



GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA POLITIKA PUBLIKOAK EAEn TXOSTEN BEREZIAREN AURKEZPENA EUSKO LEGEBILTZARRARI

SARRERA

Oso pozik aurkezten dut legebiltzar batzorde honen aurrean gazteentzako etxebizitza politika publikoei buruzko txosten berezi hau. Txostena 2007ko maiatzean argitaratu eta eman zitzaion Eusko Legebiltzarrari, hasieran pentsatutako epea gainditu eta argitalpena atzeratu eta gero, izan ere, egiten ari ginen lana zenbait berrikuntzatarara egokitu behar izan zen: alde batetik, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean bildutako araudi berriak arlo honetan ezarri dituen berrikuntzetara –lege hori Eusko Legebiltzarrak onartu zuen, 2006ko ekainaren 30ean–, eta bestetik, Etxebizitza Bideratzeko Planaren xedapenek ezarritakoetara –Eusko Jaurlaritzak urte bereko urrian onartutako plana–. Azken emaitza txosten zabal bat izan da. Bertan, Euskadin gazteentzako etxebizitza zertan den aztertu nahi izan dugu, –Estatuko nahiz Europako herrialde batzuetako– gazteentzako etxebizitza-politikazko beste eredu batzuekin konparatuz. Gaur egun EAEn erabiltzen diren jarduera publikoko formulak arrakastatsuak ote diren jakiteko orduan ikuspegi desberdina eta berria eman dezaketelako aukeratu dira, hain zuzen, herrialde horiek.

ZERTARAKO TXOSTEN HAU?

Gaur egun, etxebizitza bat eskuratzea da herritar askoren kezka nagusia, gazteena batez ere, gazteek osatzen baitute etxebizitzaren eskaera osoaren egiturazko zati funtsezko bat. Etxebizitza behar-beharrezko baliabidea da eta, hori gabe, ezinezkoa da garapen pertsonal, ekonomiko, sozial eta kultural osoa ahalbidetuko dituen bizimodu autonomoa hastea. Beraz, ukalezina dirudi etxebizitza bat lortzea aurretiazko baldintza bat dela gizarte-dinamikan erabat txertatzeko eta bizimodu normalizatua hasi ahal izateko; horrela, pertsonak



gizarte osoari hainbesteko onura dakarkioten ahalmen indibidual guztiak erabili ahal izango dituzte.

Testuinguru horretan, gizarteak duen kezka handi horretaz jabetuta, gazteek etxebizitza lortzeko arazo larri hori konpontzeko irtenbideak eskaini behar dituzten euskal administrazio publikoen jarduerak aztertzen saiatu gara txosten honetan. Azterketa horren ondorioz, bidezkoa iruditu zaigu gure ustez oraingo egoera hobetzen lagundu dezaketen hainbat gomendio egitea, izan ere, orain etxebizitza merkatu librean oso garesti dagoenez gero, biztanle ugarik lehen etxebizitza eskuratzeko zailtasun objektiboa dute.

Hala ere, txosten honetan ez gara mugatu berariaz gazteentzako gomendioak egitera, bada, egiaztatu dugunez, gazteengan eragina duten arazoek etxebizitza behar duten gainontzeko biztanleei ere eragiten diete. Horregatik, ikusiko duzuen bezala, gure gomendioetako asko etxebizitza politika publikoak oro har hobetzera bideratu dira, ez soilik berariaz gazteentzakoak direnak.

TXOSTENAREN EGITURA

Etxebizitzaren politika publikoak aztertzeko, gure eredia Europako beste eredu batzuekin erkatu dugu, arlo honetan ideiak eta konponbideak ekar ditzaketelakoan, izan ere, tradizioz gizartearen itzaropenak eta beharrak ase dituzten etxebizitza-politikak dituzte. Oro har, sistema horietan, alokairuko etxebizitza sozialaren parke publikoak sortzea hautatzen dute, edo etxebizitzaren alokairu soziala (norberaren errentaren arabera) aldeztu dute. Europako herrialde horietan, gizarte-etxebizitzaren sektorea deritzana funtsean administrazio publikoen edo irabazteko asmorik gabeko administrazio erdi-publikoen eskuetan dago, ez gure inguruan etxebizitza babestuekin gertatzen den bezala, bada, gehientsuenak etxebizitza-eskatzaileei saltzen zaizkienez gero, etxebizitza gehienak batik bat esku pribatuetan geratzen dira.

Eredu konparatu horiei txosteneko bi kapitulu eskaini zaizkie. Etxebizitza-politikak jorratu dira, oro har (III. kapitulua), baina, gainera, labur bada ere,



gazteentzako berariaz dituzten etxebizitza-politikak ere aipatu dira, EAEn daudenekin alderatuta (V. kapitulua).

Hala ere, gure analisisian batik bat EAEko eta Estatuko egungo etxebizitza politikak aztertu ditugu, hala ikuspegi orokorretik (IV. kapitulua) nola ikuspegi espezifikoa izan ere, berariaz aztertu ditugu etxebizitza arloan erakunde publikoek esku hartzeko dituzten tresnak, zehazki, gazteriak etxebizitza lortzea erraztera bideratuta daudenak (V. eta VI. kapituluak). Etxebizitzaren gehiegizko prezioak biziki eragiten die, dudarik gabe, oraindik lehen etxebizitza lortu ez dutenei; horietatik gehienak gazteak dira eta beren beharrezko emantzipazio-prozesua izugarri atzeratzen dela ikusten dute. Horregatik, gazteak dira egunetik egunera, itxuraz behintzat, egiturazko dimentsioa hartzen ari den sistemaren akats horren biktima nagusia. Gai horiek aztertzen dira, zergatien eta gure gizartean duten bilakaeraren ikuspuntutik, txostenaren II. kapituluan.

Garrantzitsua denez gero, berriro diogu: Euskal Herrian gazteek etxebizitza lortzea sustatzeko tresnak eta neurriak aztertzeko orduan, ezinbestean aipatu behar dira etxebizitza-politiketan oro har erabiltzen diren tresnak, bada, horietatik asko berariaz gazteentzakoak ez diren arren, gazteei eragiten diete batez ere, gazteak dira-eta, egiaz, etxebizitza eskatzen duten gehienak.

METODOLOGIA

I. kapituluan adierazi dugunez, bi metodo erabili ditugu txosten honen edukia aztertzekoan: alde batetik, agiriak aztertu ditugu, informazio-iturri ugari erabiliz, baina, bestetik, informazio hori hainbat arduraduni eta euskal herri-administrazioari zuzenean galdetuz lortu dugunarekin osatu nahi izan dugu. Arduradun eta administrazio horiek guztiak une oro lan honetan laguntzeko prest agertu dira; horregatik, aukera honetaz baliatzen gara publikoki gure esker on zintzoa adierazteko.

Oraindik argitu beharra dago, garrantzitsua baita, azterketa horren ondorioz egin ditugun gomendioak euskal herri-administrazio askorentzat direla, ez bakarrik etxebizitza arloaren ardura bere gain dutenentzat. Politika anitzek



eragin dezakete etxebizitza lortzeko egoeran, eta instantzia ezberdinek bideratzen dituzte politika horiek (hala gertatzen da lurraldearen antolamenduarekin, zerga-politikarekin, gizarteratzeko politikekin eta zeharkako beste politika batzuekin). Haatik, beste gai batzuk baztertu gabe, babes publikoko erregimena duten etxebizitzak sustatzeko politikak nabarmendu ditugu bereziki, gaur egun horixe baita jarduera publikoak erabiltzen duen bide nagusia erantzun gabe dagoen etxebizitza-eskaera izugarri horri erantzuteko, izan ere, eskatzaileentzat ezinezkoa da merkatu libre deritzan horretan etxebizitza bat lortzea –etxeen prezio ikaragarriengatik–.

SÍNTESIS DE ALGUNOS ASPECTOS MÁS DESTACABLES DEL CONTENIDO DEL INFORME

El parque de viviendas

El problema de acceso a la vivienda se encuentra desde hace ya muchos años en primera línea del debate político y social en la CAPV. La falta de vivienda se constituye así en una de las cuestiones que más preocupa a la sociedad y, en particular, a la juventud, como sector de población que configura la mayor parte de demanda natural de vivienda. **Sin embargo, ante lo que aparece como un problema de falta de vivienda, hemos constatado que, paradójicamente, el stock o parque de viviendas (tasas de viviendas por mil habitantes) se encuentra, tanto en el Estado como en la CAPV, muy por encima de las medias europeas; esto es así porque también los porcentajes de viviendas vacías son superiores a los europeos, síntoma del peso de la vivienda como bien de inversión y de las dificultades que existen en el mercado de alquiler.**

En el siguiente cuadro podemos observar cómo el número de viviendas por 1.000 habitantes de España es el más alto de Europa, al tiempo que el porcentaje de viviendas en propiedad (81%) está también entre los más altos. Sin embargo, el porcentaje de viviendas en alquiler social (1,6%) representa uno de los más bajos, y resulta extremadamente bajo, si lo comparamos con los países de la Europa Occidental más avanzados, en los que existe una fuerte tradición de

vivienda social en alquiler, como Holanda (35%), Dinamarca (27,2%), Suecia (24%) o Reino Unido (20,8%).

Cuadro 8: Características de los parques de viviendas en los países de la Unión Europea

Pais	Año	N° viviendas	N° de viviendas por 1.000 habitantes	% vivienda vacía	% viviendas en propiedad	% viviendas en alquiler privado	% viviendas en alquiler social	Otros
Alemania*	2002	35.800.000	434,3	N.d.	43,0	51,0	6,0	0,0
Austria*	2002	3.316.000	412,4	N.d.	56,9	40,3	2,8	-
Bélgica	2001	4.095.008	400	N.d.	68,0	25,0	7,0	0,0
Bulgaria	2002	3.691.787	471	14,4	96,5	0,0	3,0	0,5
Chequia	2001	4.366.293	427	12,3	47,0	17,0	17,0****	12,0
Chipre	2000	286.500	428	N.d.	64,3	35,7	0,0	0,0
Dinamarca	2003	2.541.000	472	N.d.	50,6	17,8	27,2	4,4
Eslovaquia	2001	1.884.846	350	11,6	75,9	0,1	3,7	10,3
Eslovenia	2002	777.772	390	14,0	82,2	2,6	6,5	8,7
España	2001	20.800.000	528	13,9	81,0	9,7	1,6	0,0
Estonia	2000	622.600	434	6,2	85,0	9,0	3,0	0,0
Finlandia	1999	2478.000	490	8,6	58,0	17,0	17,0	1,0
Franca*	2002	24.525.000	413,3	6,8	56,0	19,7	17,2	7,1
Grecia	2001	3.657.000	505	N.d.	80,1**	19,9**	0,0**	0,0**
Holanda	2002	6.710.800	419,8	N.d.	54,2	10,8	35,0	0,0
Hungría	2000	4.076.800	406,7	N.d.	86,9***	10,4***	0***	
Irlanda	2003	1.554.000	391	N.d.	77,4,+	11,0**+**	6,9,+	4,7,+
Italia	2001	26.526.000	471	24,0	80,0	16,0	4,0	0,0
Letonia	2000	941.000	398	N.d.	60,1	39,6	0,29	0,0
Lituania	2002	1.291.700	367	N.d.	87,2	8,0	3,0	1,8
Luxemburgo*	2001	171.953	391,7	2,3	70,0	27,5	1,5	1,0
Malta	1995	155.202	420	23,0	74,1	22,4	3,5	-
Media	N.d.	N.d.	421,8	11,8	69,0	16,9	10,1	7,2
Polonia	2002	12.523.600	326,6	6,07	55,2	0,0	22,8	21,5
Portugal*	2001	3.551.000	346	10,8	75,7	21,0	3,32	0,0
Reino Unido	2001	25.456.000	452,2	d.e.e.	69,0	9,3	20,8	0,0
Rumania	2002	8.107.114	361,4	11,6	97,2	0,0	2,62	1,0
Suecia	2002	4.300.000	482,7	N.d.	38,0	22,0	24,0	16,0
Turquía	2000	N.d.	N.d.	N.d.	63,8	27,2	8,9	-

Fuente: Norris, M. y Shiels, P. "Regular National Report on Housing Developments in European Countries. Synthesis Report". 2004.

Nota: N.d. = dato no disponible; * los datos se refieren sólo a la vivienda ocupada por lo que estos datos no se tienen en cuenta para el cálculo del ratio de viviendas por 1.000 habitantes; ** = datos de 1994; *** = datos de 1996; + = datos de 2002; **** son datos referidos a viviendas alquiladas por los municipios, pero estas viviendas pueden no ser de alquiler social; en función de la política del propietario se pueden arrendar en alquiler libre.

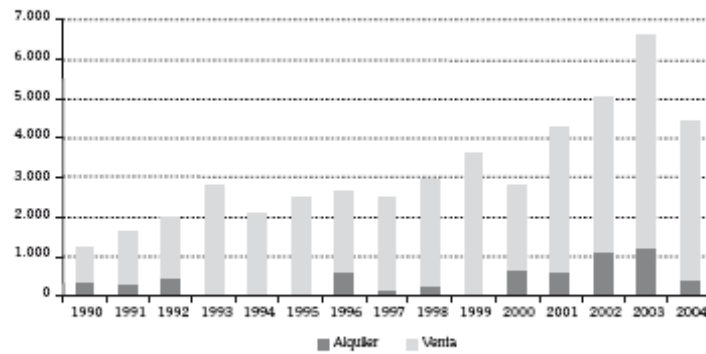


Ello comporta que grandes segmentos de la población se ven prácticamente excluidos de la posibilidad de acceder, en alquiler o en compra, a una vivienda, resultando especialmente afectadas por este fenómeno la juventud y las personas con menor capacidad económica. La creación de viviendas protegidas, a un precio notablemente inferior que el precio de mercado, es una de las más importantes respuestas que los poderes públicos pueden dar a esta situación.

En Euskadi, a lo largo del periodo 1994-2006 se inició la edificación de cerca de 60.000 viviendas protegidas, de las cuales un 80% eran viviendas de protección oficial de régimen general y un 20% viviendas sociales, pudiendo afirmarse que, a grandes rasgos, la edificación de las primeras tiende al alza mientras que la de las segundas se encuentra estancada. Entre 2002 y 2005 se han iniciado un total de 20.731 viviendas protegidas, es decir en torno a 7.000 viviendas más que en los cuatro años anteriores, lo que supone el 30,6% de la nueva edificación. Podemos observar esta evolución, desde 1990 hasta 2006, en los siguientes gráficos:

A pesar de que la evolución expuesta es positiva, debemos destacar –y ello nos diferencia sustancialmente de otros modelos europeos– que **la iniciativa pública en materia de vivienda ha estado dirigida esencialmente a promover el régimen de tenencia en propiedad (o, más recientemente, en modalidades como el derecho de superficie que, en la práctica, están resultando, al menos por ahora, asimilables a la propiedad)**. Así, para el periodo 1990-2004, de las cerca de 47.000 viviendas protegidas construidas en Euskadi, aproximadamente un 87% se destinaron a la venta y tan sólo un 13% al arrendamiento. El siguiente gráfico refleja esto muy claramente:

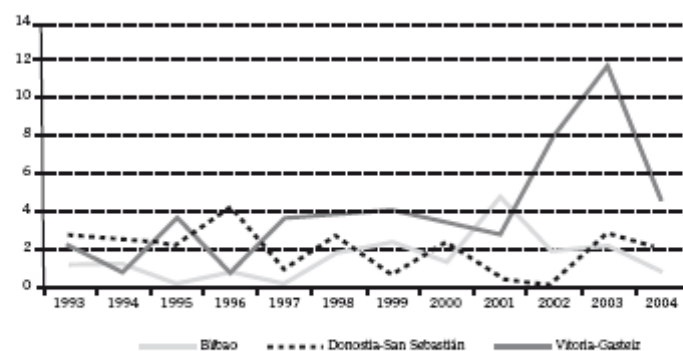
Gráfico 51: Evolución de promoción de vivienda protegida en la CAPV según su modalidad de tenencia



Fuente: Datos proporcionados por el Departamento de Vivienda y Asuntos sociales.
Nota: Viviendas iniciadas.

Por otro lado, no queremos dejar de referirnos a las **desigualdades territoriales constatadas en lo que respecta al parque de las viviendas protegidas**. Ilustra bien esta idea y resulta, en ese sentido, significativa, la distancia que separa a Vitoria-Gasteiz de las otras dos capitales, tal y como podemos observar en el siguiente gráfico, que nos muestra la evolución de la edificación de vivienda protegida en las capitales vascas por cada mil habitantes entre 1993 y 2004:

Gráfico 54: Edificación de vivienda protegida en las capitales vascas por cada mil habitantes (1993-2004)



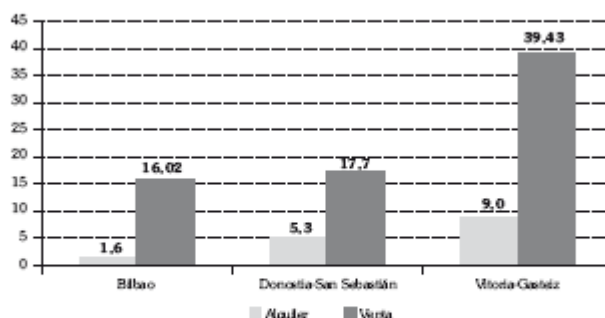
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y los datos de población del Eustat (se han utilizado los datos poblacionales de 1991, 1996 y 2001 como estimadores de la población de cada ejercicio).

Nota: Viviendas iniciadas.

Esta circunstancia se puede deber a las propias características físicas de las tres capitales, a su diferente orografía y a su diferente capacidad de expansión, pero también al mayor o menor consenso político que ha existido a la hora de promocionar vivienda protegida.

También observamos que, en cuanto al régimen de tenencia de las viviendas protegidas, las capitales acogen un mayor porcentaje del total de las viviendas protegidas en alquiler, en concreto un 68,7% del total, siendo Vitoria-Gasteiz, con un 38,8% del total, la capital que cuenta con la mayor cuota de participación, seguida por Donostia-San Sebastián, con un 18,7% y Bilbao con un 11,3%.

Gráfico 55: Viviendas en alquiler y venta en las tres capitales de la CAPV por cada mil habitantes (1993-2004)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos suministrados por el Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

Nota: En la rúbrica de venta se incluye la vivienda en propiedad y derecho de superficie. Viviendas iniciadas.

De lo expuesto podemos concluir dos cosas:

- que el parque de la vivienda protegida ha estado esencialmente dirigido a promover modalidades de tenencia, como la propiedad o el derecho de superficie, que resultan más inaccesibles para la juventud y las capas de la población más necesitada y suponen la indisponibilidad para la Administración Pública de un parque flexible que responda a las necesidades emergentes en cada momento;
- que el parque de vivienda protegida presenta actualmente en Euskadi grandes diferencias territoriales que resulta indispensable corregir.



Juventud y emancipación

En Europa, las edades medias de emancipación de las personas jóvenes varían considerablemente de un país a otro, pero existe, por lo que concierne a esta cuestión, una notoria línea divisoria entre la Europa del Norte, Centroeuropa y Francia, y la Europa del Sur. **Así, mientras en Reino Unido, Finlandia y Dinamarca, en 2002, menos del 20% de jóvenes vivían con sus padres, esos porcentajes se elevaban en torno al 75% en países del Sur de Europa, como España, Italia y Portugal.**

Veámoslo en el siguiente cuadro, en el que se segregan los datos por sexos y edades:

Cuadro 6: Emancipación de las personas jóvenes europeas por grupos de edad (%)

	B	D	DK	EL	E	F	IRL	I	NL	A	P	FIN	UK	EU-15
<i>Hombres 16-19 años</i>														
Viven solos	0	1	3	0	0	3	0	1	0	0	1	2	2	2
Viven con una persona de 16-29 años	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	1
Viven con sus padres u otras personas	100	99	96	100	100	97	100	99	99	99	99	97	96	98
<i>Mujeres 16-19 años</i>														
Viven solas	0	1	3	0	0	3	0	0	1	2	0	5	7	3
Viven con una persona de 16-29 años	1	2	3	2	1	4	1	0	4	0	1	4	9	3
Viven con sus padres u otras personas	99	98	94	98	99	93	99	100	95	98	99	91	85	94
<i>Hombres 20-24 años</i>														
Viven solos	2	7	29	10	0	11	2	2	30	8	1	25	11	13
Viven con una persona de 16-34 años	11	5	11	2	3	8	4	1	14	7	4	17	21	9
Viven con sus padres u otras personas	87	88	60	88	96	81	95	97	55	85	95	59	68	78
<i>Mujeres 20-24 años</i>														
Viven solas	2	23	40	4	2	13	11	1	24	14	1	31	14	16
Viven con una persona de 16-34 años	15	13	26	13	6	17	8	4	33	21	9	39	35	19
Viven con sus padres u otras personas	83	64	34	84	92	70	81	95	43	65	91	30	51	65
<i>Hombres 25-29 años</i>														
Viven solos	13	24	36	5	4	16	13	5	28	18	4	30	10	16
Viven con una persona de 16-39 años	37	30	61	18	16	43	22	12	57	33	17	58	59	40
Viven con sus padres u otras personas	50	46	3	77	80	42	65	84	15	49	79	13	31	43
<i>Mujeres 25-29 años 25-29</i>														
Viven solas	11	24	20	5	5	16	8	5	21	20	4	29	21	15
Viven con una persona de 16-39 años	65	50	76	43	32	53	34	34	75	48	27	66	65	55
Viven con sus padres u otras personas	24	26	4	52	63	31	58	61	4	32	69	5	15	31

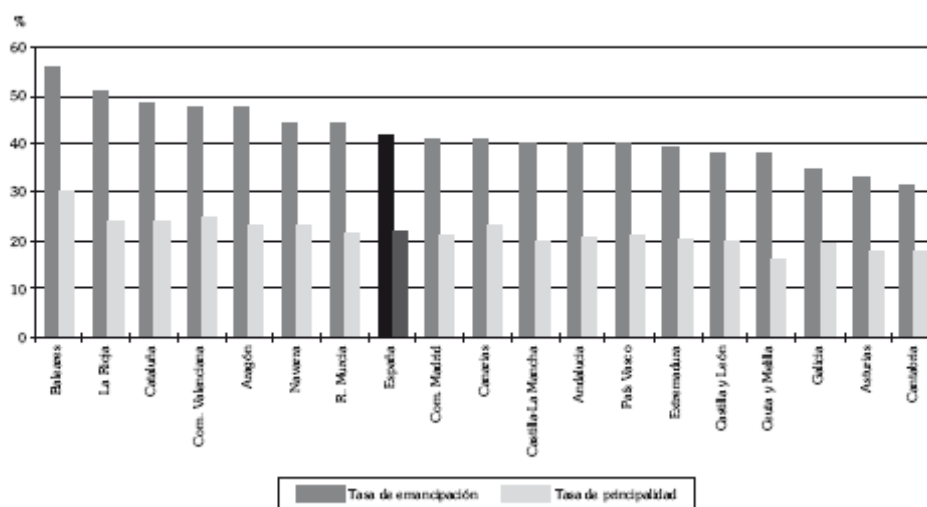
Fuente: *The life of women and men in Europe: A statistical portrait of women and men in all stages of life*, 2002; Eurostat. Nota: B (Bélgica); D (Alemania); DK (Dinamarca); EL (Grecia); E (España); F (Francia); IRL (Irlanda); I (Italia); NL (Holanda); A (Austria); P (Portugal); FIN (Finlandia); UK (Reino Unido); EU (Unión Europea).

(Señalar los dos últimos recuadros -hombres y mujeres entre 25 y 29 años- y fijarse, a título de ejemplo y para destacar los contrastes, en los siguientes países: Reino Unido: 15% mujeres, 31% hombres; Finlandia: 5% mujeres, 13% hombres; Dinamarca: 4% mujeres, 3% hombres; España: 63% mujeres, 80% hombres; Italia: 61% mujeres, 84% hombres; Portugal: 69% mujeres, 79% hombres).

Por otro lado, debe subrayarse que las tasas de principalidad (porcentaje de jóvenes que constan como cabeza de hogar o persona de referencia) **y las tasas**

de emancipación de las personas jóvenes siguen estando en Euskadi por debajo de la media de las del Estado, y a la cola del resto de las Comunidades Autónomas. Así se refleja en el siguiente gráfico:

Gráfico 12: Emancipación de las personas jóvenes por comunidades autónomas



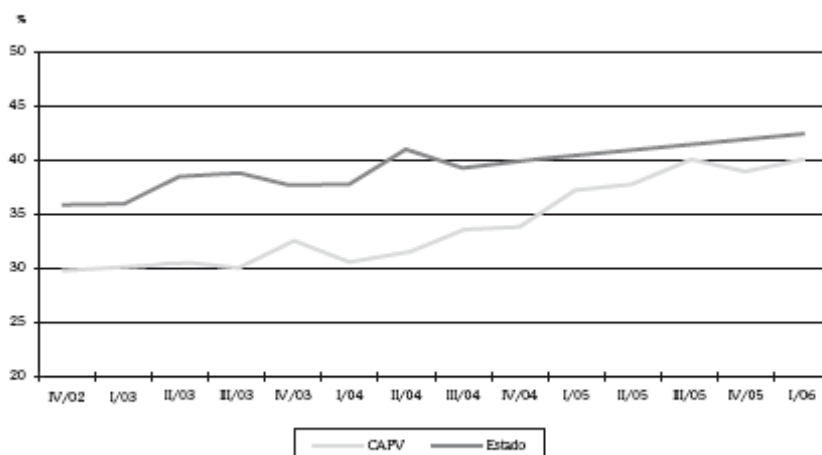
Fuente: Observatorio Joven de Vivienda en España, Objovi nº 14, 2006.

No obstante, parece que la tendencia más reciente en la CAPV apunta a un tímido descenso en la edad media de emancipación de las personas jóvenes, lo que indica un ligero cambio de tendencia, registrado también en el conjunto del Estado, donde el número de jóvenes de hasta 24 años que viven con sus padres ha comenzado a reducirse en los últimos años, lo que parece deberse, entre otros factores socioeconómicos, al incremento del nivel de renta experimentado en los últimos años, a la reducción de las tasas de desempleo juvenil y, así mismo, al hecho de que están saliendo del hogar familiar las generaciones de jóvenes procedentes de familias de pequeño tamaño, con un reducido número de hijos e hijas, que cuentan con mayores posibilidades de ayuda por parte de los padres. Resultan reseñables las mejoras experimentadas por las tasas del grupo de jóvenes comprendidos entre 25 y 29 años, para el que la tasa de emancipación ha mejorado de un 23% en 2002 a un 35% en 2006.



Ahora bien, como antes indicábamos, **podemos comprobar cómo la CAPV sigue situándose de manera constante por debajo de la media del Estado.** Así lo observamos en el siguiente gráfico.

Gráfico 11: Evolución de la emancipación de las y los jóvenes en la CAPV (2002-2006)



Fuente: Elaboración propia a partir de los informes del Observatorio Joven de Vivienda en España.

El informe sobre “El acceso de la juventud a la vivienda. Euskadi en el contexto de la Unión europea”, publicado por la Dirección de Juventud y Acción Comunitaria del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, concluye que **la menor tasa de emancipación se debe, fundamentalmente, al mayor coste de la vivienda, tanto en régimen de alquiler como de propiedad; como factor secundario se cita la menor oferta de viviendas en alquiler.** Según la Encuesta realizada en el marco del informe *Juventud vasca 2004*, el 89% de las personas jóvenes de la CAPV alude a la carestía de la vivienda como principal dificultad para independizarse.

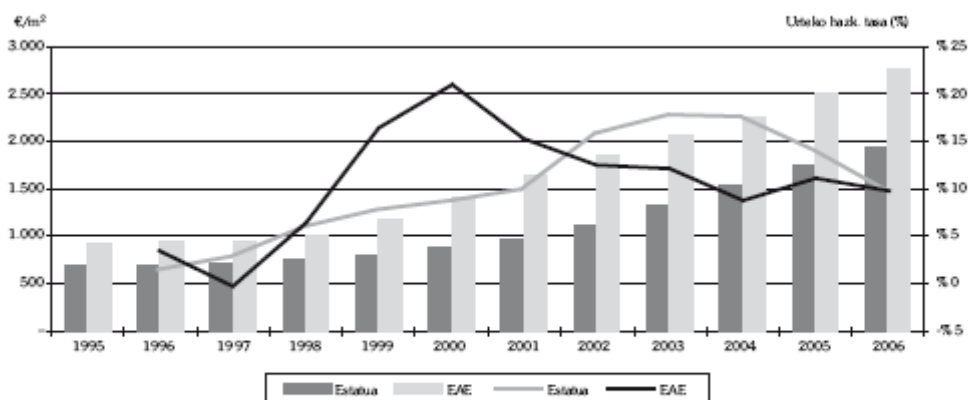
Todo ello nos lleva a concluir que, en la emancipación de la juventud, las condiciones de acceso a la vivienda resultan cada vez más determinantes.

Etxebizitza eskuratzeak berekin dakarren kostua

Beste alde batetik, ezin dugu ahaztu oraintsu etxebizitza bat jabetzan hartu duten pertsona asko, gazteak batez ere, gehiegi zorpetuta daudela, horrek dakartzan ondorio ekonomiko eta sozial larriekin. Egoera hori gaizkitzen ari da euroaren eremuan interes-tipoak egunean-egunean igotzen ari direlako.

Estatu osoan gertatzen den bezala, **etxebizitzaren prezioek Euskadin izan duten bilakaeran etengabeko igoera ikusten da laurogeiko hamarkadaren bukaeratik aurrera, bai etxebizitza libreari dagokionez, bai etxebizitza babestuari dagokienez ere.** Horixe ikusten dugu grafiko hauetan:

1. grafikoa: Jabetzako etxebizitza librearen prezioen bilakaera EAEn eta Estatuan



Iturria: guk eginikoa, Etxebizitza Ministerioaren datuetan oinarrituta.

Oharra: etxebizitza librearen prezioen batez bestekoak, hiruhilekoka. 2006rako, datua lehen hiru hiruhilekoen batez bestekoari dagokio.

(Grafiko honetan, jabetzan hartutako etxebizitza librearen prezioen bilakaera islatzen da, EAEn eta Estatuan.)

1. taula: Salmentako eta alokairuko etxebizitzaren prezioaren bilakaera EAEn

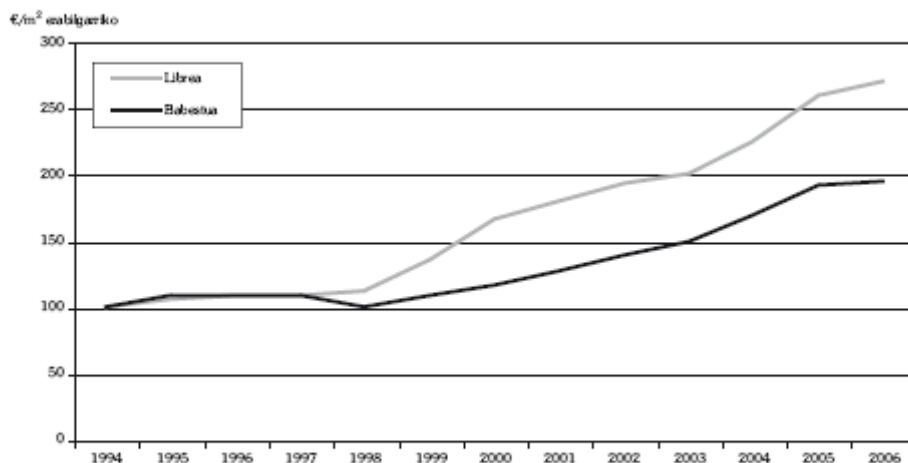
Urtea	Salmenta (€/m ² erabilgarriko)					Alokairua (€/hileko)			
	Etxebizitza librea			Etxebizitza babestua		Librea	Babestua		
	Guztira'	Erabilia	Berria	BOE	ES		BOE	ES	Guztira
1994	1.309	1.331	1.268	645	-	583	-	-	-
1995	1.388	1.351	1.494	702	-	535	-	-	-
1996	1.423	1.399	1.503	696	-	529	-	-	-
1997	1.421	1.405	1.479	700	-	529	-	-	-
1998	1.459	1.451	1.491	637	-	529	-	-	144
1999	1.775	1.880	1.569	700	-	565	-	-	155
2000	2.168	2.339	1.839	902	550	595	229	169	185
2001	2.361	2.408	2.220	923	521	634	266	178	187
2002	2.531	2.595	2.346	1.008	521	690	295	154	203
2003	2.644	2.703	2.510	1.047	597	693	345	141	277
2004	2.943	2.967	2.905	1.129	670	724	385	164	257
2005	3.410	3.432	3.369	1.246	756	807	397	148	278
2006	3.601	3.605	3.588	1.282	792	820	398	142	280

Iturria: guk eginkoa, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Galetako Sailak argitaratu duen *Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Estatistikako* datuetan oinarrituta.

Oharra: 2006ko datuak hirugarren hiru hilekoari dagozkio. Etxebizitza librea guztira=etxebizitza erabilia + berria; BOE=Babes ofizialeko etxebizitza; ES=Etxebizitza sozialak edo erregimen bereziko babes ofizialekoak.

(Azken horretan ere islatzen dira alokairuko etxebizitzaren prezioen igoerak.)

2. grafikoa: EAEn salgai jarritako etxebizitza librearen eta babestuaren prezioen bilakaera indizeak EAEn (1994-2006)



Iturria: guk eginikoa, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Galetako Sailaren EAEko Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Estatistikako datuetan oinarrituta.

Oharra: etxebizitza libre erabilia eta berria eta etxebizitza babestu berria. Oinarri urtea: 1994. 2006ko datuak urte horretako bigarren hiruhilekoari dagozkio.

(Hemen, berriz, salmentan dagoen etxebizitzaren -libre nahiz babestuaren- prezioen bilakaera bakarrik islatzen da.)

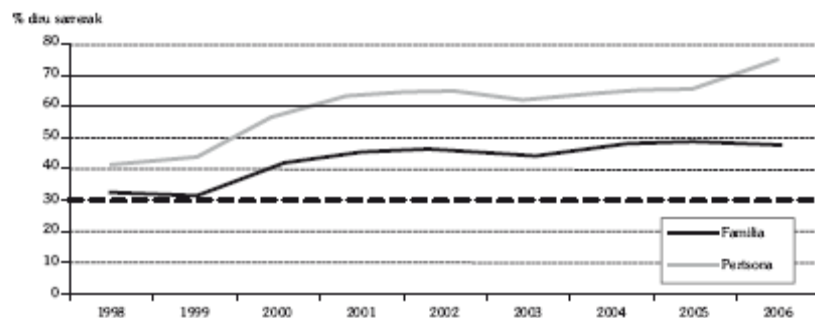
Estatuaren barruan, metro-koadroko batez besteko preziorik garestiena duten autonomia erkidegoetatik bigarrena da Euskadi (2.816 €), Madrilen atzetik (2.916 €), eta Estatuako prezioaren (1.958 €) oso aurretik. Gainera, etxebizitza libre berri garestiena duten Estatuako bost hiriburuen artean daude Euskadiko hiru hiriburuak, Donostia (3.786 €/m²), Gasteiz (3.058 €/m²) eta Bilbo (3.008 €/m²), Bartzelonaren eta Madrilen ondotik. **Era berean, azpimarratu beharra dago Euskadi dela jabetzako etxebizitza babestua garestien duten erkidegoetako bat (1.119 €/m²), Kataluniaren eta Nafarroako Foru Erkidegoaren ondotik, Etxebizitza Ministerioak 2006ko hirugarren hiruhilabeterako emandako datuen arabera.**

Etxebizitzaren garestitzea ezin eztabaidatuzko gertaera da, eta horren ondorioz, etxebizitza bat eskuratzeko egin behar den finantza-ahalegina ezinezkoa da gero eta pertsona gehiagorentzat, izan ere, ahalegin horrek sobera gainditzen du etxebizitza erosteko hipoteka-kredituak ematerakoan mugatzat edo gehienezko portzentajetzat jotzen den diru-sarreraren %30a (Europako

herrialde batzuetan, gehienezko portzentaje hori kredituak emateko legezko mugatzat hartzen da).

Horrela, 2006ko datuei erreparatuta, soldata bakarra duen gazte batentzat, prezio ertaineko etxebizitza libre baten kostua EAEn bere diru-sarrerren %66,9koa da. Portzentaje hori dezente igotzen da 24 urtetik beherako gazteen kasuan (%78) eta bakarrik dauden emakumeen kasuan (%76,6). Baldin eta, gazte baten batez besteko soldataren orde, jada osatua dagoen familia baten batez besteko gastua kontuan hartzen bada, nahikoa jaisten da etxebizitza eskuratzearen kostua, %47,7 ingurura, baina, hala ere, gehienezkotzat jotako %30aren oso gaineratik dago.

16. grafikoa: Etxebizitza eskuratzeak familia eta pertsona gazte bati dakarkion kostuaren bilakaera EAEn (1998-2006)



Iturria: guk eginikoa, Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokiaren txostenetan oinarrituta.

Oharra: hiru hilez behingo urteko batez bestekoak; 2006ari dagokion datuak lehen hiruhilekoari buruzko informazioa ematen du.

Egoera horretan, bada zerbait atsekabegarriagoa: eskainitako alokairu berriei dagokienez, EAEn alokairuko merkatuan sartzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa gomendatuketik gorakoa dela egiaztatu da (ondoko grafikoan ikus daitekeenez). Egiaz, soldata bakarreko familia batek, azken urteotan, urteko soldata gordin osoaren %40 baino gehiago behar du etxebizitzaren batez besteko alokairua ordaintzeko. Beraz, Euskadin, alokairuko etxebizitzaren merkatuan sartzeko ere, gomendaturiko gehienezko portzentajeetatik (diru-sarrerren portzentajeetatik) asko urruntzen den ahalegin ekonomikoa egin behar da.

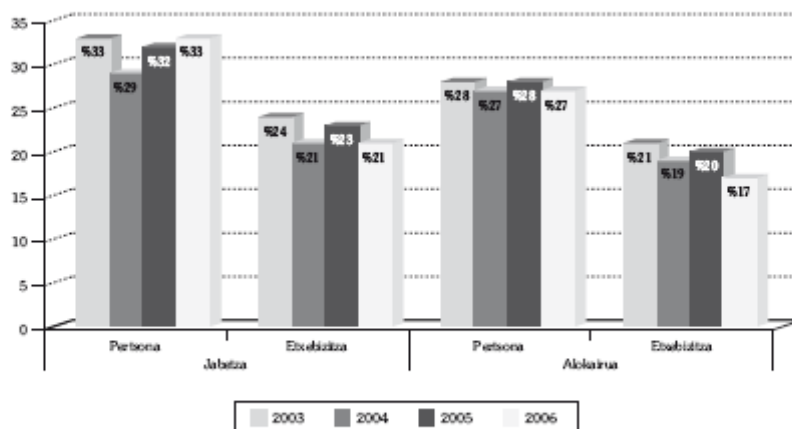
5. taula: Alokairuko etxebizitzaren erregimeneko finantza ahaleginak EAEn

Urtea	Merkatuan ordaindutako ahalegina (1)			Merkatuan sartzeko ahalegina				
	Alokairuko familien batez besteko diru-sarrerara garbiak hilean	Merkatu librean ordaindutako batez besteko alokairua	Batez besteko alokairu librean ordaintzeko ahalegina	Batez besteko soldata gordina urtean (2)	Soldata haztatua (3)	Merkatu librean eskaintako batez besteko hileko alokairua	Eskaintako alokairua ordaintzeko ahalegina	Eskaintako alokairua ordaintzeko ahalegina (haztatua)
1997	877,4	192,3	% 21,9	17.572	23.371	528,9	% 36,1	% 27,2
1999	928,8	205,7	% 22,1	18.263	25.751	565,0	% 37,1	% 26,3
2001	1.132,3	276,6	% 24,4	19.110	27.710	634,0	% 39,8	% 27,5
2002	1.157,0	315,3	% 27,3	19.922	28.887	689,8	% 41,6	% 28,7
2003	1.196,2	307,7	% 25,7	20.495	29.718	693,1	% 40,6	% 28,0
2004	1.223,0	350,1	% 28,6	21.084	30.572	724,4	% 41,2	% 28,4
2005	1.323,9	367,8	% 27,7	21.848	31.677	807,4	% 44,3	% 30,6

Iturria: Geuk egindakoa, hauek oinarri hartuta: (1) **Alokairuet buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2005)*; (2) INEren *Lan Kostuaren Hiruhileko Inkesta*, hiruhilekoen batez bestekoa; eta (3) Enpresarien Bilgunearen txostenean jasotako Estatuko indize haztatua aplikatuz egindako balorazioa (2005; 2004rako eta 2005erako 2003. urterako erabili den ponderazio bera erabili da). Oharra: urteko batez besteko soldata gordinak Lan Kostuari egiten dio erreferentzia; beraz, oinarriko soldata, soldata osagarriak, aparteko orduengatik ordaintzeko eta aparteko ordaintzeko jasotzen ditu. Osagai horiek guztiak gordinen jasotzen dira, hau da, kenkariak edo langileak Gizarte Segurantzari egin beharreko ordaintzeko eta PFEZari dagokion atxikipenak egin baino lehen.

Hala ere, hurrengo grafikoan ikusiko dugunez, ahalegin hori dezente arintzen da babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratu nahi denean, bai jabetzako erregimen orokorrean (nahiz eta, batez bestekoak, %30eko muga hori gainditzen jarraitzen duen), bai alokairuan (kasu honetan, egin beharreko ahalegin ekonomikoa diru-sarreraren %30etik beherakoa da).

18. grafikoa: Erregimen orokorreko BOE jabetzan eta alokairuan eskuratzeko famill eta pertsona gazteek egin beharreko ahalegina EAEn



Iturria: guk eginikoa, Eskaintza Inmobiliarioaren gaineko Estatistikaren eta Objibiren datuetan oinarrituta²⁸.
Oharra: 2006. urtearen kasuan, prezioak eta alokairuak hirugarren hiru hilekokoak dira.

Azaldutako guztia kontuan hartuta, ondorio hau atera behar dugu: Euskadin etxebizitza bat eskuratzeko egin behar den ahalegin ekonomikoa gehiegizkoa dela eta horrek sobera justifikatzen duela botere publikoek arlo horretan esku har dezaten exijitzea. Babes publikoko etxebizitzak sortu behar dira, batik bat alokairu erregimenean, pertsona guztiei –baita gazteei eta ahalmen ekonomiko gutxiagokoei ere– etxebizitza bat lortzeko aukera ziurtatzeko.

Euskal administrazio publikoen jarduerak

Euskal administrazio publikoek etxebizitza arloan burututako jarduerari buruz, hauxe egiaztatu dugu: **etxebizitza arloan administrazio publikoek askotariko jarduerak egin dituzten arren** –ahalegin hori onartu behar zaie, bereziki azken urteotan, arlo honetan eskumena duten botere publiko guztiei–, **pertsona askok, oraindik ere, ez daukate etxebizitzaren merkatu librean sartzerik edo gehiegi zorpetuz sartzen dira, eta, bestalde, etxebizitza babestuen merkatuan ere ezin dira sartu** –sarrera-baldintzak betetzen ez dituztelako edo, beteta ere, horrelako etxebizitza nahikorik ez dagoelako behar guztiei aurre egingo zaiela bermatzeko–.



Jakin badakigu euskal herri-administrazioek arlo horretan egin dezaketen lanak hainbat faktoreri egin behar diela aurre, eta faktore horiek oztopatu egiten dutela administrazioaren arlo horretako lan egokia. Esate baterako:

- lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua oso konplexua da, agente pribatuek ere parte hartzen dute eta, sarritan, elkarrengandik urruntzen diren interesak izaten dituzte;
- jabetza modalitatearen tradizio edo kultura dago, etxebizitzak edukitzeko modalitate nagusi gisa;
- azken urte hauetan espekulatzeko joera indartsuak sortu dira, hala lurzoruari nola etxebizitzari dagokienez;
- lurzoruaren arloan legezko tradizioak sortu duen inertzia. Horrek zaildu egin du politikoki sendotuta dauden helburuak denboran modu eraginkorrean kudeatzea.

Horregatik, ezinbestean aurre egin behar zaie errealitate horiei –eta, egiaz, lan horri ekin zaio (adibidez, behar diren legezko ekimenak hasiz, berriki atera den Lurzoruaren euskal Legea kasu)–. Helburua argia da: orain dauden baliabide publikoak optimizatzea, etxebizitza behar duen pertsona orori hura eskuratzeko aukera bermatzeko. Era berean, bizkor osatu beharko dira legean jada onetsita dauden arau berriak (hala nola, Lurzoruaren euskal Legean etxebizitzari buruz ezarritako xedapen berriak), baita ere lurzoru eta etxebizitza arloko plangintzan onartutako helburuak ere.

Egungo testuinguruan, hasi diren jarduera guztiak gorabehera, etxebizitzaren arazoak hortxe dirau biztanle gehientzat. Horregatik, oraindik hausnartu eta eztabaidatu beharra dago zeintzuk diren etxebizitzaren merkatuan esku hartzeko asmoz administrazioek hartu behar dituzten neurririk eta formularik onenak, helburu hori betetzen benetan eraginkorrak izan daitezten. Horretarako, beharrezkoa balitz, eztabaidan jarri beharko lukete babes publikoko etxebizitzak salmentan esleitzearen nagusitasuna, izan ere, Konstituzio aurreko garaian sorturiko espainiar tradizioaren herentzia da eta ez du Europar parekorik, han alokairuko etxebizitza sozialaren eredua baita nagusi.



Ildo horretan, zenbait proposamen edo gomendio zehaztu nahi izan ditugu, gai honen egoera dezente hobetzen lagundu dezaketelakoan.

PRINCIPALES RECOMENDACIONES

Como resultado del análisis llevado a cabo, hemos formulado una serie de recomendaciones dirigidas, como decíamos, a todas las administraciones públicas vascas con competencias en esta materia, orientadas a mejorar los actuales sistemas e instrumentos de intervención pública en vivienda.

Antes de entrar a enunciar algunas de estas recomendaciones, debemos advertir de la necesidad de atender a **dos principios** que, a nuestro juicio, **deben inspirar el diseño y la aplicación de las actuaciones públicas** que, en el futuro, se proyecten sobre la vivienda, dos principios que consideramos indispensables para el logro eficaz de una solución a los problemas de la vivienda:

- el principio de colaboración y coordinación entre todas las administraciones públicas con competencia en la materia;
- la atención prioritaria a aquellos colectivos que tienen mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Así mismo, queremos recordar la conveniencia de **centrar los esfuerzos públicos en tres grandes ejes de actuación:**

- la intervención en el mercado del suelo dirigida a la creación de viviendas;
- la promoción de vivienda de protección pública;
- el fomento decidido de la modalidad de tenencia en alquiler.

Entre las recomendaciones más reseñables, indicaremos las siguientes (no enunciaremos todas, nos remitimos simplemente a su lectura, que resulta sencilla, pues se encuentran destacadas en negrita, a partir de la página 433 del informe):



1. En primer lugar, **el bloque de recomendaciones relativas al incremento y mejora cualitativa de la oferta de vivienda protegida en alquiler.** En ese sentido, recomendamos a todos los poderes públicos con competencias en este ámbito (es decir, Gobierno Vasco, ayuntamientos y, en su caso, diputaciones forales):
 - que destinen de forma preferente al alquiler protegido los recursos públicos asignados a las políticas de vivienda;
 - que hagan esfuerzos para generar una oferta más atractiva del alquiler (por lo que se refiere a los precios de las rentas y a la estabilidad para los inquilinos de viviendas protegidas);
 - que se busquen fórmulas de promoción y gestión de viviendas en alquiler que permitan la creación eficiente (con el menor aumento del gasto público) de parques públicos de vivienda en alquiler;
 - que se intensifiquen las ayudas directas o indirectas (fiscales) al alquiler en general;
 - que las entidades locales participen en este proceso dotándose de programas específicos sobre vivienda `protegida en alquiler;
 - que se impulse, con destino a las personas jóvenes en proceso de emancipación, la creación de la nueva figura de los alojamientos transitorios en parcelas de equipamiento dotacional.

2. Igualmente, consideramos importante **que se promueva una regulación común a todas las tipologías de vivienda protegida mediante la promulgación de una ley vasca de vivienda protegida que deberá constituirse como marco regulador común para todo el territorio vasco.**

3. Por otro lado, resulta esencial que, **por lo que respecta a los procedimientos de acceso a las viviendas protegidas:**
 - se favorezca la aplicación de sistemas que primen la baremación sobre el actual sorteo, con objeto de priorizar en la adjudicación de viviendas protegidas a quienes más necesiten una vivienda;
 - se garanticen debidamente los derechos de defensa ciudadana en la gestión de los registros de solicitantes de vivienda;
 - la oferta de viviendas protegidas sea suficientemente variada en diseños y tamaños, adaptándose a las distintas necesidades de la actual demanda



(viviendas menores para titulares unipersonales y diferentes tamaños en función del número de personas que compone la unidad convivencial).

4. Por lo que respecta **a la gestión del parque de vivienda protegida**, resulta necesario:
 - que se tenga en consideración la estructura cambiante de las unidades familiares y se ofrezca un sistema de movilidad y cambio de viviendas que permita adaptar la adjudicación de viviendas a las necesidades cambiantes que vayan emergiendo en el seno de las familias;
 - que se garantice en todo momento la función social de las viviendas protegidas, fijándose fórmulas efectivas de control del uso de dichas viviendas mediante sistemas de inspección que permitan verificar la subsistencia del cumplimiento de los requisitos económicos y patrimoniales que legitimaron el acceso inicial a la vivienda.

5. Esta institución considera que, ante la existencia de diferentes administraciones públicas con capacidad para activar políticas propias de vivienda, resulta fundamental **articular un sólido sistema de coordinación y cooperación interinstitucional que permita que las políticas de vivienda atiendan, desde una perspectiva global, al beneficio general de toda la ciudadanía vasca, garantizando que la promoción de vivienda protegida se desarrolle de una forma homogénea en todo el territorio de la CAPV.** En ese sentido, proponemos:
 - que se dinamice el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de la CAPV, instaurado por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y sugerimos, para ello, que se dote a este organismo de una serie de funciones que consideramos podrían ser básicas.

6. Finalmente, formulamos una serie de **recomendaciones referidas específicamente al necesario impulso de iniciativas de vivienda para jóvenes, hasta ahora prácticamente inexistentes.** Consideramos que a este sector de la población deben destinarse medidas y programas públicos que tengan como objetivo la cobertura de las necesidades singulares y propias de las personas jóvenes en materia de vivienda, teniendo en cuenta sus particulares condicionantes formativos, laborales, económicos y personales,



circunstancias que suponen para este sector una mayor necesidad de dinamismo y cambio que el que tiene el resto de la población, y que deberían dar lugar a respuestas públicas imaginativas y variadas, que impulsen la emancipación juvenil y posibiliten la creación de unidades temporales de convivencia diferentes a las unidades familiares basadas en la pareja (pisos de estudiantes, amigos....).

ONDOREA (EPILOGO EDO BUKAERA GISA)

Bukatzeko, berriro diot, pertsona guztiek etxebizitza edukitzeko eskubidea dutela adierazten du Konstituzioaren 47. artikulua, baina eskubide hori gaur egun ez da benetan gauzatzen. Horregatik, etxebizitzaren eskuragarritasuna sustatzeko politika publikoak behar dira. Alabaina, etxebizitzaren sustapen publikoa ez da, nahitaez, etxebizitza jabetzan edukiko dela ziurtatzera bideratu behar, hori ez baita berez eskubide bat. Bizi ahal izateko etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea, horixe babesten dute, hain justu, Konstituzioak, Europako Kontseiluaren 1996ko Karta Sozialak edo etxebizitzari buruzko 2006ko Europako Kartak. Eskubide hori etxea edukitzeko beste modalitate batzuen bidez ere ase daiteke, esate baterako, alokairuaren bidez, horrelako modalitateek hobeto bermatzen baitute ahalegin publikoaz eraikitzen diren etxebizitzak gero atzera komunitatera itzuliko direla. **Euskadiko legegilearen esku dago, ganbera honen esku, eskubide hori bermatzea. Horretarako, etorkizunean, behar diren baliabideak ezarri behar ditu Euskadiko etxebizitzari buruzko lege batean.**

Txosten honen bidez nabarmendu nahi izan dugu **babes publikoko erregimeneko etxebizitzak sustatzeko politikak aldatu behar direla, bada, gure iritziz, indar handiagoz bideratu behar dira alokairurantz.** Ahalegin publikoek, hala nola etxebizitza babestuak egiteko lurzoru-erreserbek -hirigintzari buruzko euskal lege berriari aurreikusitakoak-, denon interesari lotuta egon behar dute beti, eta onartezina da uneren batean interes horretatik



bereizi edo aldentzea. Hori lortzeko, etxebizitzaren benetako parke publiko baten alde egin behar da apustu, komunitate osoaren ondare gisa. Parke horrek konponduko ditu etxebizitza arloan sortuz doazen banakako beharrak, kontratu-formulen bidez. Kontratuen bidez bi helburu erdietsiko dira: lehenik, jada etxebizitzaren premiarik ez dagoenean, eraiki dituen komunitatera itzuliko dira etxebizitzak; eta, bigarrenik, etxebizitzaren premiari erantzungo zaiola bermatuko da, horrexek justifikatzen baititu jarduera publiko guztiak. **Alokairuko etxebizitzaren parke publiko bat eraikiko balitz, modu malguagoan erantzungo litzaieke biztanleen beharrei, premiarik handiena dutenak lehenetsiz eta oraingo edukitze-modalitateek eragiten duten zurruntasuna saihestuz.**

Edonola ere, **txosten hau eta, bereziki, bertan egin ditugun gomendioak etxebizitza arloko eragile publiko guztientzat tresna baliagarria izatea nahiko genuke, eta une honetan bizi-bizi dagoen jarduera-eredua hobetzeko oinarritzat balio izatea.** Bizitasun horren erakusgarri dira oraintsu argitaratu den lurzoruari eta hirigintzari buruzko legea eta etxebizitzari buruzko euskal legearen aurreproiektuaren zirriborroa, edizio hau ixten ari ginela prentsaren aurrean aurkeztu dena. Hori guztia, pertsona askorentzat ezin eramanezkoa den egoera aldatzeko erantzunak falta diren une honetan.

Ararteko erakundeak bere lana egiten jarraitu behar du etxebizitzaren arloan, eragile publikoei orain egiten dizkiegun gomendioak zenbateraino betetzen diren jakiteko jarduerak ziurtatuz. Hitz ematen dugu hala egingo dugula.

Arlo honetan eragiteko ahalmena dugun pertsona, elkarte eta erakunde guztien artean, ahalmen hori txikia izanik ere, oraingo egoeraren benetako eraldaketa bultzatu ahal izatea espero dugu, Konstituzioan aldarrikatutako etxebizitza edukitzeko eskubidea pertsona orok beteta ikusiko duen gizarterantzko bidean.

ESKER ONAK

Administrazio eta arduradun publikoek eman diguten laguntza baliotsua eskertu nahi dut, izan ere, guk azaldutako gaiez duten ikuspuntua eman digute



eta, horrela, gure gomendioak oinarritzeko erabili ditugun irizpideak osatu dituzte. Orobat, berariaz eskertu behar dut SIIS dokumentazio eta azterlan zentroak egindako lan zehatza, zentro horrek baitzuen gai konplexu honi buruzko azterketa egiteko enkargua. Azkenik, Ararteko erakundeko etxebizitza arloko lantaldearen eta txosten honetan parte hartu duten gainontzeko langileen ardura ere eskertu nahi dut, emaitza hau lortzeko erabakigarria izan delako.