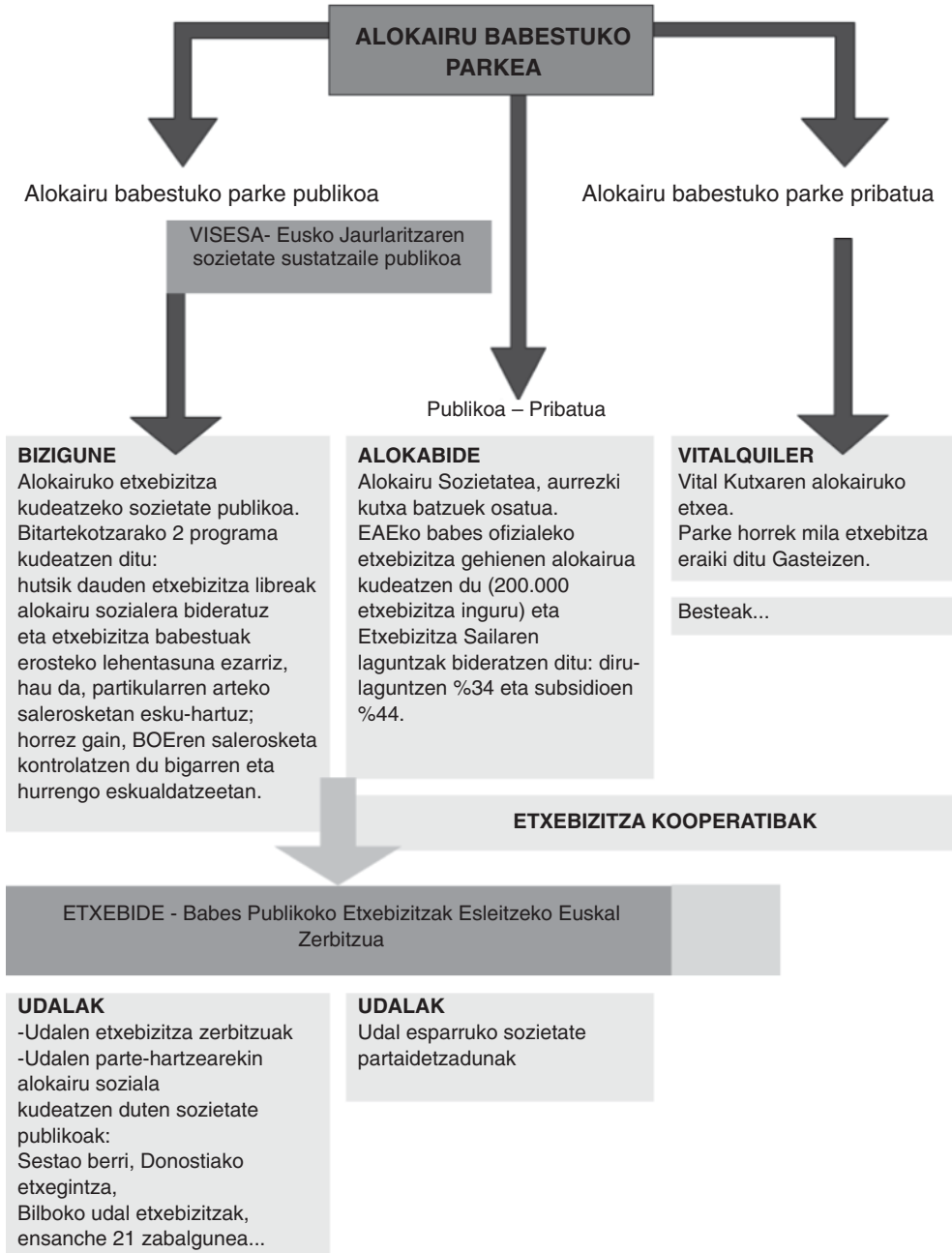
2006tik 2009ra bitartean, guztira 16.965 etxebizitza babestu esleitu ziren, bai erositakoak, bai alokairukoak. 2009ko urteari dagokionez, guztira, 4.365 etxebizitza esleitu ziren Etxebideren bitartez; horietatik 1.186 etxebizitza Bizigune programakoak ziren (alokairu sozialera bideratutako etxe hutsak). Gaur egun alokairuko etxebizitza babestuen parkeak 13.000 etxebizitza inguru ditu, eta alokairu horien batez besteko errenta hilean 300 eurokoa gutxi gorabehera<sup>14</sup>.<sup>15</sup>

14 Euskal Etxebizitzako Behatokia

15 Euskal Etxebizitzako Behatokia

**1. diagrama:**

**Eusko Jaurlaritzaren alokairuari lotutako Etxebizitzaren Zerbitzu Publikoa**



Iturria: geuk prestatua

2009rako EAEko Aurrekontu Orokorretan Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Sailaren gastu publikoa 515,2 milioi eurokoa<sup>16</sup> izan zen (Abiadura Handiko trena egiteko Espainiako Gobernuari dagozkion kudeaketa-kredituak kenduta), hau da, BPGren %0,8. 2010rako aurreikusita dagoenez, Aurrekontuetako zenbateko hori 478,6 milioi eurora jaitsiko da (Abiadura Handiko trena egiteko Espainiako Gobernuari dagozkion kudeaketa-kredituak kenduta), hau da, BPGren %0,7%<sup>17</sup>. Horrek esan nahi du, 2011n, etxebizitza arloko gastu publikoa %7,3 jaitsiko dela.

Sail horren gastu-aurreikuspenean egiten den xehikapena aztertuz gero, honakoa ikusten dugu: 2010eko proiektuan etxebizitza programarako aurrekontu zehatza –hau da, Etxebizitza Sailordetzarena eta VISESA S.A. eta alokairuko etxebizitzak kudeatzeko Sozietate Publikoei dagokiena-, 339 milioi eurokoa dela. Etxebizitza Sailordetzarena kontuan hartuta bakarrik, 178 milioi euro izango lirateke 2010erako; beraz, 2009an esleitutako kopurua baino %13,15 gutxiago<sup>18</sup>.<sup>19</sup> Ez dakigu zenbat diru esleitu den lehen aipatu ditugun alokairua sustatzeko neurrietarako.

EAEri dagokionez, erkidegoko politikak estatukoekin bat datoz kasu batzuetan. Alokairuarekin zerikusia duten adibide aipagarrienak maizterrari zuzenean emandako laguntzak dira, eta horien barruan, emantzipaziorako oinarritzko errenta. Laguntza horren hartzaileak gazteak direnez, merezi du zer ezaugarri dituen aztertzea.

Laguntza hori 2008an jarri zuen abian Etxebizitzako Ministerio Zentralak, baina Eusko Jaurlaritzarekin koordinatuta ematen da. Helburu nagusia gazteen emantzipazioa sustatzea denez, maizterrari zuzenean ematen zaio diru-laguntza (hilean 210 euroko diru-hornidura, 120 eurorainoko abala eta 600 eurorainoko fidantza) alokairua ordaintzeko, betiere baldintza batzuk betetzen baditu: adina (22tik 30 urtera bitartekoa izatea); ordaintzeko gaitasuna (diru-iturri erregularra izatea, urtean 22.000 euro gordinetik beherakoa betiere); lan-egoera (gutxienez sei hilabeteko lan-bizitza izatea eskaera egin aurretik edo diru-iturriak gutxienez sei hilabete irautea eskaera egiten denetik); eta azkenik, denbora jakin baterako izatea (gehienez ere, 4 urte).

Osagarri hau bateragarria da Autonomia Erkidegoek beren eskumenen arabera ezartzen dituzten beste laguntza, diru-laguntza edo onura fiskalekin; ez, ordea, Estatuko Etxebizitza Planean indarrean dauden maizterrentzako beste laguntza batzuekin. EAEri dagokionez, Eusko Jaurlaritzak baditu laguntza honen osagarri batzuk, diru-kopurua 320 euro/hileko izatera iristeko aukera ematen dutenak. EAEn abian jarri zenetik 6.655 etxetara iritsi da, eta gobernuko ordezkariak zentralak emandako datuen arabera, hartzailearen profila honakoa da: 28 urteko emakumea, hilean 400-600 euro irabazten dituena.

<sup>16</sup> Eustat, 2009ko Administrazio Orokorreko Aurrekontuen Likidazioaren Aurreikuspena.

<sup>17</sup> Ekonomia eta Ogasun Saila. EAEko Aurrekontu Orokorren Proiektua, 2010.

<sup>18</sup> Etxebizitza, Obra Publiko eta Garraio Saileko Kontseilariaren aurrekontuei buruzko esku-hartzea.

<sup>19</sup> Etxebizitza, Obra Publiko eta Garraio Saileko Kontseilariaren aurrekontuei buruzko esku-hartzea.

Bestalde, 2009-2010eko Estatuko Etxebizitza Planean badira alokairuari lotutako beste neurri eta figura berri batzuk ere: adibidez, erregimen bereziko etxebizitza babestuak, errenta apalekoek alokatu ditzaten, eta Unibertsitateko zientzialarientzako bizileku babestuak.



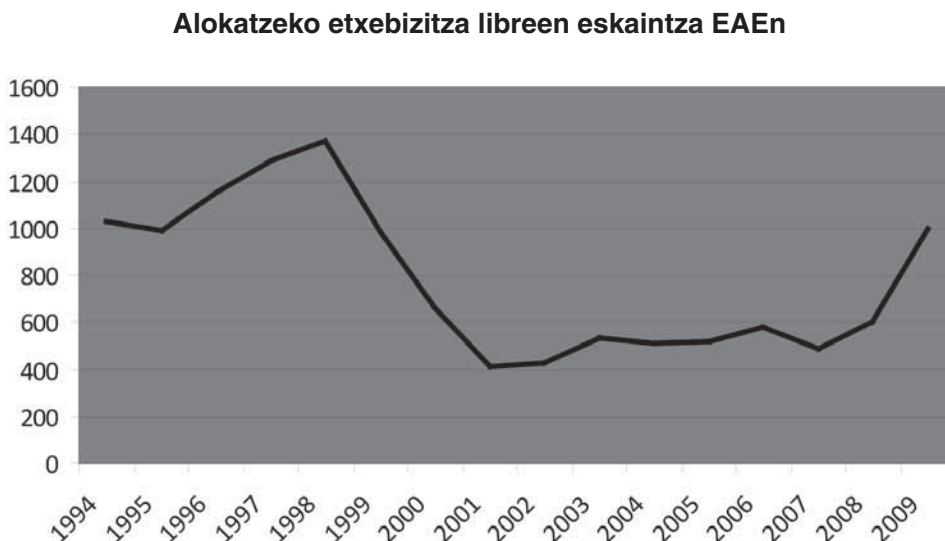


## 4. Alokairuen merkatua gaur egun

EAEko alokairuko etxebizitza parkearen ezaugarri nagusia da oso murrizta dela: etxebizitza libreen parke osoarekin alderatuz gero, alokairuko etxebizitzaren batez besteko indizea %5,5ekoa izan zen 1998 – 2008 aldian.

Batez besteko hori zertxobait hazi da azken urteotan, burbuila lehertu denean etxeen salerosketa ere jaitsi egin delako (4. grafikoa). Alokairuko etxebizitzaren eskaintza %4,7 igo da 2010eko lehen hiruhilekoan; beraz, oraingo eskaintza hamar etxebizitzatik bat baino zerbait gehiago da, zehazki, **eskaintzen den etxebizitza parke osoaren %12**, hau da, **1.073 etxebizitza guztira**<sup>20</sup>.

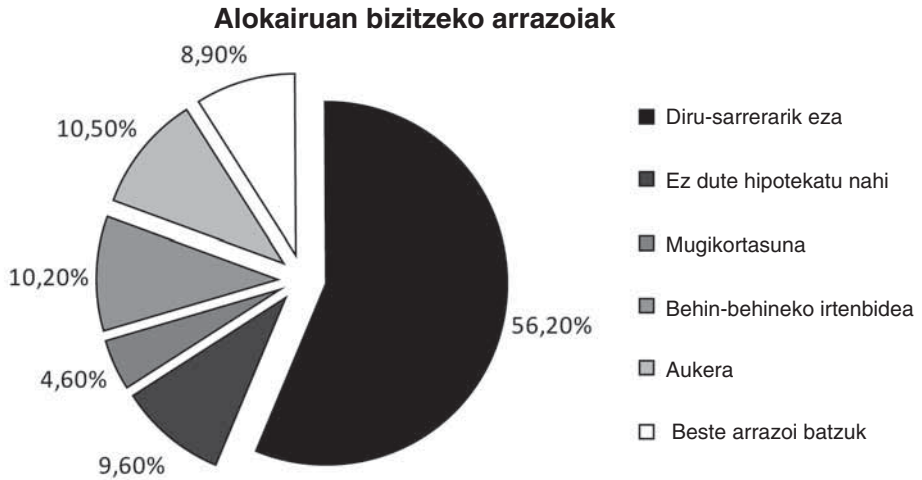
### 4. grafikoa: Alokatzeko etxebizitza libreen eskaintza EAEn



*Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila, Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. 2010.*

Datu hauek ikusita, argi dago etxebizitza lortzeko aukeren artean alokatzea bigarren mailako aukera dela, oraindik ere gutxiengo batena, bai estatuan, bai EAEn. Gorago esan dugunez, etxea erosteak dituen abantaila fiskalak alokatzeak dituenen gainera jarri dira; bestalde, higiezinaren balio handitzeak hain irrika bizia sortu du, ezen horren eraginez, etxea errentan ematea bigarren mailako aukera moduan geratu baita, aldi baterako edo epe laburrerako aukera gisa alegia (5. grafikoa).

<sup>20</sup> (Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila, Beharrizanei eta etxebizitza-eskariari buruzko inkesta)

**5. grafikoa: Alokairuko erregimenean bizitzeko arrazoiak EAEko etxeetan. 2009.**

Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila, Beharrizanei eta etxebizitza-eskariari buruzko inkesta. 2008.

Etxebide programan sartzeko eskaera egiten dutenen zerrendetatik ateratako datuek ere joera bera adierazten dute, hau da, eskatzaile gehienek etxea jabetzan eduki nahi dutela: eskatzaileen %22,7k alokatzea aukeratzen du, %38,7k erostea, eta %38,6k bata zein

**EL CORREO/ ECONOMIA/ JAVIER MUÑOZ**

El arrendamiento se encarece sin cesar, mientras cae el precio de los pisos. Los caseros cobran cuatro veces más que la renta de las viviendas sociales. (...)

La crisis económica no ha hecho mella en el mercado del alquiler en Euskadi, que continúa siendo muy escaso y más caro que en Madrid o Barcelona. Según la última encuesta del Gobierno vasco, la renta mensual de una vivienda libre ascendió a una media de 969 euros en 2008, lo que representa un aumento del 8,8% respecto a 2007. (...) Pero no sólo aumentó el alquiler libre en Euskadi. El protegido, al que tienen acceso los hogares con ingresos inferiores a 25.000 euros anuales, se encareció un 20,1% el año pasado -en términos absolutos, la media se elevó a 233 euros mensuales frente 194 en 2007-.

**EL PAIS/ PAIS VASCO/ 3-12-2009**

El País Vasco es la comunidad autónoma mas cara de España para alquilar una vivienda y San Sebastián es el municipio donde más cuesta alquilar pisos, según el ultimo estudio que fotocasa.es ha realizado sobre el precio del alquiler en España, en colaboración el IESE Business School. En concreto, según el informe, el precio medio de la vivienda de alquiler se situó en noviembre en 10,99 euros al mes por metro cuadrado, un 0,3 % mas que el mes anterior. Teniendo en cuenta este valor, por una vivienda de menos de 60 metros cuadrados en Euskadi se paga una renta mensual media de 659 euros al mes, 29% más.

bestea<sup>21</sup>. Hala ere, gure ustez, datu horiek balio orekatuagoak erakusten dituzte –erosi nahi dutenen kopuru apalagoekin-, arrazoi hauengatik: batetik, alokairu babestuan prezioak merkeagoak direlako; bestetik, jabetzako BOE ezin delako berehala saldu eta balio handitzearekin beste bat erosi; eta azkenik, BOEren eskatzaileek izan ditzaketan ezaugarri bereziengatik.

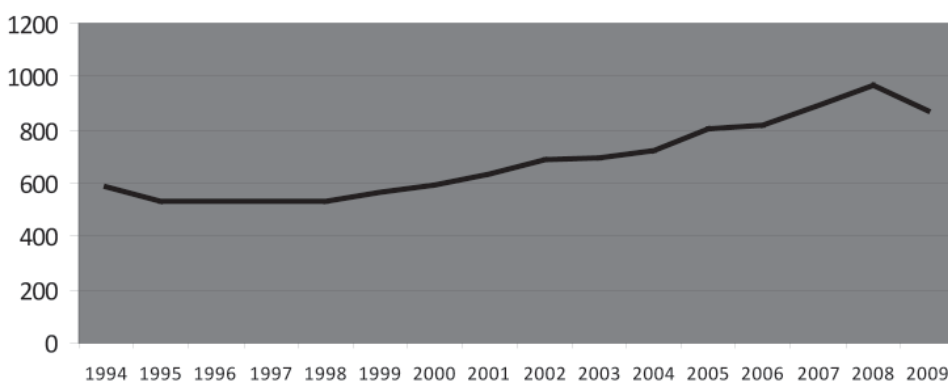
Alokairuko etxebizitza parkearen beste ezaugarrietako bat da oso prezio altua dutela; 2010eko lehen hiruhilekoan, **888,8 eurora iritsi zen hileko errenta** EAEn<sup>22</sup>. Bestalde, babestutako etxebizitza-alokairuen batez bestekoa **hileko 208,0 eurokoa** da.

Batez besteko prezio hori estatuko batez bestekoaren gainetik dago. Fotocasa<sup>23</sup> higiezinaren atariak aldi horri buruz egindako txostenaren arabera, EAeko etxebizitzaren batez besteko alokairua 11,24 eurokoa da metro koadroko eta hileko; estatuko batez bestekoa baino %33,5 gehiago, beraz, hangoa 8,42 eurokoa baita metro koadroko eta hileko.

Lehenago esan dugun bezala, alokairuaren prezioak gorakada nabarmena izan du azken 10 urteotan, salmenta-prezioak izan duen goradaren parekoa, hain zuzen. Baina prezioen garestitze hori moteldu eta gelditu egin da 2009az geroztik, batez ere eskaintza handitzearen eraginez (6. grafikoa), saldu ezinik geratu diren etxebizitza asko alokairuan jarri baitira. Hala ere, ez da izan oso jaitsiera nabarmena eta jabetzako etxebizitzarena baino beranduago gertatu da, lehen aipatu dugun arrazoiegatik.

#### 6. grafikoa: Alokairuko etxebizitzaren m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko prezioaren bilakaera EAEn

##### Batez besteko errentak (€) urteko EAEn



Iturria: Higiezinaren eskaintza 2008. Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila, EJ

21 Iturria: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

22 Iturria: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

23 Anuntis Segunda Mano taldearen higieziinei buruzko ataria, Tradder Mediarena, Norvegiako Schibsted taldeak oraintsu hartutako multionazionala, Compraventa.com atariaren eta '20 minutos' doako egunkariaren jabea.

**ELMUNDO/ 21-07-2010**

Trabajador, mileurista de 29 años en el caso de los hombres y 24 en el caso de las mujeres, de nacionalidad española, solteros que conviven como pareja de hecho y que trabajan en el sector servicios como auxiliar administrativo. Éste es el patrón tipo del arrendatario de pisos en España en grandes núcleos urbanos, según el estudio demoscópico 'Perfil del Inquilino en España' de Alquiler Seguro.

(...)El estudio revela también que las **franjas de edad** en las que más se recurre al alquiler de la vivienda son las comprendidas entre los 16 y los 25 años y entre 26 y 35 años, con el 31,1% y el 42%, respectivamente, de los residentes en régimen de arrendamiento.

(...) **Los solteros recurren más al arrendamiento de una vivienda que los casados** (un 44,8% frente a un 31,5%), si bien los separados y divorciados suponen el 20% del total de ocupantes de pisos de alquiler. En cuanto a la **nacionalidad, es mayoritariamente española (65,5%)**, seguida de la ecuatoriana (9,4%), la marroquí (8,9%) y la británica (5,12%).

Por otro parte, el salario que percibe este perfil de arrendatario urbano se encuentra en el sector de población denominada como mileuristas (valor modal del salario: **18.300 brutos/año**). El informe indica que el alquiler es la opción más recurrente cuanto más baja es la remuneración salarial.

EAEko alokairuko etxebizitza parkea zaharragoa (batez beste, jabetzakoa baino 5 urte zaharragoa) eta txikiagoa da jabetzako etxebizitza parkea baino (5 metro koadro gutxiago). Era berean, alokairuko etxebizitzaren baldintzei buruzko datu zehatzik ez badago ere, erregimen honetan antzematen dira baldintza eskaseko eta gain okupatutako etxeen kasurik gehienak. Izan ere, errentarien %68 baino ez dago pozik etxebizitzaren ezaugarriekin, eta hirutik batek ohiko etxebizitza aldatu nahi du, bizi den etxea egoera eskasean dagoelako; jabetzako etxebizitzaren kasuan, ordea, leku falta izaten da aldatzeko arrazoi nagusia<sup>24</sup>.

Bestalde, zenbat eta herri handiagoa izan, eskaintza ere handiagoa izaten da; landa-ingurunekeo herrietan edo herri txikietan ondasun urria da<sup>25</sup>, eta hirigune handietan edo hirietan biltzen da gehienbat.

Horrez gain, errentariak gazteagoak izan ohi dira; biztanleen batez besteko adina 49 urtekoa da alokairuko etxebizitzaren kasuan, eta 57 urtekoa jabetzako etxebizitzaren. Biztanle gazteen kasuan, ehuneko kopuru handiagoak egiten du alokairuaren aldeko hautua (2001eko erroldaren arabera, biztanle gazte guztien %17,7, hau da, beste etxe guztiek baino %6,2).

Alokairuko etxeetan bizi direnek soldata apalagoak dituzte eta gehiago daude langabezia: etxearen jabe direnen batez bestekoak baino 150 euro gutxiago kobratzen dute hilean, eta alokairuko etxeen %21ean egoiliar nagusia lanik gabe dago edo lan-egoera ezegonkorrean; jabetzako etxeen kasuan, aldiz, %9koa da proportzio hori.

<sup>24</sup> Alokairu Errejimena EAEn. Etxebizitzako Behatokia. Etxebizitza, Obra Publiko eta Garraio Saila.

<sup>25</sup> Hizpideak IV, Jóvenes Baserritarras: situación socioeconómica de la juventud agroganadera de la CAPV. EGK, 2010

Bestalde, errentako erregimenean daude gehienbat pertsona bakarreko etxeak, guraso bakarreko familiak eta atzerriko errentariak. Berriz ere gizarte bazterketan eta pobrezian bizitzeko arriskurik handiena duten taldeak.

Joera nagusia etxea jabetzan edukitzea denez, hona hemen alokairu-indize horien arrazoiak: etxebizitzarik ezin erosi izatea diru-sarrerarik ez dutelako edo badaezpadako bizi-baldintzetan daudelako (familia, lana, bizilekua).

Gauza jakina da, krisi ekonomikoa dela-eta, pertsona gehiago dagoela langabezian, badaezpadako lan-baldintzetan edo egoera aldakorretan. Horrek guztiak presio handiagoa eragin du alokairuko etxebizitzaren eskarian, etxebizitza-eskatzaileak etxea erostetik alokatzera aldatu baitira.

Baina eskariaren gorakada hori ez da gertatu emantzipatzeko adinean dauden gazteak gehiago direlako. Areago, badira hainbat gazte etxebizitza-premia ase gabe dutenak, eta emantzipatzeko adinean egon arren, familia berririk osatzen ez dutenak, baliabide materialik ez dutelako edo badaezpadako bizi-baldintzetan daudelako. Beraz, biztanle-multzo hori ez dago merkatuko eskari errealean sartuta, nahiz eta etxebizitza premia izan. Horregatik, ase gabeko eskaria dela esan genezake.

Beraz, honela laburbildu dezakegu egoera: **alokairu-eskaintza urria daukagu, garestia, zaharra eta tamaina txikiagokoa; eskaria ez da oso handia, baina ase gabe dago, pobrea da eta baztertuta geratzeko arriskua du, gehienbat gaztea da eta unitate txikiek osatzen dute** (4. taula).

**4. taula: Alokairuko parkearen ezaugarriak EAEn. 2008. 2008.****Tamaño medio (m<sup>2</sup>)**

Alquiler	Propiedad
75 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>

**Antigüedad del parque**

Alquiler	Propiedad
41 años	36 años

**Edad media de residentes**

Alquiler	Propiedad
49 años	57 años

**Hogares unipersonales**

Alquiler	Propiedad
35 %	24 %

**Ingresos medios del hogar**

Alquiler	Propiedad
1579 €	1632 €

En el **21%** de los hogares en alquiler la persona principal del hogar se encuentra en situación de desempleo o tiene un contrato temporal, proporción que desciende al 9% de los hogares en propiedad.

El **15%** del total de hogares en arrendamiento está ocupado por población extranjera.

*Iturria: Alokairuko erregimena Euskadiko Autonomia Erkidegoan. Etxebizitzaren Behategia. Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila. 2009ko uztaila.*

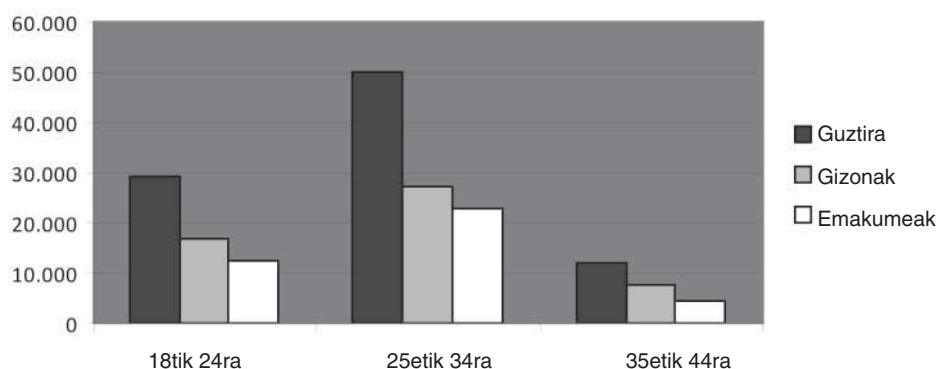
## 5. Gazteria eta etxea alokatzeko arazoak

Udalek egindako azken erroldaren arabera, 2008an, 354.176 gazte zeuden EAEn, 2001ean baino %18,5 gutxiago. Horrek esan nahi du biztanleen %16,4 baino ez zeudela adin-tarte horretan. Datu hori 2009ra eguneratzen badugu, biztanle multzo hori biztanleria osoaren %15,8 besterik ez da.

Horrela, 2008an, 80.000 pertsona inguru ziren etxebizitza behar zutenak 18 eta 34 urte bitarteko biztanleen artean, eta horien artean gehiago ziren gizonetzkoak emakumezkoak baino (7. grafikoa). Adin-tarte horretan dauden etxebizitza-premia bost aldiz handiagoa da 35 eta 44 urteko adin-tartean daudenena baino.

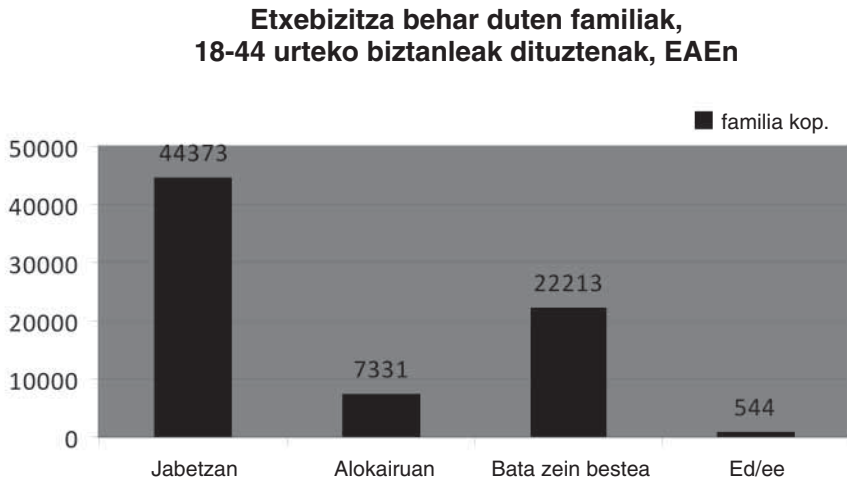
### 7. grafikoa: Etxebizitza-premia adinaren eta sexuaren arabera EAEn. 2008.

**Etxebizitza-premia duten 18-44 urte bitarteko biztanleak  
sexuaren eta adinaren arabera EAEn. 2008**



Iturria: Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila. Beharrizanei eta Etxebizitza Eskariari buruzko Inkesta

Alokairuari dagokionez, ase gabeko etxebizitza-eskaria 7.331 familiak osatzen dute; horiek guztiek errentako etxea behar dute, eta beste 22.213 familiak etxebizitza behar dute, berdin dio zein erregimenetan (8. grafikoa).

**8. grafikoa:****Etxebizitza-premia duten familiak etxea edukitzeko erregimenaren arabera EAEn. 2009.**

Iturria: EUSTAT, Beharrianei eta etxebizitza-eskariari buruzko Inkesta. 2009.

Biztanleria gaztea nabarmen jaitsi da, eta gazteen emantzipatu beharrak eskatzen duena baino etxebizitza-parke handiagoa izan arren, ase gabeko eskaria dagoela ikusten dugu, eta

emantzipazio-indize oso apalak.

Txosten honetan ikusi dugunez,

azken hamarkadan nabarmen hazi da etxebizitza-parkea; hainbeste hazi da,

ezen gain-eskaintza sortu baita, eta etxe huts pila oso adierazgarria.

Hala eta guztiz ere, gazteen ehuneko handi batek ez du familia berririk osatzen bere kabuz.

Horren arrazoi nagusiak, gorago esan dugun bezala, etxebizitzaren prezio altuak eta lan ezegonkortasuna dira.

Hala ere, bai merkatuak, bai administrazioak, jabetzako etxebizitzaren alde sustatu duten joerak, are gehiago zaildu du prozesu hori.

Beraz, duen adinagatik lehenengo etxebizitza lortu beharrean dagoen

**EMANCIPACIÓN Y VIVIENDA: UNA IDENTIDAD CON TRES COMPONENTES****Josep Maria Raya Vilchez / Universitat Pompeu Fabra / 21-9-2007**

" (...) la principal causa de la dificultad y alargamiento de la edad de emancipación del joven se explica, básicamente por la influencia de tres aspectos básicos en el mercado de la vivienda que, en la actualidad, configuran un escenario contrario a los intereses de la emancipación: precios, financiación y régimen de tenencia. (...)

Así, unos precios en máximos históricos que justamente empiezan a estancarse, unas condiciones de financiación cada vez más difíciles y una política de la vivienda que ha dejado el alquiler como un mercado residual, presentan un escenario con pocos visos de empeoramiento."

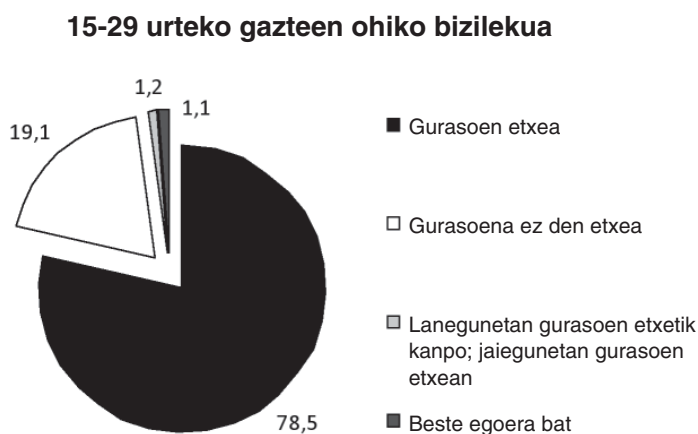


biztanle-multzo horren **arazo nagusia etxebizitza lortzea da, ezin baitute etxerik eskuratu, ez erosita, ez alokairuan.**

Egoeraren larritasuna ez da nolana hiko; izan ere, 18 eta 29 urte bitarteko gazteen %78,5ek emantzipatzeko adinean daudenak, beraz- gurasoekin edo familiartekoekin bizitzen jarraitzen du, eta %20 besterik ez dago emantzipatuta. Tasa hori %40,8ra igotzen da 25 - 29 urte dituztenen artean. Emakumezkoen artean, berriz, emantzipazio-tasa (%22,0) zertxobait handiagoa da gizonezkoena baino (%16,3).

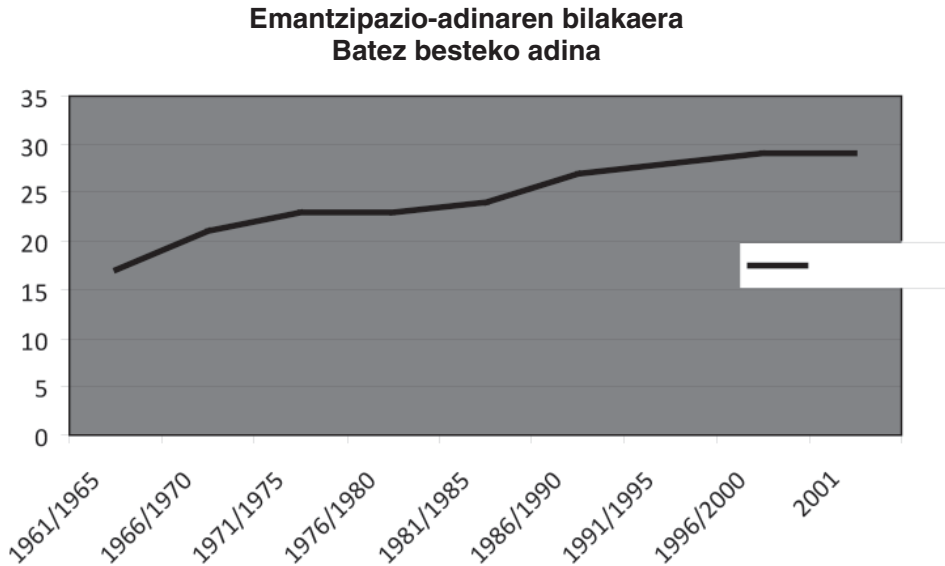
Gainera, emantzipatzeko adina asko atzeratu da azken hamarkadetan, eta gaur egun 30 urte inguruko muga horretan dago (10. grafikoa).

**9. grafikoa: 15 - 29 urte bitarteko gazteen ohiko bizilekua EAEn. 2008.**



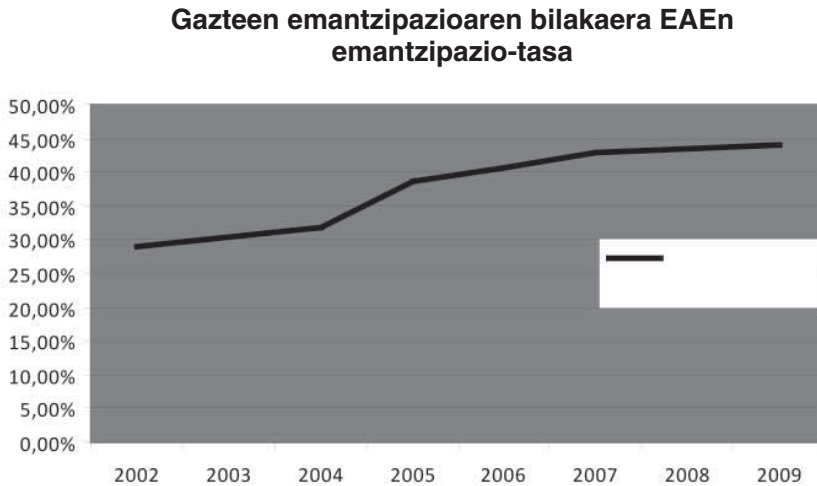
Iturria: Gazteen Euskal Behatokia, Gazteen emantzipazio-adierazleak. 2009.

10. grafikoa: Emantzipazio-adinaren bilakaera EAEn, 1961 – 2001.



Iturria: Bilakaera demografikoa eta etxebizitza-premiak epe luzera begira EAEn, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Saila (2004)

11. grafikoa: Emantzipazio-tasaren bilakaera EAEn, 2002-2009.



Iturria: Gazteen Behatokia, Etxebizitza Espainian

**DEIA / opinión/ Fermín Barceló, Director de la Oficina de la Infancia y la Adolescencia del Ararteko – Martes, 10 de Agosto de 2010**

"En los años setenta, por ejemplo, las y los jóvenes vascos abandonaban el hogar familiar con menos de 23 años, por término medio. En los ochenta, la edad de emancipación se retrasó a los 24 años para las mujeres y a los 25 para los hombres. A finales de los noventa este retraso era mucho mayor: los hombres seguían en el hogar familiar, por término medio, hasta pasados los 30 años; las mujeres hasta los 28. En los últimos años los datos disponibles apuntaban cierto descenso en estas edades. Sin embargo, es muy posible que nuevamente esté experimentándose o se produzca otro retraso, ligado a una situación de crisis económica o a momentos de incertidumbre."

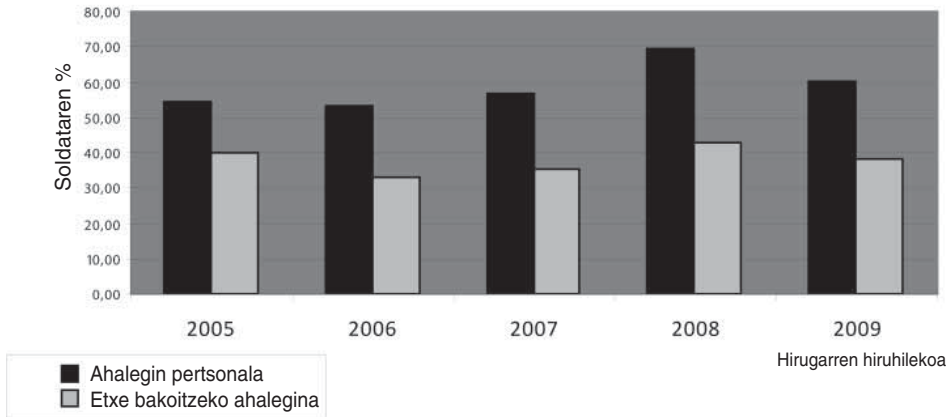
Egoera hau penagarria bada ere, 18 eta 34 urte bitarteko gazte emantzipatuen kopurua %30etik % 44ra igo da EAEn, 2002tik 2009ra (11. grafikoa). Kontuan hartzen bada salmenta- eta alokairu-prezioak garai horretan –2008raino- igo zirela gehien, pentsatzekoa da emantzipazio horren truke mendekotasun eta pobretze-maila handiagoa nozitu dutela.

Beraz, esan dezakegu **emantzipazioaren baldintzak** beste oztopo bat direla euskal gazteriak etxea lortzeko dituen arazoaren artean.

Emantzipazio prozesua lehenetsun orokorraren arabera gertatzen da: etxebizitza lortzen duten gazte gehienek jabetzan hartzen dute (%75,3k EAEn eta %64,2k estatuan), eta gutxiengoaren aukera da alokairuan hartzea (%17,7 EAEn eta %25,7 estatuan). Hala ere, txosten honen helburua gazteak eta alokairuko etxebizitzaren egoera aztertzea denez, azterketa honek erregimen horretan jarriko du arreta.

Merkatu libreko alokairu-prezio altuek batetik eta etxebizitza babestuen parke urriak bestetik, ahalegin ekonomiko handia eskatzen dute emantzipazio prozesuetan (12. grafikoa). Azken urte honetan zertxobait gutxitu da alokairuko etxebizitza hartzeko ahalegin ekonomikoa, edo beste era batera esanda, alokairurako soldatetik kendu behar den zatia (%10 2008tik); hala ere, portzentaje hori oso urrun dago bizi-kalitatearen estandarretatik.

Etxebizitza ordaintzeko portzentaje onargarria diru-sarreraren %30 inguru baldin bada, gaur egun, 18 eta 34 urte bitarteko gazteek soldataren %60 bideratzen dute horretara (ahalegin pertsonala); tasa hori %39ra jaisten da gastua beste batzuekin partekatzen bada (etxe bakoitzeko ahalegina).

**12. grafikoa:****Alokairuko etxebizitza lortzeko ahalegin ekonomikoa, EAEko 18 – 34 urte****bitarteko gazteen artean.EAEko gazte batek alokairua ordaintzeko egin behar duen ahalegina**

Iturria: Geuk prestatua, Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikak eta OBJOVI (Etxebizitzari buruzko Gazteen Behatokia Espainian) erabiliz. 2010

Soldataren %30 baldin bada muga, 400 euro inguru izango litzateke 18-34 urteko gazteentzat gehienezko errentaren batez besteko onargarria (emakumeentzat 487,59 euroko errenta hilean, eta gizonentzat 473,45 eurokoa)<sup>26</sup>, hau da, alokairuen batez besteko prezioen erdia.

**Datu azterketen bilduma historikoa. 2009, Gazteen Euskal Behatokia**

Familiaren etxetik kanpo bizi diren gazteen erdiak baino gehiagok 900 euro baino gutxiago izaten du hilean. Neskek mutilek baino diru gutxiago izaten dute hilean, nesken %20,5ak baitio, mutilen %26,4aren aurrean, hilean 900 euro baino gehiago izaten dutela.

Euskadiko Gazteak 2008 azterlanaren emaitzen adierazten dute 15 eta 29 urte bitarteko gazteen ia erdiak (%49,1) 300 euro baino gutxiago izaten dutela hilean; %27,4ak 301 eta 900 euro bitartean, eta %23,5ak 900 euro baino gehiago.

Egoera horrek, familiak eta gazteak nabarmen pobretzeaz gain, beste ondorio batzuk ere baditu; adibidez, familiarekiko mendekotasuna luzatzea, bizikidetzarako emantzipatuta egon arren. Horregatik, gazte askok familiaretako laguntza ekonomikoa behar izaten dute familia berria osatu eta gero ere. Izan ere, familiaren etxetik kanpo bizi direnen egoera ekonomikoa oso

kezkarria da: EAEko gazte emantzipatuen erdiek hilean 900 euro baino gutxiagorekin moldatu behar izaten dute.<sup>27</sup>

Emakume gazteen kasuan are larriagoa da egoera, mendekotasun ekonomiko handiagoa baitute, baita osatu dituzten familia berrietan ere: emakumeak gehiago eta gazteago emantzipatzen dira, baina gizonak baino gutxiago kobratzen dute. 18-29 urte bitarteko emakumeen %22,0 emantzipatuta dago; gizonak, aldiz, %16,3 besterik ez.

Beraz, ezkutuko pobrezia-egoera daukagu, eta horren errua etxebizitza-prezio altuena da neurri batean.

Errealitate hori zehatz adierazteko daturik ez badago ere, susmoa daukagu babesgabetasun horrek arrisku-egoera batzuk sortzen dituela: baldintza eskaseko etxebizitzak edo abusuzko errenta-prozesuak (kontraturik gabeko alokairuak edo errentatzaileak bere betebeharrak ez betetzea, oso egoera ohikoak ikasleen pisuetan, adibidez). Kasu askotan gazteek ohikoa den bizigarritasun-mailatik gora bizi behar izaten dute pisuetan, eta zenbaitetan kontraturik gabe egotea onartzen dute hileko errentaren deskontu baten truke. Ezjakintasuna eta kontrolik eza dago horrelako egoeretan, eta gauza bera gertatzen da gizarte-bazterketaren arriskuan dauden beste kolektibo batzuekin, hala nola immigranteekin.

#### **ABC – 19/98/2010**

Los meses de octubre y noviembre son el periodo en el que las oficinas de la Unión de Consumidores reciben el mayor número de reclamaciones. Los motivos principales que los estudiantes se quejan están relacionados con el incumplimiento de las condiciones pactadas, cláusulas abusivas, falta de inmuebles y enseres y problemas con los electrodomésticos. El año pasado la Unión de Consumidores tramitó en Sevilla cerca de 80 reclamaciones relacionados con problemas surgidos en el arrendamiento de inmuebles.

La entidad insiste en recomendar a los estudiantes que busquen piso antes del mes de septiembre. Esta tardanza puede provocar numerosos problemas al no haber realizado las comparaciones oportunas. Los estudiantes son un colectivo "bastante vulnerable" con respecto al alquiler de viviendas.

#### **FARO DE VIGO – 01/11/2008**

Un estudio elaborado por profesores y alumnos de la Facultad de Arquitectura de A Coruña alerta de la existencia de 150 viviendas ocupadas por universitarios que incumplen el decreto sobre habitabilidad en Galicia. Estas viviendas, de entre 12 y 18 metros cuadrados, se encuentran en la mayoría de los casos en fincas privadas anexas a chales.

(...) "Hemos detectado la proliferación de un tipo de alojamiento que podemos calificar como infra viviendas. Es un fenómeno urbano que sólo surge en el entorno del campus y que comenzó en los años 90" (...) "Ninguna de estas agrupaciones de viviendas cuenta con espacios comunes. El mobiliario se limita en algunos casos a una mesa, una cama, un lavabo y un hornillo.

(...) El estudio alerta también de las cantidades desproporcionadas que deben pagar los universitarios. El precio de alquiler por metro cuadrado, que ronda los 10 euros, es igual o incluso superior que en pisos mejor dotados y ubicados en el centro.

## 6. Ondorioak

Azken urteotan gertatu den **Higiezin burbuilak** erradiografia iluna erakusten digu etxebizitza-eskubidearen inguruan eta hori gauzatzeko aukeren aldetik, batez ere gazteriaren kasuan: etxea erosteko joera gehiegizkoa eta alokairuko etxebizitzarik eza, etxe hutsak, gazteen emantzipazioa atzeratzea, gehiegizko zorpetzea eta abar. Egoera hori prezioek gora egiteko itxaropenaren testuinguruan gertatu da; horrek espekulazio-portaerak ekarri ditu eta etxebizitza eskaria puztu da benetako beharizan demografikoen gainetik. Neurri handi batean bankuen kreditu-baldintzak biguntzeari esker, “jabetzaren kultura” ezarri da gure gizartean, eta alokairua baztertuta gelditu da, bizirauteko tresna zilegizkoa den aldetik.

Horrela, jabetzako etxebizitzaren eskaintza gehitu ahala, stockean eta saldu gabe gelditu dira 700.000 pisu baino gehiago, horietatik 100.000 inguru bankuen esku; merkatua balioa galtzen hasi da, eta, horren ondorioz, izugarri garestitu da higiezin aukera-kostua. Egoera horretan errentagarriagoa zen etxebizitzak saltzea mantentzea baino, eta, hala, merkatura irteten hasi ziren; horrek prezioen beherakada eta eraikuntza-bolumena gutxitzea eragin zuen, eta ondorioz, eskariaren gainbehera, batez ere 2008an. Horrek guztiak erabateko geldiunea ekarri zuen sektoreko jarduera ekonomikoan, urtebetean 500.000 lanpostu suntsitu ziren eta antzeko joera zabaldu zuen beste sektoreetara ere.

Higiezin burbuilak eta ondorengo lehertzeak ekarri dituen kostu sozialak aski ezagunak ditugu: defizit publikoa handitzea, langabezia-tasak bikoiztea, enpleguaren behin-behinekotasuna, zorpetze-maila handia eta, azken finean, gazteen emantzipazioa geldiaraztea, bikotea osatzea atzeratuz eta jaiotza-tasa gutxituz. Azken datuen arabera, gaur egun, 130.000 pertsona baino gehiago daude lanik gabe, eta horietatik 49.000k ez du inolako gizarte-prestaziorik jasotzen. Bestalde, 180.000 pertsona daude aldi baterako lanean eta egunean lau utzarazpen bideratzen dira epaitegietan. Gainera, 8.200 familia gizarte-laguntzak jaso ezinik gelditu dira, horretara bideratzen zen aurrekontua “agortu” egin delako.

Alokairu-politikak zabaltzeari buruz gune politiko eta instituzionalak eman dezakeen erantzunari dagokionez, bi esparru (legez arautzea eta aurrekontu-neurriak hartzea) eta zenbait subjektu nabarmendu behar ditugu: Espainiako Etxebizitza Ministerioa, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herrilan eta Garraio Saila eta Foru Aldundiak eta Udalak.

Nolanahi ere, guri zuzenean dagokigun *lege-esparrua* Hiri Errentamenduei buruzko Legea da (HEL). Aldaketa batzuk egin ondoren, 2010eko urtarrilean, dekretu bidez sartu zen indarrean alokairu-prozesua sustatu eta azkartzeko neurriak jasotzen dituen Legea, eraginkortasun energetikoa ere biltzen duena, eta alokairuari dagokionez, “ley de desahucio express” deitu zaiona. Lege horretan ezarrita dagoenez, esate baterako, maizterrak ordaintzen ez badu, hura auziperatzeko itxaron behar den epea bi hilabetetik hilabetera laburtu da; auzitarako jakinarazpena izapiderik gabe bideratuko da; kasu horietan hitzezko epaiketa egin ahal izango da (epaiketa arrunta baino azkarragoa); utzarazpena eta epaia aldi berean emango dira, tarteko eperik gabe; bestalde, epaileak sei eguneko epean ebatzi beharko du epaia; azkenik, jabeak bere etxea erreklamatzeko aukera izango du, bost urte igaro gabe, bere zuzeneko familiak haren beharra baldin badu.

Lege-esparruari dagokionez, bada beste neurri-sorta bat zerga-arautegiaren arloan; horren arabera, jabe errentatzaileari aplikatzen zaizkion kenkariak eta errentariarenak bereizten dira. Laburbilduz, esan daiteke etxebizitzarako pisu bat errentan emateak pizgarriak eta abantaila fiskalak dituela. Jabeek ez dute BEZ ordaindu beharrik, baina errentatik ateratako irabaziak aitortu behar dituzte. Gastu kengarrien batuketa egin ondoren, diru-sarrera garbiak edo hileko errenta kentzen zaio, eta kopuru horretatik egingo dira kenketak; bestela esanda, hori da errentatzaileak izango duen irabazi gehigarria.

Oro har, higiezin-aktiboen aldeko zerga-politika argia egiten da, erosketa-kostua murrizten delako eta sortutako errendimendu garbiei zerga gutxiago ezartzen zaielako. Beraz, politika fiskalean, argi eta garbi jabetzako etxebizitzaren alde egiten da, alokairuaren kaltetan; baina gauza bera gertatzen da norberak erabiltzeko bigarren etxebizitzak eta errentan ematekoak alderatzen badira, pizgarri horiek handiagoak baitira diru-sarrera handiagoko familien kasuan. Gastu fiskalaren %94 jabetzako etxebizitza sustatzeko erabiltzen da, alokairuaren kaltetan.

*Aurrekontu-neurriei* dagokienez, gure kasuan, Eusko Jaurlaritzak hiru urtean behin aurkezten dituen etxebizitza-plan zuzendariak ditugu. Txosten honen argitalpen-datara arte aurkeztu den azkena 2006-2009koa da; plan horretan alokairuko etxebizitza publikoak sustatzeko zenbait neurri aurkeztu dira, eta beste batzuk errentatzaile-errentariei dagozkie zuzenean. Neurri horien azken zerbitzuak babestutako alokairu gisa gauzatzen dira; sustapen-programak, aldiz, Viserari (sozietate publikoa) esleitzen zaizkio gehienbat parke publikoaren kasuan, edo Etxebideri (arlo publiko nahiz pribatuko programak). Egun, alokairuko etxebizitza babestuen parkean 130.000 etxebizitza daude guztira (hilean 300 euro inguruko errenta dutenak). Aurreikusita dagoenez, 2010erako %7,3 murriztuko da gastu publikoa (478,6 milioi euro). Zuzeneko laguntzei dagokienez, 2008an, emantzipatzeko oinarritzko errenta jarri zen abian (210 euro hilean, 210 euroko abala eta 600 eurorainoko fidantza) urtean 22.000 euro baino gutxiago irabazten duten 22 eta 30 urte bitarteko gazteentzat; oinarritzko errenta horrek gehienez ere 4 urte irauten du.

**EAEko alokairuko merkatuak** egun eskaintzen den parke osoaren %12 hartzen du (1073 etxebizitza), hau da, hamarretik bat baino zertxobait gehiago. Etxebiden, eskatzaileen %22,7k aukeratzen dute alokairua, %38,7k erostea, eta %38,6k, bata zein bestea. Eta hori, kontuan hartuta, babestutako etxea alokatzea etxebizitza librearen alokairua baino lau aldiz merkeagoa dela (880 euro). Alokairuko etxebizitza-parke osotik %68 baino ez daude pozik etxebizitzaren ezaugarriekin, eta %21 behin-behineko egoeran edo langabezian daude. Laburbilduz, alokairuko etxeen eskaintza urria, garestia eta zaharra da, eta familia-unitate txikiek osatzen dute.

Etxebizitza-parkea gazteen emantzipazio-beharren gaineratik egon arren, hauek ezin dute etxerik lortu, prezioak garestiegiak direlako, lanean egonkortasunik ez dutelako eta jabetzako etxebizitza sustatzen delako, alokairuaren kaltetan. Egoera horretan daude 18-30 urte bitarteko gazteen %78,5; hau da, emantzipatzeko adinean egon arren, gurasoen etxean bizi dira oraindik.

Etxea lortzen duten gazte gehienek jabetzako etxebizitza aukeratzen dute (%75,3); aldiz, gutxiengoaren hautua da alokatzea (%17,7). Etxebizitza ordaintzeko portzentaje onargarria diru-sarreraren %30 inguru (400 euro) baldin bada, gaur egun, 18-34 urte bitarteko gazteek soldataren

%60 bideratzen dute horretara. Horregatik, gazte askok “emantzipatuta” gero ere familiaren diru-laguntza behar izaten dute. Gazteen erdiek hilean 900 euro baino gutxiagorekin moldatu beharra dute; beraz, kezkatzeko moduko kopurua da. Gainera, gai honetaz datu ofizialik ez badugu ere, susmoa daukagu errenta-prozesuetan babesgabetasun handia dagoela, eta egoera horrek bere arriskuak ditu: etxebizitza eskasak, deklaratu gabeko kontratuak, bizigarritasun eza eta abar. Gazteen aldetik ezjakintasuna eta kontrolik eza dago horrelako egoeren aurrean, eta are kezkarriagoa da immigranteen kasuan.

Etxea alokatzeak inolako etekinik ematen ez badu, eta 50 urterako hipotekatzea hileroko errenta ordaintzea baino merkeago irteten bada, egoera hau gero eta larriagoa izango delakoan gaude. Zerga-politika zentzuzkoa egin behar da (jabetzaren aurrean alokairua babestuz), eta alokairuko etxebizitza-parkea (librea nahiz babestua) alor publikotik zorrotz kontrolatu, zentzu honetan aurrerapausoak emateko baldintzak sortu nahi badira.



## **7. Proposamenak**

---

### **1.- Etxebizitza eskubide subjektiboa**

Etxebizitza politikak bermatu eta gauzatu egin behar du herritar ororen etxebizitza izateko eskubidea.

Zentzu horretan, etxebizitzarena eskubide subjektibotzat hartu beharko litzateke, hau da, eskatu daitekeen eskubidea izan beharko luke; beraz, bizileku-premia ezinbestekoa dela frogatuz gero, zuzenean exijitzeko kontua izango litzateke.

Ondorioz, 18 urtetik gorako edozein pertsonak BOEren eskatzaile izateko eskubidea izango luke.

### **2.- Etxebizitza babestua alokairukoa soilik**

Etxebizitza zerbitzu publiko moduan hartzen bada, hots, osasuna edo hezkuntza diren bezala, zentzuzkoa da etxebizitza babestua alokairuko erregimenean soilik planteatzea.

Jabari publikoko etxebizitza alokairukoa bada soilik, etxebizitza-parkeak titulartasun publikoa izango du aurrerantzean ere, eta horrela, etxebizitza-parke publiko egonkorra eta behar adinakoa sortuko da. Gainera, gure ustez, formula honen bidez eta behar bezalako programazioa eginez gero, segregazio eta diskriminazio sozial gutxiago sortuko litzateke eta gizarteari aukera zabalagoa emango litzaioke. Izan ere, horrela, erdi-mailako/behe-mailako errenta edo errenta apala duen jendeak, hau da, kontrolatutako merkatuan ere etxerik erosi ezin duenak, alokairu soziala ordaintzeko ahalmena izango luke.

Etxe babestua lortzeko bide bakarra alokairua izateak baditu beste alde on batzuk ere:

- Jabetzako etxebizitzaren iruzurra indargabetuko luke, horretarako pizgarri gutxiago ematen baitu.
- Eredu itzulgarria denez, alokairu-aukera ezberdinak ematen ditu bizitzan zehar: eskatzaileak beharrezko duen bitartean alokairua bermatzeko aukera ematen du, etxearen ezaugarriak (prezioa, tamaina, tokia) norberaren beharretara egokituz, betiere errenta-mailak, lanak edo bizikidetzako egoerak izan ditzakeen arabera.
- Eskaria hierarkizatu eta lagapena antolatzen aukera ematen du, betiere gizarte-lehentasunen arabera (eta ez zozketaren arabera).

### **3.- Etxebizitzaren enpresa publikoa sortzea**

Hezkuntza eta osasun-ereduaren antzeko etxebizitza-eredu bat sortzea, hau da, baliabideak kudeatu eta baliabide horiek gizarte osoaren esku jarriko dituen.

Horretarako, etxebizitzarekin zerikusia duen guztia kudeatuko lukeen enpresa publikoa sortu beharko litzateke, etxebizitzaren Agentzia bakarra, behatoki eta ikuskaritza-funtzioak izango lituzkeena, eta udal mailako etxebizitza-ordezkaritza bat, komisiorik gabeko kudeaketa-zerbitzuak emango lituzkeena. Agentzia horrek honako zereginak izango lituzke: tasazioak egitea, ordainketa eta kobrantzak kudeatzea, erosle-saltzaileen edo errentatzaile-errentarien arteko harremanak bideratzea, dagoen etxebizitza-parke osoa erregistratzea, etxebizitzaren egoera eta kokapena zehaztea, baita etxebizitza-premia dutenen erregistroa egitea ere.

Era berean, gure ustez, beharrezkoa da Eskatzaileen Erregistro Bakarra sortzea. Erregistro horretan egiten den inskripzioa pertsonala izango litzateke, ez bizikidetzta-unitateen arabera; izan ere, horrela, aukera berdinak ematen zaizkie herritar guztiei.

#### **4.- Etxebizitzarako aurrekontua gehitzea eta orekatzea**

Etxebizitzarako zuzenean erabiliko den gastu-portzentajea nabarmen gehitu beharko litzateke BPGrekiko, gastu fiskala bere horretan mantenduz; horrela, bien arteko ratioa hobetu eta kenkariak merkatuan duten eragina gutxituko litzateke.

Gaur egun dagoen gastu fiskalaren zenbateko osoan, erosketarako gastuaren eta alokairurako gastuaren arteko ratioa bigarrenaren alde orekatu beharko litzateke; horrela, etxebizitza erostea sustatzen duen efektua indargabetuko litzateke.

Horretarako:

- Etxebizitza erosteak duen desgrabazioa pixkanaka kentzen joatea, erosteak eta alokatzeak tratamendu berdina izan dezaten.
- Jabetzako bigarren bizilekuari tratamendu zorrotzagoa ematea: zuzeneko zerga gehikorak ezarriz etxebizitza nagusia ez direnei eta gutxi erabiltzen direnei.

#### **5.- Hiri errentamenduen legea aldatzea**

Errentatzaile-errentarien eskubide eta betebeharren arteko erlazioa orekatzea, alde bietan babesa emanez. Horretarako:

- Maizterrei eta errentatzaileei lege-babes eraginkorra emango zaie bitartekotza zentro eta Agentziaren bidez.
- HEL indargabetzea (Desahucio – Express delakoa).

#### **6.- Etxebizitza hutsak alokairura bideratzea**

Etxebizitza hutsak oso luxu garestia dira; etxebizitza merkatuan prezioak igoarazten dituzte eta etxe berriak eraikitzea eragiten dute benetako premien gaintetik.

Arazo hau konpontzeko honako neurriak proposatzen ditugu:

- Urari, gasari eta elektrizitate zerbitzuei dagozkien erroldak eta jabetza-erregistroak eguneratzea etxebizitzak zenbateraino erabiltzen diren jakiteko, eta etxebizitza hutsen errolda egitea (urtean hilabete baino gutxiago erabiltzen direnak).
- Pizgarriak: etxebizitza hutsen jabeen eta errentari izan daitezkeen arteko bitartekotza-programak lagundu eta sendotzea.
- Zigor-neurriak: etxebizitza hutsak zerga bidez zigortzea, karga fiskalak ezarriz merkatuan sartu daitezen.

#### **7. Etxebizitza babestuak esleitzeko metodoa berriz planteatzea**

Etxebizitzak esleitzeko irizpideak berrikustea, zozketa bidezko kupo-sistematik premiak eta beharrak oinarritzat hartuko dituen sistemara pasatuz.

- Gaur egungo kupoak berrikustea, etxerik gabe eta gizarte-bazterketan dauden herritarrei lehentasuna emanez, Gizarte Zerbitzuen gomendioak eta baremoak erabilia (gizarte-larrialdietarako erreserbak).
- Izena emateko baldintzak eta gutxienerako baremoak berrikustea tresna-mota guztietan. Baldintza bakarrak hauek izango lirateke: erroldatuta egotea eta jabetzako etxebizitzarik ez edukitzea estatuko muga geografikoen barruan; horrela, diru-sarrerara apalak dituztenak ez lirateke geratuko etxebizitza lortzeko aukerarik gabe.
- Etxebizitzak esleitzeko lehentasunak ezartzea: emantzipatu beharra edo etxebizitza propiorik ez edukitzea; daukan etxebizitza baldintza eskasetan egotea; etxebizitza-premia asetzeko aktiborik ez izatea; diru-sarreraren maila.

### **8.- Gazteen emantzipazioa bultzatzea eta laguntzea**

Gazteen emantzipazioa bultzatzeari lehentasuna ematea zenbait mekanismoren bidez (alokairurako laguntzak, gazteentzako alokairuak, BOE eta abar); tresna horiek berrikusi eta egokitu egin beharko dira, gazteek behin-behinekotasunari eta bizitzako aldaketei aurre egiteko gaitasuna izan dezaten, eta bizikidetzeta-modu berriak eratu eta mugikortasun-beharrei erantzun ahal izateko. Gazteei bizikidetzeta-unitate propioak sortzen laguntzea, alokairuko etxebizitza babestuen multzotik zati bat haientzat gordez, eta babestutako erregimenean jarraitzeko aukera emanez, horretarako adin-tartea gainditu eta gero ere.

### **9.- Alokairurako zuzeneko laguntzak berriz planteatzea**

Merkatu libreko alokairu-errentak ordaintzeko diru-laguntzak aldi baterako eta larrialdietarako neurri gisa erabili behar dira, hartzaileen egoera zertxobait lasaitu arren, merkatu-prezioak puzean ere laguntzen dutelako.

Laguntza horiek ezin daitezke parekatu gainerako baliabide publikoekin, eta ez dute izan behar, inolaz ere, gazteriarri begira egiten diren etxebizitza-politiken oinarria.

Bestalde, ziurtatu egin behar da horrelako diru-laguntzak dituzten etxebizitzak merkatu-prezioan baino dezente merkeago alokatuko direla eta baldintza egokiak izango dituztela.

### **10.- Alokairuko merkatu librean esku hartzea**

Behin-behineko neurri gisa, erosketara eta alokairuaren arteko balantzea egonkortu eta prezioak arautu bitartean, merkatu libreko alokairu-prezioak erregulatzeko administrazio-neurriren batzuk hartzea proposatzen dugu.

## 8. Eranskinak

### I. ERANSKINA: Etxebizitzarekin zerikusia duten pertsona fisikoen gaineko zerga nagusiak

Zerga-egitatea gertatzen den unea	Zerga-egitatea	Zerga	Zerga biltzen/galtzen duen administrazioa
Erosketa	Kostubidezko erosketa	Berriak: BEZ	Zentrala / Autonomikoa
		Enpresariak eta profesionalek erabiltzen dute: BEZ	Zentrala / Autonomikoa
		Enpresariak eta profesionalek ez dute erabiltzen: Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridikoen gaineko Zerga	Autonomikoa
	Doako eskuratzea	Oinordetza eta Dohaintzen gaineko Zerga	Autonomikoa
	Notario aurrean dokumentuak sinatzea	Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridikoen gaineko Zerga, Egintza Juridiko Dokumentatuen modalitatea	Autonomikoa
	Laguntza fiskalak	PFEZ, ohiko etxebizitzan inbertitzeagatiko kenkariak	Zentrala / Autonomikoa
Edukitza	Errenta lortzea	Alokatua, kasu orokorra PFEZ, higiezinaren kapital-etekinak	Zentrala / Autonomikoa
		Alokatua, kontratupeko pertsona eta lokalarekin: PFEZ, jarduera ekonomikoen etekinak	Zentrala / Autonomikoa
		Norberak erabiltzekoa: PFEZ, higiezinaren errentak egozte, ohiko etxebizitzan izan ezik.	Zentrala / Autonomikoa
	Kapital-jabetza	Ondasun Higiezinaren gaineko zerga	Tokikoa
		Ondarearen gaineko Zerga (2007ra arte)	Zentrala
	Laguntza fiskalak	PFEZ, ohiko etxebizitza alokatzeagatiko kenkaria (2007tik)	Zentrala
Besterentzea	Errenta lortzea	PFEZ, ondarearen galdu-irabaziak	Zentrala / Autonomikoa
		Hiri-lurren Balio-gehitzearen gaineko Zerga	Tokikoa

Iturria: El tratamiento fiscal de la vivienda en España y su posible reforma/ Miguel Rodríguez Méndez, Fidel Picos Sánchez, Jesús Rodríguez Márquez

## **II. ERANSKINA: Alokairuarekin zerikusia duten laguntzen eskema, EAEko 2006-2009ko Etxebizitza Plan Zuzendarian jasoa**

### **URTEKO GEHIENEZKO ERRENTAK**

- Urteko gehienezko errenta maizterraren urteko diru-sarreraren arabera ezarriko da.
- Urteko gehienezko errenta errentamendu-kontratuko urte bakoitzaren amaieran berrikusiko da, etxebizitzaren prezio eguneratuari errentariaren diru-sarreraren arabera dagokion portzentajea aplikatuta.

### **ALOKAIRU BABESTURAKO ETXEBIZITZAK SUSTATZEA**

- Alokairu babesturako etxebizitzak sustatzea edo alokairu babesturako erabiliko dituen hirugarren bati saltzea.
- Gutxieneko epea: 15 edo 50 urte. Epe horretan ezin izango da etxearen erabilera aldatu.
- Mailegu kualifikatua:
  - Gehienezko zenbatekoa: etxebizitza eta eranskinen gehienezko salmenta-prezioaren %100, diru-laguntzak kenduta (Etxebizitza Sozialetan deskontatu gabe).
  - Amortizazio-epea: 20 urte eta 3 urteko ezaldi gehigarria aukeran, gutxienez 15 urterako alokairu babestuan ematen bada; 30 urte eta 3 urteko ezaldi gehigarria aukeran, gutxienez 50 urterako alokairu babestuan ematen bada.
- Obra-ziurtagirien bankuko deskontua:
  - Maileguaren gehienezko zenbateko bera eta gehienez 4 urteko epea.
  - Hipoteka-mailegua formalizatzen da eraikuntza-obra amaitzean.
  - . Interes-tasa diruz laguntzea:
    - Etxebizitza sozialak sustatzea hirugarrenei besterentzeko, Erregimen Bereziko errenta duten alokairu babestuan erabili ditzaten: diruz lagundutako interes-tasa %0 gehienez ere 20 urterako.
    - Alokairurako etxebizitzak sustatzea gutxienez 15 urterako, etxebizitza sozialen errentekin edo Erregimen Orokorreko BOEren errenten %75 gainditu gabe. diruz lagundutako interes-tasa %1, gehienez ere 20 urtean.
- Diru-laguntzak:
  - Hirigintza-kostuak: Kostuen %100eraino.
  - Laguntza teknikoaren kostuak: Kostu osoaren %100eraino (eraikuntza proiektua idaztea, hirigintza, zuzendaritza eta obra- ikuskaritza).
  - Kontzeptu biek gehienez 3.000 euroko muga dute etxebizitza bakoitzeko (5.500 euro ARIn dagoen (Erabateko Birgaikuntza Gunea) etxebizitza bakoitzeko)
- Alokairurako pizgarriak:
  - Alokairu babesturako etxebizitzak sustatzea. Erregimen Orokorreko BOEren alokairuak. Gutxieneko epea: 15 urte; 10.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Gutxieneko epea: 50 urte; 20.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko.

- Alokairu babesturako etxebizitzak sustatzea. Erregimen Bereziko BOEren alokairuak edo Erregimen Orokorreko BOEren %75 baino gutxiagokoak. Gutxieneko epea: 15 urte; 18.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Gutxieneko epea: 50 urte; 40.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko.
- Etxebizitza sozialak sustatzea hirugarrenei besterentzeko, Erregimen Bereziko errenta duten alokairu babestuan erabili ditzaten. Gutxieneko epea: 15 urte; 24.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko.

### **ALOKAIRU BABESTUAN JARTZEKO ETXEBIZITZAK EROSTEA**

- Gutxieneko alokairu-epea: 15 edo 50 urte. Epe horretan ezin izango da etxearen erabilera aldatu.
- Mailegu kualifikatua:
  - Gehienezko zenbatekoa: etxebizitza eta eranskinen gehienezko salmenta-prezioaren %100, diru-laguntzak kenduta.
  - Amortizazio-epea: 20 urte eta 3 urteko ezaldi gehigarria aukeran.
- Interes-tasa diruz laguntzea:
  - Erregimen Bereziko BOEren alokairuak edo Erregimen Orokorreko BOEren %75 baino gutxiagokoak. Gutxieneko epea: 15 urte; diruz lagundutako interes-tasa %0, gehienez 20 urtean.
- Diru-laguntzak:
  - Alokairu babesturako etxebizitzak erostea. Erregimen Orokorreko BOEren alokairuak. Gutxieneko epea: 15 urte; 18.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Gutxieneko epea: 50 urte; 20.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko.
  - Alokairu babesturako etxebizitzak erostea (ez alokairu soziala): Erregimen Orokorreko BOEren alokairuak. Gutxieneko epea: 15 urte; 10.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Gutxieneko epea: 50 urte; 20.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Erregimen Bereziko BOEren alokairuak edo Erregimen Orokorreko BOEren %75 baino gutxiagokoak. Gutxieneko epea: 15 urte; 18.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko. Gutxieneko epea: 50 urte; 40.000 euroko laguntza etxebizitza bakoitzeko.

### **LANDA-INGURUNEAN ETXEBIZITZA PUBLIKOAK BIRGAITU ETA ERRENTAN EMATEA.**

- Landa-inguruneko lurzoru publikoetan dauden titulartasun publikoko etxebizitzak birgaitu eta sustatzea (3.000 biztanle baino gutxiagoko herrietan), alokairu babesturako.
- Alokairu-epea: 15 edo 50 urte. Epe horretan ezin izango da etxearen erabilera aldatu.
- Diru-laguntzak:
  - Higieztina birgaitzeko obrak egitea: 600 euroraino /m<sup>2</sup> eraiki bakoitzeko.
  - Laguntza tekniko eta ordainsarien gastuak: 3.000 3.000 euro etxebizitza bakoitzeko.

## **ETXEBIZITZA HUTSEN PROGRAMA**

- Etxebizitzen baldintzak:
  - Gehienezko azalera erabilgarria: 120m<sup>2</sup> 120m<sup>2</sup>.
  - Enpresa independente batek VISESAri tasatutako merkatuko errenta: gehienez 660 / hileko.
  - Okupatu/alokatu gabe aurreko 12 hilabeteetan.
  - Erabiltzeko prest dauden etxebizitza libreak (Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kalifikazioa ez dutenak).
  - Oinarritzko bizigarritasun baldintzak dituztenak (berritzeko aukera barne).
  - VISESAren iritziz alokairu-eskari nahikoa dagoen udalerrri edo eskualdeetan kokatuak.
  
- Maizterren baldintzak.
  - Jabetzako etxebizitzarik ez edukitzea esleipen-dataren aurreko bi urteetan.
  - Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta egotea, gutxienez urtebete lehenagotik.
  - Urteko diru-sarrerak: gutxienez 3.000€ eta gehienez 21.000€.
  
- Lagapenaren ezaugarriak:
  - Etxebizitza hutsa VISESAri lagatzea, gutxienez 5 urterako, gero alokairuan eman ahal izateko. Egoerak hala eskatzen badu, errentamendua zuzenean egin daiteke titular lagatzailearen eta onuradunaren artean.
  - Merkatu-prezioaren arabera kalkulatzen den kanonaz edo aldizkako errentaz gain (betiere ezaugarriak kontuan hartuta: kokapena, antzinatasuna, kontserbazio egoera, aukeran dituen zerbitzuak eta abar), kontraprestazio gisa, titularrak etxebizitza eraberritzea lortu dezake; batez ere, sukaldea, bainugelak eta etxebizitzaren bizigarritasuna bermatzeko behar-beharrezkoak direnak, gehienez ere etxebizitza bakoitzeko 18.000€ko kosturaino (zenbateko hori hileroko errenta-partidetan kenduko da).
  - VISESAk ordainduko duen errenta kalkulatzeko, merkatuko errentatik portzentaje bat kenduko da kudeaketa-gastuengatik eta birgaitze-kostuagatik; kopuru hori kontratuak irauten duen bost urteetan zehar banatuko da. Kontratuak irauten duen bitartean, urtero berriz kalkulatuko da errentaren prezioa, errenta tasatuari KPI aplikatuta.
  - Kudeaketa-gastuak etxebizitza onartzeko prozesuan eta alokairuaren kudeaketan sortutako gastuei dagozkie. Besteak beste, honakoak sartzen dira: egokitasun eta bizigarritasun txostenak, aseguruak, tasazioak, etxebizitza merkaturatzea..., eta VISESAk programa kudeatzeko behar dituen baliabide guztiak (giza baliabideak, baliabide materialak, logikoak).
  
- Errentariari emandako diru-laguntza:
  - VISESAk diru-laguntza emango dio urtero errentariari; kopuru hori ordaindu beharreko errentatik kenduko da (betiere diru-sarreraren irizpidea betetzen badu eta alokairuaren zenbatekoa diru-sarrera gordinen %30 baino gehiago bada).
  - Diru-laguntzaren zenbatekoa = alokairuaren urteko errenta – urteko diru-sarrera gordinen %30. Beraz, ordainduko den gehienezko errenta ez da inoiz izango pertsona horren edo bizikidetzak-unitatearen diru-sarreraren %30 baino gehiago.

- Eskatzaileen erregistroa:
  - VISESAk alokairuan eskainiko dizkie etxebizitzak Etxebiden izena eman duten pertsona fisiko edo bizikidetz-unitateei, betiere aldeztatik aurretik Etxebizitza Hutsen Programan sartzeko eskaera espresuki egin badute.
  - Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailak hilero berrituko du eskatzaileen zerrenda eta VISESAri bidaliko dio.
  - Etxebizitza Hutsen Programaren bidez etxebizitza esleitzeak eta alokatzeak ez du eraginik Etxebiden babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaile gisa izena emateko.
  - Esleipena jakinarazi eta bi aldiz uko egiten dioten eskatzaileak Programatik kanpo geratuko dira (2 urte).
  
- Esleitzeko prozedura. Irizpideak:
  - Etxebizitza eskatzaileak nahi duen herrietako batean kokatuta egotea.
  - Etxebizitzaren ezaugarriak eta bizikidetz-unitateko kide-kopurua ahalik eta gehien egokitzea.
  - Bizikidetz-unitateak dituen diru-sarrerak eta etxebizitzaren errenta tasatua korrelatiboak izatea.
  - Etxebiden daraman denbora.



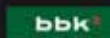
# Milaka leku aurrezteko Miles de sitios donde ahorrar

## GAZTE-TXARTELA

Edukitzea da normalena. Lo normal es tenerla.



gzt gazteakukero.euskadi.net



EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

KULTURA SALA  
Nafarroa eta Euzko Lehen Banka  
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE CULTURA  
Dirección de Juventud y Acción  
Cultural