

**GAZTEENTZAKO
ETXEBIZITZA POLITIKA
PUBLIKOAK EAEN**





GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA POLITIKA PUBLIKOAK EAEN

Arartekoak Legebiltzarrari egindako txosten berezia

Txostenaren egilea:

Dokumentazio eta Ikerketa Zentroa SIIS
Iñaki Heras UPV-EHUko irakasleak lagunduta

Arartekoaren aldetik:

Iñigo Lamarca, Julia Hernández, Faustino López de Foronda, Valentín Martínez-Acha, M^a Luisa Aguirreche, Trini Sukia, Irantzu Zabala, Carlos Barcina, Amaia Pagola, Nieves Oca.

© ARARTEKO

Fotokonposaketa eta inprimaketa: Gráficas Santamaría, S.A.
Azaleko irudia: EPS, S.L.
Itzulpena: Hori-Hori, S.A.L.
Paper ekologikoa.
ISBN: 978-84-89776-15-9
L.G: VI-255/07



**GAZTEENTZAKO
ETXEBIZITZA POLITIKA
PUBLIKOAK EAEN**

AURKIBIDEA

TXOSTENAREN AURKEZPENA	23
I. KAPITULUA.- HELBURUA, EREMUA ETA METODOLOGIA.....	29
1. Helburua.....	31
2. Eremua.....	31
3. Txostenaren egitura	32
4. Metodologia	33
4.1. Analisi dokumentala	33
4.2. Euskal administrazio publikoei egindako kontsulta	33
II. KAPITULUA.- ETXEBIZITZA ESKURATZEAREN ARAZOA ETA GAZTEAK	37
1. Sarrera	39
2. Etxebizitza eskuratzearen arazoa.....	41
2.1. Prezioen eskalada.....	41
2.2. Prezioen igoeraren arrazoiak.....	46
2.3. Etxebizitza eskuratzearen kostua	57
3. Etxebizitza eta gazteak.....	65
3.1. Sarrera.....	65
3.2. Gazteen emantzipazio prozesua.....	66
3.3. Etxebizitza eskuratzearen kostua gazteentzat	74
4. Gazteen etxebizitza eskariaren analisisa EAEn.....	81
4.1. Bilakaera demografikoa eta familien sorrera EAEn	81
4.2. Gazteen etxebizitza eskaria EAEn	84
4.3. EAEn etxebizitza eskatzaile diren gazteen ezaugarri sozioekonomikoak	88
III. KAPITULUA.- ETXEBIZITZA POLITIKA: EUROPAREN IKUSPEGITIK EGINDAKO HURBILKETA	95
1. Sarrera	97

2. Etxebizitza politika: oinarrizko elementuak	97
3. Etxebizitza politika eta edukitze erregimenaren araberako lehentasuna	101
4. Etxebizitza politika EBeko herrialdeetan: hurbilketa	104
5. Etxebizitzako gastu publikoa EBeko herrialdeetan	106
6. Etxebizitza parkearen egitura EBean	108
7. Etxebizitza soziala EBean	111
8. Etxebizitzarako diru-laguntza pertsonalak EBean	113
9. Etxebizitza politika EBeko sei herrialde garrantzitsuetan	118
9.1. Alemania	118
9.2. Danimarka	123
9.3. Frantzia	127
9.4. Holanda	132
9.5. Erresuma Batua	138
9.6. Suedia	142
IV. KAPITULUA.- ETXEBIZITZA POLITIKA EAEn ETA ESTATUAN	147
1. Sarrera	149
2. Etxebizitza politika publikoa Estatuan	149
2.1. Sarrera	149
2.2. Estatuaren eta autonomia erkidegoen eskumenen mugapena	150
2.3. Etxebizitzaren arloko esku-hartze publikoa eta jabetza erregimenaren sustapena	153
2.4. Etxebizitza sustapenaren aldeko laguntza publikoa	157
2.5. Estatuko etxebizitza planak	160
3. Etxebizitza politika EAEn	166
3.1. Sarrera: etxebizitza merkatua EAEn	166
3.2. Esparru juridikoa	166
3.3. Etxebizitza politikako gastu publikoa EAEn	179
3.4. Etxebizitza babestuaren eskaintza EAEn	181
3.5. Eusko Jaurlaritzaren esku-hartzea: etxebizitza bideratzeko planak	191
3.6. Jarduera babesgarriak eta laguntzak 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren esparruan	199
3.7. 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plana	204
3.8. Foru Aldundien esku-hartzea	207
3.9. Udalen eginkizuna	218

V. KAPITULUA.- GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA POLITIKA EAEn: EUROPAREN ETA ESTATUAREN IKUSPEGITIK EGINDAKO HURBILKETA	227
1. Sarrera	229
2. Gazteei zuzendutako etxebizitza politika Europan.....	229
2.1. Sarrera.....	229
2.2. Suedia.....	232
2.3. Holanda	238
2.4. Erresuma batua	243
2.5. Alemania.....	246
2.6. Danimarka.....	249
2.7. Frantzia.....	252
3. Gazteei zuzendutako etxebizitza politikak Estatuan	258
4. Gazteen arloko esperientzia interesgarriak beste autonomia erkidego batzuetan	262
4.1. Sarrera.....	262
4.2. Gazteei zuzendutako etxebizitza planak.....	266
4.3. Gazteentzako alokairuko etxebizitzak lortzeko bitartekotza zerbitzuak: gazteentzako alokairuko etxebizitzaren poltsak.....	270
4.4. Gazteentzako aldi baterako bizitokia.....	271
4.5. Gazteentzako bizitoki partekatua.....	273
4.6. Alokairuko etxebizitza publikoa kudeatzeko kooperatibismoa. Jovensur kooperatibaren esperientzia.....	274
4.7. Espainiako Gazteria Kontseiluko Etxebizitzaren Arloko Lan Taldeen sarea.....	278
5. Gazteentzako etxebizitza politika publikoak EAEn	280
5.1. Eusko Jaurlaritzaren jarduera.....	280
5.2. Foru Aldundien jarduera.....	284
5.3. Tokiko administrazioen jarduera.....	286
5.4. Beste eragile batzuen esku-hartzea	292
VI. KAPITULUA.- EAEko GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA POLITIKAN ERABILITAKO TRESNEN ETA HARTUTAKO ERABAKIEN KONPARAZIOZKO ANALISIA	301
1. Sarrera	303
2. Gazteei zuzendutako etxebizitzari buruzko informazioa	303
3. Etxebizitza babestua	306
3.1. Etxebizitza babestuaren ezaugarri orokorrak EAEn	306

3.2. Etxebizitza babestuaren eskatzaile diren gazteak EAEn.....	311
3.3. Prezio tasatuko etxebizitza.....	316
3.4. Etxebizitza babestuaren esleipena.....	326
3.5. Etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak.....	342
3.6. Etxebizitza babestuaren eskatzaileen erregistroak.....	349
3.7. Etxebizitza babestuaren kalifikazioa	353
3.8. Ikuskaritza sistemak	356
4. Gazteentzako alokairuko etxebizitza.....	357
4.1. Sarrera.....	357
4.2. Alokairuko etxebizitza babestua	359
4.3. Gazteentzako alokairuko etxebizitza babestuen inguruko ekimenak	361
5. Bitartekotza publikoa alokairu merkatuan.....	367
5.1. Sarrera.....	367
5.2. Bizigune Programa.....	369
5.3. Donostiako Alokabide Programa	379
5.4. Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoaren Alokairuko Etxebizitza Poltsa.....	381
6. Gazteentzako etxebizitza programak eta tipologiak.....	383
7. Lokalak etxebizitza bihurtzea.....	388
8. Etxebizitza laguntzak eta prestazioak.....	391
8.1. Sarrera.....	391
8.2. Etxebizitza erosteko eta birgaitzeko laguntzak	391
8.3. Gizarte larrialdiko laguntzak.....	396
9. Gazteentzako etxebizitzaren fiskalitatea	399
10. Gazteentzako etxebizitzaren finantzaketa.....	402
VII. KAPITULUA.- GOMENDIOAK.....	409
1. Sarrera	411
2. Gomendioak	414
ERANSKINA.....	427
BIBLIOGRAFIA	435

GRAFIKOEN ETA TAULEN AURKIBIDEA

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa:	Jabetzako etxebizitza librearen prezioen bilakaera EAEn eta Estatuan.....	42
2. grafikoa:	EAEn salgai jarritako etxebizitza librearen eta babestuaren prezioen bilakaera indizeak EAEn (1994-2006)	44
3. grafikoa:	Alokairuen prezioen bilakaera indizeak Estatuan eta EAEn (alokairuei dagokien KPlaren osagaia)	45
4. grafikoa:	EAEn alokairuan eta salgai jarritako etxebizitza libreen batez besteko prezioen bilakaera indizeak (1998-2006).....	45
5. grafikoa:	Batez besteko pertsona kopurua familiako EB-25ean (2003)...	48
6. grafikoa:	Interes tasen bilakaera Estatuan.....	50
7. grafikoa:	Etxebizitza eskaintzaren bilakaera EAEn eta Estatuan	52
8. grafikoa:	Etxebizitza gastuak direla-eta finantza zama duten eta ez duten familienehunekoaren banaketa EB-15eko herrialdeetan (2001)	55
9. grafikoa:	Gazteen emantzipazio tasak Espainian (1987-2004)	70
10. grafikoa:	Emantzipatzeko adinaren bilakaera EAEn.....	71
11. grafikoa:	Gazteen emantzipazioaren bilakaera EAEn (2002-2006)	72
12. grafikoa:	Gazteen emantzipazioa autonomia erkidegoka.....	72
13. grafikoa:	Soldataren eta etxebizitzaren prezioaren arteko erlazioa autonomia erkidegoka	75
14. grafikoa:	Etxebizitzaren merkatuan sartzeko familiei eta gazteei dakarkien kostua autonomia erkidegoka.....	76
15. grafikoa:	Etxebizitzaren merkatuan sartzeko familiei eta gazteei dakarkien kostuaren bilakaera Espainian (1989-2006).....	76
16. grafikoa:	Etxebizitzaren merkatuan sartzeko familiei eta gazteei dakarkien kostuaren bilakaera EAEn (1998-2006)	78
17. grafikoa:	Etxebizitza alokairuan hartzeko familiek eta gazteek egin beharreko ahalegina EAEn	79
18. grafikoa:	BOE jabetzan eta alokairuan hartzeko familiek eta gazteek egin beharreko ahalegina EAEn	80

19. grafikoa:	EAEko biztanleen bilakaera adin taldeka.....	82
20. grafikoa:	Familien sorrera garbiak EAEn izan duen bilakaera eta izan dezakeena (1981-2015)	84
21. grafikoa:	EAEko gazteen bilakaeraren proiektzioa (2010-2050).....	85
22. grafikoa:	Lehen etxebizitza izateko beharra adinaren arabera EAEn	86
23. grafikoa:	EAEko gazteek etxebizitza eskatzeko dituzten arrazoi nagusiak	87
24. grafikoa:	Etxebizitzaz aldatu eta etxebizitza eskatu behar duten familiak eta pertsonak: etorkizuneko etxebizitzak alokairuan hartzeko dauden aukeren bilakaera (lehen aukera edo aukera guztiak maila berean).....	88
25. grafikoa:	Etxebizitza eskuratu behar duten eta urtean 15.000 € eta 33.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerara haztatu gordinak dituzten familien eta pertsonen proportzioa	89
26. grafikoa:	Lehenengoz etxebizitza erosi nahi duten pertsonak ordain dezaketen batez besteko erosketa prezio maximoaren bilakaera	90
27. grafikoa:	Etxebizitza behar duten taldeetatik aztertu direnek ordain dezaketen gehieneko prezioaren eta dituzten diru-sarreraren arteko erlazioa (2004)	91
28. grafikoa:	Batera (soldata batekin baino gehiagorekin) finantzatzeko liraketeen etxebizitzaren pisu erlatiboaren bilakaera.....	92
29. grafikoa:	Etxebizitza behar duten pertsonak nahi luketen edukitze erregimena.....	93
30. grafikoa:	Etxebizitza behar duten pertsonak ordain dezaketen alokairu prezioa	94
31. grafikoa:	Etxebizitza finantzatzeko politiketan egiten den gastu publikoa EB-15ean (BPGaren gaineko ehunekoa)	107
32. grafikoa:	Alokairuko etxebizitzaren sektoreak Europar Batasuneko herrialdeetako etxebizitzaren parke osoan duen ehunekoa	108
33. grafikoa:	Edukitze erregimenaren arabera Alemaniako etxebizitza stockaren egitura izan duen bilakaera (1987-2001).....	119
34. grafikoa:	Danimarkako etxebizitza parkeak duen egitura edukitze erregimenaren arabera (%).....	123
35. grafikoa:	Frantziako etxebizitza parkeak duen egitura edukitze erregimenaren arabera (%).....	128
36. grafikoa:	Edukitze erregimenaren arabera Holandako etxebizitza stockaren egitura izan duen bilakaera	133
37. grafikoa:	Etxebizitzaren edukitze erregimena Holandako familien diru-sarreraren arabera	134
38. grafikoa:	Alokairuko eta jabetzako etxebizitzaren prezioen bilakaera Holandan (1965-2002)	134

39. grafikoa:	Erresuma Batuko etxebizitza parkearen egitura edukitze erregimenaren arabera (1951-2001).....	139
40. grafikoa:	Etxebizitzen batez besteko alokairua eta batez besteko azalera Suediako zenbait hiritan (2005eko urtarrila)	145
41. grafikoa:	Etxebizitza eta hirigintzako gastu publikoa Espainian (BPGaren %, 1997-2003)	153
42. grafikoa:	Etxebizitza nagusiak Espainian, edukitze erregimenaren arabera (1950-2001).....	156
43. grafikoa:	Ohiko eta bigarren etxebizitzen eta etxebizitza hutsen ehunekoaren bilakaera Espainian (1950-2001).....	157
44. grafikoa:	Etxegintzaren bilakaera Espainian, sustapen motaren arabera .	159
45. grafikoa:	EAEko etxebizitza merkatuaren egitura (1991 eta 2001)	166
46. grafikoa:	Etxebizitza Programan egindako gastuak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren gastu osoan duen parte-hartzea (%).....	180
47. grafikoa:	Administrazio autonomikoez etxebizitzan guztira egiten duten inbertsioa autonomia erkidegoka (euro kopurua biztanleko, 2003)	181
48. grafikoa:	Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn.....	183
49. grafikoa:	BOE eskaintzaren bilakaera EAEn, sustapenaren arabera	184
50. grafikoa:	Etxebizitza sozialen eskaintzaren bilakaera EAEn, sustapenaren arabera	185
51. grafikoa:	Etxebizitza babestuaren sustapenaren bilakaera EAEn, edukitze erregimenaren arabera	186
52. grafikoa:	Alokairuko BOEen eta etxebizitza sozialen sustapenaren bilakaera EAEn.....	187
53. grafikoa:	Alde funtzionaletan mila biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuak (1993-2004)	187
54. grafikoa:	Euskal hiriburuetan mila biztanleko eraikitzen diren etxebizitza babestuak (1993-2004)	188
55. grafikoa:	EAEko hiri hiriburuetan mila biztanleko dauden alokairuko eta salmentako etxebizitzak (1993-2004).....	189
56. grafikoa:	Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn eta Estatuan (mila biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitzak guztira, 1990-2003).....	190
57. grafikoa:	Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn eta Estatuan (mila biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitzak guztira, 2002-2004).....	191
58. grafikoa:	EAEko etxebizitza planen helburu kuantitatiboan arteko alderatzea (1996-2005).....	195
59. grafikoa:	Gazteen langabezi tasen bilakaera Suedian (1987-2000)	233

60. grafikoa:	Familiarekin bizi diren gazteen ehunekoa Suedian (1998)	234
61. grafikoa:	25 urtetik beherako suediarrek beren diru-sarreretatik etxebizitzara bideratzen duten ehunekoa.....	235
62. grafikoa:	Holandar gazteen emantzipatzeko batez besteko adinak (1965-2002)	239
63. grafikoa:	Holandako ikasleen emantzipazio tasak adin taldeka (2003)	239
64. grafikoa:	Holandan etxebizitza eskuratzeko egin beharreko ahalegina edukitze erregimenaren arabera.....	241
65. grafikoa:	Lehenengoz etxebizitza eskuratzeko eskaria Holandan: edukitze erregimenaren araberako banaketa (1988-2001)	242
66. grafikoa:	Erresuma Batuko gazteek jabetzako etxebizitza ez eskuratzeko ematen dituzten arrazoi nagusiak.....	245
67. grafikoa:	Gazteen emantzipazio tasak Danimarkan (1991-2001).....	249
68. grafikoa:	Etxebizitzaren jabetza erregimena Danimarkan, adin taldeka (1981 eta 2004).....	250
69. grafikoa:	Familiarekin bizi ez diren frantziar ikasleen banaketa, bizitoki erregimenaren arabera	252
70. grafikoa:	Gazteentzako etxebizitzaren problematikaren balorazioa udalerriko biztanle kopuruaren arabera	287
71. grafikoa:	Gazteentzako etxebizitza politika aktiboagoa egiteko eragozpen nagusiak	291
72. grafikoa:	Etxebizitza beharrean dauden pertsonen Etxebidez eta etxebizitza eskuratzeko laguntza duten ezagutza maila	305
73. grafikoa:	Etxebidek esleitutako etxebizitzak eskuratzeko moduen arabera (2002-2004).....	312
74. grafikoa:	Etxebiden inskribatutako pertsonen banaketa adinaren arabera	312
75. grafikoa:	Esleipen prozesuetan dagoen konfiantza mailaren bilakaera EAEn (0-100 indizea)	332
76. grafikoa:	Etxebideko eskaeren eta esleipenen inguruko alderatzea, kupoen arabera	339
77. grafikoa:	Jabetzan eta alokairuan bizi diren familien arteko desberdintasuna sozioekonomiko nagusiak EAEn.....	358
78. grafikoa:	Inkesta bete duten udal ordezkarien ustez sustatu behar den etxebizitza babestuen edukitze erregimena.....	360
79. grafikoa:	Eskatzaileek Bizigune Programan esleitutako etxebizitzei uko egiteko arrazoiak	375
80. grafikoa:	Donostiako Alokabide Programako (2000-2005) batez besteko alokairuak	381

81. grafikoa:	Etxebizitza libre erabilia erosteko emandako laguntza ekonomikoak (35 urtetik beherako eta gorako biztanleak)	392
82. grafikoa:	Etxebizitzak birgaitzeko emandako laguntza ekonomikoak	394
83. grafikoa:	GLLetan egindako gastuaren bilakaera kontzeptuka	397
84. grafikoa:	Donostiako Udalean etxebizitzara bideratutako GLLetan egindako gastuaren bilakaera	398
85. grafikoa:	Hipotekazko batez besteko zorpetzea Estatuko autonomia erkidegoka	402

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula:	Salmentako eta alokairuko etxebizitzaren prezioaren bilakaera EAEn	43
2. taula:	Familien batez besteko tamainaren bilakaera EB-15ean (1945-2000)	47
3. taula:	Jabetzako etxebizitza eskuratzeko ahalegin, kaudimen eta zorpetze indizeen bilakaera Espainian, iturri desberdinen arabera .	58
4. taula:	Jabetzako etxebizitzaren eskuragarritasun adierazleak EAEn	61
5. taula:	Alokairuko etxebizitzaren erregimeneko finantza ahaleginak EAEn	64
6. taula:	Europar gazteen emantzipazioa adin taldeka	68
7. taula:	Biztanleen eta etxebizitza eta familia kopuruaren bilakaera EAEn .	83
8. taula:	Etxebizitza parkeen ezaugarriak Europar Batasuneko herrialdeetan	109
9. taula:	Etxebizitza sozialen sektorearen ezaugarriak Europar Batasuneko herrialdeetan	112
10. taula:	Etxebizitza prestazioen konparaziozko analisia Europar Batasuneko bost herrialdetan	115
11. taula:	Etxebizitza prestazioen konparaziozko analisia Europar Batasuneko bost herrialdetan	116
12. taula:	Etxebizitzako gastu publikoa Frantzia, Alemanian eta Erresuma Batuan (1995-2002)	127
13. taula:	Alokairurako prestazio ekonomikoen adibideak Holandako gizarte alokairuko etxebizitzan	135
14. taula:	Familiek edukitze erregimenaren aurrean eta alokairuko gizarte sektorearen aurrean duten jarrera (2003)	140
15. taula:	Etxebizitzaren edukitze erregimena Suedian, famili motaren arabera (1997 eta 2001)	143

16. taula:	Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren aurrekontuaren bilakaera.....	179
17. taula:	1996-1999 eta 2000-2003ko etxebizitza bideratzeko planetako jardueren taula orokorra.....	193
18. taula:	2002-2004 aldirako jardueren taula orokorra.....	196
19. taula:	Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren laguntza nagusiak 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren esparruan.....	199
20. taula:	Bizkaiko Lurralde Historikoko Etxebizitzaren Arloan Jarduteko 2004-2007ko Foru Plana	213
21. taula:	Gipuzkoako Foru Aldundiak lurzoruaren sustapenaren eta industri eta egoitza eraikuntzaren arloan egiten dituen jardunen banaketa.	217
22. taula:	Europar gazteen egoera etxebizitzari nahiz erlazionatutako beste aldagai batzuei dagokienez.....	230
23. taula:	Lehenengoz etxebizitza hartzen duten familia gazteen eta bitarteko adineko familien edukitze erregimena European (%-tan) ..	231
24. taula:	Alemaniko familien portzentajezko banaketa etxebizitzaren edukitze erregimena, erreferentziako pertsonaren adina eta familiaren diru-sarrerak aintzat hartuta.....	247
25. taula:	Etxebizitzara bideratutako laguntzen onuradun gazteak Frantzia 2000n (onuradunen kopurua eta laguntzetan duen ehunekoa)	254
26. taula:	2002-2005eko Etxebizitza Planean sartzeko Estatuaren zuzeneko laguntza.....	259
27. taula:	Autonomia erkidegoetako gazte espezifikoei zuzendutako etxebizitza laguntzak	263
28. taula:	Gazteentzako etxebizitzaren problematika konpontzen saiatzeko sustatu beharreko neurri nagusiak	290
29. taula:	Vitalquiler Programaren sustapenean aurreikusitako garapena	296
30. taula:	Etxebidek garatutako jardueraren laburpena.....	311
31. taula:	Etxebideko eskatzaileen banaketa adinaren eta jakinarazitako diru-sarreraren arabera.....	313
32. taula:	Etxebideko eskatzaileek adierazitako diru-sarreraren batez bestekoen banaketa adinaren arabera	314
33. taula:	Etxebiden inskribatutako pertsonen edukitze erregimenaren inguruan dituzten lehentasunak adinaren arabera.....	315
34. taula:	Etxebizitza tasatuaren sustapenetako batzuen ezaugarriak EAEn...	318

35. taula:	Etxebizitza babestuaren esleipen prozesuaren balorazioa EAEn	331
36. taula:	BOE esleitzeko eskaerak eta kupoak Gasteizko Udalean (428 etxebizitzaren sustapena Mariturrin).....	336
37. taula:	BOE esleitzeko eskaerak eta kupoak Izan (Donostia).....	337
38. taula:	Kupoen arabera esleitutako etxebizitzak (2002-2004)	338
39. taula:	Zenbait autonomia erkidegotan etxebizitza babestua eskuratzeko gutxienerako diru-sarreraren eskakizuna	344
40. taula:	Bizigune Programan (2003-2004) jasotako etxebizitza kopurua ...	374
41. taula:	Bizigunek esleitutako etxebizitzaren banaketa lurralde historikoka eta esleipendunen adinaren arabera.....	375
42. taula:	Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoaren Alokairuko Etxebizitza Poltsaren emaitzak.....	383
43. taula:	Autonomia erkidegoek etxebizitza eskuratzeko gazteei ematen dizkien laguntzak, Estatuko Planaren bidez emandakoen osagarri gisa	393
44. taula:	EAEko hiru aurrezki kutxetan gazteentzat dauden hipotekazko produktuetako batzuen ezaugarriak	405

TXOSTENAREN AURKEZPENA

Oso atsegina da gazteentzako etxebizitza politika publikoei buruzko txosten berezi honen azken emaitza orrialdeotan aurkeztu ahal izatea. Txosten hau lehendik iragarria genuen, baina azken argitalpena atzeratu egin da, hasieran pentsatutako epea gainditu, egindako lana zenbait berrikuntzatarara egokitu behar izan delako: alde batetik, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean bildutako araudi berriak arlo honetan ezarri dituen berrikuntzatarara –lege hori Eusko Legebiltzarrak onartu zuen, 2006ko ekainaren 30ean–, eta bestetik, Etxebizitza Bideratzeko Planaren xedapenek ezarritakoetara –Eusko Jaurlaritzak urte bereko urrian onartutako plana–.

Ararteko erakundeari bereziki ardua zaio biztanle-sektore handi batek lehen etxebizitza lortzeko duen zailtasun objektiboak sortzen duen gizarte-kezka sakona. Etxebizitza behar-beharrezko baliabidea da eta, hori gabe, ezinezkoa da garapen pertsonal, ekonomiko, sozial eta kultural osoa ahalbidetuko dituen bizimodu autonomia hastea. Beraz, aurre-tiazko baldintza bat da gizarte-dinamikan erabat txertatzeko eta bizimodu normalizatua hasi ahal izateko; horrela, pertsonak gizarte osoari hainbesteko onura dakarkioten ahalmen individual guztiak erabili ahal izango dituzte.

Etxebizitzen gehiegizko prezioen arazo ezagunak (III. Kapituluaren aipatzen dugu) 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 egiturazko dimentsioa hartzen ari den sistemaren akats horren biktima nagusia. Egoera horren aurrean, inork ez du zalantza egiten botere publikoek zailtasun hori azertu eta konpontzen edo arintzen ahalegindu behar dutela, bada herritarren zati handi batek garatzeko dituen bidezko itxaropenak zapuzten ditu.

Egiaz, Konstituzioaren 47. artikulua pertsona guztiek etxebizitza edukitzeko eskubidea dutela adierazten du, baina eskubide hori gaur egun ez da benetan gauzatzen. Horregatik, etxebizitza eskuratzeko sustatuko duten politika publikoak behar dira. Alabaina, sustapen hori ez da, nahitaez, etxebizitza jabetzan edukiko dela ziurtatzera bideratu behar, hori ez baita berez eskubide bat, izan ere, Konstituzioak etxebizitza duin eta egokia edukitzeko eskubidea babesten du, eta hori etxebizitza edukitzeko beste modalitate batzuen bidez ere lor daiteke, alokairuaren bidez kasu. Horrelako modalitateek hobeto bermatzen dute ahalegin publikoak eraikitzen diren etxebizitzak gero atzera komunitatera itzuliko direla.

Txosten honetan Europako eredu konparatuak aztertzen saiatu gara, etxebizitza arloan jarduera publikorako ditugun tresnak hobetzeko erreferentetzat erabili ahal izan ditza-gun, eta gure inguru hurbileneko beste herrialde batzuetan arrakastaz baliatzen diren

teknika edo formulak zeintzuk diren argitu eta erakuts diezaguten. Etxebizitza politika horiek oro har jorratu dira txostenaren kapitulu batean (III. kapituluan), baina, gainera, labur bada ere, berariaz azpimarratu dira gazteentzako etxebizitza politikak, EAEn daudenekin erkatuta (V. Kapitulu). Dena den, Euskal Herrian gazteek etxebizitza lor dezaten sustatzeko tresnak eta neurriak izan dira gure azterketaren ardatz nagusi (VI. kapitulu), nahiz eta, ezinbestez, hori egitean, etxebizitza-politiken barruan erabiltzen diren tresnak oro har aipatu behar izan ditugun, bada, asko berariaz gazteentzakoak ez diren arren, gazteei eragiten diete batez ere, gazteak baitira, egiaz, etxebizitza eskatzen duten gehienak.

I. kapituluan adierazi dugunez, bi metodologia erabili ditugu txosten honen edukia aztertzeko orduan: alde batetik, agiriak aztertu ditugu, informazio-iturri ugari erabiliz, baina, bestetik, informazio hori hainbat arduraduni eta euskal herri-administrazioi zuzenean galdetuz lortu dugunarekin osatu nahi izan dugu. Arduradun eta administrazio horiek guztiak une oro lan honetan laguntzeko prest agertu dira.

Oraindik argitu beharra dago, garrantzitsua baita, azterketa horren ondorioz egin ditugun gomendioak euskal herri-administrazio askorentzat direla, ez bakarrik etxebizitza arloaren ardua bere gain dutenentzat. Politika anitzek eragin dezakete etxebizitza lortzeko egoeran, eta instantzia ezberdinek bideratzen dituzte politika horiek (hala gertatzen da lurraldearen antolamenduekin, zerga-politikarekin, gizarteratzeko politikekin eta zeharkako beste politika batzuekin). Haatik, beste gai batzuk baztertu gabe, babes publikoko erregimena duten etxebizitzak sustatzeko politikak nabarmendu ditugu batez ere, gaur egun horixe baita jarduera publikoak baliatzen duen bide nagusia erantzun gabe dagoen etxebizitza-eskaera izugarri horri erantzuteko, eskatzaileentzat ezinezkoa baita merkatu libre deritzan horretan etxebizitza bat lortzea –etxeen prezio ikaragarriengatik–.

Ikus daitekeenez, babes publikoko erregimena duten etxebizitzak sustatzeko politiketan aldaketa bat sustatu behar dela azpimarratu nahi izan dugu, bada, gure ustez, politika horiek askoz ere indartsuago bideratu behar dira alokairurantz. Ahalegin publikoek, hala nola etxebizitza babestuak egiteko lurzoru-erreserbek –hirigintzari buruzko lege berrian aurreikusitakoak–, denon interesari lotuta egon behar dute beti, eta onartezina da uneren batean interes horretatik bereizi edo aldentzea. Horretarako, etxebizitzaren benetako parke publiko baten alde egin behar da apustu, erkidego osoaren ondare gisa, parke horrek etxebizitza arloan sortzen ari diren premiak konpon ditzan, kontratu-formulen bitartez. Kontratu horiei esker, jada premiarik ez dagoenean, etxebizitza horiek sortu zituen komunitatera itzuliko dira, eta,aldi berean, bermatu egingo da etxebizitzaren premiari erantzuteko helburuari etengabe eutsiko zaiola, helburu horrexek justifikatzen baititu jarduera publiko guztiak. Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa sortuta, modu malguagoan erantzungo litzaieke biztanleen beharrei, premiarik handiena dutenak lehenetsiz eta oraingo edukitze-modalitateek eragiten duten zurruntasuna saihestuz.

Gure gomendioetan beste gai asko ere aipatzen ditugu, esate baterako, etxebizitza arloan araudi komuna sortzea, etxebizitza babestua eskuratzeko bidean antzemandako disfunczioak zuzentzea, gaur egungo etxebizitza babestuaren parkearen sustapena eta kudeaketa hobetzea, arlo honetan eskumena duten herri-administrazioek elkarrekin lan egin eta koordinatu beharra, edo berariazko ekimen berrien premia, gazteek emantzipatzeko dituzten zailtasunak konpontzeko.

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 oinarriztat 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.

Herri-administrazio eta arduradunek eman diguten laguntza baliotsua eskertu nahi dut, izan ere, guk azaldutako gaiez duten ikuspuntua eman digute eta, horrela, gure gomendioak oinarrizteko 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 ardura ere eskertu nahi dut, emaitza hau lortzeko erabakigarria izan delako.

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 gizarteranzko bidean.

Vitoria-Gasteizen, 2007ko maiatza

Iñigo Lamarca Iturbe
ARARTEKOA

I. KAPITULUA

HELBURUA, EREMUA ETA
METODOLOGIA

1. HELBURUA

Txosten honek Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio publikoek beren eskumenen eremuan gazteei zuzentzen dizkieten etxebizitza politikak aztertzen ditu.

Xede horrekin, lehenik eta behin, gaur egun EAeko gazteek etxebizitza eskuratzeko dituzten arazoak deskribatzen ditu eta, horrela, txostenaren gai nagusia kokatzen du. Ondoren, problematika hori eta sektore publikoak emandako erantzunak testuinguruan kokatze aldera, etxebizitza politikaren eta gazteentzako etxebizitza politikaren alderdi nagusiak aurkezten dira, alderaketak eginez bai Estatuarekin bai Europarekin. Txostena azken urteotan EAEn gazteentzako etxebizitza politika publikoen esparruan garatu diren ekintza eta ekimen nagusiei buruzko azterketa sakonak osatzen du.

Txostena aldi berean deskribatzailea, analitikoa eta baloratzzailea da eta bere interesetako bat administrazioek eta gehien inplikaturako gizarte eragileek arlo honetan dituzten iritzi ugariak eta, batzuetan, kontrajarriak aurkeztea eta hausnarketarako ahalik eta elementu gehienak jasotzea da.

EAeko gazteei etxebizitza eskuratzen laguntzera bideratutako politika publikoen alde positiboak azpimarratzearen kaltetan izan gabe, bere azken xedea horien gabeziak edo disfuntzioak antzematea eta, ahal den neurrian, etorkizunean jarduteko jarraibideak proposatzea da.

2. EREMUA

Txostenak gazteei zuzendutako etxebizitza politika publikoen analisisan jartzen du arreta, gazteak direlako lehenengoz erosten diren etxebizitzaren eskatzaile nagusiak, eta, ondorioz, gazteak direlako politika horien eraginpean dagoen kolektibo nagusia. Hala eta guztiz ere, eta talde horri etxebizitza eskuratzen laguntzeko garatutako ekimen eta jardun espezifikoak gizartean oro har eragina duten zailtasunei erantzuten saiatzen den etxebizitza politika orokorrean kokatzen direnez, ezinbestekotzat jo da esku hartzeko esparru orokorra aztertzea, testuingurua ulertze aldera.

Bestalde, etxebizitza eskuratzeko dauden arazoak era askotakoak eta konplexuak direnez, eta arlo horretan eragina duten eta erlazionatuta dauden faktoreak ere ugariak direnez, egoki iritzi zaio txostena kontu honekin erlazio zuzenagoa dutenak aztertzeraz muga-tezari. Horrela, askoz ere xehetasun gutxiagoz aipatu dira berez gazteentzako etxebizitza

politikari ez dagozkion elementuak, hauek ere funtsezkoak diren arren; izan ere, horiek hainbat arlotan agertzen duten konplexutasun eta eraginagatik, ezohizko txostenen bidez jorratu ahal izango liraterke, lurzorua politikarekin gertatzen den bezala.

Azkenik, komeni da azpimarratzea ez direla berariaz jorratzen, etxebizitza politikaren arloan, zailtasun bereziko egoeran dauden gazte talde zehatzengan eragin nabarmena izan dezaketen kontuak. Talde horietako batzuk gazte etorkinak, drogaletasunarekin erlazioatutako zailtasunak dituztenak edo baztertuta dauden edo hala geratzeko arriskuan dauden gazteak dira. Azken hauei dagokienez, ordea, labur-labur aipatzen dira gizarte larrialdietarako laguntzak (GLL), kontuan hartuta zeregin garrantzitsua dutela euskal hiritar askok, eta gero eta gehiagok, etxebizitza eskuratzeko duten aukeran.

3. TXOSTENAREN EGITURA

Sarrerako lehen kapitulu hau alde batera utzita, txostena sei kapitulutan egituratuta dago:

- II. kapitulan, gazteek etxebizitza eskuratzeko dituzten arazoetarako hurbilketa eskaintzen da.
- Hirugarrenak etxebizitza politikaren oinarriak aurkezten ditu; horiek ezagutzea beharrezkoa da EAEko gazteei dagokienez aurrerago egiten den analisia ondo ulertzeko. Orobat, arlo honetan duten tradizioagatik eta/edo aurrerapenengatik azken urteotan Europar Batasuneko zenbait herrialdetan aplikatu diren etxebizitza politikak ere deskribatzen dira, modu sintetikoan.
- IV. kapituluak Estatuan eta EAEn aplikatutako etxebizitza politika publikoak aurkezten ditu, ikuspegi historikotik begiratuta eta modu sintetikoan.
- V. kapituluak Europar Batasuneko zenbait herrialdetan, Estatuan eta EAEn berariaz gazteei zuzendutako etxebizitza politiken analisisian jartzen du arreta.
- Hurrengo kapituluak, txostenaren mamia denak, azken urteotan EAEn gazteei zuzendutako etxebizitza politikaren arloan artikulatu diren tresna eta ekimen desberdinak zehatz-mehatz aztertzen ditu.
- Azkenik, gazteentzako etxebizitza politikaren arloan, eta, hein handi batean, baita etxebizitza politika orokorrean ere, administrazio publikoen esku-hartzea hobetzen lagun dezaketen zenbait gomendio proposatzen dira, kontuan izanik, gazteei zuzendutako etxebizitza politika jardute esparru global batean sartzen dela, eta hori gizarte osoak etxebizitzaren gain dituen premiei erantzuten ahalegintzen dela.

4. METODOLOGIA

4.1. ANALISI DOKUMENTALA

Azterlana nazioartean, Estatuan eta autonomia erkidegoetan etxebizitza politikaren arloan espezializatutako literaturaren analisi zabalean oinarrituta dago, bereziki, gazteentzako etxebizitzari buruzko kontuak aintzat hartuta –argitalpen akademikoak, txosten ofizialak edo instituzio publiko nahiz pribatuek sustatutako azterlanak–; era berean, arlo honetan indarrean dagoen arautegiaren konparaziozko berrikuspenean ere oinarritzen da¹.

Analisi hau egiteko, txostena egin duen talde teknikoak interes handiko dokumentuak ekarri dituzten sona handiko adituen laguntza izan du:

- Nazioartean, eskerrak eman behar zaizkie beren laguntza aktiboagatik Joris Hoekstrari, Delfteko Unibertsitateko Etxebizitzaren Ikerketa Zentroko (OTB Research Institute for Housing) ikertzaileari, eta Carlota Jaenssoni, Suediako Ingurumen eta Komunitate Garapenerako Ministerioaren etxebizitza zerbitzu nazionalako koordinatzaileari. Era berean, eskertu beharrekoa da René Benditek, Municheko Unibertsitateko irakasleak, Hans Thor Andersenek, Copenhagueko Unibertsitateko Geografia Institutuko irakasleak, eta Hedvig Vestergaardek, Danish Building Research Institute erakundeko Etxebizitza Departamentuko ikertzaileak, eskaini duten laguntza, baita etxebizitza politikekin erlazionatuta dauden Europako beste erakunde eta ikasketa zentro askok emandakoa ere, ekarri duten informazio interesgarriagatik.
- Estatuan, besteak beste, honakoek eskainitako laguntza azpimarratu behar da: Espainiako Gazteria Kontseiluak, Eskubide Zibilen Fundazioak, Bartzelonako Udaleko Etxebizitzaren Patronatuak eta Madrilgo Udaleko Etxebizitza eta Lurra Udal Enpresak. Arlo akademikoan, Iñaki Garcíaren laguntza aipatu behar da, Madrilgo Carlos III Unibertsitateko Zientzia Politiko eta Soziologia Departamentuko irakaslea bera.
- EAEn, kontsultatutako instituzioetako arduradun politikoek nahiz teknikoek une oro eskaini duten laguntza eta agertu duten gogoia eskertu nahi dugu. Horrela, interes handiko txostenak eta datuak helarazi dituzte Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Kultura Sailak –Gazteria eta Gizarte-Ekintza Zuzendaritzaren bidez–, Arabako, Bizkaiko eta Gipuzkoako Foru Aldundiek eta EAeko udalerririk askok; horren ildotik, hiru hiriburuetakoa udaletxeek egindako ekarpenak azpimarratu behar dira.

4.2. EUSKAL ADMINISTRAZIO PUBLIKOEI EGINDAKO KONTSULTA

Etxebizitzaren arloan esku hartzen duten administrazio publiko guztietako informazioa eguneratuta izateko asmoz, kontsulta lana egin zen: batetik, EAeko udalerririk guztiei

¹ Txostena akademikoa ez denez eta horren jasotzaile nagusia Eusko Legebiltzarra denez, azalpena ahalik eta argiena eta arinena izan dadin, testuan etengabeko erreferentzia bibliografikoak alde batera uztea eta horiek soilik bukaerako bibliografian jasotzea erabaki da. Orrialde-oineko oharrak, beraz, edukien azalpenak baino ez dira.

zuzendutako inkesta egin zen eta, bestetik, elkarrizketa pertsonalak egin ziren Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politikako arduradunekin, Aldundiekin, gure autonomia erkidegoko udal handienekin -50.000tik gorako biztanle kopurua duten zazpiekin- eta gazteentzako etxebizitzaren arloan zuzeneko zerikusia duten eragile sozial desberdinekin.

- Udalerriei egindako inkestarako, galdera-sorta laburra prestatu zen. Sarrera gisa, etxebizitzaren arloari dagokionez udaletan gauzatu diren jardun orokorren kuantifikazioari buruzko zenbait galdera egiten ziren eta, ondoren, gazteentzako etxebizitza lotutako problematikarekin zerikusia duten kontuetan jartzen zen arreta: esperientzien eta programen balorazioa, dauden aukeretako batzuei buruzko iritzia eta, egungo egoera hobetze aldera, etorkizunean gara daitezkeen neurri eta jardun desberdinen balorazioa. Ahaleginak egin ziren galderak ahalik eta irekienak izan zitezten, udal ordezkariari beren iritzia aurretiaz ezarritako mugarik gabe barnerratzeko aukera emateko.

Galdera-sorta hori posta arruntaren bidez nahiz posta elektronikoz bidali zien Arartekoaren Bulegoak EAEko udalerriri guztiei, 50.000tik gorako biztanle kopurua duten udalerriri izan ezik, arestian aipatu bezala, horietan arduradun politikoei eta teknikoei elkarrizketa egitea aukeratu baitzen. Galdera-sortarekin batera, txostena aurkeztu eta laguntza eskatzen zuen gutuna bidali zen, Arartekoak sinatuta. Galdera-sorta erakundearen web orriari ere erantsi zitzaion, hori betetzeko erraztasun handiagoak eskaintze aldera.

Erantzuteko emandako lehenengo epea igarota, oso galdera-sorta gutxi jaso zirenez, oroitzapen gutuna bidali zen eta, bigarren epea amaitzean, galdera-sortari erantzun ez zioten 10.000 biztanle baino gehiagoko udalerriri informazio eskaera helaraztea erabaki zen. Informazioa bide horretatik biltzeko eta galdera-sortak jasotzeko epea 2005eko irailaren amaiera aldera itxi zen.

- Elkarrizketa pertsonalei dagokienez, azpimarratu behar da gogo onez jardun dutela laguntza eskaera jaso duten pertsona guztiak. EAEn 50.000 biztanletik gora dituzten zazpi udalerritako korporazio lokalek hartu dute parte. Hona hemen zazpi udalerririk horiek: Araban, Vitoria-Gasteiz; Bizkaian, Bilbo, Barakaldo, Getxo eta Portugalete; eta Gipuzkoan, Donostia-San Sebastián eta Irun.

Guztira, 114 udalek hartu dute parte txostenean: horietatik 107k idatzizko galdera-sortei edo telefonoz egindako kontaktuei erantzun diete eta 7k elkarrizketa pertsonalean esku hartu dute. Horrela, partaidetza indize garrantzitsua lortu da, hots, EAEko udalerrien % 45etik gorakoa. Biztanleei dagokienez, partaidetza indizea are esanguratsua da, 114 udalerririk horiek gure autonomia erkidegoko biztanleen % 81 biltzen baitituzte. Lurralde historikoa, Bizkaian eta Gipuzkoan 46 udalek hartu dute parte (beren udalerrien % 41ek eta % 52,3k, hurrenez hurren) eta Araban 22k (guztira Araban dauden udalerrien % 43,1ek). Herrien tamainari so eginez, hiru hiriburuez eta 50.000 biztanletik gorako beste lau herriez gain, 10.000 biztanle baino gehiagoko 26 udalerririk hartu dute parte (halako herri guztien % 78,8k), 2.000 eta 10.000 biztanle arteko 23 udalerririk (halako herri guztien % 39,6k) eta 2.000 biztanle baino gutxiagoko 58 udalerririk (halako herri guztien % 38,1ek).

Bestalde, informazioa eman zuen pertsonaren kargua dela-eta, kasuen ia erdian (% 50,6), alkateak berak bete zuen galdera-sorta; kasuen % 19,1ean udaleko goi-mailako arkitektoak edo arkitekto teknikoak bete zuen; % 18,0an udaleko idazkariak; % 7,9an hirigintza eta/edo etxebizitza arloko zinegotziak, ordezkariak edo presidenteak; % 3,4an hirigintzako teknikariak; eta gainerako kasuetan (% 1 inguru), galdera-sorta hirigintzako garapenerako kasuan kasuko udal elkarteko arduradunak bete zuen.

Kontsulta lan hau, era berean, beste autonomi, foru eta udal erakunde batzuetara zabaldu zen; horiek ezin estima daitekeen partaidetza izan dute hainbat bileratan eta laguntza eraginkorra eskaini dute benetan interesgarriak diren dokumentuak eta datuak helarazten. Hona hemen erakunde horiek:

- Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, eta, zehazki, bere baitan dituen Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritza eta Etxebizitza Zuzendaritza.
- Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saila, zehazki, bere baitan duen Gazteria eta Gizarte-Ekintza Zuzendaritza eta Gazteriaren Behatokia.
- Bizkailur S.A., Bizkaiko Foru Aldundiaren mendeko sozietate publikoa.
- Etorlur S.A., Gipuzkoako Foru Aldundiaren mendeko sozietate publikoa.
- Arabako Gazteriaren Institutua, Arabako Foru Aldundiaren mendeko erakundea.
- EUDEL.
- Etxebizitzaren Enpresa Erakunde Publikoa-Donostiako Etxegintza.
- Gasteizko Etxebizitzaren Udal Bulegoa.

Azkenik, interesgarri iritzi zitzaion gazteentzako etxebizitzaren problematikari eragiten dioten erabakietan zuzenean edo zeharka esku hartzen duten beste erakunde publiko eta pribatu batzuen iritzia ezagutzeari eta, horrela, honakoei laguntza eskatu zitzaion:

- Euskadiko Gazteriaren Kontseilua (EGK).
- Caja Vital Kutxaren Gizarte Ekintza.
- Gipuzkoa-Donostia Kutxaren Gizarte Ekintza.
- Bilbao Bizkaia Kutxaren Gizarte Lana.
- Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala (EHAEO).
- Euskal Herriko Unibertsitateko Arkitekturako Goi Eskola Teknikoa.
- Esteban Lizarraga Taldea.
- Finantza Zerbitzuen Erabiltzaileen Euskal Herriko Elkartea-Ausbanc.

Osagarri gisa, ikerketa egiterakoan, kontsulta ugari egin zitzaizkien kasuan kasu aipatzen diren entitate eta erakunde desberdinei; gure eskerrik beroena horiei guztiei ere, beren partaidetzagatik.

Interesgarria da aipatzea galdera-sorta eta elkarriketen esparruan erakunde honen eskura jarri diren balorazioko ekarpen guztiak konfidentzialtasun printzipioa erabat errespetatuta lantzen direla txosten honetan eta, beraz, horiek egin dituzten pertsonen nortasunari buruzko erreferentzia oro ezabatu da. Printzipio hau errespetatu da baita ere ekarritako dokumentazioa ustiatu eta erabiltzerakoan.

Bukatzeko, kontuan izan behar da txosten hau egiten ari zen bitartean protagonismo handia izan duela etxebizitza politikak EAEn, eta garrantzia handia hartu dutela ere, arauen alorrean egindako zenbait aurrerapenek. Zehazki, 2006ko ekainaren 30ean onetsitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeaz ari gara. Nahiz eta legea onartu zenean txosten hau bukatuta egon, lege horrek eskaintzen dituen ekarpen nagusiak gehitzea erabaki zen, kontuan izanik lege horren testuak etxebizitzaren alorrean EAEko politika publikoetan izan duen eragina. Era berean, eta aukera hori aprobetxatuz, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriaren ekarpen nagusiak ere sartu ziren. Plan hori datuak eguneratzen ari zen fasean onetsi zen, eta horren bitartez eguneratu egin ahal izan ziren, ahal izan zen neurrian, 2006. urte amaieran argitaratutako datu batzuk, bigarren mailako informazioa eskaini arren. Txostena amaitu eta gero eguneratzeko ahalegina egin arren, kontuan izan behar da tokian tokiko lana eta lehen mailako informazioa lortzeko faseak ekainaren 30eko 2/2006 Legea onetsi baino askoz lehenago itxi zirela; horrela, ezinbestean ondorioztatu behar dugu soilik Legea onetsi baino lehen landutako ohar eta argudioak jaso direla.

II. KAPITULUA

ETXEBIZITZA ESKURATZEAREN
ARAZOA ETA GAZTEAK

1. SARRERA

“Etxebizitzaren arazoa” deitu ohi denak jada urte asko daramatza eztabaida politiko eta sozialaren gai nagusia izaten EAEn. Hiritarrei zuzendutako iritzi inkesta desberdinek adierazten duten moduan, gizartea gehien kezkatzen duen arazoetako bat da, baita gazteak ere, oso sentsibilizatuta baitaude gaiarekin. Izan ere, Eusko Jaurlaritzaren Gazteria Sailak 2006. urtean argitaratu duen “*Gazteen argazkiak*” azken txosteneko datuetatik ondoriozta daitekeen bezala, etxebizitza da (langabezia eta terrorismoarekin batera) euskal gazteen kezka nagusia. Administrazio publikoek, bestalde, hainbat ekimenen bidez esku hartu dute, arazoari irtenbidea aurkitzea lortu ez arren, bai, behintzat, horren ondorio kaltegarrienak arintzen saiatzeko. Alderdi politikoen arreta ere jaso du –programetara bideratutako ahaleginaren zati garrantzitsua eskaintzen baitiote–, baita hainbat gizarte eragile eta taldeena ere, eremu akademikotik hasi eta enpresaren eremura, sindikatuak eta gazte elkartegintza ahaztu gabe.

Arazoaren garrantziak eta bere konplexutasun ukaezinak, funtsezko adostasun puntuak egon arren, iritzi desberdintasun nabarmenak ere sortzea eragin dute.

Hain zuzen ere, terminologia bera –“etxebizitzaren arazoa”– gogor kritikatzten dute sektoreko profesionalek. Elkarrizketatutako pertsonen kopuru handi batek adierazitakoari jarraiki, aditu askok dio ez dagoela etxebizitza arazorik, ez baitago eskasia handirik etxebizitza stock edo parkean: etxebizitza tasak mila biztanleko, bai Estatuan bai EAEn, Europako batez bestekoak baino askoz ere altuagoak dira; etxebizitza hutsaren ehunekoak ere Europako gainetik daude oso, etxebizitzak inbertsio ondasun gisa duen zamaren adierazgarri eta alokairuaren² merkatuan dauden zailtasunen seinale. Bestalde, aski ezaguna da, azken urteotan, etxebizitzaren eraikuntzak benetako markak hautsi dituela, baina, higiezinaren eskaintza handitu arren, ez da lortu etxebizitzaren prezioen gorakada bizkorra arintzea eta hainbat sektoretako adituek ere zalantzan jarri dute etxebizitzaren prezioetan izandako igoera ez dela funtsezko faktoreen ondorioa, baizik eta higiezinaren inguruan sortutako espekulazio burbuilaren ondorioa.

² Hainbat azterlanetan azpimarratu da desoreka dagoela eraikuntza jardueraren intentsitatearen eta Estatuan famili kopuruak izan duen gehikuntzaren artean. 2002an Espainiako Bankuak egindako txostenaren arabera, 1980-1984 aldian, familia berrien eskariari erantzuteko beharrezkoa zen etxebizitza kopurua baino % 58 gehiago eraiki zen, batez beste; 1995-1999 aldian, beharrezkoa baino % 82 gehiago; eta 2000-2001 aldian, % 152 gehiago. Era berean, eraikuntzako boomaren ondorioz, Espainia Europako herrialdeen sailkapeneko lehen lekuan dago 1.000 biztanleko etxebizitza kopuruaren ratioa aintzat hartuta eta azkenekoan, berriz, etxebizitza nagusiak bakarrik aintzat hartuta (Trilla, 2001).

Gogoeta horietan oinarrituta, zuzenagoa eta zehatzagoa litzateke, beraz, “etxebizitza eskuratzearen arazoaz” hitz egitea, eta ez “etxebizitzaren arazoaz”. Gizartearen segmentu askok ia-ia ez du bizitokia alokairuan hartuta edo erosita eskuratzeko aukerarik eta pertsona ugari baldintza egokiak betetzen ez dituen etxebizitzan bizi dira. Bestalde, hiritarren multzo handi batek –batez ere, gazteek, jabetzako etxebizitzaren merkatuan sartu berriak baitira– gehiegizko zorpetzea jasaten dute eta horrek ondorio ekonomiko eta sozial larriak ditu; zorpetze hori, gainera, areagotu egin daiteke, aurreikusitakoari jarraiki, euro eremuko interes tasek goranzko bilakaera baldin badute.

Problematika horrekin erlazionatutako faktore nagusietako bat alokairuko etxebizitzak jabetzako etxebizitzarekin alderatuta duen zama txikia eta izan duen garestitzea da. Estatuan, 2001eko erroldako datuen arabera, jabetzako etxebizitzak etxebizitza parke guztiaren % 81 hartzen du eta, beraz, nabarmen gaintzen du laurogeita hamarreko hamarkadaren bukaeran Europar Batasunean erregistratu zen % 61eko batez bestekoa. Hori horrela, alokairuaren edukitze erregimenaren presentzia oso txikia da (% 11 ingurukoa) eta are txikiagoa da alokairu publikoaren edo gizarte alokairuaren sektorearen presentzia, % 2ko proportzio eskasarekin, oso urrun laurogeita hamarreko hamarkadaren bukaeran Europan erregistratu zen % 18ko batez bestekotik³. 2001eko erroldako datuen arabera, EAEn ere jabetzako etxebizitzak du gehiengoa (% 89) eta alokairu pribatuko etxebizitzak, berriz, gutxiengoa (% 7,3).

Etxebizitza jabetzan edukitzearen erabateko nagusitasuna zabal azertu da literatura espezializatuan. Bertan, batetik, horrek izan ditzakeen ondorio negatiboak aipatzen dira (esate baterako, lan merkatuan zurruntasun nabarmenak sor ditzakeen faktore gisa) eta, bestetik, egoera honetan, sektore publikoaren esku-hartzeak izan dezakeen eragin erabakigarria azpimarratzen da; bi gai horiek xehe-xehe aztertzen dira aurrerago.

Edozein gizartetan etxebizitza lehenengoz eskuratu nahi duten eskatzaile natural nagusiak gazteak izanik⁴, hauentzat etxebizitza eskuratzearen arazoa erabakigarria da, geldiarazi egiten baitu beren garapen pertsonal naturala, alegia, jatorrizko familiarengandik emantzipatzeko bizi behar duten prozesua. Horrek ez du esan nahi, noski, gazteak diren ikalderetako talde bakarra; zalantzarik gabe, gizartean badaude beste multzo batzuk ere egoera ahulean, besteak beste, guraso bakarreko familiak, minusbaliotasuna duten pertsonak, adinekoak edo etorkinak, horiek guztiek etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziei egin behar baitiete aurre.

Zailtasun horien arrazoiak, zalantzarik gabe, konplexuak dira, eta baita konponbideak ere. Etxebizitza bera errealitate konplexua da, alderdi anitzekoa, alderdi desberdinak dituen ondasuna: alderdi sozial eta kulturala, beharrezko erabilera ondasuna den heinean,

³ “Etxebizitza babestua” termino generikoa edo bere sinonimo laxoa den “etxebizitza soziala” aipatzen denean txosten honetan, suprakontzeptu gisa ulertu behar da, hain zuzen ere, edozelako laguntza publikoa jasotzen duen edo edozein administrazio publikok zuzenean edo zeharka sustatzen duen etxebizitza gisa. Ikuspuntu horretatik, termino horrek eduki heterogeneoko hainbat figura hartuko litzuzke barnean, eremu geografiko eta unean indarrean dagoen arauaren arabera.

⁴ Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren *EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako* txostenen arabera, lehen etxebizitza eskuratu nahi duen taldea gazteek osatzen dute, 35 urtetik beherakoek: 2002an taldearen % 88,5 ziren, 2003an % 91,4 eta 2004an % 92.

guztiekin modu iraunkorrean eskura dezaketen ondasun materiala; alderdi ekonomikoa, aldi berean, ondasun honen ekoizpenak ondorio ekonomiko garrantzitsuak dituelako, famili batzuek beren aurrezkiak eta aberastasuna ondasun honetan gauzatzen dutelako eta ondasun hau finantza inbertsio gisa hartzen delako; lurraldearen alderdia, errealitate espazialaren parte delako, hiria eta ingurunea sortuz; alderdi politiko nabarmena, erabaki politiko garrantzitsuen menpe dagoen ondasuna baita; eta alderdi historikoa, bizitzako beste alderdi askotan bezala, eremu honetan ere gure iraganaren seme-alabak gara eta, bereziki, historian hartu diren politika publikoenak.

Jakina, ez dago irtenbide magikorik, baina bai, txosten honetan zehazten den moduan, jardun ildo garrantzitsuak eragile publiko eta pribatu desberdinei zuzenduak –administrazio eta erakunde publikoak, lurraren jabeak, enpresa sustatzaile eta etxegileak, finantza erakundeak eta abar–, eragile horiek guztiek elkarrekin jarduten baitute, batzuetan komunak diren eta beste batzuetan elkarrengandik urruntzen diren interesekin.

2. ETXEBIZITZA ESKURATZEAREN ARAZOA

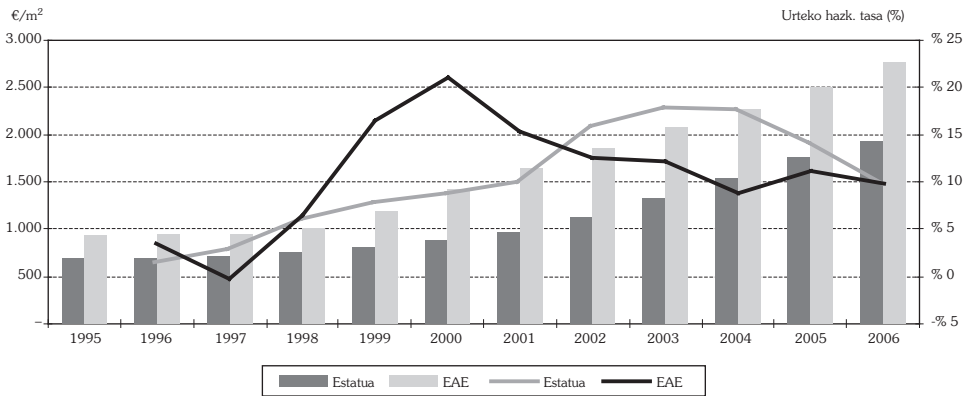
2.1. PREZIOEN ESKALADA

Gai honi buruzko literatura ekonomiko ugariak, neurri handi batean, Estatuko eta nazioarteko egoera ekonomikoa aztertzen diharduten erakunde desberdinetatik –besteak beste, NMF eta OCDEtik– nahiz administrazio eta erakunde publikoetako eta finantza erakunde eta sindikatu nagusietako ikerketa zerbitzuetatik lortuak, jabetzako etxebizitzaren Estatuko merkatuan azken urteotan prezioek izan dituzten igoera handiak azpimarratu ditu.

Espainiako Bankuaren 2003ko azterlan baten arabera, jabetzako etxebizitzaren batez besteko prezioa 1976 eta 2002 artean 16 bider hazi da zenbaki nominaletan eta bikoiztu egin da zenbaki errealetan, alegia, inflazioaren eragina kenduta. Nazioartearekin alderatuta, Europako Banku Zentralak 2003an egindako txosten baten arabera, Espainiak hasiko luke 2004ko maiatzeko zabalkuntza baino lehen Europar Batasuna osatzen zuten 15 herrialdeen zerrenda, bertan, etxebizitzaren prezioek hazkunde erreal handiagoa baitute epe luzera eta, 1981 eta 2001 artean, hazkunde errealearen urteko tasa % 4,2koa baita, atzetik Irlanda (% 3,7) eta Grezia (% 3,5) izanik. Horren ildotik, aipatu beharrekoa da, azken urteotan, prezioen igoera oso handia izan dela: NMFak argitaratutako azterlanaren arabera, 1997 eta 2004 artean, Irlandan antzeman zen prezioen igoerarik handiena, % 187ko hazkundearekin, eta horren atzetik, Espainian, % 149koarekin.

Azpimarratu beharrekoa da, gainera, Espainiako higiezin merkatuan etxebizitzaren prezioa etxebizitza eskuratu nahi duten pertsonen soldatak baino askoz ere gehiago hazi dela: 1987 eta 2002 artean, batez besteko prezioa laukoiztu egin da zenbaki nominaletan (% 111,5eko igoera, inflazioa kenduta); aitzitik, aldi berean, soldatak bikoiztu baino ez dira egin euro nominaletan (% 8,83ko hazkunde erreala).

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.

2.1.1. Jabetzako etxebizitzaren prezioen bilakaera

Estatuko Administrazio Orokorrak⁵ ekarritako datuen arabera, jabetzako etxebizitzaren prezioek Espainian eta EAEn izan duten bilakaerak adierazten digu, laburbilduz, etengabeko igoera izan dutela laurogeiko hamarkadaren bukaeraz gerotik. Prezioen aldaketa tasei dagokienez, laurogeita hamarreko hamarkadaren hasierako azken industri krisiarekin batera gertatu zen murriztapen fasearen ondoren, eta aurrerago etorri zen egonkortze fasea gaindituta, hamarkada horren amaieratik hona nabarmen egin dute gora hazkunde tasek, nahiz eta orain dela gutxi, dirudienez, zertxobait arindu diren. Grafikoan ikus dezakegunez, EAEn prezioek izan dituzten igoerak Estatuko batez bestekoaren gainetik daude eta, areago, autonomia erkidego guztiekin alderatuta, gehien nabarmentzen direnen artean kokatzen dira, bereziki, hiru euskal hiriburuetan.

Nahikoak dira zenbait kopuru EAEko etxebizitzaren prezioen artean dagoen lehia ikusteko: Estatuko azken datuen arabera, metro karratuko batez besteko preziorik garestiena duen bigarren autonomia erkidegoa da (2.816 €), Madrilen atzetik (2.916 €), eta oso urrun dago Estatuko batez besteko prezioetik (1.958 €). Gainera, euskal hiriburuak lehenengo postuetan egoten dira prezioen estatistiketan; esate baterako, Tasazio Sozietatearen azken datuen arabera –2006ko ekaina–, euskal hiru hiriburuak, Donostia (3.786 €/m²), Bilbo (3.008 €/m²) eta Gasteiz (3.058 €/m²), Estatuan etxebizitza berri libre garestiena duten bost hiriburuaren artean daude, Bartzelona eta Madrilen atzetik. EAE, gainera, jabetzako etxebizitza babestu garestiena duen autonomia erkidegoa da

⁵ Azpimarratu behar da bi iturri desberdin daudela EAEko etxebizitzaren prezioei buruzko datuak lortzeko: batetik, Higiezinaren Eskaintzaren gaineko Estatistika, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eginikoa; horrek EAEko etxebizitzaren, garajeen eta lokalen prezioen bilakaeraren gaineko informazioa ematen digu eta iturria EAEko etxebizitza sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak dira. Eta, bestetik, egun Etxebizitza Ministerioak eta bere garaiaren Sustapen Ministerioak emandakoak.

(1.119 €/m², batez beste, Etxebizitza Ministerioaren eta 2006ko lehenengo hiruhileko datuen arabera), Kataluniaren (1.133 €/m²) eta Nafarroako Foru Komunitatearen (1.121 €/m²) aurretik.

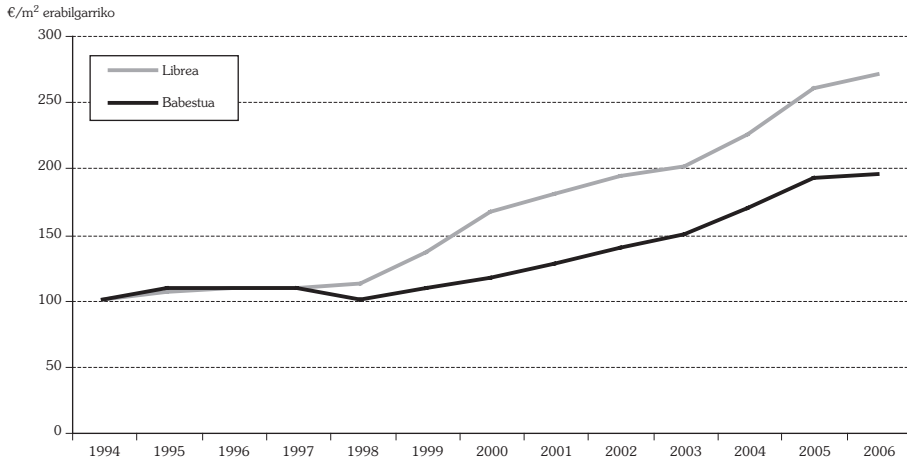
1. taula: Salmentako eta alokairuko etxebizitzaren prezioaren bilakaera EAEN

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 eginikoa, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak argitaratu duen *Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Estatistikako* datuetan oinarrituta.

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

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



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

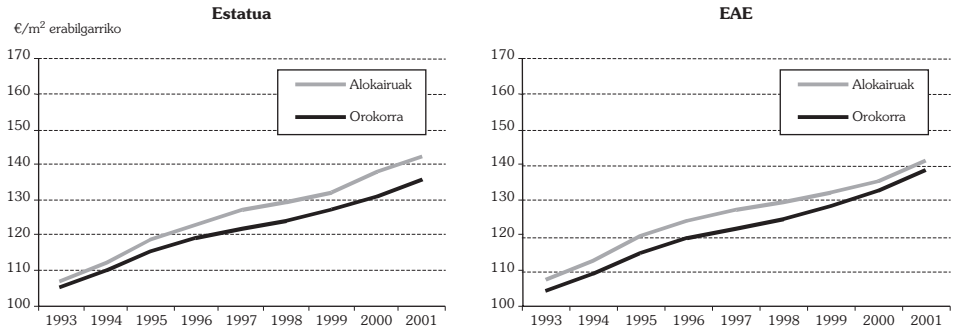
Oharra: etxebizitza libre erabilia eta berria eta etxebizitza babestu berria. Oinarri urtea: 1994. 2006ko datuak urte horretako bigarren hiruhilekoari dagozkio.

2.1.2. Alokairuko etxebizitzaren prezioen bilakaera

Alokairuko etxebizitzaren prezioen bilakaerari dagokionez, nolabait datu gutxi dauden arren –edukitze erregimen honen marjinalitatearen adierazgarri–, kopuruek erakusten dute merkatuaren sektore honetan ere prezioek gora egin dutela, baina jabetzako etxebizitzaren sektorean baino gutxiago. Estatu osoan, gaur egun, erreferentzia ofizial bakarra dago alokairuen bilakaera aztertu ahal izateko; erreferentzia hori KPIaren barruan alokairuko gastuari dagokion osagaiaren bilakaeraren analisitik⁶ hartu da.

⁶ Aurretik Sustapen Ministerioaren alokairuei buruzko estatistika ere bazegoen, familiek aitortzen zituzten kontratuen arabera prestatua, baina 1997an utzi zitzaion argitaratzeari (batez besteko balioak ematen ziren eta ez ziren oso adierazgarriak, alokairuaren merkatuko prezioen arteko desberdintasun nabarmenengatik. Desberdintasun horiek, neurri handi batean, bi faktoreren arabera daude: alokairu kontratuaren data eta etxebizitzaren kokapena udalerriaren tamainaren arabera).

3. grafikoa: Alokairuen prezioen bilakaera indizeak Estatuan eta EAEn (alokairuei dagokien KPIaren osagaia)

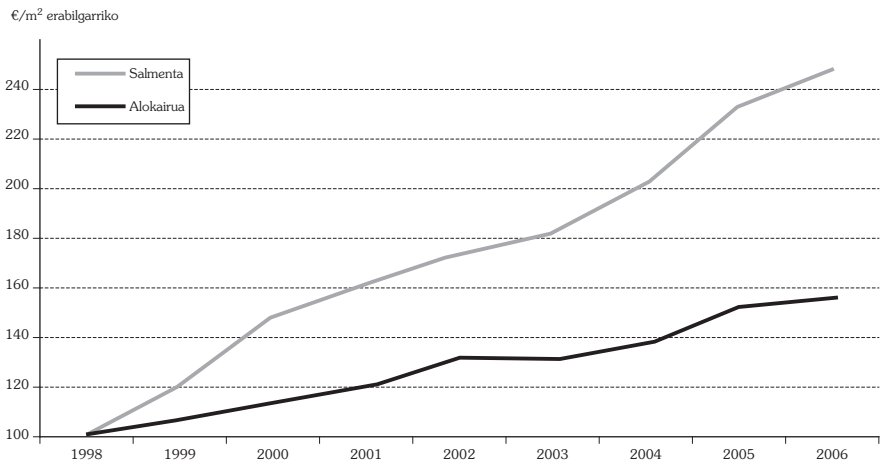


*Iturria:*guk eginikoa, INEren datuetan oinarrituta. Urteko batez bestekoak; oinarri urtea: 1992.

3. grafikoan ikusten den bezala, KPIaren barruan alokairuko gastuari dagokion osagaiaren bilakaera aztertzen bada, 1993 eta 2001 artean alokairuak bizitzaren kostuaren gainetik jarri ziren, bai EAEn bai Estatu osoan.

Autonomia erkidegoan, *Eskaintza inmobiliarioari buruzko txostenetik* hartutako datuen arabera, konturatzen gara 1998-2006 aldian eskainitako alokairu berrietarako alokairu libreko hileko batez besteko errenta ere nabarmen hazi dela (4. grafikoa).

4. grafikoa: EAEn alokairuan eta salgai jarritako etxebizitza libreen batez besteko prezioen bilakaera indizeak (1998-2006)



*Iturria:*guk eginikoa, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Eskaintza inmobiliarioari buruzko txosteneko datuetan oinarrituta.

Oharra: oinarri urtea: 1998. Prezioa m² erabilgarriko eta hileko errenta. 2006ko datuak urteko hirugarren bi hiruhilekoari dagozkio.

Hala eta guztiz ere, ikus dezakegu salmentan jarritako etxebizitzaren prezioen hazkunde eritmoak soberan gainditzen duela alokairuan eskainitako etxebizitzaren sektorean

antzemandakoa. 1999ra arte prezioen hazkundek antzekoak izan ziren arren, 2000z geroztik, prezioen hazkundeko dibergentzia handitzen joan da, urte horretan hasi baitzen bizkortzen salmentako etxebizitzaren prezioen hazkunde erritmoa.

Adierazi behar da hemen, aldea dagoela, batetik, sektore horretan eskaintzen diren alokairuen batez besteko prezioen (informazio hori ukitzen dute jaso diren datuek) eta ordaintzen diren batez besteko alokairu prezioen datuen artean (oso urrun baitaude aipatu ditugun lehenengoetatik). Hori, hein handi batean, gertatzen da batez besteko alokairu errentak kalkulatzeko eragina duelako arau desberdinak egoteak; izan ere, horrek alokairuen merkatua ondo bereizitako fragmentuetan banatzen du: alde batetik, segidako nahitazeko luzapenak eta prezio oso txikiak dituzten alokairuak, eta, beste alde batetik, iraupen oso txikiko eta prezio handiko alokairuak, alokairuko etxebizitzetako dagokienez dagoen eskaintza urriak bultzatuta.

Horrela, EAEn, “*Alokairu erregimena Euskal Autonomia Erkidegoan*” 2005. urteko txostenaren arabera (Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak argitaratu zuen 2006. urtean, eta txosten hau burutu denean esku artean izan dugun azkena da), merkatu librean ofertatutako alokairuen batez besteko prezioa 807 € inguru da, ostera, sektorean ordaindutako batez besteko alokairua 367,8 €; alde horiek, funtsean, gertatzen dira desberdintasun handia dagoelako ordaindutako alokairuen artean, errentamendu kontratuen antzinasunaren arabera. Esate baterako, azpimarratu behar da 10 urte baino gehiagoko antzinasuna duten alokairuen kasuan, batez beste errenta 195 € dela.

2.2. PREZIOEN IGOERAREN ARRAZIOAK

Nola jabetzako hala alokairuko etxebizitzaren prezioetan izandako igoera nabarmenaren azpian dauden faktoreak ugariak eta konplexuak dira. Ondoren, aipatu ohi diren arrazioen sintesia eskaintzen da, etxebizitza eskuratzearekin erlazionatutako arazoaren jatorriari buruzko abiapuntuko diagnostikoa izateko.

Lehenik eta behin, azpimarratu behar da, jabetzako etxebizitzaren merkatuan, prezioen igoerak eskaintzak epe motzera eta ertainera ase ezin ditzakeen eskari gehikuntzen arabera azaldu ohi direla; izan ere, eskaintza zurruna da berez eta ondasuna ekoiztearen berezko ezaugarrien ondorio da. Analista eta aditu askoren arabera, Estatuko eta Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren merkatuan eskariak izan duen aurrekaririk gabeko gehikuntzaren arrazoiak oso desberdinak dira. Besteak beste, faktore demografikoak aipatu ohi dira, adibidez, gazteriaren bilakaera eta famili modu desberdinen sorrera; faktore sozioekonomikoak, esaterako, familiek eskuragarri duten benetako errentaren gehikuntza, langabezia murriztea eta soldatadun bat baino gehiago dituzten famili kopurua haztea eragin duena; finantza faktoreak, horien artean, etxebizitzaren finantzaketa kostuaren murrizketa nabarmena, errenta finkoaren errentagarritasun eskasa eta balio merkatuen hegazkortasunaren gehikuntza, higiezinaren merkatua finantza inbertsio ugariaren babes balio nagusi izatea eragin dutenak; eta, azkenik, etxebizitza politikako funtsean, zerga politikako mekanismo desberdinen bidez jabetzako etxebizitzaren eskaria bultzatzen duten administrazio publikoen ekintza bera, etxebizitza jabetzan eskuratzea sustatzen baitute, alokairuan edukitzearen kalterako.

Alokairuko etxebizitza eskaintzari lotuta dauden eta bere hedapena mugatu edo zaildu eta, ondorioz, merkatuaren prezioen igoeretan ere eragiten duten faktoreei dagokienez, hemen ere administrazioaren esku-hartze arautzaileaz ari gara eta, zehazki, hirigintzaren kudeaketaz eta araupetzeaz, etxebizitzak egiteko behar-beharrezkoa den ondasunari, hots, lurrari, eragiten dioten neurrian.

2.2.1. **Faktore soziodemografikoek prezioen igoeran izan duten eragina**

Zalantzarik gabe, faktore soziodemografikoak funtsezko elementua dira eta aztertze-ko oso konplexua. Bilakaera demografikoaren barruan, beharrezkoa da honakoetan arreta jartzea: batetik, guztizko biztanleriaren bilakaeran, jaiotza- eta hilkortasun-tasek izandako aldaketan eta migrazio fluxuen intentsitate eta noranzkoaren ondorio gisa; eta, bestetik, biztanleriaren egiturak adinaren arabera izan duen bilakaeran, analisisiko funtsezko faktoreetako bat baita, familiak sortzeko erritmoaren eragin nabarmenagatik. Horrela, literatura espezializatuan aipatzen da lehen etxebizitza erosteko joera handiagoa –alegia, etxebizitza lehenengoz eskuratzeko erosketara jotzea– 20 eta 34 urte arteko biztanleen artean dela nagusi. Orobat, garrantzitsua da arreta jartzea 35 eta 55 urte arteko zerrendaren bilakaeran, bizitzaren aldi horretan baitago egoitza aldaketari lotutako mugikortasun ehunekorik altuena. Hala eta guztiz ere, azpimarratu behar da, etxebizitza eskariari dagokionez, familietan oinarritutako analisia esanguratsuagoa dela, guztizko biztanleriaren analisia edo adin zerrenda jakin baten bilakaeraren analisia baino.

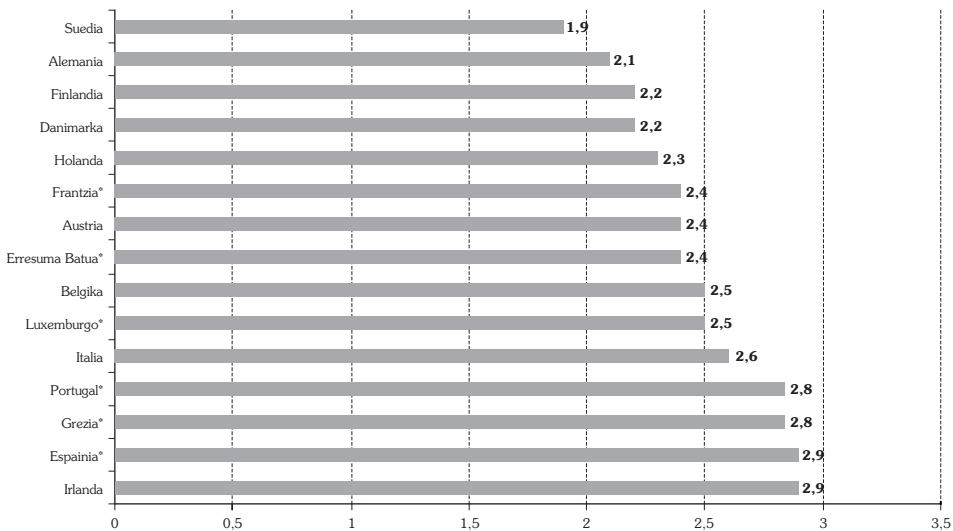
Azaletik, esan daiteke, biztanleriak oro har gehikuntza nabarmenik izan ez badu ere, gehitu egin direla etxebizitza erosteko joera gehien duten adin taldeak eta, batez ere, eta modu nabarmenean, gainera, pertsona bakarreko eta guraso bakarreko familiak. Laburbilduz, famili kopurua biztanleria baino gehiago hazi da eta horien batez besteko tamaina murrizten doala finkatu da.

2. taula: Familien batez besteko tamainaren bilakaera EB-15ean (1945-2000)

Herrialdea	Pertsonak familiako			
	1945-1950	1980	1990	2000
Alemania	3,2	2,5	2,3	2,2
Austria	3,1	2,8	2,7	2,5
Belgika	3,0	2,7	2,5	2,4
Danimarka	3,2	2,6	2,3	2,2
Espainia	4,0	3,6	3,4	3,0
Finlandia	3,6	2,7	2,5	2,3
Frantzia	3,2	2,8	2,6	2,5
Grezia	4,3	3,2	3,2	3,0
Holanda	3,9	2,8	2,5	2,3
Irlanda	4,5	3,7	3,4	2,9
Italia	4,2	3,0	2,9	2,8
Luxenburgo	3,6	2,8	2,6	2,5
Portugal	4,2	3,3	3,3	2,9
Erresuma Batua	3,4	2,8	2,6	2,4
Suedia	2,8	2,4	2,3	2,1
EB	3,5	2,8	2,6	2,5

2. taulak eta 5. grafikoak erakusten duten bezala, prozesu hau Europar Batasuneko herrialde guztietan gauzatu da eta, adituen arabera, etxebizitza gehiago behar direla adierazten du, famili egitura egonkor mantenduko balitz beharko liratekeenekin alderatuta. Nabarmen hazi dira pertsona bakarrek familiak (funtsean, adinekoek, gazteek, nagusi ezkongabeek eta bananduta edo dibortziatuta dauden pertsonak osatuak) eta guraso bakarrek familiak (ezkongabe, bananduta edo dibortziatuta dauden eta famili kargak dituzten pertsonak osatuak). Era berean, familien osaera arinago eta nabarmenago aldatzen da behin-behineko bizikidetzak gehitu ahala; errealtate hau deskribatzeko, “familien ezegonkortasuna” aipatzen dute analistek. Famili bizitzaren garapena, kasu askotan, jada ez da lineala, baizik eta sekuentziatua –bakarrik bizitzea, bikotearekin bizitzea, guraso bakarra izatea, beste bikote bat aurkitu eta harekin bizitzea, e.a.– eta bizileku mugikortasun berezia sortzen du. Analisten arabera, familiak sortu eta desegiteko dinamikan gertatzen diren aldaketa horiek defizit arazoak ekartzen dituzte, ez bakarrik kuantitatiboak, baizik eta baita kualitatiboak ere. Alderantziz, adituek ez diote garrantzi berezirik ematen migrazio fluxuei jabetzako etxebizitza eskariaren gehikuntza azaltzeko, etorkinek finantza kaudimen eskasa eta alokairurako joera nabarmena baitute.

5. grafikoa: Batez besteko pertsona kopurua familiako EB-15ean (2003)



Iturria: European Housing Statistics, 2005; hemendik hartua: Corral, 2006.

Oharra: () 2000-2001eko datua.*

Komeni da kontuan hartzea desberdintasun handia dagoela familia eratzeko prozesuak izan duen bilakaeraren eta etxebizitza parkeak jasandako hazkundearen artean. Estatuan, Estatistikako Institutu Nazionalak (INE) 2001ean egin zuen azken etxebizitza erroldak 20,8 milioi etxebizitzako parkea biltzen du. Zifra horrek adierazten duen bezala, hazkunde handia gertatu da XX. mendearen bigarren erdian: egungo etxebizitza kopurua 1950ekoaren hirukoitza da eta 1970ekoaren bikoitza. 1991-2001 aldian, famili kopuruan izandako gehikuntzak (% 20,9) Espainiako biztanleriaren bilakaera lauokitu zuen (% 5eko gehikuntza) eta etxebizitza kopurua famili kopurua baino

askoz ere gehiago hazi zen: 1950az geroztik, etxebizitza parkea hirukoiztu egin zen eta famili kopurua bikoiztu baino ez; 1998-2004 aldian, etxebizitza parkeak, batez beste, 550.000⁷ etxebizitza inguruko gehikuntza izan du urtean eta famili kopurua, batez beste, 280.000 bat familia gehitu da. Milaka etxebizitza eraiki dira, inbertsio xedeetarako, baina horiek hutsik geratu dira, aurrerago aztertuko ditugun arrazoi desberdinengatik, ez baitira alokairu merkatuan eskaini. Prozesu honen emaitza bi egoitzako etxebizitzaren tasan (kopuru osoaren % 16,3 2001ean) eta utzitako etxebizitzaren (kopuru osoaren % 13,9) ere islatzen da, EBeko altuenen artean kokatuak.

Azken batean, esan daiteke eskariaren faktore soziodemografikoek (biztanleen eta biztanle taldeen bilakaerak eta famili kopuruaren gehikuntzak) ez dutela, berez, aipatutako prezioen igoerek eragin izan dezaketen eskariaren gehikuntza azaltzen.

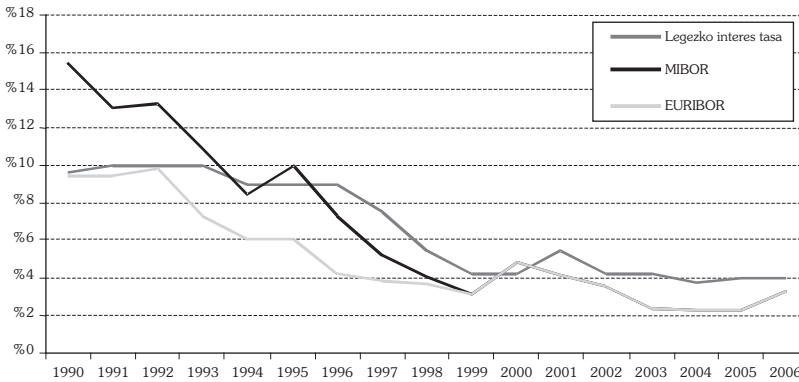
2.2.2. Finantza faktoreek etxebizitzaren prezioen igoeran izan duten eragina

Analista gehienek defendatzen dutenaren arabera, prezio igoeraren funtsezko faktoreetako bat finantza inbertsioak faboratu duen etxebizitza eskariaren gehikuntza nabarmenean bilatu behar da, hain zuzen. Ikuspegi honetatik, gehikuntza horrekin zuzeneko harremana duten bi faktore aipatu behar dira.

- Batetik, etxebizitzaren finantza kostuak izan duen murrizketa nabarmena azpimarratu behar da. Ekonomia eta Diru Batasunak 90eko hamarkadan Estatuko eta Europar Batasuneko herrialdeetako interes tasen arteko bateratze sendoa lortzea ahalbidetu du: 1992tik 2001era, hipoteka tasak % 15 ingurukoak izatetik % 3tik gertu egotera igaro dira. Diru Batasunak, gainera, egonkortasun handiagoa ekarri dio Espainiako finantza merkatuari eta horrek interes tasek iraganean baino eragin txikiagoa izatea eta, ondorioz, 90eko hamarkadan, Estatuan hipoteka finantzaketak garapen nabarmena izatea ekarri du. Aski jakina da, sektorearen liberalizazioaren ondorioz, finantza erakundeen artean dagoen lehiak eragin duen interes murrizketaz gain, maileguak itzultzeko batez besteko epea ere ikaragarri luzatu dela (laurogeiko hamarkadan eta laurogeita hamarrekoren hasieran, kreditua ordaintzeko ohiko epea 15 urtekoa zen; gaur egun, ordea, 25 eta 30 urte bitartean dago) eta, sarri, finantzaketak etxebizitzaren erosketa prezioaren % 100a estaltzen du, aurretik egin ohi ez zuena. Finantzaketa kostua murrizteari esker, familien zorpetze ahalmena handitu egin da eta horrek, azken batean, jabetzako etxebizitza eskariaren prezio handiagoa ekarri du, bai beharrak bultzatuta bizitzeko eskatzen dutenen aldetik (zenbaki erlatibotan, jabetzako etxebizitza merkatu egin baita alokairuko etxebizitzari dagokionez), bai inbertsio ondasun gisa eskatzen dutenen aldetik, etxebizitza erakargarriagoa ere bai baita, finantzaketa erraztasunak ikusita.

⁷ 2004aren bukaeran, beste marka bat hautsi zen etxebizitza ekoizpenean, guztira 757.680 bisaturekin.

6. grafikoa: Interes tasen bilakaera Estatuan



Iturria: guk eginikoa, INEk argitaratutako Espainiako Bankuaren datuetan oinarrituta.

Oharrak: urtebeterako legezko interes tasaren, Euriborraren eta Miborraren hileko datuen urteko batez bestekoak.

Hala eta guztiz ere, etxebizitza erosteko finantza kostuaren murrizketak, neurri handi batean, ez du eragin etxebizitza eskuratzeko aukerak hobetzea, baizik eta prezioen igoerak xurgatu du erabat. Izan ere, azken urteotan etxebizitza merkatu librean erostea aukeratu dutenek, batez ere, merkatu horretara etxebizitza lehenengoz eskuratzeko asmoz jotzen dutenek, gero eta mailegu handiagoak eta oso epe luzera kontratatu behar izan dituzte eta, ondorioz, eragiketa horri lotutako arriskua ere handitu egin da. Halaber, aipagarria da, aurreko garaietan ohikoa zenaren aurka, mailegu berrien oso proportzio altua interes tasa aldakorrera⁸ kontratatu direla eta, beraz, interes tasak igotzeari lotutako arriskuaren zati handi bat finantza erakundeen esku egotetik familien esku egotera pasa da.

Azken urteotan etxebizitza erosi duten biztanleek –horietako asko higiezinaren merkatura lehenengoz sartzen diren gazteak izanik–, etxebizitza garestiago erosteaz gain, beren zorrak interes tasarik baxuenetara izenpetu dituzte eta, ondorioz, aurreikus daitekeen maileguen finantza baldintzen garestitzeak horiengan izan dezake eragin kaltegarriagoa. Interes tasak duela ez hainbeste izandako mailetara heltzeak eta langabezi tasa handitzeak eragin negatibo garrantzitsuak izango lituzke familientzat. Espainiako Hipoteka Elkarteak (AHE) 2005ean egindako azterlanean, adierazi zen, epe ertain-luzera (bi eta sei urte artean) aurreikus daitekeen igoerarik handiena gertatuko balitz –aurreikus daitekeen agertoki negatiboaren muturreko egoera, interes tasak % 6,390en kokatuta; alegia, Europako Diru Batasuna sortu zenetik erregistratu den zifrarik altuenean–, beren mailegua 1997 baino lehen hartu zuten pertsonak ez lukete arazo handirik izango, hura kontratatzerakoan, interesak agertoki hipotetikoan aurreikusitakoak baino altuagoak baitziren; aldiz, mailegua urte horretatik aurrera

⁸ Kalkuluen arabera, maileguen % 90 eta 95 artean interes tasa aldakorrean ematen dira Espainian, Europako kuota handienetako bat, Erresuma Batua, Irlanda, Grezia, Finlandia eta Luxenburgori dagozkienekin batera.

kontratatu zutenentzat, eta, batez ere, 2003az geroztik egin zutenentzat, arriskua handiagoa da, interes tasak % 6,390eraino igoko balira, 25 urterako batez besteko hipotekan (106.867 €) 200 € gehiago ordaindu behar izango bailukete hilean; batez besteko hipoteka altuagoa izanez gero –ohikoagoa dena EAeko eremu jakin batzuetan, besteak beste, hiriburuetan–, esaterako, 180.000 €-ko batez besteko hipoteka mailegurako, kuotaren gehikuntza 300 €-rainokoa ere izatera hel daiteke.

- Inbertsioa dela-eta etxebizitza eskarian gehikuntza nabarmenak eragin dituen –eta aurrekoarekin oso lotuta dagoen– finantza izaerako bigarren faktorea inbertsio produktu alternatibo tradizionalen ahultasuna da, nagusiki errenta finkoarena (errentagarritasunak oso txikiak baitira, interes tasa baxuen ondorioz) eta errenta aldakorrena (burtsa merkatuan hegazkortasun handia baitago); “adreiluetako inbertsioa” izenekoa finantza inbertsioko aukera erakargarrienetakoa bihurtu da gizarteko hainbat segmentuentzat.

Etxebizitza inbertsio aktibo gisa hartzearen faktorea etxebizitza hutsen ehunekoa hain nabarmena izatearen arrazoiak argitzeko erabili izan da; errealitate horrek adieraz dezake egoera horretan ez dagoela eraginkortasun ekonomiko eta sozialik, etxebizitza eskuratzeko zailtasun larriak dituen hainbat pertsona baitago. Hala eta guztiz ere, etxebizitzan inbertitzeko erabakiei dagokienez, komeni da bereizketa egitea: batetik, beste edozein aktibo motatik ustez lor daitekeenaren moduko errentagarritasuna lortzeko asmoz egiten diren inbertsioak genituzke eta, logika ekonomiko onari jarraiki, etxebizitza alokairuan jartzera eramango gintuzkete; eta bestetik, zain egonda etxebizitzaren balioa handitzea helburu soiltzat duten inbertsioak.

2.2.3. ***Esku-hartze publikoak etxebizitzaren prezioen igoeran izan duen eragina***

2.2.3.1. *Esku-hartze publikoak jabetzako etxebizitzaren prezioen igoeran izan duen eragina*

Analista askoren iritziz, administrazio publikoek ere eragina izan dute etxebizitza eskarian izandako gorakadan eta, ondorioz, baita jabetzako etxebizitzaren prezioen igoeran ere. Ikuspegi honetatik, eragin argia izan dezaketen esku-hartze mota desberdinak aipatzen dira:

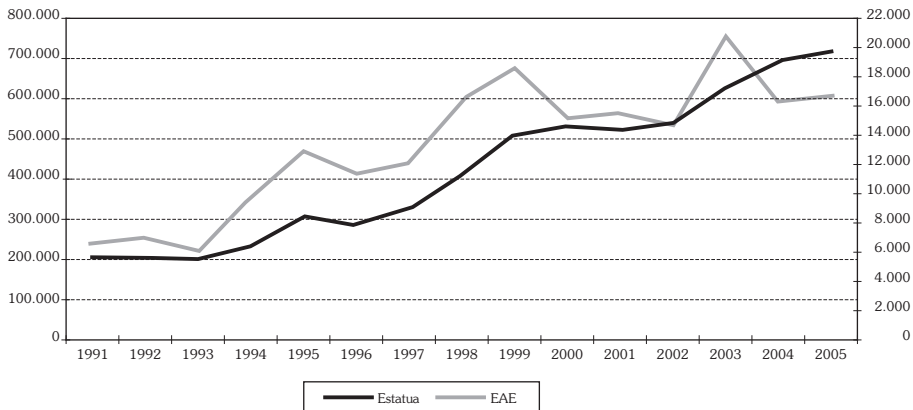
- Zerga kenkarien eragina aipatu ohi da biztanleek jabetzako etxebizitzak eskatzeko faktore baldintzatzaile gisa, alokairu erregimeneko etxebizitza eskariaren kalterako. Azalpen hori guztiz aplikatu dakiok EAeri; izan ere, bertan, xehetasun gehiagorekin ikus ahal izango den bezala, hiru foru ogasunek urtean desgrabatzen dutena Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza programari dagokion aurrekontuaren hirukoitza da.

Aditu ugariren arabera, zerga desgrabazioek etxebizitzaren prezioen igoera dakarte zuzenean –baita finantza kostuaren murrizketa ere–, gaur egungoaren moduko merkatu egoeretan, etxebizitzaren prezioa, neurri handi batean, familia batek bere diru-sarreraren arabera ordain dezakeen gehieneko hipoteka kuotan finkatzen baita. Hori dela-eta, askok eta askok eskatu dute jabetzako etxebizitzari dagokion zerga desgrabazioak

berriro egituratzea, nahiz eta, zalantzarik gabe, ekimen horri nekez hel dakioken, ondorio ekonomiko, sozial eta politiko garrantzitsuak baititu.

- Bestalde, etxebizitza politika publikoa higiezinaren eraikuntza eta, ondorioz, lanaren sorrera bultzatzeko tresna eraginkorra bihurtu da eta, bereziki, politika ekonomiko orokorreko mekanismo antiziklikoaren eginkizun garrantzitsua betetzen du. Estatuko zenbait datu oso esanguratsuak dira alderdi honi dagokionez: 2002an, 5 lanpostutik bat eraikuntzaren sektoreari zegokion eta inbertsio guztiaren % 60 bereganatu zuen; BPGari lotutako egoitza inbertsioa % 7,3koa da, Europar Batasuneko tasarik altuena (honen batez bestekoa BPGaren % 4,9koa da); Estatuan erregistratu den etxebizitza tasa familiako (gutxi gorabehera, 1,5 familiako) munduko altuenetako bat da; eta, azken urteotan, urtero, Frantzian eta Alemanian batera baino etxebizitza gehiago eraikitzen hasi da, herrialde horietako biztanle kopurua Espainiakoaren hirukoitza izan arren. Datu horiek ikusita, izen handiko analista ugarik aho batez adierazi dute etxebizitza eskaintzaren eskasiak orain dela urte asko utzi ziola arazo izateari; are gehiago, azpimarratu dute, inbertsioa eraikuntzaren sektoreraino hainbeste eta hain biziki bideratuta, ekoizpeneko beste inbertsio batzuk alde batera uzten direla, krediturik gabe geratzen baitira, eta horrek, epe ertain eta luzera, ekonomiaren lehiatzeko ahalmenean eragina izan lezake.

7. grafikoa: Etxebizitza eskaintzaren bilakaera EAEan eta Estatuan



*Iturria:*guk eginikoa, Etxebizitza Ministerioaren datuetan oinarrituta.

Oharra: urte bakoitzean hasitako etxebizitza libreak eta babestuak.

- Sektore publikoak etxebizitzaren prezioaren igoeran duen eraginari dagokionez –kasu honetan, eskaintzaren bidez– gehien aipatu ohi den beste arrazoi bat lurzoruaren prezioa da. Horrela, zenbait eremutan esan ohi da lurzoruaren prezioak ere izan duen aurrekaririk gabeko igoera etxebizitzaren bukaerako prezioan eragin gehien duen kostuetako bat dela; beste kostu garrantzitsu batzuk, besteak beste, eraikuntza kostuak, dirudienez murriztu egin dira azken urteotan zenbaki errealetan. Beste ikuspegi batzuetatik, ordea, baztertu egiten da jarrera hori eta kausalitate harremana zehazki kontrakoa izaten dela adierazten da: lurzoruaren prezioa bertan eraikiko denaren balioaren arabera osatzen omen da (hondakin balio deiturikoa) eta, beraz, lurzoruaren prezioaren igoera etxebizitzaren prezioak gora egin izanaren ondorioa da eta ez horren eragilea.

Era berean, aipatu ohi da Administrazioak hirigintza plangintzako zereginetan ezartzen dituen mugapenak eskuragarri dagoen lurzoru eskaintza mugatzen duela eta, ondorioz, dagoena garestitzen duela; ikuspuntu horretatik, lurzoruaren erabilerearen liberalizazioa defendatzen da, horren prezioak eta, ondorioz, eraikitako etxebizitzak behera egin dezan. Liberalizazio horren aurkako jarrerak diote botere publikoek hirigintza garapena diseinatu eta planifikatzeko ahalmena eta gaitasuna izan behar dutela eta, horretarako, jabetzarako eskubidearen defentsa eskubide horren gizarte erabilera egokia babestearekin konbinatu ahal izateko mekanismoak izan behar dituztela. Beren ustez, lurzoruaren erabilera erabat liberalizatzea kaltegarria dela biztanleentzat, ez baitago kontrolik; gainera, lurzoria libreki eskuratzea ez da mekanismo eraginkorra lurzoruaren eta etxebizitzaren prezioak behera egin dezan. Izan ere, hainbat analistek adierazten dute lurzoria liberalizatzearen aldeko zenbait jarrera eta Administrazio Publikoak etxebizitza eta hirigintza politikan izandako esku-hartzeari –bereziki, udalenera– egin zaizkion kritikak, beste eragile batzuen artean, enpresa sustatzaile eta eraikitzaileek bultzatuak, hirigintzako eragiketetatik sortzen den gizarte onura edo gainbalioaren banaketari lotutako interes gatazkaren adierazgarri dira.

Kontu honi dagokionez, txosten espezializatuek agertzen dute funtsezko arazoa honakoa dela: alegia, lurzoru urbanizagarria oso motel bihurtzen dela lurzoru urbanizatu edo lurzoru eraikigarri. Oro har, aipatzen da, kasu bakan batzuk salbu utzita, nahikoa lurzoru urbanizagarri dagoela –horrela, Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Datuen Bankuari jarraiki, 166.000 etxebizitza inguru egiteko adina lur dago bizitegi erabilerarako sailkatuta–; hortaz, dirudenez, arazoa da lur hori ez dela eraiki ahal izateko lurzoru urbanizatu bihurtzen, hau da, ez dagoela urbanizatutako lurzorurik arazoizko prezioan. Fenomeno hori ulertzeko bi azalpen ematen dira: lehenak dio arazoaren jatorria esku hartzen duten administrazio publiko desberdinen berandutze eta atzeratzeetan dagoela, oinarriko faktorea lurzoruaren garestitzean; bigarrenak dio, ordea, jatorria sustatzaile pribatu nagusien interesetan dagoela: Horiek, beren esku-hartze oligopolistikoaren bidez, lurzoruaren irteera erritmoak kontrolatzen dituzte eta, horrela, etxebizitza eskaintzaren helmenean eta, ondorioz, bere prezioetan eragina dute.

Bestalde, lurzoria baloratzeko indarreko sistemak ere, antza, badu eraginik horren garestitzean: lurzoru urbanizagarria higiezin aukeren arabera baloratzen da eta, beraz, azken batean, familiek ordain dezaketen gehieneko kopuruaren arabera, beren errenta mailaren eta hipoteka kreditua lortzeko (hots, interes tasei aurre egin eta maileguaren epea betetzeko) ahalmenaren baitan dagoena.

Gaur egungo egoera ikusita, izen handiko aditu eta erakundeek –ELGA, NMF, Europako Batzordea, Europako Banku Zentrala edo Espainiako Bankua bera– etxebizitza merkatuan Estatu osoari eragiten dion espekulazio burbuila, “oparotasun irrazionala”, ez ote den sortu ohartarazi dute, prezioen igoerak ez baitira soilik funtsezko faktoreen ondorio; aitzitik, logika espekulatiboaren ondorio dira, etxebizitzaren prezioek etorkizunean izan dezaketen igoeraren inguruan oso errealistak ez diren itxaropenetan oinarrituta dagoena. Zenbait azterlanetan agertzen denez, azken urteotan funtsezkoak ez diren faktoreei lotuta aktibo higiezinetan antzeman den neurritz kanpoko balorazioa prezioetan izandako gorakadaren % 30era heltzen da. Hori gorabehera, eta, zenbait analisten hitzetan, errenta aldakorreko merkatuak, burtsak, epe luzera errentagarritasun handiagoa handiagoa

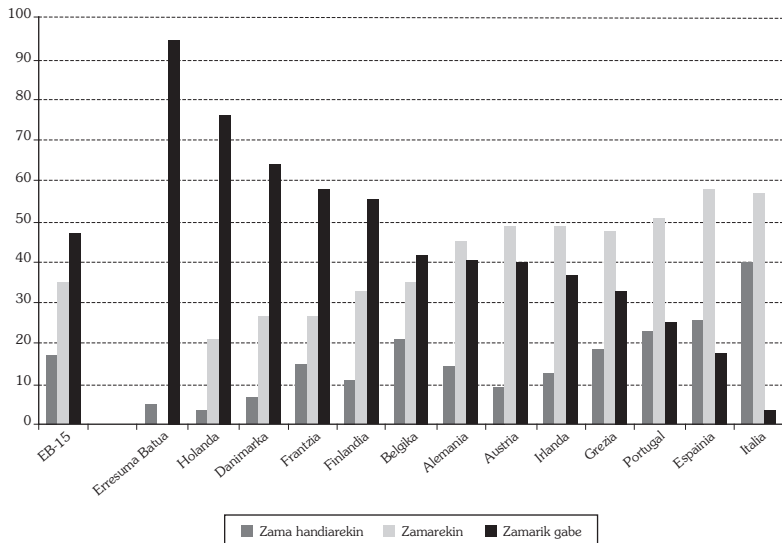
ematen duen arren, zaila dirudi biztanleek etxebizitza inbertsioa inbertsio seguruen eta errentagarriena dela pentsatzeari uztea, hain zuzen ere, halaxe izan baita.

Kontua da, ordea, etxebizitzaren prezioek ere behera egin dezaketela, mendebaldeko ekonomietan neurri handiagoan edo txikiagoan izan diren etengabeko murrizketek erakusten duten bezala, laurogeiko hamarkadan eta laurogeita hamarrekoaren hasieran Estatuan antzemandakoaren modukoa. Kasu batzuetan, gainera, beherakadak oso nabarmenak izan dira, esate baterako, Finlandian –prezioak % 47 jaitsi ziren zenbaki errealetan 1989 eta 1993 artean–, edo Japonian –laurogeita hamarreko hamarkadaren hasieran, higiezin burbuilak benetako eztanda jasan zuen; horrek ekonomi, finantza eta erakunde krisia eragin zuen eta ozta-ozta hasi da horretatik suspertzen–.

Logikoa da, egoera honetan, azken urteotan jabetzako etxebizitzaren prezioak izan duen gorakada ikusgarriak kezka sortzea esparru guztietan. Ekonomian dituen zeharkako ondorioengatik sortzen du kezka, ez bakarrik eraikuntzan ekoizpen baliabide gehiegi pilatzen direlako, baizik eta baita, azkenaldian, hipoteka zorrak gero eta gehiago tituluen bidez ematen hasi direlako: bankuek eta kutxek, banku gordailuen hazkunde motela dela medio, hipoteka kredituak tituluen bidez ematen hasi dira finantzaketa lortzeko eta, hala, bonuen Estatuko merkaturia hipoteka zedulaz eta bonuz josita dago (zenbait iturriren arabera, errenta finkoko merkatuaren % 56raino); hori dela-eta, etxebizitzaren prezioa murrizteak ondorio nabarmenak ere izan ditzake finantza sistemaren egonkortasunean. Egoera kezagarria da, baita ere, familien zorpetzea eragiten duelako eta etorkizunean zailtasunak sor daitezkeelako hitzartutako maileguak ordaintzeko, interes tasak ustekabeen gehitzen badira eta/edo langabezi tasak nabarmen gora egiten badu⁹. Ikuspegi horretatik, komeni da gogoan izatea Espainia, Italiarekin batera, etxebizitzaren prezioari dagokionez biztanleen artean zor zama handiagoa duten Europar Batasuneko herrialdeetako bat dela (ikusi 8. grafikoa) eta batez ere gazteek jasaten dutela zorpetze egoera horren eraginik nabarmenena.

⁹ Hainbat azterlanek eta analistek adierazi dutenez, hipoteka maileguen berankortasunean eragin handiagoa du langabezia-tasak gora egiteak, interes-tasak igotzeak baino.

8. grafikoa: Etxebizitza gastuak direla-eta finantza zama duten eta ez duten familien ehunekoaren banaketa EB-15eko herrialdeetan (2001)



Iturria: Eurostat. "The Eurostat yearbook 2005".

Oharra: ez dago Suedia eta Luxenburgori buruzko daturik..

2005eko analisiak optimistagoak ziren, etxebizitzaren prezioak Estatuko mailara egokitzeari dagokionez, kontuan izanik moteltze "ordenatu" batean zeudela, eta ez zegoelako bat-batean behera egingo zutenik pentsatzeko arrazoirik, laurogeiko eta laurogeita hamarreko hamarkadetan gertatu bezala; hala ere, BBVAren Azterlan Zerbitzuak egindako eta 2006ko uztailaren argitaratutako Higiezinaren Egoerari buruzko azken Txostenak nolabaiteko zalantzak azaleratzen ditu, sektoreari buruzko azken datuen arabera (2006ko lehenengo hilabeteetako datuak hain zuzen ere), egokitze prozesu hori gelditzen ari delako; horrek etorkizuneko joeraren erritmo eta intentsitatearen gaineko zalantza areagotzen du, nahiz eta etorkizunari begira, epe labur eta erdira etxebizitzaren merkaturuan egokitze gradual eta ordenatu bat egongo dela aurreikus daitezkeen: 2006. urteko lehenengo hilabeteetan, gora egin zuen nabarmen garatu beharreko proiektu kopuruak; hasitako etxebizitzak asko haziko zirela aurreikusten zen; egoera hori baieztatuko balitz, esan nahiko luke, Azterlan Zerbitzuaren arabera, bat-batean doitzeko arriskua egongo litzatekeela Espainiako etxebizitza merkaturuan.

Azken analisiak eta esku artean ditugun aurreikuspenak kontrajarriak dira; hein batean, etorkizunari dagokionez dagoen ziurgabetasun egoera baten sintoma dira. 2006ko urriaren azkenetan, esate baterako, Etxebizitza Ministerioak gaidintuztat jotzen zuen "boom inmobiliarioa" eta aipatzen zuen etxebizitzaren prezioenigoerak bat egingo zuela, urrun barik, inflazio orokorraren prezioekin. Bestalde, Nazioarteko Moneta Funtsak berriz ohartarazi du Estatua, urte birik behin ateratzen duen Munduko Aurreikuspen Ekonomikoen gaineko azken Txostenean -2006ko irailean argitaratutakoa-, bere higiezinaren merkaturua gainbaloratzekeko arriskuaren gainean.

Etorkizunari begira, aurreikuspenak bat datoz eta azpimarratu dute, eskariaren bidez, jabetzako etxebizitzaren prezioak gorantz bultzatu dituzten faktoreak murriz daitezkeela. Horrela, faktore demografikoari dagokionez, esan dezakegu 20 eta 34 urte arteko adin taldearen proportzioa murriztu egingo dela datozen urteetan, famili modu berriak sortzearekin erlacionatutako faktorea oraindik gorantz ari den arren. Bestalde, ez dirudi ezta ere etxebizitzaren finantzaketaren finantza kostuarekin erlacionatutako faktoreak gorantz bultzatuko duenik, interes tasek azken urteotan lortu diren minimo historikoen gainetik hazi behar dutela aurreikusten baita.

2.2.3.2. Esku-hartze publikoak alokairu merkatuaren prezioen igoeran izan duen eragina

Alokairuko etxebizitzaren prezioek izan dituzten igoerak merkatu hori eskasa delako gertatzen direla esan ohi da, eskaintza oso txikia baitu, batez ere kontuan hartuta, azken urteotan, eskariak gora egin duela biztanleriaren segmentu jakin batzuetan lan kontuak direla medio izan den bizileku mugikortasun handiagoagatik eta etorkin kopuruaren gorakada nabarmenagatik, bai Estatuan bai EAEn; hauek alokairuko etxebizitza eskatzen duen talde naturala da, bere finantza kaudimen eskasak eta mugikortasun handiagoak eraginda.

Jabe askorentzat alokairuko etxebizitzan egindako inbertsioa arrisku handiko inbertsioa da, ziurtasun-gabezia juridiko handia dagoelako, eta likidezia urria. Argumentazio ildo horretatik jotzen zuen, 2003. urtean, Etxebizitzaren Liburu Zuriaren gaineko Foroak. Adierazten zuenez, zenbait alderdi hobe zitezkeen errenta-harremanen gorabeherak konpontzeko auzibide bitartekoen erregulazioan (batez ere, ez-ordaintzei eta etxebizitzaren erabilera berreskuratzeari dagokionez). Asmoa gatazkak azkar konpontzeko aukera emango duten auzibideak jartzea da; izan ere, horiek izan zituen kontuan Enjuiziamendu Zibilari buruzko Legeak, tramitazio prozedura azkartuz, a priori behintzat, nahiz eta praktikan auzi horiek azkar konpontzea bideragarria izan ez, behintzat era orokor batean.

Edonola ere, eta nahiz eta gerora egindako lege alorreko aldaketek arazo horiek leuntzen ahalegindu, dirudienez, jabeek ez-ordaintzeen aurrean dituzten babes mekanismoen eraginkortasun urria da (prozesu judizialak oso geldoak direlako) alokairu merkatua txikia izatea azaltzen duten arrazoietakoa bat. Horrela azpimarratzen da, esaterako, Espainiako Bankuak¹⁰ oraintsu plazaratutako argitalpen batean; bertan zera adierazten du *“neurri jakin batzuk hartu dira arazo hori konpontzeko; besteak beste, epaiketa azkarrak sortu dira 2001eko urtarrilean (nahiz eta oso arinak izan ez), edo Arbitrajeari buruzko 60/2003 Legea, alokairu kontratuetan Alokairu Bermea¹¹ sartzeko aukera*

¹⁰ “Las medidas de la política de vivienda en materia de alquileres y vivienda protegida”, M^a de los Llanos Mateak egindako artikulua, eta 2006ko uztail-abuztuko Buletin Ekonomikoan argitaratutakoa.

¹¹ Alokairu Bermea 2004. urtetik funtzionatzen ari den agiri bat da, eta eranskin gisa gehitu dakioke alokairuko kontratu pribatuari. Horren bidez, jabeak eta errenteroak arbitraje baten bidez konpontzeko konpromisoa hartzen dute, epaiketara jo gabe (Arbitraje Gortearen bitartez), eta desahuzioa hiru hilabete baino epe laburragoan bermatzen da.

eman zuena (horren bidez, nabarmen laburtzen dira deshauzio bat betearazteko epeak)”. Era berean zera adierazten da “horrek sortzen duen segurtasunik ezak eragin negatiboa du eskaeraren gain, eskaintza moteltzeaz gain; izan ere, azken finean, abala ezarri beharra dagoenez, alokairuak garestitu egiten direlako”.

2.3. ETXEBIZITZA ESKURATZEAREN KOSTUA

Ikusi dugun bezala, etxebizitza eskuratzeko zailtasunak “etxebizitzaren arazoa” deitu ohi den horren mamia dira. Zailtasun horien aurrean, Estatuko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak “eskuragarritasun krisia” terminoa sortu zuen 2002ko bere txostenean, bizitoki gastuei aurre egiteko biztanleek egin behar duten batez besteko ahaleginaren handitze neurrigabeari buruz aritzeko.

2.3.1. *Jabetzako etxebizitza eskuratzearen kostua*

Jabetzako etxebizitzaren kasuan, hainbat modu daude ahalegin hori neurtzeko. Adierazle erabilienek erlazionatu egiten dituzte eskuragarri dagoen famili errenta gordina eta/edo soldatako diru-sarrerak, eta higiezinaren prezioak eta/edo horien finantza kostua. Erlazio arruntenetako bat etxebizitzaren batez besteko prezioaren eta urteko batez besteko soldataren artekoa da eta etxebizitza erosteko ordaindu behar diren soldata urteak ezartzen ditu; *kaudimen adierazlea* esaten zaio. Etxebizitza eskuratzeko ahalegina neurtzeko beste modu bat hipoteka maileguaren bidez finantzaturako etxebizitza ordaintzeko, finantza sistemaren interes tasak eta amortizazio epeak betez, pertsona edo familia batek bere diru-sarreretatik erabili behar duen ehunekoak ematen du; *finantza ahaleginaren adierazlea* deitzen zaio eta, batzuetan, “ahalegin gordina”, zerga desgrabazioen ondorioa kontuan hartzen duen “ahalegin garbitik” bereizteko.

Adierazle horiek kalkulatzeko, beharrezkoa da bizikidetzako zein unitateri aplikatzen zaizkion definitzea, ez baita gauza bera pertsonak edo familiak esatea, ezta soldatadun pertsona bakarra edo bat baino gehiago dituen familiez hitz egitea ere. Laburbilduz, pertsona baten batez besteko soldata aintzat hartuta kalkula daitezke, edo familiaren ahalmen ekonomikoa kontuan izanik, betiere, batez besteko gastuan oinarrituta neurtua. Noski, batez besteko prezioa duen etxebizitza eskuratzeko kostua batez besteko soldata bakarrarekin (soldata bakarreko ahalegina) edo familiaren batez besteko gastuarekin kalkulaturik (adibidez, bi soldata erabilia edo familiako batez besteko soldata kopurua haztatuta), oso emaitza desberdinak lortzen dira; izan ere, horrela azaltzen dira, neurri handi batean, txosten eta azterlan desberdinetan ahalegin adierazleari ezarri zaizkion balio desberdintasunak, ez baitago adostasunik erabileran; azken urteotan Estatuan argitaratu diren datuak horren inguruko adibide egokia dira, 3. taulan ikus dezakegun bezala; taulak horietako batzuetan jasotako adierazleak laburbiltzen ditu.

3. taula: Jabetzako etxebizitza eskuratzeko ahalegin, kaudimen eta zorpetze indizeen bilakaera Espainian, iturri desberdinen arabera

Urtea	Kaudimen adierazlea ¹	Ahaleginaren adierazleak (%)						
		Gordina ²	Garbia ³	Gordin haztatua ⁴	Garbi haztatua ⁵	Kenkaririk gabe ⁶	Kenkariekin ⁶	Batez besteko zorpetzea ⁷
1987	3,4	43,2	32,5	41,6	31,9	-	-	-
1988	4,0	49,2	37,1	45,9	35,3	-	-	-
1989	4,7	59,2	45,1	53,6	41,4	-	-	-
1990	5,0	69,5	56,6	60,5	49,5	-	-	-
1991	5,3	68,9	56,8	58,6	48,4	-	-	-
1992	4,9	63,8	52,6	52,5	43,4	-	-	-
1993	4,5	49,5	38,6	41,6	32,6	-	-	-
1994	4,4	44,0	34,4	35,7	28,0	-	-	-
1995	4,3	45,4	36,0	35,2	27,9	46,3	35,3	37
1996	4,2	37,6	30,0	27,0	21,4	39,6	30,0	36
1997	4,1	32,7	26,3	21,5	17,2	32,7	24,7	34
1998	4,2	32,2	26,0	19,5	15,6	29,7	22,5	33
1999	4,6	32,9	26,7	19,2	15,5	27,6	19,9	33
2000	5,1	39,3	31,7	23,6	18,8	30,7	22,0	33
2001	5,7	43,4	35,0	25,3	20,2	31,8	22,6	34
2002	6,6	-	-	26,5	21,3	32,0	22,6	35
2003	-	-	-	27,3	22,1	31,7	22,5	35
2004	-	-	-	29,3	23,7	34,1	24,0	33
2005	-	-	-	-	-	36,3	25,4	35
2006	-	-	-	-	-	39,5	27,7	-

Iturria: guk eginikoa, aipatutako azterlan, txosten eta iturrietan jasotako informazioan oinarrituta.

Oharrak: (1) 90 m²-ko etxebizitza erosteko behar diren urteko soldata gordinak (CC.OO., 2004);

(2) eta (3) Finantza ahaleginaren adierazleak, soldata bakarraren diru-sarrerekin kalkulatu eta batez besteko finantza baldintzak oinarri hartuta, zergak aplikatu aurretik (gordina) eta ondoren (garbia), alegia, hipoteka, etxebizitza eskuratzeko dauden zerga desgrabazioak deskontatuta (Encuentro Fundazioa, 2003);

(4) eta (5) Finantza ahaleginaren adierazleak, batez besteko soldata haztatuaren zenbatespenak (familian lanean ari diren pertsonen batez besteko kopurua, batez besteko soldatarekin biderkatua) eta batez besteko finantza baldintzak (sinatutako maileguaren interes tasa eta epea aldatuta) kontuan izanik kalkulatuak, zergak aplikatu aurretik (gordina) eta ondoren (garbia) (Enpresarien Bilgunea, 2005);

(6) Geuk eginikoa, Espainiako Bankuaren datuak oinarri hartuta (Adierazle Ekonomikoen Sintesia). Erdi mailako familiak (errenta gordinari dagokionez) ordaindu beharreko kuoten zenbaterako gordina eta garbia (zerga kenkarien zenbaterako garbiak), etxebizitza tipo bat (93,75 m² eraikiak dituen etxebizitza librea) erosi eta lehenengo urtean, mailegu estandar baten bidez finantzatutakoa, pisuaren balioaren % 80agatik, familiaren urteko errentaren portzentajea. Urteko hiruhilekoen datuen batez bestekoak (2006a izan ezik, lehenengo hiru hiruhilekoei dagozkien batez bestekoak jasotzen baita).

(7) Familiak hipoteka mailegua kontratatzen dutenean hori ordaintzeko bideratzen duten batez besteko errenta garbia (Espainiako Hipoteka Elkarte, 2005).

Ikus dezakegunez, Estatuan, kaudimen adierazleak nabarmen egin du gora laurogeita hamarreko hamarkadaren hasieratik eta, egun, soldataren sei urteri baino gehiagori dagokio etxebizitza erosteko batez beste ordaindu behar den prezioa, finantza literaturan komenigarritzat hartutako batez besteko balioetatik oso urrun, bi urte eta hiru urte eta erdi artean kokatuak. Bestalde, finantza ahaleginaren adierazleak hobetu egin dira, funtsean, etxebizitzaren finantza kostuak behera egin duelako, nahiz eta azkeneko urteetan berriro okerrera egin duten, prezioak nabarmen igo direlako; adierazle horiek nabarmen aldatzen dira soldata bakarraren diru-sarrerak edo diru-sarrera haztatuak kontuan hartzen diren¹².

Testuinguru horretan, azken urteotan eztabaida sutsua egon da, hain zuzen ere, Espainiako familiak gehiegi zordunduta ote dauden, jabetzako etxebizitza eskuratzearen ondorioz; zifrak oso ezberdinak dira etxebizitza eskuratzean egindako edo egin beharreko batez besteko ahaleginak kalkulaterakoan. Zalantzarik gabe, adierazle horiek arretaz aztertu behar dira eta, horretarako, beharrezkoa da horiek testuinguruan jartzea eta zehaztasunez jokatzea: batetik, kontuan izan behar da batez besteko datuak direla, alegia, ez dutela islatzen zenbait taldek bizi duten egoera, bereziki, errenta baxuenak eta diru-sarrera eskasena dituztenena, horien artean gazteak, horientzat bere diru-sarrekin egin behar duten ahalegina are handiagoa baita; bestetik, ez dugu ahaztu behar biztanle guztien egoera kontuan hartzen dutela, eta ez bakarrik etxebizitza eskuratzeko beharra duten biztanleena.

Gainera, askoz ere ñabardura gehiago barneratu beharko lirateke datuen analisisan:

- Adibidez, inflazioak duen eragina eta familiek finantzatzeko kapital guztia ordaintzeko duten eskuratze ahalmenaren eguneratzea aipa litezke. Honi dagokionez, BBVAren Azterlanen Zerbitzuaren arabera, azken urteotan, batez besteko familia espainiarrak ahalegin bikoitza egin behar du bere etxebizitzaren hipoteka ordaintzeko laurogeiko hamarkadako egoerarekin alderatuta; garai hartan, interes tasa finkoak (% 16 ingurukoak) eta hamar urteko amortizazio epeak izanda, batez besteko familiaren finantzaketa ahalmena urteko bere diru-sarrera gordinak baino 1,6 aldiz handiagoa zen, baina % 10eko inflazioarekin eta urtean, batez beste, % 12 inguruko soldata gehikuntzekin, hipoteka ordaintzeko errenta gordinen ezartzen zen zama biziki txikitzen joan zen eta, hala, lehen urteak atzean utzita, etxebizitzarako ordainketek hainbesterainoko presioa izateari utzi zioten; alderantziz, gaur egungo finantza baldintzetan, % 3,5 inguruko hipotekak eta 25 urterako amortizazio epeak izanik, finantzaketa ahalmena familiaren diru-sarrerak baino ia 5,5 aldiz handiagoa da, baina, % 2,5 eta 3,5 arteko inflazioak agertu direnez eta soldatak inflazioaren gainetik ia hiru puntu hazi direnez, hipotekazko kuotek familien diru-sarrera gordinetan duten zama marjinala, denboran, inflazio altuenekin baino handiagoa da.
- Espainiako Hipoteka Elkartea oso kritikoa izan da ahalegin adierazleen kalkuluekin, beste zenbait arrazoiren artean, biztanle guztien batez besteko errenta hartzen

¹² Taulan, diru-sarrera haztatuekin egindako kalkuluei dagokienez, laurogeita hamarreko hamarkadan hemen ere adierazleak hobetu egin dira, batez besteko soldata kopurua familiako gehitzen baitoa (zehazki, 1987ko 1,2tik 2004ko 1,45era) eta luzatu egin delako maileguak finantzatzeko batez besteko epea (10 urtetik 20 urtera, aldi bererako), eta horrek, ondorioz, hileko finantza zama arindu egiten du.

baitute kontuan, hipoteka maileguaren titular guztiena hartu ordez. Bigarren formula horrekin, eta datu horien arabera, Espainiako familiek hipoteka maileguen hilekoak ordaintzera bideratzen duten batez besteko errenta garbia murriztu egin da azken urteotan eta diru-sarrera garbien % 33 ingurukoa da; finantza arloko literaturaren arabera, ehuneko hori etxebizitza ordaintzeko familiek erabili behar duten gehieneko kopuru gisa hartu behar da.

- Antzeko ildotik, Espainiako Bankuaren “*Familien finantza inkestak*” (EFF)¹³ erakusten duenez, 2002rako Espainiako familien medianak beren errenten % 15,2 baino ez zuen erabiltzen zorrak ordaintzeko (nola hipotekazkoak hala ez hipotekazkoak) eta familien % 7,2k erabiltzen zuten beren errentaren % 40 baino gehiago xede horretarako¹⁴.

EAEn, kaudimen eta finantza ahaleginaren adierazleak Euskadiko EGABaren txostenean eta *Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestaren* emaitzen txostenean biltzen dira. Azken txosten hau Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak argitaratu du eta oinarri gisa 3.000 bat familia hartuta egiten da (ikusi 4. taula).

Ikus daitekeen bezala, etxebizitza eskuratzea, kaudimen adierazlearen bidez neurtua, zailago bihurtu da azken urteotan. EGABaren txostenari jarraiki, laurogeita hamarrek hamarkadan adierazle hori urteko batez besteko soldata gordina baino 6 aldiz handiagoa izatera heldu ez den arren, azken urteotan, gehikuntza nabarmena izan du eta, hala, 2003an, 9,4n kokatu da. Gogoan izan behar da, ez-ordaintzeen arriskua mugatze aldera, finantza erakundeen jardunean urteko soldata gordina baino 2 - 3,5 aldiz handiagoa izan ohi dela goiko muga; hori horrela, esan dezakegu, aztertutako aldian, adierazleak soberan gainditu duela gehieneko muga hori, EAEko biztanleen soldata bakarrek ahaleginaren bidez kalkulatua. Bestalde, *Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestaren* esparruan inkesta egin duten familien euren aitortutako diru-sarrera garbian oinarrituta egin diren zenbatespenetan, kaudimen adierazleek ere gauzak okerrera egin dutela islatzen dute (1996an 5,5 eta 2004an 7,6), nahiz eta, 2000tik aurrera, EGABek emandako datuetakoak baino balio txikiagoak agertzen dituzten.

¹³ Espainiako biztanleriaren ordezkarri gisa hartu diren 5.143 familiari egindako inkesta da, hipotekazko finantza zorrak edo zor pertsonalak izan edo ez izan.

¹⁴ EFFak informazio interesgarria ematen du horren inguruan; izan ere, horren emaitzak finantzaketa eskuratzen duen familiarren errenta mailaren eta famili buruaren adinaren arabera bereizten ditu, eta horrela errentaren % 40tik gorako zorpetze maila antzematen da, askoz handiagoa errenta txikiagoen kasuan (% 30,2 errenta txikiagoaren 20ko pertzentilarentzat) eta, neurri txikiagoan, 35 urtetik beherako biztanle taldearentzat (familien % 8,8).

4. taula: Jabetzako etxebizitzaren eskuragarritasun adierazleak EAEn

	EUSKADIKO EGABaren ZENBATESPENAK					EBElren ZENBATESPENAK		
	Etxebizitzaren prezioa (1)	Interes tasa (2)	Urteko batez besteko soldata gordina (3)	Kaudimen adierazlea	Finantza ahalegina (%)	Kaudimen adierazlea	Finantza ahalegin aitortua (%)	Finantza ahalegin zenbatetsia (%)
1988	53.030	13,25	10.501	5,0	58,4	-	-	-
1989	56.730	14,50	11.104	5,1	63,5	-	-	-
1990	66.399	15,63	12.110	5,5	72,5	-	-	-
1991	66.738	15,13	12.952	5,2	66,3	-	-	-
1992	72.304	14,50	13.765	5,3	65,3	-	-	-
1993	74.291	13,38	14.673	5,1	59,0	-	-	-
1994	77.210	10,88	15.546	5,0	49,5	-	-	-
1995	80.403	12,13	16.348	4,9	53,1	-	-	-
1996	83.081	10,00	17.009	4,9	45,9	5,5	35	41
1997	83.776	7,63	17.572	4,8	37,8	5,4	30	41
1998	90.197	6,75	17.917	5,0	37,3	5,6	37	35
1999	105.306	5,75	18.263	5,8	39,4	6,4	36	44
2000	127.498	7,00	18.588	6,9	51,8	6,5	35	48
2001	148.555	6,63	19.110	7,8	57,0	6,4	37	48
2002	171.040	6,13	19.922	8,6	60,5	6,9	34	42
2003	192.608	5,00	20.495	9,4	60,3	7	33	44
2004	-	-	-	-	-	7,6	34	46
2005	-	-	-	-	-	7,6	33	40

Iturria: Euskadiko EGABaren zenbatespenak (2004), honakoetan oinarrituta: (1) 90 m²-ko etxebizitza librearen prezioa, Sustapen Ministerioa; (2) Erreferentziako interes tasa, CECA, Espainiako Bankua; (3) INE, "Lan kostuen indizea" eta "Industriako eta zerbitzuetako soldatei buruzko inkesta".

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak argitaratutako EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestan etxebizitza lehenengoz eskuratu behar duten taldeen inguruan egiten dituen zenbatespenak. Etxebizitza lehenengoz eskuratu behar duten biztanleei eta finantza ahalegin aitortu eta zenbatetsiei dagokien kaudimen adierazlea.

Etxebizitza eskuratzeko finantza ahaleginaren adierazlea aztertuz gero –adierazle hori soldata bakarreko diru-sarrera duen familiak hipoteka mailegua ordaintzeko erabili behar duen ehunekoa da, betiere, mailegu hori finantza merkatuaren ohiko baldintzetan kontratatzen bada; alegia, interes tasa merkatukoa, batez besteko amortizazio epea 20 urtekoa eta gehieneko kredituaren zenbatekoa etxebizitzaren prezioaren % 80koa izatea–, ikus dezakegu horrek ere okerrera egin duela 1988az geroztik, nahiz eta aldaketa gehiago izan dituen, neurri handi batean, finantza kostuaren aldaketen ondorioz. 4. taulak erakusten duen moduan, EGABak EAEko etxebizitzaren eskuragarritasun mailari buruz egindako zenbatespenak adierazten du hobetu egin dela laurogeita hamarrek hamarkadaren bigarren erdian, baina berriz ere okerrera egin duela azken urteotan.

Horrela, 1992ra arte, urteko batez besteko soldata gordin bakararekin, horren zenbatekoaren % 65 baino gehiago erabili behar zen etxebizitza erosteko finantzaketa itzultzeko. Ahalegin hori % 37raino murriztu zen 1998an –hamarkadako daturik baxuena– eta

berriz ere % 60tik gorako kopuruak erregistratu zituen 2002az geroztik. Laburbilduz, datuek adierazten dute, berriz ere gehieneko mugara heltzen ari garela biztanleek etxebizitza eskuratzeko egin dezaketen ahaleginari dagokionez, baina beste egoera batean, gaur egun, gehieneko balio horiekin batera, gutxieneko balio historikoak ere antzeman baitaitezke finantza kostuetan oro har eta hipotekazko finantza kostuetan bereziki, eta merkatuko interes tasa errealak, hau da, behin prezioen maila orokorraren gehikuntza kenduta dutela, negatiboak izatera ere heldu baitira. Hortaz, literatura espezializatuan eta finantza jardunean gomendatutako batez besteko adierazlea baino askoz ere gorago dauden ahalegin adierazleak dira, gomendatutako adierazlea pertsonaren edo familiaren guztizko diru-sarreraren herena izanik¹⁵; hain zuzen ere, EGABak aztertutako datuetatik ondoriozta daiteke, batez besteko soldata bakarrarekin, 1997an eta 1998an bakarrik hurbiltzen direla ahalegin adierazleak gomendatutako kopuruetara.

Bestalde, *Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestaren* esparruan egindako zenbatespenek EGABek egindakoek baino balio txikiagoak adierazten dituzte finantza ahaleginaren adierazleetarako. Kasu honetan, inkestatutako familien arabera etxebizitza eskuratzeko aurreikusten duten batez besteko ahalegina biltzen da eta, horrekin batera, baita inkestaren egileen ustez egingo den finantza ahalegina ere, familiek aitortutako diru-sarrerara garbiak, etxebizitzaren truke ordainduko luketen prezioa eta ohiko merkatu baldintzetan eskatu beharko duten kreditu ehunekoa aintzat hartuta. Ikus dezakegun bezala, 1996-2003 aldirako, finantza ahalegin zenbatetsia aitortutakoaren gainetik dago argi eta garbi, nahiz eta EGABaren txostenean jasotakoaren azpitik dagoen beti.

Erakunde batek eta besteak emandako datuen arteko aldeak, berriz ere, adierazle horiek kalkulaterakoan dauden desberdintasun metodologikoei egotz dakizkieke; hain zuzen ere, EGABak soldata bakarreko errenta erabiltzen du familiaren batez besteko diru-sarrerara hurbiltzeko; ildo honetatik, beharbada interesgarriagoa litzateke ahalegin adierazle haztatua lortzea (familiako soldatadunen batez besteko kopuruarekin bat etorritik zenbatetsia), nahiz eta, noski, interesgarria litzatekeen baita ere soldata errenta horien *kalitatea* aztertzea (enpleguaren egonkortasun edo behin-behinekotasun maila); bestalde, interesgarria litzateke, baita ere, ahalegin gordinaren ordean, ahalegin garbia aipatzea, hau da, etxebizitza eskuratzeko ahalegina, behin zerga desgrabazioak kenduta¹⁶.

Analista askok etxebizitza eskuratzeko ahaleginen kalkulua egiteko prozedura hauek kritikatzeko dituzte eta balio handiegia ematen zaiela uste dute; behin eta berriro aipatzen dute finantza erakundeak direla beren mailegu-hartzaileen kaudimena zaintzeaz gehien arduratzen direnak eta nekez hartuko luketela beren gain adierazitakoak bezain soldata ahalegin nabarmenak egitea dakarten maileguak emateko arriskua (gogorazi behar da, gaur egun, hipoteka maileguen berankortasuna minimo historikoetan aurkitzen dela).

¹⁵ Kreditu erakundeentzat ahalegin arrunta familien diru-sarrera garbien % 30-35eraino egindakoa da, beren bezeroen kaudimena arriskuan ez jartzeko. Kopuru hori LGS baino 5,5 aldiz handiagoak diren diru-sarrerari aplikatu ohi zaie; errenta txikiagoak direnean, gomendatutako ahalegin ehunekoak txikiagotu egin behar dira (adibidez, LGS baino 2,5 aldiz handiagoak izatera heltzen ez diren diru-sarreretarako, ahaleginak gehienez diru-sarreraren % 15ekoa izan behar duela kalkulatu da).

¹⁶ EGABaren txostenean jasotako zenbait kalkuluren arabera, kenkari horiek aplikatzeak etxebizitza ertainaren prezioa berez dagokionaren % 23,5 murriztea ahalbidetzen du eta eskuratzeko ahalegina 7-8 puntu inguru gutxitzen du batez beste.

Kontua da, neurri handi batean, neurtu nahi denaren arabera dagoela:

- Neurtu nahi dena dagoeneko etxebizitzaren merkatuaren barruan dagoen eta etxebizitza ordaintzen ari den hori egiten ari den ahalegina bada, batez beste nola ordaintzen den zehaztu beharko da eta dagokion ahalegin adierazlea kalkulatu. Ildo horretatik, Espainiako Hipoteka Elkartek erabilitako metodologiak, adibidez, egokiagoa dirudi, etxebizitza ordaintzeko biztanleek egiten duten ahalegina neurtzeko erreferentzia gisa soldata bakarreko diru-sarrerak edo diru-sarrera haztatuak bakarrik hartzen dituenak baino, nahiz eta, kasu horretan, interesgarriagoa den zorpetze ehunekoari buruzkoak (zorrak ordaintzeko zikloan oso egoera desberdinean dauden biztanleak barneratzen baititu); hala eginda, biztanleriaren zein sektorek egin dituzten zor gehiegi eta zein ezaugarri sozioekonomiko dituzten aztertzen saia gaitzke, adibidez. Ildo horretatik, azpimarragarria da, Hipoteka Elkartek argitaratutako txostenean jasotzen den bezala, 2004rako, hipoteka duten biztanleen % 20 inguruk beren diru-sarreraren % 40ko edo gehiagoko zorra zuten eta % 8k % 50etik gorakoa.
- Aldiz, neurtu nahi dena etxebizitzaren merkatuan lehenengoz sartzen denak –adibidez, emantzipatu nahi duten eta higiezin merkatuara jotzen duten gazteek– jabetzako etxebizitza erosteko egin behar duen ahalegina bada, biztanle horien batez besteko diru-sarrera pertsonalak eta, zehazki, soldata bakarreko diru-sarrerak aipatu beharko dira.

Azkenik, euskal familien zorduntze mailari eta ahaleginari buruzko adierazle eta datu batzuk aipatu behar ditugu, labur bada ere¹⁷: Hego Euskal Herriko Aurrezki-Kutxen Federazioak argitaratutako azterlan baten arabera, euskal familientzat, duten zorduntzeak eragin gutxi du euren bizi kalitatean (zorren bat duten familien % 72 baino gehiagoren arabera, zor hori jasangarria da, eta % 11k dio ia nabari ere ez duela egiten); bestalde, aurrezteko gaitasuna duten familia portzentajerik altuenetakoa duen Autonomia Erki-degoa da EAE, INEk argitaratutako Famili Aurrekontuen inkestaren arabera.

2.3.2. *Alokairuko etxebizitza eskuratzearen kostua*

Adierazi den moduan, ez dago Estatu osorako daturik alokairuen prezioen bilakaerari buruz, baina bai EAerako. Autonomia Erkidegoan, bereziki interesgarria eta azpimarragarria da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren “*Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan*” izeneko txostenetan jasotako informazioa.

¹⁷ Agiri honetatik ateratako informazioa: “Análisis ayudas a la vivienda: indicadores de evolución del mercado hipotecario libre vs protegido. Préstamos y subvenciones a la vivienda” Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Azterlan, Plangintza eta Aurrekontu Zerbitzuak egindakoa (2006).

5. taula: Alokairuko etxebizitzaren erregimeneko finantza ahaleginak EAEn

Urtea	Merkatuan ordaindutako ahalegina (1)			Merkatuan sartzeko ahalegina				
	Alokairuko familien batez besteko diru-sarrera garbiak hilean	Merkatu librean ordaindutako batez besteko alokairua	Batez besteko alokairu librea ordaintzeko ahalegina	Batez besteko soldata gordina urtean (2)	Soldata haztatua (3)	Merkatu librean eskainitako batez besteko hileko alokairua	Eskainitako alokairua ordaintzeko ahalegina	Eskainitako 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) "Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2005); (2) INEren *Lan Kostuaren Hiruhileko Inkesta*, hiruhilekoen batez bestekoa; eta (3) Enpresarien Bilgunearen txostenean jasotako Estatuko indize haztatutak 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, oinarritzko soldata, soldata osagarriak, aparteko orduengatik ordaintetako eta aparteko ordaintetako jasotzen ditu. Osagai horiek guztiak gordinen jasotzen dira, hau da, kenkariak edo langileak Gizarte Segurantzari egin beharreko ordaintetako eta PFEZari dagokion atxikipenak egin baino lehen.

Txosten horren datuen arabera, merkatu liberako, familiek alokairua ordaintzeko egiten duten batez besteko ahalegina handiago egin da azken urteotan. Horrela, 2005ean, familiek hilean ordaintzen zuten batez besteko alokairuaren eta hilean jaso diren batez besteko diru-sarrera aitortuen arteko erlazioa % 28 ingurukoa da (5. taula); proportzio hori gomendatutako ahaleginaren goiko mugan dago. Bestalde, azpimarratu behar da, 1997 eta 2005 artean, batez besteko alokairua % 91 hazi dela eta errentarien diru-sarrerak, aldiz, % 51 baino ez, eta horrek nabarmen handitu du familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten finantza ahalegina.

Hala eta guztiz ere, batez besteko ahaleginaren zenbatespen hori zehaztu egin behar da, etxebizitza modalitate horretan bizi direnei dagokien batez besteko ahalegina baita; zenbatespen horretan oso data desberdinetako alokairu kontratuak eta, ondorioz, errenta desberdinak barneratzen dira.

Eskainitako alokairu berriei dagokienez, 5. taulan ikus daitekeen moduan, alokairu merkatuan sartzeko ahaleginak askoz ere handiagoak dira EAEn. Horrela, soldata bakarra duen familiak urtean guztira jasotzen duen soldata gordinaren % 40 baino gehiago bideratu beharko luke alokairuan eskainitako etxebizitzaren batez besteko alokairua ordaintzeko eta, beraz, horrek adierazten du Euskal Autonomia Erkidegoan alokairuko etxebizitzaren merkatuan sartu ahal izateko ere gomendatutako ehunekoetatik oso

urrun geratzen diren ahaleginak egin behar direla¹⁸. Logikoki, familiako jasotzen diren diru-sarrerak Estaturako hartutako haztaperen koefizienteak erabilita haztatuko balira, ahalegin hori modu nabarmenean txikituko litzateke, nahiz eta, hori gorabehera, ahalegin zenbatetsiak gomendatutako mugak baino askoz ere gorago kokatuko lirartekeen, soldata diru-sarrerei buruzko datuak gordinak direlako, eta ez garbiak.

3. ETXEBIZITZA ETA GAZTEAK

3.1. SARRERA

Gizartean oro har eragina duen arazoa izateari kalterik egin gabe, etxebizitza nola jabetzan hala alokairuan eskuratzeko zailtasunek batez ere talde zehatzengan duten eragina; horietako talde bat, zalantzarik gabe, gazteek osatutakoa da. Hala eta guztiz ere, kontu honi dagokionez garrantzitsua da argitzea “gazteak” terminoak oso errealitate heterogeneoa barne hartzen duela, beste edozein adin taldetan bezala, talde horretako kideen artean desberdintasun sozioekonomikoak, inguruneak (landakoa edo hirikoa) edo generoak baitaude. Carme Trilla eta Joffre Lópezek (aditu nagusiak etxebizitza eta gazteria politikan Espainian) dioten bezala, “*adin tarte kronologiko zehatz batean dauden pertsonak gazteak direla esateak, kategoria sozial hori politikoki eta estatistikoki mugatzeko edo egoera sozial desberdinak talde berean homogeneizatzeko ahalegina ezkuta dezake*”¹⁹.

Bestalde, gainera, eta gazteak adin talde gisa, prozesu gisa edo haurtzaro eta nerabezarotik heldutasunera igarotzeko bizitzaren etapa kronologiko gisa hartzen den gorabehera, ez da estatikotzat edo aldaezintzat hartzen, baizik eta leku batetik bestera eta garai batetik bestera aldatzen den gizarte egoera dinamiko moduan: gazteen belaunaldi desberdinek errealitate eta arazo desberdinei egiten diete aurre (etxebizitzarenari eta enpleguarenari, besteak beste) eta horiek gizabanako nahiz gizarte talde gisa duten jokabidea moldatzen dute.

Adin mugei dagokienez, Europar Batasuneko herrialdeetan gazteei zuzenduta dauden ia politika guztiek 15 eta 25 urte arteko adin zerrendan kokatzen dute, nahiz eta, kasu batzuetan, 14 urtetan hasi eta 30 urteraino heltzen den. Hainbat tartetan antolatu ohi da, nerabezaroa, nerabezaro ondokoa eta gaztaro heldua bereizita, edota “gazte gaztea” eta “gazte heldua” bereizita. Egia esan, aplikatutako gehieneko eta gutxieneko adin mugak desberdinak dira erreferentzia gisa hartzen den arloaren arabera eta, beraz, adin heinak ere desberdinak dira prestakuntzari, enpleguari edo etxebizitzari lotutako alderdiei buruz ari bagara. Orobat, oso egoera desberdinean dauden pertsonak barnerratzten dituzte, honakoei dagokienez: diru-sarrerak, jatorria, jarduera (nagusiki ikasten, baina, aldi berean, lanean ari diren gazteak; nagusiki lanean, baina, aldi berean, ikasten ari diren gazteak, soilik ikasten ari diren gazteak, soilik lanean ari diren gazteak eta, azkenik, langabezi egoeran dauden gazteak), harreman afektiboak (bikotekiderik ez

¹⁸ Berriro gogoratu behar da kasu honetan kalkuluak biztanleria osoaren batez besteko soldata gordin osoaren arabera egin direla.

¹⁹ Trilla, C. eta López, J. (2005): “El acceso de los jóvenes a la vivienda: una cuestión todavía no resuelta”.

duten gazteak, bikotekidea duten gazteak, bikotekidea eta famili zamak dituzten gazteak, bikotekiderik ez duten baina famili zamak dituzten gazteak, e.a.) eta beste inguruabar pertsonal eta sozial batzuk.

Etxebizitza arloan, bereziki etxebizitza eskuratzeko zailtasunen alderdiari dagokionez, 30 edo 35 urteko goiko muga aplikatu ohi da taldea definitzeko, Europako, Estatuko eta Autonomia Erkidegoko gazte politiken esparruan hartu ohi dena (30 urte) baino altuagoa, baina gure inguruko errealitatera hobeto egokitua bizileku emantzipazioarekin lotutako alderdiez hitz egiterakoan. Oso talde zabala da; adin desberdintasuna oso handia da eta horrek bizitoki behar oso desberdinak izatea eragiten du; halaber, desberdintasun sozioekonomikoak ere oso nabarmenak dira, bai beren diru-sarrera mailagatik, baina baita beren jatorrizko familiek haiei bizitokia eskuratzen laguntzeko dituzten aukera ekonomiko handiago edo txikiagoengatik ere.

Gurasoen etxetik irtetea eta etxebizitza eskatzea oso arrazoi desberdinengatik gerta badaiteke ere –bizitza independentea izateko nahia, nor beregain edo etxebizitza partekatuan, bikotekidearekin bizitzeko, beste ikasketa batzuei ekiteko edo lanean hasteko gogoa– eta etxebizitza eskuratzeko problematika desberdina izan badaiteke ere talde horietako bakoitzarentzat, gure ingurune hurbilean gazteentzako etxebizitzaren arazoaz hitz egiten denean, funtsean, *emantzipazioaren blokeo* gisa definitzen den egoerari egiten zaio aipamena. Honi dagokionez, azpimarratu behar da, laurogeiko hamarkadaren erdialderaino, etxebizitza eskuratzeko arazoak batez ere harreman estua bazuen ere enpleguarekin, data horretatik aurrera eta gaur egun, begien bistakoa da enplegua izatea ez dela nahikoa berme egungo merkatu baldintzetan etxebizitza eskuratzeko eta horrek, era berean, zuzenean eragiten du hainbat arazo garrantzitsutan, besteak beste, lan mugikortasunean; izan ere, gaur egungo egoeran, gazteen langabezi tasek nabarmen behera egin duten arren, lanaren behin-behinekotasuna inolako aurrekaririk gabeko mailetara heldu da. Ikuspegi horretatik, esan dezakegu gazteak heldu bihurtzeko bizi prozesu hori blokeatuta dagoela etxebizitza eskuratzeko egoera zailaren ondorioz. Bestalde, emantzipatzeko batez besteko adinaren atzerapen horrek egitura demografikoan antzemandako aldaketetan zuzeneko eragina duela dirudi: esan ohi da, adibidez, Espainiako jaiotze tasa oso baxua –gaur egun Europako baxuena– bikoteak beranduago osatzearen ondorioz izan daitekeela, edo hainbestearinoko garrantzia duten zenbait erabakiri aurre egiteko (adibidez, seme-alabak izatea) errenta txikiagoa erabili ahal izatearen ondorioz.

3.2. GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUA

Gazteen emantzipazioa, literatura berrian luze eta zabal aztertu den gaia, menpeko gazte izatetik heldu beregain izatera igarotzeko prozesua dela esan daiteke eta, beraz, gazteei helduen munduan integratzea ahalbidetzen diren funtsezko prozesua da. Logikoki, norbere edo familiaren baliabide ekonomikoak eskuragarri izatearekin zuzenean erlazionatuta dagoen bizi prozesua da eta, beraz, oso lotuta dago etxebizitza eskuratzeko zailtasunekin eta laneratzeko prozesuaren zailtasunekin, gaur egungoaren moduko lan merkatuan ezegonkortasun eta behin-behinekotasun tasa oso altua baita. Hala eta guztiz ere, hori aztertzerakoan, ez da ahaztu behar emantzipazio prozesua prestakuntza jaso, enplegua izan eta etxebizitza eskuratzeko aukera material horiekin erlazionatuta dagoela,

baina baita gazteek beren iritzi, balio eta igurikimenen bidez aukera horiek ulertu eta bereganatzeko duten moduarekin ere.

Azterlanek erakusten dute bai European bai gure ingurune hurbilean gurasoen etxetik irteteko unea atzeratzeko joera garbia dagoela, alegia, gazteen emantzipatzeko adina atzeratu egin dela. Fenomeno hau areagotu egin da osoaldi laburrean, hots, 20 urte eskasetan, beste alderdi batek ere eraginda: behin betikoa ez den emantzipazioarena –gazteak denboraldi batez irteten dira gurasoen etxetik eta gero itzuli egiten dira berriz ere–; fenomeno honi emantzipazio ez-estandar edo itzulgarria ere esaten zaio, edota “yo-yo” motako emantzipazio ibilbideak (joan-etorrikoak).

Atzerapen honen arrazoiak oso desberdinak eta konplexuak dira eta faktore sozioekonomiko, soziologiko eta psikologikoen lotuta daude. Faktore sozioekonomikoen artean, ikus dezakegu funtsezko bi elementu eragozten dietela gazteei gurasoen etxetik irtetea: nahikoa baliabide ekonomikorik ez izatea, lan merkatuan sartzeko zailtasunen ondorioz; eta etxebizitza eskuratzeko zailtasuna. Orain dela ez asko emantzipaziorako oinarriko faktorea enplegua bazen ere, gaur egun, gazteen langabezi tasak txikiagoak diren egoera honetan (behin-behinekotasun eta ezegonkortasun mailak altuak izan arren), etxebizitza eskuratzeko zailtasuna da gazteen emantzipaziorako oztopo nagusia, eta horri beste hirugarren faktore bat ere gehitu behar zaio, prestakuntza prozesua amaitzeko batez besteko adina gehitu izana, goi-mailako ikasketak egiten dituzten gazte gehiago baitago. Bestalde, izaera soziologikoko faktoreen garrantzia ere baloratzen da, esate baterako, belaunaldien arteko harremanek emantzipatzeko unea atzeratzean duten eragina: gurasoen eta seme-alaben arteko harremanak aurreko garaietan baino permisiboagoak eta demokratikoagoak dira eta, horren ondorioz, gazteentzat lehen baino erosoagoa da gurasoekin bizitzea. Ikuspegi psikologikotik begiratuta, badira gurasoen etxetik irteteko erabakian eragiten duten zenbait alderdi ere, besteak beste, heldutasunik eza, bakardadearekiko beldurra eta gurasoak bakarrik uzteko erreparoa.

Hala eta guztiz ere, etxean geratzen diren gazteei buruz hainbestetan egin ohi den karikaturren kontra, iritzi inkestetatik ondoriozta daiteke gazte gehienek berez independizatzeko lortzen duteneko adina baino lehen independizatu nahi izaten dutela, baina ez edozein modutara. Adibidez, *Euskal gazteria (2004)* izeneko txostenaren arabera, gazteen % 70ek beren etxean bizi nahiko lukete eta inkestatutakoen % 21 baino ez lirateke geratuko gurasoen etxean bizitzen; azpimarratu beharrekoa da, pertsonak heldutasunera hurbiltzen joan ahala, independizatzeko gogoia ere handiagoa dela eta, horrela, ehuneko % 85era heltzen da 25 eta 29 urte dituztenentzat. Era berean, 2000n argitaratu zen *Gipuzkoako gazteria* izeneko azterlanaren arabera, Gipuzkoako gazte gehienek –% 80k– gurasoen etxetik kanpo bizi nahiko lukete, horretarako aukerarik izango balute²⁰.

Europar Batasunean, 15 eta 29 urte arteko gazteen zati garrantzitsu bat oraindik gurasoekin bizi da, nahiz eta emantzipatzeko batez besteko adinak nabarmen aldatzen diren herrialde batetik bestera: 1995ean, Alemanian eta Erresuma Batuan 25 eta 29 urte arteko gazteen % 20 inguru baino ez ziren gurasoekin bizi; Europako hegoaldeko beste

²⁰ Gipuzkoako gazteentzat, emantzipatzeko batez besteko adin desiragarria 24,2 urtekoa izango litzateke (1996an, 22,6 urtekoa zen).

herrialde batzuetan, aldiz, adin horretako pertsonen erdia edo erdia baino gehiago bizi zen gurasoekin, Espainian (% 59), Italian (% 56), Portugalen (% 49) eta Grezian (% 49) gertatzen zen bezala. Eskuragarri dauden azken datuek berretsi egiten dute emantzipatzeko adina atzeratu egin dela: hirurogeiko eta hirurogeita hamarrek hamarkadetan Europako gazteek, bereziki iparraldeko herrialdeetakoek, goiz irten ohi ziren gurasoen etetik bizitza independentea egiteko, baina, dirudienez, azken urteotan joera hori aldatu egin da.

6. taula: Europar gazteen emantzipazioa adin taldeka (%)

	B	D	DK	EL	E	F	IRL	I	NL	A	P	FIN	UK	EU-15
<i>16-19 urte arteko gizonak</i>														
Bakarrik bizi dira	0	1	3	0	0	3	0	1	0	0	1	2	2	2
16-29 urte arteko pertsonarekin bizi dira	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	1
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	100	99	96	100	100	97	100	99	99	99	99	97	96	98
<i>16-19 urte arteko emakumeak</i>														
Bakarrik bizi dira	0	1	3	0	0	3	0	0	1	2	0	5	7	3
16-29 urte arteko pertsonarekin bizi dira	1	2	3	2	1	4	1	0	4	0	1	4	9	3
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	99	98	94	98	99	93	99	100	95	98	99	91	85	94
<i>20-24 urte arteko gizonak</i>														
Bakarrik bizi dira	2	7	29	10	0	11	2	2	30	8	1	25	11	13
16-34 urte arteko pertsonarekin bizi dira	11	5	11	2	3	8	4	1	14	7	4	17	21	9
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	87	88	60	88	96	81	95	97	55	85	95	59	68	78
<i>20-24 urte arteko emakumeak</i>														
Bakarrik bizi dira	2	23	40	4	2	13	11	1	24	14	1	31	14	16
16-34 urte arteko pertsonarekin bizi dira	15	13	26	13	6	17	8	4	33	21	9	39	35	19
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	83	64	34	84	92	70	81	95	43	65	91	30	51	65
<i>25-29 urte arteko gizonak</i>														
Bakarrik bizi dira	13	24	36	5	4	16	13	5	28	18	4	30	10	16
16-39 urte arteko pertsonarekin bizi dira	37	30	61	18	16	43	22	12	57	33	17	58	59	40
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	50	46	3	77	80	42	65	84	15	49	79	13	31	43
<i>25-29 urte arteko emakumeak</i>														
Bakarrik bizi dira	11	24	20	5	5	16	8	5	21	20	4	29	21	15
16-39 urte arteko pertsonarekin bizi dira	65	50	76	43	32	53	34	34	75	48	27	66	65	55
Gurasoekin edo beste pertsona batzuekin bizi dira	24	26	4	52	63	31	58	61	4	32	69	5	15	31

Iturria: The life of women and men in Europe: A statistical portrait of women and men in all stages of life, 2002; Eurostat.

Nota: B (Belgika); D (Alemania); DK (Danimarka); EL (Grezia); E (Espainia); F (Frantzia); IRL (Irlanda); I (Italia); NL (Herbehereak); A (Austria); P (Portugal); FIN (Finlandia); UK (Erresuma Batua); EU (Europar Batasuna).

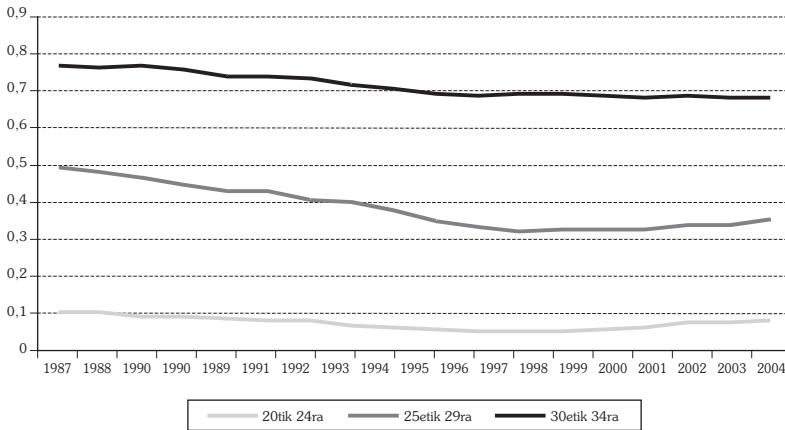
6. taulan ikus daitekeen bezala, Europako iparraldeko eta erdialdeko herrialdeetan emantzipazio maila handiagoa da: horrela, Danimarkan, Finlandian, Herbeheretan eta Frantzia dago bakarrik edo beste gazte batzuekin bizi den gazte kopururik handiena²¹ eta herrialde horiek dute, Erresuma Batuak eta Alemaniak bezala, gurasoekin bizi den 20 eta 24 urte arteko gazte ehunekorik txikiena. Bestalde, 30 urteko mugara heltzean, Europar Batasuneko gazte asko ziurrenik gurasoen etxetik kanpo bizitzen egongo dira, batez ere Finlandian, Danimarkan eta Herbeheretan²², nahiz eta joera hori ez den hain markatua Europako hegoaldeko herrialdeetan, besteak beste, Grezian, Espainian, Italian eta Portugalen. Esan ohi da alde hori, neurri handi batean, inguruabar sozioekonomikoen ondorioa dela eta, beste alderdi batzuen artean, zenbait herrialdeetan, adibidez, Europako iparraldekoetan, gazteek Estatuaren prestazio ekonomikoak jasotzen dituztela; aldiz, Mediterraneokoetan, familia nuklear tradizionalak instituzio sozial egonkorra izaten jarraitzen du eta funtsezko eginkizuna du gazteei beren bizitzan diruz laguntzeko. Horrela, Europako Batzordeak 2001ean argitaratu zuen azterlanaren arabera, Espainian eta Europako hegoaldeko herrialde gehienetan, 15 eta 24 urte arteko gazteentzat laguntza ekonomiko handiena gurasoengandik zetorren (kasuen % 62,4); aldiz, beste herrialde batzuetan, esate baterako, Herbeheretan eta Danimarkan, proportzio hori askoz ere txikiagoa zen (% 17,3 eta % 18,7, hurrenez hurren). Horrek azaltzen du hauetan emantzipazioa goiztiarragoa izatea.

Ikuspegi historikotik begiratuta, Estatuan bistakoa da emantzipatzeko adina atzeratu egin dela. Horrela, EGABaren datuen arabera, XX. mendearen azken laurdenean, emantzipatu diren 20 eta 34 urte arteko gazteen proportzioa % 44tik % 33ra igaro da. 1976tik 1986rako aldirian, dirudienez, harreman estua egon da emantzipatzeko batez besteko adinaren eta langabezi tasen bilakaeraren artean eta 1986az geroztik, gainera, joera hori azaltzen laguntzen duen beste faktore argigarri bat barnerratu da: lanaren behin-behinekotasuna eta ezegonkortasuna. 9. grafikoak Estatuko emantzipazio tasaren bilakaera adierazten du, bost urteko adin tartearekin eta generoaren arabera. Emantzipazio tasa bost urteko adin tarte bakoitzean dagoen gazte proportzioa da hemen; gazte horiek “erreferentziako pertsona”, “ezkontide” edo “ahaidetasunik gabeko pertsona” gisa sailkatzen dira. Tasa horiek INEren Biztanleria Aktiboaren Inkestako (BAI) datuetan oinarrituta kalkulatzen dira; urteko batez bestekoak dira. Ikus dezakegun bezala, eskuragarri dagoen informazio estatistikoak emantzipazio mota berezia aipatzen du, hots, bizilekuarena, erabateko emantzipazioaren antzekotzat hartu ohi dena, nahiz eta errealitatean ez duen zertan hala gertatu behar; gerta daiteke gazte bat gurasoena ez den bere etxean bizitzea eta erabateko emantzipazioa ez izatea, erabateko independentziaren zentzuan.

²¹ Kontuan izan behar da 25etik 29rako adin tarterako, estatistikek 39 urtetik beherako pertsonekin bizi diren gazteak aipatzen dituztela eta, beraz, ikaragarri zabaltzen da pertsona gaztea definitzerakoan aintzat hartu ohi den adin zerrenda.

²² Ez dago daturik Suediari buruz; bertan ere, gazteen emantzipazio tasa oso altua da.

9. grafikoa: Gazteen emantzipazio tasak Espainian (1987-2004)



Iturria: guk eginikoa, INEren 1987-2004 aldirako *Biztanleria aktiboaren inkestako* datuetan oinarrituta.

Oharra: biztanleria osoaren gaineko ehunekoak bost urteka banatutako adin talde bakoitzean (urteko batez bestekoak).

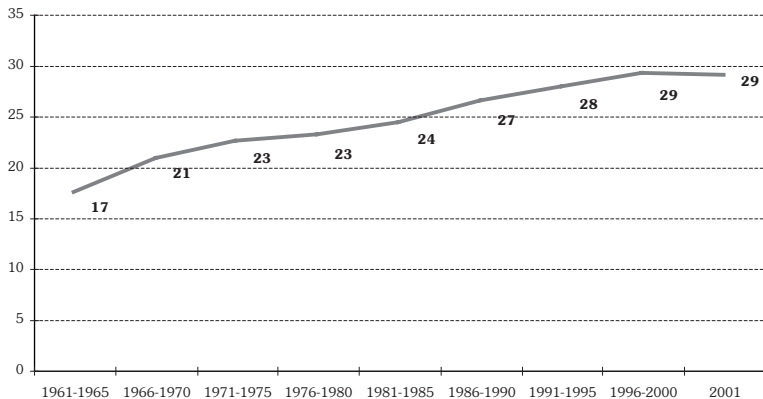
Gure arreta interes gehien pizten duten bost urteko adin tartean jarrita, ikus dezakegu 25 eta 29 urteko gazteen emantzipazio tasak ikaragarri murriztu direla laurogeiko hamarkadaren bukaeratik hona –% 50 ingurutik ia herenera hamar urte beranduago–, nahiz eta azken urtetan pixkanaka suspertzen hasi diren. Bost urteko hurrengo adin tartean ere, alegia, 30 eta 34 urte artekoenean, azpimarratu behar da murrizketa nabarmena izan duela emantzipazio tasak, 1987an % 80 ingurukoa izatetik hamar urte beranduago % 70ekoa izatera igaro baita; 2004an datuen arabera, orduz geroztik zertxobait gutxitu da (% 68). Azpimarragarria da, baita ere, aztertutako bost urteko adin tarterik gazteenaren emantzipazio tasa, alegia, 20 eta 24 urte arteko gazteei dagokiena: 1987an pertsona horien % 10 inguru emantzipatuta bazeuden ere, hamar urte beranduago tasa hori erdira murriztu zen eta, azken urteotan pixkanaka suspertu ondoren, 2004an % 8 gainditu du. Ondorio interesgarria da, bost urteko adin tarte honetako gazteen prestakuntza aldia luzatzea aipatu ohi baitzen gurasoen etxea uzteko tasak murriztu izana azaltzen zuten faktore nagusien artean.

Generoari dagokionez, emantzipazioaren atzerapenak bi sexuei eragiten dien arren, gaur egun ere antzeman daiteke emakumeak lehenago emantzipatzen direla: horrela, 2004an, 25 eta 29 urte arteko neska gazteen % 40 inguru eta 30 eta 34 urte arteko neska gazteen % 75 emantzipatuta zeuden; adin tarte horiei dagozkien gizon gazteen ehunekoak % 30 eta % 70 ziren, hurrenez hurren. Analisten arabera, hori, ziurrenik, bizileku emantzipazioko prozesua Espainian ezkondata egotearekin edo bikotekide egonkorra izatearekin oso lotuta dago eta kontua da neska gazteek, batez beste, gizon gazteek baino lehenago aurkitzen dute bikotekidea.

EAEn, emantzipatzeko batez besteko adinak atzerapen nabarmena izan du azken hamarkada hauetan. Hirurogeita hamarrekota hamarkadan, euskal gazteek, batez beste, 23 urte baino gutxiago zituztenean irten ohi ziren gurasoen etxetik. Laurogeiko hamarkadan, egoera sozioekonomikoa oso zaila bihurtu zenez, emantzipatzeko batez besteko adina

24 urtera atzeratu zen emakumeei dagokienez eta 25 urtera gizonei dagokienez. Laurogeita hamarreko hamarkadaren bukaera alderako, batez besteko adinak are atzerapen handiagoa izan zuen: gizonek, batez beste, 30 urte baino gehiago izan arte jarraitu zuten gurasoen etxean eta emakumeek, berriz, 28 urte baino gehiago izan arte²³.

10. grafikoa: Emantzipatzeko adinaren bilakaera EAEn



Iturria: "EAEko bilakaera demografikoa eta epe luzerako etxebizitza beharrak". Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004); Eustaten Inkesta demografikoan oinarritutako datuak (2002).

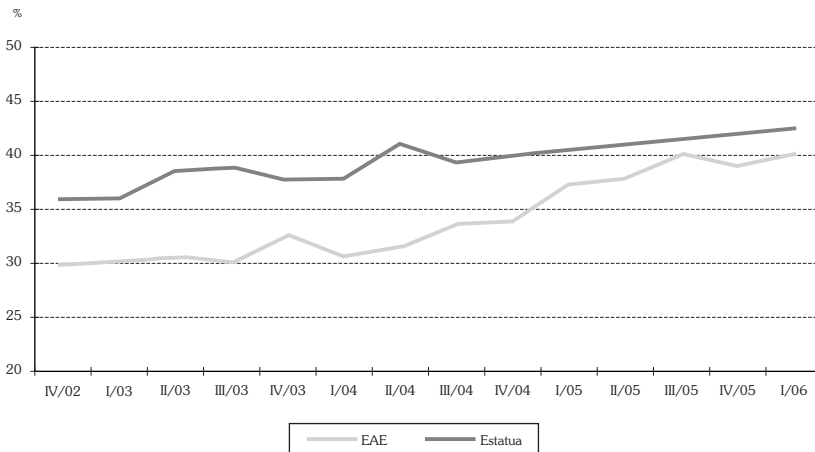
Dirudienez, azken urte hauei dagokienez, joerarik berrienak emantzipatzeko batez besteko adina zertxobait murriztu dela adierazten du. Espainiako Gazteria Kontseiluaren Etxebizitzaren Gazte Behatokiak emandako kopuruen arabera (ikusi 11. grafikoa), emantzipazio tasak hobera egin duela egiazta daiteke, bereziki euskal gazteen 2002az geroztiko emantzipazio datuak aintzat hartuta²⁴. Horrela, 2002. urtearen amaieran batez besteko emantzipazio tasa % 28,9koa izan bazen ere, 2006ko lehen hiruhilekoan % 39,9rainokoa izatera heldu zen, hamar puntu baino gehiago hazi ondoren, Estatuko batez bestekoa baino gehiago; ikuspegi horretatik, azpimarragarriak dira 25 eta 29 urte arteko gazteen azpitaldeari dagozkion tasetan izan diren hobekuntzak, horren emantzipazio tasa 2002an % 23koa izatetik, 2006an % 35,6koa izatera igaro baita. EAEko gazteen nagusitasun tasa²⁵ ere hobetu egin zen eta % 15,3koa izatetik % 21,3koa izatera igaro zen. Hala eta guztiz ere, azpimarratu behar da EAEko emantzipazio eta nagusitasun tasek Estatukoen batez bestekoaren azpitik jarraitzen dutela oraindik (ikusi 12. grafikoa).

²³ 1981 eta 1991 artean, euskal gazteek emantzipatzeko adina zertxobait atzeratu zuten: 1981ean 25 eta 29 urte bitarteko lau gaztetatik batek erreferentziako pertsona gisa osatu zuen familia –% 25,9k–; hamar urte beranduago, seitik batek bakarrik lortu zuen hori –% 16,4k–; 30 eta 34 urte arteko gazteei dagokienez, proportzioaren murrizketa ia lau puntukoa da (Rodríguez Marcos, 2003).

²⁴ Esan behar da Behatokiak bere txostenetan ohartarazten duela jasotako estatistika batzuk arretaz hartu behar direla, laginketa akatsak izan ditzaketelako edo eragina izan dezaketelako Biztanleria Aktiboaren Inkestan izandako aldaketek.

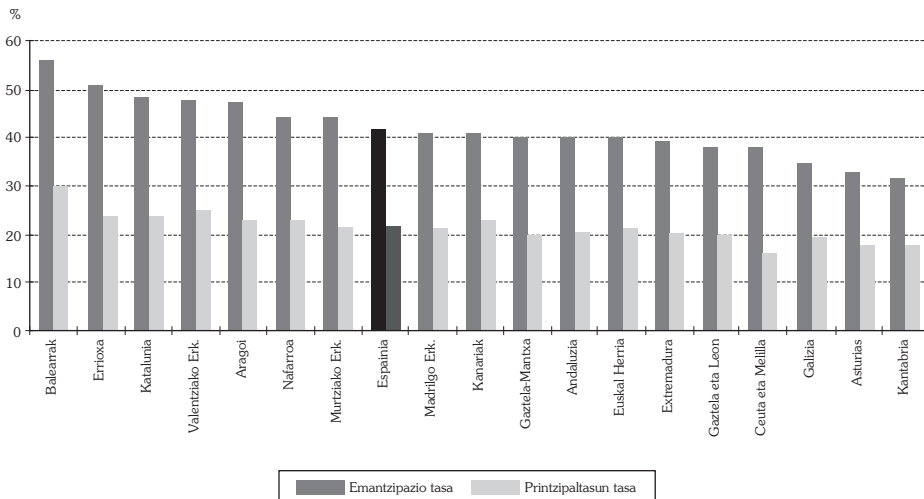
²⁵ Nagusitasun tasa bost urteko adin tarte batean familiako buru gisa (erreferentziako pertsona gisa) agertzen diren gazteen ehunekoa da.

11. grafikoa: Gazteen emantzipazioaren bilakaera EAEn (2002-2006)



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

12. grafikoa: Gazteen emantzipazioa autonomia erkidegoka



Iturria: Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokia, Objovi, 14. zk., 2006.

EAEn erregistratutako joera aldaketa hau Estatuan ere antzeman da; bertan, gurasoekin bizi den 24 urtera arteko gazte kopurua murrizten hasi da azken ekitaldian. Zenbait analisten arabera, emantzipazio tasan gertatu den hobekuntza hau, beste zenbait faktore sozioekonomikoren artean, honakoen ondorio izan daitezke: azken urteotan errenta mailak gora egin izana, gazteen langabezi tasek behera egin izana eta, era berean, seme-alaba gutxiko familia txikitik datozen eta, beraz, gurasoen aldetik laguntza jasotzeko aukera gehiago dituzten gazteen belaunaldiak gurasoen etxetik irteten hasi izana.

Hala ere, datu horiek zuhurtziaz aztertu behar dira, ez baita aldaketa kualitatiborik izan emantzipazio prozesua oztopatzen duten faktore objektiboetan, nagusiki, etxebizitza eskuratzeko zailtasunean.

Kontua da, gazteen bizi zikloetan eta bizitzako ibilbideetan aldaketak izan direnez, espezialistek beharrezkotzat ere jotzen dutela emantzipazioaren kontzeptua bera berriro definitzea eta bereizketa egitea emantzipazioaren eta independentziaren artean eta behin-behineko emantzipazioaren eta emantzipazio iraunkorraren artean. Hain zuzen ere, diote, gizarte garaikidean, gazteen emantzipazio prozesua itzulgarria eta aldizkakoa dela eta, horrez gain, baita neurgarria ere: gazteak gurasoen etxetik irteteak ez du zertan adierazi behar erabat emantzipatuta daudunik, alegia, erabateko independentzia ekonomikoa dutenik. Esan daiteke gaztearen eta bere familiaren arteko menpekotasunezko harremanak itxura jakin batzuk hartzen dituela emantzipazioaren aurretik eta horiek bezain sendoak izan daitezkeen beste batzuk emantzipazioaren ondoren; horrela, familia oinarrizko elkartasun sarea da, batez ere Europako hegoaldeko herrialdeetan, bertan, ongizatearen, gazteriaren eta gazteentzako etxebizitzaren arloko politikak gutxiago garatuta baitaude.

Egia esan, gazte askok beren kabuz eduki ezingo luketen bizi maila dute familiaren laguntzari esker. Izan ere, familiak oinarrizko iturria dira gazteek etxebizitza erostearren aurretik aurreztu ahal izan dezaten eta, batzuetan, gainera, zuzenean etxebizitza erostearren finantza kostuaren zati bat ere ordaintzen dute edo etxebizitza berri hori egokitzen laguntzen dute. Horren inguruko datu oso adierazgarriak daude: Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak argitaratzen duen “*Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestaren*” arabera, EAEn, 2005ean inkestatu ziren gazteen % 10,7k adierazi zuten familiengana jotzen zutela beren etxebizitza finantzatzeko laguntzaren bat izateko (% 16 2004. urtean); “*Kataluniako gizarte desberdintasunen panelak*” –4.600 bat pertsoneri egindako inkesta pertsonalizatueta oinarrিতua eginak– erakusten du, 25 urtetik beherako gazte katalanen artetik, % 19,6k familiaren laguntza behar dutela alokairuari aurre egiteko (ehuneko hori 11,6koa da 25 eta 34 urte arteko gazteen kasuan) eta 25 urtetik beherako % 26,4k senideen laguntza jasotzen dutela etxebizitza erosteko (ehuneko hori 28,2koa da 25 eta 34 urte arteko gazteentzat); azkenik, Injuveren “*Vivienda y juventud en el año 2000*” txostenaren arabera, gazteen % 47k familiaren laguntza jaso zuten emantzipatzerakoan. Askotan familiak eskaintzen duen laguntza zeharkakoa izaten da, hau da, familiek emantzipatutako gazteen oinarrizko beharretako batzuk estaltzen jarraitzen dute, baita nolabaiteko diru-sarrera erregularrak dituztenean ere; hortaz, esan daiteke gazteek beren familiarekiko duten menpekotasun ekonomikoa pixkanaka-pixkanaka eteten dela.

Gurasoen etxetik irteteari dagokionez dagoen patroian ere desberdintasunak antzematen dira gazteen generoa, klase soziala eta jatorri ingurunea kontuan hartuta:

- Ikusi dugun bezala, emakumeen emantzipazio tasak handiagoak izan ohi dira, gizonak baino lehenago aurkitu ohi baitute bikotekidea; izan ere, bikotekidea aurkitzea da gurasoen etxetik irteteko arrazoirik arruntena.
- Klase soziala ere kontuan hartu beharreko aldagai garrantzitsuen artean dago. Halaxe adierazten du EAEn dagokionez “*Euskal gazteria (2004)*” txostenak; honen arabera,

gizartearen goiko klaseko gazteak denbora gehiago bizi ohi dira familiarekin, beheko klasekoak baino, hauek gazteago emantzipatzeko joera baitute.

- Ingurune geografikoaren arabera ere desberdintasun nabarmenak daude gazteen emantzipazioari dagokionez dagoen patroian: oro har, landa eremuetako gazteak hirikoak baino lehenago emantzipatu ohi dira.

Aurretik esandako guztiak garbi uzten du emantzipatzeko ereduetan eragina duten faktore desberdinei buruzko analisia konplexua dela. Eusko Jaurlaritzaren Kultura Saileko Gazteria eta Gizarte-Ekintza Zuzendaritzak berriki argitaratu duen “*Gazteen aukera etxebizitza eskuratzeko. Euskadi Europako testuinguruan*” izeneko txostenak, beste autonomia erkidego batzuekin alderatuta, EAeko gazteen emantzipatzeko adinaren atzerapenean aipatutako aldagai guztiek duten eragin erlatiboa aztertzen du eta ondorioztatzen du emantzipazio tasa txikiagoa izatearen arrazoi nagusia etxebizitzaren merkatuan, nola jabetza erregimenean hala alokairu erregimenean, sartzeko kostua handiagotu izana dela; bigarren faktore gisa, alokairurako etxebizitza eskaintza txikiagoa dela aipatzen du; eta, hirugarrenik, lanaren behin-behinekotasuna handiagoa dela dio, beste zenbait faktorez gain, esaterako, lan okupazioa txikiagoa dela, gazteen langabezi tasak gora egin duela eta gazte ikasle gehiago dagoela.

“*Euskal gazteria (2004)*” txostenaren esparruan egindako inkestaren arabera, EAeko gazteen % 89k etxebizitzaren garestitzea aipatzen dute independizatzeko zailtasun nagusi gisa; garrantziaren arabera, bigarren arrazoa, inkestatutako pertsonen % 71k aipatutakoa, diru-sarreraren iturri propioa lortzeko zailtasuna da²⁶.

Azken batean, bai iritzi inkestatetik bai estatistika analisietatik ondoriozta daiteke, gazteen emantzipazioan, etxebizitza eskuratzeko baldintzak gero eta erabakigarriagoak direla.

3.3. ETXEBIZITZA ESKURATZEAREN KOSTUA GAZTEENTZAT

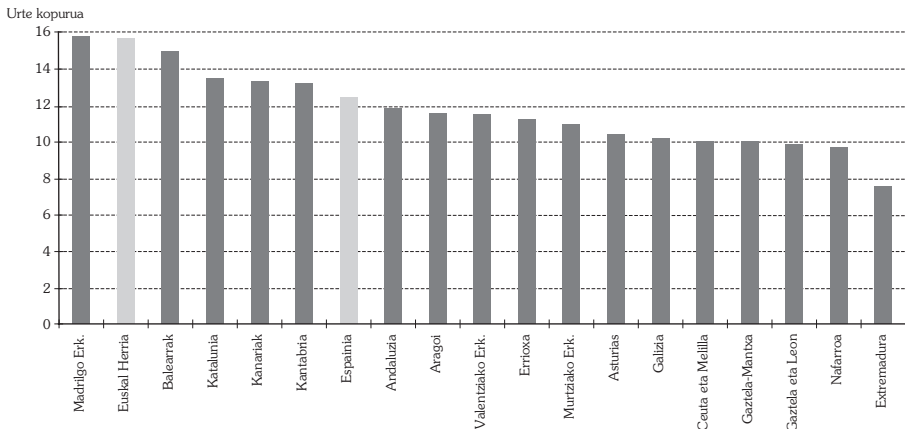
3.3.1. *Jabetzako etxebizitza eskuratzearen kostua*

Biztanleek oro har etxebizitza eskuratzeko dituzten zailtasunei buruzko atalean bezala, hemen ere xede honetarako gehien aplikatu ohi diren bi adierazleak erabiliko dira gazteentzat eta familia gazteentzat etxebizitza eskuratzeko dakarren kostua aztertzeko: kaudimen adierazlea, hau da, etxebizitzaren batez besteko prezioaren eta urteko batez besteko soldataren arteko harremana, etxebizitza erosteko ordaindu beharreko soldata urteetan neurtua; eta finantza ahaleginaren adierazlea, finantza sistemak ezarritako interes tasa eta amortizazio epea aplikatuta pertsonak edo familiek hipoteka mailegugarren bidez finantzatutako etxebizitza ordaintzeko beren diru-sarreretatik bideratu behar duten ehunekoak.

²⁶ Halaber, Europako gainerako herrialdeetan, gazteek antzeko kezak dituzte: 2001eko Eurobarometroaren arabera, Europako gazteen % 67k uste dute arrazoi materialak direla emantzipatzeko arrazoi nagusia; bestalde, % 37k erosotasuna aipatzen dute emantzipazioa atzeratu eta gurasoen etxean bizitzen jarraitzeko arrazoi nagusi gisa.

Espainiako Gazteria Kontseiluaren Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokiak (Objovi) 2005eko lehen hiru hilabete buruz dituen datuen arabera, gazte batek duen batez besteko soldataren eta etxebizitzari dagokion batez besteko prezioaren arteko harremana 11 urtetik gorakoa zen Estatuaren batez bestekorako; bestela esanda, etxebizitza ordaintzeko 11 urte baino gehiagoko epean lortutako soldata osoa behar zen (ikus 13. grafikoa). Ikus dezakegunez, adierazlea asko aldatzen da autonomia erkidego batetik bestera; horrela, EAEko gazteak dira, Madrilgo Komunitateko eta Balearretako gazteak bezala, batez beste soldata urte gehiago behar dituztenak etxebizitza ordaintzeko; zehazki, euskal gazteek 14 urte baino gehiago beharko lituzkete.

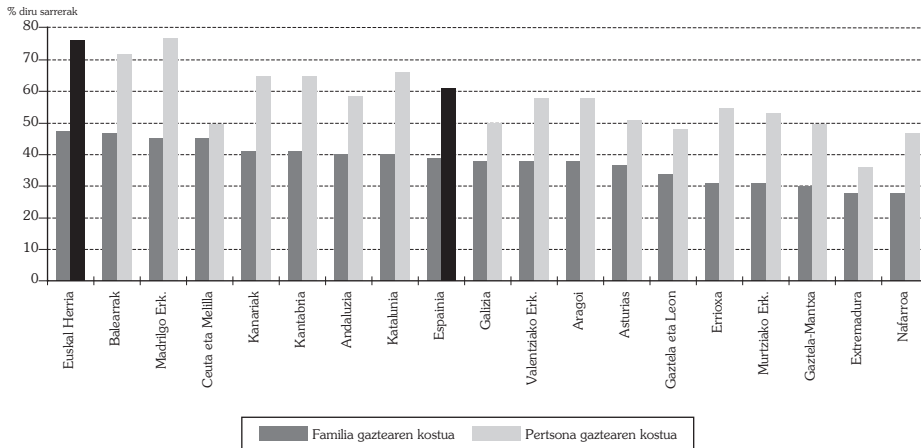
13. grafikoa: Soldataren eta etxebizitzaren prezioaren arteko erlazioa autonomia erkidegoka



Iturria: Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokia, Objovi, 14. zk., 2006; gazte baten batez besteko soldata 100 m²-ko etxebizitzako.

Litekeena da finantza ahaleginaren adierazleari buruzko datuak interesgarriagoak izatea, Objovik denboraldi luzeagoa aintzat hartuta eskaintzen baitu informazio hau. Etxebizitza eskuratzeko ahalegin adierazle hau kalkulatzeko, Behatokiak gaztearen batez besteko soldata eta familia gazte arruntarena hartzen ditu kontuan, azken hau familiaren batez besteko gastu gisa neurtua; hori dela-eta, informazio osatuagoa ematen du eta, horri esker, diru-sarrerak zenbatesteko bide bakarra erabiltzeak dakartzan aipatutako arazoei irtenbidea aurki dakieke.

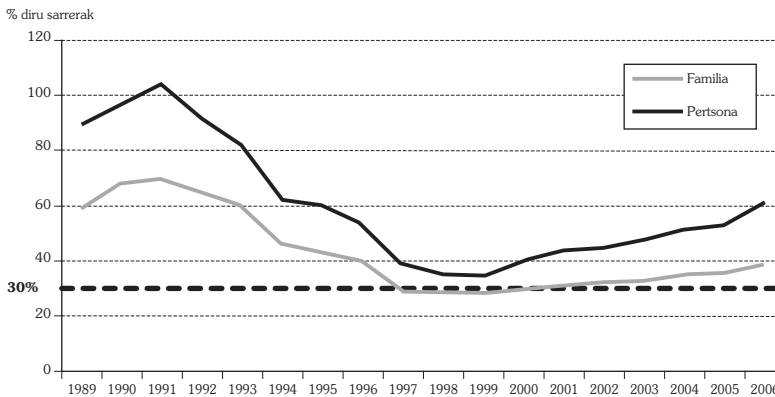
14. grafikoa: Etxebizitzaren merkatuan sartzeak famili eta pertsona gazteei dakarkien kostua autonomia erkidegoka



Iturria: Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokia, Objovi, 14. zk., 2006.

Zehazki, gazte baten batez besteko soldata pertsonako batez besteko soldata hartuta kalkulatzen da, 2000. urteko “Europar Batasuneko familien paneleko” adin taldearen araberako soldata egitura “Lan kostuaren hiru hilez behingo inkestako” azken datu eskuragarriari aplikatuta lortzen dena; antzera, famili gaztearen batez besteko soldata ere kalkulatzen da, batez besteko gastu gisa neurtua, eta, horretarako, “Famili aurrekontuen etengabeko inkestako” azken datu eskuragarriari 2000. urteko “Europar Batasuneko familien paneleko” “erreferentziako pertsonari” dagozkion adin tartearen araberako urteko diru-sarrera garbien egitura aplikatzen zaio.

15. grafikoa: Etxebizitza eskuratzea familia eta pertsona gazte bati dakarkien kostuaren bilakaera Espainian (1989-2006)



Iturria: guk eginikoa, Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokiaren txostenetan oinarrituta. 2006ri dagokion datuak lehen hiruhilekoari buruzko informazioa ematen du.

Ahalegin adierazleak Estatuan izan duen bilakaera aztertuz gero, ikus daiteke gazteek etxebizitza eskuratzeko duten zailtasuna orain dela zenbait hamarkadatik hona antzematen dela. Horrela, eskuragarritasun krisia 1989-1993 aldian heldu zen unerik gorenera; egoera hartan, interes tasak % 13 ingurukoak ziren eta ahalegin tasak % 100etik gorakoak gazteentzat eta % 60tik gorakoak familia arruntentzat. 1997-2000 aldian, eskuratze kostuan beherakada nabarmeneko aldia bizi ondoren, neurri batean, maileguen finantza kostuak ere behera egin zuelako, ahalegina gomendatutako % 30etik oso gertu kokatu zen. Analisten arabera, laurogeita hamargarren hamarkadaren hasieratik 1997. urtera arte izandako hobekuntza familien gastu ahalmenak gora egin izanaren ondorio da, soldatak igo, etxebizitzaren prezioa egonkortu eta, funtsean, merkatuko interes tasak murriztu egin zirelako. Alderantziz, azken urteotan gazteen ahalegin adierazleak okerrera egin du –eskuragarri dagoen azken datuak, 2006ko lehen hiruhilekoari dagokionak, adierazten du famili gaztearen batez besteko ahalegina % 38,6koa dela eta gazte batentzat % 60,8koa–, eta hori etxebizitzaren prezioetan izandako igoeren eta interes-tasen hasiera bateko gorakadaren ondorioa da.

Azpimarragarriak dira gazteen sexuaren eta adinaren arabera ahalegin adierazlean antzematen diren aldeak, beren erosteko ahalmen txikiagoari lotuta. Horrela, Objovik erakusten du emakume gazteek pertsonako egindako ahalegina soldataren % 69,4 dela (gizonena, aldiz, % 56). Era berean, 25 urtetik beherako gazteek oro har egin behar dutela ahalegin handiena estatu mailan: hala, bikotekiderik ez duen 18 eta 24 urte bitarteko gazteak, etxebizitza librea erosi nahi izanez gero, bere soldataren % 82,3 gastu honetara bideratu behar du.

Hala eta guztiz ere, egoera askoz ere konplexuagoa da autonomia erkidego jakinetan, bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoan, Katalunian eta Madrilen, horietan etxebizitza librearen prezioak altuagoak baitira. Autonomia erkidego horietan, gazteek etxebizitza librea eskuratzeko egin behar duten ahalegina handiagoa da, 14. grafikoak adierazten duen moduan; hau da, Estatuko batez bestekoekin alderatuta autonomia erkidego horietako gazteek batez besteko soldata erlatibo handiena izanda ere, horrek ez du konpentsatzen etxebizitza libreek batez beste duten garestitze maila. Objoviren azken datuen arabera (2006), euskal familia gazteak dira etxebizitza erosteko ahalegin handiena egin behar dutenak (diru-sarreraren % 47,6), Balear Irlatakoen aurretik (% 46,4), bai eta Madrilgo Komunitatekoen aurretik (% 44,2). Halaber, EAEko hiru lurralde historikoetatik bi –Bizkaia eta Gipuzkoa– gazteek etxebizitza erosteko ahalegin handiena egin behar duten rankinaren lehenengo postuetan daude, Malaga, Madril eta Bartzelonarekin batera; denetan soldataren %44 baino gehiago. Zehatz esanda, Bizkaikoek % 49,7, Gipuzkoakoek % 48,4 eta Arabakoek 38,7 (datu horiek guztiak 2006. urteko lehenengo hiruhilekoari dagozkio).

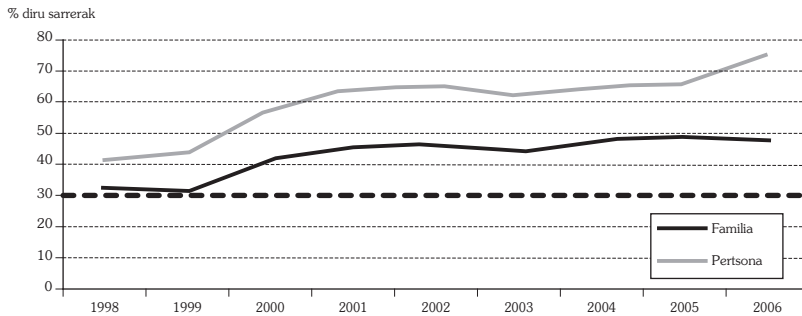
EAEn kasuan, etxebizitza eskuratzeko ahalegina, erdi mailako familia gazte batentzat eta pertsona gazte batentzat (ikus 16. grafikoa), egonkortuta dago, urteetan, familiarren diru-sarreraren % 50 inguruko portzentajeetan (% 47,6 hain zuzen ere, 2006ko lehenengo hiruhilekoan), ostera, kalkulaturako ahalegina gazte batentzat, soldata indibidualaren % 70 zen azken urteetan; are gehiago, Etxebizitzaren Gazte Behatokiaren azken datuak oraindik ere negatiboagoak dira etxebizitza eskuratzeko gazteek duten kostuari dagokionez, eta % 75,2ko erregistroa ematen du. Beste behin, datu estatistiko hauek

zuhurtasunez hartu behar direla aipatu behar da, Behatokiaren azken txostenean aldaketa metodologiko batzuk egin direlako²⁷.

Komeni da gogoan izatea, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak egiten duen “*EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta*” azterlanean jasotako 2005eko datuen arabera (esan den bezala, balorazio-metodologia oso desberdin batean oinarritzen dena), gazteek etxebizitza eskuratzeko egin beharko luketen batez besteko finantza ahalegina aitortutako beren diru-sarrerera garbien % 33koa litzateke.

Bestalde, kontuan izan behar da etxebizitzaren prezioa ez dela uniformea Autonomia Erkidegoan eta alde nabarmenak daudela kasuan kasuko biztanle kopuruaren arabera: euskal hiriburuetan bizi diren eta bertan bizitzen jarraitu nahi dutela adierazten duten pertsonen prezio altuagoei egin behar diete aurre eta, ondorioz, beren diru-sarreraren ehuneko altuagoa erabili behar dute etxebizitza ordaintzeko.

16. grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko 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.

Orobatu egoera aldatu egiten da generoaren eta adin azpitaldeen arabera. Horrela, Objektivik eskaintako azken datuen arabera (2005eko lehen hiruhilekoari dagozkion datuak), soldata bakarra duen gazteei tarteko prezioa etxebizitza librea eskuratzeko dakarkien kostua, EAEn, beren diru-sarreraren % 66,9koa da. Ehuneko horrek nabarmen egiten du gora 24 urtetik beherako gazteen kasuan (% 78) eta bikotekiderik ez duten emakumeen kasuan (% 76,6); aldiz, 30 eta 34 urte artean dauden gazte helduentzat % 60,2raino

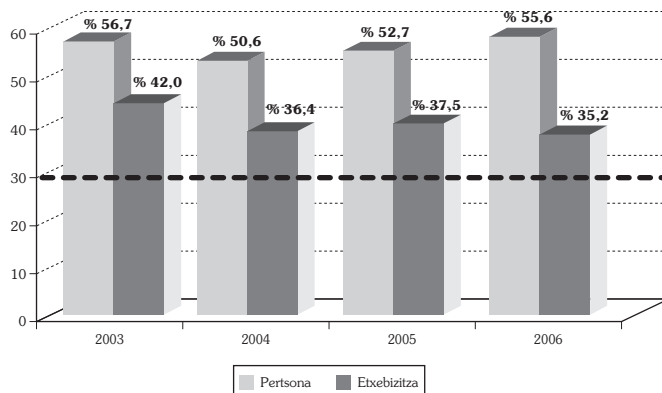
²⁷ Zehatz esanda, 2005eko azken txostenera arte Behatokiak gazte baten batez besteko soldata kalkulatu zuen pertsona bakoitzaren batez besteko diru-sarrera gisa; hori lortzen zuen 2000. urteko “*Panel de Hogares de la Unión Europea*” txosteneko adin tarteen araberako soldata egitura “*Encuesta Trimestral de Coste Laboral*” txostenean jasotako azken datuari aplikatuz; era berdintsu batean, familia gazte baten batez beste diru-sarrerera kalkulatu zuen, “*Encuesta Continua de Presupuestos Familiares*” txostenean jasotako azken datuari 2000. urteko “*Panel de Hogares de la Unión Europea*” txostenean jasotako “erreferentziako pertsonaren” adin tarteen araberako urteko diru-sarrera garbien egitura aplikatuta. 2006. urtetik aurrera, Panel horren ordez “*Encuesta de Condiciones de Vida*” hartu zen, gazte baten batez besteko soldata eta familia gazte baten diru-sarrerak baloratzeko.

arintzen da. Gazte baten batez besteko soldata hartu ordez, jada eratuta dagoen familiaren batez besteko gastua hartzen bada, etxebizitza eskuratzeko kostua nabarmen txikiagotzen da eta euskal familia gazte baten kasuan batez besteko bere gastuaren % 47,7n kokatzen da, gomendatutako % 30aren oso gainetik oraindik ere.

3.3.2. **Alokairuko etxebizitza eskuratzearen kostua**

Alokairuko etxebizitzari dagokionez, 17. grafikoan adierazten den bezala, euskal gazteek gomendatutakoa baino batez besteko ahalegin handiagoa egin behar dute. Horrela, 2006. urterako, soldata bakarra duen gazteak horren erdia baino gehiago bideratu behar du sektore pribatuan alokairuan hartutako etxebizitza ordaintzeko (hain zuzen ere, % 55,6). Familia gaztearen kasuan, ahalegin hori % 35,2ra murrizten da, nahiz eta oraindik gomendatutako mugaren gainetik egon.

17. grafikoa: Etxebizitza alokairuan hartzeko familiek eta gazteek egin beharreko ahalegina EAEn



Iturria: guk eginikoa, *EAEko Eskaintza inmobiliarioari buruzko inkestako* datuetan eta Objovin oinarrituta. *Oharra:* 2006ko alokairuari buruzko datuak hirugarren hiruileko datua adierazten du; pertsona eta familia gazteen batez besteko soldatak eta diru-sarrerak Objoviren urtez urteko txostenetan jasotako datuen batez bestekoak dira.

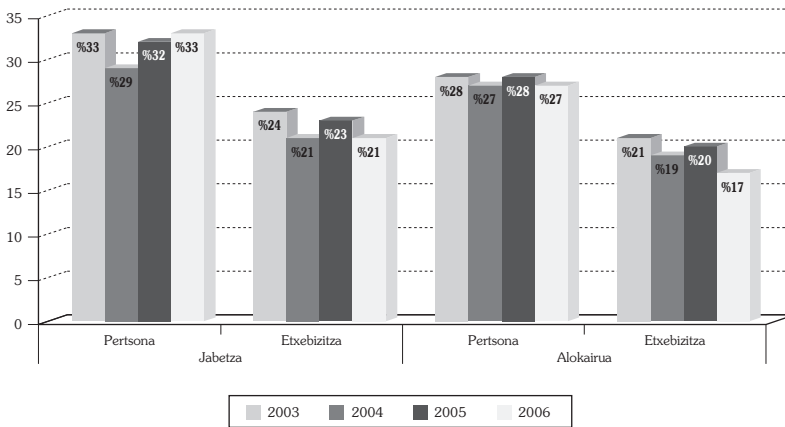
3.3.3. **Etxebizitza babestua eskuratzearen kostua**

Aurrekotik ondoriozta daiteke nola alokairuan hala jabetzan hartutako etxebizitza librearen merkatuak, antza, ez diela eskainiko gazteei etxebizitza ekonomi eta finantza baldintza egokietan erosteko aukerarik eta, beraz, etxebizitza babestua bakarrik har daiteke gurasoen etxetik emantzipatzeko benetako aukeratzat.

Izan ere, 18. grafikoan ikus daitekeenez, erdi mailako babes ofizialeko etxebizitza jabetzan eskuratzeko, EAEn, gazte batek egin behar duen ahalegina batez besteko diru-sarreraren % 33 da 2006. urtean, —hau da, gehienezko muga, gomendatutako ahaleginari dagokionez—; ostera, alokairuko babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko, ahalegin hori % 27 da, urte berean. Bestalde, familia gazte batek egin beharreko batez besteko ahale-

gina txikiagoa izango litzateke: batez besteko diru-sarreraren % 21 jabetzeko etxebizitzaren kasuan eta % 17 alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan. Berriro ere, azpimarratu behar da datu horiek zuhurtziaz interpretatu behar direla, batetik, biztanleriaren eta familia gazteen batez besteko diru-sarreretan, eta, bestetik, batez besteko alokairu eta prezioen balorazioetan oinarritzen direlako. Gainera, kontuan izan behar da kalkulua soilik erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarako egin dela; ez dira kontuan izan etxebizitza sozialen prezioak eta alokairu-errentak, eta, horiek, lehen aipatu bezala, askoz txikiagoak dira (2006. urtean, eta batez besteko datuak hartuta, % 38 gutxiago jabetzeko etxebizitzaren kasuan eta % 65 txikiago alokairuko etxebizitzaren kasuan).

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



*Iturria:*guk eginikoa, Eskaintza Inmobiliarioaren gaineko Estatistikaren eta Objoviren datuetan oinarrituta²⁸.
Oharra: 2006. urtearen kasuan, prezioak eta alokairuak hirugarren hiruhekokoak dira.

Ondorio gisa, azpimarratu beharrekoa da, nahiz eta etxebizitza eskuratzearen kostua, zalantzarik gabe, gazteen emantzipatzeko batez besteko adinaren atzerapenean eragin handiena duten faktoreetako bat izan, faktore hori ez dela bakarra. Horren ildotik, Carme Trillak dioenez, emantzipazio tasen bilakaera 1977-2002 urteetan familia gazteentzat etxebizitza eskuratzek ekarri zuen batez besteko kostuaren bilakaeraren arabera aztertzen bada, ikus dezakegu lehenak murriztu egiten direla etxebizitza erosteko egin beharreko ahaleginaren adierazlea hobetzen denean ere. Izan ere, Balearrak eta Katalunia Estatuan emantzipatuta dauden gazte gehien dituzten autonomia erkidegoetako bi dira,

²⁸ Alokairuaren datua babes ofizialeko etxebizitzaren batez besteko alokairuei dagokie, urte bakoitzerako (2006. urtean izan zik, hirugarren hiruhekokoaren batez besteko datuari baitagokio). Pertsona eta familia gazteen batez besteko soldatak eta diru-sarrerak Objoviren txostenetan, urte bakoitzerako, jasotako datuen batez bestekoak dira (2006. urtearen kasuan izan ezik, datua lehenengo hiruhekokoari baitagokio). Jabetzako babes ofizialeko etxebizitza (75 m²-ko etxebizitza tipoa) eskuratzek dakarren gastua kalkulatzeko Objoviren metodologia bera erabili da: gazte baten edo familia gazte baten ahalmen ekonomikoaren eta hipoteka maileguari dagokion ordainketaren arteko erlazioa kalkulatu da (hipoteka mailegu hori etxebizitzaren salmenta prezioaren % 80koa izanik, 25 urtera eta erakunde guztietan aplikatzen den hipoteka merkatuaren erreferentziazko interes tasarekin).

Estatu osoko higiezin merkatu eskuraezinenak dituzten arren. Alderantziz, Gaztela eta Leonek eta Galiziak gazteen emantzipazio tasarik ahulenetakoak dituzte, gazteentzat etxebizitza eskuratzeko ahalegin ratorik txikienak horietan dauden arren.

Hala ere, EAEn, Estatuko emantzipazio tasa txikienetakoa izanda, etxebizitza eskuratzearen kostu altua, zalantzarik gabe, emantzipatzeko adinaren atzerapena azaltzen duten faktore erabakigarrienetako bat da, nahiz eta, noski, lan baldintzek ere baduten eragina. Hauei dagokienez, okupazio tasa Espainiako batez bestekoa baino zertxobait altuagoa da, kontratu mugagabea duten gazteen kopurua Espainiakoaren oso antzekoa da eta batez besteko soldatak autonomia erkidegoen sailkapeneko lehenengo lekuan daude.

4. GAZTEEN ETXEBIZITZA ESKARIAREN ANALISIA EAEN

Biztanleria osoaren etxebizitza eskarian eragina duten faktoreak asko eta oso desberdinak dira, gazteen eskarian eragina dutenak bezalaxe. Azken hauei dagokienez, erabakigarriak dira gisa honetako aldagaiak: gazte kohorteen²⁹ bilakaera demografikoa, emantzipatzeko joeraren bilakaera, nola alokairuko hala jabetzako etxebizitzaren prezioen bilakaera, errenta erabilgarriarena, gazteen langabezi tasena eta enpleguaren egonkortasun mailarena. Adierazle horiek guztiak, gainera, oso erlazioatuta daude elkarren artean.

4.1. BILAKAERA DEMOGRAFIKOA ETA FAMILIEN SORRERA EAEN

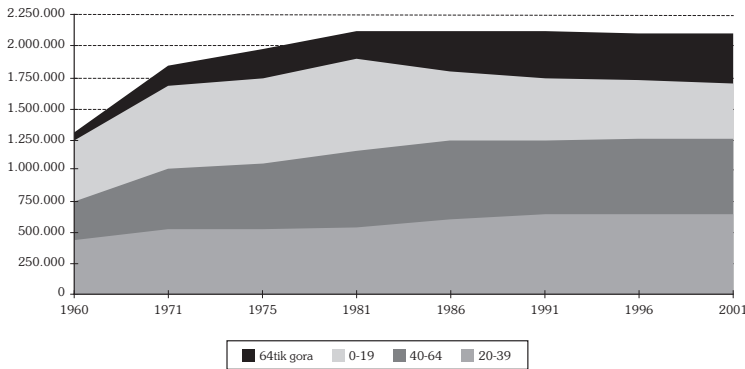
Demografia eta etxebizitzaren arteko erlazioa oso estua eta konplexua da eta, beraz, faktore demografikoa funtsezko aldagaia da eskariaren bilakaeraren analisian. Horrela, adituek egiaztatu dute, epe luzera, desberdintasuna dagoela EAEn biztanleriaren bilakaeraren eta familien bilakaeraren artean. Laurogeiko hamarkadaz geroztik, gero eta gehiago nabarmendu da familiak biztanleria baino gehiago hazi direla, baita biztanleriaren kopuru orokorrek egonkortzeko joera adierazten zutenean ere. Aldaketa horren ondorioz, etxebizitza beharrak planifikatu eta programatzeko oinarri klasiko guztiak berriz aztertu behar izan dira: gaur egun, kontuan izan behar da famili kopurua ez dagoela soilik mugimendu demografikoaren (begetatiboaren nahiz migratzailearen) aldagai exogenoaren menpe; aitzitik, kopuru horrek jasan ditzakeen gorabeherek familien egituran gerta daitezkeen aldaketa endogenoen eragin nabarmena dute. Dagoeneko ezinezkoa da etxebizitza beharrei –hau da, etxe berriei– buruzko proiektzioak modu linealean egitea, familiak osatu eta desegin egiten direla bakarrik oinarri hartuta, horrek inplizituki adin piramide zehatza ekarriko bailuke berekin; alderantziz, proiektzioetan, piramideko adin tarte desberdinek familia ulertzeko moduan erakutsi duten egiturazko aldaketetarako joerak ere barnerratu behar dira.

EAEn kasuan, egoera paradigmaticoa da. Alde batetik, azken 20 urteotan, biztanle kopuruak behera egin eta hortxe geratu da: 1981ean, gehieneko kopurura heldu zen, 2.141.809 biztanlerekin, eta hogeitaz beranduago, 2001ean, 2.098.055 pertsonara

²⁹ Demografian, kohortea denboraldi jakin batean (urte jakin batean edo beste denbora unitate batean) jaiodiren biztanleriako pertsona taldea da.

murriztu zen (% 3ko murrizketa). Horrekin batera, oso aldaketa garrantzitsua gertatu da biztanleriaren egiturari: gazteen ehunekoa txikitu egin da eta helduena, berriz, handitu (ikusi 19. grafikoa).

19. grafikoa: EAEko biztanleen bilakaera adin taldeka



*Iturria:*guk eginikoa, Eustaten datuetan oinarrituta.

Hala eta guztiz ere, ezin ditzakegu ondorioak presaka atera biztanleriaren bilakaeraren analititik, familia baina etxebizitza beharra eta eskaria handiagoa edo txikia den azaltzeko giltza, hori zuzenean eta linealki azalduko ez badu ere. Adibide onak aurki daitezke Autonomia Erkidegoaren iragan hurbilenean: esan dugun bezala, azken hogeitun urteotan, biztanle kopuruak % 3 inguru egin du behera eta 1991z geroztik ez da biztanle gehikuntza nabarmenik izan lehen etxebizitzaren eskaria handiagoa den adinetan (20-39 urte); baina, aldi berean, guztizko etxebizitza kopurua % 22,3 hazi da eta etxebizitza nagusiena are gehiago, hots, % 29,6 (horrek bigarren etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen kopuruak behera egitea eragin du).

Bestalde, aldaketa prozesu nabarmena gertatu da familiak sortzeko eremuan. Pertsona bakarreko familien kopuruak gora egin du oso, 1981ean 44.688 izatetik 2001ean 151.855 izatera igaro baita, eta aldaketa kualitatibo garrantzitsua gertatu da familiaren egiturari, bakarrik bizi diren adineko eta gazte heldu (40 urtetik behera) gehiago dagoelako eta seme-alabak dituzten guraso bakarreko familien kopurua eta seme-alabarik gabeko bikoteek osatutako familia gehitu egin delako. Analisisiek adierazten dutenez, pentsa daiteke joera horiek bere horretan jarraituko dutela etorkizunean ere eta EAEko etxebizitza eskariak ere handiagoa izaten jarraituko duela, gero eta pertsona gehiago autonomi baldintza hobetan heldu delako zahartzarora eta gazteen emantzipatzeko adina, azken urteotan altuegia EAEn, murriztu egingo delako, baldintza ekonomikoek horretarako aukera ematen duten neurrian; hori horrela, ondoriozta dezakegu eskari poltsa garrantzitsua sortuko dela epe motz edo ertainean.

7. taula: Biztanleen eta etxebizitza eta familia kopuruaren bilakaera EAEn

	1981	1986	1991	1996	2001	81-86 %	86-91 %	91-96 %	96-01 %
Zuzenbidezko biztanleak	2.141.809	2.136.100	2.104.041	2.098.055	2.082.587	-0,3	-1,5	-0,3	-0,7
Etxebizitzak, guztira	725.039	751.612	773.827	819.974	886.733	3,7	3,0	6,0	8,1
Etxebizitza nagusiak	574.955	604.850	632.965	682.496	745.144	5,2	4,6	7,8	9,2
Nagusiak ez diren etxebizitzak	150.084	146.762	140.862	137.478	141.589	-2,2	-4,0	-2,4	3,0
Familiak, guztira	578.249	605.000	632.075	683.286	748.967	4,6	4,5	8,1	
Pertsona bakarrekoak ez direnak	533.561	551.374	558.427	578.131	597.112	3,3	1,3	3,5	3,3
Pertsona bakarrekoak	44.688	53.626	73.648	105.155	151.855	20,0	37,3	42,8	44,4
Familiaren batez besteko tamaina	3,7	3,5	3,3	3,1	2,8				

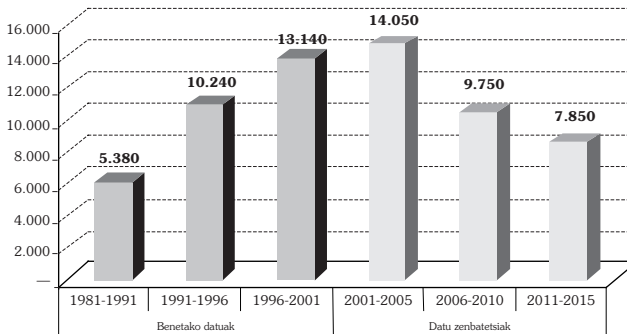
Iturria: EGAB, 2004, INEren "Biztanleen eta etxebizitzaren erroldak" azterlanean oinarrituta.

Etorkizunari begira, Eustaten biztanle proiektzioen arabera, EAEk egungoak baino adineko gehiago izango ditu, 2010-2050 denboraldirako proiektatutako agertokiei erreparatuz gero, gazteen kopuru absolutuak behera egingo duela³⁰ pentsa baitaiteke. 21. grafikoan ikus dezakegun bezala, gazte kopuruaren gutxitzerik handiena 2020. urtera arte gertatzen da; zehazki, 2001eko erroldako datuetatik abiatuta, 2010erako aurreikusitako gutxitzea % 23 ingurukoa da. Hurrengo bosturtekoan ere, batez besteko gutxitze garrantzitsua gertatuko litzateke gazteen artean (% 15,2) eta 2015 eta 2020 artean leundu egingo litzateke, gutxitzea % 7 ingurukoa baino ez bailitzateke izango. Urte horretatik aurrera, aurreikuspenek diote gazteen kopurua leheneratu egingo litzatekeela, pixkanaka-pixkanaka, baina inoiz ez litzatekeela 2010eko mailetara helduko. Kopuru horiek gorabehera, uste da bilakaera demografikoak etxebizitza behar ugari sortzen jarraituko duela EAEn, familia kopuruak gora eta gora jarraituko baitu, arestian aipatu bezala, familien batez besteko tamaina murrizteko joeraren ondorioz.

Bestalde, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ere zenbait zenbatespen egin ditu 2015erako, EAEko familiek etorkizunean izango duten gorabehera garbiari dagokionez. Sailaren aurreikuspenen arabera, 2005az geroztik, familien sorrera garbiaren intentsitatea moteldu egingo da; hala, 2001-2005erako batez beste 14.000 familiatik gora sortzetik, hurrengo bosturtekoan 10.000 familia baino gutxiago sortuko dira eta 2011-2015 aldian, berriz, 8.000 familia berri baino gutxiago.

³⁰ EAEn hilkortasunaren, ugalkortasunaren eta migrazioen etorkizuneko bilakaeraren inguruan dauden hipotesi desberdinak kontuan hartuta, Eustatek zazpi agertoki demografiko aurreikusi ditu. Grafikoan aipatzen diren datuak laugarren agertokiari dagozkio; horren arabera, 2050erako biztanleriaren batez besteko adina 48 urtekoa izango da (2001ean 41koa zen).

20. grafikoa: Familien sorrera garbiak EAEn izan duen bilakaera eta izan dezakeena (1981-2015)



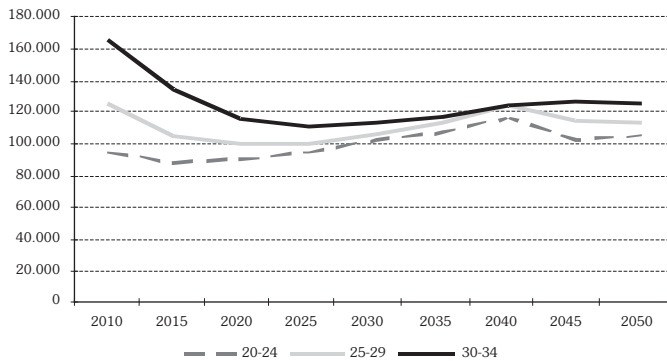
Iturria: "EAEko bilakaera demografikoa eta epe luzerako etxebizitza beharrak". Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004).

Oharra: zenbatespenetarako egindako hipotesien arteko batez bestekoak.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren zenbatespenetan zehazten den bezala, gogoan izan behar da familia kopuruaren etorkizuneko gorabehera garbiari dagokion zenbatespena bilakaera demografikoak eta soziologikoak, hazkunde ekonomikoko eta enplegu sorkuntzako baldintza jakin batzuen pean, beste zenbait aldagaien artean, etxebizitzaren merkatuan eragingo duen presioaren adierazle gisa interpreta daitekeela. Hala ere, beste faktore batzuk bazter geratzen dira, esaterako, bigarren bizilekua erosteko prozesuak edo inbertsio arrazoiengatik egiten diren erosketak (etxebizitza hutsaren problematikarekin oso lotuta), nahiz eta, praktikan, faktore horiek, iraganean bezala, aurrerago ere oso eragin garrantzitsua izan dezaketen etxebizitza eskarian.

4.2. GAZTEEN ETXEBIZITZA ESKARIA EAEN

EAEn etxebizitza eskatzaile izan daitezkeen gazteen kopurua (funtsean, 20-39 urte artekoak) egonkortu egin da azken urteotan, 19. grafikoa erakusten zuen moduan. 1971n biztanle talde hau 554.700 pertsonak osatuta zegoen, 1981ean 73.000 pertsona gehitu zitzaizkion, 1991n beste 43.100 pertsonako gehikuntza izan zuen eta 2001era arte egonkor mantendu zen, 671.000 pertsonarekin. Ondorioz, analisten iritziz, ezin esan daiteke 1991z geroztik gazteen etxebizitza eskari potentziala handitu egin denik, "baby boomaren" garaian jaio ziren eta kide anitzez osatuta dauden azken belaunaldiak familia osatze aldera ari baitira beren bizi zikloa betetzen.

21. grafikoa: EAEko gazteen bilakaeraren proiektzioa (2010-2050)

*Iturria:*guk eginikoa, Eustaten proiektzio demografikoei buruzko datuetan oinarrituta.

Hala ere, analistek uste dute asetu gabeko etxebizitza beharra duten pertsonen poltsa egon daitekeela, nahiz eta elementu hori ez dagoen demografiarekin zuzenean erlazioan-tuta, baizik eta errenta mailarekin eta enpleguarekin eta bizitokiaren prezio erlatiboekin. Izan ere, Euskadiko EGABaren azterlanak adierazi zuen, biztanleriaren egungo joerek bere horretan jarraituz gero, litekeena zela 2011rako % 20tik gorako beherakada gertatzea biztanle talde honetan eta 2021erako ia % 50ekoa 2001ean zegoen kopuruari dagokionez; hain zuzen ere, Eustatek egindako biztanleria proiektzioetatik, ondoriozta daiteke murriztu egingo dela gazteen taldea, bai 20 urtetik beherakoena bai 20 eta 35 urte artekoena (ikusi 21. grafikoa).

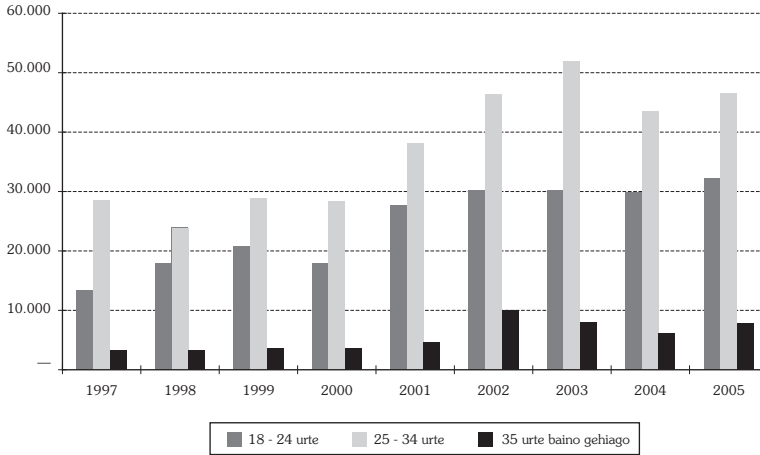
Azken batean, esan daiteke, gaur egun EAEko gazteen etxebizitza eskaria “*baby booma-ren*” azken eraginak jasaten ari bada ere, sortu izan zitekeen eskatzaile poltsa dela-eta, azterlan guztiek antzeko aurreikuspenak egiten dituztela, hau da, 2010etik aurrera, 20 eta 35 urte artekoen kohorteen pisua txikiagoa izango denez, etxebizitza eskaria hazten joango dela pixkanaka-pixkanaka eta, horrela, gazteek bizilekua hartzeko jarraitzen dituzten jarraibideetan aldaketa garrantzitsua gertatzen ez bada, zenbait analistek “gazteen etxebizitza eskariaren uzurtzea” deitu dutena etorriko dela. Bestela esanda, gazteen aldetik etxebizitza eskaria murriztu egingo dela aurreikus daitekeen arren gazteek presio txikiagoa eragingo dutelako, gerta daiteke presio hori nolabait mantentzea, lehen aipatu bezala, familien sorreran egon daitezkeen aldaketen ondorio.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren “*EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako*” emaitzen azken txostenek ere argi uzten du lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten euskal gazteen kopurua egonkortu egin dela, 80.000 eta 90.000 pertsona arteko tarte batean³¹; 2004ko txostenak, eskuragarri dagoen

³¹ 1996az geroztik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak laginketa prozeduren bidez egiten du inkesta hau, etxebizitza eskaria zein den zenbatesteko eta hainbat informazio biltzeko, besteak beste, honakoei buruz: motaren arabera (lehenengoz etxebizitza eskuratzeko, aldatzea eta birgaitzea) dauden etxebizitza beharrak, etxebizitza behar duten pertsonen gizarte eta bizileku ezaugarriak, behar horren arrazoiak eta mailakatzea, beharrezko etxebizitzaren ezaugarriak eta etxebizitza behar duten pertsonen finantza ahalmena. Informazio hori, funtsean, eskariaren joera eta bilakaera ezagutzeko erabiltzen da eta ez hainbeste benetako eskaria zehazteko.

azkenak, berretsi egiten du 18 eta 24 urte arteko gazteek lehen etxebizitza eskuratze-ko duten betebeharra egonkortu egin dela eta, pixkanaka, baina modu nabarmenean, txikiagotu egin dela 25 eta 34 urte artekoek dutena, 22. grafikoak erakusten duen moduan. Azken batean, gazteek etxebizitza merkatuan eragiten duen presioa txikiagotu egin dela dirudi.

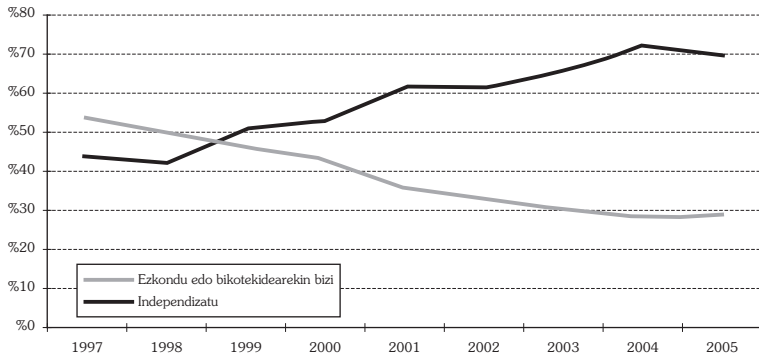
22. grafikoa: Lehen etxebizitza izateko beharra adinaren arabera EAEn



Iturria: EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Lehenengoz etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen batez besteko adina nahikoa egonkorra izan da 1996az geroztik, hots, 28 urte ingurukoa (2005ean 27,5), etxebizitza aldatzeko beharra dutenen batez besteko adinaren azpitik oso, 46 urte ingurukoa baita 2005ean. Urte horretan bertan, 25-34 urte artean, gazteen % 53,6k behar zuten etxebizitza lehenengoz eskuratu; 25 urtetik beherakoei dagokienez, ehuneko hori txikiagoa zen, alegia, % 37,3koa.

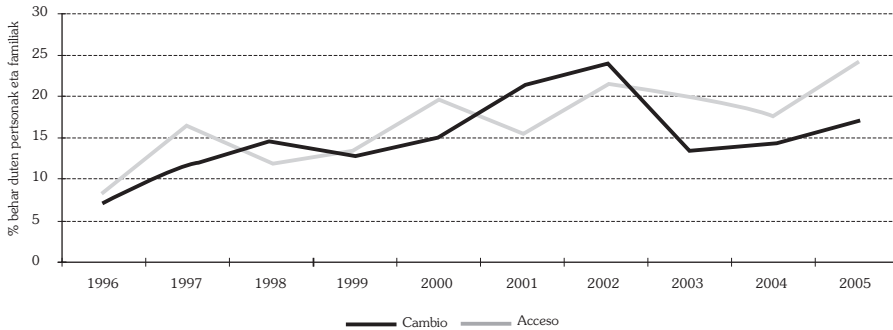
Gazteak etxebizitza eskatzera daramatzaten arrazoiei dagokienez, interesgarria da inkestan jasotako datua; horren arabera, 1996az geroztik, arrazoi nagusia aldatu egin da: gurasoengandik independizatzeko gogoak lehen lekua hartu du, gazteen % 70ek aipatuta, eta ezkontzeko edo bikotekidearekin bizitzeko gogoia bigarren lekuan utzi du (% 29), 23. grafikoan ikus daitekeen bezala.

23. grafikoa: EAEko gazteek etxebizitza eskatzeko dituzten arrazoi nagusiak

Iturria: EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko oinarritzko inkesta. 2005. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Gazteek eskuratu nahi duten etxebizitzaren ezaugarriak direla-eta eta edukitze erregimenari dagokionez, jabetzako etxebizitza da etorkizuneko etxebizitzarako aukerarik gogokoena: etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteen % 80k baino gehiagok aukera hori hobesten dute (2002, 2003, 2004 eta 2005erako). Hala eta guztiz ere, azpimarratu behar da, alokairua gutxi baloratutako aukera den arren gazteen artean, etxebizitza eskuratzeko beharra duten biztanle guztiekin alderatuta, talde horretan pertsona gehiago dagoela etxebizitza alokairuan hartzeko prest. Gainera, dirudienez, azken urteotan alokairuarekiko interesa areagotzen ari da. Izan ere, 2005. urteko azken txotenean jasotzen denez, gazteen kasuan (eta alokairua lehenengo aukera gisa edo bestela hartuta), 1996. urtean aipatzen zen % 9tik % 24ra igo da 2005. urtean; kopuru hori aldiko baliorik handiena da eta % 36ko igoera islatzen du, 2004. urteari dagokionez. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten familien kasuan, etxebizitza alokatzeko aukerak ere gora egin du: 1996. urtean jasotzen zen % 7tik % 24 izatera igaro zen 2002. urtean (baliorik altuena), eta nabarmen behera egin ondoren, % 14ra jaitsi zen 2003. urtean, balio horiek berriz igo ziren 2005. urtean, eta % 17 izatera iritsi.

24. grafikoa: Etxebizitzaz aldatu eta eskatu behar duten familiak eta pertsonak: etorkizuneko etxebizitzak alokairuan hartzeko dauden aukeren bilakaera (lehen aukera eta aukera guztiak)



Iturria: Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2005). Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Azkenik, azpimarragarria da lehenengoz etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteek nahi dituzten etxebizitzaren batez besteko azalera izandako murrizketa, 1996an 78 m²-koa izatetik 2005ean 64 m²-koa izatera igaro baita. Are gehiago, gehien eskatzen diren bi tamainak 61 eta 75 m² artean (% 41ek) eta 41 eta 60 m² artean (% 33k) daudenak dira. Oso gutxi eskatzen du 90 m² baino gehiagoko etxebizitzarik, eta, ostera, ia % 4 konforme egongo litzateke 40 m² baino gutxiagoko etxebizitza batekin.

4.3. EAEN ETXEBIZITZA ESKATZAILE DIREN GAZTEEN EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK

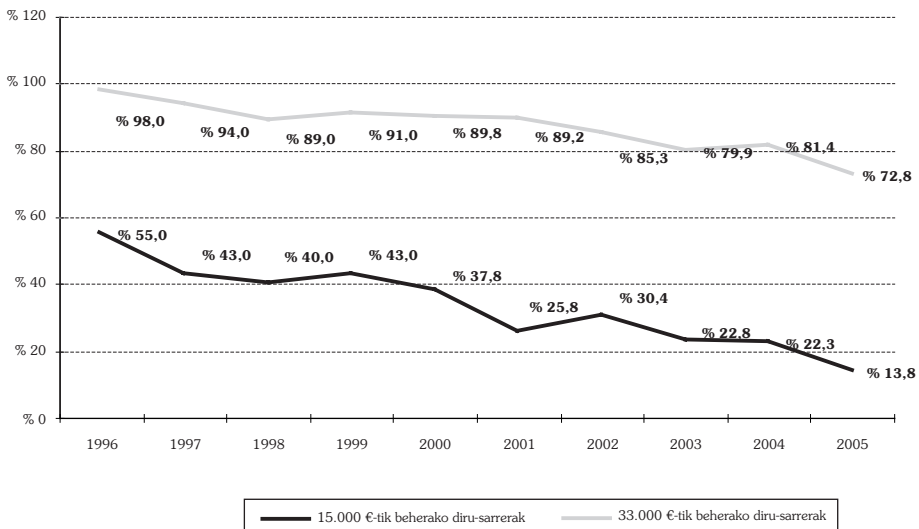
“EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestaren” txostenetan oinarrituta, komeni da labur-labur aztertzea lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dutela adierazi duten gazteen ezaugarri sozioekonomikoak³².

- Lan egonkortasunari dagokionez, 2005. urteari dagozkion datuen arabera –txosten hau amaitzean eskuragarri dauden azkenak izanik–, eskatzaileen % 50 inguruk dute lan kontratu mugagabea; zehazki, gizonezkoen % 56k eta emakumezkoen % 52,2k. Behin-behinekotasuna handiagoa zen emakumezkoen kasuan (% 42 behin behineko kontratuarekin) gizonezkoen kasuan baino (% 33,6); ostera, langile autonomoei dagokienez, gizonezkoen kasuan portzentaje altuagoa zen (% 6,4) emakumezkoen kasuan baino (% 2,6).

³² Kontuan izan behar da inkesta horren emaitzei buruzko 2002ko txostenak 35 urtetik beherako gazte taldearen analisi espezifikoak egiten duela. Hala eta guztiz ere, azpimarratu behar da ia guztiz bat datozela lehenengoz etxebizitza eskuratzeko eskatzen dutenen multzoa eta gazteen taldea (% 90 inguru); hortaz, txostenek gazteen taldea etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen taldearekin identifikatu ohi dute.

- Beren diru-sarrerei dagokienez, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteen % 13,8k 15.000 € baino gutxiagoko diru-sarrera gordin haztatuak zituzten –zenbateko hori etxebizitza soziala eskuratu ahal izateko beharrezko kopurua da–; aldiz, % 72,8k 33.000 € baino gutxiagoko diru-sarrera gordin haztatuak zituzten –zenbateko hori babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izateko beharrezko kopurua da–. Bilakaerari dagokionez, 25. grafikoa jasotzen den moduan, emaitza horiek adierazten dute bi taldeetan murrizketa nabarmena gertatu dela, bai etxebizitza soziala eskuratzeko kopuruei dagokienez –2005ean % 13,8koa eta 1996an, ostera, % 55koa– bai babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko kopuruei dagokienez –2005ean % 72,8koa eta 1996an, aldiz, % 98koa–; bestela esanda, murrizketa nabarmena izan dela Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak arretazko segmentu babesgarritzat hartzen duen horretan.

25. grafikoa: Etxebizitza eskuratu behar duten eta urtean 15.000 € eta 33.000 € baino gutxiagoko diru-sarrera haztatu gordinak dituzten familien eta pertsonen proportzioa



Iturria: “EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako” 2005eko emaitzen txostena. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

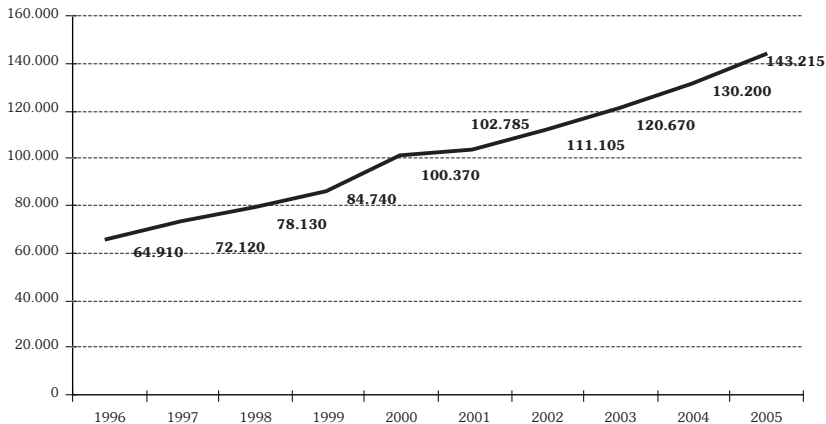
Segmentu babesgarriaren murrizketa, beste zenbait faktorearen artean, inflazioaren ondorioaren eragina aintzat hartuta gehieneko nahiz gutxieneko muga ez eguneratze-agatik gertatu da³³. Hala eta guztiz ere, esan daiteke gaur egun zehaztutako segmentu babesgarria, aurrerago ikusiko dugun bezala, zabal samarra dela Europaren eremuan daudenekin alderatuta.

- Etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteek gehienez ordain dezaketen etxebizitza prezioari dagokionez, inkestak adierazten du, 2005erako, batez beste 143.200 €-

³³ Gerta daiteke murrizketa hori etxebizitza eskuratzeko beharra duten familien eta pertsonen batez besteko diru-sarrera gordin haztatuek zenbaki errealean izan duten igoeraren ondorio ere izatea; alderdi hau Etxebizitzaren Gazte Behatokiak EAerako eskainitako datuetatik ere ondoriozta daiteke.

koa zela, 2004koa baino dezente handiagoa $-\% 10-$. Goranzko bilakaera hori azken urte hauen ezaugarria da: ordain daitezkeen gehieneko prezioek $\% 120$ inguru egin dute gora 1996az geroztik; batez besteko diru-sarreraren igoera, aldiz, erdira hurbildu da. Igoera aipagarri hori etxebizitzaren merkatuaren dinamikara egokitzeko beharrenden ondorio dela dirudi. Azpimarratu beharrekoa da merkatu horretan pertsona eskatzaileen kaudimena handitu egin dela, hipoteka kreditua eskuratzeko izan diren hobekuntzei esker, eta, hori dela-eta, gaur egun, kopuru handiagoa ordaintzeko aukera dago.

26. grafikoa: Lehenengoz etxebizitza erosi nahi duten pertsonak ordain dezaketzen batez besteko erosketa prezio maximoaren bilakaera



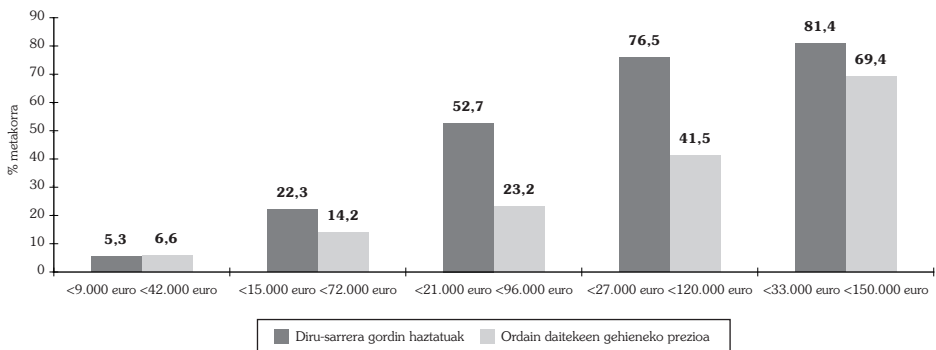
Iturria: "EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako" 2003ko emaitzen txostena. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Zehazkiago, inkestako datuen arabera, gazteen $\% 10$ ek 72.000 € baino gehiago ezin ordain zitzaketela adierazi zuten, $\% 33$ k baino gehixeagok 120.000 €-tik behera ezarri zuten ordain zezaketzen gehieneko prezioa eta $\% 4$ k bakarrik pentsatzen zuten 240.000 € baino gehiago ordain zitzaketela. Ordain daitezkeen prezio maximoen maila horiek etxebizitza librearen eta etxebizitza babestuaren merkatuko prezioen arabera kontestualizatzen badira, zera ikus daiteke: etxebizitza lehenengoz eskuratzeko beharra duten gazteek aitortutako balioak tarteko maila batzuetan daude, etxebizitza librearen batez besteko prezioen azpitik, argi eta garbi, eta, kasu askotan, etxebizitza babestuaren prezioen gainetik.

Finantza ahalmeneko bi irizpide horiek, hots, ordain daitezkeen etxebizitzaren prezioa eta aitortutako diru-sarrerak, alderatzean ditugunean, "EAEko etxebizitza beharrei eta eskariei buruzko inkestako" hainbat txostenek azpimarratu duten alderdia jartzen da agerian azken urteotan: etxebizitza politikan erabilitako diru-sarreraren baremoak, bi babes tarte nagusirekin baino ez (urtean 15.000 €-ra arte, etxebizitza soziala eskuratu ahal izateko kopurua, eta 33.000 €-ra arte babes ofizialekoa eskuratu ahal izateko), ez du behar adina diskriminatzen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen egoera desberdinen artean.

Esate baterako, 2004. urteko txostenean jasotzen zenez, 9.000 eta 15.000 € arteko diru-sarrerak zituzten pertsonak zioten 96.000 €-ko etxebizitza eros zezaketela; kopuru horrek gorantz egiten zuen diru-sarreraren kopuruaren antzera eta, hala, 168.500 € ordain zitzaizketela ere adierazten zuten 27.000 eta 33.000 € artean irabazten zituztenek. Azken batean, ikus zitezkeen lehenengoz etxebizitza eskuratzeko beharra zuten familia eta pertsona askok etxebizitza babestuenak baino prezio altuagoak ordain zitzaizketela, nahiz eta, gehienak oso urrun zeuden merkatu librearen prezioei aurre egiteko. Bestalde, antzeman zen gazte dezentek zailtasunak izango zituztela etxebizitza babestuen (% 14,2) nahiz etxebizitza sozialen (% 6,6) prezioak ordaintzeko.

27. grafikoa: Etxebizitza behar duten taldeetatik aztertu direnek ordain dezaketan gehieneko prezioaren eta dituzten diru-sarreraren arteko erlazioa (2004)



Iturria: "EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako" 2004ko emaitzen txostena. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

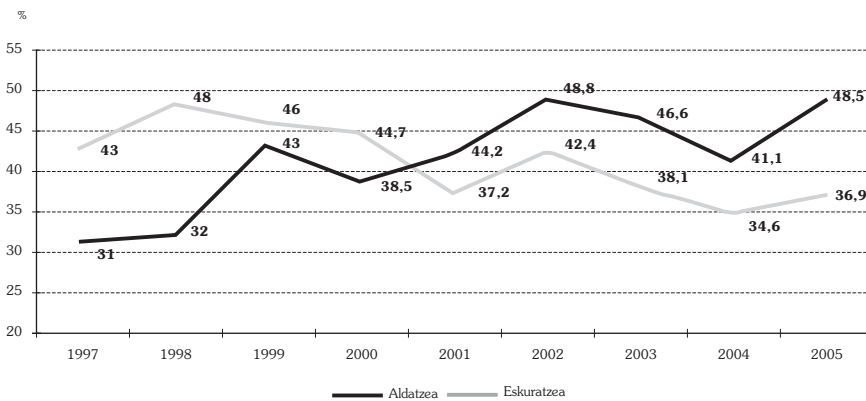
Datu horiek adierazten dute gazteen taldean dualtasuna dagoela: alde batetik, gazte batzuek zailtasun handiak dituzte etxebizitza babestuen nahiz etxebizitza sozialen prezioei aurre egiteko; beste alde batetik, beste gazte batzuek ahalmen nahikoa dute etxebizitza babestuenak baino prezio handiagoak ordaintzeko –bereziki, etxebizitzaren finantzaketa partekatuta egiten dutenen artean–, baina zailtasun handiak dituzte merkatu libreko etxebizitza eskuratzeko.

Errealitate horren aurrean, "EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestari" dagozkion txostenek gomendatzen zuten beste etxebizitza politika bat ezarri beharko litzatekeela, gazteen segmentu edo talde hauetako bakoitzaren egoera espezifikorako egokituia, etxebizitza babestu tradizionalak baino prezio mugatu altuagoak dituzten, baina, aldi berean, etxebizitza libreenak baino askoz ere prezio baxuagoak dituzten etxebizitzekin. Etxebizitza horiek diru-sarrera ertainak-altuak dituzten gazte taldeei zuzenduta egongo lirateke eta talde ahulenei arreta handiagoa eskaintzeko baliabide publikoak libre utziko lirateke, bereziki, alokairuko etxebizitza publikoen eta etxebizitza sozialen parkea zabaltzeko eta garatuta eta alokairu erregimena oro har bultzatuko litzuketenei neurriak ezarrita.

- Etxebizitza erosteko finantzaketa moduari dagokionez, 2005eko emaitzek erakusten dute, etxebizitza eskuratzeko beharra zuten kasuen % 36,9n etxebizitzaren finantzaketarako soldata bat baino gehiago egongo zela aurreikusitako zela, eta horrek adierazle

horren beste gorakada bat adierazten du, aurreko urteetako beherakadari dagokionez (ikus 28. grafikoa); beherakada horrek finantzaketa partekatua bakanago bihurtzen ari dela adierazten du; emaitza hori bat dator etxebizitza eskuratzeko beharraren arrazoi nagusi gisa ezkondu nahi izatea edo bikotekidearekin bizi nahi izatea aipatzen duen gazte kopuruaren murrizketarekin. Hala eta guztiz ere, komeni da datu horiek erlatibizatzea, azken urteetan beren lehen etxebizitza eskuratu zuten gazteek osatutako familien % 70ek bigarren soldata ere bai baitzuen; hori ikusita, ondoriozta zitekeen etxebizitza eskuratzeko beharraren arrazoi gisa, hasiera batean, independizatu nahia aipatzen zuten gazte askok eta askok, azkenean, bikotekidearekin bizitzeko erosi ohi zutela etxebizitza. Bestalde, lehen etxebizitza eskuratu nahi zuten gazte batzuek, hots, inkestatutakoen % 11k, adierazi zuten, osagarri gisa, nolabaiteko famili laguntza izango zutela etxebizitza finantzatzeko (gazte horiek % 16,2 ziren 2004. urtean).

28. grafikoa: Batera (soldata batekin baino gehiagorekin) finantzatuko liratekeen etxebizitzaren pisu erlatiboaren bilakaera



Iturria: "EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestako" 2003ko emaitzen txostena. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

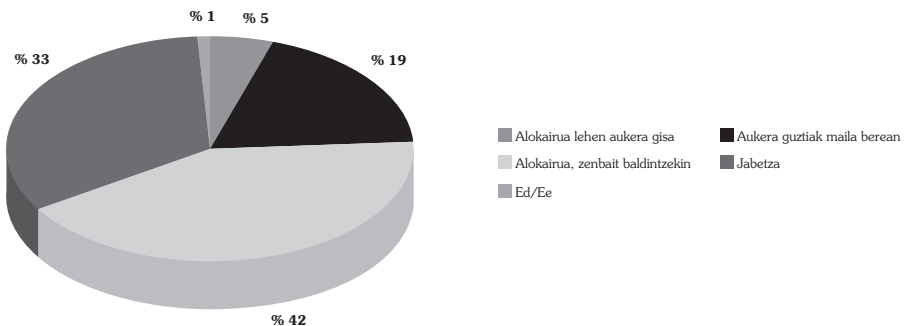
Etxebizitza eskuratzeko beharra zuten ia gazte guztiek hipoteka mailegua eskatzea aurreikusitako erosteketa finantzatzeko (2002an % 93,8k, 2003an % 96,3k, 2004an % 93,7k eta 2005ean % 94,4). 2005. urteari dagokion txostenaren arabera, nabaria da hipoteka bidezko finantzaketak gazteentzat duen garrantzia, izan ere, kolektibo horren hiru laurdenak mailegua eskatzea aurreikusita du, etxebizitzaren prezioaren % 75 eta 100 bitarteko balioan. Kopuruek garbi uzten zuten, gainera, etxebizitza kontuak zirela aurretik aurretiko formula nagusia lehen etxebizitza eskuratzeko beharra zuten pertsonen artean: horietatik % 29,2k dagoeneko bazuten halako kontu bat eta % 31,3k handik gutxira irekitzea pentsatuta zuten.

- Finantza ahaleginari dagokionez, etxebizitza eskuratzeko beharra zuten gazteek beren diru-sarreraren % 33,1eko ahalegina egin beharko zutela aurreikusitako 2005ean (2003 eta 2004an, % 33,6 eta % 34,3koa, hurrenez hurren). Hala ere, ordain zitekeen prezioari zegokion zenbatekoaren mailegua ordaintzeko beharrezko kreditu kuota eta antzemandako zorpetze ehuneko kalkulatu ondoren, ikusi zen pertsona horiek beren errentaren % 40,4 bideratu beharko zutela etxebizitzaren erosteketa finantzatzera;

bestela esanda, etxebizitza beharrean zegoen taldeak aitortutako prezioetarako eta kreditu ehunekoetarako nahikoa izango ez zen hileko kuota aurreikusi zuen.

- Datuei jarraiki, azpimarratu beharrekoa da, gainera, familia gazteen artean etxebizitza aldatzeko eta birgaitzeko beharraren indizea oso altua zela. Oro har, etxebizitza berria erosi dutenen artean etxebizitza aldatzeko eta, bereziki, birgaitzeko beharraren indizea txikiagoa izan ohi den arren, familia gazteen kasuan behar hori oso modu nabarmenean areagotu da. Horrek pentsarazten digu gazte asko, beharbada etxebizitza eskuratzeko dauden zailtasunek bultzatuta, beren beharretara egokitzen ez diren etxebizitzak erosten ari izan daitezkeela, eta horrek azaltzen du aurrerago etxebizitza aldatzeko edo birgaitzeko beharra izatea; hori gorabehera, pertsona horiek beren etxebizitzarekiko duten poztasun maila altua da.
- Azkenik, komeni da aipatzea, labur-labur bada ere, EAEko gazteen alokairuko etxebizitzaren eskariari dagozkion zenbait ezaugarri, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren “Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan” izeneko txostenak aurkeztutako datuetan oinarrituta. 2005eko inkestari dagozkion datuek –esku artean izan ditugun azken datuak txosten hau burutu dugunean– baieztatzen dutenez, aurrerapen bat egon da gizartean, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteek alokairuko etxebizitzari buruz duten ikuspegian. Horrela, alokairuaren onartze indizea % 72 da gutxi gorabehera, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra duten gazteei dagokionez (% 64 batez beste, 2004ko ekitaldirako). Kontuan izan behar da etxebizitza erosteko diru-sarrerarik eza dela alokairuko etxebizitza aukeratzeko ematen den arrazoi nagusia.

29. grafikoa: Etxebizitza behar duten pertsonen nahi luketen edukitze erregimena



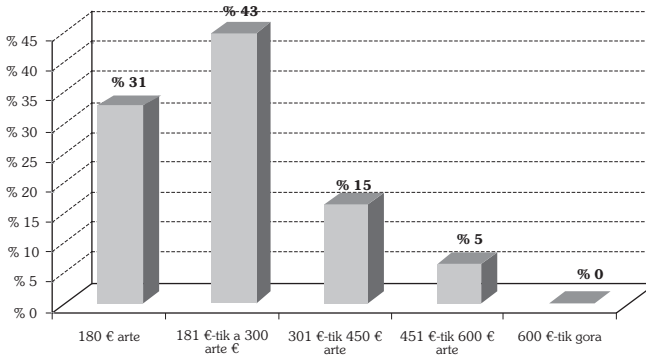
Iturria: Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2005). Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, 2006.

2005. urteko “Alokairu araubidea Euskal Autonomia Erkidegoan” txostenean jasotako datuen arabera –esku artean izan ditugun azkenak txostena burutzean–, lehenengo aukera gisa alokairu modalitatea aukeratzen duten pertsonen motibazioa “etxebizitza erosteko diru-sarrerarik ezari” dago lotuta nagusiki (% 48), eta horren ostean aukera horri buruz beste arrazoi hau ematen dute, “aldi baterako irtenbidea” dela (% 43). Ikuspuntu horretatik, lan-egoera egonkorra duten bikote eta pertsonen kasuan, lehenengo arrazoi-tzat aldi-baterako aukerarena aipatzen dute (% 63 eta % 56, hurrenez hurren); ostera,

gainerako kasuetan, hau da, bakarrik bizi diren pertsonak eta lan-egoera ezegonkorra dutenak, arrazoi nagusiz etxebizitza erosteko maila ekonomiko nahikorik ez izatea aipatzen dute (% 58 eta % 52, kasu bakoitzean) Alokairu erregimenari lotuta datorren behin-behinekotasun ikuspuntua handia da erregimen mota hori aukeratzen duten pertsonen artean: gutxi gorabehera kolektiboaren heren batentzat (% 35) alokairuaren aukera 2 urte baino gutxiagorako da, % 30entzat 2 eta 5 urterako, eta % 19rentzat epe luzeagorako (kolektiboaren % 16k ez dio galderari erantzun).

Alokairu errenten mailari dagokienez etxebizitza eskuratu nahi dutenen taldean, inkestatutako pertsonentzat 256 euro hilean kopuru onargarria da; kopuru hori ez da asko aldatzen aztertutako pertsonen kolektibo desberdinetan (kolektibo horietan lan egonkorra dutenak eta ez dutenak daude, bai eta bikoteak eta gainerakoak daude). Era berean, guztira, galderari erantzun dioten pertsonen % 75ek ez u onargarritzat jotzen 300 eurotik gorako alokairu-errenta, eta % 90 inguruk ez du uste 450 eurotik gorako kopururik ordain daitekeenik hilean; kopuru horiek guztiak EAEko alokairuen merkatu pribatuan eskaintzen den batez besteko prezioa baino askoz txikiagoak dira (807 € 2005. urterako).

30. grafikoa: Etxebizitza behar duten pertsonek ordain dezaketen alokairu prezioa



Iturria: "Alokairuei buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2005)". Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, 2006.

III. KAPITULUA

ETXEBIZITZA POLITIKA: EUROPAREN
IKUSPEGITIK EGINDAKO HURBILKETA

1. SARRERA

Kapitulu honek etxebizitza politika publikoaren kontzeptu eta edukiaren hurbilketa orokorra agertzen du. Oso oinarritzkoa bada ere, erabat beharrezkoa da, hurrengo kapituluetan EAeko etxebizitza politikari eta bereziki gazteentzako etxebizitza politikari lotuta aztertuko diren kontzeptuak eta tresnak zehazten dituelako. Arloaren ikuspegi zabala eskaintzeko asmoz, hitzaurrea Europako ikuspegitik egiten da, etxebizitza politikan oso aktiboak diren eta nabarmen aurreratuta dauden EBeko herrialde batzuetan azken urteotan hartu diren neurriak aintzat hartuta: Alemania, Danimarka, Frantzia, Herbehereak, Erresuma Batua eta Suedia.

2. ETXEBIZITZA POLITIKA: OINARRIZKO ELEMENTUAK

Etxebizitza edo ostatu egokia eskuratzeko eskubidea oso modu ezberdinetan biltzen da Europako estatuetakoa antolamendu juridikoetan, eta etxebizitza politika publikoaren oinarria da, botere publikoen erantzukizuna baita eskubide hori burutzeko aukera ematera zuzendutako neurriak hartzen direla zaintzea.

Administrazioak etxebizitzako merkatuan esku hartzeak literatura espezializatuak eraginkortasun eta ekitate printzipioei lotzen dizkien oso mota ezberdinetako arrazoiei jarraitzen die:

- Eraginkortasun printzipioa honetan datza: etxebizitza politikari merkatuaren eginkizun arautzailea eta haren eraginkortasunik ezaren eginkizun zuzentzailea esleitzen zaizkio, nahiz eta ekonomiako esku-hartze publiko guztiak bezala askotan zalantzan jarri den eta politika eta ideologiaren aldetik horri buruz luze eztabaidatu den.
- Ekitate printzipioa honetan datza: oro har uste da etxebizitza politika Europan indarrean dauden Ongizate Egoeraren eredu ezberdinak osatzen dituzten oinarritzko gizarte politiketako bat dela, eta errentak birbanatzeko mekanismo eraginkorra dela.

Europar etxebizitza politika publikoa finkatzea eragin duten eginkizun horiek alde batera utzita, hirugarren faktore bat aipatu behar da, berariaz gutxitan aipatzen dena baina eremu horretako esku-hartze publikoan erabakigarria dena: etxebizitzaren eraikuntzaren egonkortze ekonomikoaren ondorioa. Jakina da etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzea funtsezko jarduera sektorea dela mendebaldeko ekonomietarako; etxebizitzako inbertsioa ekonomien kapital finakoaren osaera gordinaren, hots, inbertsioaren osagai nabarmena da. Uste da BPGaren ehuneko gisa neurtutako jarduera ekonomikoan daukan batez

besteko proportzioa % 5 ingurutakoa dela eta enpleguan daukan zuzeneko partaidetza % 10 ingurutakoa dela (beraz, sektore garrantzitsua da lanaren faktorean). Gainera, etxebizitzak ondorio garrantzitsuak dauzka finantza sisteman, herritarrek horretarako erabiltzen duten kreditua ekonomien sektore pribatuaren oso ehuneko handia izan ohi delako. Horrek guztiak eragiten du Administrazioak etxebizitzako merkatuan daukan partaidetza Administrazioak -haren bilakaera ziklikoaren arautzailea den aldetik- ekonomian daukan eginkizunaren zati garrantzitsua izatea.

Bestalde, kontuan izan behar da, nazio eta nazioarte mailako azterketa nagusietan azpimarratzen den bezala, etxebizitzaren gaineko politika publikoak aztertzeko eta ulertzeko politika horiek garatzen dituzten herrialdeetako Ongizatearen Estatuaren ereduaren azterketatik abiatu behar dela. Hau da, gaur egun dauden Ongizatearen Estatuko eredu desberdinen ikuskera jasotzen duen analitika abiatuta azal daitezke, perspektibaz eta sakontasunez, herrialde bakoitzeko etxebizitza politiken ezaugarri nagusiak. Esate baterako, espainiar ereduaren (non familia oso garrantzitsua den, gutxitzen badoa ere) gizarte erakunde horrek emandako laguntza garrantzia handiko faktorea bihurtzen da gazteek etxebizitza bat eskura dezaten eta emantzipa daitezen.

Oro har, etxebizitza politika publikoan jarduteko tresnak elkarren artean lotuta dauden bi bloke handitan sailkatu ohi dira: neurri arautzaileak edo bermatzaileak eta aurrekontuko neurriak.

- Neurri arautzaileak etxebizitzaren plangintzari, ekoizpenari eta banaketari lotuta sortzen diren eskubideak eta eginbeharrak arautzera bideratutako araudi arloko esku-hartzeak dira. Esate baterako, neurri horien barruan sartuko lirateke hiri-errentamenduko araudia, edo hirigintza plangintza gauzatzeko modua, lurzoru mota ezberdinen sailkapena, kalifikazio mekanismoak eta ebaluazio-irizpideak ezartzen dituen lurzoruaren araudi arautzailea bezalako oinarrizko araudiak. Hala eta guztiz ere, kontuan hartu behar da etxebizitzako merkatuari eragiten dion erregulazioa askoz zabalagoa dela eta oso alde ezberdinak barne hartzen dituela, hala nola finantza aldeak (adibidez, hipoteka-maileguak gauzatzeari edo ondasun higiezinetakoa inbertsio-fondoei buruzkoak) edo etxebizitzaren eraikuntzaren prozesu teknikoari lotutakoak (adibidez, eraikuntza araudia).

Neurri arautzaileen edukiaren zabaltasunak txosten honen helburu nagusia gainditzen du, zalantzarik gabe, etxebizitzaren eta etxebizitza politika publikoaren eremuan daukan eragina zuzena eta funtsezkoa den arren, bere eragin-arloa askoz zabalagoa baita, bereziki etxebizitzaren eremua ez diren beste eremu batzuetan (adibidez, zerbitzuak, industria, komunikazio-azpiegiturak eta abar) lurzoruaren araudi arautzaileari lotzen zaizkion ondorioen aniztasuna dela eta. Horren ondorioz, txosten honek arreta jarriko du neurrien bigarren blokean (aurrekontuko neurriak), etxebizitza politikaren oinarrizko esparru juridikoa, eta egokia den guztietan, aplikatutako neurri ezberdinena aurkeztearen kalterik gabe.

- Bestalde, aurrekontuko neurriak aurrekontu publikoetan islatzen dira, eta etxebizitzaren urte aniztetako plan ezberdinetan agertzen dira. Honakoak sar daitezke, besteak beste:
 - Administrazioak etxebizitzak zuzenen eraikitzea;

- eskaintzarako laguntzak, etxebizitzak eraikitzeko subsidioak barne hartzen dituztenak eta “laguntza objektiboak” edo “harrirako laguntzak” ere deitzen direnak. Laguntza horiek interes-tasa txikiko kredituetan gauzatzen dira;
- kapitaleko diru-laguntzak edo zerga presioko murrizketak, etxebizitzak eraikitzaera edo zaharberritza bideratzen direnak, gizarte kudeatzaile edo administratzaileei (adibidez, “housing association”ak Erresuma Batuan) zein sustatzaile edo jabe pribatuei ematen zaizkiela;
- eta eskariaren eremuan esku hartzen duten laguntzak, “laguntza subjektiboak” ere deitzen direnak eta etxebizitzaren prestazio, laguntza edo diru-laguntzetan gauzatzen direnak, hau da, herritarrei etxebizitza eskuratzeko ematen zaizkien finantza eta zerga laguntzak.

Aurrekontuko esku-hartzeak bi talde handitan sailka daitezke: zuzeneko gastu publikoa sortzen dutenak eta zeharkako gastu publikoa sortzen dutenak. Alde batetik, zuzeneko laguntzak etxebizitzaren ekoizpen publikoan edo ekoizpen pribatua daukaten etxebizitzaren hornikuntza publikoan oinarritzen dira funtsean, kasu guztietan merkatu libreko salmenta edo alokairu prezioak baino merkeagoak aplikatuta; esparru horretan etxebizitzak biztanleriaren talde zehatz batzuei (diru-sarreraren maila txikia daukaten familiak, ezinduek, gazteak edo etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten beste talde batzuk) zuzendu ohi zaizkie oro har, nahiz eta zenbait herrialdetan neurri horiek ezartzerakoan unibertsaltasun printzipioa aplikatzen den edo aplikatu den. Zeharkako laguntzak, ordea, zerga arinketa orokor edo selektiboetan sartutako etxebizitzarako subsidioetan gauzatzen dira, horien ondorioa onuradunen etxebizitza eskuratzeko kostua murriztea dela. Literatura espezializatuan nolabaiteko adostasun-maila dagoela egiaztatzen da, zuzeneko laguntzak zerga laguntzak baino pertsonalatuagoak direla eta gehikortasun handiagoa daukatela baieztatzeko, batez ere diru-sarreraren maila txikia daukaten familiei zuzendu ohi zaizkielako; zeharkako laguntzek, berriz, errenta ertain eta handiko taldeei laguntzeko joera daukate.

- Zuzeneko laguntzei dagokienez, etxebizitzaren eskaintza gehitzeko ematen direnak (bereziki ostatuak lehentasunezko baldintzetan eskuratzeko eskaintza gehitzera bideratutakoak) eta etxebizitza eskatzen duten pertsonen ematen zaizkienak daude.
 - Lehenengoan barnean, Administrazioak garatutako etxebizitza publikoen eskaintza nabarmentzen da gure eremuan. Normalean jabetzako etxebizitzak dira, baina talde horren barnean alokairuko etxebizitzak eta lurrazal-eskubidean emandakoak ere sartzen dira, beren gehieneko prezioak merkatukoak baino merkeagoak direla eta erosteko ahalmen txikia daukaten familiei zuzentzen zaizkiela. Halaber, eskaintzarako zuzeneko laguntzen artean sar litezke Administrazioak etxebizitzaren sustatzaile pribatuei eskaintzen dizkienak –zuzeneko diru-laguntzetan eta lehentasunezko finantzaketan gauzatzen diren laguntzak-, etxebizitzak merkatuko prezioan baino merkeago eskaini ditzaten. Laguntza horiei “harrirako laguntzak” esan ohi zaie.

Literatura espezializatuan badago etxebizitzaren ekoizpen publikoari buruzko eztabaida klasikoa. Bertan ikuspegi bat nabarmentzen da, beharbada nagusia dena eta ekoizpen mota horren ahultasuna azpimarratzen duena: kontrako arrazoi nagusiek aipatzen dute enpresa publikoa etxebizitzak ekoizteko eta batez ere esleitutako etxebizitzak kudeatu, esleitu eta kontrolatzeko eraginkorra ez dela. Bestalde, badirudi

nolabaiteko adostasuna dagoela Administrazioak suspertu beharko lukeen edukitze erregimena alokairuan edukitzea izan beharko litzatekeela adierazteko orduan, bai baldintza zehatz batzuk beteta etxebizitzak eskuratzen dituzten pertsonen egoera ekonomikoa hobetu eta ondoren gainbalioa lortzea saihesten saiatzeko –gainbalioa Administrazio publikoak egin eta gizarte osoak finantzatutako ahaleginari esker lortzen dela–, bai beharrian gehien dituzten biztanleen beharriari erantzuteko Administrazioak etxebizitzak parke propioa etengabe izatea bermatzeko. Hala ere, alokairu erregimeneko etxebizitzak sustapenak ere oztopo handiak dauzka, batez ere parkeen mantentze eta kudeatze kostu garestiei lotutakoak. Hori dela eta, edukitze erregimenaren formula horretan tradizio luzea daukaten zenbait herrialdek azkenean aukeratu dute aipatutako etxebizitzak maizterrei saltzeko kanpaina handiak burutzea.

- Zuzeneko laguntzen bigarren mota, eskarira bideratutakoak, sektore pribatuan ekoiztutako etxebizitza bat erosteko (zuzeneko diru-laguntzak, mailegu bigunak, interesen finantzaketa eta abar) zein alokatzeko (etxebizitza prestazioak) Administrazioak herritarrei ematen dizkien laguntzak dira. Teorian mota horretako neurriek ez daukate etxebizitzak ekoizpen publikoari lotutako oztopoak, eta horregatik, beren eraginkortasun-maila handiagoa izan daiteke, hasieran, behintzat, herritarrek zein etxebizitza erosi edo alokatu nahi duten erabakitzeko daukaten eskubidea neurri handiagoan errespetatzen omen duela. Era berean, berdintzaileagoak direla, eta merkeagoak izanda, horien bidez beharrian egoeran dauden pertsona gehiagori erantzuten zaiela erabiltzen da argudio.

Hala ere, politika publiko guztien moduan, neurri horiek alde negatiboak ere badauzkate. Aplikazioaren kontrako arrazoi nagusiak haien balizio inflazio-joerari lotzen zaizkio, aditu batzuek laguntzaren balioa prezioetara pasatzen dela argudiatzen duten neurrian: diru-laguntzek eskariaren igoerak sortzen dituzte, epe laburrera eskaintzaren igoerak ez dakartzatenak. Horrela, prezioak igotzen dira diru-laguntzen aplikazioaren aurreko egoeraren aldean, eta azken balantzean diru-laguntza jasotzen dutenek ez dute osorik jasotzen: egia esan, Administrazioak transferentzia egiten die etxebizitzak sustatzaileei³⁴.

- Zeharkako laguntzek osatutako aurrekontuko neurrien bigarren taldeari dagokionez, zerga laguntza arruntenak errentaren gaineko zerga arinketetan gauzatu ohi dira, etxebizitza erosi zein alokatzeko, edo balio erantsiaren gaineko zergaren zerga tasa orokorraren aldaketetan. Ohiko beste zerga arinketa batzuk, kuantitatiboki hain garrantzitsuak ez direnak, ohiko etxebizitza saltzeagatik gainbalioaren gaineko zerga osoa edo zati bat salbuestea eta errentaren gaineko zergaren oinarri zergagarrian etxebizitza propioaren erabileraren itxurazko errenta ez sartzea dira.

Hainbat aditu eta analistak zalantzan jartzen dute zerga arinketa horien eraginkortasuna, eta merkatuko egoera zehatz batzuetan sustatzaileek etxebizitzaren prezioen

³⁴ Ohiko kasua da etxebizitzak maizterrei emandako zuzeneko diru-laguntzena. Pertsona horiek hurrengo arazoa daukate: baliteke prezioen bidezko pizgarria maizterrearengandik errentatzailearengana joatea; alokairuko etxebizitzetako merkatuak oso eskaintza tinkoa agertzen badu, etxebizitzak alokairuen prezioak pizgarriaren antzeko ehunekoan igoko lirateke.

igoeraren bidez arinketa horiek fagozita ditzaketela defendatzen dute –etxebizitzaren finantzaketa kostuaren azken urteotako murrizketa handiarekin gertatu omen den bezala–, errenten zeharkako transferentzia gertatu dela Administrazioetik –biltzen ez dituen zergei dagozkien kopuruak– etxebizitzaren sustatzaile edo saltzaileengana.

Donnerrek adierazten duen bezala, kontu horiei dagokienean oso garrantzitsua da etxebizitzetako merkatua eta etxebizitza politika kausa-ondorio eredu argi eta errazari jarraiki lotuta ez daudela kontuan hartzea: beren erlazioak etengabeko elkarreagin eta atzeraelikadura ereduari jarraitzen dio; horrela, etxebizitza politika etxebizitzetako merkatuak daukan egoeraren isla da neurri batean, eta aldi berean, etxebizitzetako merkatua etxebizitza politikak eraginda –eta batzuetan zehaztuta– dago.

Ekonomiako esku-hartze publiko guztiak bezala, aplikatutako aurrekontuko neurriek zein neurri arautzaileek zuzeneko ondorio batzuk daukate, esku-hartze publikoaren oinarri gisa zehaztutako helburuei lot dakizkiekeenak eta eraginkortasun eta ekitatearen ikuspuntutik ebaluatu behar direnak. Hala ere, zeharkako ondorioak sor ditzake, aldi berean ebaluatu beharko lirakekeenak. Alde horretatik, oso interesgarria da aplikatutako aurrekontuko neurriek zein neurri arautzaileek bereizketa ondorioaren gainean izan dezaketen eragina aztertzea, etxebizitza edukitzearen mota zehatz baten alde (esate baterako, jabetzako etxebizitzarako zerga laguntzek edukitze mota horren bereizketa positiboan daukaten eragina), etxebizitzaren edukitze egiturako orekek eta desorekek oso eragin sozioekonomiko nabarmenak daukatelako.

3. ETXEBIZITZA POLITIKA ETA EDUKITZE ERREGIMENAREN ARABERAKO LEHENTASUNA

Etxebizitzaren edukitze erregimenaren gaineko eztabaidak leku nabarmena dauka etxebizitza politikari buruzko eztabaidetan, eta tradizio luzea dauka maila teorikoan.

Jabetzako etxebizitzaren motaren alde argudiatzen da kohesio eta egonkortasun sozial handienak daukaten, jabeek etxebizitzak hobeto kontserbatzen dituzten eta biztanle-entzako segurtasun berme handiagoa daukaten formuletako bat dela; azken batean, biztanleek etxebizitzarekin egonkortasun, segurtasun eta inplikazio paradigma izatea aipatzen da³⁵.

Bestalde, badaude arrazoiketa batzuk, alokairuko etxebizitza edukitzearen bertuteak azpimarratzen dituztenak eta jabetzako etxebizitzaren ustezko onurak zalantzan jartzen dituztenak. Horrela, alokairuko etxebizitza gaur egungo gizartea bezalako gizarte eze-gonkor batera hobeto egokitzen dela argudiatzen da, mugikortasun beharrezkoak handiagoak izatea eragiten duen lan eze-gonkortasuna eta faktore sozialei (adibidez, famili harremanak) lotutako eze-gonkortasuna nabarmenduta. Halaber, alokairuak familientzat zorpetze maila txikiagoa dakarrela eta zenbait taldetarako, jabetzak baztertze arriskua

³⁵ Hainbat egilek jabetzako etxebizitza nagusi den gizartearen abantailak azpimarratu dituzte, baina literatura espezializatuan funtsezkoa da Saundersen “*A nation of home owners*” liburua, edukitze mota horren onura ekonomikoak, finantzarioak eta sozialak azpimarratzen dituena (Saunders, 1990).

dakarrela argudiatzen da. Baina batez ere alokairuan edukitzea nabarmen agertu behar dela azpimarratzen da, nagusiki talde ezberdinen goranzko eskariari erantzuteko; beharrian horietako batzuk egitura arlokoak dira (baliabide gutxi dituzten pertsonenak), baina gehienak aldi baterakoak dira –hala nola etorkinena edo gazteena-. Ikuspegi horretatik jabetzan edukitzearen oztopoak azpimarratu ohi dira, baita baliabide gutxi dituztenen gainzorpenaren, kaudimen-gabeziaren eta etxebizitzaren galeraren arriskua ere. Bestalde, jabetzan edukitzea hedatu egiten da, faktore ideologikoez zuzentzen dute, eta neurri handian etxebizitza politika publikoaren arloan hartzen diren neurriek –adibidez, zerga pizgarriak– zehazten dute³⁶.

Hurrengoa gogoratzea funtsezkoa da: etxebizitza edukitzearen egiturak etxebizitzako merkatuari ez ezik, hiri plangintzari, lan mugikortasunari, kontsumo joerei, finantza merkatuei, errentaren banaketari berari eta gizarte zehatz bateko beste zirkunstantzia sozioekonomiko askori ere eragiten die zeharka. Horrela, maiz azpimarratu da jabetzan edukitzearen egituraren gainzorpenak Espainiako lan merkatuan daukan ondorioa; azken urteotan argitaratutako azterlan askoren arabera, ordaintzeko batez besteko ahalegin handia daukan egitura hori lan mugikortasuna moteltzen duen faktorea da, eta autonomia erkidego ezberdinetako langabezi tasen artean dauden aldeak ondoen azaltzen dituzten faktoreetako bat da. Esan den bezala, gainera, herrialde bakoitzeko Ongizate Egoeraren ereduari, hau da, biztanleriaren laguntza-beharrizanei erantzuten dien eredu sozialari, oso lotuta dagoen kontua da.

Etxebizitza edukitzearen egituraren inguruan hartzen den jarrera edozein dela ere, errealitateak irtenbide onena erdibidean dagoela adierazten omen du. Nabaria da alokairu politiken alde egin zuten herrialdeek (Europako erdialdea eta iparraldea) eta jabetzan edukitzea aukeratu zutenek (Mediterraneo aldekoak) ez dutela uste gaur egun beren etxebizitza parkeek oso beharrian, bilakaera eta ezaugarri ezberdinak dituzten familiei ostatua emateko egitura egokia eskaintzen dutenik. Beraz, arduradun publikoen eginkizun nagusia bi edukitze mota horiek lortu behar duten proportzioan oreka egokia bilatzea izan behar da.

Gaur egun Europan jabetzan edukitzearen motaren alde egiteko joera dago, nahiz eta –eta ñabarduna funtsezkoa da– hainbat hamarkadatan aplikatutako etxebizitza politikaren emaitza den gure egoera ez bezalakotik abiatzen den eta gure eremuan izandako trantsizioa baino pixkanakakoagoa aukeratu den; joera berri horren ondorioz, analista batzuek Europako lan mugikortasunaren gaineko eragin negatiboa iragarri dute.

Espainiako estatua kasu paradigmaticoa da, zalantzarik gabe. Azken hamarkadetan indarrean egon den etxebizitza sisteman jabetza erregimenaren nagusitasun argia egon da, eta ikuspegi horretatik maiz aipatzen da Espainiako gizarte tradizioan jabetzako etxebizitzari eta jabetzako etxebizitzako kulturari lotuta egon dela. Horri dagokionez, argitu behar da nahiz eta joera hori azken hamarkadetan finkatu den eta egia esan oso sendotuta dagoen, beti ez dela horrela gertatu; izan ere, datuek adierazten dute 1950ean alokairuko etxebizitzaren kopurua jabetzako etxebizitzena baino handiagoa zela, hurrengo kapituluaren 3.3 atalean zehazten den bezala.

³⁶ Uste da Kemeny eta bere "The Myth of Home Ownership: Public Versus Private Choices in Housing Tenure" obra (1981) postulatu horien teoriarari nagusietako bat dela.

Beraz, gure buruari galdetu behar diogu zergatik dagoen jabetzako etxebizitza hain kopuru handia estatuan. Laburbilduz, horri buruzko bi iritzi joera nagusi daude: alde batetik, joera batek adierazten du etxebizitza politika publikoek herritarrek jabetzan edukitzearen alde egitea eragiten dutela; beste aldetik, beste joerak defendatzen du joera horren jatorria herritarren lehentasun propioetan dagoela, hau da, jatorri “kulturala” daukala. Bi argudiaketak estatu mailan dagoen etxebizitzari buruzko eztabaidan agertu dira. Gauzak horrela, sarritan azpimarratzen da herritarrek jabetzan edukitzearen alde egiteko zaletasun kultural argia daukatela. Hala ere, kontrako joera ere iritzi publikoan sakon sartu da, batez ere azken urteetan; urte horietan biztanle askok etxebizitza eskuratzeko dauzkaten arazoan ondorioak eta alokairuko etxebizitzaren hain egitura murrizta izateak sortzen dituen zailtasunak argiago ikusi dira. Horrela, alokairuaren aldeko apustu publikorik ez egoteak herritar gehienek aukera hori bideragarritzat ez jotzea dakar; kalkulua ekonomiko erraz bat oinarri hartuta, etxebizitza jabetzan izatea alokairua ordaintzea baino errentagarria dela konturatu dira, horretarako hileko gastua pixka bat gehitu behar dutela. Logikoaenez, uste da alokairuen prezioak etxebizitza erosteko kreditua ordaintzeko beharrezko kopuruak baino askoz merkeagoak izango balira, alokairuko etxebizitzaren baliabidea neurri handiagoan baloratuko litzatekeela.

Hona hemen Trillak adierazten duena: *“bai Europako etxebizitza politiken bilakaerak (Bigarren mundu gerratik 80ko hamarkadara arte), bai joera berriek, erakusten dute espainiarren jabetzaren aldeko ustezko joera handiagoa eta europarren alokairuaren aldeko joera handiagoa ez direla ezaugarri genetikoak edo kulturalak, hautatzeko aukerarik eman ez duten etxebizitzaren eskaintzaren orientazio sistemen ondorioa baizik”*. Badaude horri buruzko erakusgarri nabariak: adibidez, Erresuma Batuan gizarte gehienak alokairuan edukitzearen alde egiten zuten, eta gaur egun, etxebizitzaren jabeen gizartea da, Margaret Thatcherren gobernu kontserbatzaileak 80ko hamarkadan sustatutako politikari esker; orain dela gutxi EBeko herrialde askotan egondako aldaketak, eta abar. Laburbilduz, azken hamarkadetako Europako esperientziak adierazten omen du etxebizitza edukitzeko modu baten edo bestearen aldeko joera politikoa dela eta ez kulturala.

Azterlan ezberdinek egiaztatzen duten bezala, jabetzari edo alokairuari lehentasuna ematen dioten joerak dinamikoak eta aldakorak dira, zalantzarik gabe. Logikoaenez, herrialde gehienetan pertsonen etxebizitza jabetzan eduki alokatu baino nahiago dute, etxebizitza handia, zabala eta kalitate onekoa nahiago dute bezala. Baina faktore askok baldintzatuko dute aukera baten ala bestearen alde egitea, eta Administrazio publikoaren eginkizuna erabakitzailea izango da edukitze modu bakoitzari lotutako abantailak eta eragozpenak zehazteko orduan. Horrela, azterlanek baieztatzen dute etxebizitzaren zerga kenketek, alokairuko sektorearen erregulazioak eta etxebizitza sozialen horniketarako zirikusi handia daukatela jabetzak alokairuaren aldean daukan garrantzian.

Hala eta guztiz ere, ez da erdeinatu behar luzaroan sortu edo finkatu diren faktore sozial eta kulturalen garrantzia; urte horietan etxebizitza politika publikoak jabetzari bereizkeria positiboa egin dio, okerreko determinismo sinplista batean erortzea ekarriko lukeelako. Estatus sozialak eta banakako-familiako “ideia multzo” bati erantzun beharrak ere etxebizitza baten jabetza baldintzatzen dute, jakina: oro har gizarteak etxebizitza izan nahi duela uste da, taldeak eta belaunaldiak gainditzen dituen lehentasunari jarraiki.

Arreta EAEn ikusitako egoeran jarrita, hasteko gure eremuan jabetzako etxebizitzak daukan garrantzi handiaren oso datu adierazgarriak aipa daitezke: 2001eko azken erroldaren arabera, familien % 66 bizi izateko erabiltzen duten etxebizitzaren jabetunak dira (% 5 jaraunspen edo dohaintzaren bidez), % 23 jabetunak dira, baina oraindik zerbait geratzen zaie ordaintzeko, eta % 7,3 maizterrak dira. Beste datu garrantzitsu batek bigarren etxebizitza daukaten euskal familien ehuneko handia aipatzen du; errolda horren arabera, euskal familien % 16k baino gehiagok bigarren etxebizitza daukate (% 3,8k hiri edo Lurralde Historiko berean daukate). Bestalde, alokairua ez da euskal errealitatean maiz agertzen den edukitze erregimena, gazteek eta diru-sarreren maila txikia daukaten biztanleri multzoek etxebizitza eskuratzeko modu gisa oso egokia bada ere, eta bigarren aukera da etxebizitza eskatzaileen lehentasunen barruan. Nagusi den egoitza kulturak, higiezinaren eskaintzak eta legediak berak etxebizitza jabetzan eskuratzeari pribilegiatu dute hamarkada batzuetatik hona, eta estatu mailan ere ikus daitekeen bezala, alokairuko etxebizitzaren sustapena azken urteotan baino ez da bihurtu EAeko etxebizitza politikaren helburu nagusi.

4. ETXEBIZITZA POLITIKA EBEO HERRIALDEETAN

Lehenik eta behin adierazi behar da ez dagoela etxebizitza politika komunik gaur egun Europar Batasuna osatzen duten herrialde guztietarako, horrek ez baitauka zuzeneko eskumenik arloaren gainean. Dena den, eskumena dauka etxebizitzari zuzenean lotutako beste politika batzuen gainean, hala nola, gizarte eta lurralde kohesioan, bazterkeriaren aurkako borroka, hiri zaharberrikuntzan edo eraikinen eraginkortasun energetikoaren hobekuntzan.

Ikuspegi horretatik, erkidegoaren gogoetan etxebizitza kontuan hartu da, Europar Batasunean gizarte kohesioa sartu eta indartzea zaintzen duen politika integral baten funtsezko zatia den aldetik. Horrela, nahiz eta etxebizitza eskuratzeko eskubidea erabat aintzatesten ez den, Oinarrizko Eskubideen Gutunak 34. artikuluan biztanleriaren baren beharrezan gehien dituzten sektoreek etxebizitzarako laguntza eskuratzeko eskubidea biltzen du, itun konstituzional berrian ere honela jaso dena: *“Gizarte-bazterkeria eta pobrezia aurre egiteko, Europar Batasunak laguntza soziala eta etxebizitzarako laguntza eskuratzeko eskubidea aintzatesi eta errespetatzen du; laguntza horrek behar beste baliabide ez dituzten pertsonen bizitza egokia bermatu behar die, erkidego eta nazioko legeen arabera”*.

Era berean, ez da antzematen ezaugarri komunik estatu kide ezberdinek aplikatutako politiketan. 2004ko maiatzean gehitu arte EB osatzen zuten 15 herrialdeetarako ere ez dago antzekotasunik, eta aldeak are nabariagoak dira horien egoera eta hamar estatu kide berriena erkatzen badira, jakina. Hori azken hamarkadetako garapen historiko, ekonomiko eta demografiko ezberdinen isla da.

Egia esan, etxebizitza politikak eta sistemak ezberdinak dira Europako herrialdeen artean, batez ere Ongizate Egoeraren oso eredu ezberdinei jarraitzen dietelako edo horietan sartuta daudelako, besteak beste. Zenbait herrialdetan etxebizitza politika gizarte eta ongizate politikei oso estu lotzen zaie (adibidez, Suedian); beste batzuetan, aldiz, ez dago lotura hori (gure eremuan gertatu ohi dena). Bestalde, Europar aldi berean

badaude funtsean publikoak diren etxebizitza sistemak –Herbehereak, Erresuma Batua eta Suedia bezalako herrialde batzuek etxebizitza publikoen parke handiak dauzkate, beharrian-mailari jarraiki eta ez herritarren ordaintzeko ahalmenari jarraiki esleitzen direnak– eta alokairu pribatuko oso sektore garrantzitsuak biltzen dituzten sistemak, hala nola, Alemania, Portugal, Frantzia eta Belgika. Laguntza sistemak ere ezberdinak dira: esate baterako, Frantzian laguntzak errenta txikiak dauzkaten taldeetako pertsonak etxebizitza jabetzan eskuratzeko aukera izatera bideratzen dira; beste herrialde batzuetan, berriz, laguntza errenta ertaina daukaten biztanleei eskaintzen zaie, Finlandia kasu.

Bestalde, badaude mota ezberdinetako faktoreak, estatuen arteko aldeak zehazten dituztenak. Hona hemen horietako batzuk: etxebizitza jabetzan edo alokairuan edukitzeko joera –8. taulan EBeko 25 herrialde kideetan edukitze motari dagokionez dauden alde adierazgarriak ikus daitezke-, herrialde bakoitzeko arau kulturalak eta sozialak –adibidez, jabetzako etxebizitzari ematen zaion estatusa-, edo etxebizitzetako merkatuaren lege eta erakunde erregulazioa bera, herrialde batetik bestera oso ezberdina dena.

Halaber, etxebizitza sistemen bilakaera historikoak gaur egungo egoera azaltzen du. Bigarren mundu gerraren amaieratik aurrera, Europako mendebaldeko herrialdeek, batez ere higiezin *izakinetan* hondamendi handia izan zutenek, berreraikitza bideratutako etxebizitza politika partekatzen dute neurri batean. Beranduago, 60ko hamarkadan, garai hartan Europako Ekonomia Erkidegoa zenaren ekonomia bultzatzaileek etxebizitza parkeak osatzeko goranzko beharri aurre egin behar izan zioten, osoaldi laburretan hirietara joandako etorkin askori ostaturia emateko.

60ko eta 70eko hamarkadetan aldaketa garrantzitsu batzuk agertzen hasi ziren familien egituran eta etxebizitza dibertsifikatuaren problematika batez kontzientziazterakoan gizarte eta lurraldearen ikuspegitik, ordura arte zeuden arau arruntenen aldean. Bi hamarkada horietan, gobernu ezberdinek etxebizitzaren eraikuntza handia sustatzera bideratutako neurriak abiarazi zituzten herrialde guztietan, eta eraikuntzari laguntzeko fondoak bilketak forma ezberdinak hartu zituen; adibidez, Frantzian 20 langile (soldata masaren % 1) baino gehiago dituzten enpresa guztiei aplikatutako zerga dago, estatuko aurrekontuen esparruan etxebizitzak eraikitze erabiltzen dena.

Une horretan etxebizitza soziala izenekoa finkatzen hasi zen. European ez dago Administrazio publikoak lagundutako etxebizitzak edo Administrazioarenak edo etxebizitza elkarteak –administrazioak neurri handiagan ala txikiagan kontrolatzen dituztenak– direnak aipatzeko terminologia adosturik, ezta etxebizitza sozialaren kontzeptu bateraturik ere. Oro har, hitz horrek Administrazio publikoak zuzenean edo zeharka lagundutako alokairuko etxebizitza aipatzen du, baina zenbait kasutan beste edukitze eta hornitze mota batzuk barne har ditzake, adibidez kooperatiben edo Administrazio publikoaren beraren bidez jabetzan eskaintako etxebizitza (hemen gure eremuan dagoen babes ofizialeko etxebizitza, hots, herritarrei jabetzan emateko eraikitakoa, sartuko litzateke Europako etxebizitza sozialen ez ohiko mota gisa).

Europako herrialde askotan, Administrazioak lagundutako etxebizitzak diru-sarrerara txikiak zeuzkaten familiei etxebizitza eskuratzeko bermatzen zieten alokairuetako merkaturak kontrolatzeko mekanismoak etetearen ondorioz sortzen dira. Hasieratik etxebizitza soziala oso modu ezberdinetan kudeatzen da; gauzak horrela, Erresuma Batuan,

Herbehereetan edo Irlandan parkearen kudeaketa eta mantentze-lanak toki administrazioen ardurapean daude; beste herrialde batzuetan, berriz, Frantzia kasu, irabazi-asmorik gabeko erakundeak dira kudeaketaren arduradunak, nahiz eta estatuko fondo publikoen kontura egiten duten.

70eko hamarkadaren hasierako krisiaren bidez hasitako ekonomien fase atzerakorretik aurrera, botere publikoek etxebizitza politikan zeukaten esku-hartzea mugatu zen, eta 80ko hamarkadan eraikuntza-erritmoak murriztu ziren, biztanleriaren, eta horren ondorioz, etxebizitzaren eskariaren geldialdiagatik, besteak beste. Frantzia etxebizitza soziala pixkanaka-pixkanaka erakunde pribatuei eskualdatzen bazitzaieen ere, Erresuma Batuan eta Irlandan etxebizitza sozialen parkea maizterrei prezio merkean saltzea aukeratu zen, *Right to Buy* izeneko programaren esparruan. Alokairuetako merkatua guztiz liberalizatzeke joera zegoen, eta herrialde askok jabetza edukitze erregimen gisa sustatzea eta etxebizitza sozialen ehuneko txikia gordetzea aukeratu zituzten.

Laburbilduz, esan daiteke herrialde bakoitzak azken berrogeita hamar urtean hartu dituen joera politikoak oso ezberdinak izan direla, eta horrek eragin du oso etxebizitza egitura, finantza eta higiezinatako merkatuen funtzionamendu-sistema eta gizarte dinamika ezberdinak izatea.

5. ETXEBIZITZAKO GASTU PUBLIKOA EUROPAR BATASUNEKO HERRIALDEETAN

EB-15eko estatu kideetako etxebizitza politikak lau taldetan sailkatu izan dira, estatuak erabilitako gastuaren arabera³⁷:

- Herbehereen, Suediaren eta Erresuma Batuen ezaugarria estatuaren esku-hartze handia da. Herrialde horiek EBeko alokairuko etxebizitza sozialeko sektore zabalenak dauzkate, eta beren Gobernuak BPGaren % 3 baino gehiago erabiltzen dute etxebizitza politikarako.
- Austrian, Danimarkan, Frantzia eta Alemanian merkatua ez da neurri handian abiarazi jabetzarantz, eta alokairuko etxebizitza pribatuko sektore zabalak egon dira. Estatuak etxebizitza politikan daukan gastua BPGaren % 1-2koa da.
- Irlandak, Italiak, Belgikak, Finlandiak eta Luxemburgek talde ezberdina osatzen dute, baina denek jabetzako etxebizitzako sektore zabalak eta alokairuko etxebizitza sozialeko sektore txikiak dauzkate. Estatuak etxebizitza politikan daukan gastua BPGaren % 1 ingurukoa da.
- Portugalek, Espainiak eta Greziak jabeek okupatutako etxebizitzetako oso sektore handiak, alokairuko etxebizitza sozialeko sektore txiki-txikiak eta orain dela gutxira arte, kalitate txikia eskaintzen zuten eta gainbeheran zeuden alokairuko sektore pribatuak dauzkate. Estatuak etxebizitza politikan daukan gastua BPGaren % 1etik

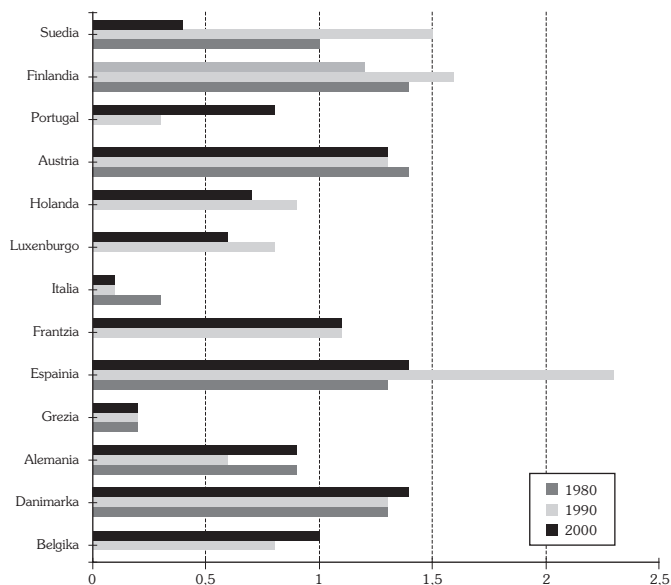
³⁷ “EBeko estatu kideetako etxebizitza politika” (Stephens, 1996).

beherakoa da, aurrekontua jabetza eskuratzeko zuzeneko laguntzetara bideratzen dela oinarrian.

Hala eta guztiz ere, datu ekonomikoak aztertzeke orduan kontuan hartu behar da etxebizitzako gastu publikoaren egitura oso ezberdina dela herrialdeen artean, bai zuzeneko gastuari ("harrirako laguntzak" edo banakako laguntza pertsonalak), bai zeharkako gastuari (adibidez, zerga kenketak) dagokienean. Horren ondorioz, konparaziozko datu horiek arreta handiz erabili behar dira, nekez aipatzen baitituzte jardura publikoen kuantifikazio homogeenak.

Ikuspegi horretatik eta García-Montalvok eta Masek etxebizitzari laguntzeko politikaren kostu osoari buruz egin dituzten kalkuluen arabera, Espainian erabilitako gastu publikoa Herbehereak edo Suedia bezalako herrialdeetan erabilitakoa baino askoz handiagoa izango litzateke, kalkulu horietan estatuaren, autonomia erkidegoen eta udalerrien zuzeneko laguntza, PFEZko zerga arinketetatik ondorioztatutako zerga gastuak eta BEZ motako murrizketa sartuta. Kalkulu horien arabera, etxebizitza eskuratzera bideratutako BPGaren gaineko laguntza guztiak % 2 ingurutakoak izango lirateke batez beste 90eko hamarkadaren lehenengo erdian, eta % 1,4koak 2000rako. Europako Banku Zentralak (2003) EBeko herrialdeetan etxebizitza finantzatzeko politiken gastu publikoaren antzeko kalkulua egin zuen, 31. grafikoan agertzen dena. Bertan aztertutako herrialdeen artean Espainiako 2000ko gastua lehenengo lekuan zegoen, Danimarkakoarekin batera (BPGaren % 1,4).

31. grafikoa: Etxebizitza finantzatzeko politikan egiten den gastu publikoa EB-15ean (BPGaren gaineko ehunekoak)



Iturria:EBZ (2003): "Structural factors in the EU Housing Markets"

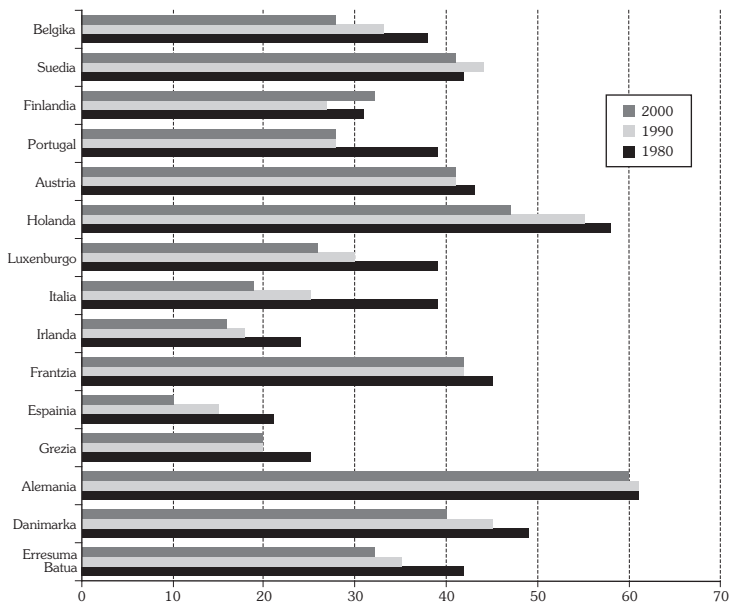
Oharra: Ez dago daturik Erresuma Baturako eta Irlandarako.

EBek 2005ean argitaratutako datu estatistiko berrienen arabera, “*Housing Statistics in the European Union 2004*” txostenean BPGari dagokionean Espainiak etxebizitza publikoari laguntzeko egin beharreko ahaleginaren ehunekoa BPGaren % 0,73koa izango litzateke 2003an, hau da, Alemania (% 0,3), Herbehereak (% 0,6) edo Suedia (% 0,7) bezalako herrialdeetako baina handiagoa eta Frantzia (% 1,9), Finlandia (% 1,05) edo Danimarka (% 1) bezalako estatuetakoa baino askoz txikiagoa. Txostenak berak zehazten duen bezala, oraingoan ere erkaketa arreta handiz egin behar da, beharbada herrialde bakoitzean oso gastu osagai ezberdinak sartu direlako.

6. ETXEBIZITZA PARKEAREN EGITURA EUROPAR BATASUNEAN

Jada EB osatzen duten herrialdeetarako etxebizitza parkearen egitura homogeneorik ez dagoela adierazi da (ikusi 32. grafikoa eta 8. taula): alokairuaren aukeraren aurrean, jabetza nagusi da Espainia, Italia eta Grezia bezalako Europako hegoaldeko herrialdeetan; hala ere, gainerako estatuetan, Alemanian, Frantzian, Austrian, Finlandian eta Suedian izan ezik, azken bi hamarkadetan alokairuan edukitzearen erregimena nabarmen jaitsi da, nahiz eta herrialde horietan gure eremuko mailan baino askoz handiagoan zegoen. Izan ere, oro har esan daiteke azken boladan Europan alokairuko sektorea murriztu eta jabetzan edukitzearen erregimena gehitzeko nolabaiteko joera finkatu dela, eta Europako herrialde gehienetako etxebizitza politikaren aurrerapen berriak horri begira egin direla.

32. grafikoa: Alokairuko etxebizitzaren sektoreak Europar Batasuneko herrialdeetako etxebizitzaren parke osoan duen ehunekoa (EB-15; 1980-2000)



Iturria:EBZ (2003): “*Structural factors in the EU Housing Markets*”.

Zenbakiak adierazten dute EB-25ean (8. taula) bakarrik Txekiar Errepublikak, Alemaniak eta Suediak erabiltzen dutela etxebizitzaren parkearen erdia baino gehiago alokairurako, nahiz eta Suediaren kasuan jabetzan edukitzea gehienek aukera dela kontuan hartu beharke litzatekeen, “bestelakoak” atalean sartutako kooperatiba erregimeneko etxebizitza mota eta jabetza berdintsuak direlako. Jabetzako etxebizitzaren ehuneko handienak agertzen dituzten herrialdeen artean, Errumania eta Bulgaria (% 97 eta % 96tik gora, hurrenez hurren) eta Lituania, Estonia, Eslovenia, Espainia eta Italia nabarmentzen dira, beren jabetzako etxebizitzaren ehunekoak etxebizitza guztien % 80tik gorakoak direla.

8. taula: Etxebizitza parkeen ezaugarriak Europar Batasuneko herrialdeetan

Herrialdea	Urtea	Etxebizitza kop.	Etxebizitza kop. 1.000 biztanleko	Etxebizitza hutsen %	Jabetzako etxebizitzaren %	Alokairu pribatuko etxebizitzaren %	Gizarte alokairuko etxebizitzaren %	Bestelakoak
Alemania*	2002	35.800.000	434,3	d.e.e.	43,0	51,0	6,0	0,0
Austria*	2002	3.316.000	412,4	d.e.e.	56,9	40,3	2,8	-
Belgika	2001	4.095.008	400	d.e.e.	68,0	25,0	7,0	0,0
Bulgaria	2002	3.691.787	471	14,4	96,5	0,0	3,0	0,5
Txekia	2001	4.366.293	427	12,3	47,0	17,0	17,0****	12,0
Zipre	2000	286.500	428	d.e.e.	64,3	35,7	0,0	0,0
Danimarka	2003	2.541.000	472	d.e.e.	50,6	17,8	27,2	4,4
Eslovakia	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
Espainia	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
Frantzia*	2002	24.525.000	413,3	6,8	56,0	19,7	17,2	7,1
Grezia	2001	3.657.000	505	d.e.e.	80,1**	19,9**	0,0**	0,0**
Holanda	2002	6.710.800	419,8	d.e.e.	54,2	10,8	35,0	0,0
Hungaria	2000	4.076.800.	406,7	d.e.e.	86,9***	10,4***	0***	
Irlanda	2003	1.554.000	391	d.e.e.	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	d.e.e.	60,1	39,6	0,29	0,0
Lituania	2002	1.291.700	367	d.e.e.	87,2	8,0	3,0	1,8
Luxenburgo*	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	-
Batez bestekoa	d.e.e.	d.e.e.	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
Erresuma Batua	2001	25.456.000	452,2	d.e.e.	69,0	9,3	20,8	0,0
Errumania	2002	8.107.114	361,4	11,6	97,2	0,0	2,62	1,0
Suedia	2002	4.300.000	482,7	d.e.e.	38,0	22,0	24,0	16,0
Turkia	2000	d.e.e.	d.e.e.	d.e.e.	63,8	27,2	8,9	-

Iturria: Norris, M. eta Shiels, P. (2004): “Regular Nacional Report on Housing Developments in European Countries. Synthesis Report”.

Oharra: d.e.e. = datu ez-erabilgarria; *datuak etxebizitza okupatuari buruzkoak baino ez dira; beraz, datu horiek ez dira kontuan hartzen 1.000 biztanleko etxebizitzaren ratioa kalkulatzeko; ** = 1994ko datuak; *** = 1996ko datuak; + = 2002ko datuak; **** udalerriek alokatutako etxebizitzari buruzko datuak dira, baina etxebizitza horiek ezin dira izan gizarte alokairukoak; jabearen politikaren arabera alokairu librean aloka daitezke.

Sektore pribatuko alokairuko etxebizitzari dagokionean, proportzio handienak Alemanian, Austrian eta Letonian daude; izan ere, Alemanian % 50etik gorakoa da, alokairuko etxebizitzaren tasa hori munduko handiena dela (Ameriketako Estatu Batuek eta Kanadak % 30 ingurutako tasa daukate). Alemaniaren ezaugarri hori subsidio erakargarriek eta tradizioan jabe handiei lagundu dieten zerga kenketa handiek sortuta dago neurri handian –nahiz eta azken urteotan nabarmen murrizteko joera izan duten–, baita edukitzearen segurtasun mailak eta alokairuko errenten gainean ezarritako kontrolek ere. Portugalen ere badago alokairuko etxebizitzaren ehuneko handia, oso arrazoi ezberdinengatik: esate baterako, 70eko hamarkadatik alokairuko sektore pribatua sustatu da, eta 1975etik badago alokairuen kontrol zorrotza. Hala eta guztiz ere, 2004aren amaieran, sistema aldatzera bideratutako erreformak sartu dira.

Bestalde, alokairuko etxebizitza sozialeko sektoreak biztanleriaren talde garrantzitsua barne hartzen du estatu kide batzuetan. Etxebizitza sozialen parke handiena Herbehereetakoa da, etxebizitza guztien % 35 hartzen duena, baina Danimarka, Suedia eta Erresuma Batua ere nabarmen dira, % 20tik gorako proportzioak izanda. EBeko estatu kide berrien artean, gizarte alokairuak Polonian daukan proportzioa nabarmendu behar da, bertako partaidetza ehunekoa Europako batez bestekoa baino bi aldiz handiagoa baita. Alokairuko etxebizitza sozialeko sektorearen azken postuetan Espainia, Luxemburg, Letonia, Zipre, Hungaria eta Grezia daude, etxebizitza mota horren partaidetza oso txikia dela -% 2tik beherakoa beti-. Egia esan, badirudi Europako herrialde gehienetan etxebizitza sektore hori murrizteko joera dagoela, aipatutako murrizketaren sustatzaileek maiz erabiltzen dituzten argudioen arabera, parke publikoa finantzatu, kudeatu eta mantentzeko zailtasunengatik.

Dena den, alokairu pribatuko parkeen alde egin zuten herrialdeen artean, neurri handian finkak hondatu dira, eta eraikin horiek biltzen dituzten auzoak eta hiri inguruko guneak baztertu dira. Analistek uste dute egoera hori maizterra errentatzailearen gehiegikerien aurrean defendatzeko asmo sozial eta aurrerakoiez hasieran sortu ziren alokairuak kontrolatu edo erregulatzeko sistemen nahi gabeko ondorioa dela funtsean: alokairuen kontrol horrek eraikinak alokatzeko negozioaren errentagarritasuna argi eta garbi murriztea ekarri du, eta horrek eskaintza nabarmen jaitea eta –eraikinak mantentzeari dagokionez– etxebizitza zerbitzuen kalitatea okerragotzea eragin du, horren ondorioz hiriak hondatu direla.

Bestalde, jabetzaren aukera nagusi den herrialdeetan aldi baterako beharizanak edo jabetza lortzeko zailtasunak dituzten taldeenak estaltzeko gai diren etxebizitzaren gutxieneko erreserbarik ez egotea haxe sortzen ari da: eskaintzaren zein alokairuaren erabilgarritasunaren komenigarritasunari buruzko goranzko eztabaida. Hala ere, azken urteotan badirudi Europako gobernu gehienak jabetza lehentasunez sustatzera eramaten dituen agenda politiko bati lotzen zaizkiola, eta hori paradoxikoa da, alokairuan edukitzea etxebizitza eskuratzeko modu malguena eta lan eta geografi mugikortasuna bultzatzeko egokiena dela kontuan hartzen bada. Gainera, badirudi Europako gobernu guztiak kontu horiek in sentikor bihurtu direla, lan merkatuaren zorrotasunak direla eta. Tradizioan, etxebizitza merkatuaren mugikortasuna estu lotuta egon da lan merkatuaren mugikortasunari, eta horregatik, gobernuak lan merkatuaren malgutasun handiagoaren alde egitea, eta etxebizitza merkatuaren malgutasunerako laguntza handiagoa, eta azken batean, alokairuko sektorerako laguntza handiagoa, agertzea espero liteke, herrialde guztietan enpirikoki

erakutsi baita alokairuko sektorean bizi direnek jabetzako etxebizitzako sektorean bizi direnek baino mugikortasun handiagoa daukatela. Gainera, analistek eta adituek adierazi dute jabetzako etxebizitzako sektorearen agerpen handia daukaten herrialdeetako biztanleak lan mugikortasun handiago batera egokitu beharko direla etxebizitza aldatu gabe, eta horrek lanaldia luzatzea ekarriko du (joan-etorrietan emandako denbora).

Laburbilduz, azken urteotan EBeko herrialdeek erakusten dituzten joerek bateratasun prozesu argi baten aurrean daudela adierazten omen dute; prozesu horren helburua etxebizitza parkeen egituran oinarrituko bi edukitze moten arteko oreka egokia lortzea izango litzateke: alde batetik, jabe-okupatzaileena, finak egonkortu, kontserbatu eta mantentzeko eta ondarea babesteko berme gisa; eta beste aldetik, alokairuena, mugikortasun, behin-behinekotasun eta gizarte integrazioko berme gisa.

7. ETXEBIZITZA SOZIALA EUROPAR BATASUNEAN

Tamalez, etxebizitza sozialari buruzko datuak ez dira konparagarriak Europako eremuan, definizioak herrialde batetik bestera aldatzen direlako eta errealitate ezberdinak barne hartzen dituztelako, eta etxebizitza horiek sustatu, kudeatu eta mantentzearen erakunde arduradunen artean alde ezberdinak daudelako (ikus 9. taula). Beraz, egoeraren hurbileko ikuskera eskain daiteke, besterik ez.

Gaur egun, EBeko herrialdeetako alokairuko etxebizitza gehienak oraindik Administrazio publikoarenak edo irabazi-asmorik gabeko erakundeek diren arren, 80ko hamarkadan hasitako etxebizitza sozialaren proportzioa murrizteko prozesuak aurrera egiten jarraitzen du. Analisten arabera, murrizketa horren bidez estatuak biztanle askori denbora laburrean eta prezio merkean ostatua emateko arin eraiki zen parke soziala mantentzeko lotutako gastu handiak eta arazoak desagerrarazten saiatzen dira epe luzera, eraikinen kalitatearen kalterako. Horrela, Europako herrialde ezberdinetan gizarte alokairuko etxebizitzak saltzeko politikak abiarazi dira berriro, zenbait estatutan –adibidez, Erresuma Batua– jada 80ko hamarkadan martxan jarri zirenak. Esate baterako, Herbehereetan gobernu zentralaren aurreikuspenek adierazten dute 2010erako etxebizitza elkarteek beren maizterrei alokairuko etxebizitzaren ondarearen zati garrantzitsu bat –500.000 unitate inguru– salduko dietela. Joera horren arabera, eraikuntza geldotu egin da gizarte alokairuko sektorean, eta logikoa denez, horrek parke osoan etxebizitza mota horren proportzioa murrizten laguntzen du.

Beste aldetik, eta oraindik mantentzen den gizarte alokairuko etxebizitzaren parkerako, herrialdeak orain arte indarrean egon diren kudeaketa formulak hausnartzen ari dira berriro: gauzak horrela, Danimarkan azken urteotan sektore pribatuak etxebizitza sozialak hornitu eta betetzeko orduan esku hartzea bultzatzen saiatzen da erakunde publikoen eta erakunde pribatuen arteko akordioek bidez, eta Belgikan eskualde gobernuak etxebizitza sozialak sustatzen lan egiten duten hainbat elkarteren artean lankidetzak akordioak ezartzen saiatzen ari dira.

Dena den, azpimarratu behar da alokairuko etxebizitzaren parke publikoa murrizteko joera orokorra gorabehera, ez dela ikusten funtsezko murrizketarik alokairu publikoaren proportzioan EBean, Erresuma Batuan izan ezik, eta are gehiago: Frantzia eta Suedia

bezalako herrialde batzuetan, azken urteotan sektoreak egonkortu eta pixkanaka hedatzeko aztarnak agertzen omen ditu.

9. taula: Etxebizitza sozialeko sektorearen ezaugarriak Europar Batasuneko herrialdeetan

Herrialdea	Nor da jabea?	Badago lege esparrurik?	Sektorea "soziala" deitzen da?	Alokairu murrizturik aplikatzen da? (ad., maizterren diru-sarreraren arabera)	Maizterrek etxebizitza utzi behar dute, betekizunak betetzeari uzten badiote
Austria	a, b	Bai	Bai	Bai	Bai ¹
Belgika	a, b	Bai	Bai	Bai	Bai ²
Zipre	a	Bai	Bai	Ez	Ez
Txekiar Errepublika	a, c	Bai	Ez – Udal alokairuko etxebizitza	Bai	Ez
Danimarka	a, b	Bai	Ez	Bai	Ez
Estonia	a	Bai	Ez – Udal alokairuko etxebizitza	Ez	Ez
Finlandia	a, b, c	Bai	Bai	Bai	Ez
Frantzia	b	Bai	Bai	Bai	Ez
Alemania	a, b, c	Bai	Bai – Etxebizitza sozialeko laguntza	Bai	Ez
Grezia	Bat ere ez	Ez	Ez	Ez	Ez
Hungaria	a	Bai	Ez – Udal alokairuko etxebizitza	Bai	Ez
Irlanda	a, b	Bai	Bai	Bai	Ez
Italia	n. a.	na	na	na	na
Letonia	a, c	Bai	Bai	Bai	Bai
Lituania	a	Bai	Bai	Bai	Ez
Luxenburgo	a, b, c	Bai	Bai	Bai	Bai ³
Malta	a	Bai	Bai	Bai	Ez
Holanda	a, b	Bai	Bai	Bai	Ez
Polonia	a, b, c	Bai	Bai – Etxebizitza eskuragarria	Bai	Ez
Portugal	a, b, c	Bai	Bai – Etxebizitza murriztuen eraikuntza	Bai	Ez
Eslovakiar Errepublika	a	Bai	Ez – Udal alokairuko etxebizitza	Bai	Ez
Eslovenia	a, c	Bai	Ez – Irabazi-asmorik gabeko sektorea	Bai	Bai ⁴
Espainia	a,b,c	Bai	Bai – Gizarte alokairuko etxebizitzaren azpisektorea	Bai	Bai
Suedia	b	Bai	Ez	Bai	Ez
Erresuma Batua	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Iturria: Honetatik aurrera egindako taula: Ball, M. (2005): "European Housing Review".

Oharra: a = Administrazio publikoa (estatua, eskualdea, udalerrria); b = Irabazi-asmorik gabeko erakunde erdi-publikoak (ongizateko elkarte publikoak, etxebizitza elkarteak eta abar); c = Erakunde pribatuak edo pertsona fisikoak; d = Bestelakoak; n. a. = ez du erantzun.

¹– 6 hilabeteko epea daukate etxea uzteko; ²– Ez berehala; ³– Ez dira joan behar, baina alokairu garestiagoa ordaindu beharko dute; ⁴– Ez dira joan behar, baina merkatuko prezioa alokairua ordaindu beharko dute 2003tik.

Kapitulu honen 9. atalean EBeko herrialde adierazgarrienetako batzuetan arlo horretan aplikatutako etxebizitza politikak deskribatzen dira zehatz-mehatz.

8. ETXEBIZITZARAKO DIRU-LAGUNTZA PERTSONALAK EUROPAR BATASUNEAN

Etxebizitzarako laguntzak, diru-laguntzak eta prestazio pertsonalak aldagai ezberdinen arabera sailka daitezke: adibidez, alokairurako prestazioak vs. jabetzarako prestazioak, zuzeneko prestazioak vs. zeharkakoak (ordainketa onuradunari zuzenean egiten zaion ala ez kontuan hartuta), edo *ex ante* prestazioak vs. *ex post* prestazioak (kopurua aurretik ezarrita dagoen edo, kasu bakoitzean diru-sarrerren mailari eta etxebizitza gastuen zenbatekoari jarraiki zehazten den kontuan hartuta). Etxebizitzarako berariazko prestazio ekonomikoak edo beste prestazio sozial batzuei lotutako etxebizitza osagarriak dira, alokairua edo hipoteka-maileguen interesak ordaintzen laguntzera bideratuta daudenak; etxebizitzaren maizterriari edo jabedunari emandako zuzeneko laguntzak zein, etxebizitza babestuko sektorearen barnean zenbait herrialdetan gertatzen den bezala, alokairuko errentaren kenketak izan daitezke. Mota horren aldagai bat Belgikan, Irlandan edo Erresuma Batuan etxebizitza babestuko sektorearen barnean erabiltzen den errenta diferentzialeko sistema da, eta esparru horretan alokairuko errentaren maila bizikidetz-unitatearen diru-sarrerren mailaren arabera zehazten da.

Etxebizitza prestazioak Bigarren mundu gerraren ondoren ezartzen hasi ziren, herrialde asko alokairuak erregulatzeko beren politikak kentzen hasi zirenean edo behintzat, alokairuen zenbatekoa merkatuko prezioetara hurbiltzen joan zirenean, pixkanaka-pixkanaka aldeak murrizteko asmoz. Helburua honako hau zen: laguntzek onuradunei liberalizazioaren ondorioz alokairuek izango zituzten gehikuntzei aurre egin ahal izatea.

Etxebizitza prestazioen garapenarekin batera, "harrirako laguntzen" politikak pixkanaka-pixkanaka urrundu ziren, aurreko hamarkadetan egondako etxebizitza urritasunaren arazoa desagertu zelako, funtsean. Arazoa orain biztanleriaren diru-sarrerren mailaren eta alokairuen zenbatekoaren arteko aldea arrazoizkoa izatea bermatu beharra zen, eta ikuspegi horretatik, kontuan hartu zen kasu zehatz batean etxebizitza prestazioen formulak aurretik nagusi ziren laguntza objektiboen politikek baino bizikidetz-unitate gehiagori laguntza ematea ahalbidetzen zuela.

Danimarka Europako herrialde aitzindaria izan zen laguntza horiek ezartzen, 1938an jada familia ugariantzat erregulatu zituela. Hamar urte beranduago, Frantziak eta Suediak gauza bera egin zuten. Frantzian, 1948ko Etxebizitza Legeak seme-alabak zituzten familientzako etxebizitza prestazioa sartu zuen, eta Suedian hasieran seme-alabak zituzten familientzat bakarrik ezarrita zegoen laguntza berehala diru-sarrerren maila txikia zeukaten familia guztiei hedatu zitzairen. Alemanian alokairuetarako laguntza-sistema askoz beranduago, 1965ean, alegia, ezarri zen, edozein familiari edozein etxebizitza mota erabiltzeagatik zuzentzen zitzaiena. 1967an Danimarkako sistema aitzindaria mota guztietako familiei hedatu zitzairen, 1979an adinekoei edo pentsiodunei berariaz zuzendutako laguntzaz osatu zena. Herbehereetan alokairuko prestazioak 1970ean ezarri ziren, eta beranduago etxebizitza horietan egindako zaharberrikuntza-obretatik ondorioztatutako gastuak estaltzeko diru-laguntza osagarri berri batez finkatu ziren.

Erresuma Batuan prestazio-sistema 1972an ezarri zen bi mota ezberdinetan: etxebizitza sozialeko sektorean alokairuen prezioak murriztea onuradunaren diru-sarrerren mailara egokitzeko, eta sektore pribatuan etxebizitza alokatzetik ondorioztatutako gastuak esaltzen laguntzera bideratutako prestazio ekonomikoak. 1982an bi sistemak prestazio bakar batean batu ziren, eta prestazio hori sektore pribatuko maizterrei zein etxebizitza sozialetako maizterrei aplikatu ahal zitzairen, baita jabetzako etxebizitza eskuratzen zen kasuetan ere.

Europako zenbait herrialdetan, laguntzak alokairurako bakarrik ematen dira; edukitze moten artean neutraltasuna sortu nahi duten beste batzuetan, berriz, laguntzek filosofia komuna osatzen dute, eta alokairuaren alde egiten duten pertsonen zein jabetzaren alde egiten dutenei laguntzen diete; herrialde horietako batzuk Frantzia, Alemania eta Erresuma Batua dira, eta zati batean, Danimarka eta Irlanda. Hala eta guztiz ere, onuradun guztien artean, handiagoa da alokairu erregimenean bizi diren pertsonen proportzioa, indarreko sistemek barne hartu ohi duten diru-sarrerren mugak oro har errenta tarte handiagoetan dauden erosle asko baztertzea dakarrelako. Oso gutxi dira alokairurako laguntzarik ez daukaten herrialdeak, eta horiek guztiak Europako hegoaldean daude. Greziak laguntza txikia dauka, langileen erakunde batek finantzatutakoa, baina Espainiak, Italiak eta Portugalak ez daukate zerga arinketa ez den inolako laguntza mekanismorik.

Etxebizitza prestazioek etxebizitza politikaren berezko helburuak izan ditzakete edo gizarte babeseko politiken barnean koka daitezke, bereziki diru-sarrerak bermatzeko sistemetan, nahiz eta normalean bi funtzioak aldi berean betetzen diren, horietako bat nagusia izanda.

Etxebizitzarako diru-laguntzek eta prestazio pertsonalek oso zehazpen eta kudeaketa mota ezberdinak daukate, herrialdeen arabera. Herrialde bakoitzak bere eskema propioa garatu du, bere etxebizitza merkatuaren ezaugarrien eta bere gizarte babeseko sistemaren arabera. Alokairurako prestazioei dagokienez, oinarritzko bi formulazio bereiz daitezke: estatuak alokairuaren kostuaren ehuneko finkoa ordaintzen du, edo laguntza familia onuradunaren zirkunstantzia pertsonal eta finantzarioetara egokitzen saiatzen da. Laguntza horiek ez dira prestazio unibertsalak inola ere, eskatzaileen diru-sarrerren mailaren arabera ezartzen direla.

Oro har, ereduak estatu mailako ezarpena daukate, beren kudeaketa Administrazio zentralari, eskualdeko administrazioei edo toki administrazioei dagokien alde batera utzita. Beren eremu materialari dagokionean, aldiz, eskumenak jarduteko bi eremuri dagozkie funtsean: etxebizitza eremua eta gizarte babesekoa. 10. taulan beren ibilbideagatik eta etxebizitza politikaren arloko tradizioagatik EBeko egoera neurri handian agertzen duten bost herrialdetan indarrean dauden prestazio eredu ezberdinen ezaugarri nagusiak laburbiltzen dira (taulan laburbildutako alde gehienak 3.9. epigrafean sakon aztertuko dira).

10. taula: Etxebizitza prestazioen konparaziozko analisia Europar Batasuneko bost herrialdetan

Herrialdea	Sistemaren helburuak	Eredua	Aplikazio-eremua eta biztanle onuradunak
Alemania	Etxebizitza eskuratzea erraztea Etxebizitzaren egokitzapena bermatzea	Etxebizitza prestazioak	<ul style="list-style-type: none"> Bizikidetzta-unitateek etxebizitza prestazioak eskuratzen dituzte, maizterrak edo jabeak diren eta sektore pribatuan edo etxebizitza babestu batean dauden alde batera utzita. Bai gizarte segurantzako prestazioen onuradunek (asistentziako sistema), bai gizarte-laguntzako prestazioen onuradunek (asistentziakoa ez den sistema), prestazio horiek eskura ditzakete.
Frantzia	Etxebizitza eskuratzea erraztea Diru-sarreraren maila osatzea	Etxebizitza prestazioak	<ul style="list-style-type: none"> Badaude hiru mota, hiru onuradun motari zuzendutakoak: <ul style="list-style-type: none"> - <i>APL-Aide personnalisée au logement</i>, etxebizitza babestuak okupatzen dituzten familia-unitateei zuzendutakoak. - <i>ALF-Allocation de logement familiale</i>, famili prestazioen onuradunei zuzendutakoak. - <i>ALS-Allocation de logement sociale</i>, adinekoek, ezinduei eta luzaroko langabetuei zuzendutakoak. Hiru laguntzak etxebizitzaren maizterrei zein jabeek eman dakizkieke.
Holanda	Etxebizitza eskuratzea erraztea	Etxebizitza prestazioak	<ul style="list-style-type: none"> Maizterrek bakarrik eskura ditzakete etxebizitza prestazioak, bai sektore pribatuko etxebizitzetakoak izanda, bai etxebizitza babestuetakoak izanda. Gizarte segurantzako prestazioen onuradunek (asistentziako sistema) eta gizarte-laguntzako prestazioen onuradunek (asistentziakoa ez den sistema) etxebizitzarako laguntzak eskura ditzakete, nahiz eta hasieran uste den gizarte prestazioen zenbatekoa nahikoa izan behar dela etxebizitzaren gastuak ordaintzen laguntzeko.
	Etxebizitzaren egokitzapena bermatzea	Zerga arinketak	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzaren jabeek ezin dute etxebizitza prestaziorik eskuratu, baina zerga arinketa handiak dauzkate.
Erresuma Batua	Diru-sarreraren maila osatzea	Etxebizitza prestazioak	<ul style="list-style-type: none"> Sektore pribatuko etxebizitzaren maizterrek bakarrik eskura ditzakete etxebizitza prestazioak.
	Diru-sarreraren maila osatzea	Murrizketak alokairuko errentan	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza babestuko sektoreko maizterrek kenketak eskuratzen dituzte alokairuko errentetan.
	Diru-sarreraren maila osatzea	Etxebizitza-osagarria, hipoteka-maileguak ordaintzeko	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzaren jabeek laguntzak eskura ditzakete hipoteka-interesak ordaintzeko, gutxienezko sarreraren prestazioaren onuradunak direnean.
Suedia	Etxebizitza eskuratzea erraztea eta etxebizitzaren egokitzapena bermatzea	Etxebizitza prestazioak	<ul style="list-style-type: none"> Bai sektore pribatuko maizterrek, bai etxebizitza babestuko sektorekoek, etxebizitza prestazioak eskura ditzakete. Etxebizitzaren jabeek ere prestazio horiek eskura ditzakete. 1996tik aurrera, seme-alabarik ez daukaten bizikidetzta-unitateak baztertu dira, kideetako batek, gutxienez, 28 urte edo gehiago dituenean.
	Diru-sarreraren maila osatzea	Etxebizitza-osagarria	<ul style="list-style-type: none"> Gizarte segurantzako prestazioen onuradunek (asistentziako sistema) eta gizarte-laguntzako prestazioen onuradunek (asistentziakoa ez den sistema) etxebizitza-osagarria eskuratzen dute, prestazio nagusiaren zenbatekoari batzen zaiona.

11. taula: Etxebizitza prestazioen konparaziozko analisia Europar Batasuneko bost herrialdetan

Herrialdea	Erregimena	Kontuan hartzen diren gastuak	Gastu estalien proportzioa	Administrazio maila
Alemania	Alokairua	<ul style="list-style-type: none"> Alokairuaren zenbatekoa, berokuntzari eta ur beroari dagozkien gastuak kenduta. 	<ul style="list-style-type: none"> Gizarte-laguntzako prestazioen onuradunek (asistentziakoa ez den sistema) gastuaren % 100 estal dezakeen etxebizitza prestazioa eskuratzen dute, onuradunaren gutxieneko ekarpenari dagokion zenbatekoa kendu ondoren. Gainerako kasuetan, etxebizitza prestazioek ez dute inoiz estaltzen etxebizitza gastuaren % 100, onuradunaren gutxieneko ekarpenari dagokion zenbatekoa kendu ondoren. 	<ul style="list-style-type: none"> Maila federalean ezarritako sistema, baina toki administrazioek aplikatutakoa.
	Jabetza	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza baten erosketari lotutako gastu guztiak: hipoteka-interesak, kapital-amortizazioa, hipoteka-kredituari lotutako aseguruen ordainketak, konpontze- eta mantentze-gastuak, ondasun higiezinaren gaineko zergak, zerbitzu komunetako gastuak. 		
Frantzia	Alokairua	<ul style="list-style-type: none"> Alokairuaren zenbatekoa, berokuntzari, argiari eta zerbitzu komun batzuei dagozkien zenbatekoak kenduta. 	<ul style="list-style-type: none"> Prestazioaren zenbatekoa alokairuko errentaren, diru-sarrerren mailaren eta bizikidetz-unitatearen osakeraren arabera zehazten da, errenta estaliaren proportzioa nabarmen aldatzen dela. 	<ul style="list-style-type: none"> Administrazio zentrala
	Jabetza	<ul style="list-style-type: none"> Maileguaren interesen zenbatekoa. 		
Holanda	Alokairua	<ul style="list-style-type: none"> Alokairuaren zenbatekoa, eta zerbitzu komunei lotutako gastu batzuk (igogailuak, lorezaintza, garbiketa, ...). 	<ul style="list-style-type: none"> Prestazioaren zenbatekoa etxebizitza gastuaren % 50 eta % 100en artekoa da, diru-sarrerren mailaren eta alokairuko errentaren zenbatekoaren arabera zehaztuta, eta onuradunaren gutxieneko ekarpenari dagokion zenbatekoa kendu ondoren. 	<ul style="list-style-type: none"> Administrazio zentrala
Erresuma Batua	Alokairua	<ul style="list-style-type: none"> Alokairuaren zenbatekoa, berokuntzari, argiari eta zerbitzu komun batzuei dagozkien zenbatekoak kenduta. 	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza prestazioak alokairuko errentaren % 100 estal dezake, zenbatekoa diru-sarrerren mailaren eta alokairuko errentaren zenbatekoaren arabera zehaztuta. 	<ul style="list-style-type: none"> Estatu mailan ezarritako sistema, baina toki administrazioek aplikatutakoa.
	Jabetza	<ul style="list-style-type: none"> Maileguaren interesen zenbatekoa. 		
Suedia	Alokairua	<ul style="list-style-type: none"> Jabeari ordaindutako alokairu osoa. 	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza prestazioak alokairuko errentaren zenbatekoaren % 50 eta % 75 artekoa estal dezake, onuradunaren gutxieneko ekarpenari dagokion zenbatekoa kendu ondoren. 	<ul style="list-style-type: none"> Administrazio zentrala
	Jabetza	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka-maileguaren interesen % 70; gainerako % 30 zerga kenketen esparruan hartzen da kontuan. Era berean, etxebizitza baten jabetzari lotutako zergei dagozkien zenbatekoak eta berokuntzarako eta beste mantentze-gastu batzuetarako ezarritako zenbatekoak hartzen dira kontuan. 		

Iturria: Honetatik aurrera egindako taula: Kemp, P.A. (1997): "A comparative study of housing allowances"; Trilla, C. (2001): "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada" eta Doping, J. eta Ford, J. (2003): "Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union".

Oro har, diru-sarrerren mailak, alokairuko errenten mailak eta bizikidetz-unitatearen osaerak etxebizitza prestazioaren zenbatekoa zehazten dute, baina prestazio eredu bakoitzaren egitura-elementu propioak osatzen dituzten faktore batzuek ere esku hartzen dute. Elementu horiek hiru dira funtsean:

- *Kontuan hartzen diren gastuen gehieneko muga.* Herrialde askok gehieneko muga ezartzen diete etxebizitza prestazioen zenbaketan kontuan har daitezkeen gastuei, onuradunek etxebizitza garestiegiak aukeratzea, eta horren ondorioz, kapitulu honetan gastua handiegia izatea saihesteko asmoz. Oro har, gehieneko mugek zehazten dute mugak gainditzen dituzten kopuruak zenbatekoan kontuan ez hartzea. Herbehereak arau horren salbuespen bakarra dira: Herbehereetako sisteman, gehieneko kopuru aplikagarriak gainditzea baztertzeko faktorea da, gehieneko kopurutik gorako alokairua daukaten bizikidetz-unitateak prestazioaren onuradunak izan ez daitezzen.
- *Prestazioaren zenbatekoaren gehieneko muga.* Maiz ereduak prestazioaren zenbatekoaren gehieneko muga ezartzen dute; zenbait kasutan, muga hori kontuan hartzen diren gastuen gehieneko muga batekin batera dago.
- *Onuradunaren gutxieneko ekarpena.* Herrialde gehienetan, etxebizitzarako laguntzen (etxebizitza prestazio espezifikoak eta gizarte segurantzako edo gizarte-laguntzako beste prestazio batzuei lotutako etxebizitza osagarriak izanda) onuradunek beren etxebizitza gastuak ordaintzen lagundu beharra daukate, aipatutako ekarpenerako gutxieneko zenbateko batzuk ezartzen direla. Arau horren salbuespen batzuk Erresuma Batuan, Suedian eta Alemanian agertzen dira zenbait zirkunstantzian.

Azken urteotan Europako laguntza sistemak maila handiagoan ala txikiagoan berritu dira. Sistema batzuek berariazko kolektiboetan, adibidez adinekoetan, arreta jartzeko joera izan dute; horixe gertatu da Danimarkan, Suedian (diru-laguntza guztien % 60), Finlandian eta Belgikan. Beste batzuek -Erresuma Batua kasu- prestazioa ematea jabeek eraikinak eta etxebizitzak zuzen mantentzearen baldintzapean jartzeko komenigarritasuna hausnartu dute, jabeak laguntzaren zuzeneko jasotzaileak direnean, edo maizterrek gizarte bizikidetzako arauak errespetatzearen baldintzapean jartzekoa, maizterrek zuzeneko onuradunak direnean.

Etxebizitza prestazioen onuradunen kopurua nabarmen aldatzen da herrialdeen artean: % 9 Suedian, % 25 Erresuma Batuan; Frantzian, Finlandian, Danimarkan eta Herbehereetan ehunekoak % 15 eta % 20ren artekoak dira³⁸. Beren gastu osoa denboraren poderioz igotzen joan da, etxebizitzaren gastu publiko osoaren partida nagusi bihurtuta: 90eko hamarkadaren amaieran aipatutako prestazioak gastu osoaren % 73 ziren Erresuma Batuan, % 53 Frantzian eta Herbehereetan, eta % 50 ingurutakoak Finlandian.

³⁸ Azken datu erabilgarriak, 90eko hamarkadaren amaierari dagozkionak.

9. ETXEBIZITZA POLITIKA EUROPAR BATASUNeko SEI HERRIALDE GARRANTZITSUTAN

9.1. ALEMANIA

Etxebizitza politika Alemanian

Aurrekariak eta testuingurua

- Bi dira azken urteotan Alemaniako etxebizitza politikaren bilakaera zehazten duten funtsezko ezaugarriak:
 - Alde batetik, Alemaniako administrazioaren antolaketa konplexua. Esparru horretan Administrazio federalaren eta *länder*-en administrazioen arteko lankidetzak eta koordinazio estuak, eta udalerriek eta udal elkarteek daukaten eginkizun garrantzitsua azpimarratu behar dira, etxebizitza politikari dagokionean.
 - Beste alde batetik, bateratze-prozesuari lotutako bilakaera. Esparru horretan garrantzitsua da gaur egun oraindik Alemaniako etxebizitza merkatuak bi agertoki bereizi dauzkala nabarmentzea: bata aspaldiko mendebaldeko Alemaniari dagokiona da, kalitate handikoa, errenta mailen edo gune geografikoen arteko funtsezko alderik gabekoa, etxebizitza hutsen eta andeatuen oso maila txikiak dauzkana eta neurri handian zaharberritu diren hiriguneak dauzkana; bestea aspaldiko ekialdeko Alemaniari dagokiona da, hiriguneetan oso etxebizitza parke andeatuak dauzkana eta gerraren aurretik eraiki ziren parkeetan etxebizitza hutsen oso maila handia daukana.

- Bigarren mundu gerra amaitu eta berehalaxe zein 50eko hamarkadan, Mendebaldeko Alemanian etxebizitza politikak berreraikuntzan jarri zuen arreta, eskaintza sustatzera bideratzen ziren eta etxebizitzaren eraikuntza handia sustatzeko asmoz alokairuko sektoreko errentak kontrolatzeko neurriekin batzen ziren neurrien bidez. Bere arautegiko zehaztapena 1950eko Etxebizitza Legean datza, oinarrian hiru mota arautzen dituena: sustapen publikoko etxebizitza soziala, toki administrazioetik planifikatutakoa eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek eraikitakoa; sustapen eta finantzaketa pribatuko etxebizitza, zerga kenketa handiak dituena; eta etxebizitza libre, inolako laguntza edo zerga kenketa motarik eskuratzen ez duena.

Administrazioetik eskainitako lehenengo laguntza formulek sustapen publikoko alokairuko etxebizitzaren eskaintzan jartzen zuten arreta, eskaintza horri oso errenta murrizkak aplikatzen zitzaizkiola. Beranduago, urritasun handiak gainditu ondoren, etxebizitza politikak eskarian jarri zuen arreta, etxebizitzarako prestazio ekonomikoak emanez eta alokairuen gaineko kontrol neurriak motelduz. Nahiz eta 80ko hamarkadaren amaieran ekimen publiko batzuek jabetzako etxebizitza eskuratzea sustatzen laguntzen zuten, alokairuari lotutako abantailek jabetzako etxebizitzako sektorea ez loratzea eragin dute. Izan ere, Alemaniako etxebizitza politika jabetzako etxebizitza erosteko gogoa kentzearen adibide ona izan da.

Bateratzearen bidez, unera arte estatuak eraikitako alokairuko etxebizitza publikoko sistema nagusi zen ekialdeko Alemanian etxebizitza politika oparoa aplikatu zen, bi merkatuen ezaugarriak homogeneizatzea lortzeko asmoz. Erronka handiena honakoek osatu zuten: aspaldiko etxebizitza parkea hobetzea, merkatuko mekanismoak sartzeko, eta berriztapenak eta etxebizitza berrien eraikuntza sustatzea. Helburu horren bidez eratutako laguntza publikoak oso garrantzitsuak izan dira: adibidez, aspaldiko ekialdeko Alemaniako hiri batzuetan, estatuak etxebizitzaren eraikuntzaren kostuen % 80 inguru ordaindu du³⁹.

³⁹ Hala ere, 60ko hamarkadan laguntza horrek ez zuen % 30 gainditzen.

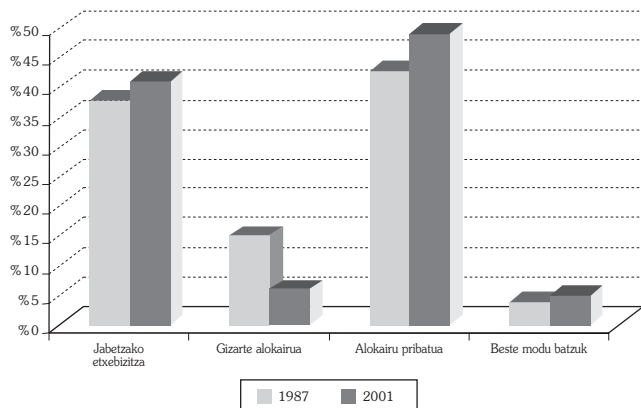
Etxebizitza politika Alemanian

Etxebizitzaren parkea

- Alemania bada jabetzako etxebizitzaren tasa txikia daukaten Europar Batasuneko herrialdeetako bat: batez besteko ehunekoa % 40koa da, eta nabarmen aldatzen da aspaldiko ekialdeko Alemaniaren (% 31) eta aspaldiko mendebaldeko Alemaniaren (% 43) artean. Oro har, jabetzako etxebizitza eskuratzen duten herritarak 30 eta 40 urteren bitartekoak dira, batez besteko diru-sarrerak baino handiagoak dauzkatenak.

Jabetzako etxebizitzaren garestitasuna –bai lurzorua-ren prezio garestiak, bai eraikuntza-kostu garestiek, biztanleriaren sektore askok daukaten eskuratzeko gaitasunetik neurri handian aldentzen diren prezioak zehazten dituzte– beren agerpen mugatuaren funtsezko arrazoietakoa bat dela argudiatzen da, baina argi dago administrazioek alokairuko etxebizitzako sektoreari –irabazi-asmorik gabeko erakundeei zein sektore pribatuari– eskainitako laguntzek oihartzun handia izan dutela sektore horren proportzio handian.

33. grafikoa: Edukitze erregimenaren arabera Alemaniako etxebizitza stockaren egiturak izan duen bilakaera (1987-2001)



Iturria: Scanlon eta Whitehead (2004). 1987ko datuak mendebaldeko Alemaniari dagozkio.

- Alemaniako hileko batez besteko alokairua oso maila eskuragarrietan kokatu ohi da: maizter gehienek beren diru-sarreraren % 20 eta % 25en arteko kopurua erabiltzen dute errenta ordaintzeko; jabetzako etxebizitzak eskuratzen dituzten pertsonak, aldiz, beren diru-sarreraren % 40tik gorakoa erabili behar dute horretarako lehenengo urteetan.

Etxebizitza politika Alemanian

- Alokairuen indarreko arategiak errentatzaileen eta maizterren arteko kontratu askatasuna ezartzen du. Bere esparruaren barnean, maizterrak kontratua suntsiaraz dezake legez ezarritako kasuetan: norberaren arrazoiengatik, errentatzailearen jarrera desegokiengatik, eta batez ere, ez ordaintzeagatik eta etxebizitza erabiltzeko baldintza egokietan ez mantentzeagatik. Hala ere, berariaz debekatuta dago kontratuak suntsiaraztea alokairuaren prezioa igotzeko asmoz, nahiz eta errentatzaileak prezioa igotzeko aukera daukan kontratu harremana suntsiarazi gabe, konparaziozko tokiko errenta izeneko muga bateraino (*Ortsübliche Vergleichsmiete*). Errenta hori azken lau urteetan gune horretan antzeko ezaugarriak dauzkaten etxebizitzetara aplikatu zaien errentaren batez besteko maila da, eta horrek errentatzaileari prezioa merkatuko bilakaeraren arabera eguneratzeko bidea ematen dio. Dena den, gehiegikeriak saihesteko, 1993an alokairuak igotzeko gehieneko muga ezarri zen, merkatuko egoera alde batera utzita; muga horren arabera, maizterriari ezin zaio ezarri bere alokairuko errentaren % 30etik gorako igoera hiru urtean. Iruzurrak saihesteko, herri bakoitzerako ezarritako alokairuen batez besteko prezioen zerrenda publikoa da: jabeak eskatzen duen alokairua ezarritako gehieneko zenbatekoa baino handiagoa izatekotan, maizterrak demanda bat aurkez dezake zuzenean edo bidezko maizterren elkarteak ordezkatuta.
- Alemaniako azken hamarkadetako etxebizitza politikan eta 50eko hamarkadatik, etxebizitzaren hornikuntza bermatzeko merkatuaren nagusitasunaren ideia iraunkorra izan da, sektore publikoak etxebizitzak eraikitzearen kalterako. Gauzak horrela, gaur egungo aldaketak ez dira Europar Batasuneko beste herrialde batzuetakoak bezain nabariak, aspalditik bere politikak merkatuko elementu garrantzitsuak eta estatuaren esku-hartze eta erregulaziozko muga handiak barne hartzen dituelako, hain zuzen ere.

Etxebizitza soziala

- Etxebizitza sozialari (*Sozialer Wohnungsbau*) dagokionez, eskumenak bai Administrazio federalari, bai *länder*-ei eta udal administrazioei dagozkie. Beste herrialde batzuetan –adibidez, Erresuma Batuan– gertatu dena ez bezala, etxebizitza sozialen parkea ez dago kontrol publikoaren mendeko etxebizitza publikoek osatuta: kontrol publikoa oso denboraldi laburrean baino ez zen gauzatu –gerraren ondoko aldirian, hain zuzen ere, etxebizitzaren urritasun handia gainditu behar zela–, eta hori igaro ondoren, etxebizitza publikoak merkatu librean itzuli ziren edo unera arte beren maizterrak izan zirenei jabetzan eman zitzaizkien. Sektore pribatuak etxebizitzak hornitzeko ereduaren alde egin zuen, eskarirako laguntzen politikak, hau da, etxebizitzarako banakako edo famili prestazioen politikak, lagunduta.
- Etxebizitza sozialen jabeak bi kategoriatan taldekatzen dira:
 - Alde batetik, kooperatibak (*Genossenschaften*), erkidegoaren mailako erakundeek –hala nola, ongizate, erlijio edo sindikatu erakundeak– bultzatutakoak, 90eko hamarkadaren erdialdean jabeen bi herenak barne hartzen zituztenak eta etxebizitza sozialen *stock*aren heren bat kontrolatzen zutenak.
 - Beste alde batetik, erantzukizun mugatuko etxebizitza konpainiak (*Wohnungsgesellschaften*), gutxiago izan arren, etxebizitza parkearen proportzio handiagoa kontrolatzen dutenak; udal administrazioen mende egon ohi dira, baita sindikatuen eta elizaren mende ere.

Kasu guztietan, eremu federaleko legediak etxebizitza sozialen jabetza eraentzen du.

Etxebizitza politika Alemanian

- Gaur egun, jabe pribatuak dira nagusiki hurrengo laguntza publikoak jasotzen dituztenak: diru-sarrerren maila txikia daukaten biztanleriaren sektoreek ekonomikoki eskura ditzaketen alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzera berariaz bideratzen direnak, alokairu pribatua eta gizarte alokairua bereiztea zaila dela.
- Laburbilduz, baiezta daiteke Herbehereetako edo Erresuma Batuko etxebizitza sozialaren aldean, Alemaniako etxebizitza sozialak oso izaera berezia daukala: ez du barne hartzen etxebizitza hornitzaile batzuek –hala nola, irabazi-asmorik gabeko erakundeak edo etxebizitza elkarteak, administrazioarekin mendekotasun lotura edo lankidetzeta estua daukatenak– sustatutako etxebizitza parkea, agente publiko edo pribatu ezberdinek eskura dezaketen subsidiazio sistema batean oinarritzen dela. Horrela, etxebizitza bat etxebizitza sozialeko sektorekoa da eraikitzeko subsidio publikoak jaso dituenen, erakunde jabearen irabazi-asmoa daukan ala ez eta sektore publikoarekin daukan harreman juridikoa zein den alde batera utzita.

Bestalde, etxebizitzak gizarte alokairuko sektorean daude laguntzak jasotzen dituzten bitartean gehi hamar urte ingurutako aldian (oro har, epe osoa 40 urte ingurutakoa da).

Hala eta guztiz ere, oraindik hiri askok badaukate enpresa publikoak, gizarte alokairuaren arloan jarduten dutenak eta *Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW)* erakundearen taldekatzen direnak. Dena den, azken urteotan mota horretako egituren pribatizazio prozesu zabala gautzen ari da.

- Gobernu Federalak etxebizitza sozialen eraikuntzarako subsidio orokorraren kopurua zehazten du, *länder*-ek aipatutako mailak berdindu behar dituztela, gutxienez, eta etxebizitza sozialen sustapenerako emandako laguntzak eta maileguak esleitzeko prozedurez arduratzen direla. Esleipen hori hiru modu ezberdinetan egin daiteke:
 - Alde batetik, fondoak hurrengo baldintzarekin esleiri daitezke: maizterrek gehieneko muga batetik beherako diru-sarrerren maila izatea, eta etxebizitzak *länder*-ak beren ezaugarrietarako ezarritako kalitate estandar batzuetara moldatzea (*Erster Förderungsweg*).
 - Beste alde batetik, esleipena lehenengo formulaz bildutako etxebizitzek baino kalitate hobea daukatenak hornitzeko eskaini daitezke, eta aurreko motaren gehieneko muga % 40an gehienez gainditzen duten diru-sarrerak daukaten maizterrei eman dakizkieke (*Zweiter Förderungsweg*).
 - Azkenik, hirugarren motan –*Dritte Förderungsweg*– epe laburrerako laguntzak eskaintzen dira, hain zorrotzak ez diren diru-sarrerren baldintzapean.
- 1987ko erroldak finantzaketa publikoko 3.9 milioi etxebizitza onuradun erregistratzen zuen alokairuko etxebizitza sozialeko sektorean; kopuru hori erdira jaitsi zen 2001erako (1.8 milioi), eta urtean batez beste 100.000 unitatetan jaisten jarraitu du. 90eko hamarkadaren hasieran etxebizitza sozialen eraikuntzaren susperraldi labur bat egon ondoren –puntu gorena 1994an lortu zuen, lagundutako 160.000 etxebizitza sozial berri baino gehiago eraiki zirela–, etengabeko murrizketa egon da, eta horrela, 2001ean 38.000 etxebizitza sozial berri bakarrik eraikitzea lagundu zen diruz. Gaur egun egiaztatzen da azken urteotan Alemaniak Europar Batasun osoko alokairuko etxebizitza sozialen murrizketa handienetako bat izan duela: 1987an etxebizitza horiek alokairuko etxebizitza parke osoaren % 26 ziren; 2001ean, berriz, % 11.

Etxebizitza politika Alemanian

- Eskatzaileen diru-sarrereren mailak eta adinak jabetzako zein alokairuko etxebizitza soziala eskuratzea zehazten dute, gazteak izanda alokairu mota proportzio handiagoan eskuratzen dutenak. Bakarrik jotzen dira balizko maiztertzat etxebizitzaren udal administrazioak aurretik egiaztatu dituenak, eta beraiek baino ezin dute eskuratu lagundutako alokairuko etxebizitza bat. Egiaztapen hori lortzeko, familiaren osaerari eta diru-sarrereren mailari buruzko betekizun batzuk bildu behar dira (12.000 €-tik beherako diru-sarrerak, pertsona bakarrentzat, eta 18.000 €-tik beherakoak, bikoteentzat). Etxebizitza sozialeko sektoreko alokairu kontratuen iraupenari dagokionez, mugagabea izan ohi da.

Etxebizitza prestazioak

- Etxebizitza prestazioari (*Wohngeld*) dagokionean, gobernu federalak diseinatu, udalerrri mailan administratu eta *länder* eta gobernu federalaren artean finantzatutako ereduaren arabera ezartzen da, eta alokairuko etxebizitzari zein jabetzako etxebizitzari ematen zaie. Etxebizitzarako prestazioen gerra ondoko eskemak alokairuko etxebizitzan jartzen zuen arreta, beranduago jabetzako etxebizitzara hedatu zen arren.
- Oro har, diru-sarrereren mailaren eta etxebizitzaren tamainaren arabera ematen dira, batzuetan ia alokairu osoa estaltzen dela. 1965etik 1996ra bitartean, nabarmen igo ziren (10 aldiz baino gehiagoz). 90eko hamarkadaren erdialderako, etxebizitzarako prestazioen % 80 gizarte prestazioen pertsona eta familia onuradunei ematen zitzaizkiela kalkulatu zen; gainerako % 20 gizarte babeseko sistemaren hutsuneak, gabeziak eta disfuntzioak konpentsatzera erabiltzen ziren. Estatistikak kontuan hartuta, laguntzen heren bat, gutxi gorabehera, pentsioen titularrei ematen zitzaizela esan daiteke, baina oro har, ez zaizkie zuzendu diru-sarrereren maila txikia daukaten kolektiboak, nerabeak edo ikasketak gauzatzen dituzten gazte helduak kasu.
- 1999tik eta Alemanian dauden defizit publikoko arazoei lotuta, laguntzak murrizteko lehenengo aztarnak ikusi dira, bai alokairuko sektorean, bai jabetzako sektorean.

Joera berriak

- 90eko hamarkadaren erdialdetik Alemanian garatu diren etxebizitza politikaren neurrietako batzuen helburua jabetzako etxebizitzako sektorearen hedapena izan da. Esate baterako, jabetzako etxebizitzarako prestazioei buruzko 1996ko Legeak (*Eigenheimzulagegesetz*) diru-sarrereren maila txikiak dauzkaten eta etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten biztanleriako taldeek etxebizitza lehenengoz eskuratzeko laguntzen sistema hobetu zuen. Hala eta guztiz ere, azken urteotan laguntza horiek ere murriztu dira, eta izan ere, badago prestazio mota hori kendu edo ez kentzearen komenigarritasunari buruzko eztabaida errepikakorra.
- Laguntzen sistemako mailakako murrizketa amaitzeko, 2002ko urtarrilean Etxebizitza Lege Federal berria (*Wohnraumf örderungsgesetz*) aldarrikatu zen, unera arte indarrean zegoen espiritu unibertsalistenetik aldendu zena beharrian gehien eta eskuratzeko zailtasun handiagoak dituzten kolektiboetan ahaleginak jartzeko.

9.2. DANIMARKA

Danimarkako etxebizitza politika

Aurrekariak eta testuingurua

- Danimarkako etxebizitza politika gizarte ongizatearen politikaren zati da. Tradizioan Europako politika berritzaileenetako bat izan bada ere, azken urteotan erreforma handiak izan ditu.

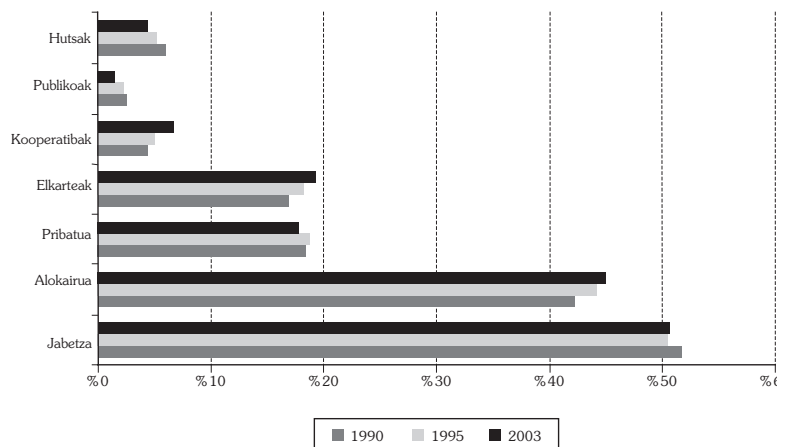
Jabetzako etxebizitza

- 2003ko datuen arabera, Danimarkan 2.500.000 etxebizitza inguru daude; horietatik % 51 jabetzako etxebizitzak dira, % 27 etxebizitza elkaratek kudeatutako gizarte alokairuko etxebizitzak, eta % 18 alokairuko sektore pribatuan sartutako etxebizitzak.
- Europako beste herrialde askotan bezala, jabetzako etxebizitzaren prezioak, bereziki pisu eta apartamentuen kasuan, nabarmen igo dira azken urteotan –azken hamarkadarako prezioen batez besteko hazkundera urteko % 12n kokatzen da–, analisten arabera, interes-tasen jaitsieragatik, biztanleek erabil ditzaketan diru-sarreraren mailaren hobekuntzagatik, hipoteka-produktu berrien agerpenagatik eta ondasun higiezinaren ezarpenaren hazkundera moteltzeagatik. Halaber, 1998an sartu zen zerga kenketen hobekuntzaren ondorioz sortu zen jabetzako etxebizitzaren eskariaren igoera nabarmentzen da. Etxebizitzaren prezioen igoera handienak Kopenhagen eta hiriburutik hurbileko herrietan gertatu dira, eskaria neurri handian igo delako eta jabetzako etxebizitza berrien eskaintza oso mugatua delako.

Alokairuko etxebizitza sektore pribatuan

- Alokairu pribatuko sektoreari dagokionez, nahiko zaharra den etxebizitza parkeak osatuta dago –stockaren % 60 1940ren aurretik eraiki zen–, eta gehiena Bigarren mundu gerraren garaikoak diren alokairua kontrolatzeko neurrien mendean dago. Negoziorearen errentagarritasun txikiak jabeek etxebizitzak kontserbatu eta mantentzeko ahalegin txikiak egitea eragiten du. Izan ere, esan daiteke oro har alokairu pribatuko sektoreko etxebizitzak sektore publikokoak baino egoera txarragoan daudela, eta gainera, txikiagoak dira; horren ondorioz, ez dira hain egokiak seme-alaba asko dauzkaten familientzat. Horri gehitzen zaio etxebizitza arautegiak maizterrentzat oso babes-maila handiak ezartzen dituela, Europako gainerako herrialdeetako mailen aldean.

34. grafikoa: Danimarkako etxebizitza parkeak duen egitura edukitze erregimenaren arabera (%)



Iturria: Norris, M. eta Shiels, P. (2004): *Regular National Report on housing Developments in European countries*. Synthesis Report, Department of the environment, Heritage and Local Government, The housing Unit, Dublin, Irlanda.

Danimarkako etxebizitza politika

Etxebizitza sozialak

- Kooperatibako etxebizitza sektoreak jabetzako etxebizitzaren eta alokairuko etxebizitzaren erdibideko edukitze mota osatzen du, Suedian bezala. Kooperatibako etxebizitza elkarte bateko kidea izateak ez dio etxebizitza baten jabetza ematen kideari, etxebizitza erabiltzeko eskubidea baizik. Danimarkan kooperatibek kudeatutako 163.000 pisu inguru daude.
- Udal administrazioen kontrolpean dauden irabazi-asmorik gabeko etxebizitza elkarteek etxebizitza sozialak sustatu eta kudeatzen dituzte; etxebizitza horien finantzaketa Administrazio zentralari eta udalerriei dagokie, eta tradizioan lehenengoari egokitu zaio gastu handiena. Tradizioan sustatu beharreko etxebizitza sozialaren bolumenari eta bildu beharreko ezaugarri buruzko erabaki garrantzitsuenak berari ere egokitu zaizkion arren, 1998tik aurrera, etxebizitza sozialari buruzko Lege berriak erabaki horiek deszentralitzearen alde egin du. Gauzak horrela, gaur egun udalerriak dira etxebizitza sozial berriak eraikitzen diren ala ez erabakitzen dutenak eta haien ezaugarriak zehazten dituztenak. Aldaketa horrek etxebizitza sozialeko sustapenak murriztea ekarri du, erabakien deszentralizazioak finantza kargan inbertitzea ekarri duen neurrian, eta orain udalerriak dira gastuaren ahalegin nagusia burutu behar dutenak: toki administrazioak eraikuntza-gastuen % 14ren finantzaketari aurre egiten dio (lege berriaren aurretik, % 7 finantzatzen zuten), maizterrek % 2 ordaintzen dute, eta gainerako % 84 finantza erakunde pribatu batetik eskuratutako hipoteka-maileru baten bidez ordaintzen da. Maizterrek hipoteka-maileruaren zenbateko nagusiaren amortizazioari buruzko gastuen % 4 inguru ordaintzen dute; gainerako zenbatekoa, aldiz, estatuak diruz laguntzen du. Etxebizitza sozial baten mailegua erabat amortizatzen denean, errenta ez da murrizten: etxebizitza elkarte guztiena den Erabilgarritasun Fondorako ematen da. Danimarkako etxebizitza sozialek ez dute zergarik ordaintzen.
- Badaude 700 etxebizitza elkarte inguru herrialde osoan, etxebizitza sozialek osatutako 7.000 urbanizazio inguru eduki eta kudeatzen dituztenak. Urbanizazio horietako bakoitza unitate ekonomiko independente gisa eratzen da: bere plangintza eta kudeaketa baliabide propioak dauzka, eta biztanleek hautatutako zuzendaritzapean dago. Era berean, beraiak aukeratzen dituzte etxebizitza elkarteetako zuzendaritza batzordeak, eta aldi berean, batzorde horiek nazio mailako erakundean taldekatzen dira (*Boligselskabernes Landsforening*); erakunde horrek prestakuntza eta aholkularitzako zerbitzu orokorren sorta zabala eskaintzen die bere kideei. Ezaugarri horiek maizterren partaidetza-maila handiaren eta erakunde horren izaera demokratikoaren erakusgarri dira; orain dela hamarkada batzuetatik hona presio talde garrantzitsu gisa funtzionatzen du Danimarkako etxebizitza politikan, gobernu zentralarekin etxebizitza berrien eraikuntza edo alokairuen prezioa bezalako funtsezko aldeak zuzenean negoziatu dituela.
- Gizarte alokairuko sektorean etxebizitzaren mantentze-lanak alokairu pribatuko sektorean ikusten direnak baino hobeak izan ohi dira, bere kudeaketaz arduratzen diren elkarteen esku-hartzeari eta maizterrek beren etxebizitzak mantendu eta kontserbatzeari lotutako kontuetan botere eta eragin handiagoak izateari esker.
- Berez, herritar guztiak eskura dezakete etxebizitza soziala mugarik gabe; hau da, sistemak izaera unibertsalista argia dauka. Ez da aplikatzen diru-sarrerren inolako gehieneko mugarik, baina zenbait herrialdetan, pertsonak aloka dezakeen etxebizitzaren tamainari buruzko muga aplikatzen da, eta etxebizitza soziala eskuratzea ukatzeko aukera ere aurreikusten da, alokairuaren zenbatekoaren eta diru-sarrerren mailaren arteko erlazioa neurrigabea denean.
- Hala eta guztiz ere, gizarte alokairuko etxebizitza eskuratzea ez da erraza, bereziki hiri handietan: itxaron-zerrendak luzeak dira, eta bi taldetan antolatuta daude: kanpoko zerrendak, edozein herritarrek izena eman dezakeela horietan, eta barneko zerrendak, jada etxebizitza soziala izanda beren beharrianetarako ondoen egokitzen den beste batera joan nahi duten pertsonen izena ematen dutela.

Danimarkako etxebizitza politika

- Etxebizitza sozialen esleipen sistemari dagokionean, elkarteei beraiei dagokie. Lehentasun irizpide ezberdinak daude: alde batetik, barneko zerrendan izena eman duten pertsonak lehentasuna daukate kanpoko zerrendan izena eman dutenen aurrean; gauzak horrela, etxebizitza erakargarrienak zirkuituaren barruan daudenek bakarrik eskura ditzakete. Beste alde batetik, seme-alabak dauzkaten familiei lehentasuna ematen zaie, udalerriek beren etxebizitza hutsen *stock*aren % 25 erabil dezaketela beharizan gehien dituzten familiei ostatua emateko.

Izan ere, udalerriek larrialdiko egoeretan dauden pertsonen etxebizitza sozialeko sektorean ostatua emateko daukaten aukerak nabarmen lagundu dio etxebizitza sozialeko parke batzuen egoitza-osaeran aldaketa kualitatiboa egoteari, zailtasun eta beharizan bereziak dituzten pertsonen (buru-gaixotasunak dauzkaten pertsonak, mendekotasunak dituzten pertsonak, edo beste pertsona batzuk) eta langabetuen kontzentrazio handia ekarri duten neurrian. Denboraren poderioz, nolabaiteko atsekabe-sentimendua sortu da, sektore horretako egoitza-osaerari dagokionean.

1970era arte, etxebizitza sozialen erabiltzaile nagusiak langile gaituak, zerbitzuen sektoreko langileak, profesional gazteak eta arazo ekonomikorik gabeko talde sozialak ziren, nahiz eta neurri txikiagoan zailtasun egoeran zeuden pertsonen ostatua eskaintzen zitzairen. Egoera aldatzen hasi zen, jabetzako etxebizitza oso erakargarri bihurtu zenean lana zeukaten edozein pertsonarentzat. Horrek mugimendu handia sortu zuen gizarte alokairuko sektoretik jabetzako etxebizitzako sektorerantz: lehenengoa gero eta neurri handiagoan erabiltzen zen ekonomiaren aldetik laguntza behar zuten sektoreetarako, eta prozesu hori azken hamarkadetan egondako langabeziaren igoeraren bidez indartu eta areagotu da (1970ean langabetuak 150.000 eta 200.000 pertsona inguru ziren; 1998an, berriz, 900.000 ziren, gutxi gorabehera).

Gaur egun, hauxe da emaitza: etxebizitza sozialeko sektoreak ekonomiaren eta gizartearen aldetik beharizan handiak dituzten biztanleak barne hartzen ditu, gizarte bereizkeria handiaren seinale dela. Horrek gatazka larria dakar Danimarkako gizarte ongizateko sistema bezalako baterako, bertan berdintasun eta unibertsaltasun printzipioek lehentasuneko eginkizuna daukatela. Gune batzuetan gertaera hori biztanleen kontzentrazio etnikoaren bidez indartu da.

- Egoera horrek 80ko hamarkadatik arazo horiek saihesten edo arintzen saiatzera bideratutako gizarte programa ezberdinak abiarazi beharra eragin du, eta horrela, 90eko hamarkadaren amaieran, "auzoak osorik zaharberritzeko" ekimen berria abiarazi zen, udalerrien, auzoetan dauden elkarten eta etxebizitza sozialen biztanleen arteko lankidetzara formula baten bidez etxebizitzari zuzenean lotutako aldeak laneratu eta gizarteratzeko beste alde batzuekin eta kultur ekimenekin konbinatzen dituena.
- Gainera, badago faktore erantsi bat, etxebizitzaren tamainari lotzen zaiona eta sektorean ikusten diren zailtasunak areagotzen dituena: hirigunetik hurbilago egoteagatik erakargarriagoak diren etxebizitzak bi logelako pisuak dira oro har, familien beharizan eta lehentasunetara egokitzen ez direnak; gauzak horrela, ikasleek edo maiz langabezia dauden pertsona bakarrek okupatzen dituzte. Hiri inguruetan dauden etxebizitzek, berriz, kontrako arazoa agertzen dute: tamaina egokia daukate, baina gaur egun ospe ona ez daukaten gune ez-erakargarrietan kokatzen dira. Laburbilduz, etxebizitza sozialen *stock*ak ez die erantzuten herritarren nahi eta beharizanei, eta horren ondorioz, sekulako oztopoak ditu arazo ekonomiko edo sozial berezirik ez daukaten sektoreak erakartzeko. Analisten arabera, horrek hurrengo arrisku larria dakar etorkizunera begira: azken bi hamarkadetan ikusitako gizarte bereizkeriaren joera areagotzea eta etxebizitza soziala gotorleku bihurtzea bazterketa arriskuan edo egoeran dauden pertsonentzat.

Danimarkako etxebizitza politika

- Bestalde, herrialdeko azken urteotako ekonomi eta gizarte politikako aldaketa ezberdinek etxebizitza eskuratzeko zailtasunak ugartu dituzte beharizan handiak dituzten kolektiboetarako, Danimarkako merkatuan gizarte alokairuko etxebizitzaren urritasun handia ikusi dela. Esate baterako, Kopenhagek bere gizarte alokairuko etxebizitza parke osoa maizterrei saltzea eta urte bakoitzean eraiki daitekeen gizarte alokairuko etxebizitza berrien gehieneko kopurua mugatzea aukeratu du (azken urteotan, Administrazio zentralak 6.000 etxebizitzatara mugatu du herrialde osorako etxebizitza sozial berrien eskaintza).

Etxebizitza prestazioak

- Azkenik, etxebizitza prestazioak aipatu behar dira, beren helburu nagusia herritar guztiei ostatu eskuratzeko beharrezko baliabideak bermatzea dela. Prestazio horiek alokairuko etxebizitzaren gastuei zein jabetzako etxebizitzari lotutako gastuei aurre egiteko ematen dira. 10 urtetik hona prestazioen zenbatekoak murrizteko joera argia dagoen arren, familia-unitateak inolako baliabide ekonomikorik ez daukanean, toki administrazioa da etxebizitzaren alokairuaren ordainketa osoa bere gain hartzen duena.
- Hain unibertsalista ez den politika bultzatzeko joerak orain dela gutxi gizarte babeseko prestazioak eskuratzeko orduan murrizketa handiak proposatzea eragin du, batez ere diru-sarreraren nolabaiteko maila daukaten herritarrentzat; esparru horretan etxebizitza prestazioak zalantzan jartzen ari dira, nahiz eta momentuz funtsezko inolako erreformarik burutu ez den.

9.3. FRANTZIA

Frantziako etxebizitza politika

Aurrekariak eta testuingurua

- Frantziak etxebizitza politikako partaidetza publiko handiaren historia zabala dauka –jabetzako zein alokairuko etxebizitzako sektorean–, askotan oso denboraldi zehatzetarako ezarritako mota guztietako subsidio, zerga kenketa, alokairuen kontrol eta finantza erregulazioetan gauzatu dena. Horrek aplikatzen diren tresna ezberdinen aldizkako berriztapena dakar. Gailuak anitzak dira, eta beraz, zaila da laburpen osoa egitea. Gailuak hain maiz aldatu edo berriztatzen dira, non nolabaiteko nahasketa sortzen duten biztanleengan.
- Frantziako etxebizitza politika Europan zentralizatu den daudenetako bat da:
 - Administrazio zentralak helburuak zehaztu eta esku hartzeko tresnak diseinatzeko eskumena dauka, aplikazioa eta kudeaketa baino ez direla deszentralizatu.
 - Etxebizitza politikarako erabiltzen diren fondo publikoen banaketa eskualde eta departamenduka burutzen da. Eskualdeek ez daukate eskumenik etxebizitzaren arloan, nahiz eta departamenduen moduan, estatuaren zuzeneko laguntzak osa ditzaketen aurrekontuko zuzkidura propioen bidez.
 - Bestalde, udalek zuzeneko eskumenik ez badaukate ere, funtsezko eginkizuna burutzen dute gizarte sektorean, bai beren lurralde mugapean jarduten duten etxebizitza sozialeko erakunde kudeatzaileen gainean daukaten kontrolaren bidez, bai etxebizitza sozialak eraikitzeko lurzoru horniduraren bidez.
- Etxebizitzako zuzeneko gastua –eskaintzarako zuzeneko diru-laguntzen bidez egiten dena zein etxebizitza prestazioen bidez egiten dena– Europar Batasuneko handienetako bat da: Alemaniakoa baino ia bi aldiz handiagoa da, eta ia hiru aldiz handiagoa da, per capita errentari dagokionean; era berean, tradizioan eremu horretan aktiboak izan diren herrialde batzuetakoa -Herbehereak eta Suedia, kasu- baino askoz handiagoa da, Erresuma Batukoak baino ez duela gainditzen.

12. taula: Etxebizitzako gastu publikoa Frantzian, Alemanian eta Erresuma Batuan (1995-2002; milioi €-tan)

		1995	2000	2002
Alemania	Inbertsiorako laguntza	5.121	3.579	2.600
	Banakako prestazioak	2.938	3.426	4.500
	Guztira	8.058	7.005	8.925
Frantzia	Inbertsiorako laguntza	3.469	3.430	3.576
	Banakako prestazioak	11.141	12.692	13.523
	Guztira	14.610	16.122	17.099
Erresuma Batua	Inbertsiorako laguntza	7.480	8.038	7.955
	Banakako prestazioak	16.924	18.437	19.696
	Guztira	24.404	26.475	27.651

Iturria: Ball, M. (2005): *European Housing Review 2005*, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Coventry, Erresuma Batua; Ministère de l'équipement, des transports et du logement.

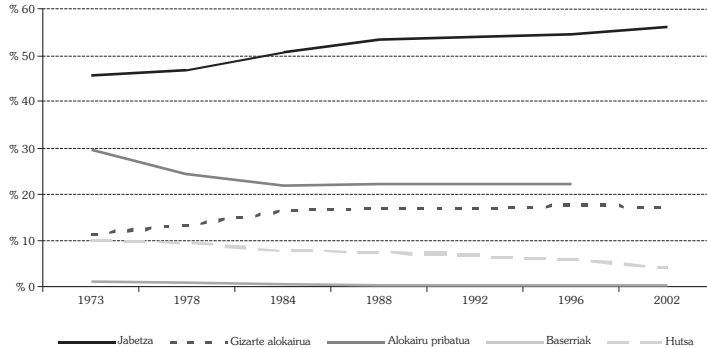
Frantziako etxebizitza politika

Etxebizitzaren parkea

- 2002an 24 milioi eta erdi etxebizitza inguru zeuden Frantzian: horietatik % 56 jabetzako etxebizitzak ziren, % 20 inguru alokairu pribatuko etxebizitzak, eta % 17 inguru alokairuko etxebizitza sozialak.

Estatuak alokairuko etxebizitza soziala suspertzen du, alokairu pribatuko sektorearekin lehia dezan, eskaintzaren kalitatea hobetzeko asmoz. Hala ere, jabetzako sektorea ere bultzatzen du.

35. grafikoa: Frantziako etxebizitza parkeak duen egitura edukitze erregimenaren arabera (%)



Iturria: Hemendik moldatua: Norris, M. eta Shiels, P. (2004): *Regular National Report on housing Developments in European countries. Synthesis Report*, Department of the environment, Heritage and Local Government, The housing Unit, Dublin, Irlanda.

Jabetzako etxebizitza

- Jabetzako etxebizitzaren prezioei dagokienez, nahiko egonkor egon dira azken 30 urtean. Paris salbuespena izan da, 1989tik 1991ra bitartean prezioen oso igoera nabarmena izan zuelako, eta 1992tik 1996ra bitartean oso jaitsiera nabarmena izan zuelako. Harrezkero prezioek ez dute izan Erresuma Batuko edo Espainiako gorabeheren modukorik. Alde horretatik, adituek argudiatzen dute jabetzako zein gizarte alokairuko etxebizitzaren eskaintza gehitzeko diseinatu den Administrazioaren esku-hartzeko handiak eginkizun egonkortzaile garrantzitsua izan duela. Izan ere, 1965etik batez besteko prezioak estatu mailan igo dira, familiek erabil ditzaketan diru-sarreraren mailan ikusitako igoeren haritik, berriro ere Paris salbuespen bakarra izan dela.
- Jabetzako etxebizitza eskuratzeko laguntzen sistema 70eko hamarkadaren amaiera aldera ezarri zen, eta ordutik hona ez da aldatu funtsean, nahiz eta 1995ean erreforma batzuk burutu ziren. Bi neurri nagusitan oinarritzen da: alde batetik, "harrirako laguntza" eta hipotekarako laguntza batzuk; beste aldetik, jabetzako etxebizitza eskuratzera bideratutako etxebizitza prestazioak. Hala ere, ez daude gure eremuan dauden eta etxebizitza finantzatzera bideratzen diren zerga kenketak.
- Jabetza eskuratzeko maileguen sistema estatuak interes-tasa mugatu batean eta kuota finkotan emandako maileguetan oinarritzen da; mailegu horiek etxebizitza baten erosketa finantzatzeko hartzen diren hipoteka-maileguei aurre egiteko erabiltzen dira. Formula hori etxebizitza berria erostea edo eraikitzea aukeratzen duten pertsonen zuzentzen zaie, betiere laguntzak eskuratzeko neurri handian oztopatzen duten gehieneko mugetatik beherako diru-sarrerak badauzkate (izan ere, 90eko hamarkadan, onuradunen kopurua 30.000 eta 50.000 artekoa izan da).

Frantziako etxebizitza politika

- 1995ean harrirako eta hipotekarako subsidio berria sartu zen, “zero tasako mailegua” izenekoa. Mota hori oinarritzko bi aldetan bereizten da aurrekotik: alde batetik, eskaintzen den laguntza mailakakoa da, urtero ematen baita eskatzaileen urteko diru-sarreraren arabera; beste aldetik, aplikatutako diru-sarreraren gehieneko muga pixka bat handiagoa da. –Seme-alaben kopuruaren eta etxebizitzaren kokapenaren arabera haztatutako– muga finko batetik beherako diru-sarrerak dauzkaten etxebizitzako erosleek Administrazio publikoarekin hitzarmena daukaten edozein finantza erakundetatik eskura dezaketen mailegu nagusiaren aurrerakin osagarritzat jotzen da; aurrerakin hori ezin da izan zorpenaren heren batetik gorakoa, etxebizitza berriaren balioaren % 20tik gorakoa edo zaharberritu beharreko etxebizitzaren balioaren % 54tik gorakoa (erreferentzia gisa, ezkongabe batentzako maileguaren gehieneko zenbatekoa 16.000 €-koa zen 2005ean).
 - Erosleen zuhurtasuna merkatuaren ezaugarri garrantzitsua da, beren diru-sarrerak kontuan hartuta ahalegin handirik egin ohi ez dutela –ahalegin maila % 25 edo % 27 ingurutakoa da-. Zuhurtasun hori kreditu-erakundeek beren balizko bezeroei buruz egiten duten diru-sarreraren ebaluazioan ere ikusten da; erakunde horiek oso zorrotzak dira hipoteka-maileguak onartzeko irizpideak zehaztu eta aplikatzeko orduan.
- Alokairu pribatuko etxebizitza*
- –Oro har, diru-sarreraren maila txikia daukaten familiak barne hartzen dituen– gizarte alokairuko sektoreari dagokionez, esan daiteke aspaldian kontrolatzen duen erregulazioa dela eta, bere kalitatea batez besteko estandarraren azpitik dagoela, zaharberritze prozesu tinkoa behar dela. 80ko hamarkadatik alokairuko etxebizitzaren jabeentzako zerga salbuespenak (alokairuengatiko diru-sarreraren % 35era artekoak) eta gehitzen joan diren eta sektore horretan inbertsio pribatua sustatu nahi duten zerga formulak badaude ere, alokairu pribatuko sektoreak etxebizitza parkean daukan proportzioa ez da leheneratu, aurreko grafikoan ikus daitekeen bezala (gogoratu behar da Bigarren mundu gerraren amaieran alokairu pribatuko sistema nagusia zela, % 40tik gorako partaidetza izanda).
- Gizarte alokairuko etxebizitza*
- Gizarte alokairuko etxebizitzako sektoreari dagokionez, egiaztatu da Frantziako politikak berebiziko ahalegina egiten duela bere etxebizitza parkeari eusteko eta hori gehitzeko. Alokatzeko etxebizitza babestuak eraikitzeak tradizio luzea dauka, eta estatua da eraikuntza hori kreditu berezien eta zerga salbuespen eta kenketen bidez laguntzen duena⁴⁰.
 - Frantzian etxebizitza sozialek etxebizitza parke osoan daukaten proportzioa gehitzen joan da Bigarren mundu gerraren amaieratik, 1999an % 17ra heldu zela. Dena den, aitortu behar da alde geografikoak oso nabariak direla: adibidez, Ile de Francen 100 etxebizitza daude mila biztanleko; Midi-Pyrénéesen, aldiz, proportzioa 37,4koa da. Desoreka horiek saihesteko eta hogeit urteko epean hiri guztietan gizarte alokairuko etxebizitzaren % 20koa izateko asmo handiko helburua bermatzeko, 2000n onetsitako Elkartasun eta Hiri Berriztapenerako Legeak ratio zehatz batera doitu beharra ezarri zuen udalerrri guztietarako, bestela isuna jasoko zutela; legea ez betetzekotan kobratzen diren isunen zenbatekoa Hiri Zaharberrikuntzarako Fondoetan sartzen da.
 - Etxebizitza sozialeko sektorearen helburu tradizionala merkatuko alokairuak ordaindu ezin dituzten familiei kalitatezko etxebizitzak eskuratzen laguntzea izan da, eta Administrazio zentralari egokitu zaio etxebizitza soziala eskuratu ahal izateko diru-sarreraren mugak ezartzeko erantzukizuna. Onuradunen taldea diru-sarreraertainak dauzkaten familiek osatuta zegoen, oro har. Gaur egun, etxebizitza sozialen kudeaketaz arduratzen diren erakundeei eskatzen zaie beharizan handiak dituzten familiei arreta berezia eskaintzea, eta aldi berean, gizarte bereizkeriako fenomenoak saihesten saiatzea.

⁴⁰ Nabarmena da soldatapeko 10 langile baino gehiago dituzten enpresek soldata guztien % 0,65 eman behar dutela enpresetarako etxebizitza sozialak eraikitzeke.

Frantziako etxebizitza politika

- –Normalean alokairu merkeko etxebizitza deitzen den (logement à loyer modéré edo HLM etxebizitza)– etxebizitza sozialeko sektorean erakunde ezberdinek esku hartzen dute:
 - alde batetik, HLM erakunde publikoak, *Offices publics HLM* izenekoak, administrazio erakunde publikoak direnak eta HLM bulego publikoak (*OPHLM*) eta Hirigintza eta Eraikuntzako bulego publikoak (*OPAC*) barne hartzen dituztenak;
 - beste aldetik, HLM elkarte anonimoak (*Sociétés anonymes d’HLM*), beren helburu sozialaren ezaugarria irabazi-asmu mugatua izatea dela;
 - kooperatibako etxebizitza sozialetako elkarteak (*Sociétés coopératives*), irabazi-asmu mugatua daukatenak eta alokairuko zein jabetzako etxebizitzaren sustapenean eta kudeaketan esku hartzen dutenak;
 - higiezin-kredituko elkarteak (*Sociétés de crédit immobilier*), finantza izaerako merkataritza-elkarteak direnak, beren eginkizuna fondoak lagatzea eta etxebizitzak sustatzea dela;
 - eta azkenik, ekonomia mistoko elkarteak (*Sociétés d’économie mixte*), udal ekimenaz sortzen direnak eta etxebizitza sozialak eraiki eta kudeatzeko HLM erakunde publikoen finantza sistema berdinak lor ditzaketanak.
- Gerraren ondoko lehenengo urteetan, Frantziako Administrazioak aurrez fabrikatutako etxebizitza bloke handiak eta berdinak eraiki zituen, biztanleriaren goranzko beharrezan aurre egiteko. Gaur egun, beren itsusitasunak, kontserbazio-egoera txarrak eta beharrezko handiak dituzten gizarte taldeen kontzentrazioak –bereziki immigranteek osatutakoa– etxebizitza sozialeko parkea etxebizitza politikak aurre egin beharreko arazo larrienetako bat bihurtu dute. Horren ondorioz, etxebizitza sozialen eraikuntzaz eta kudeaketaz arduratzen diren HLM erakundeek nahiko altuak diren etxebizitza hutsen ratioei aurre egin behar diete, bereziki hiri txikietan. Izan ere, horietan kostu aplikatuko alokairua merkatukoa baino garestiagoa da sarritan, kasu batzuetan parkea zati batean eraistea aurreikusitako dela alternatiba bakar gisa; Parisko eskualdean, berriz, eskaria eskaintza erabilgarria baino askoz handiagoa da, etxebizitza sozialeko sektorean aplikatutako alokairuak merkatuko alokairuak baino askoz merkeagoak diren neurrian.
- Azpimarratu behar da etxebizitza sozialen batez besteko kalitatea nabarmen hobetu dela 80ko hamarkadaren erdialdetik, azken urteetan garatu den zaharberritze ahaletan handiari esker, nahiz eta hobekuntza horiek etxebizitza horiei lotutako iraintze sozialeko prozesua moteltzea lortu ez duten.
- Bestalde, etxebizitza sozial berrien urteko eraikuntza nabarmen jaitsi da: 90eko hamarkadaren erdialdean 60.000 etxebizitza inguru eraikitzen ziren urtean; 2002an, aldiz, proportzioa 36.000 etxebizitzakoa zen (urte horretan eraikitako etxebizitzaren % 12, alegia). Hala eta guztiz ere, etxebizitzaren sorrera garbia txikiagoa da, batez beste 6.000 etxebizitza inguru eraisten direlako eta 3.000 etxebizitza inguru beren maizterrei saltzen zaizkielako.
- Etxebizitza prestazioen sistemari dagokionez, esan daiteke oso eremu garatua dela gure alboko herrialdean. Nabarmena da hiru prestazio motak, jabetzako zein alokairuko etxebizitzari aplikatzen zaizkienak, eskatzaileen diru-sarreraren mailaren arabera ezartzen direla, zergak eta prestazio eta subsidio ezberdinak kendu ondoren.
 - Etxebizitzarako famili prestazioa –*Allocation de Logement à caractère Familial* (ALF)– familiako kargak dituzten familiei, seme-alabarik gabeko senar-emazte gazteei eta mendeko helduak (adinekoak edo ezinduek) zaindu behar dituzten familiei zuzentzen zaie.
 - Etxebizitzarako gizarte prestazioa –*Allocation de Logement à caractère Social* (ALS)– bakarrik bizi diren eta etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten pertsonen zuzentzen zaie; besteak beste, adinekoak, heldu ezinduek, luzaroko langabetuak, gizarteratzeko gutxieneko diru-sarreraren onuradunak edo, aurrerago zehaztuko den bezala, gazteak dira onuradun nagusiak.
 - Etxebizitzarako banakako prestazioa –*Aide Personnalisée au Logement* (APL)– etxebizitza bat okupatzen duten eta mailegu edo laguntza publikoen onuradunak diren pertsonen zuzentzen zaie, betiere ALF eta ALS prestazioen onuradunak ez badira.

Etxebizitza prestazioak

Frantziako etxebizitza politika

- Badago etxebizitzarako beste prestazio bide bat, beharizan egoera larrietan dauden pertsoneri zuzendutakoa eta Etxebizitzarako Elkartasun Fondoek (*Fonds de Solidarité Logement*) emandakoa; Administrazio zentralak eta departamenduek fondo horiek finantzatzen dituzte. Fondoek etxebizitza eskuratzen laguntzen dute oso ezberdinak izan daitezkeen laguntzen bidez: etxebizitza eskuratzeko eskatutako kauzio edo fidantzaren ordainketa, alokairuko gastuen ordainketa edo ostatuaren arloan laguntza eta aholkularitzako gizarte zerbitzu bat ematea.
- Laguntza gailu horren aplikazioak oztopoak eta arazoak izan ditu indarrean egon den aldian (25 urte baino gehiago). Horrela, etxebizitza sozialeko sektorean uste da laguntza zehatz batzuek nolabaiteko gizarte bereizkeria finkatzea eragin dutela, prestazioak eskuratu ezin izatean pobrezia mugaren muga ofizialetik gorako diru-sarrerak dauzkaten familiek alokairu garestiekin aurre egin behar dieten neurrian –hori dela eta, azkenean sektorea utzi behar dute-. Modu horretan bereizkeria berria sortzen da, modernizatu badira ere, oraindik iraintze soziala jasan behar duten etxebizitza sozialeko urbanizazioetan diru-sarreraren maila txikia daukaten pertsonak eta familiak biltzen direla. Bestalde, herritarrek beren gain hartu ohi dituzte etxebizitza prestazioen ordainketak etxebizitzaren gastuaren murrizketa gisa, eta horrek analistek etxebizitzaren jabeen zuzenean eskualdatzen zaizkiela uste izatea eragin du. Jarduera horrek eragin negatiboa eta inflazio motakoa dauka.

9.4. HOLANDA

Holandako etxebizitza politika

Aurrekariak eta testuingurua

Ziur aski, Herbehereak alokairuko etxebizitza sozialen parke zabal baten garapenean oinarritutako etxebizitza politika aktiboak ondoen agertzen dituen Europar Batasuneko herrialdea da, nahiz eta azken urteotan jarduteko ildo hori aldatzeko prozesu nabarmenean sartuta dago. Aurrekari batzuek bere bilakaera testuinguruz hornitzen lagun dezakete:

- Herrialdeak 40ko hamarkadaren erdialdetik aurrera izan zuen biztanleriaren igoera handiak bi fenomeno eragin zituen: etxebizitza politikaren helburuak arreta etxebizitza berrien ahalik eta kopuru handiena eskaintzean jartzea, eta horren ondorioz, etxebizitzaren sustapen eta eraikuntza azkarreko politikaren alde egitea. Lurzoruaren hornidura lurzoruko merkatuen gainean beren kontrola burutzen zuten toki administrazioei zegokien: eraikuntza dentsitateen preskripzioaren eta lurzoruaren prezioen ezarpenaren bidez, espekulazioa saihestea lortzen zen, eta aldi berean, haren erabilera moteltzea bermatzen zen. Udalak eskaintzarako laguntza eta diru-laguntzetarako erabili beharreko fondo estatalak sustatu, kontrolatu eta banatzeko eskudunak ere baziren.
- Laburbilduz, harrezkero Herbehereetan hiru sustapen mota egon dira: etxebizitza sozial publikoa, epe luzerako kredituen eta diru-laguntzen bidez finantzatutakoa, alegia, diruz lagundutako etxebizitza pribatua, eta etxebizitza libre, funtsean familia bakarreko jabetzako etxebizitzak ekoiztera bideratutakoa.

Etxebizitza prestazioak

- Prestazioen sistema, hau da, eskarirako laguntza ekonomikoen sistema, funtsezko elementua izan da Herbehereetako etxebizitza politikan (90eko hamarkadan, etxebizitzako zuzeneko gastuaren erdia baino gehiago ematen zitzairen). Laguntza horiek ez dira inoiz unibertsalak izan: alde batetik, etxebizitza alokairu erregimenean eskuratzen duten pertsonen bakarrik zuzendu zaie beti, eta beste aldetik, beren hornidura diru-sarrerei buruzko betekizun batzuk betetzearen baldintzapean dago. Horrela, errenta maila zehatz baten gainetik, ezin da onuradun izan (iraganean muga horiek txikiagoak ziren, diru-sarreraren gehieneko mugak gaur egun indarrean daudenak baino askoz handiagoak zirela).

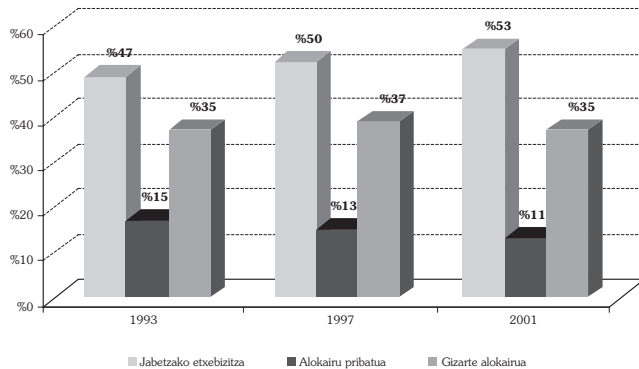
Etxebizitza soziala

- Hasieratik etxebizitza sozialen sustapena etxebizitza elkarteak edo korporazioak izeneko irabazi-asmorik gabeko erakundeei (*Woningcorporaties*) egokitu zaie; 2000n mota horretako 700 elkarte inguru zeuden. Tradizioan toki administrazioen kontrolpean egon dira, beti Administrazio zentraletik finantzaketa publikoa jaso badute ere. 1993tik aurrera, autonomia handiagoa lortzen joan ziren, eta gaur egun, Administrazio zentralaren kanpoko ikuskapena baino ez daukate. Dena den, udalerriek haien jardueretan daukaten eragin maila nabarmena da oraindik, horiei egokitzen baitzaizkie lurzoruaren hornidurari eta hirigintza plangintzari buruzko eskumenak.
- Izan ere, udalerria lurzoruaren prestaketa planifikatu eta koordinatzeko -etxebizitzak sustatzera begira-, etxebizitzaren beharrian orokorrak planifikatzeko eta kolektibo espezifiko zehatz batzuk (adinekoak eta gazteak, besteak beste) zehaztu eta dimentsionatzeko eskuduna da. Iraganean toki administrazioak etxebizitzaren eraikuntza zuzenean sustatzeaz ere arduratzen ziren, baina eginkizun horretatik aldentzen joan dira; 90eko hamarkadaren amaieran, etxebizitza elkarterik ez zeukaten udalerrien kopuru mugatu batek bakarrik jarraitzen zuen sustapen eginkizunak garatzen, eta gaur egun, ez du inork egiten.

Holandako etxebizitza politika

- Etxebizitza sozialen eskaintzari dagokionez, Herbehereek leku ospetsua okupatzen zuten eta oraindik okupatzen dute Europan. 2002ko datuen arabera, jabetzako etxebizitzak % 54ko partaidetza zeukan etxebizitzaren stock osoan, alokairuko etxebizitzak % 11 ingurutakoa, eta etxebizitza sozialak % 35ekoa, nahiz eta datuak oso ezberdinak diren beren herrien tamainaren arabera. Hiri handiak, hala nola Amsterdam eta Rotterdam, etxebizitza sozialak izateko etxebizitzaren ehuneko handiena erabiltzen dutenak dira⁴¹.

36. grafikoa: Edukitze erregimenaren arabera Holandako etxebizitza stockaren egiturak izan duen bilakaera



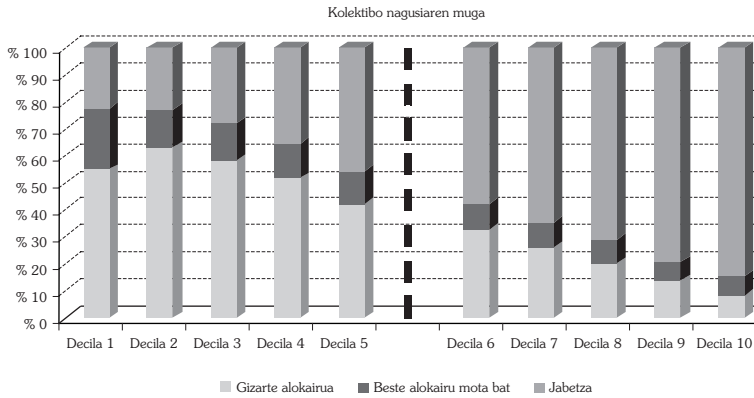
Iturria: Holandako Etxebizitza Ministerioak emandako datuak.

- Alokairuko etxebizitza hasieran mailegu publikoen bidez laguntzen zen, eta beranduago, mailegu pribatuetatik ondorioztatutako kapital-interesetarako subsidioren bidez. Bere ezaugarria oso gizarte maila ezberdinetako eta diru-sarreraren maila ezberdinetako pertsonentzat izatea da. Bestela esanda, Herbehereetako gizarte alokairuko etxebizitzako sektoreak ez dio inoiz erantzun beharrian gehien dituzten gizarte kolektiboek zuzendutako politika bati, sektorean nolabaiteko gizarte kontzentrazioa ikusten den arren: adinekoak, gazteak, bakarrik bizi diren pertsonak eta lan egiten ez dutenak gizarte alokairuko sektorean etxebizitza gehien eskatu dituzten kolektiboak izan dira (adibidez, 30 urtetik beherako gazteen artean, % 10ek baino ez du jabetza eskuratzen). Bestalde, etxebizitza sozialen kokapenak ez du sortu inolako ghetto bihurtzeko fenomenorik auzoetan.
- Etxebizitza soziala eskuratzeko baldintzei dagokienez, 1989ra arte unibertetsala zen, hau da, teoriarik edozein herritarrek ezaugarri horietako etxebizitza eskura zezaketen, beren diru-sarreraren maila edozein izanda; hala ere, praktikan hori eskuratzeko aukera beren errenta mailari lotuta zegoen zuzenean. Egoera urte horretatik aurrera aldatu zen, etxebizitza arautegi berri baten aldarrikapenaren eskutik; esparru horretan onuradunen taldea ezarri zen etxebizitza sozialerako, biztanle guztien % 35-40ra hedatzen zena. Une horretatik aurrera, etxebizitza sozial gehienak –ez guztiak– diru-sarreraren maila ertaina edo txikia daukaten pertsonen bano ezin dituzte eskuratu.

⁴¹ 1999an Amsterdamen eta Rotterdamen etxebizitzaren % 56 eta % 59, hurrenez hurren, etxebizitza sozialeko parkeei zegozkien (Kullberg, 2003).

Holandako etxebizitza politika

37. grafikoa: Etxebizitzaren edukitze erregimena Holandako familien diru-sarreraren arabera



Iturria: Van Kempen, R. eta Priemus, H. (2001): "Revolution in social housing in the Netherlands: Possible effects of New Housing Policies". Hemen aipatua: Ouwehand, A. eta van Daalen, G. (2003): "Dutch housing associations. A model for social housing".

- Gizarte sektoreko alokairuaren zenbatekoa etxebizitzaren ezaugarrien arabera aldatzen da, baina oro har errentak merkeak dira: 2000n batez besteko alokairua 320 €-koa zen 61 m²-ko etxebizitza baterako, eta gizarte alokairuko sektoreko etxebizitzaren % 90ek 427 €-tik beherako hileko alokairua ezarrita zeukaten; erreferentzia gisa adierazi behar da herrialde horretan 2000n familiako hileko batez besteko diru-sarrerak 1.990 €-koak zirela, eta 65 urtetik beherako pertsona bakarrarentzako diru-sarreraren berme prestazioa hileko 499 €-koa zen.

38. grafikoa: Alokairuko eta jabetzako etxebizitzaren prezioen bilakaera Holandan (1965-2002)

Urtea	Alokairua (€)	Jabetza (€)
1965	100	100
1975	200	150
1985	400	250
1995	600	400
2002	800	800

Legend:
— Alokairua
— Jabetza

Iturria: Herbehereetako Estatistika Zerbitzu Ofiziala (VROM, 2005). Oinarrizko urtea: 1965.

Holandako etxebizitza politika

- Etxebizitza sozialen zein alokairu pribatuko sektorearen maizterrek etxebizitzarako prestazio ekonomikoa jasotzen dute; prestazio horren zenbatekoa beren diru-sarreraren mailaren eta aurre egin beharreko alokairuaren zenbatekoaren arabera zehazten da. Prestazioaren zenbatekoa zehazteko alokairuaren prezioa kontuan hartzeak diru-sarrera txikiak dauzkaten familiek etxebizitza merkeagoak, txikiagoak eta txarragoak aukeratu behar izatea saihestea du helburu. Izan ere, horrek bizi-kalitate txarragoa egotea eta auzoak pixkanaka-pixkanaka ghetto bihurtzea zekarren; aplikatutako formulak, berriz, nahasketa sozial handiagoa errazten du.
- Sistemari (onuradunak bere etxebizitza aukeratzeak laguntzaren zenbatekoa zati batean zehazten duela) lotutako eragozpenak neurri batean saihesteko, alokairuen gehieneko muga batzuk ezartzen dira (597,54 € 2005erako), horien gainetik ezin dela inolako prestaziorik eskuratu. Bai alokairu publikoko etxebizitzako sektorean, bai alokairu pribatuko etxebizitzako sektorean, gehieneko prezioak *bideragarritasun-balioko sistema* baten arabera zehazten dira, eta beren oinarriko prezioa urtero doitzen da. Horren ondorioz, etxebizitza baten alokairuagatik eska daitekeen gehieneko zenbatekoa etxebizitzaren ezaugarrien eta kalitatearen araberakoa da. Hala eta guztiz ere, praktikan etxebizitza gehienek gehienekotik beherako alokairuak aplikatzen dituzte. Gobernu zentrala da alokairuen urteko gehikuntza zehazten duena eta aplika daitekeen gehieneko errentaren bidez ezarritako alokairuaren arabera gehikuntza maila ezberdinak finka ditzakeena; esate baterako, gehieneko errentaren % 70etik beherako zenbatekoko alokairuek eta gehieneko mugaren % 70etik gorako zenbatekokoek gehikuntza ezberdina izatea erabaki daiteke. Ia egonkorra ez den prezioak finkatzeko politika hori maila zehatz batetik beherako errentak dauzkaten alokairuko etxebizitza guztiei aplikatzen zaie (597,54 € 2005erako); zenbateko horretatik gorako errenta daukaten etxebizitzak sistematik kanpo geratzen dira.
- Alokairuari aurre egiteko prestazioa jasotzea onuradunak errentaren zati bat (166 €, gutxienez) bere diru-sarreraren bidez ordaintzen parte hartzearen baldintzapean dago.

13. taula: Alokairurako prestazio ekonomikoen adibideak Holandako gizarte alokairuko etxebizitzan

Kontzeptua	1. adibidea	2. adibidea	3. adibidea	4. adibidea
Urteko diru-sarrerak	10.000 €	10.000 €	15.000 €	15.000 €
Hileko alokairua	200 €	400 €	200 €	400 €
Hileko subsidioa	34 €	209 €	-	41 €
Ordaindu beharreko alokairua	166 €	191 €	200 €	359 €

Etxebizitzaren alokairurako subsidioen adibideak, 2001-1-7tik 2002-1-7ra bitarteko aldirako.

Iturria: Ouweland, A eta van Daalen, G (2003): Dutch housing associations. A model for social housing, Delft University Press, Delft, Herbehereak..

Holandako etxebizitza politika

Joera berriak: etxebizitza sozialaren pisuaren murrizketa

- 90eko hamarkadaren amaieran Holandan hirigintza eta etxebizitza politika berria abiarazi zen, gizarte alokairuak etxebizitzaren parke osoan zeukan pisua murrizten joateko asmoz. Horretarako, 2001etik aurrera, jabetza sustatzera bideratutako neurri asko aplikatu ziren. Gobernuaren aurreikuspenak betetzen badira, Herbehereetako etxebizitza merkatuko jabeen ehunekoa % 65era arte igoko da 2010erako, horrela Europako batez bestekora helduta. Antolatutako neurrien artean, bereziki nabarmena da jabetzako etxebizitzarako laguntza, urte horretan aldarrikatutako jabetzako etxebizitzako sustapenerako Legeak (*Wet Bevordering Eigen Woningen*, BEW siglen bidez ezaguna) ezarritakoa: diru-sarreraren maila txikia daukaten familiei zuzenduta dago, eta hori emateko, etxebizitza erosteko gehieneko prezioa eta aipatutako erosketari finantzatzeko kontratatzen den maileguaren gehieneko zenbatekoa hartzen dira kontuan; gaur egun, gehieneko prezio hori 133.000 €-tan ezarrita dago. Oso prezio merkea da, prezioen azken urteotako igoera kontuan hartzen bada. Gauzak horrela, oso pertsona eta familien kopuru mugatu bati baino ez dio laguntzen.
- Jabetzako etxebizitzaren prezioak nabarmen igo dira Holandan, batez ere Amsterdam, Rotterdam eta Haga bezalako hiri handietan, eta gainera, herrialdearen barnean alde handiak ikusten dira oso urbanizatuta dauden eskualdeen –adibidez, Randstad eta Brabant– eta landa eskualdeen artean. Esan daiteke ez dela une ona jabetzako merkatuan sartzeko, bereziki diru-sarreraren maila murriztak eta ertainak dauzkaten pertsonentzat.
- Modu osagarrian, estatuak diru-sarrera ertainak eta handiak dauzkaten maizterrek gizarte alokairuko etxebizitzetako sektorea uztera bideratutako neurriak ezarri ditu. Horrela, azken urteotan gizarte alokairua eskura zezakeen Herbehereetako biztanleriaren proportzioa familia guztien % 50etik % 40ra pasatu da, diru-sarreraren gehieneko mailak inflazio-indizearen bidez eguneratzen direla eta. 90eko hamarkadaren amaieran, indize hori familien batez besteko diru-sarreraren hazkundetasen azpi-azpitik igo da, eta horrek etxebizitza soziala eskura dezakeen taldea murriztea eragin du. Askok izan dira hiriguneetatik kanpo oro har familia bakarrek jabetzako etxebizitzak eskuratu ahal izateko beren auzoak utzi dituzten sektoreko maizterrak, eta argi denez, horrek gizarte alokairuko politikari ez ezik, etxebizitza orokorreko politikari eta hiri politikari ere eragin die, baita ingurumen politikari ere, erabaki horiek eragin nabarmena baitaukate garraio politikan.
- Joera berri horiek Holandako alokairuko etxebizitza sozialeko sektorearen mailakako aldaketa zehazten ari dira: diru-sarreraren maila txiki-txikiak dauzkaten taldeetako maizterren kontzentrazioa gehitzen ari da, eta aldi berean, sektorea ghetto bihurtzeko fenomeno ere handitzen da. Bilakaera horrek etxebizitza elkarten edo korporazioen estatusen aldaketak egotea eragingo du, pribilegio gutxiago eta etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten etxebizitzaren sektore eskatzaileetan arreta jarri beharko dutelako.

Litekeena da hurrengo urteetan Holandako gizarte alokairuko etxebizitzaren egoera nabarmen aldatzea. 90eko hamarkadaren amaieratik, eraikitzen diren etxebizitza berrien % 80 jabetzara zuzentzen dira, eta % 20 baino ez dira erabiltzen gizarte alokairurako. Gizarte alokairuko etxebizitzek etxebizitza guztien gainean daukaten ehunekoa bost puntutan murriztu da, gutxi gorabehera, 1990etik 2000ra bitartean; jabetzako etxebizitzaren ehunekoa, aldiz, zazpi puntutan igo da, denboraldi horretan % 45etik % 52ra pasatu dela.

- Garrantzitsua da etxebizitza merkatuko aldaketa horiek politika publikoetan egondako joera aldaketa gisa eta testuinguru sozioekonomikoan gertatzen ari diren aldaketa gisa azal daitezkeela nabarmentzea. Bultzada geografikoaz gain, familien ordaintzeko ahalmenean egon den gehikuntza aipatu behar da (gero eta gehiago dira beren etxebizitza ordaintzeko oso kopuru handiak erabiltzeko ahalmen ekonomiko nahikoa daukaten herritarrek, batez ere diru-sarreraren bi iturri dauzkaten familiak nabarmen gehitu direlako), eta hipoteka-maileguen interes-tasen murrizketak ere eginkizun garrantzitsua izan du horretan.

Holandako etxebizitza politika

- Analistek aurreikusten dute aldaketa horien bidez, ondoen bizi diren biztanleek hirietatik kanpo familia bakarreko etxebizitzetan bizi izateko joera izango dutela; diru-sarreren maila txikia daukaten biztanleak, aldiz, hirigunean eta 50eko eta 60ko hamarkadetan eraikitako hiri inguruko auzoetan kokatutako alokairuko etxebizitzetan bizi izango dira, bai alokairu pribatuko etxebizitzetan, bai gizarte alokairuko etxebizitzetan. Horren ondorioz, hiri gune batzuetako gizarte egitura polarizatzen da, ghetto bihurtzeko fenomeno etnikoarena barne, arazo hori guztiz berria dela Herbehereetako gizarte alokairuko etxebizitzako sektorerako. Egoera horri berariazko programen bidez aurre egiten hasi da: batzuk Amsterdam bezalako hiri handietan abiarazten ari dira, eta neurri polemikoak sartu dira, jabetza erregimenean dauden eta gaur egun gehien bat gizarte alokairuko etxebizitzetaz betetako hiriguneko gune erakargarrietan prezio garestiak daukaten etxebizitzaren eskaintza gehitzeko joera daukatenak.
- Halaber, gizarte alokairuko etxebizitza asko salduko dira, nahiz eta aurreikus daitekeenez, onenak baino ez dira erosiko. Horrek arazoa sortuko die etxebizitza elkartei, zalantzarik gabe, neurri handian Bigarren mundu gerraren ondoren eraiki ziren eta gaur egun eraistea edo erabat zaharberritzea dakarten baldintza tekniko txarretan dauden hiri etxebizitzaren *stocka* berregituratzeari ekin beharri aurre egin beharko diotelako. Gainera, diru-sarreren maila handia daukaten maizterrek sektorea utziko dutela kontuan hartuta, uste da etxebizitza elkarteek ez ordaintzeko tasa garestiagoei aurre egin beharko dietela, eta erakunde kudeatzaile horietarako finantza arazo handia dakarten etxebizitza hutsen kopurua igoko dela.
- Gobernuak salmentak suspertzen saiatu da, elkarteek beren eraikinak merkatuko gaur egungo prezioen azpitik sal ez ditzaten. Elkarteek aukera horren aurrean erakutsi duten erresistentzia handia gorabehera, oso interesgarriak dira alokairutik jabetzara igarotzea errazteko asmoz horietako batzuk garatzen ari diren formulak, hala nola jabetza partekatua edo erosteko aukera daukan alokairua.
- Laburbilduz, baiezia daiteke Holanda bere ezaugarriak galtzen ari dela, bere etxebizitza politikari dagokionean. Izan ere, badirudi agerpen handiko etxebizitza sozialeko sektorea desagertzen ari dela, gizarte talde guztiei zuzendutako kalitate handiko etxebizitzaren eskaintzaren bidez. Bestalde, gaur egun gobernuak etxebizitzaren % 65 jabetzakoak izan daitezkeen daukan helburua lortezina omen da, neurri handian azken urteotan etxebizitzaren prezioetan egon diren igoera handiak –biztanle askok etxebizitza eskuratu ezin izatea ekarri dutenak– direla eta.

9.5. ERRESUMA BATUA

Erresuma Batuko etxebizitza politika

Aurrekariak eta testuingurua

- Tradizioan Erresuma Batuan etxebizitza politika oso aktiboa izan da –70eko hamarkadan gastu publikoa BPGaren % 5etik gorakoa zen, eta tasak % 3tik gorakoak dira oraindik gaur egun-, baina hala ere, kostu-etekinari dagokionez, ez da politika eraginkor gisa konfiguratzen.
- Britainia Handiko etxebizitza politikaren ezaugarri nagusietako bat bere udal sustapeneko etxebizitza sozialaren parkea –*council housing*– da, XX. mendearen hasieratik funtsezko tresna izan dela helburu sozialak lortzeko orduan. Izan ere, Erresuma Batuan oso harreman estua egon da etxebizitza politikaren, gizarte politikaren eta enplegu politikaren artean, eta herrialde horretan gizarte alokairuko sektoreak babes eginkizun garrantzitsua gauzatzen du beharizan gehien dituzten biztanleriako sektoreetarako.
- Esleipenean, lehenetsuna ematen zitzaion seme-alabak zeuzkaten bikote ezkonduerik, eta horren ondorioz, pertsona bakarrek aukera gutxi zeuzkaten eskari handiko guneetan mota horretako etxebizitza eskuratzeko. Oro har, esan daiteke etxebizitza sozialak tradizioan erdi- edo behe-mailako klaseko familia langileei zuzentzen

Etxebizitza soziala

- Etxebizitza soziala nagusi izan da alokairuaren sektorean Bigarren mundu gerraren amaieratik, bere gehieneko partaidetza 70eko hamarkadaren amaieran egon zela eta herrialdeko etxebizitzaren heren bat mota horren barnean zegoela; harrezkero, proportzio hori jaitsi da etxebizitzaren parke osoaren % 20an egonkortu arte, gainerako % 80 honela banatuta geratu dela: % 10⁴² alokairu pribatuko sektorean eta % 70 inguru jabetzako etxebizitzako sektorean.
- Halaber, Britainia Handiko ereduaren ezaugarria da etxebizitza sozialaren parkearen sustapena eta kudeaketa ia erabat udal administrazioei egokitu izana; ezaugarri hori ez da ikusten alokairuko etxebizitza sozialaren eremuan tradizio handia daukaten Europar Batasuneko beste herrialde batzuetan.

Gaur egun, bi kudeatzaile mota daude aldi berean: alde batetik, toki administrazioak (2000ko zifren arabera, etxebizitzaren *stock* osoaren % 14 ingururen jabeak), eta beste aldetik, lehenengo etxebizitza elkarteak (*housing associations*), gaur egun *Registered Social Landlords-RSL-ak* deitzen direnak, irabazi-asmorik gabeko erakunde gisa erabiltzen direnak eta urte berean, gutxi gorabehera etxebizitzaren parke osoaren % 6 kudeatzen dituztenak.

- Ezin da ukatu udal etxebizitza horiek arazo garrantzitsuak zituztela eta dituztela gune zehatz batzuetan –batez ere, hiri handi askotan, horietan eragiketen kopuruak mailakako burokratizazioa eta zorrotasun handia sortu zituela–; dena den, azpimarratu behar da sistemak ondo funtzionatu zuela gune askotan, kalitatezko etxebizitza eta kudeaketa eraginkorra eskainita.

Sektoreko arazo nabarmenenetako batzuk etxebizitzak mantendu eta kontserbatzea eta *stock* handi baten kudeaketari lotutako zailtasunak dira. Zailtasun horien aurrean, administrazio batzuek beren etxebizitza parkearen kudeaketa eta mantentzea etxebizitza elkartei esleitzea erabaki zuten, eta emaitza hobeak lortu zituzten, bereziki gune geografiko murrizagoetan jarduten dutelako eta emaitzen kudeaketa eta kontrolerako sistema eraginkorragoak abiarazten dituztelako.

⁴² 1914an sektore horrek etxebizitzaren parke osoaren % 90 inguru barne hartzen zituen, baina % 10eraino jaitsi zen, bazterreko auzoak husteko programen, alokairuen kontrolen eta –etxebizitzaren erosketaren aldean– alokairurako zerga erregimen kaltegarrien ekintza konbinatuaren eraginez (AVS, 2001).

Erresuma Batuko etxebizitza politika

- Tradizioan etxebizitza sozialei lotutako arazoez eta 80ko hamarkadan egondako aldaketa politiko orokorragoez aldaketa eragin zuten Erresuma Batuko etxebizitza politikan; aldaketa horren ezaugarria jabetzako etxebizitzaren sustapen eta hedapenera begiratzea da, eta horren ondorioz, etxebizitza sozialaren parkea murriztea 1979an sartutako *Rigth to Buy* izeneko programaren ezarpenaren bidez, eta maizterrek gizarte alokairuko etxebizitzak erosteko eskubidea burutzea sustatzeko joera dauka. Harrezkero, etxebizitza sozialak jabetzan eskuratzeko laguntza publikoko politikari eutsi zaio, une horretatik mota horretako 1,8 milioi erosteta zenbatu direla. Modu horretan etxebizitza sozialeko gastu publikoa nabarmen jaitsi da, 1975etik 1999ra bitartean % 65eko jaitsiera egon dela.

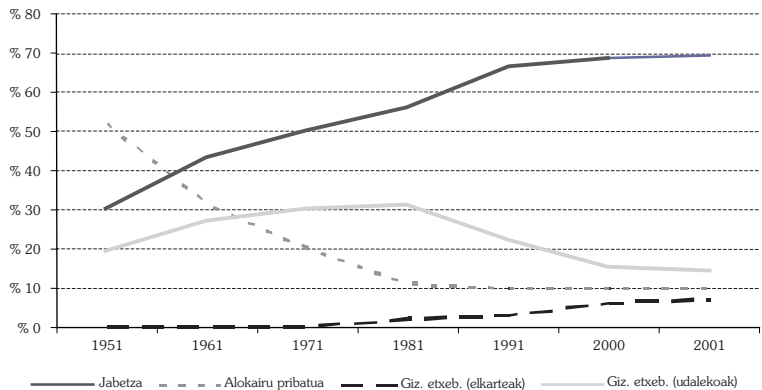
- 90eko hamarkadan etxebizitza sozial berrien ia sustapen osoa etxebizitza elkarte bidez egin da, nahiz eta udalek herrialdeko etxebizitza sozialen jabe nagusiak izaten jarraitzen duten. Elkarte horiek laguntza publikoa daukate, diru-laguntzen moduan jasotzen dutena eta beren sustapenen kostuen zati bat estaltzera bideratzen dena. Jardueraren gainerako zatia finantza sistemaren formula propioen bidez finantzatu behar dute.

Bestalde, azken urteotan toki administrazioek 900.000 etxebizitza sozial inguru saldu dizkiete elkartei etxebizitzak eskualdatzeko programa baten esparruan; eskualdaketa horiek maizterren adostasunez egiten dira, eraikina udalaren esku egotekotan burutu ezin litezkeen konponketa eta hobekuntzetarako aginduak egonda sarritan.

- Mugimendu horiek jabetzako etxebizitzako sektorearen igoera handia eragin dute: 1981ean parke osoaren % 56 osatzen zuen; 1999an, berriz, proportzio hori % 68koa zen. Baina toki administrazioei dagozkien etxebizitzaren proportzioa nabarmen jaitsi da: 1981ean % 30,3koa zen; 1997an, aldiz, % 17,4koa.

Era berean, finantza merkatuetan egondako aldaketak jabetzako etxebizitzaren igoera hori erraztu du; izan ere, 80ko hamarkadara arte hipoteka-kreditua eskuratzeko nahiko zaila zen, baina hamarkada horren erdialdetik aurrera, erraztasun handiak sartu ziren familiek finantzaketa mota hori eskura zezaten. Bestalde, egia da 80ko hamarkadan laguntzen bidez jabetzako etxebizitzari eman zitzaion gehikuntza osagarriak eskaria gehitu zuela, nahiko zorrotza zen eskaintzaren aurrean, prezioak nabarmen igotzeko moduan. Azken urteotan etxebizitzaren prezioak ere modu izugarrian igo dira, 2004tik aurrera erortzen hasi direla.

39. grafikoa: Erresuma Batuko etxebizitza parkearen egitura edukitze erregimenaren arabera (1951-2001)



Iturria: Ball, M. (2005): *European Housing Review 2005*, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Coventry, Erresuma Batua.

Erresuma Batuko etxebizitza politika

- Aipatu den erosteko eskubidearen politika arazoez beteta egon da. Alde batetik, bere jabetzako parkean sartuta zeuden kalitate handiagoko etxebizitzaren zati garrantzitsua kendu du sektore publikotik, salmentetatik eskuratutako kopuruak alokairuko etxebizitzako sektorean berriro inbertitu gabe. Halaber, diru-sarreraren maila txikia daukaten familiek eta bereziki kideren bat langabezian daukaten famili guñeek, jabetzako etxebizitza eskuratzeko formula hori eskuratu ezin izan dutela eta alokairuko etxebizitza sozialeko sektorean egoten jarraitu behar izan dutela kritikatu da. Hori dela eta, uste da sektore horretan beharrian gehien dituzten gero eta familia gehiago bilduko direla, eta edukitze mota hori pixkanaka-pixkanaka gizartearen polarizatzen joango dela. Izan ere, datuek adierazten dute bakarrik bizi diren gero eta pertsona gehiago daudela –adinekoak, ezinduak, gaixoak eta ahultasun-egoeran dauden pertsonak–; bikoteen ehunekoak, aldiz, murriztu da, pertsonak *Right to Buy* Programaren esparruan erosketa eskuratzeko aukera gehiago izan dituzten neurrian. Analista batzuek jada azpimarratu dituzte etxebizitza sozialetan ikusten den gizarte bereizkeria eta bereizkeria etnikoa.
- Hala eta guztiz ere, alokairuko etxebizitza sozialeko sektorean bizi diren herritarrak nahiko pozik omen daude beren edukitze erregimenarekin (ikus 14. taula). Ez daude etxebizitzaren jabeak bezain pozik, baina bai alokairu pribatuko sektorean bizi direnak baino gusturago. Alokairu pribatuko sektore horretan etxebizitza sozialerako nolabaiteko eskaria antzematen da, ziur aski alokairu garestiengatik, etxebizitzaren kalitate ertainagatik eta edukitze mota horrek maizterrei eskaintzen dizkien egonkortasun eta segurtasun txikiagoengatik.

14. taula: Familiek edukitze erregimenaren aurrean eta alokairuko gizarte sektorearen aurrean duten jarrera (2003)

Galdera	Jarrera			
	Bat dator	Ez dator bat, baina ez du ukatzen	Ez dator bat	Ez du erantzuten
1. Jokoa dauden aldagai guztiak kontuan hartuta, nire gaur egungo edukitze mota edukitze mota ona da.				
<i>Jabeak</i>	95	3	1	0
<i>Sektore sozialeko maizterrak</i>	76	12	10	2
<i>Sektore pribatuko maizterrak</i>	46	22	29	2
2. Ahal izango banu, etxebizitza sozial batean bizi izatea gustatuko litzaidake				
<i>Jabeak</i>	5	8	86	1
<i>Sektore pribatuko maizterrak</i>	29	14	55	2

Iturria: ODPM from the Survey of English Housing, Hemendik hartua: Monk, S. (2004): “The demand for social housing”, ENHR Conference, Cambridge, Erresuma Batua.

Erresuma Batuko etxebizitza politika

Etxebizitza prestazioak

- Erresuma Batuko etxebizitza politikaren beste alde bereizgarrietako bat bere prestazio sistema da, Europako beste herrialde batzuetako sistemekin zerikusia ez daukana, bereziki burutzen duen gizarte babesaren eginkizun nabarmenagatik. Europako beste herrialde batzuetan etxebizitza prestazioen funtsezko eginkizuna etxebizitza eskuratzea erraztea da, gizarte babeseko eginkizunak gizarte segurantzako sistemari esleituta; Erresuma Batuan, berriz, etxebizitza prestazioak beharrian gehien dituzten eta ahultasun-egoeran dauden taldeentzako gizarte babeseko funtsezko tresna bihurtu dira.

Administrazio zentralak ezarri duen eta toki mailan kudeatu den prestazio hori *-Housing Benefit-* alokairu publiko batetik ondorioztatutako gastuak zein sektore pribatuko alokairuaren gastuak estaltzeko erabil daiteke. Gainera, diru-sarrereren berme prestazioen *-Income Support eta Jobseeker's Allowance-* onuradunen kasuan, etxebizitza prestazioa hipoteka-maileguen interesak ordaintzeko erabil daiteke.

- Prestazio sistema horrek kritika eta irain asko jaso ditu, batez ere bere diseinuak onuradunak pobrezia-aren azpikerian erortzera eramatearen arriskua dakarrela uste dutenen aldetik, prestazioa eskuratzeko eta eskuratzen jarraitzeko baldintzek lan ez egitea ekar dezaketean neurrian.
- Zifrek adierazten dute 2002-2003ko ekitaldian alokairuko sektore pribatuko maizterren bosten bat inguruk eta gizarte alokairuko sektoreko maizterren bi herenek etxebizitza prestazioa jasotzen zutela: guztira, 3,1 milioi onuradun zeuden, Europako gainerako herrialdeek prestazio mota horretan inbertitutako gastua baino handiagoa zeukala.

Dena den, kritikak eta gastu-maila handia gorabehera, Britainia Handiko ondoz ondoko gobernuak unera arte ez dira gai izan sistema erreformatzeko haren kostua murrizteko asmoz, nahiz eta erreformatzeko ahalegin ezberdinak egin diren eta gaur egun sistemaren eraginkortasuna hobetzera bideratutako proposamen ezberdinak dauden.

Joera berriak

- Azken urteotan etxebizitza erosteko zerga laguntzak nabarmen murriztu dira, eta etxebizitza sozialen salmentak moteldu dira. Etxebizitzako udal gastua maila historiko txikienean egon da azken urteotan.
- Bestalde, inflazioaren aurka egiteko neurri gisa erabiltzen zen alokairuak kontrolatzeko politika utzi egin da.
- Horri jarraiki, etxebizitza elkarteek diru-laguntza gutxiago eskuratzen dituzte, eta kostu merkeagoko etxebizitzak ekoiztera begiratzen hasi dira. Aldi berean, beharrian gehiago dituzten biztanleriako taldeetan espezializatzen dira, hala nola gazteetan edo adinekoetan.

9.6. SUECIA

Suediako etxebizitza politika

Aurrekariak eta testuingurua

Urte batzuetatik hona ikusitako aldaketak gorabehera, Suedia gizarte politikan aurreratuen dauden Europako herrialdeetako bat izan da –eta izaten jarraitzen du–, eta Europako iparraldeko herrialdeetan ohitura denez, etxebizitza politika gizarte politikari eta biztanleriaren gizarte ongizatea bermatzeko helburuei estu lotuta dago. Izan ere, Suediako ongizate estatuaren zutabeetako bat da, etxebizitza, bereziki gazteei zuzendutakoa, Estatuak pertsonaren beharrian eta lehentasunei jarraiki bermatu behar duen banakako oinarrizko eskubidetzat jotzen delako. Horregatik, historian banakako eta ez familiako neurrien inguruan eratu da.

- Suedian etxebizitzak sustatzeko hiru bide daude funtsean:
 - Toki administrazioek kontrolatutako elkarte publikoak (Allmännyttiga bostadsföretag), eraikuntza-enpresa pribatuetara joz gehien bat alokairurako izango diren etxebizitzak eraikitzen dituztenak;
 - Kooperatibak edo irabazi-asmorik gabeko elkarteak⁴³, beren bazkideentzat pisuak edo familia bakarreko etxeak eraikitzen dituztenak. Modu horretan, bazkideak sustatzaile bihurtzen dira.
 - Sektore pribatua, funtsean jabetzako salmentara (familia bakarreko etxebizitzaren kasua) eta neurri txikiagoan alokairura (familia bakarreko etxebizitzarena zein pisuena) bideratzen diren merkatu libreko etxebizitzaren sustatzailea dena.
- Berez ez dago etxebizitza sozialeko sektorerik, laguntzak jasotzen dituzten etxebizitza guztiei –udalekoei zein pribatuei– erabilgarritasun publikoko etxebizitzak deitzen zaiela. Egia esan, estatuak laguntza formulak ezartzen ditu, mota guztietako etxebizitzak eraikitzera bideratutakoak, nahiz eta bere ahaleginak toki korporazioek udal alokairuko etxebizitzak eraikitzeko sustatzen dituzten ekimenetan, udal etxebizitzak deitu ohi direnetan, jartzen dituen.
- Ezarritako sistemak protagonismo handia ematen die maizterren eskubideei. Horrela, maizter batek uste badu sektore pribatuan kobratzen zaion errenta garestiegia dela udal etxebizitzetarako zehaztutako prezioari dagokionean, egoera hori sala dezake eta jabea alokairuko errenta murriztera behar dezake. Bestalde, alokairuko kontratuak mugagabeak izan ohi dira, eta ez ordaintzeagatik edo errentatzaileak edo bere familiak etxebizitza benetan behar izateagatik bakarrik suntsiaraz daitezke (hala ere, zirkunstantzia horietan suntsiarazpena ere ez da batere erraza). Logikoa denez, maizterra babesteko arautegia hain zorrotza izateak alokairuko sektore pribatuan inbertitzeko gogoia kentzen du, gaur egun bere balizko erreforma hausnartzen ari dela.

⁴³ Etxebizitza kooperatibek edukitze mota garrantzitsua osatzen dute Suedian. Jabetzaren aukerako edukitze erregimen gisa, eta horren eta alokairuaren arteko erdibidean, kooperatibako etxebizitza sektoreak tradizio luzea dauka, nahiz eta merkatuko gero eta joera handiagoa daukan. Oro har, esan daiteke jabetzako apartamentuen jabeakidetzaren antzeko formula dela, Suedian pisu edo apartamentuen jabetza pribatuaren debekuan oinarritzen den edukitze mota dena (familia bakarreko etxebizitzaren jabetza pribatua bakarrik baimentzen da). Etxebizitzaren kooperatibaren partaidetza bat eskuratzean ez da pisu baten jabetza eskuratzen, pisu hori erabiltzeko eskubidea baizik.

Suediako etxebizitza politika

- Suediako gaur egungo egoera Bigarren mundu gerra amaitu ondoren hasitako politikaren emaitza da. Une horretatik 70eko hamarkadara arte, etxebizitzaren oso defizit handia egon zen, gazte asko familiaren jatorrizko etxean egotera behartzen zirena. Gauzak horrela, defizit hori murriztea eta etxetako pertsonen kontzentrazio handiegia irtenbidea ematea helburutzat jo ziren. Hamar urteko epean milioi bat etxebizitza berri eraikitzeo erabakia hartu zen, eta izan ere, 1965etik 1975era bitarteko aldirian 600.000 etxebizitza inguru eraiki ziren, horietako batzuk gazteentzako banakako etxebizitzak zirela; ekoizpen handi hori etxebizitzako udal enpresei egokitu zitzairen. Ekimen horrek 70eko hamarkadaren erdialderako estatu mailan etxebizitzaren defizita desagertzea ekarri bazuen ere, bere banaketa geografiko ezberdinak haxe eragin zuen: udalerrri askotan superabita –alokatzaren ez ziren eta hutsik zeuden pisuak– sortu zen arren, metropoli gune handienetako batzuetan defizita mantendu zen. Gainera, 1975etik 1980ra bitartean, banakako etxebizitzaren kopurua igo zen, herrialdeko etxebizitza guztien ia heren bat osatzera heldu zena.
- Hazkunde urte horien ondoren, 80ko hamarkadan etxebizitzaren ekoizpena nabarmen murriztu zen, politika publikoaren funtsezko helburua izateari utzita (hamarkada horren hasieran, etxebizitzaren parke osoa 450 etxebizitzakoa zen 1.000 biztanleko, Europako batez bestekoaren gainetik). Une horretatik aurrera, ahalegin publikoak jada zegoen parkea mantendu, zaharberri eta hobetzean jarri ziren.
- 80ko hamarkadatik jabetzako etxebizitzako sektorearen hedapen nabarmena egiaztatu da, neurri handian hurrengo faktoreen ondorioz sortu dena: alokairurako laguntzak murrizteko neurriak, interes-tasen murrizketa eta finantzaketa formula hori eskuratzeko baldintzak hobetu dituen hipoteka sektorearen liberalizazio garrantzitsua.

15. taula: Etxebizitzaren edukitze erregimena Suedian, famili motaren arabera (1997 eta 2001)

	1997			2001		
	Alokairua %	Kooperatiba %	Jabetza %	Alokairua %	Kooperatiba %	Jabetza %
Seme-alabarik gabeko ezkongabeak	65	23	12	71	18	11
Seme-alabarik gabeko bikoteak	28	13	59	36	14	50
Guraso bakarreko familiak	72	13	15	71	12	17
Seme-alabak dauzkaten bikoteak	19	10	70	29	11	60
Ezkongabe pentsiodunak	57	26	17	55	25	20
Pentsiodunen bikoteak	25	17	59	29	20	51
Guztira	41	18	41	49	17	34

Iturria: Hemendik moldatua: Housing and housing policy in Sweden, 2004.

- Halaber, eta aldaketa horiekien batera, etxebizitzaren merkatuan prezioak igo eta jaistearen zikloa egon zen: 80ko hamarkadaren amaieran, prezioak nabarmen igo ziren; 90eko hamarkadaren hasieran erori eta egonkortu ziren, eta urte gutxi baten buruan, berriro nabarmen igo eta jaitzi ziren 80ko hamarkadaren erdialdeko antzeko mailara.

Suediako etxebizitza politika

Interesgarria da Suedian etxebizitzaren egoera eskualde batetik bestera eta batzuetan udalerrri batetik bestera oso ezberdina dela azpimarratzea: askotan etxebizitzaren urritasun handia dago –Stockholm, Göteborg eta Malmö bezalako hiri handien kasua izan ohi da, horietan Suediako biztanleriaren heren bat biltzen dela–; beste batzuetan, aldiz, superabita deigarria da. Era berean, etxebizitzaren kostua neurri handian aldatzen da udalerrri batetik bestera, bertan eraikinaren antzinasunak eta kontserbazio-mailak ere eragiten dutela. 2002an, bi logelako eta 70 m²-ko pisu baterako batez besteko alokairua 4.300 koroakoa (460 € inguru) zen hilean estatu mailan; Stockholmen, aldiz, ezaugarri horietako etxebizitza baterako batez besteko alokairua 4.700 koroa ingurutakoa zen (500 € inguru). Estatistika erabilgarrien artean, 2000n apartamentu bat alokatzera bideratzen ziren diru-sarreraren proportzioa % 26koa zen, gutxi gorabehera.

Erabilgarritasun publikoko etxebizitza

- Etxebizitzako udal enpresek, toki administrazioen mendeko eta irabazi-asmorik gabeko erakundeak direnek, erabilgarritasun publikoko etxebizitza sustatu eta kudeatzen dute.
- Etxebizitza mota hori eskuratzea unibertuala da: edozein herritarrek eska dezakete, bere esleipena gehieneko diru-sarreraren irizpide edo baldintzen mende ez baitago, eskuratzeko berdintasuna bermatzeko eta diru-sarreraren mailagatik edo gizarte taldeengatik leku bereizketa saihesteko asmoz. Hala eta guztiz ere, orain dela gutxi eta eskari handiko arloetan, udal enpresak ez ordaintzeko eta etxea hutsarazteko aurrekariak dauzkaten pertsonak aurkeztu dituzten eskabideak baztertzeko hasi dira.
- Erabilgarritasun publikoko etxebizitzak esleitzeko modua nabarmen aldatzen da udal enpresa ezberdinen artean, irizpide arruntena eskatzaileen zerrendan emandako denbora dela.
- Aplikatutako alokairuen maila toki administrazioetik zehazten da negoziaketa kooperatiboaren esparruan, eta erreferentzia hartzen da sektore pribatuko alokairuak ezartzeko. Jada adierazi den bezala, erabilgarritasun publikoko etxebizitzetarako zehazten den batez besteko alokairuaren maila (horiek zehazteko, etxebizitzako udal enpresen kostu orokorrak kontuan hartzen dira)⁴⁴ erreferentzia da sektore pribatuko alokairuen zenbatekoa ezartzeko.

60ko hamarkadaren amaieratik indarrean dagoen arautegiak ezartzen du alokairuen zenbatekoa Administrazioak zehaztutako erreferentziazko prezioak oinarri hartuta zehaztu behar dela, alde interesdunen arteko negoziaketaren esparruan: sektore publikotik diruz lagundutako etxebizitzaren alokairuko sektorean, negoziaketa etxebizitzako udal enpresen eta maizterren elkarteen artean burutzen da; sektore pribatuan, ostera, maizterren elkarteen eta jabe pribatuen artean. Administrazioak kostuaren arabera zehazten duen batez besteko prezioetik aurrera, negoziaketek etxebizitza mota ezberdinei dagozkien alokairuen zenbatekoa ezartzen dute.

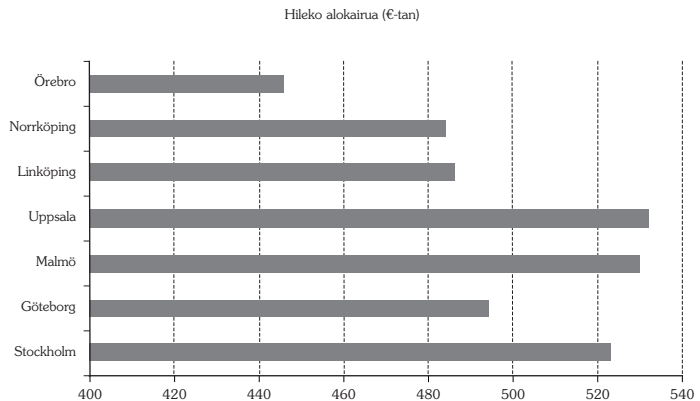
⁴⁴ Jarduera horrek bigarren mailako eta nahi gabeko ondorioa dauka, aipatutako udal enpresek beren eraginkortasun-maila hobetzeko dauzkaten pizgarriak mugatzen dituelako; izan ere, jakin badakite toki alokairuak beren kostuak estaltzeko aukera ematen duen mailan ezarriko direla.

⁴⁵ Bestalde, gaur egun landako udalerrri txikietatik hiru metropoli gune handietarantz ikusten diren migrazio-mugimenduak direla eta, etxebizitzako udal enpresa txiki askok udal etxebizitza berri eta on asko dituzte, hutsik daudenak eta alokatu ezin dituztenak.

Suediako etxebizitza politika

Prezioak finkatzeko sistema horrek hirietako gune erakargarrietako alokairuak merkatuetako oreka prezioen azpi-azpitik egoteko aukera ematen du, hiri handietan etxebizitzaren urritasuna nabarmen igo dela kontuan hartuta⁴⁵; formula horrek eskari handiegari aurre egiteko mugaketa modu zailak asmatzea eta transakzioen merkatu beltza agertzea bultzatu du. Bi elementu horiek neurri handian zaildu dute etxebizitzak alokatu nahi dituzten pertsonen bilaketa, eta bereziki, gazteena.

40. grafikoa: Etxebizitzaren batez besteko alokairua eta batez besteko azalera Suediako zenbait hiritan (2005eko urtarrila)



Iturria: Suediako Estatistika Zerbitzu Ofiziala (SCB).

- Alokairuen zenbateko merkeak zein aurre egin beharreko finantza kargarik ez daukan eta 70eko hamarkadan eraiki zen etxebizitza parkea izateak eraginkortasunez kudeatzea oztopatu dute. Sektore horretan etxebizitza okupatzeko zortea daukaten maizterrek ez daukate etxea aldatzeko inolako interesik, beren alokairua merkatukoak baino merkeagoa delako. Gainera, tradizioan aplikatu diren eskuratzeko irizpideak hain zabalak izan direnez, etxebizitza horietako okupatzaileek oso ezaugarri sozioekonomiko ezberdinak daukate, egoera pertsonal pribilegiatua daukatenez ere eskura ditzaketela. Logikoa denez, eskari handiko guneetan, edukitze mota hori eskuratu ahal izateko itxaron-zerrendak luzeak dira.

Alokairuko etxebizitza sektore pribatuan

- Halaber, alokairu pribatuko sektoreak proportzio handia dauka, erabilgarritasun publikoko etxebizitzaren alokairuko sektorearen antzekoa dena, nahiz eta azken bi hamarkadetan murrizketa nabarmena izan duen: adierazi den bezala, alokairu pribatuen prezioa alokairu publikoko sektorean ezarritako prezioaren arabera ezartzen da, eta normalean merkatu libreko oreka-mailaren azpitik daudenez, alokatzeko den etxebizitza sustatzeko gogoia kentzen du. Egia esan, alokairuen maila neurri handian murriztu da 1998tik, eta horrek sektorearen errentagarritasuna, eta horren ondorioz, etxebizitzaren merkatuaren egituraren zeukan partaidetza, txikiagotu ditu.

Prestazio ekonomikoak

- Suediako gobernuak prestazio ekonomikoen sistema dauka: diru-sarreraren maila txikia daukaten familiek laguntza eskura dezakete etxebizitzaren gastuei aurre egiteko, bai alokairuko etxebizitza izanda, bai jabetzako etxebizitza izanda. Prestazio horiek gobernuak etxebizitza politikan daukan gastuaren ia heren bat osatzen dute, eta 2001ean, 330.000 bat familiari lagundu zieten; gehien bat, seme-alabak daukaten familiei eta 29 urtetik beherako gazteei ematen zaizkie. Bestalde, adinekoek prestazio mota espezifiko bat eskuratzen dute.

Suediako etxebizitza politika

- Jada adierazi denez, 90eko hamarkadan Suediako etxebizitza politikak aldaketa nabarmena izan zuen. Faktore demografikoak bultzatutako eskariaren igoerak etxebizitzak eraikitzen lagundu zuen, hamarkadaren erdialdean oso maila txikira heldu zen arren, prezioen mailako gorabehera handiek gazteek etxebizitza eskuratzeko gero eta zailtasun gehiago izatea eragin zuelako. Bestalde, kontuan hartu behar da funtsezko aldagetak urteak izan zirela Suediako ekonomiarako: nazioartean sartzean, erabateko enplegua desagertu zen, eta herrialdeko langabezia-tasa Europar Batasuneko beste estatu batzuetako tasen antzekoak izaten hasi zen.

Egoera horrek estatuko laguntzen murrizketa handiak ekarri zituen: 50eko hamarkadatik izugarritzko zuzeneko laguntzak (eskaintzarako diru-laguntzak eta eskarirako prestazioak) eta zeharkakoak (zerga kenketak) Suediaren ezaugarri izan ziren, bi edukitze moten (jabetza eta alokairua) sustapenari dagokionez, “neutraltasun” teorikoa ezaugarri zutenak; 90eko hamarkadan, berriz, laguntza horiek ia desagertu ziren⁴⁶. Etxebizitza politikak garrantzia galdu zuen, eta selektiboago bihurtu zen. Interesak finantzatzeko zuzeneko laguntzak erabat kendu ziren jabetzako etxebizitzarako, nahiz eta jabeek hipoteka-maileguren interesen zerga kenketa izaten jarraitzen duten % 30eko tasa finkoan.

Joera berriak

- Azken urteotan, erreforma prozesuak aurrera jarraitzen du. Toki mailako alokairuko merkatuetan presioak daude, errentak ezartzeko sistemak merkatuari neurri handiagoan begira diezaion eta eraginkorragoa izan dadin, proposatutako aldagetek maizterren elkarrean aurkakotasun handia sortu badute ere; izan ere, maizterren elkarrean liberalizazioaren aurka egin dute.

Subsidiazio politikan egondako aldaketa zorrotzak etxebizitzako udal enpresak beren alokairuak gorantz aldatzera eraman ditu, merkatuko prezioen mailatik hurbilago jartzeko asmoz. Gauzak horrela, enpresa batzuek beren kalitate handiagoko etxebizitzaren batez besteko alokairua garestitzea aukeratu dute, hain erakargarria ez den beren etxebizitza parkeko alokairuak murriztu edo egonkortu ahal izateko; beste batzuk, aldiz, kooperatiba bihurtzen ari dira. Hala ere, alokairuak garestitzeko politika horrek epe luzera gizarte ondorio txarrak –bereziki, gizarte bereizkeriaren igoera- ekartzearen beldur da gizartea.

- Egoera kontuan hartuta, azken urteotan etxebizitza berrien ekoizpena nabarmen murriztu da, nahiz eta hazteko fasean dauden herrialdeko guneetan –Stockholm, kasu- beharrian argia dagoen. Eskari horri erantzuteko, Suediako gobernuak etxebizitzak ekoiztera bideratzen diren neurri batzuk abiarazi ditu: alde batetik, hirigintza plangintza eta kudeaketako prozesua arintzen saiatzen ari da, eta beste aldetik, 2001ean aldi baterako laguntza ezarri zen, etxebizitzaren urritasuna agertzen duten guneetan alokairuko etxebizitzak eraikitzeke inbertsiorako. Abiarazitako neurrien artean, nabarmenak dira 2003an alokairuko etxebizitzetarako eta 70 m²-tik beherako azalera daukaten ikasleen etxebizitzetarako sartutako pizgarri berezia eta ikasleentzako etxebizitzak eraikitzeari aplikatu dakioken arautegiaren erreforma. Era berean, Ministerioa etorkizunean eraikitzen diren etxebizitzaren alokairuak finkatzeko erregulazio berria ezartzeko aukera aztertzen ari da.

⁴⁶ Estatuko laguntzen murrizketari buruzko zifrak adierazgarriak dira: 1993an 33.000 milioi koroo suediarrekoak (3.531 milioi €) ziren; 2002an, aldiz, laguntzak 1.400 milioira (150 milioi €) murriztu ziren (Turner eta Whitehead, 2002).

IV. KAPITULUA

ETXEBIZITZA POLITIKA EAEn
ETA ESTATUAN

1. SARRERA

Atal honetan, testuingurua eratzeko helburuarekin, Estatuan eta Euskal Autonomia Erkidegoan aplikatzen diren etxebizitza politikak aztertuko dira.

Gai honetako esku-hartze publikoaren eskumen esparrura hurbilduz hasiko gara, eta helburua etxebizitza politikaren bilakaera laburtzea izango da. Gure interesa emango diegu politika horien ezaugarri esanguratsuenei –etxebizitza jabetzan izateko joeraren sustapena eta etxebizitza sozialaren sustapena–, eta etxebizitza plan ezberdinen edukiak eta aplikaturiko neurri anitzak aztertuko ditugu.

2. ETXEBIZITZA POLITIKA PUBLIKOA ESTATUAN

2.1. SARRERA

Estatu espainiarra bada ere bere konstituzioaren testuan hiritarrei etxebizitza eskubidea⁴⁷ onartzen dien Europako estatu bakanetako bat, aplikatu duen etxebizitza politika ez da gai izan konstituzioaren ezarpen hori betetzeko, eta “etxebizitzaren arazoa” izendatu izan dena, herrialdean erakundetu egin dela dirudi.

Egun etxebizitza politikak agertzen duen ahultasunaren arrazoiak, hainbat adituk diotenaren arabera, oso sakonak dira. Haien ustez, etxebizitzen horniketa sistemak ongizate liberalaren ereduari dagozkion ezaugarriak biltzen ditu, merkatua baita gizartearentzat oinarritzkoa den ondasun hori arautu eta ematen duena. Gainera, horren guztiaren erroak Frankoren garaiko politikan aurkitzen dira, gauzarik aipagarrienetan ordudanik mantendu egin baita. Europan garatu den prozesua oso bestelakoa izan da: azken urteetan joera liberalagoa izan bada ere, sorburua zeharo kontrakoa zen, izan ere, berrogeita hamarreko hamarkadatik aurrera, Europako herrialde ezberdinek administrazio publikoaren esku-hartze nabarmena izan zuten etxebizitzaren merkatuaren esparruan, gizartearen beharrei erantzuna eman ahal izateko. Erabat ezberdinak diren bi joera horiek etxebizitza multzo espainiarraren antolaketan dauden ezaugarri oso ezberdinak agertuko lituzkete, Europako gainerako herrialdeen aldean.

⁴⁷ Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua: “Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera.”

Egia esan, baiezta daiteke Espainian ez dela etxebizitzarako benetako gizarte politikarik existitu. Etxebizitzaren sustapen politikak –etxebizitza librearena nahiz babesturikoarena– jarduera ekonomikoaren bultzadari erantzun diote batez ere, eta ez horrenbeste berez gizarte politikaren irizpideei. Ondorenean adieraziko ditugun bi zifrak benetan adierazgarriak dira: 1991-2001 hamarkadan eraiki ziren 100 etxebizitzatik 60 etxebizitza nagusi gisa erabili ziren, eta 40 ohiko eta etengabeko bizitoki beharra asetzearekin lotzen ez ziren beste motatako etxebizitzetarako egin ziren (turismo etxebizitzak, inbertsioak, bigarren egoitzak eta abar). Datu horiek argi uzten dute etxebizitzak inbertsio elementu garrantzitsua agertzen duela, eta hori dela-eta, lehenengo atalean agerturiko ondorioak azaltzen dira. Iparraldeko herrialdeetan, azken urteotan, etxebizitzaren gaian egon den esku-hartze publikoa gizartearen gastuaren arabera izan bada ere, eta azken hori EBeko bateratasun eta egonkortasun irizpideen izenean gutxitu egin bada ere, Espainian, etxebizitzaren esparruko politika inbertsio gisa ulertu da berariaz, etxebizitzaren eraikuntzarako merkatua ez baitago gizartearen gaiarekin hain uztartuta. Modu horretan, zifra makroekonomikoen handitze azkarraren eta orokorrean jarduera ekonomiko bizkorren xedearen alde egin izan da. Ezaugarri hori urte askotatik hona azpimarratu dute analistek eta modu berean, Herri Lanetako Ministerioako Adituen Batzordeak jaso zuen aho betean 1991n, gizarte helburuak etxebizitza politika espainiarrean agertu ez zirela baieztatzen zuen txosten baten bidez. Halaber adierazi zuten, politika horrek banaketa berria egiteko eta laguntza eskaintzeko funtzioak izan beharko lituzkeela.

2.2. ESTATUAREN ETA AUTONOMIA ERKIDEGOEN ESKUMENEN MUGAPENA

Estatuaren esku-hartzea etxebizitza politikan, Konstituzioaren testuan jasotako eskumenetan oinarritzen da bereziki. Hauek dira horren gaineko artikulua:

- 47. artikulua: herritarren etxebizitza eskubidea jasotzen du, hurrengo baldintzen arabera:

Espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute luraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du.

- 149.1. artikulua Estatuari egozten dio hainbat gairen gaineko eskumen esklusiboa, horietako hiruk garrantzi berezia dute etxebizitza politikan. 1., 11. eta 13. manuetan jaso dira, eta honela diote:

1. Konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean, espainiar guztien berdintasuna bermatzen duten oinarrizko baldintzak arautzea.
11. Diru-sistema: dibisak, kanbioa eta diruak trukatzeko aukera; kredituak, bankuak eta aseguruak antolatzeke oinarriak.
13. Jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari buruzko oinarriak zehaztea eta horren koordinazio orokorra egitea.

Autonomia Erkidegoek lurraldearen antolaketa, hirigintza eta etxebizitzaren gaineko eskumenak har ditzakete, Konstituzioaren testuaren 148.1. artikulua arabera.

Autonomia erkidegoetan egiten diren etxebizitza politikak eskumen konbinazio horren emaitza dira, bai eta horien aldaerena, autonomia erkidego bakoitzak hartutako autonomia mailaren arabera, bakoitzaren estatutu markoa kontuan izanik. Horrela, batasun eta autonomia printzipioen tentsioan oinarritutako oreka konstituzional delikatuaren adierazpen argia dira, doktrinak eta jurisprudentziak baieztatzen duten bezala.

Bi printzipio horien –batasuna eta autonomia– arteko orekak eta estatuaren eskumen formulazio generikoak hainbat gatazka positibo sortu dute eskumenen alorrean, hainbat gairi dagokionez, eta, bereziki, etxebizitza politikan. Horrek, aldi berean, Auzitegi Konstituzionalaren jurisprudentzia doktrina oparoa sortu du, esku-hartze publikoaren alor horretan. Horren elementu nagusien azalpen zehatza eskaintzen da kapitulu honen 3.2. atalean, Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen marko juridikoaz aritzen den kapituluaren hain zuzen ere.

Aurrekoa kontuan hartuta, Estatuari dagokio etxebizitzaren sektorearen koordinazioa egitea sektore ekonomikoa den heinean, eta baita etxebizitzaren zerga politika ezartzea ere. Adierazpen horretatik kanpo geratuko lirateke foru lurraldeak, kasu horretan aldundiek izango bailituzkete eskumenak. Modu berean, eskumenak izango lituzke eraikigarritasun eta hirigintza esparruko oinarritzko araudiak ezartzeko, eta babesteko modukoak izango liratekeen jarduerak babesteko, finantzaketa formulak arautzeko, babes maila zehazteko edo baliabide ezberdinak eskuragarri jartzeko. Halaber, eskumenak izango lituzke hipoteka eta erregistro zuzenbidean eta nahitaezko desjabetzean.

Bestalde, autonomia erkidegoek aukera dute –estatutu bakoitzean onarturiko eskumen mailaren arabera– etxebizitza politika propioak garatzeko bakoitzaren baliabideen kontura eta, modu berean, haien ardurakoa da hirigintza planeamendu, kudeaketa eta kontrola, martxoaren 20ko Auzitegi Konstituzionalaren 61/1997 Epaian ezarritakoaren arabera. Ondorenean adieraziko ditugun funtzioak betetzeko eskumenak ere badituzte:

- Etxebizitza eta lurralde antolamendu esparruetako araudi propioa garatzea.
- Etxebizitza politikaren definizio eta garapena.
- Sustapen publikoen programazio, exekuzio, kontrol eta jarraipena.
- Etxebizitza ondare propioaren administrazioa.
- Sustapen pribatuen babes kalifikazioa.
- Etxebizitza babestuen, birgaitzeen edo lurzorua hirigintza jardueren kualifikaturiko finantzaketaren kontrol eta kudeaketa.

Etxebizitza eta lurzoru alorreko babesturiko jardueren finantzaketari dagokionez, autonomia erkidego gehienek Estatuako Etxebizitza Planean hartzen dute parte. Plan horretatik kanpo geratuko lirateke Nafarroa eta Euskal Autonomia Erkidegoa, alor honetako eskumen guztiak bere gain dituztelako. Gainerako erkidegoek Planaren aplikazioa kudeatzen dute norberaren lurralde esparruan. Hala eta guztiz ere, laguntza sistema propioa ere izan ohi dute eta, batzuetan, Estatuak ezarritakoen osagarriak izaten dira. Beste batzuetan, berriz, Estatuan etxebizitza nahiz egoitzarako lurzorua esparruan aurreikusi ez diren jardueretarako jarritako neurriak izaten dira.

Udalek ere ezinbesteko papera dute etxebizitza politikan, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen babesean, zehazki 25.2 d) eta 28.

artikuluen babesean. Izan ere, artikuluko horiek lotura estua dute hirigintza politikarekin –etxebizitzak sortzeak hirigintza baliabide zehatzak eskatzen ditu hiri eta eraikuntza prozesuak definitzeko– eta tokiko administrazioak izan ohi dira hirigintza planeamendua antolatzeko eta urbanizazio prozesurako emaniko lurzorua kudeatzeko eskumenak dituzten administrazioak. Modu berean, tokiko udalbatzek eskumenak dituzte etxebizitza eta lurzoru ondare publikoa kudeatu eta administratzeko eta, esparru horretan, erakunde edo enpresa publiko nahiz pribatu ezberdinekin egokitzat jotzen diren hitzarmenak ezartzeko, eredu ezberdinetako etxebizitza publikoak sustatzeko.

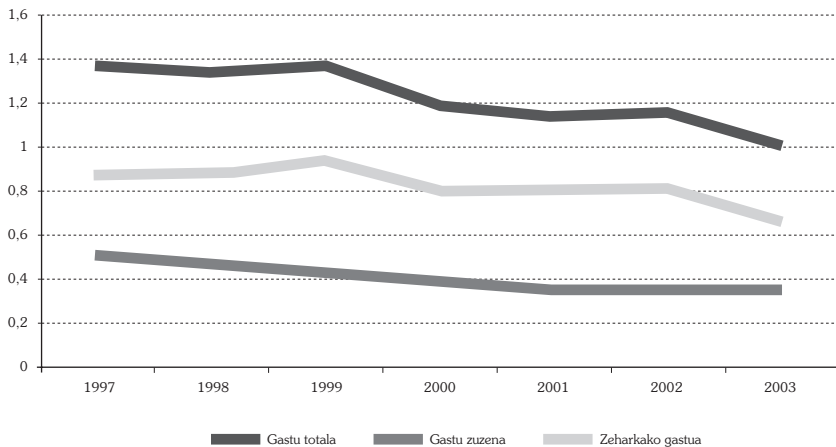
Laburbilduz adieraz daiteke, autonomia erkidegoak direla udalek planifikatu eta kudeatu ohi duten lurzoruaren gainean etxebizitza politika planifikatu eta exekutatzeko eskumena dutenak. Horrek nahitaez behar du harrapatzen dituen administrazio publiko ezberdinen arteko koordinazioa, eta elkarlanean gauzatzen den edozein jardura eraginkorra izatea. Praktikan, logikoki, funtzionamendu horrek hainbat gatazka sorrarazten ditu, eta ez da beti erraza izaten beharrezkoak diren ulermen mailak lortzea etxebizitzara iristeko arazoari erantzun egokiak emateko.

Edonola ere, lurzoru eta hirigintza alorrean autonomia esparruek duten pluraltasunak panorama zabala eskaintzen du, administrazio desberdinek duten ardurei dagokionez. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea dibertsifikazio horren isla da; izan ere, etxebizitza arloko ardurak etxebizitzako politika publikoan eskumena duten euskal administrazio desberdinei esleitzen dizkie esplizituki.

2.3. ETXEBIZITZAREN ARLOKO ESKU-HARTZE PUBLIKOA ETA JABETZA ERREGIMENAREN SUSTAPENA

Ondorio kuantitatiboei dagokienez, 31. grafikoan jasotzen zen moduan, Espainiak BPGaren % 1,4n kokatzen zen gastu publikoa agertzen zuen, politikaren egoeraren arabera. Etxebizitzako gastu publiko totalaren bilakaerari dagokionez, Espainian jaisten joan da 1997tik aurrera. Garai hartan BPGaren % 1,36ko maila jaso zen eta 2003an, berriz % 0,99koa.

41. grafikoa: Etxebizitza eta hirigintzako gastu publikoa Espainian (BPGaren %, 1997-2003)



Iturria: Sánchez Martínez, M.T. (2004): “Gasto público y vivienda: un estudio de su incidencia distributiva”, Economía eta Ogasuneko Valentziako Aldizkaria, 10. zk., Valentzia.

Etxebizitza politikako gastuaren antolaketari dagokionez, sistemaren ezaugarri izan da zerga baliabideen bidezko zeharkako laguntzen erabilpen etengabea egitea (batez ere PFEZaren kendurak), eta ez horrenbeste bestelako laguntza zuzenetara jotzea, pertsona onuradunen diru-sarreren arabera zehaztu eta emanikoetara, hain zuzen. Azken horiek oso komunak dira European.

Etxebizitzako zerga gastuaren ehunekoari dagokionez, zenbaki absolutuetan, 1997an BPGaren % 0,86koa izatetik 2003an % 0,65koa izatera igaro bada ere, parte-hartze ehunekoa handitu egin da etxebizitzako gastu osoari dagokionez, 1997an % 63koa izatetik 2003an % 65ekoa izatera igaroz. Etxebizitzako gastu zuzena edo aurrekontuarena, bestalde, 1993an BPGaren % 0,56koa izatetik 2003an % 0,34koa izatera igaro zen 41. grafikoan jasotzen duen moduan eta, logikoki, gutxitu egin da etxebizitzaren gastu osoan zuen parte-hartzea (1997an % 36koa izatetik 2003an % 34koa izatera). Gainera, eta etxebizitza alorreko eskumenen deszentralizazioaren bilakaeraren ondorioz autonomia erkidegoen alde, autonomiaren gastuaren pisua geroz eta handiagoa da. Horrela, zuzeneko gastua 199an % 67,7koa izatetik 2003an % 73,9koa izatera igaro zen, eta 2002an gehieneko historikoa lortu zen, % 77,6rekin. Aipaturiko gastu zuzen edo aurrekontuarenaren gutxitzeak etxebizitza alorrean, analisten arabera, Espainian etxebizitza babestuen sustapenen eta itzuli beharrik gabeko diru-laguntzen gutxitzearekin

eta interes tasa subsidiario eta merkatukoenen artean geratutako alderatzearekin du zerikusia.

Etxebizitza politika horrek duen beste ezaugarri nabarmena da esku-hartze publikorako baliabideen erabilpena ez dela modu neutralean egiten etxebizitzaren jabetza edo alokairu erregimenari dagokionez. Modu nabarmenean eta beti lehenengoaren alde egiten da bigarrenaren alde egin beharrean. Horretarako, nahikoa da egungo egoera eta bi erregimen ereduak emaniko laguntza publikoen bilakaera aztertzea. Horrela, antzeman daiteke, zeharkako izaera duten aurrekontu neurriek –zergaren esparrukoak– nahiz izaera zuzenekoek –etxebizitzaren sustapen publikoa– erosketa bakarrik bultzatu dutela ia.

Etxebizitza alorrean aplikatu diren zerga baliabide ezberdinek etengabeko kritikak jaso dituzte, merkatuan eraginkortasun eza eta neutraltasun falta sortzeaz erantzule direla leporatuz, modu nabarmenean jabetza erregimenaren alde egiteagatik alokairuaren aurretik. Modu berean, ez da aukera kostua ahaztu behar gauzatu gabeko zerga bilketari dagokionez; izan ere, adierazi dugun moduan, ohiko etxebizitzatik eratorritako zerga gastuak adierazgarriak dira. Europako Banku Zentralak edo ELKA bezalako erakundeek eginiko azken txostenen arabera, nahiz analista eta aditu gehienek iritziz, zerga onurak gutxitzearen alde egin beharko litzateke, batez ere eskariari zuzendurikoak direnen kasuan. Izan ere, horrek etxebizitzaren prezioaren igoera dakar eta jabetza erregimenaren alde egiten du alokairuaren aurrean. Aldaketa horiek politikoki defendaezinak irudituko daitezkeen arren, ELKAKo herrialde batzuen esperientziak posible direla erakusten digute.

Bestalde, jabetzako etxebizitzari ematen zaizkion zerga kendurak erregresibotzat jo izan dituzte izen oneko analistek, diru-sarrera gehien dituzten zergadunen alde egiten dutelako. Eta, horrela, 1999tik aurrera ohiko etxebizitza erosteagatik aplikaturiko kendurak hain erregresiboak ez badira ere –erreformaren aurretik, kendu beharreko interesak oinarri zergapegarrian kentzen ziren eta errenta maila handitzen zuenari onura gehiago ematen zitzaizkion–, balorazio batzuen arabera, etxebizitza erosteagatik aplikaturiko kendurak tarteka antolatzeak nolabaiteko onurak dakartza aitorturiko errenta handienak dituzten horientzat. Gainera, behar gehieneko etxebizitza askotan, esate baterako etorkinena edo zenbait gazterena, ez dira zerga onuren kendurak jasotzen, diru-sarrera maila baxua izatean ez dituztelako horiek aitortu behar, edo ezkutuko ekonomian dihardutelako. Bestalde, azpimarratu izan dugun moduan, zerga kendurak erregresiboak dira ere onuradunen azken banaketari dagokionez: egungo egoera bezalakoetan, eskariak modu hain garrantzitsuan egiten duenean gorantz, etxegintza sektorea da prezioen igoeraren onurak jasotzen dituen.

Hala eta guztiz ere, jabetzan erosten den etxebizitzari emaniko zerga kendurak kentzea ez litzateke oso komenigarria izango ikuspegi ekonomiko, finantzario eta politikotik eta, erabateko deuseztapena ez ezik, erreforma sakona gauzatzea ere oso zaila bilakatzen da, hiritar talde handi bati eragiten dion arazoa delako eta, ondorioz, kostu politikoa oso altua delako.

Horri kontrajarriz, alokairuko etxebizitza izateagatik zerga kenduren alorrean, Estatuko politika ez da hain eskuzabal agertu izan. 1991-1998 aldian zerga onurak existitu baziren ere alokairu erregimenerako –erdi mailako errenta eta errenta baxuetan batez ere,

aplikatzen ziren eskuratze arrazoiengatik⁴⁸–, neurri hori deuseztatu egin zen 1999ko PFEZaren erreformaren bidez eta berriro ere erantsi 2002ko erreforman (2003an indarrean jarri zena). Onura horiek etxebizitzaren alokairuari zuzendurikoak izan ziren, alokairuko etxebizitzaren eskaintza areagotzeko, jabeei nolabaiteko onura ekonomikoa emanaz. Agente sozial eta analista ezberdinek adierazi izan dute, banaketaren ikuspegitik aztertuta, ez duela zentzu handirik diskriminazio mota horrekin aurrera jarraitzeak. Izan ere, horren arabera zerga onurak ematen dira etxebizitza bat jabetzan erosten duenarentzat eta alokatzen dituzten horiei ez zaie inolako laguntzarik ematen, nahiz eta askotan jabetzan ez erosteko arrazoa ahalmen ekonomiko nahikoa ez izatea den. Kontuan izan behar da, gainera, alokairuari emaniko kendurek iruzurra kontrolatzen laguntzen dutela. Beste batzuek diote laguntzak inflaziozkoak izan ohi direla, alokairuko merkatuko eskaria eta eskaintzaren baldintzen ondorioz, alokairuengatik jartzen diren prezioei aurre egiten zaielako. Hala eta guztiz ere, arrazoi hori modu berean aplika dakeke jabetzan erositako etxebizitzari emaniko zuzeneko nahiz zeharkako diru-laguntzei, salmenta prezioa kapitalizatzen amaitzen den heinean.

Testuinguru horretan, Estatuko gobernua jabeek etxebizitzak alokairuan jartzeagatik jasotzen dituzten zerga onurak deuseztatu edo gutxitzeko aukera aztertzen ari da, errentari diren pertsonen aldeko neurriak erantsiz. Onura horiek 2006. urterako aurreikusitako den zerga erreforman sartuko lirateke.

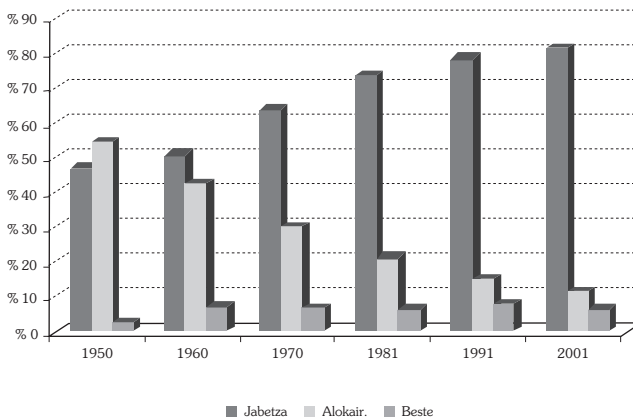
Esku-hartze publikoak ez du bakarrik jabetzako erregimena sustatu zerga kenduren bidez, etxebizitzari emaniko zuzeneko laguntzen bidez ere egin delako horren alde. Are gehiago esanda, iritsi batzuen arabera, jabetzari zeharkako babesa eman zaio inbertsioak –publikoak nahiz pribatuak– ez sustatuz alokairuko etxebizitzaren sektorean. Alokairuko etxebizitza publikoen multzoaren pribatizazioak (ikusitako hurrengo goiburua) edo hiriko errentamenduen araudiak berak adierazitakoaren adibide argiak eraten dituzte.

Alokairua arautzen duen esparruari dagokionez, eta alor hori aztertzen duten pertsonen arabera, Gerra Zibilaren amaierara jo behar da bilakaera eta egungo egoera ulertzen saiatzeko. Horrela, Leal irakasleak dio, behin gerra amaituta, eta gatazkaren ondorioz txikituriko etxebizitzengatik, alokairuak modu nabarmenean igo zirela eta horrek gatazkaren irabazleen alde egin zuen gizartearen erdiko klasea kaltetu zuela. Horregatik, maila horien alde egiteko, ezarritako lehenengo legeek denbora tarte zehaztugabeaz alokairuak izoztea erabaki zuten kontratuen iraupen mugagabea bezalaxe. Alokairu merkatuaren liberalizazioa ez zen 1985era arte gauzatu, “Boyer Legea” delakoa iritsi arte, hain zuzen ere, eta ez zen berretsi 1994ko Hiri Errentamenduen Legea indarrean jarri arte. Gainera, horri erantsi behar zaio ordainketa ezarekin loturiko prozedura judicialak oso mantsuak izan direla beti sektore horretan. Faktore eta ezaugarri horien multzoak alokairu pribatuaren negozioaren errentagarritasun falta agertu zuten eta, ondorioz, Europar sekula jazoriko gutxitzerik nabarmenena gertatu zen sektore horretan.

⁴⁸ Errentariak % 15eko kenduraren onura jaso zuten kuotan alokairu gisa ordaindutako urteroko errentan (601 € gehienez kendura bakoitzeko), betiere, oinarri zergapegarria 21.035 € baino gutxiagokoa zenean urteko eta banakako aitortuenean, edo 30.000 €-koa urteko aitortu bateratuan, eta alokairuagatik ordaindutako errenta diru-sarrera garbien ehuneko hamarra baino handiagoa izatean. Modu horretan urtero emaniko kendurak 600.000 baino gehiago izan ziren (CCOO, 2003).

Etxebizitzaren stock osoko parte-hartze ehunekoa Mendebaldeko Europan existitzen zen baxuenetakoa izan zen.

42. grafikoa: Etxebizitza nagusiak Espainian, edukitze erregimenaren arabera (1950-2001)



Iturria: Paniagua, J.L. (2003): "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda" BHIF-ren paperak, Lurzoru eta Etxebizitzaren gaineko ale berezia, 20. zk., Madril.

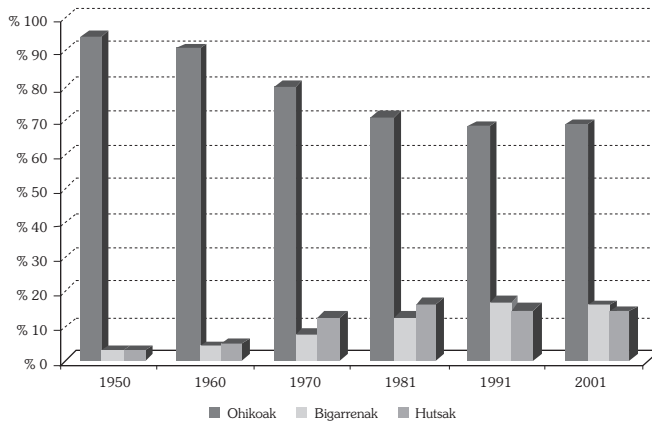
Egia da alokairuko etxebizitza multzoaren pixkanakako galera egun Europako ia herrialde guztietan antzematen ari den joera dela eta horren arrazoia eskaintzaileen jabetza erregimeneko etxebizitzaren atomizazioan eta finen errentagarritasun urrian dagoela. Egoera horren aurrean, errentariak XX. mende hasieratik izandako jardunbide protektionistak deuseztatzen joan dira, nahiz eta kasu gehienetan babesik gabeko egoera hori etxebizitzako onura ekonomikoekin orekatu den, errentariak alokairuen ordainketari aurre egin ahal izan ziezaioten. Espainian, ordea, familientzat ezinbesteko laguntza baliabide hori ez da existitzen eta gabezia horrek gizartean baztertuta geratzeko arrisku larriko egoerak sor ditzake etxebizitza galtzeagatik, bereziki ahulenak diren taldeen artean.

Orokorrean adieraz daiteke hiritarrek galera ekonomikotzat hartu ohi dutela alokairu baten ordainketa, are gehiago prezioak gorantz doazenean etengabe. Horrela, pixkanaka, sektore hori egoera iragankorrei erantzuna emateko erabili izan da ia bakarrik, esate baterako, independizatu berri diren gazteen egoera, familiaren berrantolaketa inguruko arazoak edo etxebizitza aldaketarenak. Horren ondotik, gizarteko esparru oso ezberdinetatik azpimarratu da beharrezkoa dela alokairuko etxebizitzaren sektorea berriro ere aktibatzea, errentariari emango litzaizkiekeen aipaturiko zerga kenduren bidez, edo enpresaren esparrurako erakargarriak izan daitezkeen bestelako zerga neurrien bidez, baina, batez ere, jabeen konfiantza eza mugatzen lagunduko duten neurriak hartuz. Horrek ez du esan nahi errentarien erabateko babesgabatasuna ekarri behar denik. Modu berean, bi aldeetan artean sor litezkeen gatazka juridikoak azkartasunez ebazteko direla bermatu beharko litzateke. Zentzu horretan, alokairuko etxebizitzaren jabe elkarte ezberdinek nahiz enpresa esparruko ordezkariak behin eta berriro defendatu dute alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko konponbide bakarra jabeen segurtasun juridikoa ematea dela eta azpimarratu dute arazoa juridikoa dela batez ere, eta ez ekonomikoa.

Bestalde, jada adierazi izan den moduan, etxebizitzan inbertitzeak entzute handia lortu du, interes tasen gutxitze nabarmenak babestuta. Emaizta soberan ezaguna da:

bigarren etxebizitza eta etxebizitza hutsen kopuruaren handitze garrantzitsua. (43. grafikoa).

43. grafikoa: Ohiko eta bigarren etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen ehunekoaren bilakaera Espainian (1950-2001)



Iturria: Paniagua, J.L. (2003): "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda" BHIF-ren paperak, Lurzoru eta Etxebizitzaren gaineko ale berezia, 20. zk., Madril.

Testuinguru horretan, analista batzuek azken urteotan Espainian jazoriko egoitza arriskuaren handitzea azpimarratu izan dute. Horrela, etxebizitzaren prezioetan igoera nabarmena egon denez, etxebizitza espainiarrek jabetza erregimenean erositako etxearen merkatura lehen aldiz sartzean beren gain harturiko diru-sarrerei dagozkien ahaleginaren ehunekoak igo egin dira azken urteetan, nahiz eta hipoteka maileguren finantzaketa gutxieneko historikoetara jaitsi den eta hipotekak kontratatzeke erabiltzen den erdi-mailako epearen erabilpena inoiz baino gehiago erabiltzen den. Errealitate horri lan merkatuaren gaia erantsi behar zaio, gazteena bereziki, kontratazio ezegonkorren areagotzea eta kalitatearen beherapena bizi izan baitituzte eta, horrekin batera, baita etxebizitzetako familien geroz eta ezegonkortasun handiagoa ere.

2.4. ETXEBIZITZA SUSTAPENAREN ALDEKO LAGUNTZA PUBLIKOA

50eko hamarkadaren amaiera aldera eta 60koaren hasieran, alokairuko etxebizitza publikoaren eraikuntza hiri handietako kanpoaldean sorturiko txabolismoa deuseztatzeke helburuarekin garatu zen. Fenomeno hark industrializazioaren prozesuarekin uztarturiko migrazio mugimenduekin zuen lotura. Gehiegizko eraikitze hori aurrekontu oso txikiarekin ateratu zen aurrera eta helburua ahalik eta etxebizitza gehien eraikitzea zen. Eraitza, gaiko literaturak jaso bezala eta analistek diotenaren arabera, esgitura eta materialen kalitate gutxiko etxebizitzak izan ziren, zerbitzu publikoei zegokienez gabezia ugari zituzten auzoetan.

Testuinguru horretan, gobernuak jabetzako etxebizitza publikoaren sustapena areagotzeko erabakia hartu zuen, gizarteratzeko faktore egokia izan zitekeelako eta etxebizitza

multzo oso hondatuaren ondorioz eraturiko hainbat arazo lokal gutxitu zitezkeelako. Arazoak are nabarmenagoak ziren alokairuko etxebizitza sozialen kasuan. Kalitate baxuaren arazoari auzoko zerbitzuen gabezia erantsi behar zitzaion eta horrek gizarte mugimendu sendoak ekarri zituen. Horri, modu berean, etxebizitza publikoen *stock*-aren kudeaketan agerturiko arazo garrantzitsuak erantsi behar zitzaizkion. Zehazki, oso komunak izan ohi ziren ez-ordaintzeak, eta horiei ezin egin zekiekeen aurre kanporatzeen bidez, auzo eta gizarte erreakzio sendoa egin ohi zelako mota horretako jardueren aurka. Hori dela-eta, etxebizitzak bertan bizi zirenei saltzea ikusi zen arazoan konponbide bezala. Aldi horretan izan zen, Sánchez García eta Plandiura irakasleen arabera, aldi horretan ezarri zen etxebizitzak jabetzan izatea gehiengoaren erregimen eredu gisa hiri handietan, “*langile bakoitzetik egin dezagun jabe bat*” leinari jarraiki.

Espainia Europako lehen herrialdeetako bat izan zen etxebizitza multzo publikoaren salmenta joera zuen politika ezarri zuena, eta etxebizitza berriak egiten saiatu zen ondorenean jabetza eremuan erosiak izateko. Zentzu horretan, 1945eko azaroaren 25eko Legeak eta 1953ko azaroaren 27ko Lege Dekretuak hobetsi zitezkeen etxebizitzak edo erdi-mailako etxebizitza frankistak eraikitzea babesten zuten, eta horietatik dator Estatuko sistemak duen joera. Horren arabera, etxebizitza sustapen publikoak salmentarako etxebizitza publikoen sustapenaren subsidiazioaren alde egiten dira. Horrela, Administrazio Publikoaren etxebizitza sustapen politika, hasieratik, sustatzaile pribatuek emaniko laguntzetan eta etxebizitzaren erosleetan oinarritzen dira; laguntza horiek zehazki eraikuntzaren sektorea sustatzeko diseinatutako subsidiazioa da, hain zuzen. Esleipendunen gizarte ezaugarriak ez ziren ia kontuan hartzen eta askok diotenaren arabera, itzalak eta iruzurrak nagusi omen ziren. Etxebizitzak jabetzan erostea sustatzeko helburu orokorra lortzeko hainbat neurri paralelo ezberdin ezarri ziren, esate baterako, 1960an jabetza horizontaleko erregimenean emaniko etxebizitzarako esparru legalaren sorrera, hipoteka maileguen liberalizazioa, edo zabalkuntza sendotasunez bilatzen zuten politikak berak. Eratzen zihuan jabekideen gizarte berriak lanpostu egonkorrek behar zituen hipoteken ordainketari aurre egin ahal izateko eta, horren ondorioz, gizarte eta politika gatazkak gutxitu egin ziren.

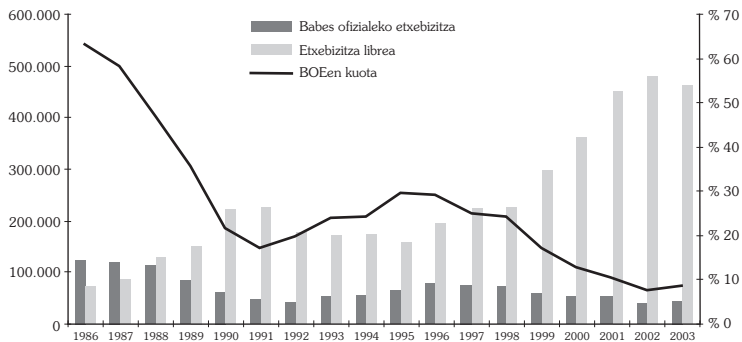
Etxebizitza alorreko eskumenen transferentzia autonomia erkidegoei egiteak joera hori indartu zuen laurogeita hamarreko hamarkadaren lehenengo erdialdean. Alokairuko etxebizitza publikoaren kudeaketak galera handiak sortzen zituenenez, jabetzako etxebizitzaren sustapen publikoak unitate gehiago eraikiko litzuzkeela arrazoitu zen diru-kopuru berdinarengatik. Ikuspegi horrek, ordea, ez zuen kontuan hartu etxebizitza mota horretako erosleek, noski, alokairu erregimenean etxea lor zezaketen horien aldean perfil ezberdina zutela.

Une honetan, Administrazioaren esku-hartze publiko zuzenak hainbat alde nabarmen uzten ditu agerian Europako joerarekin erkatzean, esate baterako, etxebizitza publikoa zuzenean lortzeko modua. Hain zuzen ere, aurreko atalean aztertu dugun bezala, Europan, sektore publikotik sustaturiko etxebizitza, normalean etxebizitza sozial izen orokorraren pean taldekatu ohi dena, alokairuko etxebizitza izan ohi da gehien bat, administrazio publikoek edo irabazi asmorik gabeko erakundeek haiekin hitzartu edo adostuz sustaturikoak. Normalean, diru-sarrera gutxien dituzten gizarte taldeei zuzentzen zaizkie (nahiz eta herrialde batzuetan, izaera orokorragoaren bidez esleitu).

Espanian, ordea, sektore publikotik sustaturiko etxebizitza, babes ofizialeko etxebizitza (BOE) gisa ezagutzen dena, jabetzan emaniko etxebizitza izan ohi da, eta erdi-mailako diru-sarrerak edo diru-sarrera urriak dituzten gizarte taldeei eskaintzen zaizkie (normalean LGSaren 5,5 aldirri dagozkion gehieneko diru-sarrerak dituztenei), eta sustatzaile publikoen parte-hartzea izan ohi dute. Dena dela, sustapen pribatuari irabazi asmoetarako ematen zaion diru-laguntza publikoen bidez egiten dira. Batez ere, eraikuntza berrian garatu den etxebizitza mota da, gerora jabetzan emateko eta kualifikaturiko mailegu sistemaren, horien subsidiazioaren, diru-laguntzen eta bestelako laguntza konplexuen bidez antolaturikoa da. Horiek sustatzaileari nahiz erosleari ematen zaizkio, diru-sarrera mailaren arabera eta etxebizitzaren tipologia ezaugarrien eta salmentarako gehieneko prezioaren kontrolaren arabera. Administrazio Publikoak sustaturiko jabetzarako etxebizitzaren beste ezaugarri bat babesaren erregimenaren behin-behinekotasuna da. Horren bidez, behin aurretik ezarritako gehieneko aldia igarota, automatikoki uzten da babesik gabe eta, horrela, merkatuko prezioa izango duten etxebizitzaren multzoa handitzera igarotzen dira.

Eraikitako etxebizitza babestuaren ehunekoaren bilakaera aztertuta (ikusi 44. grafikoa), antzeman daiteke horren indarra jaitsi egin dela eta egun ia marjinala dela, % 10 baino gutxiagoko eraginarekin eraikitako etxebizitza berri guztien kasuan. Hain zuzen ere, sektore publikotik subsidiaturiko etxebizitzak indar handia galdu zuen laurogeiko hamarkadaren erdialdera eta, laurogeita hamarreko hamarkadan, industriako azken krisi larriarekin bat etorritik, apur bat suspertu bazen ere, zurrumbilo eraikitzaileko azken urte hauetan ehuneko oso txikitzen kokatu da eta hiritarren talde oso txiki batera iristen dira.

44. grafikoa: Etxegintzaren bilakaera Espainian, sustapen motaren arabera



Iturria: Etxebizitza Ministerioa, 2006.

Oharra: eraikuntza berriko etxebizitza amaituak.

Etxebizitza horien eraikuntzak, batez ere, bi eredu izan ditu: sustapen publikoa, autonomia nahiz toki esparruko sozietate publiko ezberdinen bidez, eta sustapen pribatua, etxebizitza egileen kooperatiba edo enpresen bidez. Azken eredu horretan, sustatzaileek finantzaketa publikoa jasotzen dute merkatuak ezarritakoaren azpitik kokatzen den interes tasarekin eta, horren ordainetan, eraikitzen diren etxebizitzaren prezioa mugatzeko betebeharra onartzen dute. Beste era batera esanda, formula horren bidez, eskaera bermaturik dute, baina jasoko dituzten onurak mugatu behar dituzte.

80ko hamarkadan sustapen publikoko etxebizitzek, batez beste, % 15eko parte-hartze ehunekoa izan bazuten ere Administrazioak subsidiaturiko etxebizitza guztien kasuan,

laurogeita hamarrekota hamarkadan egoera erabat aldatu zen: 1990 eta 1994 artean batez besteko parte-hartzeak % 20 lortu bazuen ere, urte hartatik aurrera erori egin zen batez besteko % 6raino eta, are gehiago, 2000-2002 aldian berriro erori zen % 4raino. Azken urte hauetan, sustapen publikoko etxebizitzaren parte-hartzea eraikitako etxebizitza guztien multzoan gutxitu egin da % 2 inguruan geratu den ehuneko marjinala agertuz. Beherapen nabarmen horren arrazoia 90eko hamarkadan hipoteka maileguez izandako interes tasen etengabeko jaitsiera izan zen, horrek aipaturiko finantza laguntzen garrantzia gutxitu zuelako (are gehiago esanda, kasu batzuetan subsidiaturiko interesa merkatuan lortu zitekeena baino altuagoa zen, politika publikoek erreakzionatzeko agerturiko mantsotasunagatik, eta finantza merkatuek agerturiko dinamismoagatik). Gainera, egoitza eskaerak igoera nabarmena izan zuen aldiaren, ez zen oso interesgarria etxegileentzat BOEak eraikitzean jardutea, etxebizitza librearen eskaria ere bermaturik baitzegoen. Antzeman ahal izan da, gainera, sustatzaileek etxebizitza planak modu eskuzabalean erabiltzeko joera dutela jardueraren fase atzerakorrean daudenean eta horiek alde batera utzi ohi dituztela ziklo ekonomikoa garapen unean dagoenean. Horixe da, hain zuzen ere, azken urteotan gertatu dena, etxebizitza babestuen eraikuntzak behera egin duela antzeman delako gutxieneko historikoetaraino (2001ean eraikitako etxebizitza guztien % 10 inguru).

Ekimen publikoko BOEen arazo handienetako bat lurzorua prezioaren garestitzean dago. Arazo hori konpontzeko, zenbait autonomia erkidegok mota horretako etxebizitzetarako lurzorua gordetzeko balio izango zuen araudia ezartzea erabaki zuten, nahiz eta gerora udalak ez ziren gai izan neurri hori praktikan jartzeko.

Azkenik, alokairuko etxebizitza sozialen multzoari dagokionez, adierazi behar da ez dela azpimarragarria Estatuan. Europarekin alderatuz gero, etxebizitza multzoaren tamainari dagokion aldeak izugarriak dira: Espainia azkeneko tokian dago, 10 etxebizitza 1.000 biztanleko, batez besteko europarra 65 etxebizitzakoa izanik 1.000 biztanleko. Holanda bezalako herrialde batzuetan, gainera, 140 etxebizitzatik gorakoa da. Familiei dagokionez, Holandan, 100 familiatatik 34 etxebizitza publikoetan bizi dira eta Espainian, aldiz, 2,9. Horrek esan nahi du eredu horrek paper marjinala duela biztanleriaren bizimoduan.

2.5. ESTATUKO ETXEBIZITZA PLANAK

Adierazi den moduan, Estatuko Administrazio Orokorrek eskumenak ditu jarduera babesgarriak definitzeko, finantzaketa formulak erabakitzeko, babes maila eta onuradunek bete beharreko baldintzak zehazteko eta moduluaren balioa argitzeko, hau da, salmentarako gehieneko prezioa eta kualifikaturiko maileguen gehieneko zenbatekoa jartzeko. Jarduera horiek Estatuko etxebizitza planen esparruan garatu ohi dira. Autonomia erkidegoek, Euskadi eta Nafarroa salbu, Estatuak diseinaturiko politika osatu eta garatzen dute eta Estatuko planifikazioa neurri bateko malgutasunarekin exekutatzeko dute.

EAErako konparaziozko erreferentzia eratzeko dute, Estatuko Administrazio Orokorrek gaturiko urte anitzetarako etxebizitza planak laburbilduko ditugu ondorenean:

Estatuko etxebizitza planak

1981-1983ko
Etxebizitza Plana

- Krisi ekonomiko eta sozial garrantzitsua izan zen aldian –tarte inflazionista eta langabeziaren igoera–, hitzarmen sistema ezarri zen finantza erakundeekin, haiek merkatuko interesen azpitiko maileguak eman zitzaizkien BOEen sustatzaile nahiz esleipenduntzako. Estatuak, aurrekontuen kontura, zuzenean ordaintzen zizkien erakunde horiei kualifikaturiko maileguaren interesen eta merkatuko enen arteko alde.
- Plan horrek sustapen pribatuko BOEen tipologia berria mugatu zuen eta familiako diru-sarreraren kalkulatu sistema ezarri zuen pertsona gehieneko familiak hobesteko.

1984-1987ko
Etxebizitza Plana

- Plan honek aurrekoaren ildo bera jarraitu zuen: modulu haztuaren kontzeptua erantsi zuen salmentako gehieneko prezioak kalkulatzeko; birgaitzerako finantzaketa kualifikatua erantsi zuen, eta Estatuak autonomia erkidegoei transferituriko eskumenen prozesua kontuan hartzen zuen kudeaketa sistema berria ezarri.

Behin indarraldia amaituta, 1992ra arte luzatuko zen plan ezberdinen aldiari ekin zitzaion. Aldi horretan, etxebizitza libreen produkzioa sendotasunez hazi zen eta prezioek nabarmen egin zuten gora; etxebizitza babestuen eraikuntzak, ordea, modu nabarmenean egin zuen behera. Krisi ekonomikoaren ondorioz, Estatuak alde batera utzitako etxebizitza politikaren baliabideak berreskuratu behar izan zituen.

1992-1995eko
Etxebizitza Plana

- Plan honek lau urteko plan sistema sendotu zuen. Modu berean, Estatuaren eta finantza erakundearen arteko hitzarmenak ezarri ziren, batetik, eta Estatuaren eta autonomia erkidegoen artekoak, bestetik. Hitzarmen sistema hori mantendu egin zen ondorengo planetan.
- Berrikuntza esanguratsuenen artean honakoak azpimarra daitezke:
 - Jarduera babesgarrien kopurua handitzea;
 - administrazio zentralak emaniko baliabideak areagotu egin ziren aurreko aldiarekin alderatuz gero;
 - interes tasen egokitzapen errealagoa merkatuko baldintzei dagokienez;
 - erosleentzako laguntza pertsonal garrantzitsuak;
 - birgaitzerako diru-laguntzen igoera;
 - laguntza pertsonalak jasotzeko aukera izateko familien diru-sarrera mailen handitzea;
 - autonomia erkidegoen arteko baliabideen banaketa berria etxebizitza behar objektiboen adierazlearen arabera;
 - tasaturiko prezioa duten etxebizitza libreak direlakoentzat finantzazko ildo berriaren sorrera. Horien barruan etxebizitza libre erabilia eta eraikuntza berrikoa sartuko liriateke.

1996-1999ko
Etxebizitza Plana

- Aurreko planaren luzapen gisa hartu zen, aldarazpen batzuk gorabehera.
- Berrikuntzarik azpimarragarrienak jarduera babesgarrien zabalkuntzaren ingurukoak izan ziren. Bertan, tipologia berriak sartu ziren, adibidez, sustapen publikoko etxebizitzak, baterako finantzaketako neurrien bidezko erregulazioa, birgaitzea eta landa esparruetako eraikuntza propioak, eta tipologia bereziko etxebizitzak.

Estatuko etxebizitza planak

1998-2001eko Etxebizitza Plana

- Plan hau martxan jarri zenean, eraikuntzaren sektoreak zabalkunde egoera nabarmena bizi zuen; hipoteka maileguen interes tasak oso behera zeuden eta etxebizitzaren prezioak etengabe egiten zuten gora:
 - Haztaturiko moduluen sistema alde batera uzten da BOEen gehieneko salmenta prezioa ezartzeko, eta Estatuko oinarrizko prezioaren kontzeptua erantsi zen. Horren inguruan, fluktuazio mugak ezarri ziren eta, aipaturiko aldiaren barruan, autonomia erkidegoek beren lurralderako gehieneko prezioa ezartzeko aukera izango zuten.
 - Tasaturiko prezioa zuten etxebizitza librean finantzaketa kualifikatua ere deuseztatu egin zen eta, berrikuntza nabarmen gisa, Babesekotzat Harturiko Etxebizitzaren Planaren barruan sartu ziren. Horien kalifikazioa autonomia erkidegoei dagokie, Estatuak ezarritako gutxieneko baldintzak bete ondoren. BOEen ereduarekin batera existitzen den beste modu bat da eta erdi-mailako babesa eratzen dute horien eta etxebizitza librean artean. BOEen ezaugarri berdinak dituzte, nahiz eta horien finantzaketa ez den hain onuragarria eta salmentarako gehieneko prezioa altuagoa den.
 - Mailegu kualifikatua eta horien subsidiazioa konbinatzeko aukera erantsi zen (merkatu libreari eskaintzen zitzaizkion interes tasak ez ziren jada lehiakorrak), eta etxebizitza eskuratzeko Estatuko laguntzaren irudi berria jarri. Azken horrek etxebizitzaren prezio totala ezarri zuen ehuneko gisa. Horrela, bada, jabetzan erostearen baldintzarekin emaniko beste laguntza bati buruz ari gara (kasu honetan, lehenengo erosteketa). Horrela, edukitze eredu horri emaniko arreta are gehiago sendotu zen.
 - Modu berean, arreta berezia ematen hasi zitzaion laguntza sendoen bidez gazteen taldeari (1998an 30 urte baino gutxiagokoei eta 2001etik aurrera 35 urte baino gutxiagokoei).
- Plan honen indarraldian, parte-hartze kuotak behera egin zuen nabarmen etxebizitza babestuan, 1998an % 24koa izatetik 2001ean % 10ekoa izatera igaroz.

2002-2005eko Etxebizitza Plana

- Etxebizitzaren prezioaren igoera nabarmenaren testuinguruan, plan kontinuista ezarri zen.
 - Lehenik eta behin, diru-sarrera gutxien zituzten pertsonen laguntzeko helburua ezarri zen, etxebizitza bat jabetzan erosteko aukera izan zezaten eta, bestalde, alokairu erregimeneko etxebizitzak sustatzeko xedea azpimarratu zen (nahiz eta alokairuko etxebizitzaren presentzia BOEen multzo osoaren aldean ez zen % 11ra ere iristen).
 - Etxebizitza eskuratzeko Estatuko laguntza mantendu egin zen.
 - Alokairuko etxebizitza babesturako zuzenduriko jardueren dagokienez, azpimarragarria da Planak jaso zuen azalera eskubidearen lagapen erregimenean utziriko lurzoruetan eraikitze eredu berria. Babesekotzat Harturiko Etxebizitzaren eredu deuseztatu egin zen BOEen erregimen bakarrera itzuliz.
 - BOEaren oinarrizko prezio berria ezarri zen, aurrekoaren aldean dezente altuagoa izan zena, eta autonomia erkidegoei zenbateko horiek handitzeko tarte handiagoa eman zitzaien.

Estatuko etxebizitza planak

2005-2008ko Etxebizitza Plana

- Aurreko urteetan emaniko berrikuspen faltatik eratorritako arazoak ekiditeko helburuarekin, oinarrizko prezioaren nahiz kualifikaturiko interes tasaren urteroko berrikuspena ezarri zen.
 - Etxebizitza babestua lehenengo 15 urteetan deskalkifikatzeko edo lehenengo 10 urteetan eskuz aldatzearen debekuak mantendu egin ziren eta, modu berean, aurreko planean onarturiko 20 urteko babes erregimenaren iraupenak bere horretan jarraitu zuen.
- Higiezin benetako *boomaren* aldian, Etxebizitza Planean ezarritako aurreikuspenak bete ziren askogatik (2002 eta 2003. urteetarako), nahiz eta etxebizitza babestuaren parte-hartzea txikia izaten jarraitu (produkzio osoaren % 10 inguru). Ondorioz, eragin gutxi izan ahal izan zen etxebizitzaren merkatuko prezioen goranzko dinamikan.
- Une honetan indarrean jarraitzen duena da. Gobernu sozialistak bultzaturiko lehenengo plana da eta etxebizitzaren arazoaz geroz eta gehiago jabetzen doan gizarte esparruan ikusmin handiarekin hartu den plana da.
 - Plan berria autonomia erkidegoen adostasunarekin jαιο zen, Gobernuak hasierako proposamenei uko egin ondoren. Proposamen horiek hauteskunde programan ere jaso ziren, esate baterako, autonomia erkidegoek derrigorrez ezarri beharreko erregistro publikoak babesturiko bigarren eta ondorengo etxebizitzetarako.
 - Azpimarratu beharreko hiru berrikuntza jasotzen ditu:
 - alokairuaren sektorerako diru-laguntzen areagotzea;
 - erdi-mailako diru-sarrerei zuzenduriko etxebizitza babestuen sorrera, itunduriko prezioa duen etxebizitza babestu bezala ezaguna dena;
 - babes ofizialeko etxebizitzaren esku-aldatzean iruzurraren kontrolerako neurrien ezarpena.
 - Bost ardatz nagusiren inguruan antolatzen da:
 - Etxebizitza babestuari garrantzia ematearen helburuaren alde egitea, etxebizitza merkatuen artean;
 - edukiera forma ezberdinen arteko oreka handiagoa lortzen saiatzea, alokairua sustatuz jabetzarekiko nolabaiteko parekotasuna lortzen joateko, eta bete gabeko etxebizitzaren multzoa alokairutarako erabiltzea bultzatuz;
 - etxebizitza politikaren ezinbesteko atal gisa, etxebizitza babestuetarako bereziki emaniko lurzoru eraikigarriaren esparruko jarduera multzoa sustatzea;
 - neurri zehatzak hartzea zailtasun handieneko talde horiei laguntzeko etxebizitza duina lortzen. Arreta berezia emango litzaieke diru-sarrera berdina izanda ezaugarri ezberdinak agertzen dituztenei beren ezaugarri bereziak direla-eta, adibidez, gazteak, familia ugariak eta guraso bakarrekoak, adineko pertsonak edo ezintasunen bat dutenak eta haien familiak.
 - etxebizitzaren tipologia familien beharretara egokitzen saiatzea, bizitzeko eredu eta antolaketa berrietara egokitzuz, eta mugikortasun arazoak dituzten pertsonen beharrei arreta emanez, bereziki adinekoei eta ezgaituei.

Estatuko etxebizitza planak

- Etxebizitza babestuari dagokionez, Planak honakoa ezartzen du:
 - Babesturiko hiru etxebizitza mota:
 - Erregimen berezikoak. Horiek eskuratzeko aukera Eragin Askotako Errentaren Adierazle Publikoa (EAEAP)⁴⁹ 2,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten familiek izango dute.
 - Erregimen berezikoak (EAEAP 5,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten familientzat).
 - Prezio adosturiko etxebizitzak (EAEAP 6,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten famili unitateentzat).
 - Planak etxebizitza babestuen oinarritzko prezioa ezartzen du Estatuan 695,19 €/m²-ko zenbatekoan, nahiz eta autonomia erkidego bakoitzak, bere araudiaren arabera, aipaturiko oinarritzko moduluaren gainetik edo azpitik prezioak aldatzeko aukera duen. Erregimen berezian etxebizitza babestuek ezingo dute maila nazionalaren oinarritzko prezioa 1,40 aldiz baino gehiagoz gainditu, prezio orokorrekoak 1,60 aldiz eta adosturiko prezioa dutenen kasuan, berriz, 1,80 aldiz.
 - Erregimen berezian eta orokorrean etxebizitza babestuak 10 urteren buruan saltzeko aukera egongo da, eta etxebizitzak kalifikazioa izaten jarraituko du gutxienez 30 urtez, nahiz eta autonomia erkidegoek tarte hori luzatzeko aukera izango duten. Itunduriko prezioa duten etxebizitzaren kasuan, erkidego bakoitza izango da kalifikazio tarte erabakitzen duena.
 - Planak etxebizitza babestu berri baten bigarren eta ondorengo eskualdatzeetarako gehieneko salmenta prezioa ezartzen du, eta muga hasierako salmenta prezioa bi aldiz izango da, Kontsumoko Prezioen Indizearen (KPI) aplikazioaren bidez eguneratu ondoren.
 - Etxebizitza babestuen eskualdatzean iruzurra ekiditeko asmoarekin, salmenta autonomia erkidegoek horretarako aurreikusitako salmenta erregistro publikoetan jasoriko eskatzaileen zerrendaren bidez egin beharko da.
 - Planak modu berean ezartzen du autonomietako administrazioekiko lankidetzak hitzarmenek prozedura ezberdinak aurreikusi ahal izango dituztela iruzurra ekiditeko.
- Laguntza zuzenei dagokienez, Planak ezartzen du EAEAP 6,5 aldizko diru-sarrerak dituzten familiek hitzartutako maileguak lortzeko aukera izango dutela, eskriturretan jasotako zenbatekoaren % 80ri dagokion gehieneko kopuruarekin, eta 25 urtetan amortizatzeko epearekin. Planak langabeziagatik maileguak aldizka ordaintzeari uzteko aukera jasotzen du. Egoera horiek bi urteko eperaino luzatu ahal izango dira (eteteak ezingo dira lehenengo hiru urteroko kuotak ordaindu gabe eman). EAEAP 3,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten familiek diru-laguntza zuzenen eta mailegu kualifikatuen onuradun izateko aukera izango dute:

⁴⁹ 7.896 €-tan ezartzen zen Lanbide arteko Gutxieneko Soldata zelakoa ordezkatzeko duen adierazlea.

Estatuko etxebizitza planak

- EAEAP 2,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten pertsonentzat 7.000 €-ko diru-laguntza ezartzen da etxebizitza babestuetarako, eta 4000 €-koa EAEAP 2,5 eta 3,5 aldiko tarteko diru-sarrerak agertzen direnean;
- guraso bakarreko familientzat, familiako kideen artean ezintasunen bat duen pertsona bat edo adinekoren bat duten familientzat, eta genero-indarkeriaren edo terrorismoko biktima direnentzat 7.900 €-ko diru-laguntza ezartzen da (diru-sarrerak EAEAP 2,5 aldiz baino gutxiagokoak direnean) edo bestela 4.900 €-koa (diru-sarrera maila EAEAP 2,5 eta 3,5 aldiko tartean kokatzen denean);
- hiru seme-alaba dituzten familia ugariarentzat, 10.000 €-ko diru-laguntza ezartzen da beren diru-sarrerak EAEAP 2,5 aldiz baino azpitikoak direnean, eta EAEAP 2,5 eta 3,5 aldiko tartean kokatzen diren errentak dituztenentzat 7.000 €-ko laguntza ezartzen da;
- lau seme-alaba dituzten familientzat 10.600 edo 7.600 €-ko diru-laguntzak ezartzen dira, eta bost seme-alaba edo gehiago dituztenentzat 11.200 edo 8.200 €-koak, diru-sarrera mailaren arabera.

Laguntza horiek guztiak handitu egin daitezke erositako etxebizitza gehieneko prezio goreneko esparruan kokatzen den kasuan.

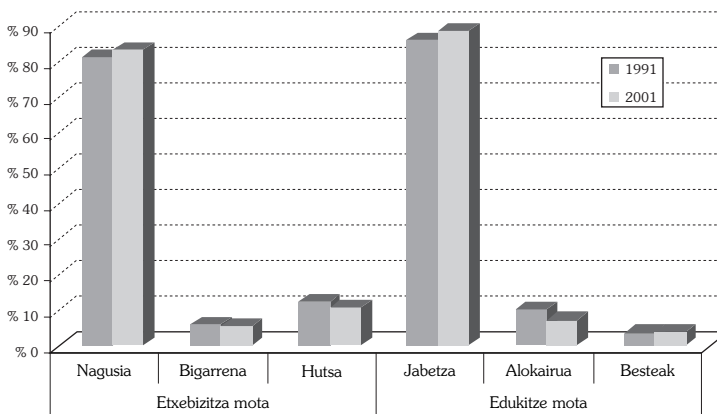
- Alokairuko etxebizitzetako dagokienez, alokairurako eraikitako etxebizitza berrietarako sarbidea mugatu egiten da EAEAP 5,5 aldiz gainditzen ez duten pertsonen diru-sarretarako (oinarrizko errentako etxebizitzak) eta EAEAP 6,5 aldiz gainditzen ez dituztenentzat (hitzarturiko errenta duten etxebizitzak). EAEAP 2,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrera banakakoak dituzten hiritarrentzat sustapen publikoko alokairuko etxebizitzak gordetzen dira. Etxebizitza horiek babeseko erregimenari atxiki beharko zaizkio 10 edo 25 urteko gutxieneko tartean, edo 10 urtekoan hitzartutako errenta duen etxebizitzaren kasuan. Behin ezarritako epeak beteta, jabeak alokairuan mantendu edo merkatu librean saltzeko aukera izango du. Alokairuko etxebizitzaren urteko gehieneko hasierako errenta erreferentziako gehieneko prezio legalen % 5,5ekoa edo % 3,5ekoa izango da, finantzatzeko erabiltzen den maileguaren amortizazio tartearan iraupenaren arabera (10 eta 25 urte, hurrenez hurren). Errentariak 2.880 €-ko gehieneko diru-laguntza jaso ahal izango dute 24 hilabeteko tartean. Epe hori igarotzen denean, gutxienez bost urte pasatu beharko dira diru-laguntza berriro ere eskatzeko aukera izateko.
- Bestalde, Planak 6.000 €-ko diru-laguntza ezartzen du modu berean 120 m² baino gutxiagoko azalera duten etxebizitza hutsen jabeentzat, bost urteko gutxieneko tartez alokairuan uzten badute. Gehieneko prezio legalaren % 5,5eko urteroko gehieneko errenta ezartzen da.
- 2005-2008ko Etxebizitza Planak modu berean, Gazteei zuzendutako Etxebizitza Programa ezartzen du, gazteen taldeari zuzenduriko hainbat jarduerara jasoz. Horiek hurrengo kapituluko 3. atalean zehaztuko ditugu.

3. ETXEBIZITZA POLITIKA EAEN

3.1. SARRERA: ETXEBIZITZA MERKATUA EAEN

EAEko etxebizitza merkatuaren ezaugarri azpimarragarriena jabetzako etxebizitzaren parte-hartzearen nagusitasuna da, 2001erako etxebizitza multzo osoaren % 89 baitzen, % 81ean kokaturiko Estatuko batez bestekoa gaindituz. Hurrengo grafikoan ikus daitekeen moduan, jabetzako etxebizitzaren presentzia handitu egin da eroldako azken hamarkadan –1991n % 86n kokatzen zen–, eta alokairuarena jaitsi egin da % 10etik % 7ra. Bestalde, azpimarragarria da modu berean, autonomia erkidegoko etxebizitza hutsen ehuneko altua –% 10,6 2001ean– eta bigarren etxebizitzena –% 5,4–, nahiz eta batez besteko horiek Estatuaren osotasunean agerturikoekin azpitik kokatu –% 16 eta 13,9, hurrenez hurren–.

45. grafikoa: EAEko etxebizitza merkatuaren egitura (1991 eta 2001)



Iturria: INE, Biztanleria eta etxebizitzaren 1991ko eta 2001eko eroldak.

3.2. ESPARRU JURIDIKOA

3.2.1. *Eskumen esparrua*

Estatuko etxebizitza politika publikoari buruzko kapitulu honetako 2.2 atalean laburki adierazi den moduan, Estatuak etxebizitza politikaren alorrean duen esku-hartzea Konstituzioak zehazten du bereziki. Horrela, 47. artikulua etxebizitza eskubideari buruzkoa da, eta 149. artikuluko 1., 11. eta 13. atalak, berriz, espainiar guztien berdintasuna bermatzen duten oinarritzko baldintzak arautzeari, konstituzioak ezarritako betebeharrak betetzeari, eta jarduera ekonomikoaren plangintza orokorrari buruzko oinarriak zehazteari eta horren koordinazio orokorra egiteari buruzkoak, hurrenez hurren.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumenak Konstituzioaren 148.1.3 artikuluan eta Autonomia Estatutuko 10.31 artikuluan jasotakoak dira. Lehenengoaren arabera, autonomia erkidegoek lurralde antolamendu, hirigintza eta etxebizitza alorretako

eskumenak hartu ahal izango dituzte beren gain, eta, bigarrenaren arabera, eremu horiek EAEn eskumen eskusiboak dira.

Konstituzioak Estatuari onarturiko eskumenak orokorrak dira, eta oso zaila da horiek erabiltzeko mugak zehaztea. Ondorioz, lehen ere adierazitako moduan, gai hori Auzitegi Konstituzionalak ebatzi behar izandako eskumenei buruzko hainbat gatazka positiboren sorburuan egon da. Hori dela eta, posible izan da jurisprudentzia dotrina aberatsa eratzea esku-hartze publikoko eremu ezberdinen mugen inguruan, horien artean, etxebizitzaren gaia. Konstituzioaren ezarpenak interpretatzeko, hainbat epai azpimarra daiteke. Batzuk, hirigintzaren eta etxebizitza politikaren alorreko eskumen banaketa zuzenarekin zerikusia izanda emandakoak dira; besteak, aldiz, beste gai batzuekin zerikusia izanda emandakoak izan baziren ere, ezinbesteko edukiak agertzen dituzte, jarduera ekonomikoaren plangintza orokorraren oinarriari buruzko 149.1.13 artikulua interpretaziorako batez ere⁵⁰. Hala eta guztiz ere, jurisprudentziaren azterketa osoa eta xehatua egiteak txosten

⁵⁰ Auzitegi Konstituzionalaren hurrengo ebazpenak azpimarratu beharko lirateke:

- Auzitegi Konstituzionalaren 1/1982 Epaia, batasun ekonomikoko printzipioa aztertzen lehenengoa. 1. oinarri juridikoan ondorioztatzen duenaren arabera, Estatuako Gobernuari dagokio politika ekonomiko nagusia diseinatzea. Epai hori, halaber, ezinbesteko erreferentzia da kredituaren antolamenduari buruzko eskumenaren definizioan nahiz estatuaren oinarrien muga, Auzitegi Konstituzionalak hainbat epaitan ere azpimarraturiko moduan. Horrela, lehen aipaturiko 1. oinarri juridikoan honakoa adierazten da: *“Konstituzioak Estatuako organo nagusiei eskumen eskusiboa ematen dienean gai jakin bateko antolamendua oinarriak ezartzeko, hark lortu nahi duena oinarri horiek araudi bateratua eta indarrekoa izatea da Estatu osoan. Horren bidez, Autonomia Erkidego bakoitzaren interesen gainetik, izendatzaile komuna lortzen da araudiaren esparruan. Bertatik abiatuz, Autonomia Erkidego bakoitzak, interes orokor propioa defendatuz, komeni zaizkion berezitasunak ezarri ahal izango ditu, Konstituzioak eta bere Estatu propioak gai jakinean emandako eskumen esparrua errespetatuz”*.
- Auzitegi Konstituzionalaren 179/1985 Epaia, oinarrien kontzeptua beharrezkoak diren baliabide guztietara zabaltzeko aukera defendatzen duen jurisprudentzia dotrina sendotzen duenak, helburuak beteko direla bermatzeko honakoa dio: *“Mota horretako neurri batek beharrezkotzat jotzen diren ezarpen guztiak erantsi behar ditu halaber, ezarritako helburua lortze aldera. Horri dagokionez, baliabide izaera du erabat. Baliabidetik xederainoko lotura hori zuzenagoa eta argiagoa izango da, behar bada, ezarpen batzuetan beste batzuetan baino. Horrek, ordea, ez du aukerarik ematen haiek oinarriko arautzat jotzeko eta beste hauek garapen edo xehetasun arautzat hartzeko, beste mota bateko multzo arautzailei aplikatu dakizkien maila batzuk erabat nahastu gabe. Oinarriko denaren eta ez denaren arteko bereizketa ezin erabil daiteke, lausoa bihurtzen delako bakartzat bakarrik hartu eta aplikatu daitezkeen neurri bat eratzen duten ezarpenei aplikatzerakoan. Neurri osoari kontra egin ahal izango zaio, eskumenik ez izatearen akatsa izateagatik edo, beste ikuspegiren batetik, EBaren aurkakoa izateagatik. Aldiz, onartu egiten bada, ezin esan daitezke haren kontra oinarri mugatu ez denik eta xehetasun garapena beste erakunde batzuen eskuetan utzi ez denik. Aitzitik, argi dago neurriaren elementutzat har daitezkeen bakarrak ezarritako xedea lortze aldera zuzenean edo zeharka agindutako ezarpenak direla, eta horiek biltzen dituen xedapenak jarritako xedearekin loturarik ez duten beste batzuk bilduko balitu, oinarriko arauen eta garapeneko arauen arteko ezberdintasunean oinarrituriko eskumen mugaketa errespetatu egin beharko litzatekeela”*. Dotrinaren joera horrek, arrisku handikoa Autonomia Erkidegoen eskumenetarako, gerora alde batera utziko zuen Auzitegi Gorenak, estatu eskumenei gaia oinarrien kontzeptura eramanez, eta gutxieneko batzuk adieraziz erkidegoen eskumenetarako.
- Auzitegi Konstituzionalaren 29/1986 Epaia. 4. oinarri juridikoan ezartzen duenaren arabera, estatuaren eskumena da jarduera ekonomiko nagusiaren antolamendua bideratzea. Adierazpen hori, Auzitegiaren beraren ustetan, sektore guztietako jarduera ekonomikoaren antolamendu moduan interpretatu behar da, Estatuaren beraren antolamendurekin batera horiei dagokienez, hau da, Estatuaren beraren esku-hartzearen antolamendurekin, ekonomiaren esparruan.

honen xedea gainditzen du, beraz, interpretazioko alde ezberdinetan epai bakoitzak duen garrantzia ukatu gabe, nahiago izan da bereziki garrantzitsuak diren jurisprudentzia eduki batzuk bakarrik eranstea azterketan. Ikuspegi horretatik abiatuz, ez dago zalantzarik etxebizitzaren babes publikoari buruzko Auzitegi Konstituzionalaren uztailaren 20ko 152/1988 Epaia dela trantsizio jomuga markatzen duena jurisprudentzia konstituzionalaren prozesu aztertzailean. Epai hori adierazitako gaiko erreferentzia nagusia da, hain zuzen ere Estatuaren eta Euskal Autonomia Erkidegoaren artean –bakoitzaren eskumenengatik– izandako gatazka positibo ezberdinen esparruan emanikoa. Kasu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoak uste izan zuen abenduaren 14ko 3280/1983 Errege Dekretuak, etxebizitzaren eremuko jarduera babesgarri batzuen finantzaketari eta horren garapen neurri ezberdinei buruzkoak, gainditu egiten zituela Konstituzioaren testuak Estatuari gai honetan onarturiko eskumenak.

Konstituzioaren 47. eta 149.1.1. artikuluek ezarritako estatu eskumenei dagokienez, Auzitegi Konstituzionalaren 152/1988 Epaia argi utzi zuen eskumen banaketa hurrengo modu honetan⁵¹:

⁵⁰ (.../...)

- Auzitegi Konstituzionalaren 95/2986 Epaia, oinarrien kontzeptuaren baitako eskumen betearazleei buruzkoa: “Estatuko organo batzuei maileguak ematera eta laguntza ekonomikoak onartzerazuzenduriko jarduerak gordetzea (...) onargarria izateko aukera bakarra (...) adierazitako pizgarri ekonomiko horien kudeaketa zentralizatua izatea izango litzateke, eta muga horiek ezinbestekoak izatea neurriaren eraginkortasuna bermatzeko, sektorearen oinarritzko antolamenduaren barruan, eta balizko hartzaileen lorpen eta gozamen aukera berdintasuna bermatzeko, estatuko lurralde osoan. Aldi berean, beharrezko baliabidea izan beharko luke estatuko fondoek zentzuzko osoa edota sektoreari zuzenduriko kreditu kopurua gaintzea ekiditeko”.
- Auzitegi Konstituzionalaren 201/1988 Epaia. Sustapen gaitetan, honakoa dio 2. oinarri juridikoan: “Estatuak ezin ditu diru-laguntzak baldintzatu edota horien xedea zehaztu, bere gain dituen plangintza eta koordinazio eskumenetatik haratago. Horrelakorik egingo balu, bere eskumenak gainditzen arituko litzateke eta, ondorioz, beste erakunderen baten eskumen esparruan sartzen arituko litzateke. Bere eskumenetatik kanpo arituko litzateke diru-laguntzen destinoa behar baino zehaztuztapen eta xehetasun handiagoarekin zehaztean, hari dagokion plangintza helburua ikusita. Horren bidez, Autonomia Erkidegoari politika propioa garatzeko aukera zapalduko litzaiotke diruz lagundutako sektore horretan, hari bere interes berezien alde egiteko aukera galaraziz, Estatuaren programazio eta koordinazio orientabideek sistema ekonomiko nagusiaren sektorerako jarritakoen barruan.
- Auzitegi Konstituzionalaren 75/1989 Epaia. Horren arabera, Estatuari dagokion ekonomiaren antolamendu nagusia ezin da gehiegikeriaz zabaldu, bertan izaera ekonomikoko edozein jardura sartu arte, betiere, horrek eragin zuzena eta esanguratsua ez badu jardura ekonomiko nagusiaren gainean.
- Auzitegi Konstituzionalaren 86/1989 Epaia. Bertan, Auzitegi Konstituzionalak, erregulazioaren zein alde jo behar diren oinarritzotzat eta zeintzuk garapeneko araudi baten propietatzat zehazteko zailtasuna onartu ondoren, honakoa ondorioztatzen du: “oinarritzko izaera izango dute Estatuak berak ezarritako helburuak lurralde osoan bermatzeko ezinbestekoak diren arauak”.
- Auzitegi Konstituzionalaren 13/1992 Epaia, sustapen alorrean jurisprudentzia konstituzionalaren laburpena eratzten duena. Beste hainbat ebazpenek egiten duten moduan, honek ere Auzitegi Konstituzionalaren 95/1986 Epaian jada adierazitako jurisprudentzia biltzen du.

⁵¹ Auzitegi Konstituzionalaren 1997ko martxoaren 20ko Epaia ildo berari jarraitzen dio adieraztean Autonomia Erkidegoak bere gain hartutako eskumen eskusiboak “ez duela baimenik ematen, modu berean, Estatuarentzat Konstituzionalaren 149.1 artikulua bidez utzitakoak ez ezagutzeko”, espainiar guztiak eskubide eta betebeharrak berdinak izango dituztenari dagokionez, konstituzioaren aurrean. Zehazkiago adierazteko, hirigintzari buruz aritzean, honakoa dio erkidegoko eskumen eskusiboaren gainean: “sistematikoki sartu behar dira estatukoaren barruan. Horiek, lurzoruaren erregimen osoaren erregulazio nagusia legitimo bihurtuko ez balute ere, hirigintza alorrari eragingo liokete puntu jakinen batean”. Ikuspegi horretatik aztertuta, eskumen antolamendu osoaren ulermen sistematikoaren ondotik ulertzen da, gure (.../...)

“Etxebizitza politikak, bereziki ekonomikoa den aldearekin batera, gizarte garrantzia argia izan behar du, oinarritzko Arauaren 47. artikulua ezarritako printzipio arautzailearekin bat etorriz. Horrela, bi aldeak bereiztea –ekonomia eta gizartearena– oso zaila da. Aitzitik, 47. artikulua ez da bere horretan Estatuaren aldeko eskumen titulu autonomoa, baizik eta botere publiko guztien jardunbidea gidatzeko Konstituzioak ezarritako agindu edo gidalerroa (Konstituzioaren 53. artikulua), bakoitzaren eskumenen alorrean. 149.1.1 artikulua arabera, Estatuak, espainiarren arteko oinarritzko berdintasuna ezarriko duten baldintzak arautzeko eskumena ez ezik, berdintasun baldintza horiek bermatzeko eskumena ere badu, Konstituzioak haiei onarturiko eskubideak erabiltzerakoan. Etxebizitza duinaz goatzeko eskubidearen oinarritzko berme funtzio hori, ordea, Estatuak gara dezakeena eta garatu behar duena da, etxebizitzaren azpisektoreko plangintza ekonomikoaren koordinazio eta oinarriei eta kredituen antolamenduaren oinarriei buruzko eskumenak antolatzerakoan. Beste era batera esanda, azaroaren 25eko gure 146/1986 AKE n adierazi genuen moduan, “interes orokorren bila abiatzea –kasu honetan espainiar guztiek etxebizitza duina izatea bermatzea– EKn antolaturiko eskumen banaketako sistemaren “bidez” gauzatu behar da, eta ez “hori horrela izanda ere” (3. oinarri juridikoa). Gauzak horrela, benetako berdintasunaren sustapena eta horretarako estatuak bideratutako jarduerak “lurralde ezberdinetako erkidegoen sistemaren berezitasunak kontuan hartuta bideratu behar dira” (4. oinarri juridikoa)”.

Jarduera ekonomikoaren plangintza nagusiaren oinarriei eta koordinazioari buruzko eskumenei (149.1.13 artikulua) eta kredituen antolamenduari (149.1.11 artikulua) dagokienez, Auzitegi Gorenak honakoa argitzen du:

⁵¹ (.../...)

jurisprudentziarekin bat etorriz, aipaturiko oinarritzko baldintzak zuzenbidearen lehen mailako edukia egiten diotela erreferentzia, oinarritzko jarrera juridikoei hain zuzen (oinarritzko eskumenak, ezinbesteko mugak, oinarritzko betebeharrak eta prestazioak, zenbait ezarpen edo aurretiko suposamendu...). Epaiak honakoa eranstean du:

“Edonola ere, oinarritzko baldintzak ezinbesteko edo beharrezkoak izan beharko dira berdintasun hori bermatzeko, formen aldetiko erabateko berdintasuna ezin izan daitekeen berdintasuna hain zuzen. Azpimarratu dugun moduan, “oinarritzko baldintzak” adieraztean, edozein baldintza “material” ulertu beharko balitz, derrigorrezkoa litzateke ondorioztatzea interpretazio hain zabal horrek EKren 149.1 artikuluan estatuarentzat zehazturiko eskumena gainjartzea ekarriko lukeela, edo okerragoa dena, erkidegoetako eskumena eremuan sartzea. Hirigintzaren eta lurralde antolamenduaren alorrei heltzen badiegu, nahikoa litzateke Estatuak berdintasunezko oinarritzko baldintzen araudia aipatzea –gizartearen alorrekoak, ekonomikoak, politikoak eta juridikoak–, hiri jabetzaren eskubidea eta enpresa askatasuna erabiltzeko, eta adibidez, Autonomia Erkidegoei hirigintzaren alorreko eskumen eskklusibo horretan tarte txikia utziko liekeen arau nahikoa zabala emateko.

Halaber, “Oinarritzko baldintza” horien barruan, haiekin halaberrez eta berehala uztarturiko irizpideak sartzen direla ulertu behar da, esate baterako, eskubidea eratzen duten eskumena gainera xede edo esparru materiala (horrela, jabetza pribatuaren aurrean, bere ezaugarri propioengatik definituriko ondasun maila oso bat jabari publikoko bihurtzeari dagokionez: 227/1988 AKE, 14. oinarri juridikoa); eskubide batean martxan jarri beharreko betebeharrak, gutxieneko irizpide edo baldintzak (5/1981 AKE, 26. oinarri juridikoa; 37/1981 AKE, 2. oinarri juridikoa); ezinbesteko irizpideak edo eskubide bera erabiltzea ahalbidetzen duen esparru arautzailea (154/1988 AKE, 3. oinarri juridikoa); eta abar.

Horrela, “oinarritzko baldintzak” eta mahai ganean jarritako kasuari dagokionez, EKren 149.1.1 artikulua erabiltzeko interpretazio batean, auzipeturiko ezarpenen kasuan, Estatuak lurzoruaren jabe diren “berdintasuna” bermatzeko “oinarritzko baldintzak” ezartzeko eskumena duela ulertzeko aukera dago, hiri lurren jabetza eskubidea erabiltzerakoan, alegia, “lurzoruaren jabetzaren balorazioetako eta hirigintza erregimeneko oinarritzko berdintasuna ezartzeko”.

“(…) argi dago Euskal Autonomia Erkidegoak etxebizitza eskumenen titulartasuna duela bere gain. Eskumen horrek aukera ematen die Erkidegoko erakundeei gai horretako politika propioa garatzeko, etxebizitzak sustatu eta bultzatzea barne. Hain zuzen ere, horixe izan ohi da politika horren garapena zehazten duen ekintza publiko mota ugariena. Hala eta guztiz ere, EAEko Autonomia Estatutuaren 10. artikulua “esklusibotzat” jotzen badu ere etxebizitzaren eremuko erkidegoaren eskumena, Eusko Jaurlaritzak berak eskumen hori mugaturik dagoela onartzen du Estatuko eskumenengatik, jarduera ekonomikoaren plangintza nagusia eta kredituaren antolamenduaren oinarriak haren menpe daudelako. Hain zuzen ere, Konstituzioaren 149. artikulua nahiz Autonomia Estatutuak ekonomiaren zuzendaritza nagusiko eskumenak salbu uzten dituzte, eta, beraz, baita produkzio sektore bakoitzarenak ere, horiek Estatuko organo nagusien menpe geratuz. Ondorioz, jarduera ekonomiko nagusiaren zuzendaritzaren eskumenen barruan, sektore ekonomiko zehatzak antolatzeke gidalerro eta irizpide orokorrak ezarriko dituzten estatuko arauak ere badute tokirik, sektore bakoitzaren barruan proposaturiko xedeak lortzeko beharrezkoak diren jarduera edo neurri jakinek bezalaxe.

Arrazoibide hori etxebizitzaren sektoreari ere aplika dakioke eta, bereziki, horren barruan, sustapen jarduerari, lotura oso estua duelako politika ekonomiko orokorrenekin, etxebizitzaren bultzadak duen garrantziarengatik garapen ekonomikoko faktore moduan, eta, bereziki, lana sortzen duen elementu moduan. Bestalde, etxebizitzak eraikitzea sustatzeko jarduera hori loturik geratzen da finantza baliabideen mugimendurekin, eta ez bakarrik baliabide publikoenekin, pribatuenekoekin ere bai. Beraz, ezin ditu bere gain hartu kredituaren antolamenduaren oinarri buruzko estatuen eskumenak, bi aldeek heltzen dituztenak”.

Adierazitakoan oinarrituz, Auzitegi Konstituzionalak honakoa ondorioztatu zuen:

“Ondorioz, eta Euskal Autonomia Erkidegoko eskumen orokorra kontuan hartua etxebizitzaren alorrari dagokionez, Estatuak bertan esku hartzeko duen aukera, erregulazio propioaren bitartez, plangintza ekonomikoaren oinarri eta koordinazioaren barruan sartzen direla ulertzen diren puntu horietara mugatzen da. Horri dagokionez, eta gai horretarako bakarrik, Estatuak bere aurrekontuetako baliabideak erabil ditzake, bere eskumenekoa den politika ekonomiko nagusiaren helburua lortzeko bermearekin betetzeko. Horretarako eta xede berdinarekin, Estatuak bere eskumenak erabil ditzake kredituaren antolamenduaren oinarrien gainean, Konstituzioaren 149.1.1 artikuluan ezarritakoari jarraiki. Hau da, Estatuak bere eskumen materialak garatzeari lotutako baliabideak eman ditzake, horien eraginkortasuna bermatzeko. Aldiz, ez du legitimotasunik etxebizitzaren alorreko edozein jarduera sustatzeko araudi zuzen bidez, betiere, jarduera ekonomikoaren plangintza eta koordinazioaren oinarrien edota kredituaren antolamenduaren oinarrien gaineko eskumen arazoiek justifikaturiko sustapen neurriak ez badira. Estatuari ekoizpen jarduerak sustatzeko eskumen orokorra eta zehaztugabea onartuko balitz, eskumen sistemaren adierazitako eraldaketaz gain, erkidegoko finantzaketaren ohiko sistemaren etengabeko distortsioa jazoko litzateke, eta Eusko Jaurlaritzak salatu egingo luke termino orokorretan”.

Etxebizitza politikaren eremuan iritzi horiek aplikatuz, epaiak honakoa eransten du:

Etxebizitzaren azpisektore ekonomikoari dagokionez, argi dago eraikuntzaren alorreko jarduera jakin batzuk eta babes ofizialeko etxebizitzak birgaitzea Konstituzioaren 149.1.13 artikulua aipatzen duen eskumenaren barruan daudela uler daitekeela; ondorioz, justifikaturik dago Estatuak modu horretan definituriko eremuari dagozkion finantzaketa baliabideak arautzea, izan ere horren bidez politika ekonomiko orokorren ikuspegitik ezinbestekoak diren diru inbertsio batzuk mantentzen saiatzen da, eta, horrela izango ez balitz, zaila izango litzateke horixe bideratzea”.

Halaber, Auzitegi Konstituzionalaren 152/1988 Epaia oso argia da, bereziki garrantzitsuak diren gai jakin batzuen gainean:

- Horrela, finantzaketaren alorrean, honakoa dio:

“Zehazki, une honetan jorratzen ari den etxebizitzaren finantzaketaren araudiaren barruan, beharrezkoa da Gobernuak eta Estatuaren Administrazioak erabakitako neurri batzuen sustapen xedeari lotutako lau alde ezberdintzea. Lehenik eta behin, jarduera babesgarrien definizioa bera egongo litzateke, azterturiko neurrien gunea eratuz. Bigarrenik, hartutako finantzaketa formulen ezinbesteko erregulazioa egongo litzateke –kualifikaturiko kredituak, mailegu eta diru-laguntzen subsidiazioa–, jardueren sustapenak ez lukeelako eraginkortasunik izango horiek gabe, eta horrekin batera, horien xede zehatza. Ondorenean, eta ezinbesteko araudi horren zati moduan, lortu edo eskaini nahi den babes maila egongo litzateke. Azkenik, dagozkien jarduerak egitea ahalbidetuko duten estatuko baliabideen ekarpen propioa egongo litzateke, politika ekonomiko orokorra bermatzen duen heinean, etxebizitza sektorearen alorrean. Azken horren adierazpen moduan, lau alde horietako bakoitzaren estatu erregulazioak ez du erkidegoaren inolako eskumenik urratzen, Konstituzioaren 149.1.13 artikuluan ezarritakoak nahiz 149.1.11 artikuluan jarduera horien finantzaketa pribatuaren eremuan ezarritakoak legitimo bihurtzen duelako. Izan ere, finantza erakundeek kontuan har dezaketen araudi bereziko maileguetako baten diziplina esan nahi du.

Edonola ere, horrek ez du esan nahi etxebizitzaren alorrean eskumenak dituzten Autonomia Erkidegoak edozein erantzukizunetik salbu geratzen direnik, jarduera babesgarriei dagokienez. Batetik, argi dago, estatuetako eskumen horien arabera, etxebizitza politika propioa definitu eta gara dezaketela, Estatuak aurreikusitako babes eta sustapen jarduerak osatuz beren baliabide propioak erabiliz. Hori, Eusko Jaurlaritzak dioenaren aurrean, ez dute kontra egindako xedapenek galarazten. Baina, horrez gain gainera, jarduera babesgarriak arautuko dituen estatuko araudia gauzatzeko, Autonomia Erkidegoei dagokiena aurrerago esango dugun moduan, erabakiak hartzeko askatasun tarteia izan behar dute. Horrek estatuko neurriak aplikatzea ahalbidetu behar die, beren lurraldeetako egoera bereziei egokitzuz, eta estatuko arauak politika ekonomiko orokorrerako ezarritako xedeak lortzeko antolatutako ezinbesteko elementuen kaltetan izan gabe.

Modu horretan bakarrik izango da posible Estatuak etxebizitzaren sektore ekonomikoaren plangintza eta koordinazio eskumenen erabilera –kredituaren antolamendu oinarri buruzko eskumenen erabilera instrumentala barne– eta erkidegoek etxebizitzaren alorrean dituzten eskumenak bateratzea. Horrela, lehenengoek Estatuaren esku-hartzea legitimo bihurtzen badute ere, neurri batean Autonomia Erkidego bakoitzaren etxebizitza politikaren osotasuna baldintzatuz, ezinezkoa da esku-hartze hori zabaltzea erabateko berdintasunaren aitzakiapean, estatuko lurraldearen zonalde batzuetan indar guztia galaraziko dioten finantzaketa baldintzen xehetasun elementuen erregulaziora. Gauzak horrela, Autonomia Erkidegoei Estatuak araututako diru-laguntzak beren etxebizitza politika nagusian sartzeari dagokie, horietarako ezarritako xedeak betetze aldera. Beharrezkoa den ahalmena izango dute arau orokorrak eredu bihurtzeko, modu horretan benetako emaitza berdintasuna lortzeko”.

- Sustapen neurriei dagokienez, honakoa adierazten du:

“Arazoaren beste aldeetako bat Estatuak jarritako sustapen neurrien kudeaketa da, etxebizitzaren gaian babes daitezkeen jardueri dagokienez. Gai horretan zalantzan jar daiteke, 95/1986 AKE n ere adierazi genuen moduan, “Deszentralizatu eta Autonomia Erkidegoetako eskumen eskusibo moduan jarritako sektore ekonomiko batean zentralizaturiko

diru-laguntza sistema batek zentzurik baduen eta eraginkorra ote den –kasu honetan etxebizitzarena izango litzateke–” (5. oinarri juridikoa). Eta, une hartan esan zen moduan, ondorioztatu beharko litzateke Estatuak horrelako neurriak kudeatzea onargarria izango litzatekeela, “sektorearen oinarriko antolamenduaren barruko erabateko eraginkortasuna bermatzeko ezinbestekoa” litzatekeen kasuan, “eta estatuko lurralde osoko balizko hartzaileek horiek lortu eta horiez gozatzeko aukera berdina izatea bermatzeko. Horrela, horiek beharrezkoak izan beharko lukete, sektoreari eman beharreko fondo edo kredituen zenbateko osoa gainditzea ekiditeko” (id.). Kontrakoa gertatuko balitz, arau orokorra Autonomia Erkidegoei sustatzen diren jardueren finantzaketarako estatuko baliabideak transferitzea izan behar da, bai banaketa objektiboko irizpideak ezarritik, edo konstituzioaren printzipioetara egokituriko hitzarmenak eginez. Horrela, Autonomia Erkidegoek adierazitako baliabideak izango litzateke, eta horiek kudeatzeko aukera izan, estatuko oinarriko araudia betez.

Arau orokor hori, noski, etxebizitzaren alorrean jarduera babesgarrien finantzaketarako laguntzen kudeaketari aplikatu dakioko (...).

Estatuko organo eta erakundeentzat gorderiko kudeaketa eskumen horiek hitzarmenak egitera mugatuko dira finantza entitateekin, jarduera babesgarrien finantzaketarako kredituak eman ditzaten. Muga, halaber, entitate haiek emaniko kredituen subsidiazioa, estatuko araudiak ezarritako portzentajeetan, eta emaniko diru-laguntzen ordainketa erreala izango da. Edonola ere, babes ofizialeko etxebizitzak kalifikatzeko prozedura eta horien kontrola, eta pertsonen diru-laguntzak eman edota horiek ukatzeko ebazpena, “etxebizitzaren alorrean eskudun den administrazio organoari” dagokio. Kasu honetan, argi dago organo edo administrazio eskuduna Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa izango litzatekeela. Horrela, Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Institutuak Autonomia Erkidegoen alde justifikatu beharreko igorpenak eman beharko ditu hiruhilero (aipaturiko 1984ko urtarilaren 27ko Aginduaren 1. eta 8. artikulua)”.

3.2.1.1. Eskumen mugak Estatuaren eta Autonomia Erkidegoaren artean

Estatu eta autonomia erkidegoen arteko eskumen banaketa deskribatzerakoan adierazitakoa alde batera utzita, azpimarratu behar da EAERI ondare arkitektoniko, hirigintza eta etxebizitza esparruetako funtzio eta zerbitzuen arduraren eskualdaketa 1981eko azaroaren 27ko Errege Dekretu⁵² bidez egin zitzaizkion. Esku-aldaketa ondorenean adieraziko dugun moduan gauzatu zen:

- Batetik, Euskal Autonomia Erkidegoari dagozkion eskumenak direla eta azpimarratzen da, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua eskumen eskusiboak onartzen dituela etxebizitzaren esparruan, eta modu horretan zehazten du, jardura ekonomikoaren planifikazioaren eta espainiar guztiek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubidearen berdintasunaren oinarri eta koordinazioaren bidez gauzatuko dela.
- Bestalde, eskuz aldatzen diren zerbitzuak zehazten dira, zehazki, Estatuko Administrazio Zentral eta Instituzionalaren funtzio eta zerbitzuen titulartasuna, Herri Lan

⁵² Abenduaren 18ko 2628/1985 Errege Dekretuak eta otsailaren 6ko 325/1987 Errege Dekretuak zabaldua.

eta Hirigintza Ministerioari atxikirikoak, Euskadiko ondare arkitektoniko, hirigintza eta etxebizitza esparruei dagokienez, eta Araba, Gipuzkoa eta Bizkaiko probintziei dagozkien zerbitzuak.

Dena dela, zenbait berezitasun definitzen dira:

- Estatuko babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio esparruan, sustapen pribatuaren kasuan, eskumenak gauzatzea EAERI dagokio, Estatuko legaltasuna aplikatuz, eta horren ondotik erator daitezkeen xehetasunak ere jasoz, kalifikazioak izan ditzakeen onura ekonomikoak, finantzarioak edo fiskalak eskuratzeko. Eta hori aipaturiko Autonomia Erkidegoak, bere eskumen propioen erabileran, gaia arautzen duen araudi propioa aldarrikatzen ez duen bitartean mantenduko da. EAEk esparru honetako araudiaren garapena hasi zuen 80ko hamarkadan, maiatzaren 17ko 144/1988 Dekretuaren onarpenarekin. Dekretu hura sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren gaineko finantza neurriei eta salmenta eta alokairu erregimenari buruzkoa zen.
- Eraikigarritasunaren esparruan ezartzen da, Autonomia Erkidegoak Estatuko beste lurralderen bati segurtasun eta higiene gaietan aplika dakiokkeen oinarritzko araudi teknikoan jasotako edukiak baino irizpide ahulagoak ez dituela aplikatuko. Puntu horretan sartzen dira, halaber, Estatuak hitzarmenak, akordioak edo nazioarteko izaera izan dezaketen gomendioak aplikatu edo garatzeko emaniko araudiak.
- Estatuko lurralde osoan balioa izango duten material, produktu, ekipamendu eta eraikuntzan erabilitako sistemen kalitate zigilu edo markak ematea; aipaturiko lurralde esparruan eraikinen kalitate kontrola egingo duten enpresak eta entitate laguntzaileak homologatzea Estatuaren administrazio zentral eta instituzionalaren eskumena bada ere, Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumena da bere lurraldean eginiko eraikinen kalitatearen kontrola.
- Eraikin eta etxebizitza esparruko estatistikak, Euskal Autonomia Erkidegoari dagokionez, hari egokitzen zaizkio helburu eta eskumenen esparruan, eta Estatuko Administrazio Orokorreko eskumenerako zerbitzuentzat datu horiek jaso eta haiei bidali behar zaizkie Estatuaren helburuetarako.

3.2.1.2. Euskal administrazioen arteko eskumen banaketa

Euskal Administrazioen arteko eskumen banaketa Autonomia Erkidegoko erakunde erkideen eta lurralde historikoetako foru organoen arteko harremanei buruzko azaroaren 25eko 27/1983 Legeak zehazten du, orokorrean Lurralde Historikoen Legea (LHL) bezala ezagutu ohi denak, hain zuzen. 6. artikuluan adierazten da, erakunde erkideen eskumena dela Autonomia Estatutuan Autonomia Erkidegoari dagozkiola adierazi baina, Estatu horretan, honako lege honetan edo ondorenean egin daitezkeen beste batzuetan onartzen ez diren edo lurralde historikoetako foru organoei egokitzen zaizkien gaien araudia egin eta horixe gauza dadin ahalbidetzea. Azken urte hauetan etxebizitza politikarik ez denez eman, eskumen arautzaile eta exekutiboak autonomiaren esparrukoak

dira. Izan ere, Autonomia Erkidegoak etxebizitza politikaren esparruko eskumenak bere gain hartu zituenetik, Eusko Jaurlaritzak, gaian eskumenak zituzten sail jarraituen bidez, hiritarrek EAEn etxebizitza eskuratzeko izan zitzaketen arazoei konponbidea ematen saiatu da modu aktiboan, nahiz eta zifrek adierazi arazo hori are larriagoa bilakatu dela azken urteotan. Garaturiko jarduera, ahalegin eta ekimenak etxebizitza bideratzeko planetan islatzen joan dira, eta horien bidez helburu estrategikoak eta operatiboak definitzen joan dira, horiek lortzeko bidearekin batera.

Bestalde, udalek esku hartzen dute Toki Araubideko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen babesean, bereziki, etxebizitzaren sustapen eta kudeaketari buruzkoak diren 25.2.d) eta 28. artikuluen babesean. Esparru horretan, modu aktiboan hartu dute parte etxebizitzaren arloko esku-hartze publikoan. Etxebizitza babestuari eman dakioken lurzorua lortzeko ahalmena dutenez, eta hiritarrekiko gertutasunean bizi direnez, beren kezka eta eskariak modurik egokienean jaso ditzaketenak dira. Batzuetan, aipaturiko jarduerak babes ofizialeko etxebizitzaren udal sustapenaren bidez garatu izan dira, batez ere ahalmen ekonomiko handia duten udalerrietan. Nagusiki, erkidegoko gobernuarekin lankidetzak hitzarmenak sinatu dira eta, horren esparruan, udalaren jabetzakoa den lurzoruaren lagapenerako akordioak sinatu dira, Erkidegoko Administrazioak hiritarrei eskainiko zitzaizkien etxebizitza babestuen sustapena egitearen ardura bere gain har zezan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriak udalen erantzukizunak zabaldu eta zehazten ditu etxebizitzaren alorrean, aurrerago xehetasun handiagoz agertuko den moduan. Gauzak horrela, bereziki garrantzitsua den adibide bat jartzearren, hirigintza antolamenduarekin uztarturiko betebeharrak ezartzeaz gain, babes propioa izango duen babes publikoko etxebizitza tipologia sustatzeko aukera ematen die bereziki –udalak tasaturiko etxebizitzak–. Horrela, legearen 8. xedapen gehigarriaren arabera, etxebizitza horiek tokiko ordenantza bidez arautu behar dira, eta esparru horretan, udalak askatasuna izango du hurrengo aldeak zehazteko:

- Etxebizitzaren ezaugarriak eta izango dituen eranskinak.
- Jarriko diren udal babeseko erregimenak eta, behar izango balitz, erregimen orokor eta erregimen bereziko modalitateak.
- Esleipendunak eta haiei etxebizitza esleitzeko prozedura. Bertan, halabeharrez errespetatu beharko dira iragartze, lehiaketa aske eta diskriminazio ezeko printzipioak.

Azkenik, Foru Aldundiak daude. Etxebizitzaren gaian zuzeneko eskumenak ez badituzte ere, politika horretan zeharka baino garrantzi handiarekin eragina duten gaitan badute zer esanik. Adibidez, lurralde antolamenduaren ardura dute eta horrek tokiko udalbatzen hirigintza planen izapidetzeari eragiten dio. Gainera, erabateko eskumenak dituzte zerga politikan eta hori garrantzitsua da erabat etxebizitza politikan. Modu berean, etxebizitza babestuaren sustapenerako erabil daitekeen lurzorua dute. Ikuspegi horretatik begiratuta, azpimarragarria da, aurrerago aztertuko dugun moduan, Bizkaiko Foru Aldundiak nahiz Gipuzkoako Foru Aldundiak etxebizitzaren sustapenaren esparruan garatzen ari diren esku-hartzea.

3.2.2. **Oinarrizko araudia etxebizitza esparruan EAEn**

2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean, erkidegoko gobernuak etxebizitza esparruan indarrean zegoen araudia egokitu, osatu eta hobetzea aurreikusi zuen, bai babesaren erregimenari zegokionez, baita hirigintza esparruari zegokionez ere. Zehazki, hiru lege gauzatzea ezarri zen egutegian: Etxebizitza Babestuen Erregimenaren Lege arautzailea, Etxebizitzaren Ordenamendurako Legea eta EAeko Hirigintza Erregimeneko Legea, eta horien guztien araudi garapenak.

- Aipaturiko lehenengoari dagokionez, Etxebizitza Babestuen Erregimenaren Lege arautzailea, alegia, Etxebizitza Bideratzeko Planak jada existitzen zen araudia eguneratu, berrikusi eta berritzea aurreikusi zuen: lehenik eta behin, Estatuan nahiz Erkidegoan indarrean zeuden arau ezberdinak testu bakarrean batzea lortu nahi zen. Dokumentu hori testu legalaren zirriborroa idatzi aurretiko oinarri gisa erabiliko zen. Prozesu horri hasiera eman bazitzaion ere araudiaren eguneratze eta berritze lan garrantzitsua eginez, BOE etxebizitza erregimenari eta etxebizitza eta lurzoruairen gaineko finantza neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren⁵³ onarpenaren bidez bereziki, aipatu behar da egun oraindik ez dagoela Lege izaera duen testurik.
- Etxebizitzaren Ordenamendurako Legeari dagokionez, gobernuaren beraren esanetan, eraikuntza prozesuak, sarbide erregimena eta etxebizitzaren gozatzea arautzea izango litzateke helburua, baina egun oraindik egiteke dago.
- Azkenik, hirugarren puntu horri dagokionez, eta euskal gizartean gaiak hedabideen aldetik izan duen inpaktuagatik sobera ezaguna den moduan, 2006ko ekainaren 30ean Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege berria onartu zen, azkenean. Adierazitako Lege hori onartu aurretik, eta izandako garapen prozesu luzean zehar, erkidegoko gobernuak une oro adierazi zuen –Etxebizitza Bideratzeko Planak zehazturiko moduan– Legea ezinbestekoa zela, gure Erkidegoari lurzoru erregimeneko eta hiri antolamenduko gaiak testu bakarrean sartuko zituen araudi propioa emateko. Horrela, Legea bereziki beharrezkotzat jo zen hirigintza antolamendu eta kudeaketarako baliabideetan, erkidegoak hirigintza jarduerak sorturiko gainbalioan parte hartzean, lurzoria babesturiko etxebizitzak egiteko aprobeixamenduetan eta lurzoruko ondare publikoan.

Ikuspuntu historikotik aztertuta, ezin da zalantzan jarri Erkidegoko araudiak oso kontuan hartu izan duela etxebizitza duina lortu behararen eta gizarte intereseko beste erabilpen

⁵³ Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruairen inguruko finantza neurriei buruzko Dekretua aldatzen zuen azaroaren 25eko 290/2003 Dekretua. 2003ko abenduaren 5eko 239. EHAA.

Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruairen inguruko finantza neurriei buruzko Dekretua bigarren aldiz aldatzen zuen urtarrilaren 18ko 10/2005 Dekretua. 2005eko urtarrilaren 25eko 16. EHAA.

Babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruairen inguruko finantza neurriei buruzko Dekretua hirugarren aldiz aldatu zuen maiatzaren 17ko 111/2005 Dekretua. 2005eko maiatzaren 20ko 94. EHAA.

batzuen bermea. Horrela, Etxebizitza zein Hirigintza arloko presako neurriak onartu zituen ekainaren 30eko 17/1994 Legeak, "Maturana Legea" bezala ezagutu ohi dena, etxebizitza babestuen eraikuntza sustatzen saiatzeko baliabide garrantzitsua erantsi zuen. Izan ere, horien eraikuntzarako emaniko lursailetan erreserba edo ehunekoak modu zehatzean kalifikatzeko betebeharra ezarri zuen. Hain zuzen ere ezarri zuen, 7000 hiritar baino gehiagoko udalerrietan guztira hiri lurretan etxebizitzetarako emaniko lursailen % 20 gorde behar zela etxebizitza babestuen eraikuntzarako. Lur eraikigarri programatuak eta urbanizatzeko egokiak zirenen kasuan berriz, aurreikusitako lursail guztien % 65 etxebizitza babestuak eraikitzeko kalifikatzeko betebeharra ezarri zen.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriak berrikuntza garrantzitsuak biltzen ditu. Horietako batzuk Eusko Legebiltzarrari aurreko legealdian aurkezturiko Lege Proiektuan ere bildu ziren:

- 80. artikuluan babes publikoko erregimenen bati atxikitzen zitzaizkion gutxieneko etxebizitza erreserbak ezarri zituen ondorenean adieraziko ditugun baldintzapean:
 - Bateratu gabeko hiri lurretan, lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegitarako hirigintza eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20 gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40era arteko gainerako araubide tasatutako hirigintza eraikigarritasuna udal etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da.
 - Bereziki bizitegitarako erabiliko den lur eraikigarrian, hirigintza antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegitarako hirigintza eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55 gutxienez araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak izango dira, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatutako babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza eraikigarritasuna udal etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da.
- Modu berean zuzkidura bizitegien erreserbetarako gutxieneko estandarrak eta zenbait tekoak ezartzen ditu. Horrela, 81. artikulua jasotzen du 20.000 biztanle edo gehiago duten udalerrien hirigintza plangintzak lurzoru azalera kalifikatu beharko duela erabilera nagusia bizitegitarako erabilera izango duten eremuetan zuzkidurazko etxebizitzak egiteko. Azalera hori ez da izango 1,5 metro karratu baino gutxiago bizitegitarako erabilerako sabaiko 100 metro karratuko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko edo, halakorik bada, gutxienez bi partzela independente sortuko dituen ehunekorako.
- Bestalde, derrigorrezkoa bilakatzen du lurzoru erreserbak gordetzea, orokorrean, 3000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrien kasuan, eta 2.000 biztanle baino gehiagoko populazioa jasotzen duen hiri lurzoruko hirigune jarraituen kasuan.

- Legeak modu oso adierazkorrean zabaltzen du udalen autonomia hirigintza ordenamenduko plan eta baliabideen kudeaketari dagokionez. Hori dela-eta, beharrezkoa da nabarmentzea egitura antolamenduko zehaztapenak eta antolamendu xehatuko zehaztapenak berezita egokitasuna irabazten dela, baina, horrez gain, udalen esku uzten dela hirigintzako egitura antolamendua eta, neurri handiagoan, baita antolamendu xehatua behin betiko onartzeko ahalmena ere, betiere, udalez gaineko kontrolak ezarririk. Horrela, testu legal berriaren 91. artikulua arabera, planen behin betiko onarpena udalei dagokie 7.000 biztanle baino gehiagoko populazioa duten udalerrien kasuan, eta 95. artikulua arabera, plan partzialen behin betiko onarpena udalei dagokie udalerriak 3.000 biztanle baino gehiago baditu. Bestalde, eta plan berezien onarpenari dagokionez, 97. artikulua plan partzialetarako ezarritako izapidetze eta onarpen arauak zabaltzen dizkie baliabide horiei. Berezitasuna da, urbanizagarria ez den lurri edo sektoreka antolatu gabeko lur urbanizagarriari eragiten dioten babes edo kontserbazio bereziko planak izatean, foru aldundiko ingurumen organora bidaliko direla, hasiera batean onartu eta gero. Lurralde historiko bati baino gehiagori eragingo baliote, Eusko Jaurlaritzako organo baliokideari helarazi beharko litzaioke, hark ingurumen inpaktuko ebaluazio bateratuko atariko txostena egin dezan (lege honek araututako hirigintza antolamenduko plan bereziek ez dute ingurumen inpaktuko balorazio bateratuaren txostenik behar).
- Testu berriak modu berean ezartzen du, kalifikazio jarraitua zabalduko dela babes publikoko etxebizitza guztiak harrapatzeko. Modu horretan, eskualdaketarako gehieneko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan, eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.
- Legeak jasotzen dituen berrikuntzen artean ere azpimarra daiteke, hirigintza kudeaketari buruz zegoen pentsamolde zaharkitua gainditu egiten dela. Plangintza egikaritzeko ardurua, aurrerantzean, erakunde publikoena izango dela erabat onartzen da. Egia da modu pribatuan parte hartzeko aukera ere bermatuta egongo dela, administrazioarekin zuzenean hitzarmena eginda edo lehiaketa librea aurkeztuta, eta eragile urbanizatzailearen figura erabilia, edo, hala dagokionean, eragile eraikitzailearen figura erabilia.

Horrela, indarrean dagoen eskumen banaketak argi uzten du hirigintza kudeaketa eta planifikaziorako zein alde ez dauden lege honen menpe. Lurzoruaren balorazioarena bezain garrantzitsua den kontuaren kasua da, adibidez. Eskumena Estatuko Administrazio Orokorrena da. Gai honi dagokionez, eta txosten honen esparruan galdeturiko hainbat teknikari eta adituen ustez, ezinbestekoa da hirigintza jarduerarako eta, beraz, etxebizitza publikoaren politikarako, indarrean dagoen Lurzoruaren Balorazioaren Legearen erreforma egitea. Izan ere, horien gainean higiezin merkatuan dauden itxaropenen araberrako balorazioa egitea ahalbidetzen du. Txosten honen amaiera datan, Estatuko gobernuak Lurzoruaren Legearen proiektu berrian dirau lanean. Aipaturiko proiektu horrek ondorio garrantzitsuak izango dituen erreforma erantsiko du; gutxi barru, Ministerioak idatziriko hasierako proposamenaren gaineko kontsulta faseari ekingo zaio aditu independente ezberdinen artean.

Dudarik gabe, txosten honek dituen helburuetatik haratago doa lurzoruaren merkatuko esku-hartze jarduera eta baliabide ezberdinena bezalako gai hain konplexuaren azterketan

sakontzea, nahiz eta etxebizitzaren arazoarekin hain uztarturik egon. Gainera kontuan hartu behar da, jada existitzen direla gai horren inguruko ezinbesteko ekarpenak, eta horien artean Euskadiko EGABak eginikoa aipatu beharko litzateke. Egingo den aipamen bakarra, modu oso laburrean, bereziki interesgarria den gai baten gainean izango da. Izan ere, profesional, teknikari eta aditu ugari hainbatetan azpimarratu izan duen puntua da eginiko kontsulten baitan. Etxebizitza babestuetarako lurzuaren erreserbak ezartzen dituen hirigintza planeamenduko araudia izateak dakartzan ondorioen inguruko gaia da. Batetik, hainbat pertsonak araudi mota hori defendatzen du eta adierazten du, horrelakorik egon ezean, oso zaila litzatekeela EAEk sustatzen duen etxebizitza babestu kopurua sustatzea. Bestalde, teknikari eta aditu askok araudi honen ondorioak kritikatzeko dituzte, lurzuaren eta etxebizitza librearen garestitzea dakarrelako. Horren arrazoia, beren ustez, etxebizitza babestuaren kostua azken horien gainean jartzetik dator, modu horretan, prezioen igoera eraginez. Horrek hirigintza planeamenduaren desarautzearen alde jartzea dakar.

Hori da beharbada esparru honetan sakonera gehieneko eztabaidetako bat. Planteamendu liberalizatzaile horiekiko kritikoak diren jarrerak gogorarazten dute, lurzuaren balorazio sistema hondar balioan oinarritzen dela, hau da, lurzoru horretan eraiki daitezkeen etxebizitzaren salmenta prezioetik eraikuntza kostuak kentzean: lurzuaren gainean eraikitzen dena etxebizitza libreak badira, oso prezio altuekin, hondar balioa etxebizitza babestuak eraikitzean baino askoz ere handiagoa izango da. Ikuspegi horretatik abiatuz, arazoa agertzen da lurzoru jakin baten gainean etxegileek eta eraikuntza egin behar dutenek onura aurreikuspenak jartzen dituztenean, ez lurzuaren erreserbak dauden errealitatean, baizik eta, etxebizitza ekoizpen osoa araututa ez balego (alegia, prezio libreko etxebizitza balitz) sortu izan zitekeen errealitatean. Izan ere, itxaropen horien arabera, etxebizitza babestuekin lortzen ez den gainbalioa lortu nahi da lurzuaren kostuaren gaineko gehieneko kargatik, eta horrek ondorioak dakartza etxebizitza librean. Modu berean, ikuspegi kritiko horren arabera, ezin egotz dakioke existitzen den araudiari etxebizitza babestuaren kostuen lekualdatzea –ez dira modu horretan ulertzen, baizik eta etxebizitza mota honek mota librearekiko duen gutxieneko gainbalio bezala– etxebizitza librearen prezioa igotzeko. Arazoa etxegileek higiezinaren negozioan errentagarritasun jakina lortzeko duten itxaropenena da. Modu berean erantsi dute, etxebizitza babesturako lurzuaren erreserbarik gordeko ez balitz, ez litzatekeela etxebizitzaren prezioaren jaitsierarik izango, merkatuaren egoera kontuan hartuta, prezioa familia bakoitzak horiek erosteko bere gain har dezakeen gehieneko ahaleginaren menpe egongo bailitzateke. Ondorioz, diru-sarreraren transferentzia emango litzateke administrazio publikoaren partetik etxegileei, baina ez litzateke etxebizitzaren azken prezioaren gutxitzerik etorriko.

Lurzoruaren erreserbarako baliabideen erabilgarritasunaren inguruan kontraktasunean agertzen diren bi jarrera horiek neurri batean uztarturik agertzen dira modu berean, erdi-bideko prezioa izango luketen etxebizitza babestuen tipologia berria arautu eta sustatzearen inguruan topa daitezkeen jarrera kontrajarriekin. Tipologia hori erabiltzearen alde daudenek diote, merkatuko prezioetatik hurbil dauden etxebizitza babestuak izatean, posibleagoa dela agente publiko eta pribatuek horiek sustatu ahal izatea eta, formula horren bitartez, populazioaren zati baten beharrei aurre egin dakiekeela. Izan ere, BOE bat lortzeko irizpideak betetzen ez badituzte ere, ezinezkoa zaie batzuei merkatuko prezioei aurre egitea. Bestalde, jarrera kritikoek diote erdi-bideko etxebizitza babestu horrek ez duela hiritarren interesen alde egiten, baizik eta etxebizitzaren sustatzaile eta

eraikitzaileen alde –publiko nahiz pribatuak–. Horiek dira azken batean etxebizitza horien prezioei ezartzen zaien gorakadaren agente onuradunak. Horrela, erreserba mota horrek presentzia oso txikia izan beharko lukeela adierazten da eta, modu berean, sustapen horiek ez liratekeela inolaz ere etxebizitza babestu tradizionalaren –BOE eta etxebizitza sozialak– gutxitzearen kontura egin behar, horien helburua behar eta sarbide arazo handiagoak dituen gizarte taldeari erantzutea delako.

3.3. ETXEBIZITZA POLITIKAKO GASTU PUBLIKOA EAEn

Ez da erraza, modu zuzenean nahiz zeharka, EAEn etxebizitza esparruan egiten den gastu publiko osoa zehaztea, prozesuan hainbat administrazio publiko ezberdinek hartzen dutelako parte: Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez; Foru Aldundiek, zuzeneko gastuaren bidez nahiz, batez ere, zeharkakoaren bidez, hau da, zerga desgrabazioei dagozkien gastuen bidez; eta udalek.

Erkidegoko gobernuari arreta emanda, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak berak emaniko datuen arabera, aurrekontuetako gastua Eusko Jaurlaritzak 1997-2005 aldirako zuen aurrekontu guztiaren % 2,8koa izan da, batez beste (ikusi 16. taula). Azpimarragarria da, 2002ko ekitalditik aurrera, igoera garrantzitsua eman zela aurrekontuetan, zerbaki hutsetan % 32,8 hazi baitzen aurreko urtearekiko. Data horretatik aurrera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren parte-hartzea aurrekontupean jarritako gastu guztiaren % 3 inguruan mantendu da.

16. taula: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren aurrekontuaren bilakaera

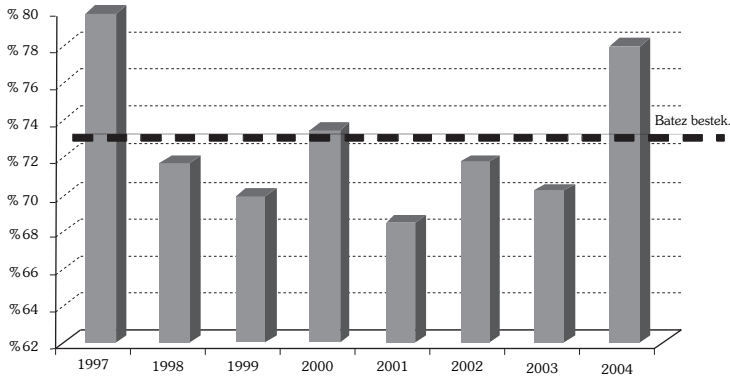
	Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila		Guztira Eusko Jaurlaritza		%, Saila /EJ guztira
	Miloi euro	% Δ	Miloi euro	% Δ	
1997	97,2	—	4.328,8	—	2,2
1998	105,8	8,8	4.648,9	7,4	2,3
1999	101,7	-3,9	4.984,4	7,2	2,0
2000	117,8	15,8	5.297,5	6,3	2,2
2001	125,1	6,2	5.724,5	8,1	2,2
2002	166,1	32,8	6.026,3	5,3	2,8
2003	194,7	17,2	6.527,6	8,3	3,0
2004	197,7	1,5	6.661,6	2,0	3,0
2005	206,8	4,6	7.117,1	6,8	2,9
Batez beste 97-05		10,4		6,4	2,8

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005a) *El gasto en vivienda en una perspectiva comparada*, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz.

Sailaren Etxebizitza Programaren pisu erlatiboari dagokionez (ikusi 46. grafikoa), sail horrek 1997-2004 aldirako zuen gastu guztiaren % 73ra igo da, batez beste. Parte-hartze kuota hori 1997tik gutxitu egin bazen ere (% 79,8) 2001ean gutxieneko baliora iritsi arte (% 68,5), azken urteotan lehengoratu egin da % 78,1eko kuota lortuz 2004ko

ekitaldian. Gainera, programa honek duen inbertsio izaera azpimarratu behar da, 1987-2004 aldian eginikoak Sailaren Etxebizitza Programaren gastu osoaren bolumenaren % 91 baita.

46. grafikoa: Etxebizitza Programan egindako gastuak Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren gastu osoan duen parte-hartzea (%)



Iturria: guk eginikoa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saitetik (2005a) zuzenean jasotako datuetan oinarrituta: *El gasto en vivienda en una perspectiva comparada*, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza politikan egiten den zeharkako gastuari dagokionez, EAEn, Estatuko gainerako erkidegoetan bezalaxe, horren garrantzia nabarmenki handiagoa da, aurrekontuetan alor horri eskainitako zuzeneko gastuaren aldean. Horrela, PFEZaren 2004ko aitortpen kanpainarako, euskal foru ogasunek ohiko etxebizitzagatik eginiko kenduren bolumen osoa 379,5 milioi eurokoa izan zen, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritako Zerga Koordinaziorako Organoak emaniko informazioaren arabera (297,2 milioi, 2001ean; 329,2 milioi, 2002an, eta 359,9 milioi, 2003an). Kendura horiek urte osokoak dira, eta batez beste, Eusko Jaurlaritzak 2001-2004 tarterako eginiko Etxebizitza Programaren urteko aurrekontua hirukoizten dute ia.

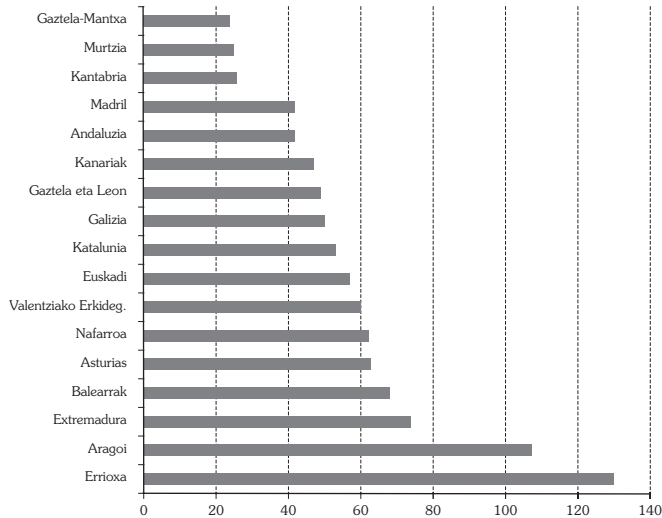
Erkidegoko gobernuaren Etxebizitza Programako gastu zuzena eta euskal foru ogasunek etxebizitza esparruan eginiko kenduren bolumena modu bateratuan aztertzen badira, antzeman daiteke EAEko etxebizitza publikoko politikaren esparruko gastu publikoa 382 milioi eurora iristen dela, hau da, EAEn BPGaren % 1 ingurura⁵⁴. Zeharkako gastuak lehentasuna agertzen du (gastu guztiaren % 77,6) aurrekontuko gastu zuzenarekiko (% 22,4) Estatuaren osotasunean antzemanikoan baino proportzio handiagoan 2001eko ekitaldirako (% 70,8ko zeharkako gastua, eta % 29,2ko zuzeneko).

Gainerako autonomia erkidegoekin alderatuz, Euskal Autonomia Erkidegoa bederatzigarren tokian kokatzen zen, 2003ko ekitaldiari zegozkion datuen arabera, etxebizitza eta eraikuntzan administrazio publikoek per capita inbertitzen zuten bolumenari zegozkionez. 2000-2003 aldirako inbertsio osoak postu berdina agertzen du erkidegoekin eraturiko

⁵⁴ Ez dira kontuan hartu udalen esku-hartzeak edo foru erakundeak eta ezta, adibidez, etxebizitzaren gastuak ordaintzen laguntzeko diru-laguntzekin oso uztarturik agertzen diren zenbait laguntza sozial ere.

sailkapenean. Zehazki, 47. grafikoan jasotzen den moduan, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak berak emaniko datuen arabera, EAEn izandako inbertsioa 57 €-ra iristen zen biztanle bakoitzeko, Errioxak biztanleko inbertituriko 130 €-en edo Aragoiko 107 €-en oso azpitik. Aitzitik, Katalunia, Gaztela eta Leon edo Madrilen aurretik kokatu zen. Horrela, garrantzitsua da azpimarratzea inbertsio publikoko datu horiek erkidegoetako gobernu ezberdinek eginikoak bakarrik jasotzen dituztela, elkarre publikoek gauzaturikoak edo foru edo toki administrazioek sustaturikoak kontuan hartu gabe.

47. grafikoa: Administrazio autonomikoen etxebizitzan guztira egiten duten inbertsioa, autonomia erkidegoka (euro kopurua biztanleko, 2003)



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005a): *El gasto en vivienda en una perspectiva comparada*, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz, Sustapen Ministerioak emaniko datuetan oinarrituta.

Oharra: inbertsioak zenbatzeko aurrekontu likidazioaren 6 eta 7. kapituluak batzen dira.

Erkidegoko Administrazioak etxebizitzan inbertiturikoaren maila txikiagoa den arren, EAEk ratio gorenekoetako bat lortzen du biztanle bakoitzeko hasitako etxebizitza babetuei dagokienez, ondorengo atalean zehaztuko dugun moduan.

3.4. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKAINTZA EAEn

Dudarik gabe, etxebizitza babestuen sustapena euskal etxebizitza politikaren jardunaren ardatz nagusia bihurtu da.

Arrazoitzen ari garena argi uzteko, komenigarria litzateke adieraztea txosten honetan etxebizitza babestuaren nozioaren gaineko definizio zabala hartzen dela kontuan eta bertan sartzen ditugula euskal administrazio publikoek, zuzenean nahiz zeharka, sustatzen dituzten etxebizitzak. VI. kapituluan gaia xehetasun handiagoz berraztertzearen kaltetan izan gabe, komenigarria da babesturiko etxebizitza tipologiari buruzko oinarriko kontzepturen bat aurreratzea.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea onartu arte indarrean zegoen esparru arautzailearen arabera, babesturiko etxebizitzak bi motatakoak izan ohi ziren: erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak –BOE moduan eza-gutzen ditugunak–, batetik, eta etxebizitza sozialak edo erregimen berezikoak, bestetik. Bi etxebizitza mota horiek salmenta eta alokairuko gehieneko prezioen eta horien hartzaile izango zen gizarteko sektorearen arabera bereizten ziren soilik. Horietatik bigarrenak merkeagoak eta errenta maila baxuagoko biztanle taldeei zuzendurikoak izan ohi ziren. Bi mota horiek existitzen dira oraindik, Lurzoruari buruzko Lege berriak sartutako esparru arautzailean.

Sailkapenak, halaber, etxebizitzak sustatzen dituen agentearen izaera publikoa edo pribatuaren arabera egin daitezke:

- Horrela, BOEak sustapen pribatukoak edo sustapen itundurikoak izan daitezke:
 - Lehenengoak, hasiera batean, partikularrek helburu horrekin erositako lursailetan sustaturiko BOEak dira, nahiz eta azpimarratzekoa den eredu hau egoera puruan ez dela existitzen EAEn 80ko hamarkadatik aurrera eta, egun, goiburu honen pean jasotzen direla sustatzaile pribatuek udaleko lursailetan eginiko sustapenak (normalean lehiaketa bidez esleiturikoak). Neurri nahiko txikiagoan ere, Maturana Legeak ezarritako konpromisoak ere jasotzen dira. Horren arabera, sustatzaile pribatuak behartuta daude hiriko lurretan eta lur eraikigarrietan BOEak sustatzera.
 - Sustapen itunduko BOEak sustatzaile pribatuek Eusko Jaurlaritzarenak diren lurretan sustaturikoak dira. Lursailak lehiaketa publiko bidez esleitu ohi dira. Horien artean ere, VISESAk⁵⁵ zuzenean sustatzeko Sailak ematen dizkion etxebizitza babestuak kokatzen dira, itunduriko erregimenari atxikiz.
- Etxebizitza sozialei dagokienez, sustapen zuzenekoak, hau da, Sailak zuzenean sustaturikoak, eta sustapen pribatukoak ezberdintzen dira. Praktikan, Sailak sustatu ez dituen gainerako guztiak sartzen dira multzo honetan, eta gune garrantzitsuena VISESAk eginiko sustapenek eta beste sustatzaile publiko eta pribatuekin hitzarturikoek eratzen dute.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriak lehen aipaturiko tipologiak biltzen ditu kontzeptu zabalago baten barruan, babes publikoko etxebizitzena hain zuzen. Bertan, herri administrazioek, erkidego edo udal eremukoek, zuzenean edo zeharka sustatzen dituzten beste etxebizitza tipologia berri batzuk biltzen dira:

- Erkidegoko erregulazioari dagokionez, Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzak eta kokaleku berrietarako etxebizitza babestuak egongo lirateke.
- Udal eremuko erregulazioan, berriz, erregimen bereziko udalaren etxebizitza tasatuak eta erregimen orokorreko edo itundutako udalaren etxebizitza tasatuak egongo lirateke (ikusi, halaber, txosten honetako VI. kapituluko 3.3 atala).

⁵⁵ VISESA –Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A.– Sozietate publikoa Etxebizitza Sailak duen baliabide nagusi gisa onartzen da, etxebizitza babestuen sustapenerako.

Halaber, babesturiko egoitza irudi berria biltzen da Lege berrian: zuzkidurako bizitegiak “alokairuan” (ikusi aipaturiko kapituluko 4.3 atala).

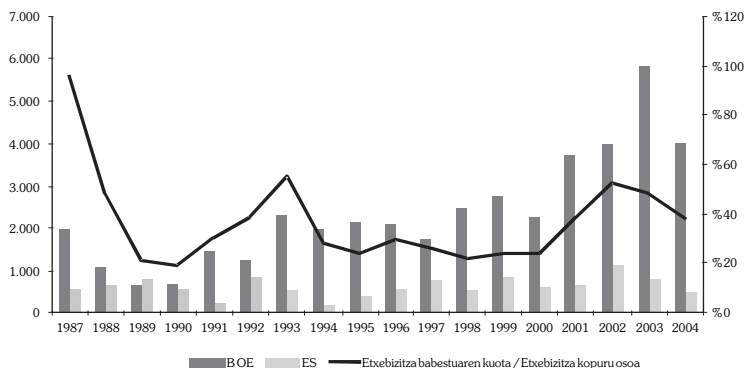
Bestalde, txosten honetako seigarren kapituluan aztertuko den moduan, adierazi beharrekoa da Lege berria indarrean jarri aurretik bazirela tasaturiko etxebizitzetarako, edota erdibideko prezioa izango zuten etxebizitzetarako ekimenak. Horiek EAEko udal batzuk sustaturikoak ziren batez ere, baina baita Bizkaia eta Gipuzkoako Foru Aldundiek sustaturikoak ere.

Ondorenean, EAEko etxebizitza babestuaren eskaintzaren inguruko hainbat datu eskainiko dira.

- Orokorrean, denbora tarte nahikoa luzea aztertzen bada (esate baterako, 1987-2006 tarte), antzemango da babesturiko etxebizitzaren eskaintzak EAEn gorabehera garantzitsuak izan dituela garapenean. Laurogeiko hamarkadaren hasieran, erorialdi bortitza izan zuen horien sustapenak, gutxieneko balioak izanez laurogeita hamarreko hamarkadaren hasierako krisi ekonomikoarekin. Une horretatik aurrera, burua altxatzen hasi zen, eta sustapen erritmoa bizitzen joan da azken urteetan.

1994-2006 tartean zehar, babesturiko 60.000 etxebizitza inguru hasi ziren eraikitzen. Horietatik, % 80 BOE etxebizitzak ziren, eta gainerako % 20a, aldiz, etxebizitza sozialak. Horrela, orokorrean, lehenengoan eraikuntzak gorantz egiten duela baieztatu daiteke, bigarrenenak berean mantentzen diren bitartean. 2002 eta 2005 artean, 20.731 etxebizitza babestu hasi dira, hau da, aurreko lau urteetan hasitakoak baino 7.000 inguru gehiago.

48. grafikoa: Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn



Iturria: Eustat, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila eta Etxebizitza Ministerioa.

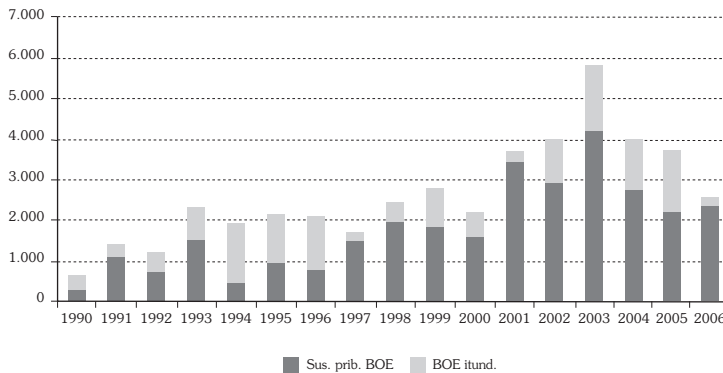
Oharra: Hasitako etxebizitzak. 2006ko datuak urteko hirugarren hiru hilabeteak dagozkie.

- Bestalde, hasitako etxebizitza guztien barruan babesturiko etxebizitzak izandako parte-hartze mailak beherakada nabarmena jasan zuen 80ko hamarkadaren amaiera aldera, 1990ean gutxieneko historikora iritsi arte: 1987an, eraikuntzaren sektorearen krisi fasean, EAEn hasitako etxebizitza guztien % 90a baino gehiago babesturikoa bazen, eta proportzio hori jaitsi egin zen ia % 20ra, 1990ean. Urte horretatik aurrera, biziki lehengoratu zen, eta % 50a baino tasa altuagoa lortu zuen 1993an, % 25aren inguruan

egonkortuz. 2001era arte, aldakuntza arinagoak izan zituen, eta urte horretatik aurrera, bizkortzen hasi zen berriro, % 60tik gertu kokaturiko gehieneko puntuarekin 2003an. Hurrengo urteetan jaitsi egingo zen berriro ere. Denbora tartean arabera aztertuta, 2002 eta 2005 artean, babesturiko etxebizitzaren parte-hartzea % 30,6koa izan zen eraikuntza berrian, nabarmenki altuagoa aurreko tarteetako parte-hartzearen aldean: % 20,7 1998 eta 2001 artean, eta % 21 1994 eta 1997 artean. Kontuan hartu behar da etxebizitza babestuko parte-hartze mailaren hazkuntza etxebizitza askearen ekoizpenak hazkuntza sendoa izan zuen une batean jazo zela.

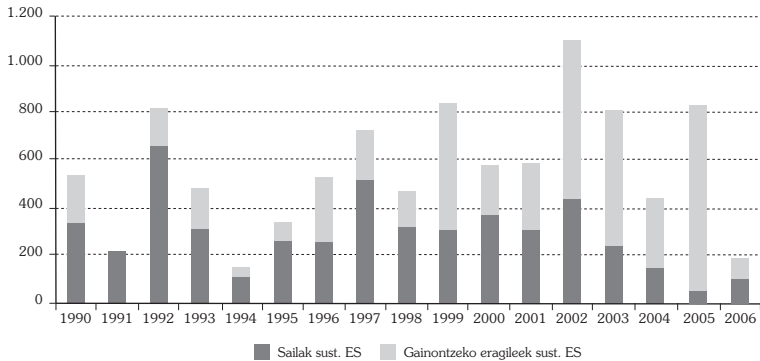
- Azterturiko denbora tartean, etxebizitza babestuen banaketak, BOE eta etxebizitza sozial multzoetan, aldakuntza esanguratsuak jasan ditu: etxebizitza sozialen parte-hartze kuotak etxebizitza babestu guztiekiko gehieneko balioa lortu zuen 1989an, % 56arekin. Urte horretan BOE baino etxebizitza sozial gehiago eraiki ziren. Laurogeita hamarreko hamarkadan, aldakuntza ibiltaria izan zen, gutxieneko agerpena 1994an lortuz, % 7,4ko kuota marjinalarekin. Erregistro hoberenak, berriz, 1992 eta 1999an lortu zituen, % 40,7ko eta % 23,4ko kuotak lortuz, hurrenez hurren. 2000. urtetik aurrera, % 15etik gertu dabilen batez besteko parte-hartze kuota lortu da eta 2002ko etxebizitza sozialen sustapenaren indarra azpimarratzekoa da, etxebizitza babestu guztien % 22tik gertu zebilen kuota lortuz.

49. grafikoa: BOE eskaintzaren bilakaera EAEn, sustapenaren arabera



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuak.

Oharra: Hasitako etxebizitzak. 2006ko datua hirugarren hiruhilekoaren datuari dagokio.

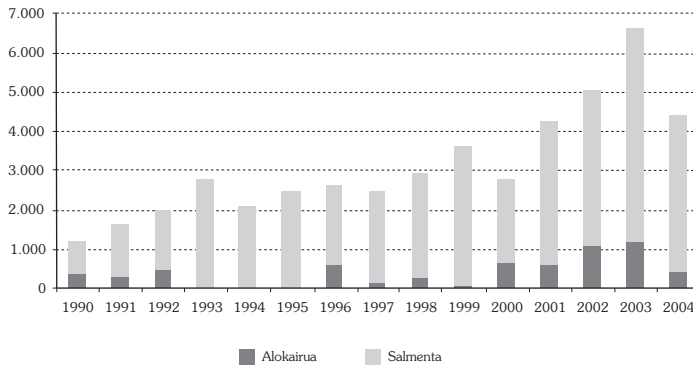
50. grafikoa: Etxebizitza sozialen eskaintzaren bilakaera EAEn, sustapenaren arabera

*Iturria:*Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuak.

Oharra: Hasitako etxebizitzak. 2006ko datua hirugarren hiruhilekoaren datuari dagokio.

- Azterketarako kontuan hartu den aldia (1990-2006), 49 eta 50. grafikoetan jasotzen den moduan, aldaketa garrantzitsuak antzematen dira ere sustatzaile ezberdinen parte-hartzean. Horrela, BOEen kasuan, sustapen pribatu gisa ezagutzen denaren parte-hartzeak adierazi izan den moduan, adierazpen zuzenena izan ez arren, gutxieneko maila lortu zuen 1994an, % 24ko parte-hartze kuotarekin. Logikoki, datu hori bat dator itunduriko sustapenaren parte-hartze kuotaren gehieneko balioarekin. Aitzitik, 90eko hamarkadaren amaieratik, sustapen pribatua BOEak EAEn sustatzeko modu nagusia bilakatu dira, 1997-2006 artean % 75eko batez besteko parte-hartzearekin. 2001ean parte-hartzearen gehieneko historikoa lortu zen BOEen % 93ko sustapenarekin. Etxebizitza sozialei dagokienez, azterturiko 1990-2006 denbora tartean eraikitako 9.600 etxebizitzetatik, % 52 inguru Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatu zituen zuzenean, eta gainerako % 48a beste sustapen agente batzuen izan zen (iraganean sustapen pribatu ere deitu izan zena). Lehen ere adierazi dugun moduan, praktikan Sailak VISESaren bidez zuzenean sustaturikoak ere sartzen dira bestelako sustatzaile publiko zein pribatuekin itundurikoekin batera. Etxebizitza Sailak sustapen zuzena gutxitzeko joera izan duenez azken urte hauetan, etxebizitza soziala sustatzen duten gainerako agenteek indarra hartu dute, % 70 inguruko tasarekin 2002-2006 tarterako.
- Azterturiko denbora tartean eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen jabetza erregimenari dagokionez, adierazi behar da salmentarako sustaturiko etxebizitzak direla batez ere, bai erabateko jabetzan, baita azalera eskubidean ere. Horrela, 1990-2004 aldirako, gutxi gorabehera eraikitako 47.000 etxebizitzetatik, % 87 inguru salmentarako egin zen eta gainerako % 13a alokairurako.

51. grafikoa: Etxebizitza babestuaren sustapenaren bilakaera EAEn, edukiera erregimenaren arabera



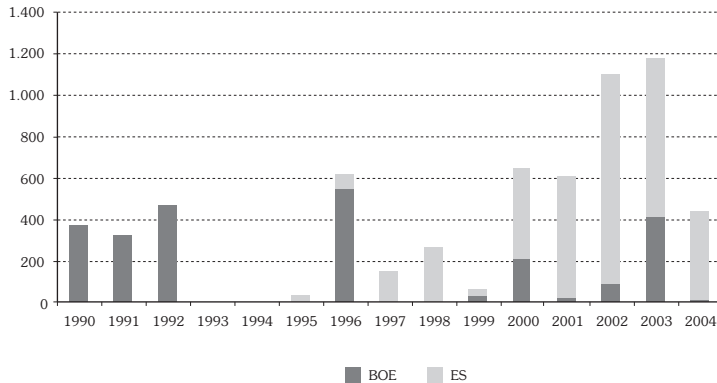
Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Oharra: Hasitako etxebizitzak.

51. grafikoa argi uzten duen moduan, 90eko hamarkadaren hasieran, alokairuko etxebizitza babestuak nolabaiteko marjina zuen, % 24ko batez bestekotik gertu zebilen parte-hartze kuota izanez 1990 eta 1992 artean. Urte horretatik aurrera, alokairu babesturiko sustapena ia desagertu egin zen 2000. urtera arte, 1996. urtean salbu. Urte horretan etxebizitza babestuaren % 23ri eman zitzaion hasiera edukitze erregimen horretan. Azken urteetan, 2.000 eta 2004. urteen artean, alokairu erregimeneko etxebizitzetan izandako parte-hartze kuota % 17,3ko batezbestekoa mantendu da.

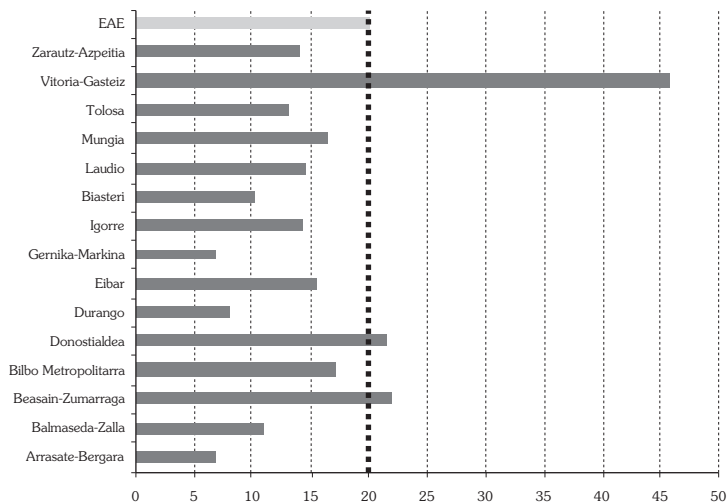
Egindako esfortzua oso handia izan den arren, alokairuko etxebizitza babestuen indarrak, sustaturiko etxebizitza guztien aldean –bai babesturikoak, bai askeak–, hondarrekoa izaten jarraitzen du: 1990 eta 2004 artean, % 4ko batez besteko tasara iritsi zen; laurogeita hamarreko hamarkadan, 1992an iritsi zen mailarik altuenera, % 8ko kuotarekin, nahiz eta beheranzko joera argia antzematen zen sektorean. Aldiz, azken urteetan, erritmo bizian zebilen sektorearekin, gehienekoa lortu zuen 2003an, kuotaren % 12 baino gehiagorekin. Halaber, azken bi urte horietan izan da alokairuko etxebizitza babestuaren parte-hartze kuotak erregistro hoberenak lortu dituen tartera, hasitako etxebizitza guztiei dagokienez. Batez bestekoa % 6koa izan da 2000-2004 tarterako.

- Alokairuko etxebizitza babestuaren ezaugarri dagokienez, aldaketa garrantzitsua eman da azken urte hauetan aztertutako aldirako. 52. grafikoa agertzen duen moduan, 1996ra arte eskaintzen ziren alokairuko etxebizitza babestu gehienak BOEak baziren ere –1995. urtea salbu, orduan hasitako 30 etxebizitzak etxebizitza sozialak izan baitziren–, 1997tik aurrera etxebizitza sozialen parte-hartzea handitu egin zen alokairuko etxebizitza babestuen eskaintzan. Horrela, urte horretatik 2004ra bitarte hasi ziren etxebizitza babestuen % 82 etxebizitza soziala izan zen. Informazioa dagoen azken ekitaldian, 2004an hain zuzen, gehieneko balioa lortu zen, % 98ko kuotarekin.

52. grafikoa: Alokairuko BOEn eta etxebizitza sozialen sustapenaren bilakaera EAEN

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

- Modu berean interesgarria da etxebizitza babestuen banaketa geografikoa aztertzea. Lortu ahal izan dugun informazioa kontuan hartuta, 1993 eta 2004 artean, hirietako esparru funtzionalek –EAEko populazioaren % 73 ere biltzen dute– etxebizitza babestuen eraikuntzaren % 83,2 lortu zuten: Bilboko kuota azpimarragarria da % 36,8rekin, Vitoria-Gasteizko esparru funtzionala atzetik doa % 26,6rekin eta Donostialdeak, berriz, azkeneko postua betetzen du % 19,8rekin. 53. grafikoan, aztertutako tarterako etxebizitza babestuen sintesia jasotzen da, esparru funtzionalen arabera, eta bakoitzari dagokion populazioaren arabera erlatibizatuta.

53. grafikoa: Alde funtzioaletan mila biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitza babestuak (1993-2004)

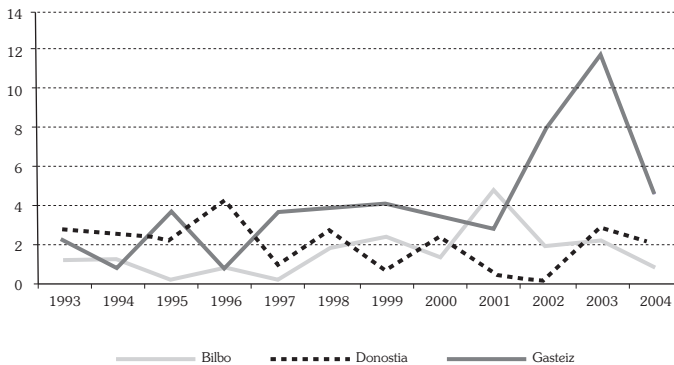
*Iturria:*guk eginikoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuekin eta Eustaten populazioaren gaineko datuetan oinarrituta.

Vitoria-Gasteizko esparru funtzionalean garaturiko etxebizitza babestuen sustapenak azpimarragarriak dira, gainerako EAEkoen oso gainera kokatzen direlako. Horrela,

EAEn 20 etxebizitzetatik gertu dagoen batezbestekoa lortzen den bitartean 1.000 biztanleko, aipaturiko esparru funtzionalean lorturiko erregistroa 46 etxebizitza ingurukoa da 1.000 biztanleko. Halaber, erkidegoaren batezbestekoaren gainetik kokatuko lirateke Donostialdea eta Beasain-Zumarraga inguruak. Kontrako muturrean, Arrasate-Bergara, Gernika-Markina eta Durangoko esparru funtzionalak kokatuko lirateke. Hiru kasu horietan 10 etxebizitza baino gutxiago hasi ziren 1.000 biztanleko 1993-2004 aldian.

Hiriburuei dagokienez, hirurek etxebizitza babestuaren sustapen osoaren ia erdia –% 49,3 zehazki– eskuratu dute (kontuan hartu beharrekoa da euskal biztanleriaren % 35,8 jasotzen dutela ia). Vitoria-Gasteizek bere esparruko ia eraikuntza guztiak eskuratu ditu, eta 1993 eta 2004 aldian etxebizitza babestu kopuru handiena eraiki zituen hiriburua izan zen, 10.506 etxebizitzarekin guztira. Bilbon hasitako etxebizitza kopuruaren –6.174– eta Donostian hasitakoaren –4.094– oso aurretik geratu zen. Biztanleriaren arabera pisua erlatibizatuz, are argiago geratzen da hiriburu arabarraren nagusitasuna: Vitoria-Gasteizen 48,4 etxebizitza hasi ziren mila biztanleko, Bilbon 17,6 eta Donostian 23 hasi ziren bitartean.

54. grafikoa: Euskal hiriburuetan mila biztanleko eraikitzen diren etxebizitza babestuak (1993-2004)



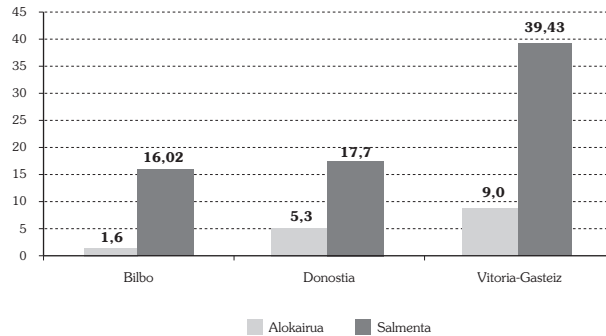
Iturria: guk eginikoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuekin eta Eustateko biztanleriaren datuetan oinarrituta (biztanleriaren inguruko 1991, 1996 eta 2001eko datuak erabili dira ekitaldi bakoitzeko biztanleriaren estimatzaile gisa). Oharra: Hasitako etxebizitzak.

54. grafikoan antzematen da hiriburu arabarrak, etxebizitza babestuko eskaintzak biztanleriaren arabera erlatibizatu ondoren, bere nagusitasuna mantendu duela aztertu dugun aldiko ia urte guztietan, 1996 eta 2001. urteak izan ezik. Hala eta guztiz ere, azken urte horretatik aurrera are nabarmenagoa bilakatzen da eta hasi ziren etxebizitzaren puntako balioa 12 etxebizitza babestuena izan zen mila biztanleko 2003an. Argi dago ezaugarri horren zergatia, neurri handi batean, hiru hiriburuaren ezaugarri fisiko propioengatik, orografia ezberdinarengatik eta eraikuntza zabalkuntzarako ahalmen ezberdina izateagatik gertatu izan daitekeela, hiriburu arabarraren kasuan ahalmen hori askoz handiagoa baita. Hala eta guztiz ere, beste mota bateko arrazoiak ere egon daitezke, esate baterako, etxebizitzaren sustapenerako egon daitekeen adostasun politikoaren maila handiago edo txikiagoa.

Etxebizitza babestuen edukitze erregimenari dagokionez, hiriburuek alokairuko etxebizitza babestu guztien ehuneko handiena mantentzen dute oraindik orain, zehazki

guztien % 68,7, eta Vitoria-Gasteiz da, guztiaren % 38,8rekin, parte-hartze kuota handiena duena. Donostiak jarraitzen dio % 18,7rekin eta Bilbok % 11,3rekin.

55. grafikoa: EAEko hiru hiriburuetan mila biztanleko dauden alokairuko eta salmentako etxebizitzak (1993-2004)



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuetatik eginikoa.

Oharra: salmenta goiburuan jabetzako etxebizitzak nahiz azalera eskubidekoak sartzen dira. Hasitako etxebizitzak.

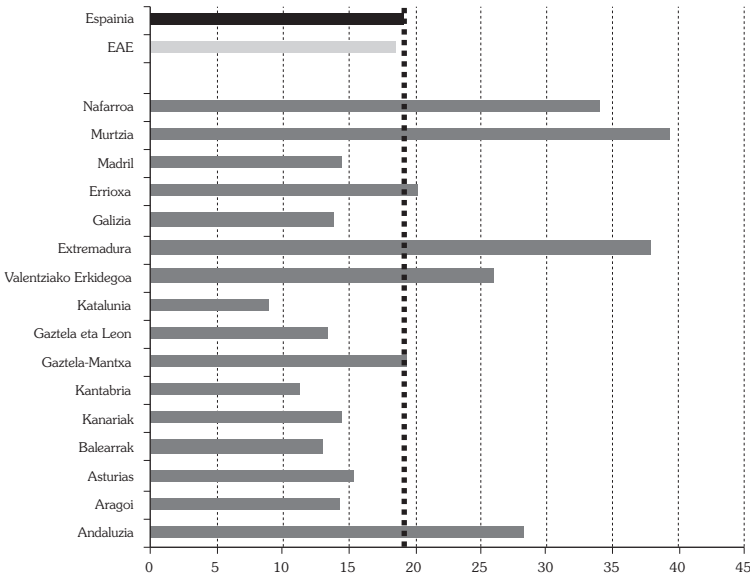
Edukitze erregimenaren arabera etxebizitza babestuen eskaintza erlatibizatuz hiriburu bakoitzak duen biztanleriari dagokionez, antzeman daiteke (55. grafikoa) hiriburu arabarrak beste biak gainditzen dituela bai salmentarako zuzenduriko etxebizitza babestuan –jabetzan eta azalera eskubidean–, baita alokairuko etxebizitza babestuen ere. Azpimarragarria da Bilbok alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntza eskaintza eskasa agertzen duela. Aztertu dugun aldiaren 1,6 etxebizitza hasi zituen mila biztanleko eta, Donostian hasirikoen atzetik kokatzeaz gain –mila biztanleko 5,3 etxebizitza hasi zituen–, batez ere Vitoria-Gasteizen atzetik kokatu zen, han 9 etxebizitza hasi baitziren mila biztanleko. Horren arrazoia izan daiteke, neurri batean, Bizkaiko hiriburuak bazuela aurretik ere nahikoa garaturiko alokairuko etxebizitza babestuen multzoa (ikusi 3.4.8 atala).

- Azkenik, EAEk Estatu batezbestekoaren aldean eskaintako etxebizitza babestuen azterketa konparatiboari dagokionez, azpimarratu behar da 56. grafikoa jasotzen den moduan, aldi zabalerako (esate baterako 1990-2003) ahalegin hori neurtu eta autonomia erkidego bakoitzak duen biztanle kopuru ezberdinen arabera erlatibizatzen bada, EAEk etxebizitza babestuen pilaturiko eskaintza Estatuaren batezbestekoaren oso antzekoa izan dela: EAEn, Sustapen Ministerioak emaniko datuen arabera, 18,7 etxebizitza hasi ziren mila biztanleko, Estatuan 19,3 etxebizitza hasi ziren bitartean. Autonomia erkidego ezberdinen artean, Murtzia, Extremadura eta Nafarroa azpimarratu behar dira etxebizitza babestuen sustapenaren arloan. Kontrako muturrean, berriz, Katalunia, Kantabria eta Balearrak bezalako erkidegoak kokatu ziren, etxebizitza babestuko kopuru txikiena eskaini zutenak izan baitziren.

Argi dago sustaturiko etxebizitza babestuen erregistroetan emaniko aldean arrazoiak anitzak izan daitezkeela. Ez bakarrik administrazio publikoen parte-hartze eta ahalegin maila handiago edo txikiagoaren arabera. Esate baterako, etxebizitza babestuen gehieneko prezioen diferentziala eta etxebizitza librearen prezioak ezinbestean kontuan

hartu behar diren faktoreak dira etxebizitza babestuaren sustapen pribatuaren adierazkortasun handiago edo txikiagoa azaltzerakoan.

56. grafikoa: Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn eta Estatuan (mila biztanleko hasitako etxebizitzak guztira, 1990-2003)



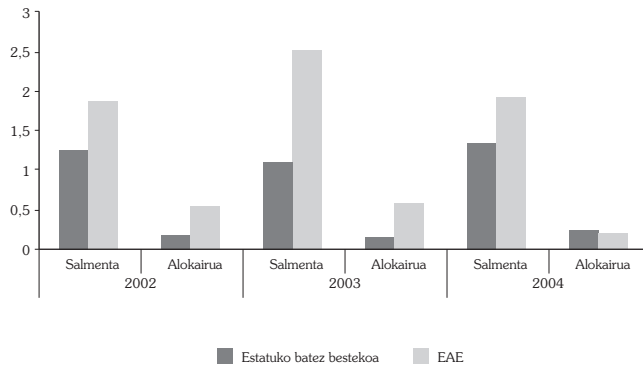
*Iturria:*guk eginikoa, Sustapen Ministerioak eta INEk emaniko datuetan oinarrituta (ekitaldi bakoitzeko biztanleriaren estimatzaile gisa 1991, 1996 eta 2001eko biztanleriaren datuak erabili dira).

Konparazioarekin jarraituz, eta EAeko etxebizitza babestuaren sustapenaren bilakaerari arreta emanez, 90eko hamarkadaren amaieratik eginiko ahalegin nabarmena da azpimarratzekoa: 1999 eta 2003 artean etxebizitza babestu gehiago sustatu dira EAEn 1990-1998 aldian sustatu zirenak baino. Bestalde, Estatuan, Euskal Autonomia Erkidegoa izan da, Murtziako Erkidegoaren atzetik, etxebizitza babestu gehien sustatu dituen 1999-2003 aldian (9,2 etxebizitza mila biztanleko), Estatuko batez besteko erregistroaren oso gainetik kokatuz (5,2 etxebizitza mila biztanleko).

Azken urteotan, mila biztanleko eskainiriko etxebizitza babestuaren ratioak Estatuko batezbestekoaren gainetik kokatu dira, 57. grafikoan jasotzen den moduan. Etxebizitza babestuaren eskaintza horrekiko sarbide erregimenari dagokionez, azpimarragarria da alokairuko etxebizitzarako diferentziala txikiagoa izan dela, eta Estatuko batezbestekoaren kasurako pixka bat handiagoa izan dela (0,25 etxebizitza eskainiak/mila biztanleko) EAeko batezbestekoari dagokionez (0,21).

2004ko ekitaldirako eskuratu ahal izan ditugun datuen arabera, EAEn babes ofizialeko 2,13 etxebizitzaren eraikuntza hasi zen 1.000 biztanleko. Adierazle hori Madril (3,11), Nafarroa (2,92) eta Gaztela-Mantxako (2,85) autonomia erkidegoek bakarrik gainditu dute. Azpimarra daiteke, Extremadura eta Balearrak bezalako autonomia erkidegoek, etxebizitzan per capita inbertsioaren ranking-ean nagusi direnak (ikus 57. grafikoa), hurrenez hurren, 0,86 eta 0,51 etxebizitza babestuen eraikuntzaren hasiera bakarrik ikusi zutela 1.000 biztanleko.

57. grafikoa: Etxebizitza babestuaren eskaintzaren bilakaera EAEn eta Estatuan (mila biztanleko eraikitzen hasitako etxebizitzak guztira, 2002-2004)



*Iturria:*guk eginikoa, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuetan oinarrituta.

Modu berean azpimarra daiteke EAEk etxebizitza babesturiko kuota altuena lortzen duela 2004ko ekitaldirako, hasitako etxebizitza guztiekiko. Horrela, EAEn eraikitzen hasitako etxebizitzaren % 27k etxebizitza babestuaren izaera du. Tasa horrek nabarmen gainditzen ditu hurrengo bi autonomia erkidegoetako erregistroak, etxebizitza babestuaren parte-hartzea nabarmenagoa izanez hasitako etxebizitza guztien artean. Bi autonomia erkidego horiek Madril eta Nafarroa dira, % 19 eta % 17rekin, hurrenez hurren.

Bestalde, sakontasun handiagoz eginiko konparaziozko azterketetatik ateratzen den moduan, EAEko etxebizitza babestuaren esparruko ekimenen artean, birgaitze jarduerak nahiz etxebizitza babestuak eraikitzeko lurzorua erostea azpimarra daitezke: 2004ko ekitaldirako, aipaturiko lehenengo aldeari dagokionez, EAEn sustaturiko jarduera kopurua gainerako erkidegoetan garaturikoaren bi heren baino gehiago da eta, lurzoruaren erosketari dagokionez, berriz, EAEn gainerako erkidegoetan erosi den lurzoru osoaren lauren bati dagokion azalera erosi da.

3.5. EUSKO JAURLARITZAREN ESKU-HARTZEA: ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANAK

Goian adierazi den moduan, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren planifikazioa etxebizitza politikari dagokionez, etxebizitza bideratzeko planetan jasotzen da. Horiek helburu estrategiko nahiz operatiboak zehazten dituzte.

EAEko etxebizitza bideratzeko planak

1996-1999ko
Etxebizitza
Bideratzeko Plana

- Etxebide Plana bezala ezaguna denak, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak garaturikoa, helburu estrategiko orokorrak laburbildu zituen honako dekalogo honetan:
 - Prezio mugaturiko etxebizitzaren eskaintza areagotzea.
 - Prezio mugaturiko alokairuko etxebizitzaren eskaintza sortzea.
 - Jada existitzen den etxebizitza ondarearen eraginkortasun soziala optimizatzea.
 - Behar handieneko taldeak positiboki diskriminatzea.
 - BOEekin bat etorriko diren lurzoru prezioak eskaintzea.
 - Erabiltzeko moduan dauden aurrekontu baliabideak optimizatzea.
 - Etxebizitzarako sarbidea babestea.
 - Iruzurraren aurka borroka egitea etxebizitza babestuen arloan.
 - Sailaren jarduerak koordinatzea beste erakunde batzuenekin.
 - Hiritarren taldearen poztasun maila hobetzea.
- 1997. urtearen erdialdera, Eusko Jaurlaritzak etorkizun potentzial handiko ekimena jarri zuen martxan: Etxebide-Etxebizitza Euskal Zerbitzua. Etxebizitza esparruko zerbitzuak ematera zuzenduriko antolaketa administratiboan zetzan, hiritarren eta Euskal Administrazioaren arteko benetako lotura bidea izateko helburuarekin sortua.
- Plan horretan, VISESA Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, S.A. Sozietate Publikoa Etxebizitza Sailak zuen baliabide nagusi bezala agertu zen etxebizitza babestuen sustatzeko, eta beste bi sozietateren sormenarekin osatu zen:
 - Planak izaera mistoa izango zuen sozietate berri baten sorrera aurreikusi zuen. Lurzoruaren kudeaketan aditu izango zen, eta garatu beharreko jardueren helburua lurzorua lortzea, urbanizatzea eta kudeatzaile ezberdinek sustaturiko etxebizitza babestuekin bat etorriko ziren prezioekin merkaturatu jartzea izango zen. Horrela, 2000ko martxoan Orubide-Lurzoruaren Kudeaketa Zentroa sortu zen. Bertan, VISESAz gain, Bilbao Bizkaia Kutxa, Gipuzkoa Donostia Kutxa, Caja Vital Kutxa eta Euskadiko Kutxa enpresek hartu zuten parte kide finantzario gisa.
 - Erkidegoaren esparruan alokairuko etxebizitzaren merkaturatu nabarmen jaitsi zenez, Etxebide Planaren beste alde berritzaileetako bat alokairuko etxebizitzari bultzada ematea izan zen, sustatzaile publiko nahiz pribatuen inbertsioa bilatuz. Modu horretan, alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzen saiatu zen, etxebizitza hutsak alokatzeagatik errentariei emaniko laguntza zuzenak kendu ziren egoeraren baitan. Helburu horrekin, alokairu erregimenean etxebizitza babestuen sustapena gauzatzeko sozietate zehatza sortzea hausnartu zen, jarduera esparru honetan arazo gehien eman ohi dituzten aldeetako biren mantentzea eta kudeaketa bere gain hartzeko ahalmena emanaz. Horrela, 2000. urtean Alokabide-Euskadiko Alokairuzko Etxebizitzak sozietate publikoa sortu zen, VISESAren eta jada aipaturiko finantza erakundearen parte-hartzearekin eratu. Erakunde horren funtzioa sektore pribatuko finantza baliabideak ematea zen, bere kapital sozialaz gain. Horren bidez, alokairuko etxebizitza multzo publikoa sustatu eta kudeatuko zen, Sailaren aurrekontuen baliabidearen bidez bakarrik garatuko ziren jarduerak biderkatuz modu horretan.

2000-2003ko
Etxebizitza
Bideratzeko Plana

- 1999tik aurrera, une horretara arte izandako politikarekin jarraituko zuen beste plan bat onartu zen. Helburuak eta estrategiak sei esparru handien inguruan antolatu ziren:
 - Etxebizitza eskaintza areagotzea.
 - Etxebizitza ondarea errentagarri bihurtzea.
 - Ikuspuntu sozialari garrantzia ematea.
 - Etxebizitza politika testuinguru ekonomiko berriari egokitzea.
 - Etxebizitzaren kalitatea bultzatzea.
 - Kudeaketa sistemak hobetzea.

EAEko etxebizitza bideratzeko planak

- Plan honetan ere, eginkizun nagusia eman zitaion Orubide lurzoru kudeatzaileari, 7600 etxebizitza babesturako nahikoa lurzoru lortzeko helburuarekin. Modu berean, helburu eragileen artean, azpimarratzekoa zen etxebizitza babestuen bigarren eta hurrengo eskualdatzeen kontrolaren sustapena, eta Etxebide-Etxebizitza Euskal Zerbitzuaren bultzada, hiritarrekiko komunikazio bide gisa etxebizitza esparruko zerbitzuen emakidari zegokienez. Horrela, 2001. urtean, Etxebide etengabe irekita eta berraktibatzen zihoan zerbitzua izatera igaro zen, eta bere helmena nabarmen handituta ikusi zuten.
- 17. taulak islatzen duen moduan, 2000-2003ko Etxebizitza Bideratzeko Planak asmo handiagoko helburuak erantsi zituen etxebizitza babestuen sustapenaren esparruan, etxebizitza guztien kopuruan igoera aurreikusiz, 12.000 aletatik 14.000ra, hain zuzen. Igoera horren banaketari dagokionez adierazi behar da, alokairuko etxebizitzaren sustapenean oinarritzen zela batez ere (aurreko Planarekiko 2.300 etxebizitzaren igoerarekin) eta, aldi berean, beheranzko zentzuan mantendu zela salmentarako etxebizitzaren kopuru osoa (9.200). Halaber, azalera eskubidearen lagapenaren formula pean erositako etxebizitzaren sustapena areagotu egin zen (2.400 etxebizitzatik 5.200era) eta aurreikusitako etxebizitza sozialen sustapena gutxitu egin zen sustaturiko etxebizitza guztien % 43,3tik % 37,5era. Bestalde, etxebizitzak birgaitzeko emaniko finantzaketa gutxitu egin zen (52.000 jardueratik 25.000era), eta etxebizitza hutsak lortzeko aurreikusitako ahalegina areagotu egin zen (1.200etik 2.200era).

17. taula: 1996-1999 eta 2000-2003ko etxebizitza bideratzeko planen jardueren taula orokorra

	Helburuak		Gauzaturikoa		Betetze maila (%)	
	1996-99	2000-03	1996-99	2000-01	1996-99	2000-01
Etxebizitza babestuen sustapena	12.000	14.000	11.635	7.057	97,0	102,3
– alokairurako	2.500	4.800	1.038	1.072	41,5	46,6
– salmentarako	9.500	9.200	10.597	5.985	111,5	130,1
– etxebizitza sozialak	5.200	5.250	2.562	1.171	49,3	45,9
– BOE	6.800	8.750	9.073	5.886	133,4	135,3
Lurzoruaren erosketa	14.000	14.000	9.071	5.976	64,8	122,0
Etxebizitza libre erabilia erosteko diru-laguntzak.	11.500	4.100	3.700	14	32,2	1,0
Etxebizitza hutsen alokairurako eta alokatzeko erosketarako diru-laguntzak.	1.219	2.200	5	53	0,4	4,8
Etxebizitza eta eraikinen birgaitzea	52.000	25.000	20.608	11.459	39,6	99,6
GUZTIRA	90.719	59.300	56.654	31.616	62,4	122,8

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005). *2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana*, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

EAEko etxebizitza bideratzeko planak (jarraipena)

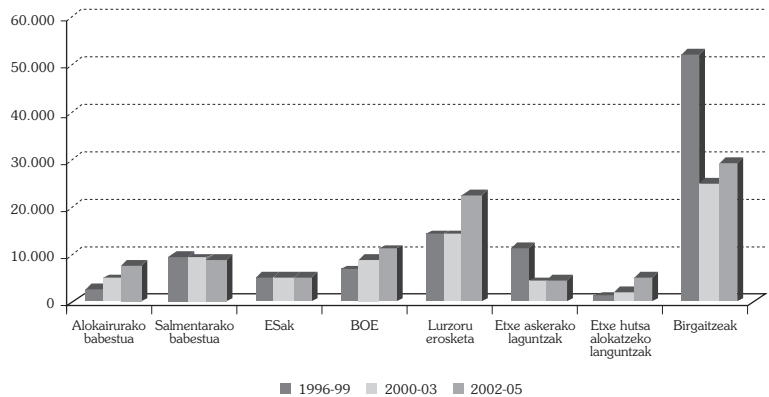
- Bi planetan ezarritako jarduera orokorren betetze mailaren ebaluazioari dagokionez, eta 2000-2003ko Planaren kasuan, kontuan hartuta 2001. urtearen amaieran lortzea aurreikusi ziren helburuak, honako alde hauek azpimarra daitezke:
 - Batetik, etxebizitza babestuaren eraikuntzari zegozkion helburuen betetze mailak ehuneko altuak lortu zituela (% 97 eta 102 tarte bakoitzean, hurrenez hurren).
 - Gainera, bi planek jabetza erregimeneko etxebizitzaren inguruan ezarritako helburuak gainditu zituzten (% 111,5 eta 130,1, hurrenez hurren). Hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da alokairuko etxebizitzaren sustapenerako ezarritako helburuak lortzetik oso urruti geratu zela (% 41,5 eta 16,6).
 - Modu berean, bi planek BOEen sustapenerako helburuak betetzea lortu zuten (% 133,4 eta 135,3), baina ez zuten jakin etxebizitza sozialaren sustapenerako ezarritako helburuetara iristen (% 49,3 eta 45,9rekin, hurrenez hurren).
 - Lurzoruaren erosketaren arloan, ez ziren iritsi lehenengo planean ezarritako helburuak lortzera (% 64,8), eta 2000-2003ko Planaren aplikazioaren lehenengo bi ekitaldietan ezarritako helburuak berriz nabarmenki gainditu ziren (% 122).
 - Etxebizitzaren birgaitzeari zegozkionez jarritako helburuek ere, betetze maila ezberdina izan zuten: lehenengo planean ez zen % 40ra iritsi, eta bigarren planean bezala ezagutzen den tartean, berriz, % 100era iritsi zen.
 - Bestalde, bete gabeko ratio altua zela-eta, azpimarragarriak dira etxebizitza hutsen mugikortasunari buruzko datuak eta alokatzeko erositateak. Izan ere, azterturiko planetatik lehenengoan oso betetze maila eskasa lortu zen -% 0,4-, eta bigarrenaren azterturiko tartean berriz emaitza hobetzea lortu zen, % 4,8ra iritsiz.

2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana

- Bere indarraldia amaitu baino lehen ere, Plan hau 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planak ordezkatu zuen, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sail berriak emaniko jarraibideak erantsiz. Arreta berezia emateko helburua du behar handiena duten pertsona edo taldeei, edo etxebizitza lortzeko zailtasun handienak dituzten horiei. Modu berean, indarrean zeuden hainbat xedapen eguneratzeko betebeharra zuen eta esparru juridiko berria sendotzekoa. Horrekin guztiarekin batera, ahalegin bikoitza egiteko beharra agertu zen etxebizitza sustatu eta eraikitze beharrezkoak diren lurak erosi eta urbanizatzeko neurri laguntzaileetan.
- Plan honek ondorenean zehaztuko ditugun ildo estrategikoak ezarri zituen:
 - Etxebizitza babestuaren eskaintza areagotzea.
 - Alokairua sustatzen duten politikak indartzea.
 - Etxebizitza hutsen berreskuratzea eta balioa handitzea.
 - Hiriko birgaitze eta berrikuntzarako esku-hartzea.
 - Talde zehatzentzako tratamendu partikularra.
 - Hiritarrekiko arreta eta emaniko zerbitzuen kalitatea.
 - Iruzuraren kontrol zorrotza eta kudeaketaren gardentasuna.
 - Eraikinen kalitate eta iraunkortasuna.
 - Zerga arloko hausnarketa.
- Planak 900 milioi euro baino gehiagoko finantza baliabideak erabiltzea aurreikusi zuen eta ardatz gisa lehenengo ildo estrategikoa erabili zuen, hau da, etxebizitza babestuaren eskaintzaren igoera. Bi helburu nagusi lortu nahi izan ziren: batetik, merkaturko baldintzetan etxebizitza bat erosteko baliabiderik ez zuten biztanleen etxebizitza beharrei arreta ematea; eta, bestetik, prezio mugaturiko eskaintzaren igoera nabarmenak eragina izan zezan saiateraz, merkatu libreko etxebizitzaren prezio eta irisgarritasunaren joerak beherantzkoak bihurtzeko.
- Aurreko planekin alderatuz, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planak benetan asmo handikoak ziren helburu kuantitatiboak ezarri zituen (ikus 58. grafikoa). Aurreko planak aurreikusitako 14.000 etxebizitzetatik, 16.200 etxebizitzaren eraikuntza planifikatzaera igaro zen, eta horrek % 15,7ko gorakada ekarri.

EAEko etxebizitza bideratzeko planak (jarraipena)

58. grafikoa: EAEko etxebizitza planen helburu kuantitatiboan arteko alderatzea (1996-2005)



Iturria: guk eginikoa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioan oinarrituta.

- Etxebizitza horiek edukitzeko erregimenari dagokionez, aurreko planarekiko jabetzako etxebizitzaren igoera gertatu zen –% 23,6ko igoera– alokairuko etxebizitza babestuen aldean –% 7,4ko igoera–. Horrek alokairuko etxebizitza babestuen proportzioa jaistera dakar eskainitako etxebizitza guztien aldean.
- Bestalde, BOE eta etxebizitza sozial gisa sustaturiko etxebizitza multzoaren banaketaren arloan, lehenengoan kasuan % 25eko igoera izan zen (aurreko planean aurreikusitako 8.750etatik 2002-2005eko Planak aurreikusitakoetara). Etxebizitza sozialen kasuan, berriz, aurreko tarterako aurreikusi ziren helburuak mantendu egin ziren, hau da, laurtekoan 5.250 etxebizitza eraikitzea. Ondorioz, planifikaturiko etxebizitza sozialaren proportzioak behera egin zuen, % 37,5etik % 32,4ra.
- Indarrean dagoen Planaren helburu nagusietako bat hutsik zegoen etxebizitza mugimenduan jartzea zen, modu horretan eskainitako etxebizitza kopurua handitu ahal izateko. Aipaturiko helburua, modu berean, bat etorri zen iraunkortasun printzipioarekin eta etxebizitza berriak eraikitzeko beharrezkoak diren baliabide oso ezberdinen kontsumoaren mugaketarekin, eta jada existitzen ziren higiezin multzoaren aprobetxamendu arrazionalarekin. Modu horretan, Bizigune programaren bidez, hutsik zeuden etxebizitzaren babesturiko alokairuaren alde egiteko hainbat laguntza ezarri ziren. Asmo handiko helburua mota horretako 5000 etxebizitza merkatuan jartzea zen. Horrek % 127ko igoera zekarren aurreko tarteko helburuei zegokienez. Adierazi dugun moduan, ordea, betetze maila oso baxua izan zuten.
- Lurzorua lortzeari zegokionez, 2.600 etxebizitza babesturi dagokion Saila jarri zen helburutzat, eta 2.000 etxebizitza osagarri egiteko lotuta egongo litzatekeen lurzoruaren lorpen posiblea aurreikusi zen.
- 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritako helburuen betetze mailari dagokionez, eskura dauden datuek diote hobekuntza izan dela, aurreko bi tarteren aldean. Edonola ere, egia da ere balantzea aldatu egiten dela nabarmenki, jarduera esparru ezberdinak alderatzean:

EAEko etxebizitza bideratzeko planak (jarraipena)

- Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen esparruan –Planaren atal nagusietako bat– nabarmenki gainditzen dira ezarritako helburuak –% 128an–, eta jabetza erregimenean eta azalera eskubidean erositako etxebizitza babestuen sustapenen kasuan superabit garrantzitsua antzematen da. Jarritako helburuak % 187an gainditu dira. Alokairuko etxebizitza babestuaren kasuan, ordea, ez dira jarritako helburuak betetzen, desbiderapen handia lortzen baita, nahiz eta egia den beste plan batzuetan proposaturiko helburuen betetze maila hobetu egiten dela % 57an. Hala eta guztiz ere, egoera etorkizunari begira aztertuz gero, Planak ez du balantze negatiboa agertzen, iraun duen bitartean alokairuko etxebizitza babestuen ekoizpena aurreko lau urteetako baino altuagoa izan baita (2,6 aldiz altuagoa, gutxi gorabehera).
- BOE eta etxebizitza sozial gisa etxebizitza babestuen banaketari dagokionez adierazi behar da, lehenengoaren kasuan ezarritako helburuak modu nabarmenean betetzen badira ere –% 161–, etxebizitza sozialen sustapenerako jarritako helburua % 60n bakarrik betetzen dela. Horrek, aurrekoan lorturiko balioaren oso azpitik uzten du, nahiz eta aurreko planen esparruan lortutako emaitzen hobekuntza garbia ekarri –% 49 eta 46, hurrenez hurren–.
- Bestalde, etxebizitza huts erabilien erosketarako laguntzak emateko ezarritako aurreikuspenak lortu dira –% 115–, eta etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko ezarritako helburuak nabarmen gainditu –% 172–.
- Bestalde, ordea, lurzorua erosketaren esparruan ezarritako helburuen lorpenetik oso urruti geratu zen –% 52–, eta etxebizitza hutsen alokairua sustatzeko jarduera kopurua ezarritako itxaropenetatik urrun geratu zen ere –% 39–, nahiz eta aurreko planetan lorturiko helburuen oso gaitetik –% 0,4 eta 4,8, hurrenez hurren–. Hori oso datu adierazgarria da, are gehiago kontuan hartzen badugu azken Plan honetan asmo handiagoko helburuak ezarri zirela.

18. taula: 2002-2005ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburuen betetze maila

	EPZ Helburuak 2002-2005					Betetze maila (%)				
	2002	2003	2004	2005	2002-2005	2002	2003	2004	2005	2002-2005
Etxebizitza babestuen sustapena	3.600	3.900	4.250	4.450	16.200	141	170	105	104	128
– alokairurako	1.200	1.900	2.050	2.150	7.300	92	63	23	65	57
– salmentarako/azalera eskubiderako	2.400	2.000	2.200	2.300	8.900	165	273	181	141	187
– Etxebizitza sozialak	900	1.350	1.450	1.550	5.250	123	60	31	52	60
– BOE	2.700	2.550	2.800	2.900	10.950	147	228	143	132	161
Lurzorua erosketa	4.100	6.500	6.000	6.000	22.600	56	32	58	65	52
Etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzak*	1.050	1.050	1.050	1.150	4.300	68	196	135	62	115
Etxebizitza hutsen alokairurako eta alokatzeko erosketarako laguntzak*	1.250	1.250	1.250	1.250	5.000	—	43	49	62	39
Etxebizitza eta eraikinen birgaitzea*	7.250	7.250	7.250	7.250	29.000	149	131	194	214	172
GUZTIRA	17.250	19.950	19.800	20.000	109.500	109	104	121	127	116

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2006): 2002-2005ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren 2005. ekitaldiko exekuzio txostena, Vitoria-Gasteiz.

3.6. **JARDUERA BABESGARRIAK ETA LAGUNTZAK 2002-2005EKO ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANAREN ESPARRUAN**

Txosten hau itxi zen datan, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berria indarrean jarri berria zen (3.7 atalean azaltzen da laburki), baina Plan horretan sartu beharreko jarduera babesgarriak eta laguntza sarea garatzear zeuden oraindik. Hori dela eta, egokitzat jo da atal honetan Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planari dagozkion jarduera babesgarri eta laguntza nagusiak biltzea. Pentsa daitekeen moduan, horiek 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren jarduerak eta laguntzak eratzeko balio izango zuen, sartu beharreko berrikuntzez gain.

Laguntzei dagokienez, batzuk hiritarrentzako dira, beste batzuk etxebizitzaren sustatzaileentzat (pertsona fisikoak nahiz juridikoak izan) eta beste batzuk tokiko udalentzat (BOEak egiteko ondare publikoa eratzeko lurzorua modu egokian erostera zuzendurikoen kasua da).

Jarduera babesgarriari dagokienez adierazi, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren bidez arauturik geratzen direla. 42. artikuluan dioenaren arabera:

- babes ofizialeko etxebizitza gisa kalifikatutako eraikuntza berriko etxebizitzak alokairuan, salmentan edo erabilera propioan lagatzeko sustapena, baita etxebizitza librearen sustapena ere alokairu babestuan ipintzeko ere;
- babes ofizialeko etxebizitzak eta eskuratzailearen ohiko bizitokia eta bizitoki iraunkorra izatera bideratutako bestelako etxebizitzak (erabilitako etxebizitza libreak);
- erabilitako etxebizitza alokatzea (maizterrentzako laguntzak);
- etxebizitzaren alokairu babestua eta alokairu babestura bideratutako etxebizitzak erostea, baita etxebizitzaren lagapena ere gero alokairu babestuan ipintzeko;
- ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzea, eta gerora jabetzan edo alokairuan emateko etxebizitzak sustatzea helburutzat duten birgaitze jarduerak;
- lurzorua berehala eraikitzeko urbanizatzea, hala badagokio, aurrez hori kostubidez eskuratzea barne, baita lurzorua kostubidez eskuratzea ere, administrazio publikoaren menpeko izango diren lurzoruaren ondare publikoak osatzeko, betiere, lehentasunez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratuta;
- hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzea.

Jarduera babesgarriak egiteko EAeko Administrazioak eman ditzakeen finantza laguntza ezberdinak bi talde handitan sailkatzen dira: batetik, finantzaketa kualifikatua. Esparru horretan, kreditu erakundeek Erkidegoko Administrazioarekin sinaturiko hitzarmenen baitan emaniko mailegu kualifikatuak, eta kreditu erakundeen obra ziurtagirien gaineko bankuko deskontuak egongo liriateke. Bestetik, laguntza ekonomiko zuzenak aurki daitezke; horien artean EAeko Administrazioak itzuli beharrik gabe emaniko laguntzak (dirutan nahiz gauzatan eman ahal izango ditu, adibidez, lurzorua emanek, proiektua entregatuz edo erabakitzen den beste moduren batez), nahiz mailegu kualifikatuen eta obra egiaztagirien deskontu eragiketen interes tasa guztiz edo neurri batean sorostea-rena egon daitezke.

Lehen adierazitako jarduera babesgarriak kontuan hartuta, eta eman daitezkeen finantza laguntza ezberdinak, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren esparruan ezarritako laguntza zehatz ezberdinak definitu ziren. 19. taulan Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko laguntza nagusien laburpena jaso da.

Antzeman daitezkeen moduan, laguntzen sistema etxebizitza babestuaren inguruan antolatzen da, etxebizitza publikoko politikaren ardatz nagusia den heinean. Oreka bilatzen da etxebizitzaren sustapenari emaniko laguntzen, hau da, “harriarentzako laguntzen”, eta banakako laguntzen artean. Azken horien baitan etxebizitza libre erabilia erosteko emanikoak nahiz birgaitze lanetarakoak egongo lirатеke. Edukitze erregimenari dagokionez esan daiteke, hasiera batean, jabetzako etxebizitzan edo azalera eskubidean, nahiz alokairuan sortzen diren beharrei erantzutera bideratzen direla laguntzak; are gehiago esanda, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean, errentamenduari zuzenduriko ohiko “harriarentzako laguntzez” gain, banakako laguntzak ere ezarri ziren kontzeptu horretarako, Bizigune-Etxebizitza Hutsen Programa delakoaren bidez antolatuta. Hala eta guztiz ere, laguntza horiek zeharkakoak dira, eta programa horren baitan egiten diren errentamendu kontratuei mugatzen zaizkie.

19. taula: Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren laguntza nagusiak 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren esparruan

Laguntza mota	Nori zuzenduak	Laguntzaren ezaugarriak																								
<p>Etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzak</p>	<ul style="list-style-type: none"> Laguntza hauek etxebizitza libre erabilia erosi nahi eta ondorenean zehaztuko ditugun baldintza hauek betetzen dituzten pertsona fisikoei zuzentzen zaizkie: <ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza ohiko bizilekutarako erabiltzea; Bi urte lehenagotik etxebizitzarik ez izatea; Azken 10 urteetan etxebizitza sozial edo itunduaren esleipenduna suertatu ez izana, eta finantza laguntzak ere jaso ez izana. Gehienezko diru-sarrera haztatuak 33.055,67 € baino gehiagokoak ez izatea. Bestalde, etxebizitzak honako baldintza hauek bete behar ditu: <ul style="list-style-type: none"> Babes ofizialeko etxebizitzetarako izaera orokorrez ezarritako azalera erabilgarria (badira salbuespenak); Etxebizitzaren tasazio balioak nahiz salmenta prezioak ezingo dira gehieneko prezio batzuen gainetik egon; erreferentziako prezioa 1805 €/koa da m² erabilgarriko eta etxebizitza bakoitzeko gehieneko prezioa 150.255 € dira. Erreferentzia horiek, ordea, aldatu egiten dira udalerrriaren ezaugarrien arabera (esate baterako, Donostia eta Vitoria-Gasteizerako gehieneko prezioa 2.295 €/koa da m² erabilgarriko eta gehieneko muga 174.300 € izango litzateke). 	<ul style="list-style-type: none"> Orokorrean, itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak % 5ekoak dira. Hala eta guztiz ere, badira kasu bereziak: Birgaitze Integratuko Eremuan (BIE) kokaturiko etxebizitzetan, edo elkarbizitza unitateko kideen kasuan 35 urte baino gutxiago badituzte: % 6; familia ugarien kasuan: % 6, gehi 600 € gehiago seme bakoitzeko 3.etik hasita, hura barne. Dena dela, itzuli beharrik gabeko diru-laguntzen kasuan ezingo dira honako gehieneko balio hauek gainditu diru-sarreraren arabera: <table border="1" data-bbox="913 539 1622 798"> <thead> <tr> <th>Diru-sarrera haztatuak</th> <th>Gehieneko orokorra</th> <th>Gehieneko BIE eta 35 urtetik beherakoak</th> <th>Familia ugarienezko gehienekoak</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≤33.055,67 €</td> <td>2.526 €</td> <td>3.246 €</td> <td>3.606 €</td> </tr> <tr> <td>≤27.045,54 €</td> <td>3.606 €</td> <td>4.329 €</td> <td>4.689 €</td> </tr> <tr> <td>≤21.035,42 €</td> <td>5.049 €</td> <td>6.132 €</td> <td>6.852 €</td> </tr> <tr> <td>≤15.025,30 €</td> <td>7.935 €</td> <td>9.015 €</td> <td>10.098 €</td> </tr> <tr> <td>≤9015,18 €</td> <td>9.375 €</td> <td>10.458 €</td> <td>12.600 €</td> </tr> </tbody> </table>	Diru-sarrera haztatuak	Gehieneko orokorra	Gehieneko BIE eta 35 urtetik beherakoak	Familia ugarienezko gehienekoak	≤33.055,67 €	2.526 €	3.246 €	3.606 €	≤27.045,54 €	3.606 €	4.329 €	4.689 €	≤21.035,42 €	5.049 €	6.132 €	6.852 €	≤15.025,30 €	7.935 €	9.015 €	10.098 €	≤9015,18 €	9.375 €	10.458 €	12.600 €
Diru-sarrera haztatuak	Gehieneko orokorra	Gehieneko BIE eta 35 urtetik beherakoak	Familia ugarienezko gehienekoak																							
≤33.055,67 €	2.526 €	3.246 €	3.606 €																							
≤27.045,54 €	3.606 €	4.329 €	4.689 €																							
≤21.035,42 €	5.049 €	6.132 €	6.852 €																							
≤15.025,30 €	7.935 €	9.015 €	10.098 €																							
≤9015,18 €	9.375 €	10.458 €	12.600 €																							

Laguntza mota	Nori zuzenduak	Laguntzaren ezaugarriak
Babes ofizialeko etxebizitzaren erosketarako laguntzak	<ul style="list-style-type: none"> • Laguntza hauek babes ofizialeko etxea erosi nahi eta ondorenean zehaztuko diren baldintzak betetzen dituzten pertsoneri zuzentzen zaizkie: <ul style="list-style-type: none"> - 9.000 eta 15.100 € artean kokatzen diren diru-sarrera haztatuak izatea (salbuespen gisa 21.100 €-ra iritsi daiteke) etxebizitza sozialerako, eta 9.000 € eta 31.100 € artean erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarako (mugikortasun urriko pertsonen kasuan, izan beharreko gutxieneko diru-sarrerak 3.000 €-koak dira); - Bi urte lehenagotik etxebizitzarik ez izatea; - Eskaera egin baino bi urte lehenago BOE baten esleipendun suertatu ez izana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diru-laguntza etxebizitzaren salmenta prezioaren % 80ren maileguan datza, eta % 60renean lotutako trasteleku eta garajeen kasuan (% 30 lotutakoak ez diren kasurako). Interes tasa Finantza Hitzarmenarena izango da, eta 20, 25 edo 30 urteko amortizazio epea egongo da, eta 2 urte gehiagoko aukerako gabealdia emango da.
Etxebizitza partikularrak birgaitzeko laguntza ekonomikoak	<ul style="list-style-type: none"> • Diru-laguntza hauek jabe, usufruktudun izaera duten edo birgaitu nahi den ondasun higiezinaren gainean bestelako gozatzeko titulurik duen pertsona fisiko edo juridiko, pribatu nahiz publikoei zuzentzen zaizkie. • Eraikinari eta etxebizitzari eragiten dieten obrak babesten dira (azpiegitura eta eskailerako errefortzuak), gutxieneko bizigarritasun baldintzak lortu nahi direnean edo pertsona ezgaituren baten irisgarritasunerako egokitzapenak egin behar direnean. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bi laguntza mota daude: <ul style="list-style-type: none"> - Finantza Hitzarmenaren interes tasan emaniko diru-laguntzak. Bost urteko tarterako ematen dira mailegu pertsonala denean, edo 15 urterako hipoteka mailegua denean; - Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak. Birgaitze obretako aurrekontu babesgarriaren ehuneko zerbaiten arabera kalkulatu dira. Zenbatekoa obra motaren, zonaldearen eta diru-sarreraren arabera egokitzen da. Gehienez 5.400 €-ko kopurua ezartzen da.

Laguntza mota	Nori zuzenduak	Laguntzaren ezaugarriak
Etxebizitza hutsen alokairua	<ul style="list-style-type: none"> • Laguntza hauek, batetik, VISESAren esku beren etxebizitzak jartzen dituzten jabeek zuzentzen zaizkie (azken urtean okupatu edo alokatu gabe egon den etxebizitza libre bat izan behar du, eta 120 m² baino gutxiagoko azalera izan behar du), eta bestetik, Bizigune programan sartzea eskatu duten Etxebideko Erregistroan dauden pertsonak. • VISESA da errentaria hautatuko duena, eta jabea ezingo da aukeraketa horren aurka jarri. 	<ul style="list-style-type: none"> • Diru-laguntzek puntu hauek jasotzen dituzte: <ul style="list-style-type: none"> - Jabearentzat: eraikinaren erreformarako diru-laguntza (18.000 € gehienez), eta gutxienez 5 urteko iraupena izango duen errentamendu kontratua. Behin kontratua amaituta, VISESAk etxebizitza itzuliko lioke jabeak jaso izan zen baldintza berdinetan. - Errentariarentzat: etxebizitzaren gaineko errenta tasatua, hilean, gehienez, 660 €. Errenta zuzenean ordaintzen dio VISESAk jabeak, eta ez du zerikusirik izango VISESAk errentariari kobratzen dion alokairuarekin. Kobratzen duen errenta elkarbizitza unitatearen diru-sarreraren % 30 izango da gehienez. VISESAk diru-laguntza eman ahal izango dio errentariari urteko. Diru-laguntza hori urteko alokairuaren errentaren eta urteko diru-sarrera osoaren ehuneko hogeita hamarraren arteko kenketa izango litzateke. Errenta urtero berrikusiko litzateke.
Birgaitzerako laguntzak komunitateko obretan	<ul style="list-style-type: none"> • Laguntza hauek eraikinari eragiten dioten obrak egiten dituzten auzotar komunitateei zuzentzen zaizkie: azpiegituraren errefortzua, aurrealdean finkatzea, eskailera errefortzuak, teilaberritze lanak, igogailuen konponketak eta abar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bi laguntza mota daude: <ul style="list-style-type: none"> - Finantza Hitzarmenaren interes-tasan emaniko maileguak. 5 urteko eperako ematen dira, mailegu pertsonal gisa, edo 15 urterako, hipoteka mailegu ere duan; - Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak. Birgaitze obretan aurrekontu babesgarriaren ehuneko bezala kalkulatu dira. Zenbatekoa obra motaren, zonaldearen eta diru-sarreraren arabera zehazten da. Gehienez 5.400 €-ko zenbatekoa ezartzen da.
Lurzoru eta hirigintza esparruko diru-laguntzak	<ul style="list-style-type: none"> • Diru-laguntza hauek sustatzaile izaera duten pertsona fisiko eta juridiko, publiko eta pribatuei zuzentzen zaizkie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bi laguntza mota daude: <ul style="list-style-type: none"> - Interes tasen subsidiaziorako laguntza; finantzaketaren zehaztapena sustatzaile eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren arteko lankidetzaren hitzarmenaren pean jarriko da. - Jarduera finantzariek izatea aurrekusten den kostuaren % 15eko gehieneko zenbatekoa izango duen diru-laguntza sustatzailearentzat.

Laguntza mota	Nori zuzenduak	Laguntzaren ezaugarriak
Lehentasunez babes ofizialeko etxebizitzak sustatzera bideratutako lurzoru-ondare publikoak osatzeko lurzorua kostubidez eskuratzeko diru-laguntzak	<ul style="list-style-type: none"> Jarduera horien hartzaille izateko aukera izango dute, Araba, Gipuzkoa eta Bizkaiko udalek eta, dagokion udalaren baimena izanda, baita udaleko Hirigintzako Sozietateek ere. 	<ul style="list-style-type: none"> Bi laguntza mota daude: <ul style="list-style-type: none"> Interes tasen subsidiaziorako laguntza; finantzaketaren zehaztapena onuradunaren eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren arteko lankidetzaz hitzarmen pean jarriko da. Eragiketarako aurreikusitako kostuaren % 25eko gehieneko zenbatekoa izango duen diru-laguntza onuradunarentzako.
Saltzeko edo erabiltzeko BOEak sustatzeko laguntzak	<ul style="list-style-type: none"> Laguntza hauen hartzaille saltzeko edo erabiltzeko BOEen sustatzaileak izango dira; hitzarmen bat sinatu beharko dute Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailarekin. Bertan, jaso beharko diren laguntzak eta etxebizitzaren esleipen prozedura zehaztu beharko dira. Esleipendunek orokorrean ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, erroldatzearena salbu. 	<ul style="list-style-type: none"> Hiru laguntza mota daude: <ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzaren salmenta prezioaren gehieneko % 80ko zenbatekoaren mailegu kualifikatua (lotutako prezio erantsiaren % 60 eta lotu gabeko prezio erantsiaren % 30). 20 urteko epea ematen da amortizaziorako, eta 3 urte gehiagoko aukerako gabealdia emango da. BOEen sustapen itundurako laguntza teknikoak: kostu osoaren % 100a. Sustapen gastuak: BOEen sustapen itunduen kostu osoaren % 10.
Errentamendu babesturako etxebizitzaren sustapen, erosketak eta birgaitzerako laguntzak	<ul style="list-style-type: none"> Laguntza hauen hartzaille babesturiko alokairurako etxebizitzak (libre nahiz babesturikoak) sustatzen dituzten sustatzaileak izango dira; hitzarmena sinatu beharko dute Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailarekin, eta bertan, jaso beharko diren laguntzak eta etxebizitzaren esleipen prozedura zehaztu beharko dira. Ezartzen diren esleipendun eta alokairuek etxebizitza babesturaren baldintza propioak bete beharko dituzte; alokairuko kontratuen gutxienezko iraupena 5 urtekoa izan beharko da, eta 15 urtekoa babesturiko alokairuaren kasuan. 	<ul style="list-style-type: none"> Laguntza ezberdinak daude. <ul style="list-style-type: none"> Kualifikaturiko maileguak ondorenean zehaztuko dugun gehieneko zenbatekoarekin: etxebizitzetarako, gehieneko salmenta prezioaren % 80 eta % 30 erantsitakoentzako; BOEen kasuan, ehuneko % 100era iristen da (baita erantsitakoentzako ere). Amortizaziorako epea: 20 urte (2 urte gehiagoko aukerako gabealdia dago). Interes subsidiarioaren tasa % 2koa izango da, eta alokairu sozialeko etxebizitzaren kasurako % 0. BOEen gehieneko salmenta prezioaren % 10eko diru-laguntza (% 15 birgaitze bidezko sustapenaren kasuan) eta gehieneko prezioaren % 15eko alokairu sozialeko etxebizitzaren kasuan (aldaketak eman daitezke). Gainera, lurzorua erosi eta urbanizatzeko bestelako diru-laguntzak ere existitzen dira, eta etxebizitza sozialen alokairuaren sustapenaren kostuen % 100ari dagokie. Modu berean, aipaturiko sustapen mota horretako sustapen gastuen % 10eko laguntzak eta laguntza teknikoko kostuen % 100ekoan ematen dira.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak antolaturiko baliabideen multzokoak ez badira ere, ezin daiteke EAeko etxebizitzako laguntza eta zerbitzuen azalpena itxi Gizarte Larrialdiko Laguntzak, GLLak, aipatu gabe. Horiek gizarte bazterkeriaren aurkako egitasmoetan sartzen dira, eta modu berean, Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzako Ministerioaren menpe daude. Hiritarren beharrek, gure ordenamendu juridikoan Europako beste hainbat herrialdetan indarrean dauden etxebizitza zerbitzuen faltarekin batera, Gizarte Larrialdiko Laguntzen sorrera ekarri zuten, eta geroz eta gehiago erabiltzen dira etxebizitza edo ohiko bititokiarekin uztarturiko aldizkako gastuak betetzeko, hau da, alokairuko gastuei nahiz larrialdiko egoeraren aurretik eskaturiko maileguen amortizazioari aurre egiteko. Joera horrek GLLen hasierako helburua desitxuratzen du, beharreko egoerei konponbidea ematea baitzen hasierako helburua, gastu aniztasun handia betez. Diru-laguntza horien erabilerak izan duen gorakadak, ordea, ez du esan nahi ohiko etxebizitzaren aldizkako gastuei aurre egiteko baliabide ekonomikoak ez dituzten hiritar guztiei laguntza hau eman dakiekeenik, aurrekontuetan helburu horretarako ematen den diruaren menpe baitaude.

Egoera horri konponbidea topatzeko asmoz, Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzako Sailak, Gizarteratze-arloa eta Familia sailburuordetzatik, gizarte bazterkeriaren aurka borrokatzeko egungo sistema osatzea aurreikusi du. Horretarako, zerbitzu berria erantsi beharko litzateke, oinarritzko errentaren osagarri moduan. Laguntza horrek oinarritzko errentaren onuradun diren pertsonen etxebizitza beharrak aseko litzuzke. Horixe adierazi zen 2006ko lehenengo hiruhilekoan, Euskal Sozialisten Taldearen Lege Proposamen bati eginiko zuzenketen esparruan. Zuzenketek “Gizarte Bazterkeriaren Aurkako Legea aldarazteko xedea dute, gizarte larrialdiko laguntzak oinarritzko errenten antzeko eskubide bihurtzeko”⁵⁶. Elementu berri hori gizarteratze sistemari eransteak –oinarritzko errentaren titular ez diren pertsonen etxebizitza beharrak asetzerantz zuzenduriko gizarte larrialdiko laguntzekin batera agertuko litzateke aurrerantzean– aurrerapauso erabakigarria eratuko luke. Neurria partziala izango litzatekeen arren, biztanle talde osoari ez dizkiolako onurak ekartzen, Europa mailan dauden politika sendoenen bidean jartzeko urratsa izango litzateke, etxebizitzaren alorreko laguntzei dagokienez.

Orain dela gutxi, Legezkoa ez den Proposamen bat aurkeztu da Eusko Legebiltzarrean, gizarte larrialdiko laguntzak jasotzen dituztenek etxebizitza sozialak eskuratzeari buruzkoa⁵⁷. Kasu horretan Alderdi Popularrak aurkezturikoa izan zen, eta txosten hau itxi den datan oraindik izapidetze bidean dago. Horrela, GLLek izandako adierazitako garapenaren ondotik, Eusko Jaurlaritzari babesturiko etxebizitzak eraikitze politikak susta dezala eska diezaiola eskatzen zaio Eusko Legebiltzarriari, udal eta aldundiekin koordinatuz. Urtero Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta VISESA Euskadiko Etxebizitza eta Lurra sozietateak hasitako etxebizitza babestu horietatik % 70 alokairuko etxebizitza sozialetarako uztea eskatzen da. Halaber, zehaztu egiten da etxebizitza sozial horiek lehentasunez eman beharko zaizkiela, bititoki beharragatik, gizarte larrialdiko laguntzak jasotzen dituztenei eta sustapen publikoa garatuko den udalerriko gazteei. Txosten hau itxi den datan, Euskal Sozialistak taldeak bakarrik aurkeztu dio osoko zuzenketa proposamenari. Horren bidez, gizarteko talde ahulenei zuzenduriko etxebizitzako

⁵⁶ Lege proposamena, 2005eko urriaren 18an Eusko Legebiltzarrean alta jaso zuena.

⁵⁷ Legezkoa ez den proposamena, 2006ko urriaren 10ean Eusko Legebiltzarrean alta jaso zuena.

zerbitzu unibertsa ezartzearen alde agertu dira, etxebizitza politiken ardura duen Saitetik kudeaturiko eskubide subjektibo perfektu moduan⁵⁸.

3.7. 2006-2009KO ETXEBIZITZA BIDERATZEKO PLANA

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berria 2006ko urrian aurkeztu zuten, datoren moduan definituriko egitekoarekin: *“Herritarren etxebizitza premia osorik atenditzea da, batez ere premia larria duten pertsonena, premia-egoera desberdinei egokitutako neurrien bitartez eta etxebizitzaren alorrean erantzukizuna duten agente guztien parte-hartzearekin”*.

Plana helburu nagusi baten inguruan antolatzen da: babesturiko etxebizitzaren eskaintza areagotzea. Areagotze hori ikuspegi kuantitatibotik eta kualitatibotik garatuko litzateke, babesturiko etxebizitza kopurua handituko litzatekeelako, eta eskaintza behar aniztasunari egokitu nahi zaiolako, etxebizitza tipologia ezberdinen bitartez. Horretarako, adina, etxebizitzaren eraketa, bizi itxaropena, diru-sarrera maila, eta abar bezalako aldeak izango lirateke kontuan.

Halaber, indar berezia jartzen da *“etxebizitza alokatzeko politika indartzean”*. Horrela, EAEk *“etxebizitza babestuen parke bat edukitzeko”* aukera izango luke, *“erabilera- eta gozamen-baldintza askorekin, eta formatu bakoitzean egokia den dimentsioarekin”*. Zentzu horretan, alokairu edukiera motari lehentasunezko bultzada ematea proposatzen da, babesturiko etxebizitza berriaren sustapenean. Hala eta guztiz ere, modu berean proposatzen da mugimenduan jarritako etxebizitza huts kopurua areagotzea, babesturiko alokairuaren alde, Bizigune programaren esparruan.

Kopuruen gaiari helduz, 2006-2009ko Etxebizitza Biderako Planak babesturiko 27.000 etxebizitza sustatzeko helburua du, indarraldiak irauten dion bitartean. Kopuru horrek % 67ko hazkuntza dakar, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritako 16.200 etxebizitza babestuen helburuaren aldean, eta % 93ko hazkuntza, 2000-2003ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburuaren aldean (14.000 etxebizitza).

⁵⁸ 2006ko urriaren 24an aurkezturiko zuzenketa.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburu kuantitatibo orokorrak				
Jarduna	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Etxebizitzen sustapena	14.000	16.200	27.000	67
– Alokatzeko	6.800	7.300	8.500	16
– Saltzeko	7.200	8.900	18.500	108
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	2.200	5.000	5.000*	--
Etxebizitza babestuztat kalifikatutako lokalak	--	--	750	--
Etxebizitza erabiliak erostea landa-inguruetan	--	--	500	--
Gogobetetako eskaria**	20.300	25.400	33.250	31
Birgaitzea eta hiri-berritzea***	25.000	29.000	41.500	43
Lurzorua lortzea****	18.000	22.600	24.000	6
GUZTIRA	63.300	77.000	98.750	28

Iturria: 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plana.

Oharrak: jardun kopurua (*). Planaren amaieran Biziguneren parkean bizi diren 5000 maizterretara iristea da helburua (ez nahastu 5000 etxebizitza erakarri eta alokairuan jartzearekin). (**) Kontzeptu horren beste zenbait jardun-ildo biltzen ziren 2000-2003 eta 2002-2005eko Planetan. Horregatik, agertzen den guztizkoa ez dator bat adierazitako zifren baturarekin. (***) 2006-2009ko Planean honako helburu hauek haztatzen dira: birgaitze integratuko jardunak, 1,25eko haztapena; birgaitze arrunteko jardunak, 1eko haztapena. (****) 2006-2009ko Planean honako helburu hauek haztatzen dira: hiri-lurzorua pertsonen kokapen berria ematearekin, 2ko haztapena; industriarako hiri-lurzorua bizitegirako pasatzen dena, 1,5eko haztapena; aurreko karga horiek ez dituen hiri-lurzorua edo lur urbanizagarria, 1eko haztapena; lurzoru ez-urbanizagarria edo Lurzoru Ondare Publikotarako lurzoru erostea, 0,75eko haztapena.

Ezarrিতাকo helburuak lortzeko mugimenduan jarritako baliabide finantzarioak 1.268 milioi eurotik gertu ibiltzea da Planaren aurreikuspena, hau da, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren finantzaketarako jarritako 905 milioi baino % 40 inguru gehiago. Puntu horietan oinarrituz, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren jarduera ildo nagusiak hurrengo hauek izango lirateke:

- Babesturiko alokairuko bi parke ezberdin sortzearen sustapena proposatzen du:
 - Alokairu Babestuko Etxebizitza Parke Publikoa. Bertan, Eusko Jaurlaritzaren eta tokiko administrazioen titulartasuneko babes ofizialeko etxebizitzak eta alokairurako etxebizitza sozialak egongo lirateke, txandakako bititokiekin batera. Azpimarratzekoa da Sailak horrelako bititokiak sustatzeko asmo tinkoa duela biztanleriak orokorrean, eta gazteen eta adineko pertsonen taldeek bereziki, beren beharra gogobete ahal izan dezaketen, beren behar eta egoerei egokituriko jarduera baten bitartez.
 - Alokairu Babestuko Etxebizitza Parke Pribatua. Multzo hori Administrazio publikoarekin hitzartutako titulartasun pribatuko alokairuko babes ofizialeko etxebizitzez osatuta egongo da. Planak parke hori sortzea bultzatu nahi du, agente sustatzaile pribatuekin lankidetzan arituz, eta, bereziki, erakunde pribatuekin *ad hoc* hitzarmenak eginez, etxebizitza babestuaren alokairurako hitzartutako sustapenak eginez lurzoruen lizitazioaren bitartez, eta sustatzaile pribatuen ziurtasun eza deuseztatuko duen alokairu babestuko metodoa ezarriz, etxebizitzaren alokairuak eta errentarien diru-sarrerak elkarrengandik erabat urruntzea ahalbidetu gabe. Halaber, Alokabide EAEko alokairuko etxebizitza eta bititoki parkearen erreferentziako kudeatzaile moduan sendotzea proposatzen du, alokairuan jartzeko etxebizitzak

sustatu eta erosteko laguntzen ildoak berrikustearekin batera. Horrela, ahalik eta erakunde publiko eta pribatu gehien agertuko dira mota horretako jardueretan.

- 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planak etxebizitza hutsa alokairu babesturantz mugitzearen alde egin zuenaren aldean, Plan berriak Bizigune Programa sustatu nahi du, nahiz eta horri eraginkortasuna hobetzera zuzenduriko neurri jakin batzuk erantsi zaizkion (ikusi txosten honetako VI. kapituluko 5.2 atala).
- Plan berriaren lehentasunezko beste ildo bat babesturiko etxebizitza parkearen gizarte funtzioa areagotzea da, bizitza erabilgarriak irauten duen bitartean. Horrela, babesturiko etxebizitzaren alorreko iruzurraren aurkako apustua mantendu nahi da, babesturiko etxebizitzan iruzurrak topatu eta zigortzeko esfortzuak areagotuz. Planak aldaketak sartzea aurreikusten du ere azalera eskubidean. Horrela, azalera duen pertsonak zenbait gizarte- eta ekonomia-baldintza bete beharko ditu, etxebizitza babestua erabiltzen duen bitartean. Horri dagokionez, honakoa adierazten da: “printzipioz, oso kasu nabarmenetan bakarrik jardungo da, etxebizitza babestu bat lortu duten pertsonen egoera ekonomikoa hobetzea positiboki hartzen baita, aniztasuna sartzan duen eta sustapen babestuak beren inguruetan gizarteratzea sendotzen duen elementua delako”. Halaber, Planak dio kalifikazio zehaztugabeko baldintzak –administrazioek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izanda–, zozketa bidezko esleipena, bigarren eta hurrengo eskualdaketen kontrola, eta ikuskapen eta zigor jarduerak babes publikoko edozein etxebizitzari aplikatu ahal izango zaizkiola, erkidegoak nahiz udalek tasaturiko etxebizitzak barne.
- Planak babesturiko etxebizitza parkean trantsizioa egoteko aukerak zabaltzen ditu, horren antolaketarako mekanismoen hobekuntzarekin batera.
- Gainera, arreta berezia eman nahi zaie babesturiko etxebizitzetan diseinu aniztasun handiagoa lortzera zuzendu ahal izan daitezkeen formulei. Bereziki, Sailaren jarduerak etxebizitza berrien azalera gutxitzeko joera izango dutela azpimarratzen da, modu horretan aurreko denbora tartetan izandakoak baino bizikidetzaren unitate txikiagoen errealitateari erantzuteko.
- Planak, halaber, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako hiritarren parte-hartzerako baliabideak jorratzen ditu. Esate baterako, hiritarren parte-hartze esperientzia pilotuak garatzeko aukera proposatzen du, etxebizitzan eta sustapenen diseinuaren alorrean.
- Beste ardatzetako bat etxebizitza babestuaren agente sustatzaile guztien arteko erantzukizun eta lankidetzaren partekatua hobekuntzara zuzenduriko konpromisoa da. Horrela, lortu nahi den helburua honakoa litzateke: “agente guztien artean lankidetzaren bultzatu eta handitzea, bakoitzaren ezagutza eta esperientzia espezifikoak konpartitu ahal izateko, batez ere balio erantsi handiagoa eskaintzeko aukera duten esparruetan”.

Interesgarria da 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plana egiterakoan lortutako hiritarren parte-hartze maila altua azpimarratzea, formula ezberdinak antolatu izanda. Horrela, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak aurkezturiko Plana aberastu egin da,

beste agente batzuen artean, hurrengoek ekarpenei esker: EUDEL – Euskadiko Udalen Elkarteak, Udalak eta EAeko etxebizitza udal sozietateak, Foru Aldundiak, Euskadiko Gazteriaren Kontseilua, Aurrezki Kutxak, kontsumitzaileen elkarteak, patronalak eta euskal sindikatuak, gaian aditu diren zenbait elkargo profesional, Higiezinaren Jabetza-ren Elkarteak, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-arazoetarako Batzordea, eta Ararteko erakunde bera.

3.8. FORU ALDUNDIEN ESKU-HARTZEA

3.8.1. *Sarrera*

Adierazi den moduan, Foru Aldundiek etxebizitza politikarekin lotura estuak dituzten esparruetan esku hartzen dute, zehazki, lurralde antolamendu eta hirigintza kudeaketa esparruetan. Zerga arloari dagokionez adierazi behar da, foru erakundeek erabateko eskumena ez den arren, haiek direla inpaktu handiagoko neurriak diseinatu eta aplikatzeko arduradunak, Foru Aldundiek araudiak egiteko eta zergak biltzeko dituzten eskumenen babesean.

Bestalde, eta lurralde historikoetako Foru Aldundiek eskumen zuzenak ez badituzte ere etxebizitza politikan, nabarmentzekoa da azken urteetan Bizkaia eta Gipuzkoako Foru Aldundiek esparru honetako jarduera planak garatzea erabaki dutela. Ez da gauza bera antzematen Arabako Foru Aldundiaren kasuan, azken urteetan garatu duen jarduera zuzena udal arabarren lurzoru erosketari diru-laguntzak emateko aurrekontu partida jartzea izan baita. Lurzoru hori babes ofizialeko etxebizitzak sustatu edo eraikitzeari zuzenduko litzaioke. Adierazitako neurria laurogeita hamarreko hamarkadaren hasieratik aplikatzen da eta 2003ko ekitaldi ekonomikoan desagertu egin zen.

3.8.2. *Etxebizitzaren zerga arloa*

Etxebizitza politikaren esparruan, zerga arloa esku-hartzeko zeharkako bidea bada ere, eragin handikoa da merkatuan. Esparru honekin lotura duten zerga izaerako neurriak oso anitzak dira: batzuek eraikuntza prozesuarekin dute lotura, beste batzuek etxebizitzaren erosketari eta eskualdatzearekin, eta beste batzuek, azkenik, edukitzearekin.

- Eraikitze prozesuaren zerga arloari dagokionez, honakoa aipatu behar da: lehenik eta behin, lurzoruen erosketari prozesuaren ezarpena. Lurzoru eraikigarrien kasuan, Balio Erantsiaren gaineko Zerga (% 16ko BEZ), Ekintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga, eta Hiri Izaerako Lursailen Balio Igoeraren gaineko Zerga edo Udalaren Gainbalioa (udalek ezarri eta bildurikoa) dira aplikatzekoak. Bigarrenik, etxebizitzaren eraikuntzaren gaineko ezarpen fiskala dago (oin berrikoa nahiz birgaitzea). Esparru horretan Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) nahiz Eraikin, Instalazio eta Obren gaineko Zerga aplikatu daitezke. Azken hori udalerrri mailan ezartzen da.
- Etxebizitzaren erosketari dagokionez, eraikuntza berriko etxebizitza denean, Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZ) da aplikatzekoa, % 7ko tasa gutxituarekin. Salbuespena egiten da etxebizitza babestuen kasuan, % 4ko tasa oso gutxitua aplikatzen

baita. Erabilitako etxebizitzaren kasuan, Ondare Eskualdaketen Zerga aplikatu behar da –EAEn kasuan % 6ko zerga tasa orokorra aplikatzen da higiezinaren eskriturako balioaren gainean–. Hala eta guztiz ere, ikusi ahal izango dugun moduan, karga orokorreko tasaren beherapenak izaten ditu zenbait kasutan. Erosketetan ere Ekintza Juridiko Dokumentatuen Zerga aplikatzen da erregistroko inskripzioan, etxebizitzaren eskrituretako prezioaren % 0,5ekin. Erabilitako etxebizitzaren erosketarako tratamendu onuragarria dago (Ondare Eskualdaketen Zergaren % 6 gutxitu daiteke zenbait kasutan), etxebizitza berriaren erosketari ematen zaionaren aldean (% 7ko BEZ gehi Ekintza Juridiko Dokumentatuenaren % 0,5).

Etxebizitzen eskualdaketetan modu berean aplika daitezke, horrelakorik ezartzen den udalerrietan, Hiri Izaerako Lursailen Balio Igoeraren gaineko Zerga edo Udalaren Gainbalioa, nahiz Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga (PFEZ). Bertan, eskualdatze eragiketarik eratorritako ondare irabaziaz jasotzen dira, horrelakorik dagoen kasuan.

- Etxebizitzaren edukitze erregimenari dagokionez, ezberdinu egin behar da jabetza erregimenean edukitzeko ezarpena, alokairu erregimenari aplika dakiokenetik:
 - Lehenengoan, batetik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ) aplikatu behar da. Udalaren titulartasuneko zerga zuzena da eta landa edo hiri izaera duten ondasun higiezinaren balioa kargatzen du; Ondarearen gaineko Zergak subjektu pasiboaren ondare osoa kargatzen du. Bertan, hiri nahiz landa izaerako ondasun higiezinak sartzen dira eta biztanleriaren zati txiki bati bakarrik aplikatu ohi zaizkio (% 5i gutxi gorabehera). Azkenik, PFEZan sartzen den ondasun higiezinaren etekina⁵⁹ dago.

Zerga kenketei dagokionez, batetik, ohiko etxebizitzaren inbertsioagatikoa kendura dago. Horren bidez, ekitaldian inbertituriko diru kopuruen % 15 ken daiteke –zerga tarte jarraiki zehar kenduriko zenbatekoen baturak ezingo du 30.000 €-tik gorakoa izan–. Hala eta guztiz ere, aurrerago aztertuko dugun moduan, kendura ehuneko bereziak daude zenbait talderentzat. Modu berean, etxebizitza kontuetan jarritako kopuruen % 15 kendu ahal izango da, eta sei urteko epea ematen da etxebizitza erosi edo birgaitzeko kontua irekitzen den unetik hasita. Bestalde, ohiko bizilekuaren finantzaketa kontzepturako kendura dago, etxebizitzaren finantzaketa mailegu baten bidez egiten denerako. Kasu horretan, ekitaldian ordaindutako interesen % 20 kentzen da kendura orokorraren arabera.

- Etxebizitza alokairuan izateari dagokionez, araudiak ezartzen du 2005eko ekitaldiko zerga aldian ordainduriko diru-kopuruen % 20ri dagokion kendura aplikatu ahal izango zaiela ohiko bizilekuaren errentari direnei. Urte bakoitzeko 1.600 €-ko muga jartzen da, eta % 25eko kendura berezia jartzen da 2.000 €-ko mugarekin 35 urte baino gutxiago dituztenentzat, familia ugariarentzat, ezintasun iraunkor osoa, erabatekoa edo baliaezintasun handia duten pertsonentzat, eta Bizigune-Etxebizitza Hutsen Programari atxikitako etxebizitzaren errentariarentzat. Modu berean, etxebizitzaren

⁵⁹ Kontuan hartu behar da, 2002tik aurrera, PFEZan, kapital higiezinaren errendimendu gisa, zergadunaren ohiko bizilekua ez den hiriko higiezinaren titulartasunetik eratorritakoa onartzen dela bakarrik

maizterrak % 20ko kendura aplika dezake etxebizitzaren alokairuagatik jasotako etekin garbitik, 1.600 €-ko mugarekin (zenbateko horrek igoera nabarmena dakar, 2003 eta 2004ko ekitaldietarako muga 900 €-koa baitzen). Kendura mota honen abantailetakoa bat da, jaso ahal izateko, maizterrak PFEZaren aitortpenean alokairutik jasotako errentak aitortu behar dituela alokaturiko ondasun higiezinetatik lorturiko etekin gisa. Horrek, askotan, lehen aitortzen ez ziren errentak agerraraztea ekartzen du.

EAEko etxebizitzaren zerga arloari dagokion hurbilketa labur hau, izan duen bilakae-raren azalpenarekin, laburra hori ere, osatu behar da, bereziki PFEZan etxebizitzari eman zaion tratamendu fiskalari dagokionez. Zentzu horretan kontuan hartu behar da, lurralde historikoetako zerga araudia abuztuaren 4ko 38/2997 Legeak eginiko Kontzertu Ekonomikora egokitu zela. Horren bidez, EAEk zuen Kontzertu Ekonomikoa aldatu egin zen eta Foru Aldundiek, une horretara arte PFEZ kudeatu eta biltzearen arduradun izandakoak nahiz eta araudiak ahalmen oso mugatuarekin, erabateko eskumen arautzaileak izatera igaro ziren. Horri esker, zerga arautuko zuten foru arau berriak onartu ziren.

- Antzeman ahal izan den moduan, jabetzako etxebizitzak zerga tratamendu onuragarria du oraindik PFEZan, nahiz eta tratamendu hori aldatzen joan den modu nabarmenean:
 - Lehenik eta behin, kontuan izan behar da 80ko hamarkadaren erdialdetik 90ekoaren hasiera bitarte, etxebizitzaren esparruan eginiko zerga kendurak ohiko bizilekurako nahiz ezaugarri jakin batzuk betetzen zituzten bigarren etxebizitzetarako jaso zitezkeela, Estatuko gainerako tokietan gertatzen zen moduan. Horrek, adituen ustez, bigarren etxebizitzaren jabetzaren areagotzean eragina izan zuen 1981 eta 1991 arteko erroldetan.
 - Estatuko gainerako tokietan 1999an indarrean jarri zen 1998ko PFEZaren erreformarekin gertatu zen moduan, foru arau berrien bidez ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik kenduren muga aldatu egin zen, eta kenduraren progresibotasuna handitu: erreforma indarrean jarri arte kenduraren gehieneko muga zergaren oinarri zergapegarriaren % 30en arabera ezartzen bazen ere (hori dela-eta, zergadunen batez besteko kendura errenta aldi altuenetan handiagoa zen aldi txikienean aldean), 1999tik aurrera muga finkoa ezarri zen zergadunaren diru-sarrerak kontuan hartu gabe, eta horrek errenta altuenen kendura geldiarazi zuen. Aipaturiko erreforman ezarri zen, etxebizitza erosteagatik inbertsioaren kendurak gehieneko muga meta-tua zuela ondorengo zerga aldietan lortzekoa, zerga kreditua zeritzona, hain zuzen. Kopuru hori 27.046 €-koa zen (4,5 milioi pezeta) eta 2003ko azken erreforman 30.000 €-koa izatera igaro zen.
 - 1998ko erreforman ere, maileguen interesen kendura deuseztatu egin zen zergaren oinarri zergapegarrian (800.000 pezetako gehieneko muga ezartzen zen banakako aitortpenetarako eta 1.000.000 pezetakoa aitortpen bateratuentzat). Horiek kuota osoan kengarriak izatera igaro ziren, eta horrek ere aipaturiko kenduren erregresibotasuna mugatu zuen.
 - Azkenik, 1999an indarrean jarri zen erreforma iritsi arte, etxebizitza bat jabetzan edukitzeak etxebizitzaren katastroko balioan oinarrituriko higiezinaren etekinaren egozteka zekarren, eta hori deuseztatu egin zen ohiko etxebizitzaren kasurako.

- Etxebizitzen alokairuari aplikaturiko kenduren esparruan ere, aldaketa garrantzitsuak izan dira:
 - 1998ko erreformarekin, zergadunen oinarri zergapegarriaren araberako kendura mugatua ezarri zen: ohiko etxebizitzaren alokairuagatik ordainduriko diru-kopuruen % 15 (902 € gehienez), 30.051 € baino gutxiagoko oinarri zergapegarriarentzat Bizkaiaren kasuan. Araba eta Gipuzkoan, berriz, hiru maila ezberdinetan sailkatu zen oinarri zergapegarria, eta horien arabera, % 20, % 15 eta % 10 aplikatzen zitzairen, hurrenez hurren. Zergaren ondorengo erreformarekin, oinarri zergapegarrien mugak deuseztatu ziren kenduraren onurak jaso ahal izateko eta, egun, kendura tasa orokor handiagoa ezartzen da (% 20). Gainera, kendura ehuneko altuagoa (% 25) aplikatuko litzaizkiekeen egoera bereziak erantsi dira.
 - Halaber, indarrean dagoen araudiaren arabera, alokairuko etxebizitzaren maizterrari etxebizitzaren alokairutik lorturiko etekin garbien % 20ko kendura aplikatu dakioke, muga 1.600 € izanda.

Labur adierazita esan beharra dago, EAEn etxebizitza esparruan aplikatzen den zerga arloari neutraltasuna falta zaiola edukiera erregimen ezberdinen sustapenari dagokionez. Jabetza erregimenean hartzen den etxebizitzari babes handiagoa ematen zaio alokairuko etxebizitzarenaren aldean. Azken urteetan diferentziak gutxitu egin badira ere, oraindik oso adierazgarriak dira. Argi dago hiru foru ogasunek jabetzako etxebizitzei onarturiko zerga kendurak indar handia dutela, eta horren adibiderako nahikoa da datu bat: 2001ean, euskal foru ogasunek eginiko kenduren bolumen totala ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Programak urte horretarako zuen aurrekontua hirukoiztu zuen, eta hori ohiko bizileku izateagatik jasotzen diren beste kendurak, Ondare Zerga edo Ondare Eskualdaketen Zerga kasu, kontuan hartu gabe. Horrelako datu adierazgarri batek hausnarketa politiko lasaia baina zorrotza egitearen beharra agertzen du eta, modu horretan ikusi ea komenigarria den errenta baxuenekoek lortu ahal ezin dituzten zerga kendurak mantentzea.

3.8.3. *Esku-hartze zuzena etxebizitza politikan*

Adierazi izan dugu jada, hiru Foru Aldundietatik bik, Bizkaia eta Gipuzkoakoak hain zuzen ere, etxebizitza politikan esku-hartzearen alde egin dutela etxebizitzen sustapen zuzenaren bitartez.

3.8.3.1. *Bizkaiko Foru Aldunditik egiten den etxebizitza sustapena*

Bizkaiko Foru Aldundiak, Bizkailur sozietate publikoaren bidez –1990ean sortua eta orain dela gutxi arte lurzoru publikoaren sustapenari zuzendua erabilpen industrialetarako–, Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Plana diseinatu zuen. Adierazi zutenaren arabera, Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planak ezarritako jarduketa esparru komunaren osagarri izango den esku-hartze baliabide gisa ulertu behar da. Halaber, Lurralde Historikoko etxebizitzaren eskaintza eskariaren beharretara egokitzeko aukerak areagotzeko zuzenduriko baliabide gisa diseinatu da, modu berean etxebizitzako erakunde politiken aplikazioan garapen berritzailearen eredia ezartzeko.

Plan honek etxebizitzaren sarbiderako aukerak zabaltzera zuzenduriko jarduerak sustatzea du helburu, eskaera berriei eta eskatzaileen berezitasunei erantzuna emanez. Modu berean, lurralde historiko bakoitzeko udalerrri edo zonalde bakoitzean etxebizitzaren esparruan agertzen diren arazo zehatzei aurre egin nahi die, eta despopulazioaren eta etxebizitza lortzeko zailtasunetatik eratorritako balio kulturalen galearen arazoari aurre egin. Azkenik, esparru bakoitzeko habitat naturalaren eta arkitektonikoaren kontserbazio eta tratamendu egokiak ere bermatu nahi dira.

Etxebizitzan Jarduteko Foru Planak berak adierazten duenaren arabera, Plana martxan jartzearen arrazoia Bizkaiko Lurralde Historikoan, etxebizitzaren arazoak duen intentsitate berezian aurkitzen da: *“Autonomia Erkidegoaren barruan [Bizkaiko Lurralde Historikoa] kaltetuena izan da, eta gure lurralderako aurreikusitako hazkuntza ekonomikoa gorabehera, arazo hau –azpiegitura konnotazioak barne– ez dirudi epe laburrean konponduko denik merkatu librean; hau da, etxebizitza politika oso aktiboa da beharrezkoa. Eusko Jaurlaritzaren 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana lorpen garrantzitsuak izaten ari da Bizkaian. Hala eta guztiz ere, adierazitako arazoak arreta handiagoa eskatzen du, Estatuko Etxebizitza Bideratzeko Planak berak adierazitako moduan. Izan ere, ez da iritsi hartzaile gisa sailkaturiko familia unitateen % 20 betetzera.”*

Behar hori argitzeko, foru erakundeak Lurralde Historikoko etxebizitza babestuen sustapen baxua aipatzen du: kopurua bost etxebizitzakoa da mila biztanleko, Gipuzkoan seikoa den bitartean eta Araban hamalaukoa. Bestalde adierazten da, Lurraldeak arazo berezia duela erantsia, zehazki, badirela zenbait esparru geografiko ez dituztenak jaso Eusko Jaurlaritzaren ekimenak jaso beharko luketen intentsitatearekin, lehentasunak ezartzeko beharra dela-eta. Adibide gisa Busturialdeako eskualdea aipatzen da. 7.600 €-ko per capita errenta dute, Bilbo handiarena (8.280 €-koa) baino ia % 9 baxuagoa. Bi etxebizitza babestu dituzte 1.000 biztanleko, Bilbo Handiak bost dituen bitartean batez beste. Esku-hartzeko beste arrazoietako bat da biztanleriaren zati bat ez dagoela Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Planaren hartzaile gisa zerrendatuta eta, ondorioz, merkatu librean eskainitako etxebizitza lortzeko zailtasun handiak dituen tartea eratzen dutela, mota horretako etxebizitzaren prezioak igoera nabarmena izan baitu.

Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Planaren baitan garaturiko jarduerak honako hauek dira:

- Etxebizitza bat izateko eskubide unibertsalaren printzipioa: Plana Bizkaiko Lurralde Historikoan ohiko bizilekua duen pertsona orori zuzentzen zaio, alde batera utziz pertsona hori kokatuko litzatekeen segmentua.
- Gizarte iraunkortasunaren printzipioa: Foru Planetik eratorritako edozein jarduerak horixe aplikatuko den eremu zehatzak dituen gizarte ereduaren aldagaiak kontuan hartu eta errespetatu beharko ditu.
- Inpaktu natural eta arkitektoniko txikienaren printzipioa: etxebizitzaren tipologiak, azpiegiturak nahiz ekipamenduek ezingo dute eraikiko den tokiko naturaren, paisaiaren eta arkitekturaren harmonia urratu.
- Gizarteratze printzipioa: planaren esparruan garatzen diren jarduerak zonalde hartzailearen gizarte aniztasuna errespetatu behar dute benetan (adin guztietako pertsonak, pertsona gaitu eta ezgaituak, familia tipologia anitzak).

- Berdintasun printzipioa zonalde ezberdinen tratamenduan: ez dira alde garrantzitsuak antzeman behar Lurraldeko udalerrri edo udalez gaindi eginiko etxebizitza tasan, edozein momentutan.
- Ingurumenaren kalitate printzipioa: eraikitzeo teknologia nahiz horretarako erabilitako materialak garapen iraunkorraren kontzeptuarekin bat etorri beharko dira.
- Erakundeen hurbiltasun printzipioa: bai diseinu fasean bai jarduera zehatzak garatzerakoan, udalek, mankomunitateek eta *ad hoc* eratzen diren erakunde juridikoeek modu aktiboan hartu behar dute parte.

Printzipio gidari horiek kontuan hartuta, Planak bere helburu estrategikoak ezartzen ditu. Helburu nagusia “*egun Bizkaian bete gabe dagoen etxebizitzaren gizarte eskaria ahalik eta gehien betetzea*” da eta, ondorioz, etxebizitza librearen merkatuan eragina izatea gizartearekiko orekatuagoa eta iraunkorragoa bilakatzu etorkizunean. Modu berean, Eusko Jaurlaritzak etxebizitza politikaren esparruan ezarritako helburuak bete nahi dira eta, horretarako, Bizkaiko Foru Aldundiak berak nahiz Lurralde Historikoko udalerrri eta mankomunitateek izan ditzaketan baliabide propioak jarriko dira martxan.

Xede nagusi horri beste helburu estrategiko batzuk erantsi behar zaizkio:

- Orain arte Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politikak jasotzen ez zituen biztanle segmentuei zuzenduriko etxebizitza eskaintza berria sortzea. Talde horiek politika honetan sartzeko aukera izango lukete Lurralde Historikoko erakundeen gizarte politikaren irizpideen bidez.
- Egun Lurraldeko udalerrri ezberdinetan dauden adostasun indizeen ezberdintasunak desagerrarazten laguntzea eta gorantz berdintzen joatea.
- Tratamendu berezia ematea zenbait udalerrri edo zonalderi, bereziki, garrantzitsuak izan daitezkeen bestelako aldagai sozioekonomikoetan eragin positiboa izateko helburuarekin.
- Etxebizitza lortu ahal izateko formula juridiko finantzario berriak erabiltzea erosketa posibleagoa eta arrazoizkoagoa bilakatu ahal izateko.
- Hiri kudeaketaren esparruan foru eta udal autonomia aprobetxatzea esku-hartze esparru honetan kokatzen diren prozesuetan ahalik eta azkartasun handiena lortzeko.

Foru Planak erdi-mailako prezioa izango duten etxebizitzaren sustapenari arreta ematea aurreikusten du, hau da, tasaturiko prezioa duten etxebizitzaren sustapenari. Hala eta guztiz ere, BOEen sustapen batzuk egitea ere aurreikusten du, helburu horrekin kalifikatu diren lursailetan.

Etxebizitzaren tipologiari dagokionez, Planak mota aniztasun handia ezartzen du programaturiko jardueren arabera. Horrela, tamaina ezberdineko etxebizitzak eraikitzea aurreikusten da, pertsona ezgaituentzat zerbitzu zehatzak erantsiz, adin ezberdinak bateratzeko xedea izango duten etxebizitzak eta abar.

Erosketa formulei dagokienez, aldatetak ager daitezke bai ikuspuntu juridikotik eta baita finantzariotik ere: jabetzarako berehalako sarbidea, jabetzarako sarbide atzeratua, usufuktuzko erabilgarritasuna, interes tasaren araberrako diru-laguntzarekin edo gabe.

Etxebizitzaren prezioei dagokienez, Foru Planak ezartzen du: “norberaren aukeren arabera ezarriko dira eta etxebizitza librearen prezioa erreferentzia gisa hartuko da. Azken hori altuagoa izango da nolana ere.”

**20. taula: Bizkaiko Lurralde Historikoko
Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Plana.
Eskualdeen arabeko banaketa**

Eskualdeak	Etxebizitzak	Etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria (m²)	Etxebizitzaren batez besteko salmenta prezioa *	Lurzoruko inbertsio balioztatua
Arratia	187	73	136.212	4.123.578
Busturialdea	112	78	142.979	1.243.989
Durungaldea	84	70	121.117	1.008.000
Enkarterri	188	75	129.626	4.490.607
Ezkerraldea	1.929	74	148.110	16.454.296
Lea Artibai	59	75	142.787	1.147.758
Uribe	124	77	145.389	2.510.780
Guztira	2.683	74	138.031	30.979.008

* Garajea eta trastelekua barne.

Iturria: guk eginikoa, Bizkailur (2004): Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Plana, Bilbo, 2004ko otsaila (2005eko ekainean eguneratua) dokumentuan jasotako datuetan oinarrituta.

Taulan islatzen den moduan, Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Planak 2.683 etxebizitza aurreikusten ditu denbora tarte osorako. Jarduera horiek Bizkaiko Lurralde Historikoko zazpi eskualdeetan banatuko lirateke eta Ezkerraldean garatuko direnak nabarmentzen dira. Kasu horretan aurreikusitako jardueren % 72 inguru garatu da (zehazki 74 etxebizitza sustatzea planifikatu da Abanton, 150 Barakaldon, 900 Ortuellan, 70 Zierbenan eta 735 Trapagaranen). Interesgarria da azpimarratzea, etxebizitzak sustatuko diren udalerririk aukeratzekoan, Bizkailurrek gutun bat bidali zuela Lurralde Historikoko udal erakunde guztiei. Horren bidez, foru erakundearen programa aurkeztu zitzaizen eta, bertan, parte hartzeko eskaerak bidaltzeko gomendioa luzatu; gonbidapen horri erantzunez, udalerririk izan dira Bizkailurri adierazi diotenak zer jarduera izan litekeen posible, nahiz eta foru erakunde horretatik ere lan garrantzitsua egin den tokian bertan, udalekin lankidetzan etxebizitzak sustatzeko lursailik egokienak topatzeko.

Planifikaturiko etxebizitzaren ezaugarriak dagokienez, bi elementu nabarmendu daitezke: batez besteko azalera 74 m²-koa da, eta batez besteko prezioa, berriz, 138.031 €-koa, nahiz eta prezioen tarte nahikoa zabala den jardueraren ezaugarrien arabera: horrela, Arratiako eskualdean, adibidez, prezio merkeeneko etxebizitzaren sustapena Galdakaoko udalerrirako planifikatu dira. Kasu horretan, garajea eta trastelekua izango litzuzkeen etxebizitzaren kostua 96.162 €-koa izango dela espero da. 60m²-ko 110 etxebizitza eraikiko direla aurreikusten da. Eskualde horretan bertan, 168.417 €-ko batez besteko prezioa izango duten 30 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da Areatzako udalerrian (80 m²-ko etxebizitzak). Arratzun, berriz, planifikaturiko etxebizitzek prezio altuagoa dute:

85 m²-ko 12 etxebizitza egingo dira eta bakoitzaren batez besteko prezioa 173.755 €-koa izango da.

Bizkailurrek proposatzen duen ereduaren ezaugarri nagusia malgutasuna da, jarduera ezberdinak udalekin sinaturiko hitzarmenen esparruan garatzen diren heinean. Udalek sustatuko den etxebizitza mota ezarriko dute tokiko gizartearen ezaugarrien arabera, eta azpimarratzen da helburua udalerrri bakoitzaren berezitasunari erantzun ematea dela, txikiei arreta berezia eskainiz. Horrela, udala bera da sustapenaren egokitasuna zehazten duena eta prezioak ezartzen dituena –hiritarren gizarte ezaugarriak eta udalerrriko etxebizitza merkatua kontuan hartuta, Bizkailurrek Bizkaiko udalerrien taldearen xeheitasun sozioekonomikoen gainean eginiko txostenean jasoak–; izan ere, udalak izan ohi dira beren zonaldeetarako etxebizitza babestuaren prezioa modurik egokienean zehaztu dezaketenak. Edonola ere, Bizkailurren arabera gehieneko prezioa 168.000 €-koa litzateke. Foru Planaren esleipendun posibleen diru-sarrereren mugak ere ez du irizpide bakarra bete behar, udalerrri bakoitzaren ezaugarri sozioekonomikoen arabera ezartzen baitira. Halaber, udalak dira etxebizitzak esleitzeko bete beharreko baldintza zerrenda eratzen dutenak. Ondorenean, Bizkailurrek zerrenda hori ikuskatzen du indarrean dagoen araudia betetzen dela bermatzeko.

Bestalde, eta sustaturiko etxebizitzaren kalifikazioari dagokionez, batez beste 15 urteko kalifikazio tartearen ezaugarri dela uste da, nahiz eta zehaztapena udalerrriaren ahaleginaren menpe egongo den eta hitzarmena sinatuko den kasu bakoitzerako. Bizkailurrek uste du malgutasun hori eta udal bakoitzaren beharretara egokitzeko ahalmena ezinbesteko elementu direla lortu ahal izango den arrakastan. Hala eta guztiz ere, eragina izan dezakeen puntua da Bizkailurrek udalerriei eginiko eskaintza, foru erakundeak aprobetxamenduen % 10 ematen baitu, sustatzaile pribatu bat balitz bezala. Aprobetxamendu horiek, orokorrean eta Bizkailurrek dioenaren arabera, ez dituzte udalerriek lortzen Eusko Jaurlaritzarekin sinaturiko hitzarmenen esparruan. Horrek, beraz, ekarpen handia dakar, batez ere tamaina txikieneko udalerrien kasuan.

Bizkaiko Planak hainbat kritika jaso ditu etxebizitza esparruan eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzaren Sailaren aldetik, eta ez bakarrik eskumen kontuari dagokionez, baita esku-hartzeen ezaugarri propioengatik ere, eta bereziki, foru etxebizitzaren salmenta prezio altuarengatik.

3.8.3.2. Gipuzkoako Foru Aldundiaren etxebizitza sustapena

Bere aldetik, Gipuzkoako Foru Aldundiak, 2004-2007 legealdiaren gobernu programako ardatz nagusien artean, lurzoruko politika aktiboaren bilakaera ezarri zuen. Horrek Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuaren sorrera ekarri zuen, eta horrekin batera, adierazitako esparruko oinarritzko jarduera ildoan onarpena. Horiek “*Gipuzkoako Foru Aldundiaren lurzoru politikarako oinarriak*” dokumentuan jaso ziren, eta Diputatu Kontseiluaren adostasuna jaso zuen 2003ko abenduan. Oinarrian Aldundiaren Jarduera Plana ezarri zen lurzoruaren sustapen esparruan 2004-2007 legealdirako. Bertan, legealdi honetarako ezarritako helburu eta jarduerak jasotzen dira.

Lehenengo urratsa foru erakundeak, lurzoruaren sustapenerako, zituen baliabideen egokitzapen eta antolaketa izan zen. Helburu horrekin, 2004an, Etorlur Gipuzkoako Lurra, S.A. sozietatea eratu zuen, foru erakundearen lurzoruaren sustapen politikaren kudeatzaile gisa. Sozietate horrek ondorenean zehaztuko diren funtzioak izango lituzke: lurzoru eta etxebizitzaren sustapena; beste administrazio, erakunde eta enpresekin harremanetan jartzea inguruak Aldundiaren esku-hartze nahia ezagut dezan esparru horietarako, eta lankidetzak mekanismo egokienak ezarri eta mantent daitezzen; onarturiko proiektuen kudeaketa integrala, lurzoruaren erosketatik hasi, eta urbanizazio, eraikuntza eta sustatzaileen besterentzera ere iritsi arte.

Modu osagarrian, hainbat jarduera arautzaile planifikatzen dira, eta baliabide juridikoak jarri. Horien bidez, foru jardueren kudeaketa hobea ahalbidetu nahi da lurzoruaren sustapenari dagokionez, eta hirugarren batzuek –udalek nagusiki– lurzoruaren sustapenerako mekanismo zehatzak bultzatzea lortu nahi da. Horrela, lurzoruaren erreserbaren erabilpenaren sustapena, Gipuzkoako Lurralde Historikoko lurzoru erreserben erregistroaren eraketa, egoitza lurzoru eta etxebizitzak sustatzea bultzatzeko administrazioarekin eta bestelako erakundeekin esparru hitzarmenak sinatzea hausnartu zen, Gipuzkoako lurzoru ondare publikoaren eraketaren aukerarekin batera. Etxebizitzen sustapen zuzeneko jarduera multzo hau Lurralde Historikoan, Etxebizitzaren Sustapenerako Foru Programan jaso zen.

Gipuzkoako Aldundiaren ustetan, etxebizitza bere eskumen zuzenetako bat ez bada ere, arazoak Gipuzkoan duen handitasunak eta gizartearen eskaerak botere publikoen esku-hartzea eskatzen du arazoa gutxitzeko. Uste du ezin gera daitekeela kontu honetatik kanpo eta gai honetan esku hartu behar duela erabaki osoz eta bere aukerekin bat etorritik. Horixe dio, hain zuzen ere, lurzoruaren sustapenerako Jarduera Planak: *“Euskadiko etxebizitza politika publikoaren definizio eta bultzadari, edo udalek beren udalerrietan garaturiko etxebizitza babestuko esparruko jarduerari dagokienez, Eusko Jaurlearitza nagusitasuna zalantzan jarri gabe, Foru Aldundiak esku-hartze programak garatuko ditu etxebizitza irisgarriagoa bilakatzeko gipuzkoarrentzat eta biztanleriaren talde zehatzek agertzen dituzten beharrei aurre egiteko (gazteak, adinekoak).”*

Gainera, Etxebizitzaren Sustapenerako Foru Programak honakoa adierazten du: *“Gipuzkoan antzematen hasi den biztanle pilaketaren joera zehatzak baieztatzea, lurraldearen orekan laguntzeko Gipuzkoako lurraldea, edo Gipuzkoako Hiria deitu izan dena, jarduketa esparrua dela onartuz. Hori guztia lurzoruaren arrazoizko erabilpenaren ikuspegitik eta gizarte justizia eta iraunkortasunaren parametroen erabileratik abiatuz gauzatuko litzateke.”* Modu berean ezartzen du, jarduerak *“etxebizitza merkatuak bereziki kaltetzen dituen biztanle taldeei emango dietela laguntza, edo gaur arte etxebizitza politika publikoek kontuan hartu ez dituzten taldeei. Modu berean, une honetara arte ohikoak ziren edukitze erregimenen osagarriak izango diren irudiak sustatuko dira, horrela, lurzoruaren jabetza publikoa bermatuz eta/edo lurzoru publikoetan ematen diren higiezin gainbalioak ondare kolektibora itzuliz.”*

Azken batean dio, ahalegina handiagotu nahi duela etxebizitzaren arazoa konpontzen laguntzeko, eta uste duela kontua ez dela lehian ibiltzea, baizik eta ekimen eta ahalegin osagarriak eskaintzea. Ikuspegi horretatik abiatuz, garrantzitsua da kontuan hartzea,

eskumen zuzenak ez izatean, ez duela ezta ere aurrekontu baliabiderik politika hori sustatzeko eta, beraz, ezin abia ditzakeela inbertsio handiak eskatzen dituzten ekimenak, BOEekin uztarturikoekin, adibidez, gertatzen den moduan. Zentzu horretan ulertzen du eskumen zuzenak dituzten administrazioek BOEen sustapenean jartzen ari direla indar guztia, baina, modu berean, garrantzitsua dela ere etxebizitza libreka lortzeko benetako zailtasunak dituen populazioaren zatia arreta eskaintzea, horretarako, erdi-bideko prezioa izango duten etxebizitzaren sustapena garatuz.

Labur adierazita, Gipuzkoako Foru Aldundiak Etxebizitzaren Sustapenerako Foru Programan jasotzen dituen helburuak honako hauek dira:

- Gipuzkoarrei etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzea.
- Gipuzkoako lurralde orekan laguntzea.
- Lurzoruaren arazoizko erabilpena sustatzea.
- Gipuzkoako garapen iraunkorrean laguntzea, gizarte, ekonomia eta ingurumen esparruei dagokienez.

Horiek lortzen saiatzeko, beste administrazio publiko batzuekiko koordinazioa, lurralde antolamenduko irizpideekiko koherentzia, lurzoruaren titulartasun publikoaren mantentzearen bermea, eta baliabideen kudeaketan ahalik eta efikazia eta eraginkortasun handienak ezartzen ditu jarduteko oinarrizko irizpide gisa.

Garatu beharreko etxebizitzak, lurzoruaren kalifikazioaren arabera, babes ofizialeko etxebizitzak, etxebizitza tasatuak edo etxebizitza libreka izango dira. Horiek guztiak, ordea, kalifikazioa zein den alde batera utzita, foru sustapeneko etxebizitza gisa sailkatuko dira. 2005eko ekainean, Foru Sustapeneko Etxebizitza horiek honako ezaugarri hauek biltzea espero da:

- Jarduera guztiak azalera eskubidearen lagapen erregimenaren pean gauzatuko dira 75 urtez gehienez.
- Metro karratuko gehieneko prezioa 1.900 €-tan ezarriko da (prezioak aldatu egingo dira sustapen bakoitzean agertzen diren gastuen arabera).
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen erreserba ezartzen da, azalera eskubidearen eskualdatzeen kasuan esku hartzeko.
- Elkarbizitza unitatearen gehieneko diru-sarrera haztatuak 48.000 €-tan ezartzen dira, nahiz eta ez den ezinezkoa gehieneko muga hori beheranzko zentzuan berrikustea.
- Sustapen bakoitzean etxebizitzaren % 20 gordetzen da alokairurako, batez ere, gazte eta adinekoentzako.
- Alokairuaren prezioa salmenta prezioarekiko proportzionala izango da, edo bestela, elkarbizitza unitatearen diru-sarrera haztatuekiko proportzionala.
- Posible suertatzen den sustapenetan, erreserbak ezarriko dira pertsona ezgaituentzat.
- Jarduera esparruan (inguruan, udalerrian) bizi diren pertsonentzat kuota zehatzak erreserbatzen dira. Jarduera bakoitzean zehatzu beharrekoa izango da eta Aldundiaren lursailetan edo udalaren lagapenekoetan eginikoak izatearen arabera izango da.

Modu berean, legealdian garatu beharreko proiektu zehatzak ezartzen dira. 21. taulan jasotzen den moduan, 150.000 m² inguruko lursailak erostearen etenik gabeko jarduera

proposatzen da, eta horrek 2,9 milioi euroko inbertsioa eska dezake urtero. Urbanizaturiko lurzuaren sustapenari dagokionez egoitza erabileretarako, 2,4 milioi euroko inbertsioak egitea aurreikusten da 2005 eta 2006. urteetarako.

21. taula: Gipuzkoako Foru Aldundiaren jardueren banaketa lurzuaren sustapenari eta industria eta egoitzarako eraikuntzari dagokienez 2004-2007 tarterako helburuak)

Jarduera	2004	2005	2006	2007	GUZTIRA
Lurzoru erreserbak		400.000 m ²	200.000 m ²	200.000 m ²	800.000 m ²
Lurzoruaren erosketa	150.000 m ²	150.000 m ²	150.000 m ²	150.000 m ²	600.000 m ²
Industria eraikuntzak/zerbitzuak	-	3.150 m ² eraikiak	8.500 m ² eraikiak	8.500 m ² eraikiak	20.150 m ²
Egoitzarako eraikuntzak	-	-	150 etxeb.	150 etxeb.	300 etxeb.

Iturria: Gipuzkoako Foru Aldundia (2004): 2004-2007 legealdirako Gipuzkoako Foru Aldundiaren jarduerak Plana lurzuaren sustapenerako. Donostia.

Erantsi den taulan jasotzen den moduan, legealdi honetan Gipuzkoako Foru Aldundiak 300 etxebizitza hasia planifikatu du, eta horrek 27 milioi euroko inbertsioa egitea eskatuko du. Diruaren finantzaketa aurrekontuko baliabideak eta Etorlur sozietate publikoaren baliabideak konbinatuz egingo da, izan ere, azken hori izango da esku-hartzeak kudeatuko dituen baliabidea. Etorlur-ek proiektaturiko lehenengo jarduerak Gipuzkoako Foru Aldundiaren ondarearen lursailetan garatuko dira, Bergaran, 38 etxebizitzaren sustapenarekin.

Esleipendun izateko baldintzei dagokienez, diru-sarrera mailaren esparruan jada aipaturikoez gain, Gipuzkoako Lurralde Historikoan bizitzea eskatuko da azken hiru urteetan, eta aurreko hiru urteetan etxebizitza jabetzan eduki ez izana.

Etxebizitzen esleipenari dagokionez, ez da komenigarritzat jotzen eskatzaileen erregistro propioa sortzea, etxebizitza eskatzaileen erregistroak jada badituzten administrazioen koordinazioari lehenetsia eman behar zaiola uste delako. Etorlurrek sustaturiko etxebizitzak lortu ahal izateko irizpideekin bat badatoz, zerrenda horiek erabili beharko dira eraginkortasun handiagoa lortzeko helburua betetzeko.

Udalerrri ezberdinetan etxebizitzak egokitzeko irizpideei dagokienez, Etorlurrek udalekin akordioetara iristeko konpromisoa du, ahalik eta modurik egokienean azken horien interesak eta foru erakundearenak egokitzeko. Izan ere, lehenengoaren helburua bere hiritarren interesen alde egitea da eta bigarrenarena, berriz, Gipuzkoako biztanleen interes orokorraren alde egitea.

Sustaturiko etxebizitzen ezaugarri teknikoak dagokienez, ingurumenarentzat iraunkorra izango den eraikin motaren alde egiten da. Beraz, eguzki panelak, ur zikinen birziklapenerako ekipamenduak eta abar jartzea aurreikusten da. Modu berean, akordioak

sinatzen dituzten udalek definituriko zerbitzu behar ezberdinak sartzea aurreikusten da etxebizitza horietan (adibidez, eguneko zentroak, edo adinekoentzako edo pertsona ezgaituentzako tutoretzapeko etxebizitzak).

Etxebizitzen tipologiari dagokionez, eta Bergarako sustapen zehatzaren kasurako, sustaturiko 38 etxebizitzetatik, 10ek gela bat dute, 20k 2 gela, eta 8k 3. Horietatik guztietatik 7 edo 8 alokairukoak izatea aurreikusten da.

Ekimen horiek guztiak garatzeko, Foru Aldundiak lurzoruak jarriko ditu bere egungo ondare propietatik, lurzoru berriak erosiko ditu eta hitzarmenak sinatuko ditu udalekin. Azken horien esparruan, udal erakundeek lurzoru propioa jarriko dute ere hitzartutako jarduerak garatze aldera, nahiz eta lehenengo sustapenak Gipuzkoako Foru Aldundiaren jabetzako lurretan egingo diren. Izan ere, 2005eko ekainean, oraindik ez zen hitzarmenik egin udalekin foru etxebizitzak sustatzeko. Halaber, lurzoru partikularrei erostea negoziatzen ari den aukera da. Etorlurren ustez, lurzoru gehiago mugi daitezke eta mugitu behar da epe ertain eta luzera, epe laburrera baino. Izan ere, ekimen pribatuarekin urbanizagarri moduan jada kalifikaturiko lurzoruak eskuratzeko lehiari aritzea garestiegia da. Zentzu horretan, mekanismo legalaren baliabidearen aldeko interesa agertu dute, hau da, lurzoru erreserbaren muga deklarazioaren aldekoa, Lurzoru Ondare Publikoari buruzko ekainaren 29ko 20/1998 Legeak eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 119. artikulua eta hurrengoek araututakoa hura. Formula horrek aukera ematen die udal, foru edo erkidegoko administrazioei, lurzoru zonalde edo erreserba mugatzeko, eta espediente administratiboari ekiteko. Azken horrek, behin izapidetuta, lurzoru lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ematen dio espedientea sustatu duen Administrazioari. Ondorioz, eskubide hori erabili, eta lurzoruaren prezio interesgarrian erosi ahal izango du, etxebizitza babestuak eraikitze aldera.

3.9. UDALEN EGINKIZUNA

Udalek, etxebizitza eta hirigintza esparruan duten eskumen argiak gauzatzerakoan, ezinbesteko eginkizuna dute EAEko etxebizitza politikaren arloan eta beren udal esparruetan beharrezkoak diren jardueren gauzatzean laguntzen dute nahikoa modu nabarmenean. Horretarako, etxebizitza politikarekin uztartzen diren esku-hartze esparru guztietan hartzen dute parte, esate baterako, udalerrien etxebizitza beharrak definituz, birgaitze lanetarako udaleko hirigintza sozietateak sortuz edo udalerrian degradaturik dauden esparruetan lankidetzak sustatuz erakunde ezberdinen artean. Zentzu horretan, udalaren lurzoru ondareak ezinbesteko funtzioa du, etxebizitza babestuen eraikuntzarako edo gizartearen intereseko beste helbururen baterako ematean, betiere hirigintza planeamenduarekin bat etorritik.

Etxebizitza babestuaren esparruan, jarduera nagusiak lurzoru eraikigarria sortzean oinarritzen dira, nagusiki udalerrian garaturiko jardueren sustatzaile pribatuen aldetik jasotzen den aprobetxamenduaren % 10eko lagapenaren onuradun diren heinean eta, modu berean, legeak lurzoruaren erreserbak eratzeko ematen dien ahalmenaren bidez (% 20ko erreserbak hiri lurretan eta % 65 lurzoru eraikigarrian). Lursail horien bidez, udalek etxebizitzaren sustapen zuzena edo zeharkakoa egiteko aukera dute udalerrian –Udalaren menpe egongo den enpresa edo sozietate sustatzaile baten bidez–. Hala eta

gutziz ere, aukera hori mugaturik geratzen da praktikan horrelako jarduerak garatzeko ahalmen tekniko eta finantzarioa duten administrazio publikoentzat. Bestela, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari (edo, orain dela gutxitik aurrera, Bizkaian eta Gipuzkoan, baita bakoitzak bere aldundiari ere) lursailak utz diezazkioke lankidetzaz hitzarmenen bidez etxebizitzaren sustapenerako. Azkenik, lehiaketa publiko bidez sustatzaile pribatuei utz dakieke.

Praktikan, txosten honen esparruan galde egin diegun teknikari eta profesionalak hainbatetan errepikatu diguten moduan, udalbatzen jarduera mugaturik geratzen da finantza eta kudeaketa zailtasunengatik, eta baita baliabide ekonomiko eta teknikorik nahiz giza baliabiderik ez izateagatik, bereziki, tamaina txikiko udalen kasuan.

Udal administrazioek kritika gogorak jaso ohi dituzte beren lana garatzeko moduarengatik. Leporatzen zaizkien kontuen artean, lurzorua finantzaketarako baliabide nagusi gisa erabiltzearena izaten da: udalaren jarduna zalantzan jarri ohi da, antza, gainbalioak lortzeagatik. Gainbalio horiek lurzoruaren birkalifikazioaren bidez nahiz legeak ezarritako aprobetxamenduen lagapen kuoten bidez lortuko lirateke. Diru horren bidez, etxebizitzarena ez den beste proiektu edo zerbitzuren bat finantzatzeko litzateke, edo udaleko diru-kutxen arazoa konponduko. Adibidez, inbertsioen aurrekontuak edo ohiko aurrekontuak ere orekatzen dira, araudia urratuz. Modu berean, ohikoa izaten da lurzoruaren prezioaren igoeran eragina duen agenteetako bat dela entzutea, ondare publikoko lursailak lehiaketa edo enkante bidez saltzeagatik. Horrek udalbatzentzako onuragarri diren gainbalioak ekartzen ditu.

Dudarik gabe, kontu horiek hausnarketa lasaia, sakona eta arduratsua behar dute, eta ez da hori txosten honen helburua. Dena dela, arazoa sinplifikatzea eta etxebizitzarena bezalako arazo konplexu, anitz eta polifazetikoaren kalte guztiak agente zehatz bati egozteko tentazioa saihestu egin behar da. Dudarik gabe, udalek lan garrantzitsua egin behar dute etxebizitza esparruan eta argi dago jasotzen dituzten lagapenak jarritako helbururako erabili behar dituztela. Hala eta guztiz ere, ez da ahaztu behar agente batzuk lagapenen deuseztapena eskatzen dutenean, eta esku-hartze publikoaren parte-hartze inflazionista kritikatzeko, ez dutela balorazio bera aplikatzen parte-hartze propioari buruz hitz egiterakoan. Administrazioaren esku-hartze ahalmena deuseztatuko balitz etxebizitza eta hirigintza esparruan, esate baterako, tokiko erakundeei eginiko lurzoru lagapenak etengo balira, zalantzarria da etxebizitzaren salmenta prezioak merkatzea. Logika onean, lagapenak etetea etxebizitza egitearen batez besteko kostua merkatuko litzateke; analista askoren ustetan, ordea, eskariaren ezaugarriak eta merkatuko etxebizitza eskaintza kontuan hartuta, aipaturiko desarautzeak ez luke zertan etxebizitza merkatuko prezioen gutxitzean eraginik izan behar, udalbatzen errenten transferentzia gertatuko litzatekeelako sustapenean parte hartzen duten agente ezberdinetara.

Aipatu berri dugunak, logikoki, ez du esan nahi hirigintza jarduera publikoa diru-bilketarako nahi den bezala erabiltzea justifikatu edo onar daitekeenik, hori erabat kontrajarritzen zaielako jarduera publikoaren oinarritzko printzipioei. Hain zuzen ere, lurzoruaren lagapen, kalifikazio eta birkalifikazioak finantzaketa iturri osagarri gisa erabiliko balira finantza gabezia larriak dituzten udaletan, jarduera publikoaren gardentasun printzipioa urratuko litzateke; are gehiago, kritikatu litekeen jarduera publikoaren finantzaketari atxikitzen arituko lirateke, bai errentaren eta aberastasunaren banaketari dagokionez

(erregresibotasuna dela-eta), baita belaunaldien arteko hautaketari dagokionez ere: eskaintzen diren zerbitzu publikoen finantzaketa udalbatzen partetik etxebizitzak erosten dituzten hiritarrek kargatzean datza, kontuan hartu gabe goi mailakoak edo maila baxukoak diren errentei dagokienez (ezta beharrarengatik erosten duten edo espekulatzegatik). Hiritar multzo hori, gainera, gazteen taldekoa izan ohi da. Hausnarketa horiek direla bide, hainbat agente eta analistak udal erakundeen finantzaketaren erreforma eskatu du hirigintza eta lurzoruaren gaineko araudiaren erreformaz gain –eta bereziki lurzoruaren balorazio araudia, kontu garrantzitsuenetako bat izaki–.

Etxebizitza politikako jardueretan interesa jarriz, baieztatu daiteke EAEko udalek esku hartzeko jarduera multzo garrantzitsua garatzen dutela. Horrela, Eusko Jaurlaritzarekin agertzen duten lankidetzak azpimarratzeko da eta, besteak beste, udaleko lurzoruetan eginiko etxebizitza babestuen sustapenerako hitzarmenak sinatzean islatu ohi da. Modu berean, udal gobernuek bere kontu egiten dituzten etxebizitza babestuko sustapen publikoak aipatu behar dira. Horiek zuzenean nahiz etxebizitzako udal enpresen bidez edo sustatzaile pribatuekin sinaturiko hitzarmenen bidez gauzatu ohi dira. Ziurrenik, eragina handiagoa izango da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriarekin, sustatu daitezkeen etxebizitza babestuko tipologia berriak daudelako.

Logika aplikatuz, hiru lurralde historikoetako hiriburuetako udalak dira nabarmentzen direnak, finantza eta kudeaketa ahalmen handiagoa dutelako etxebizitza politikaren esparruan:

- Legealdi honetan, Bilboko Udalak, Hirigintza eta Ingurumen Zinegotzietatik, udal etxebizitzak erosi eta sustatzeari zuzenduriko politikaren alde egin du. Aurreikuspena 3000 etxebizitza babestu sustatzea da 2008rako.

Etxebizitza eta hirigintza esparruko esku-hartze publikoa Bilboko Udalak, nagusiki, udaleko bi sozietateen bidez gauzatzen du: batetik, Bilboko Berregokipenerako Hirigintza Elkarteak, S.A. (SURBISA) dago, hiriko esparru ezberdinetako hirigintza izaerako birgaitze jardueren arduradun gisa; eta bestetik, Bilboko Udal Etxebizitzak sozietatea dago, eta Udaleko Hirigintza eta Ingurumen Zinegotzigoaren jarduketarako ardatz nagusietako bat da.

Udal Etxebizitzak erakundearen helburua da beharrezana duten bilbotar guztiei etxebizitza baldintza duinetan eskaintzea eta, ahal dela, alokairuan. Horretarako, Udal Etxebizitzak erakundeak lurzoruaren eta higiezinaren merkaturian esku hartzen du, etxebizitzak sustatu eta lortzeko. Informazio korporatiboan jasotzen dutenaren arabera, *“Udal Etxebizitzak erakundearen higiezinaren parkea osatzen duten etxebizitza babestuak egoera sozial edo ekonomikoa dela-eta, merkatu librean etxebizitza bat lortzeko zailtasun gehien dituztenentzat gordetzen dira. Horien artean, Udal Etxebizitzak erakundeak arreta berezia eskaintzen die lehen etxebizitzaren bila ari diren gazteei.”*

EAEko eta Estatuko beste udal sozietate batzuen aldean, Udal Etxebizitzak sozietatearen ezaugarria da kontuan hartzeko moduko etxebizitza eta lokal kopurua alokairuan jartzea (5.000 etxebizitza eta 960 lokal inguru, 2004ko datuen arabera), eta alokairuko etxebizitza multzo publikoaren kudeaketan esperientzia anitza du. Mota

honetako jarduerak agertu ohi dituzten zailtasun eta konplexutasunek berrantolaketa eta berregituratze tarteak ekarri diote sozietate honi azken urte hauetan.

Udal Etxebizitzak erakundeak aukera ematen die hiritarrei etxebizitza berria lortzeko nahiz bigarren okupazioko eskuratzeko. Etxebizitza berrien kasuan, hiru edukitze erregimenetan eska daiteke –jabetzan, azalera eskubidean eta alokairuan–, eta esleipena zozketa prozedura bidez egiten da, Eusko Jaurlaritzako araudiak ezarritako moduan. Bigarren okupazioko etxebizitzaren kasuan, libre geratzen diren eta Udal Etxebizitzak erakundeak kudeaturiko alokairuko etxebizitza guztiak nahiz Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Hutsen Programaren bidez, Biziguneren bidez, alegia, sartzen direnak aurkitzen dira, eta esleipenak hainbat irizpide kontuan hartzen dituen programa informatikoaren bidez egiten dira. Horien artean esate baterako, itxaronzerrendako antzintasuna edo eskatzailearen errenta maila kokatuko lirateke. Etxebizitza horien hileko batez besteko alokairua 112 €-koa da, nahiz eta zenbateko hori oso aldakorra den etxebizitzaren ezaugarrien eta kokatzen diren auzoen arabera. Egun oraindik 1985eko alokairu legea baino lehenagoko alokairuak existitzen dira, eta horiengatik jasotzen diren errentak ia baliogabeak dira (batzuetan, hilean 6 €-ko alokairuak izaten dira).

Egoera kontuan hartuta, 2004. urtean zehar Udal Etxebizitzak erakundeak 3.300 higiezin salmentan jartzeko helburua ezarri zuen sozietateak izan ditzakeen 5.000-tatik. Horrek helburu bikoitza izango luke: batetik, urte askotatik hona alokairuan bizi diren etxeen jabe izatea eskatzen duten errentarien eskariari erantzutea; eta, bestetik, ondarea berritzea, egun alokairuan dauden etxebizitzaren salmentatik lorturiko diru-sarrerara guztiak berriro ere inbertituz alokairurako etxebizitza berriak erosteko eta eraikuntza berriak egiteko lurzorua egokitzeko. Gainera, beste funtsezko kontu bat agertzen da eragiketean: etxebizitza multzoa oso zaharra da, eta egun anakronikoak izango liratekeen irizpideen bidez esleituriko ugari aurki daitezke (badira, adibidez, bere garaian finantza erakunde bateko langileei, hitzarmen baten esparruan esleiturikoak eta horiek luzapen eskubidea duten kontratuen bidez arautuko lirateke. Ondorioz, errentariak ez dituzte zertan egun etxebizitza babestuen esleipendunei exijitzen zaizkien baldintzak bete behar). Azken batean, zenbait kasutan, hain beharrezkoak diren alokairuko etxebizitza horien bidez, babesa hain beharrezkoa ez duten taldeak onurak jasotzen arituko lirateke.

Errentariak jabetzan erositako etxebizitzaren gaineko lehentasunez erosteko nahiz atzera eskuratzeko eskubidea dute udalek 10 urtez. Bitxia badirudi ere, 2005eko ekainean, ez dirudi etxebizitzaren salmenta aurreikuspenak beteko direnik, nahiz eta ezarritako salmenta prezioak merkatukoak baino baxuagoak diren nabarmen. Kasu batzuetan ahalmen ekonomikorik ez izatea da arrazoia, beste batzuetan, berriz, kalkulu ekonomiko sinplea (kontratu izoztua edukita, errentari batzuk ez dute interesik inbertsioan), nahiz eta salmenta prozesuarekin uztarturiko gertakariak ere eragin ahal izan duten (esate baterako, balio justua ezartzeko, pertsona bakoitzaren ezaugarriak baloratzen dira, adibidez kontratuaren xehetasunak edo adina. Errentariak iraintzat hartzen dute hori, eta horrek eskualdatzea zailtzen du).

- Donostiako Udalak uste du bere erantzukizuna dela etxebizitzak kudeatu eta sustatzea, batez ere BOEak. Horretarako, Entidad Pública Empresarial de Vivienda-Donostiako Etxegintza enpresa erabiltzen du.

Etxebizitza hiriko arazo nagusienetako bat da, eta jakina den moduan, etengabe agertu ohi da Estatuko hiriburu garestienen sailkapenaren buruan. Gipuzkoako hiriburuak duen etxebizitza arazoa areagotu edo larritzeko bi ezaugarri berezi ematen dira: batetik, lurzoru falta duen orografiagatik, funtsean agortu egin da egoitza beharretarako; bestetik, etxebizitzaren eskaria indartsua dago, ez bakarrik Donostiako hiritarren aldetik, eskualdeko, probintziako edota beste toki batzuetako pertsonak ere eskatzen dutelako. Oso erakargarria den hiri batean etxebizitza edukitzeko nahia agertzen dute, bai asteburuetarako, bai oporraldietarako edota inbertsio moduan. Egoera horren ondorioz, prezioek nabarmenki egin dute gora eta, beraz, hiritarrek kanpora jo dute, gazteek nagusiki. Horiek hiriaren kanpoaldera edota haratago joan dira, eskualdeko prezioek edota probintziakoek gazte askoren aukerak gainditzen dituztelako, eta horrek hiriaren zahartze arrisku larria ekar dezake.

Donostian biztanle eta hirigintza esparruan eginiko ikerketek hainbat hipotesi definitzen dituzte etxebizitza beharrei dagokienez 2014. urtera bitarte, eta 850 eta 1.350 etxebizitza tartea ezartzen dute urteko. Egoera honek, noski, Donostiako udalbatza sentikortzea ekarri du, eta orain dela denbora batetik hona, udaleko etxebizitza politikak hiri horretan aitzindariak dira Autonomia Erkidegoaren baitan, nahiz Estatuan.

Azken urteetan, esfortzu garrantzitsua garatu du Udalak, etxebizitza babestua sustatzeko. Esfortzu hori modu nabarmenean areagotuko dela aurreikusten da, izapidetze bidean dagoen Plan Orokorren Berrikuspenean. Helburu horiek asmo handikoak dira, eta udalak duen iritziari esker etorri dira. Beren ustez, Gipuzkoako hiriburu beزالako hiri hain garestian ez da logikoa pentsatzea sustatzaile pribatuek babes ofizialeko etxebizitzak eraikiko dituztenik ezarritako prezioetan, eta beraz, Udala bera izan behar da sustapen horietan esku hartzen duena, bai eskumenak dituen Eusko Jaurlaritzako Sailarekin hitzarmenak sinatuz, baita zuzenean ere. Etxebizitza babestuaren sustapen erabat publikoaren bidea hartzeko beste arrazoi garrantzitsu bat eredu horrek duen oinarrizko helburua betetzen dela bermatzea da, hau da, eraikitzen direla benetan ziurtatzea, prezioa ofizialki ezarritakoa izatea, eta batez ere, esleipendunek ezarritako baldintzak betetzea eta esleipena publikoa eta gardena izatea.

Donostiako Plan Estrategikoak “*etxebizitza politikak ezartzeko beharra azpimarratzen du, besteak beste, etxebizitza babesturako politikak; horien bidez hiritar guztien aukerak bermatu nahi dira, batez ere gazte eta talde kaltetuenen aukerak.*” Udalbatzaren ustetan, hiriko gizarte kohesioa lortu nahi bada, gazteez gain, beren ezaugarri ekonomiko bereziengatik (baliabiderik gabeko adineko pertsonak, pobrezia arrisku edo egoeran dauden familiak, etorkinak eta abar) hiritik kanpo geratzeko arriskua duten beste talde batzuei ere arreta eman behar zaie.

Donostiako Udalak Hiri Ordenamendurako Plan Orokor berriaren aurrerapen dokumentuak dioen moduan, imajinaziozko konponbide anitzak eskaintzeko beharra defendatzen da, besteak beste, etxebizitza hutsen aprobetxamendua, suposamendu oso zehatzetan beste erabilera batzuetarako emaniko tokiak etxebizitza gisa erabiltzea onartzea, edo biztanleriaren multzo zehatzei loturiko egoitza tipologiaren definizioa, esaterako, adineko pertsonak edo gazteak.

Udalaren ekimenez eginiko azterketekin bat etorritz, etxebizitza eskatzaileen % 85ek ezin dute merkatu libreko etxebizitza bat erosi baldintza egokietan. Hortik antzematen da, hirian sustapen publikoko etxebizitza gehiago eskaintzeko beharra dagoela, izen horren pean bereizitako bi eredu jasoz: *“Horietan lehenengoa babes ofizialeko etxebizitzekin parekatuko litzateke zuzenean. Bigarrena, prezio mugaturiko edo tasaturiko etxebizitzarenekin, babes ofizialeko etxebizitzak baino garestiagoak baina sustapen librekoak baino merkeagoak. Dena dela, etxebizitza babestuaren bigarren eredu horrek araupen legal egokia behar du, batetik, eta, modu osagarrian, esleipen, balorazio ekonomiko, eta abarren beharrezko baldintzen zehaztapena, bestetik.”*

Edukitze motari dagokionez, udalak alokairuko etxebizitzaren sustapena konbinatzen saiatu nahi du salmentako edo azalera eskubideko etxebizitzarenekin, azken horrek ematen duen lurzoruaren balio altuarekin lehenengoa finantzatzeko beharrezkoak diren funtsak betez. Aurreikusten denaren arabera, sustapenen heren bat alokairurako izango litzateke, eta bi heren, berriz, salmentarako.

Jada aipaturiko aurrerapen dokumentuan babes publikoko eta sustapen libreko etxebizitzaren orientazio ehunekoak ezartzen dira eta Plan Orokor berrian proiektaturiko egoitza garapen berrien kasuan aplikatzea proposatzen da, indarrean dagoen planeamenduan eta exekutatu zain dauden etxebizitzetara zabaldu gabe. Zehazki proposatzen da, sustatu beharreko etxebizitza guztien % 70 eta % 80 bitarte sustapen publikokoak izatea, % 50 eta 60 bitarte babes ofizialeko etxebizitzari emanaz, % 20 eta 30 bitarte prezio tasatu edo mugaturiko etxebizitzari eta gainerakoa, % 20 eta 30 bitarte, alegia, sustapen libreko etxebizitzari eskainiko litzazieke.

Udaleko etxebizitza politikari atxikitako zailtasun eta interesek ekarri dute, azken urte hauetan adostasun politiko falta argia nabarmentzea etxebizitzaren sustapenerako proposamen garrantzitsuei dagokienez. Audituz Akular zonaldean eraiki beharreko etxebizitza babestuen kasua da, adibidez. Horri dagokionez, orain dela gutxi –2005eko azaroa– lortu da udaleko taldeen oso oinarritzakoa den akordioa. Horrek proiektuaren onarpenaren atea irekiko dio 2006an biztanleriari. Adierazitako proiektuan 3.000 etxebizitza babestu eraikitzea aurreikusten da.

Azkenik, eta ondorengo ataletan modu xehatuagoan aztertuko baditugu ere, Donostiako Udaletik garaturiko ekimen berritzaile batzuk aipatzekoak dira. Horrela, entzute handiko erabakiak nabarmentzen dira: batetik, 2000. urtean harturikoa dago. Horren arabera, etxebizitza babestu guztiak azalera eskubidean salduko dira 75 urteko epeaz; bestetik, lehenengoko erosteketa eskubidea ezarriko da etxebizitza babestuekiko. Aldi berean, garrantzi handiko programak jarri dira martxan: Alokabide programa, Etxebizitzaren Alokairurako Udaleko Programa, 2000n sortua. Etxebizitzaren alokairua errazteko helburuarekin sortu zen, merkatuko prezioak baino merkeago etxebizitzak alokatu nahi dituzten errentariak eta etxeak alokatu nahi dituzten maizterrak harremanetan jarriz eta horien artean bitarteko lanak eginez. Bestalde, gazteentzako “Hasteko Laguntza Programa” dago; horren bidez, komunitatearen ekipamendutik libratutako lurrak erabiltzen dira gazteen ostaturako zuzenduriko sustapen zehatzen bidez.

- Vitoria-Gasteizen kasuan, udala ere etxebizitzaren arazoari aurre egiten saiatzen da, azken urteetan, Estatuko hiriburu garestienetakoan artean kokatu baita etxebizitza

berriaren metro karratuari dagokionez, Bartzelona eta Donostiaren atzetik, eta Madrildo prezioak gaindituz.

Vitoria-Gasteizko 2010eko Plan Estrategikoak berariaz agertzen du, noski, hiriburu arabarreko etxebizitza politikaren garrantzia. Planak *“etxebizitza eskubidea Udalaren jardunaren ildo nagusietako bat izaten jarraituko duela”* bermatzea du helburu. *“Hala eta guztiz ere, etxebizitza politika gizarte aldakuntza berriak kontuan hartuz bideratu beharko da, batzuk aipatzearen, inmigrazioa, familien tamainaren txikitzea, familia tipologia berriak eta biztanleriaren zaharkitzea.*

Vitoria-Gasteiz esparru librean, hornidura eta zerbitzuen plangintza eskuzabala duen hiria da, eta udalerraren mugetan hiria inguratzen duten espazio naturalen sistema garrantzitsua eta 17 industrialde ditu. EAEko beste bi hiriburuekiko alde garrantzitsu bat agertzen du: okupatu gabeko egoitza lurzorua eskuragarri izateko ahalmena. Hain zuzen ere, egoitza lurzoru aukera gehien dituen euskal hiriburu da egun duen etxebizitza multzoarekiko, eta beraz, zabaltzeko aukera gehiago ditu. Egoitza zabalkuntza bizitzen ari diren hiriko bi zonalde handiak Salburua eta Zabalganako guneak dira.

Vitoria-Gasteizko Udalak bere esku-hartzea antolatuta dauka etxebizitza eta hirigintza esparruan hiru alor handitan: batetik, Hirigintza Saila; bestetik, udal izaerako 21 Zabalgunea sozietatea, Salburua eta Zabalganako zabalkuntzak kudeatzen dituen 25.000 etxebizitza sustatuz 14 hirigintza sektoretan; eta, azkenik, Hirigintza eta Etxebizitza Ordenamenduko Agentzia, hiriburu arabarrean etxebizitza babestuko zozketak eta ondorengo esleipenak ikuskatu eta kontrolatzen dituen.

Une honetan udala etxebizitza babestuko sustapen prozesu tinkoan sartuta dabil udalerriko mugetan, eta hiriko zabaltze zonalde nagusietan sustatzen ari diren etxebizitza guztien % 73 hartzen duen sustapena ari da garatzen. Proporzio altu hori lursailen jabeekin hitzarmenak sinatuz lortu da. Udala da aipaturiko lurra kudeatzeko arduraduna: lehiaketara ateratzen dira enkante bidez eta proiektu arkitektonikorik onena zein den baloratzen da. Modu berean lehiaketak egin dira kooperatibekin (30 inguru), eta BOEak eta etxebizitza sozialak eraikitzeko hitzarmen garrantzitsuak Eusko Jaurlaritzarekin ere bai.

Gasteizko Udalak erritmo erregularra ezarri nahi du –lau urtekoa– etxebizitza babestuko sustapenen zozketarako. Modu horretan, etxebizitza libreko merkatuaren prezioek beherantz egin dezaten. Udalaren arduradunen ustez, eragin hori antzeman da jada, etxebizitza babestuen zozketaren bat iragarri izan denean hiriko etxebizitzaren prezioen igoeraren mantsotu egin baita. Ideia, beraz, aldizkako zozketak egitea da, planoaren gainean, eta etxebizitzak entregatzeko batez besteko tartea bi edo hiru urtekoa izatea. Modu horretan oso egutegi zorrotza ezartzen da 2007ra arte, eta bertan 10.000 etxebizitza inguru jarriko dira merkatuan sustapen zuzeneko eta Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako sustapeneko artean. Sistema hau bideragarri izateko, udal akordioa dago, non alderdi ezberdinek zozketak arma politiko gisa ez erabiltzeko konpromisoa hartu zuten, ez hauteskundeak gerturatzean, ezta eztabaida garrantzitsuen bezperetan ere. Egoera horietan zozketak atzeratuko liriateke. Alderdi politiko guztiak zozketetara joateko gonbita dute.

Udalak etxegile pribatuekin hitzarturiko etxebizitza babestuko sustapenek epe zorroztzak jartzen dituztela dute ezaugarri eta, horiek betetzen ez direnean, zigor garrantzitsuak ezartzen dira: obrak amaitzeko ematen den atzerapen hilabete bakoitzeko aprobetxamenduen % 3ko lagapen zigorra ezartzen da. Horiek alkatea buru duen jarraipen batzorde batean eztabaidatu eta ezartzen dira. Bertan udalaren ordezkariak eta etxebizitzaren sustatzaileen ordezkariak egon ohi dira. Modu berean, etxebizitzak hasieran ezarritako epean amaituko ez balira, indemnizazioa eman beharko litzaieke esleipendunei, bai atzerapen hilabete bakoitzeko alokairuaren ordainketarekin, bai, adibidez, altzari-gordelekuen ordainketarekin, alokairu erregimenean bizi ez badira.

Gasteizko Udalak martxan jarritako beste hainbat ekimenen artean Alokairuko Etxebizitzaren Poltsa da nabarmentzekoa. Ekimena Vitoria-Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoak jarri zuen martxan eta xehetasun handiagoz aztertuko dugu aurrerago.

V. KAPITULUA

GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA
POLITIKA EAEn: EUROPAREN ETA
ESTATUAREN IKUSPEGITIK EGINDAKO
HURBILKETA

1. SARRERA

Kapitulu hau EAEn, gazteei zuzendutako etxebizitzaren esparruan, garaturiko jardueren azterketa zehatzari zuzentzen zaio. Ekimenak eta horiek ezartzeko antzemaniko arazoak testuinguruan behar bezala jarriko direla bermatzeko, egokitzen jo da Europaren eta Estatuaren ikuspuntuak hartzea. Izan ere, gure errealitatea garaturiko jarduera planetara atxikitzea ahalbidetzen du, eta modu berean gazteen emantzipazioa eta etxebizitza eskuratzeko zailtasunen inguruko gaiak modu egokiagoan konpontzen diren gizarte testuinguruetan harturiko neurrietara. Modu horretan, lehenik eta behin, gaian izandako esku-hartzearengatik nabarmendu diren Europar Batasuneko herrialde batzuetan aplikaturiko etxebizitza politikaren laburpena eskaintzen da, esate baterako, Alemania, Danimarka, Frantzia, Herbehereak, Erresuma Batua eta Suedia aurkitu ahal izango dira. Ondorenean, aipamen gisa ere, Estatuko Administrazio Orokorrek gazteei zuzenduriko etxebizitza politikarekin uztarturiko neurri nagusiak zeintzuk izan diren aztertuko da (Euskal Autonomia Erkidegoak estatuko etxebizitza planetan parte hartzen ez duen arren), eta ildo beretik jarraituz, beste autonomia erkidego batzuk martxan jarritako neurri interesgarrienak aurkeztuko dira.

Azkenik, eta EAeko etxebizitza politikaren baliabide eta erabakien zeharkako azterketa egiten hasi aurretik, euskal administrazio ezberdinek garaturiko jarduerak aztertuko dira xehetasun osoz. Modu berean, gazteentzako etxebizitzaren esparruan, zuzenean nahiz zeharka, esku-hartzen duten beste eragileen parte-hartzea ere aztertuko da.

2. GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA POLITIKA EUROAPAN

2.1. SARRERA

Europan, eta etxebizitzaren arazoari dagokionez, gazteen egoera oso ezberdina da herrialde batetik bestera, neurri handi batean, etxebizitzako politika orokorraren menpe dagoelako, eta zehazki, biztanleriaren taldeari eragiten dioten etxebizitzaren sarbiderako arazoaren menpe. Bestetik, gazteei zehazki emaniko konponbideak oso ezberdinak dira ere herrialde batetik bestera⁶⁰.

⁶⁰ Muturrekoena den kasua, beharbada nabarmenduena izateagatik, Erresuma Batuan antzematen dena da. Han gazteentzako etxebizitza politikak gizarte bazterkeriaren arazoarekin dute zerikusi gehiago etxebizitzaren lorpenarekin berarekin baino. Bertan, gazteen etxebizitzaren arazoaren eta etxerik gabeko gazteen arteko identifikazio argia antzematen da (250.000 inguru existituko direla kalkulatu da).

Europako gazteek etxebizitza lortzeko dituzten arazoaren areagotze nabarmenean eragina izan dezake, azken urteetan, familiaren etxebizitzatik emantzipatzeko adinean antzeman den berandutzeak, nahiz eta txostenaren hasieran adierazi dugun moduan, beste aldagai batzuk ere, askotan elkarrekiko uztarturik daudenak, inpaktu nabarmena eduki ahal izan duten prozesu honetan. Zehazki, lan merkatuaren egoera (bai gazteen langabezia tasak, eta baita gazteen lanaren segurtasun eza ere), gazteek lor ditzaketen etxebizitzako zerbitzuen sistema edo, adibidez, finantza erakundeek emaniko hipoteka maileguak lortzeko izan ditzaketen arazo larriak edo ez hain larriak aipa daitezke, besteak beste. European azken urteotan antzemaniko beste aldagaietako bat familiaren etxebizitzara itzultzen diren geroz eta gazte kopuru handiagoa da bizitza independentea izandako tarte baten ostean. Jardunbide hori, aurreko garaietan, erabat ezohikoa zen.

22. taula: Europar gazteen egoera etxebizitzari nahiz erlazionatutako beste aldagai batzuei dagokienez

Rankinga	Etxebizitza	Bikoteko bizitza	Diru-sarrerak	Lan egonkorra
1	Danimarka	Danimarka	Erresuma Batua	Erresuma Batua
2	Erresuma Batua	Erresuma Batua	Danimarka	Luxenburgo
3	Holanda	Luxenburgo	Alemania	Alemania
4	Frantzia	Alemania	Luxenburgo	Irlanda
5	Alemania	Frantzia	Holanda	Portugal
6	Luxenburgo	Portugal	Irlanda	Holanda
7	Grezia	Grezia	Belgika	Danimarka
8	Belgika	Belgika	Portugal	Frantzia
9	Portugal	Holanda	Frantzia	Belgika
10	Irlanda	Espainia	Espainia	Italia
11	Espainia	Irlanda	Grezia	Grezia
12	Italia	Italia	Italia	Espainia

Iturria: O. Galland, Délégation Interministérielle à la Famille, 2001.

Oharra: Ez dira Suedia, Austria eta Finlandia nahiz EB-ko 10 herrialde berriak erantsi.

Europako gazteentzako etxebizitzaren literatura espezializatua eta konparaziozkoa urria da, eta beharbada aipamenik azpimarragarriena EBko zazpi herrialdetan (Alemania, Belgika, Espainia, Frantzia, Erresuma Batua eta Suedia) 1996 eta 1998 bitarte eginiko Gazteentzako Etxebizitza eta Gizarte Bazterkeriari buruzko Proiektu Europarra da. Azterketak emantzipazio prozesuen azterketari, etxebizitza hartzea erraztera zuzenduriko zerbitzu multzoari, nahiz etxebizitza merkatuetako kanporaketa mekanismoei eman zien arreta. Emaitzen arabera, gizarte, ekonomia eta familia joera berriak heldutasunerako trantsizio prozesua ari dira luzatzen European, eta horrek modu berean, gazte talde ahulenen gizarte bazterkeriari laguntzen dio. Ikerketak argitu zuen halaber, gazteen beharrak etxebizitzekiko aldatu egin direla, eta higiezinaren merkaturak ez dela oraindik horietara egokitu. Ondorioz, bakarrik bizi nahi duten pertsonak eta diru-sarrera maila baxuena dutenak bereziki kalteturik agertzen dira. Orokorrean, gazteek bestelako formulak bilatzeko joera dute higiezinaren merkatura iristeko. Horien artean, adibidez, partekaturiko formulak aurki daitezke, modu independentean edo bikotekidearekin bizitzen jarri aurretik. Gehienek sektore pribatuko alokairuko etxebizitzak lortzen dituzte, nahi

baino baldintza okerragoetan tamaina eta kalitateari dagokienez. Jabetzako etxebizitza aldiz, etorkizuneko proiektuaren esparruan kokatzen da. Azterturiko zazpi herrialdeen artean, Espainia da eredu europar ertain horretatik gehien aldentzen dena, bai etxebizitza erostea erabakitzen duten gazteen proportzio handiagoa existitzeagatik, baita beranduagoko emantzipazioaren joeraren nagusitasunagatik. Normalean, ezkontzarekin edo bikote sendoaren eraketarekin amaitu ohi da.

Adierazitako joera orain dela gutxi Europako bederatzi herrialdeetan garaturiko nazioarteko ikerketaren baitan baieztatzen da. Bertan antzeman daiteke, Europako gazteen edukitze erregimenaren egitura bitarteko adinekoenenek agertzen dutenarekiko ezberdina dela. Zehazki ikus daiteke, gazteek jabetza erregimenean etxebizitza edukitzeko joera gutxiago dutela, alokairuan edukitzeko joera handiagoa duten bitartean (ikusi 23. taula).

23. taula: Lehenengoz etxebizitza hartzen duten familia gazteen eta bitarteko adineko familien edukitze erregimena European (%-tan)

Herrialdea	Gazteentzako etxebizitzak			Bitarteko adineko etxebizitzak			Urtea
	Jabetza	Alokairu soziala	Alokairu pribatua	Jabetza	Alokairu soziala	Alokairu pribatua	
Hungaria	95	3	3	96	3	1	2003
Islandia	70	5	10	90	3	4	2003
Lituania	61	9	30	90	5	5	2002
Belgika	33	1	64	89	2	7	1999
Finlandia	39	20	37	85	6	7	2001
Suedia	46	39	15	85	8	7	1997
Eslovenia	46	-	10	78	-	10	1994
Holanda	44	41	16	77	20	3	1998
Frantzia	17	23	53	71	15	11	2002
Erresuma Batua	59	7	34	87	9	5	2001/02
Austria	48	26	26	64	18	17	1999
Danimarka	20	-	80	64	-	36	1999
Alemania	49	5	45	49	7	44	2001
Txekiar Errepublika	29	22	13	48	14	8	2001
<i>Batez bestekoak</i>	<i>47,8</i>	<i>15,8</i>	<i>29,8</i>	<i>76,9</i>	<i>8,8</i>	<i>10,1</i>	

Iturria: Scanlon, K. eta Whitehead, C. (2004): *International trends in housing tenure and mortgage finance*, The Council of Mortgage Lenders, London.

1996 eta 1998 artean garaturiko proiektu europarrak azpimarratzen du gainera, lotura estua dagoela gazteen etxebizitza lorpenaren eta bizi duten laneko eta familiako egoeraren artean –emantzipatzerakoan, familiaren babesa ezinbesteko aldea bilakatzen da–, eta emantzipazio prozesuan gazteek bizi dezaketen marjinazio arriskuaren gaineko

ohartarazpena ere jasotzen du, egun etxebizitza hartzeko agertzen diren zailtasunek gizarte bazterkeria modu bat eratzten dutela azpimarratuz. Modu berean jakinarazten du, orokorrean, azterturiko herrialdeetan ez dagoela gazteentzat bereziki diseinaturiko eta haiei zuzenduriko etxebizitza politikarik, eta beharrezkoa dela mota horretako ekimenak edukitzea. Etxebizitza hartzeko aukerak zabaltzeko proposaturiko jarduera ildoen artean, azterketak honako hauek azpimarratzen ditu:

- Egungo higiezinaren parke publiko nahiz pribatuaren gainean jardutea, mugak ezarriz alokairuen prezioei eta etxebizitzaren birgaitze eta egokitzapenentzat laguntza fiskalak sustatuz.
- Gazteriaren elkarbizitza estilo ezberdinak kontuan hartu eta horien babesak sustatzea (partekaturiko etxebizitza, azpierreantamendua, pertsona bakarrekoko etxebizitza), egoitza mugikortasunaren beharrei arreta berezia emanez.
- Existitzen den etxebizitza eskaintzaren esparruan beharrezkoak diren orientabideak emateko, eta existitzen diren laguntzak jakinarazi eta horiek izapidetzeko orientabide zerbitzuen informazio sareak hobetzea.
- Alokairuko kontratuaren hasieran ordaindu beharrekoko gordailua eta bermeak finantzatzea errazteko laguntzak sortzea.
- Gazte ahulenei zuzenduriko laguntza sistema ezartzea, aterpeak edo harrera etxeak bezalako baliabideetan bazterkeria areagotzea ekiditeko, eta pertsona horiek etxebizitzaren parke normalizatuan sartzea sustatzeko.

Ondorio nagusi gisa, azterketak etxebizitza sozialeko politikak sustatzea defendatzen du higiezinaren merkatuaren erreformarako politikekin batera. Horiek guztiak gazteei zuzendurikoak izango lirake, gizarte bazterkeriako egoerak ekiditeko asmoz.

2.2. SUECIA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

Egoera orokorra

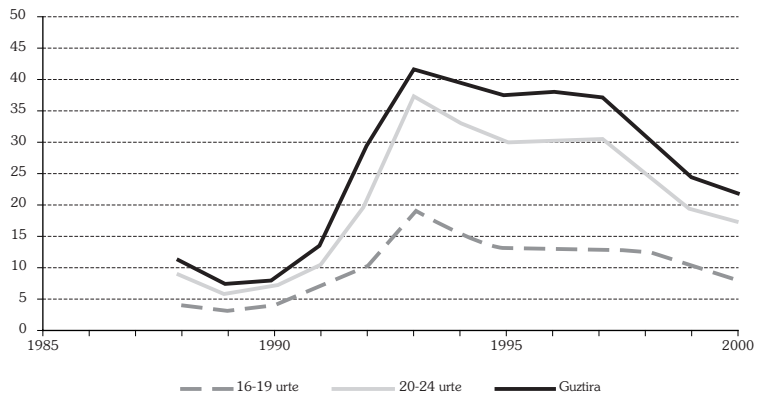
- Ikuspegi europarretik begiratuta, gazte suediarrek etxebizitza hartzeko duten egoera oso onuragarria izan da tradizionalki, bai gizarte politika eskuzabala izateagatik, eta baita etxebizitza politika aktiboa izateagatik ere laguntza ekonomikoei dagokienez. Azken urteetan, ordea, egoera aldatu egin da: 90eko hamarkadaren erdialdetik aurrera, etxebizitzarako laguntza eta zerbitzuak gutxitu egin ziren nabarmenki, eta ondorioz, etxebizitzaren eskaintza gutxitu egin zen eta beraz, gazteentzako sarbide kostua ere handitu. Horrela, emantzipatzeko adina ere atzeratuz joan da pixkanaka.

Lana

- Langabeziaren eragina ere erabakigarria izan da adierazitako prozesuan: 59. grafikoan jaso den moduan, gazte suediarren langabezia tasak % 10en azpitik mantendu ziren 1990era arte, eta modu nabarmenean igo ziren urte gutxi batzuen buruan gehieneko mailak lortuz. Azken urteotan, gazteen langabezia tasak hobetu egin badira ere, balio ertain adierazgarriak agertzen jarraitzen dute. Lanaren ezegonkortasuna iraganean baino nabarmenagoa da, eta hori ere kontuan hartu beharrekoko faktorea da: laneko baldintzak ezegonkorak dira, eta ordu batzuetarako edo iraupen oso motzeko lanpostu ugari existitzen dira. Horrek esan nahi du, alokairuaren edo hipotekaren gastuari aurre egiteko nahikoa baliabide dauden kasuetan ere, diru-sarreraren iturriaren ezegonkortasunak oso zaila egiten duela etxebizitza hartzea, alokairuko etxebizitzaren jabeek edo maileguko finantza entitateek ezarritako baldintzekin.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

59. grafikoa: Gazteen langabezia tasen bilakaera Suedian (1987-2000)



Iturria: AKU – Suediako Estatistika Zerbitzu Ofiziala, Zanderretik jasorikoa, 2001.

Mugikortasuna

- Suedian mugikortasun handia ematen da gazteen artean. Bereziki, herri txikietatik hiri handietarako bidea egiten dute, eta batez ere, unibertsitate campusak dituztenetarantz. Adibide gisa adieraz daiteke, 1995ean, 20 eta 24 urte bitarteko gazteen % 43 eta 25 eta 29 urte bitartekoen % 32 herrialdearen barruan mugitu zirela, biztanleria osoari dagokion batezbestekoa % 14koa zen bitartean.

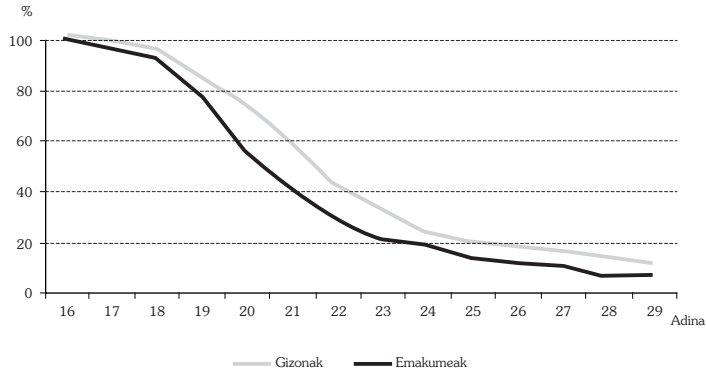
Emantzipazioa

- Emantzipazio adinari dagokionez, antzemandako aldaketak nabarmenak dira. 90eko hamarkadako krisiaren aurretik, Suedian, Eskandinaviako gainerako herrialdeetan bezala, gazteen ehuneko oso altuak familiaren etxebizitza uzten zuen derrigorrezko eskolatzetara amaitzean. Helburua ez zen halabeharrez bikotekidearekin bizitzen jartzea, baizik eta ohikoa izaten zen, modu independentean, alokairuko etxebizitza batera aldatzea. Egun, emantzipatzeko adina berantiarra da, eta gainera, lehen aipaturiko “yo-yo” edo sigi-saga emantzipazioaren fenomenoak ematen da. Horrela, gazteak familiaren etxebizitzara itzultzen dira modu independentean bizi izandako tartearen ondoren, lanik gabe geratzean edo bizitza independentea ekonomikoki ezinezkoa bihurtzen zaienean.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

- 2003an argitaraturiko txosten baten arabera, 20 eta 27 urte bitarteko gazteen % 21 gurasoen etxean bizi zen oraindik. Horrek aurreko egoerarekiko handitzea suposatzen du, izan ere, 1997an, adin tarteko horretako % 15i bakarrik eragiten zion. 20 eta 23 urte bitarteko gazteen artean, oraindik familiaren etxebizitzan jarraitzen dutenen proportzioa handitu egin da % 25era iritsiz 1997an, eta % 34ra 2003an. Estatistiken arabera, adin multzo horretako hamar gaztetik zortziri independizatzeko gostatuko balitzaieke ere, ezinezkoa egiten zaie.

60. grafikoa: Familiarekin bizi diren gazteen ehunekoa Suedian (1998)



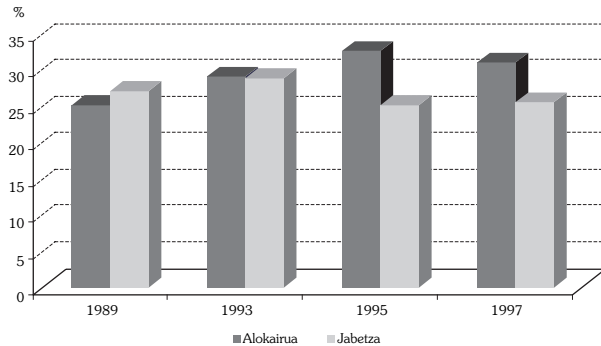
Iturria: AKU (estatistika suediarrek, Zanderretik jasoak, 2001).

- Bestalde, egia da azken urteetan eginiko iritzi inkesta ezberdinen arabera, azken belaunaldietako gazte suediarrek erosoago sentitzen direla gurasoen etxean bizitzen, besteak beste, haiengandiko permisibitate handiagoa lortzen dutelako.
- Etxebizitzarako sarbidea zaildu egin da, neurri handi batean, etxebizitzaren sustapen eta eraikuntzari estatuak emaniko laguntzak gutxitu egin direlako, eta horrek eskaintzaren gutxitzean eragina izan du. Horretaz gain, kontuan hartzekoa da modu berean gazteen aldetiko etxebizitza eskaera areagotu egin dela azken urteotan arrazoi demografikoengatik. Azkenik, salmenta eta alokairuen prezioen igoeragatik ere zaildu da hartze hori. Alokairuko prezioak –Suedian, gazteen artean edukitze erregimen erabiliena– jabetzako etxebizitzaren prezioen oso gainetik kokatu dira: batez beste, bi gela, sukalde eta komona dituen etxebizitza baterako alokairua % 72 igo zen 1990 eta 1997 tartean, jabetzako etxebizitzaren prezioak % 24 igo ziren bitartean.
- Horrela, literatura espezializatuaren arabera, 1989 eta 1995 artean, 20 urte baino gutxiagoko gazteek ia % 27ko garestitzeari egin behar izan zioten aurre, eta 20 eta 24 urte bitartekoek berriz, % 36ko igoerari. Eboluzio hori dela-eta, gazte askok beren diru-sarreraren proportzio oso adierazgarria eskaini behar diote etxebizitzako gastuak ordaintzeari.

61. grafikoak islatzen duen moduan, 25 urte baino gutxiagoko gazte suediarrek etxebizitza hartzeko egin beharreko ahalegina nabarmena da, nahiz eta estandar finantzarioek gomendaturikotik gertu dabiltzan. Ahalegina handiagoa da alokairuko etxebizitzarako jabetzan erositakoarentzako baino (biztanleriarekiko orokorrean gauza bera antzematen da). Gertakari hori, antza, bakarrik bizi eta diru-sarrera iturri bakarra duten pertsonak, orokorrean, alokairuko sektorean bizi direlako ari da ematen. Bikotean bizi direnak berriz, bi diru-sarrera iturri dituzte, eta jabetzako etxebizitzaren sektorean bizi dira.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

61. grafikoa: 25 urtetik beherako suediarrek beren diru-sarreretatik etxebizitzara bideratzen duten ehunekoak



Iturria: AKU, Suediako Estatistika Zerbitzu Ofiziala Zander, S.-tik harturikoa (2001); Young Sweden, The Swedish National Board for Youth Affairs, Stockholm, Suedia.

Alde geografikoak

- Etxebizitzaren arazoa asko aldatzen da Suedian eskualdetik eskualdera, eta defizit oso adierazkorra antzeman daiteke hiri handien inguruko eskualdeetan eta unibertsitate-hirietan, bereziki, Stockholmen. Arazoa are larriagoa ari da bilakatzen azken urteetan, eta politikaren arreta handiagoko gaia izaten hasi da, hazkunde ekonomikoa, edota emankortasun ratioak bezalako ezinbesteko gaietan eragina duelako.

Etxebizitzarekin uztarturiko laguntza ekonomikoak

- Laguntza ekonomikoak ezinbestekoak izan dira tradizionalki gazteen diru-sarreretan, baina azken urteotan, murrizketa garrantzitsuak izan dituzte:
 - Behin 20 urte beteta, ikasle gazteek ikasleentzako laguntza jasotzen dute (*studiemedel*), eta bertan, ikasketak egiteko bekaz gain, Administrazioari lan merkatuan sartzerakoan itzuli beharko zaion mailegua jasotzen da; egun, laguntza hori, 700 €-koa da batez beste. Laguntza hori 6 urtez ematen da gehienez, eta ikasketetan lorturiko emaitzen arabera gal daiteke.
 - Familia baten kargarik gabeko gazteek, 18 eta 29 urte bitarte dituztenean, etxebizitzarako laguntza bat lor dezakete alokairuko etxebizitzaren gastuak edo jabetzako etxebizitzatik eratorritakoak ordaintzeko. Diru-laguntzaren zenbatekoa, besteak beste, etxebizitzan bizi den pertsona kopuruaren, diru-sarreraren mailaren, etxebizitzaren gastuen eta duen tamainaren arabera izango da. Orokorrean adierazi daiteke, diru-laguntzaren zenbatekoa etxebizitzak dituen gastuen % 50 eta % 75 artean kokatzen dela: % 75ekoa izango da hileko gastua 1.800 eta 2.600 koroa suediar artean kokatzen denean (hau da, 190 eta 275 € artean), eta % 50 jasoko da, etxebizitzako gastua 2.600 eta 3.600 koroa suediar artean kokatzen denean (275 eta 380 € artean, gutxi gorabehera). Diru-laguntza heren bat gutxitzen da gaztearen diru-sarrek 41.000 koroa gainditzen badituzte (4.300 € inguru) pertsona bakarraren kasuan, eta 59.000 koroak gainditzen badituzte (6.200 €) bikoteen kasuan.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

Gazteentzako etxebizitzaren tipologia

- Tradizionalki, ikasleak partekatutako etxebizitzetan bizi izan dira –90ko hamarkadaren amaiera aldera, 41.000 etxebizitza eta logela inguru zeuden herrialdeko ikasleentzat–, eta ikasleen erakundeak eta udaletako etxebizitza enpresenak ziren. Normalean gela bat eta sukalde txikia eta bainugela izan ohi duten etxebizitza horien kostua aldatu egiten da kokapenaren arabera. Hala eta guztiz ere, urteko alokairuaren batez besteko zenbatekoa 22.500 koroatan (2.407 €) kokatzen zen 90ko hamarkadaren amaieran. Ezaugarri horiek dituzten egoitzen defizit nabarmena antzeman daiteke, unibertsitateko ikasketen zabalkuntzaren ondotik etorritako eskaera handitzearen ondorioz: 90eko hamarkadaren amaierarako, 31 unibertsitate-hirietatik 9n itxaronzerrendak zeuden ostatu mota hori lortu ahal izateko, eta hiri horietatik bitan itxaron beharreko denborak bi urteak gainditzen zituen.
- Bestalde, ikasle gazteei zehazki zuzendutako etxebizitza mota bat existitzen da, zerbitzu nagusiak partekatzen dituzten gela eta apartamentuez osaturikoa. Etxebizitza horiek lortu ahal izateko, beharrezkoa da unibertsitatean matrikulaturik egotea. Etxebizitzaren urritasunaren ondorioz ordea, laneko merkatuan sarturik dauden gazteak unibertsitatean matrikulatzea ekarri du, modu horretan etxebizitza horiek lortzeko aukera izateko.

Edukitze erregimena

- Orokorrean, familiaren etxebizitzatik ateratzean, gazte suediarrek alokairuko etxebizitza aukeratu ohi dute, bai sektore pribatuan eta baita etxebizitza publikoaren sektorean ere. Horiek eskuratzeko beste edozein hiritarrek bete beharreko baldintza berdinak bete behar dituzte, beste era batera esanda, ez dute inolako lehenetasun edo abantailarik etxebizitza lortzerakoan.
- Hiri handietan, Stockholmen kasuan adibidez, ez da alde handirik existitzen praktikan sektore publikoko alokairuko etxebizitzaren eta sektore pribatukoaren artean. Izan ere, errentarien eskubideak eta errenta mailak oso antzekoak dira bi sektoreetan, eta kontserbazio eta mantentze lanetako baldintzak aldagarriak izan badaitezke ere, aldagarritasun hori ez dago etxebizitzaren izaera publikoaren edo pribatua izatearen menpe.

Bi etxebizitza merkatu: lehen eta bigarren eskukoak

- Jada adierazi den moduan, Suedian azpierreantamendua onartutako praktika da, eta hori existitzeak esan nahi du argi bananduriko bi merkatu ematen direla aldi berean: lehenengo eskukoarena eta bigarrenekoarena.
 - Lehenengo eskuko alokairu kontratuen eskatzaileen eskaria itxaronzerrenden bidez kudeatu ohi da, nahiz eta aplikaturiko prozedura aldatu daitezkeen eta hirien arabera araudira atxiki daitezkeen:

Göteborgen adibidez, eskaintza eta eskariaren arteko uztartzea oso ezaguna den web orrialde baten bidez antolatzen da, eta maizter publiko nahiz pribatu ia guztien eta hiriko Udalaren arteko lankidetzaren ondorio da. Eskatzaileek izena ematen dute alokairuko etxebizitza, pribatua nahiz publikoa, lortu ahal izateko, eta kudeaketaren ardura duen elkarteak da horiekin berriro harremanetan jartzen dena eskaerari erantzun emateko. Kritika handiak jaso ohi dituen sistema da, gardentasun faltagatik eta etxebizitzaren esleipenerako irizpide objektiboen faltagatik. Askotan egozten zaio irizpide diskriminatzaileak aplikatzen dituela adina, etnia edo bestelakoen arabera.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

Stockholmen, esleipen prozesua arautuagoa dago. Eskatzaileek izena eman dezakete Etxebizitzarako Agentziak kudeatu eta kontrolatzen duen zerrendan aurretik diru-kopuru txikia ordaindu eta gero (30 € inguru). Zerrenda hori hiriko Udalaren menpekoa da, eta sektore publikoko nahiz pribatuko etxebizitzak esleitzen ditu alokairuan. Etxebizitza bakoitza esleitzeko, eskatzaile ezberdinei bisita egiten zaie, eta jabea da bere errentaria izango dena aukeratzen duena. Modu horretan, hark izan ditzakeen aurreiritzi eta jarreretik indar garrantzitsua dute, are gehiago eskariaren maila gehiegizkoa denean etxebizitzaren eskaintzaren aldean.

Itxaron beharreko tarteak luzeak dira —esate baterako, bitarteko prezioa duen etxebizitza lortzeko hiriburuararen kanpoaldean, pertsona gazte batek 5 urte itxaron behar ditu, eta erdigunean etxebizitza merke bat lortzeko 10 eta 15 urte bitarte—, nahiz eta egoerak hobera egin duela dirudien azkenaldian: horrela, 2004. urtean, zerbitzuak esleituriko etxebizitzaren % 50ek 5 urte baino gutxiagoko tarte itxaron zuen gazte taldeari onurak ekarri zizkion, eta horrek joeraren aldakuntza suposa dezake.

Malmö eta Göteborgen badirudi sistemak gazteak diskriminatzen dituela bereziki. Haiek erabateko babesgabetasun egoeran daudela sentitzen dute gutxieneko kontrolatara atxikitako sistemaren baitan. Etxebizitzaren esleipenaren ezaugarria da gardentasun falta.

Teorian, gazteak ere lehenengo eskuko alokairuko etxebizitza bat lortzen saia daitezke aipaturiko itxaronzerrendetan izena eman beharrik izan gabe. Praktikan ordea, zaila da beste bideetatik helburua lortzea, are gehiago lehenengo sarbidearen kasua denean. Izan ere, alokairuko merkatuan jabeek aurreko maizterrek idatziriko erreferentziak aurkeztea eskatu ohi diete errentari izan nahi dutenei, lan egoera argitzen duen ziurtagiriaz gain. Aipamen berezia egitea eskatzen dute kontratuaren iraunaldiaren gainean, nahiz eta errealitateak agertu, kasurik onenean eta gazteek ondo ordainduriko lanak izanda ere, iraunaldi luzeko kontratuak izatea zaila dela. Alde horiei jabeen, erakunde finantzarioen eta gainerako eragileen aurreiritziak erantsi behar zaizkie gazteak errentari gisa erakargarri ikusterakoan. Horrek guztiak are zailagoa bihurtzen du pertsona hauek etxebizitza lortzea gizarteko beste talde batzuen aldean.

Stockholm bezalako hiri batean lehen eskuko kontratu batez gozatzea askoz ere abantailatsuagoa da azpierrementamendu egoeran egotea baino, nahiz eta hasiera batean, indarrean dagoen araubidearen arabera, bigarren bide horrek ez luke askoz ere onuragarriagoa izan behar. Izan ere, azpierrementamenduaren zenbatekoaren ezarpena araudia oso zorrotzera makurtzen den eta alokairua aurretik ezarritako ehuneko batean bakarrik altxa daitezkeen (normalean % 5 edo 10 artean).

Bestalde gainera, lehen eskuko alokairuak batzuetan etxebizitza baldintza oso onuragarrietan erosteko abantaila erantsia dakar errentariarentzat merkatuko baldintzekin alderatuta. Horrek erabateko abantaila suposatzen du, izan ere, behin etxebizitza lortuta, jabetzan edo kooperatiban, etxebizitza inolako kontrol edo kalifikaziorik gabe saldu daiteke, hau da, itxaron beharreko tarterik izan gabe. Modu horretan gainbalio oso handiak lor daitezke.

Horren ondorioz, lehenengo eskuko alokairu kontratuen salerosketarako merkatu beltza sendotzen ari da, bai Malmö eta Göteborgen, eta baita Stockholmen ere. Azken horretan 30.000 €-ko zenbatekoa ordaindu daitezke etxebizitza erosteko nolabaiteko esperantza ikusten denean.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Suedian

Gainera, lehenengo eskuko kontratuen kasuan, posible da eta gainera oso ohikoa izaten da trukea. Hori oso praktikoa da, gazteen mugikortasuna ahalbidetzen duen heinean: esate baterako, hiriguneko etxebizitza txiki batean bizi den bikote batek, nahiz eta garesti atera, bere kontratua trukatu dezake hirigunetik urrunago dagoen eta handiagoa den beste batengatik antzerako prezioan.

Azken batean, abantaila horiek guztiak erakusten dute, gazte suediar batentzat interesgarriena lehenengo eskuko alokairuko merkatuan sartzea lortzea dela.

- Arazoa da existitzen den etxebizitza eskari handiak galarazi egiten duela gazte guztiak ezaugarri horiek izango dituen kontratua iristea. Hori dela-eta, bigarren eskuko merkatuan etxebizitza bat azpierrengatu beharrean aurkitzen dira, alokairu oso altuekin eta babes juridiko oso mugatuarekin.

Azkenaldiko joerak

- Ondorio moduan baieztatu daiteke, gaur arte, gazteen taldea ez dela aparteko interesa izan duen taldea Suediako etxebizitza politikarako, nahiz eta egoera aldatzen doan biztanleriaren talde horrek aurkitzen dituen ostatu arazo larriengatik eta horren ondorioz datozen ondorioengatik. Izan ere, azken urteetan garatu diren azterketa ezberdinek azpimarratu dute, lan merkatuan, hazkuntza ekonomikoan, jaiotze tasan edota unibertsitateko prestakuntzaren lorpenean ondorio negatiboak izaten dituela. Horren aurrean, gobernu suediarrek arazoa sakontasunez aztertzea erabaki du egun etxebizitza lortzeko antzematen diren arazoei aurre egiteko neurriak hartzeko. Aipaturiko azterketa horren ondorioak 2007. urterako espero dira.

2.3. HOLANDA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Holandan

Ezaugarri orokorrak

- Holandaren ezaugarri izan bada tradizionalki erantzun egokiak ematea eta gazteen etxebizitzaren lorpenerako beharrak asetzea, bai kuantitatiboki bai kualitatiboki, eta modu berean etxebizitza gazteen behar zehaztetara egokitzeagatik ezaugarritu bada ere, egun baieztatu daiteke etxebizitza lortzearen arazoak neurri garrantzitsuak hartu dituela, bereziki, etxebizitzako politika orokorrari eta etxebizitzaren merkatuari dagokienez.
- Laurogeiko hamarkadaren hasieran, gobernuak pertsona eta bikote gazteei buruzko txostena aurkeztu zuen, eta maila horietarako politika berria aurkeztu. Batetik, onartu egiten zen gazteek ostatu independentea izateko eskubidea zutela 18 urtetatik aurrera; bestetik, familiaren etxetik emantzipatzen ziren horien beharrak bete ahal izateko zegoen etxebizitza txikien eskasia handia zela onartzen zen. Halaber, zenbait konponbide proposatu ziren. Hori izan zen Etxebizitza Ministerioak⁶¹ sorturiko Bakarrik dauden Pertsonen eta Bikoteen Ostatu Programaren (*HAT-Huisvesting Alleenstanden en Twepersoons*), jatorria. Aipaturiko programaren esparruan sustatu ziren etxebizitzak, alokairuko merkatuan lehen aldiz sartzen ziren pertsona gazteei zuzendu zitzaizkien hasiera batean, nahiz eta ondorenean beste talde batzuei ere luzatu, zehazki, adineko pertsonen taldeari. Izan ere, zerbitzu komunak azpiegiturak haien behar zehatzei erantzutea ahalbidetzen zuen. Programa horrek ez zuen arrakasta gehiegirik izan, neurri handi batean, zerbitzu zentralizatuko etxebizitza multzoa izatean eta ez etxebizitza librearekin bere horretan, errentariak ezin ziren aldi berean Administrazioak emaniko etxebizitzako laguntzen onuradun izan.

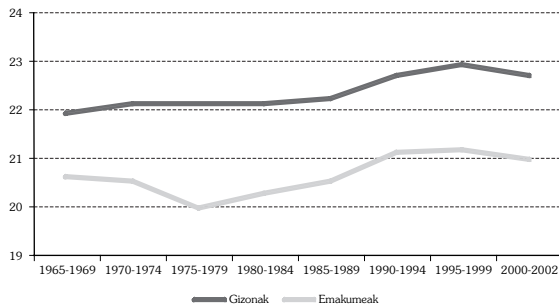
⁶¹ Modu horretan, gela bakar bat eta komuna zuten etxebizitzak sustatu ziren, bainugela eta sukalde bezalako instalazioak partekatuz beste pertsona batzuekin. Pertsona bakoitzeko azalera 22 m² ingurukoa izan ohi zen. Eraikuntza berriko etxebizitza mota hori, orokorrean, hiriguneeen kanpoaldean kokaturiko auzo berrietan egin izan ziren.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Holandan

Emantzipazioa

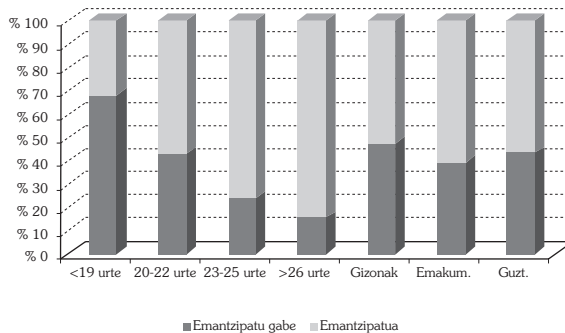
- Holandako gazteen emantzipazio prozesua oso adin goiztiarrean hasi ohi da Europako hegoaldeko herrialdeetako gazteenarekin alderatuz gero, nahiz eta azken urteetan antzeman daitekeen familiako etxebizitzatik emantzipatzeko tasetan atzerapena ematen ari dela. Horren arrazoia, neurri handi batean, etxebizitzarako sarbide arazoak dira. Horrela, 70eko hamarkadaren amaierara arte neska herbeheretarrek 20 urterekin emantzipatzen baziren eta gizonezkoak 22rekin, batezbesteko horiek 21 eta 23 urteetara gerturatu ziren, hurrenez hurren, laurogeita hamarreko hamarkadaren hasieran. Azkenaldi honetan, badirudi eboluzio hori aldatu egin dela, eta berriro ere emantzipatzeko batez besteko adina jaitsi egin dela. Beste datu oso adierazgarri bat, ezkontzeko batez besteko adinaren goranzko joera da. 1975etik aurrera 23 urteetan kokatzen zen emakumeentzat eta 25 urteetan gizonezkoentzat. Egun, ordea, batezbesteko hori igo egin da 5 urtez.

62. grafikoa: Holandar gazteen batez besteko emantzipazio adinak (1965-2002)



Iturria: VROM (2005): *Cijfers over Wonen 2004*

63. grafikoa: Holandako ikasleen emantzipazio tasak adin taldeka (2003)



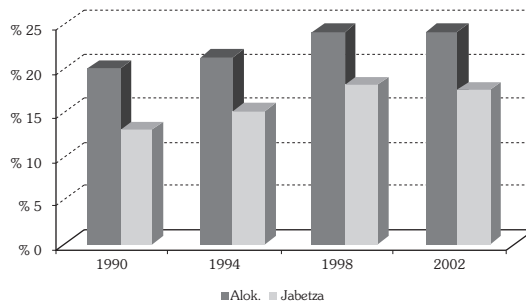
Iturria: VROM (2005): *Cijfers over Wonen 2004*

Gazteentzako etxebizitza-politikak Holandan

Etxebizitza lortzeko ahalegina

- Hala eta guztiz ere, zenbait taldek zailtasun bereziak dituzte etxebizitza sozialaren sistemara sartzeko. Etxerik gabeko pertsonen edo etorkin ilegalen kasua da. Horiek gizarte zerbitzuen esku-hartzearen bidez bakarrik sar daitezke edukitze erregimen horretan.
- Egun, gazte askori, jabetzako etxebizitzaren sektorea eskurazina egiten zaie, azken urteetan prezioek izandako gorakada garrantzitsuen ondotik. Hala eta guztiz ere, orain dela gutxi eginiko azterketa batek dio gazte herbeheretarren % 90ek etxebizitza erosi nahi duela⁶².

64. grafikoa: Holandan etxebizitza eskuratzeko egin beharreko ahalegina edukitze erregimenaren arabera



Oharra: Alokairuaren kasuan, diru-sarrera osoetatik diruz lagundutako alokairuaren ordainketarako ematen den ehunekoa (hau da, alokairu ofiziala ken alokairuari eman dakioken diru-laguntza (*huursubsidie*)). Jabetzaren kasuan, diru-sarrera osoetatik hipotekaren ordainketarako, bizi aseguratuko eta etxebizitza propioaren zergak kitatzeko ematen dena.

Iturria: VROM (2005): *Cijfers over Wonen 2004*

- 64. grafikoan antzeman daitezkeen moduan, hiritarrek egin beharreko ahaleginen ehunekoa –gazteen datu zehatzik ez dago– alokairuko edukitze erregimenean ostatu gastuei aurre egiteko, jabetza erregimenean etxebizitza izateak dakartzan gastuarenaren gainetik kokatzen da. Zehazki, 2002. urterako, etxebizitza lortzeko batez besteko ahalegina alokairuko etxebizitza bat lortzeko biztanleria orokorraren diru-sarrera garbien ehunekoa, behin estatuko diru-laguntza kenduta, % 24koa zen, jabetzako etxebizitza bat izateko ahalegina % 17,5koa zen bitartean. Horren arrazoia, neurri handi batean, jabetzako etxea hartzen duten pertsonen diru-sarrerak alokairuko sektorean geratzen direnak baino altuagoak izatea da, eta modu berean, jabetzako etxebizitzek zerga kendura garrantzitsuen onuradun izateko aukera izatea. Horiek bereziki abantailatsuak dira errenta tarte altuetan.

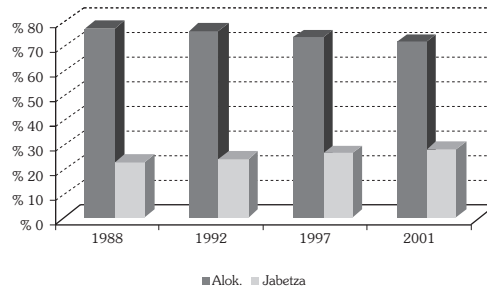
Edukitze erregimenaren banaketa

- Hala eta guztiz ere, 65. grafikoan islatzen den moduan, lehen lorpeneko etxebizitzaren eskaerak agertzen duen edukitze erregimena nahiko egoera egonkorrean mantendu da azken urteotan: 80ko hamarkadaren amaiera aldera, lehen lorpeneko eskaeraren ia % 77 alokairuaren sektorerantz zuzentzen bazen ere, ehuneko hori jaitسي egin zen % 76ra 1992an, % 74ra 1997an eta % 72ra 2001ean. Azken hori da datuak dituen azkeneko ekitaldia.

⁶² OTB (2003): *Homebuyers in Profile 1995-2002*, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Holandan

65. grafikoa: Lehenengoz etxebizitza eskuratzeko eskaera Holandan: edukitze erregimenaren arabera (1988-2001)



Iturria: VROM (2005): *Cijfers over Wonen 2004*

Etxebizitza eskaintza

- Jabetzako etxebizitzaren prezio altuek eta etxebizitzaren eskasiak, bai jabetzaren sektorean bai alokairuarenean, zaildu egiten dute modu nabarmenean gazteek horietako bat lortzea. Adierazitako egoeraren arrazoiak eskaintzaren erorpenean dago, eta hori modu berean, indarrean dagoen araudia oso zorrotzaren, lurzoru eraikigarriaren eskaintza mugatuaren, eta ziurrenik, etxebizitzako merkatuko eragile ezberdinen eta udaletako administrazioen jardunbide estrategikoaren ondorio da.
- Hiri handiek gazteen beharretara egokituriko etxebizitza eskaintza handiagoa izan ohi dute hiri txikien aldean. Hiri handietan ikasleei zuzenduriko ostatu parke handiena kokatzen da, gazteentzako alokairuko etxebizitza sozialekin edo beren beharretara hobekien egokitzen diren alokairu pribatuko etxebizitzekin batera. Hala eta guztiz ere, etxebizitzaren arazoa oso nabarmena da hiri handi horietan, alokairu pribatuko merkatuko prezioek nahiz alokairuko etxebizitza sozialekoen gorantz egitegatik. Modu berean, aipatzekoa da ere eskaintzaren eskasia, ikasleentzako ostatuak barne, tradizionalki, arreta eman izan zaion taldea izan bada ere.
- Tamaina txikiagoko hirietan eta landa esparruetan, arazoa oso bestelakoa da: gazteen beharretara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza oso urria da, eta alokairuko etxebizitzaren eta alokairuko etxebizitza sozialen eskaintza hiri handiena baino askoz ere txikiagoa da. Horrekin batera azpimarratzekoa da, jabetzako etxebizitzaren prezioek nabarmenki egin dutela gorantz, hain zuzen ere, hiri handietan lan egin arren, aukera merkeago baten alde egin eta hirigunetik ateratzea erabaki duten pertsonen erosketen ondorioz. Gainera, etxebizitza berrien eraikuntza oso mugatua da Herbeheretan tokiaren gainean indarrean dauden araudia zorrotzak direla-eta.
- Herbeheretan, komunak eta etxebizitza hutsen okupazioak nahiko normalak ziren 80ko hamarkadaren amaiera aldera. Gaur egun, jarduera hori araturik dago eta legezkoa da 6 hilabetez hutsik dauden etxebizitzetarako, beti ere helburu zehatzetarako erabiltzen badira. Modu berean, gazte askok gerora errenta baxuko alokairuan emango zaizkien etxebizitza eta eraikinen birgaitze lanak egiten dituzte.

Etxebizitzarako laguntzak

- Ez dago gazteentzako etxebizitzarako laguntza zehatzik, baina 18 urtetatik aurrera ohiko etxebizitzaren laguntza lortu dezakete. Horren zenbatekoa pertsona bakoitzaren diru-sarreraren mailaren eta alokairuaren zenbatekoaren arabera kalkulatu da.
- Modu berean, ez da existitzen ezta ere jabetzako erregimenean etxebizitza bat erosteko laguntza jakinik, baina orokorrean hipoteka maileguen intereseei aplikatu ohi zaien kendura jasotzeko aukera egon ohi da.

2.4. ERRESUMA BATUA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Erresuma Batuan

Ezaugarri orokorrak

- Etxebizitza politikari eta biztanleek etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunei dagokienez, alde geografiko garrantzitsuak daudela azpimarratu behar da, bai Erresuma Batua osatzen duten lau lurralde handien artean, bai horiek eratzen dituzten udalerrien artean.
- Egun, Erresuma Batuak, 6 milioi eta erdi gazte ditu 16 eta 25 urteen tartean. Etxebizitza politikaren esparruan administrazio publikoak izandako esku-hartzearen parte bat hiritar talde horri zuzentzen bazaio ere, adieraztekoa da etxebizitzaren gain erdibideko multzotzat hartzen direla, eta ondorioz, ez dutela jada eraturiko familien segurtasun eta independentzia maila berdinen beharrik. Ondorioz, aldi baterako ostatuak eta/edo partekaturikoak justifikaturik geratzen dira.

Emantzipazioa

- Laurogeita hamarreko hamarkadan, emantzipazio tasaren beherakada garrantzitsua eman zen. 70eko hamarkadaren amaiera aldera, 20 eta 24 urte bitarteko gazteen taldean, gizonen % 52 eta emakumeen % 31 gurasoen etxean bizi zen, eta egoera hori oso gutxi aldatu zen 90eko hamarkadaren hasierara arte. Hamarkada horren erdialdera ordea, ezinbesteko aldaketa eman zen, eta % 60ra igo zen ehuneko gizonen kasuan eta % 38ra emakumeen kasuan gurasoen etxean jarraitzen zuten gazteen adin tarte berdinerako.
- Normalean, emantzipazioaren bidea beste gazte batzuekin etxebizitza partekatuz hasi ohi da, bikotekidearekin bizitzen jarri eta familia bat eratzeo erabakia hartu aurretik. Tradizionalki gazte gehienek jabetzako etxebizitza bat erosi nahi izan badute ere etorkizun ez oso urrean, egungo higiezin eta laneko testuinguruan aurreikuspen horiek aldatzen hasi dira.
- Emantzipazio prozesuetan antzeman ahal izan den atzerapenarekin zuzenean lotzen den faktoreetako bat laneko baldintzek ezartzen dute. Azken hamarkadetan gizarteko talde honi erabat eragiten dioten laneko merkatuaren berrantolaketa eman da. Horrela, lan egonkorreko eta lanaldi osoko lanpostu kopuruaren gutxitze garrantzitsua eman da, eta modu berean, aldi baterako lanen eta lanaldia partzialekoen tasak igo egin dira nabarmenki: adierazten denaren arabera, 1981 eta 2001 arteko tartean lanaldi osoko 2,1 milioi lanpostu galdu dira, lanaldi partzialen kasuan 2,8 milioi lanpostu sortu diren bitartean. Halaber, soldata baxuak dituzten lanpostuen ehuneko handitu egin da azken urteotan, eta gazteak dira batez ere horrelako lanak betetzen dituztenak.

Logikoki, egoera horrek eragin handia du gazteek etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunetan, bai alokairuko sektorean, eta baita jabetzakoarenean ere.

Edukitze erregimenen banaketa

- Alde oso azpimarragarriak antzematen dira etxebizitzaren edukitze erregimenean adin taldeen arabera. Horrela, 25 urtetik beherako gazteen % 46k alokairuko etxebizitza hartzen duen bitartean sektore pribatuan, 45 eta 64 urteen tartean kokaturikoen % 80 etxebizitza baten jabe dira, eta % 5 bakarrik bizi da alokairu pribatuko sektoreko etxebizitza batean errentari gisa.
- Horrek ez du esan nahi alokairuko etxebizitza errentagarria denik sektore pribatuan, alderantziz, hiri handietan batez ere oso garesti iritertzen da. Horieta, migrazio korronteen ondorioz –batez ere Europar Batasuneko gainerako herrialdeetatik eta Iparramerikatik etorritako pertsonak–, alokairuko etxebizitzaren eskaera handitu egin da modu nabarmenean.
- Horrela, 2003an, gazte batek 507 libera (740 €) ordaindu behar zuen hileko alokairuagatik sektore pribatuan, alokairu sozialaren batez besteko errenta 207 liberan (302 €) kokatzen zen bitartean. Jabetzako erregimeneko etxebizitzaren sektorean berriz, batez besteko gastua 408 liberakoa (595 €) zen. Ahalegina beraz, handiagoa da etxebizitza bat sektore pribatuan eskuratzeko jabetzan erosteko baino, nahiz eta azken sektore horretara iristea ezinezko zaien ez dituztelako erostetaren kasuan hasierako inbertsiorako beharrezkoak diren aurrezkiak, eta beraz, alokairu pribatuaren sektorean jarraitu beharrean aurkitzen dira.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Erresuma Batuan

Alokairuko etxebizitzarako laguntzak

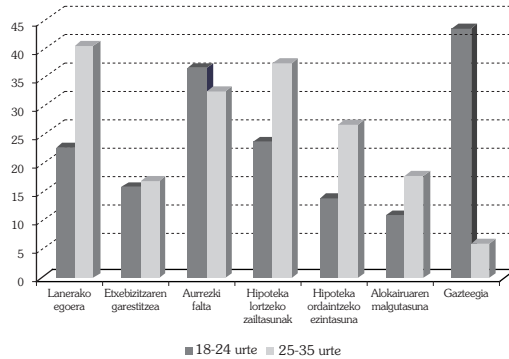
- Sektore pribatuan alokairuan bizi diren gazte gehienak etxebizitza partekatzen dute beste gazte batzuekin, eta gertakari hori, antza, zuzenean uzartzen da gazteentzako etxebizitzarako laguntza ereduari izandako aldarazpenarekin.
- Hain zuzen ere, 1996ko urrian etxebizitzarako laguntza sistema jarri zen martxan (*Housing Benefit*), eta mugapen horrek oso modu zuzenean eragiten dio emantzipazio prozesuari. Mugapen hori alokairu pribatuaren sektorean bizi diren 25 urtetik beherako gazte ezkondu gabeei zuzendu zitzaion, eta horren arabera adierazle berri bat sartu zen etxebizitzaren diru-laguntzarako emaniko zenbatekoaren kalkulurako kontuan hartu beharreko alokairuaren gehieneko zenbatekoa zehazteko adierazi berria sartu zen hau da, udal mailan zehazturiko batez besteko alokairua sukalde eta bainugela partekatutako gela bakanerako, eta egongela erabiltzeko eskubiderik gabekoarentzako. 25 urtetik beherako pertsona batek erabilitako irizpide estandarra gainditzen badu bizi den tokian, eta adibidez egongela badu edo partekatutako egongela bat erabiltzeko aukera badu, alokairuaren gainprezioari egin beharko dio aurre.

Jabetzako etxebizitza

- Bere aldetik, jabetzako etxebizitzaren sektoreak indarra galdu du azken urte hauetan. Laurogeiko hamarkadara arte, jabetzako etxebizitzaren eskari nagusia 35 urte baino gutxiagokoan aldetik zetorren. Askatasuna eta erantzukizuna ematen zituenaren ustetan, nolabaiteko estatusa ematen zuen, eta gainera, aberastasuna sortzeko nolabaiteko indarra zuen. Helburu oso desiragarrian bihurtzen zen, eta normalean, helduen bizitzarako trantsizioari amaiera jarri ohi zion. Horren ondorioz, tradizionalki, gazteak izan dira jabetzako etxebizitzaren erosle potentzialak. Egun oraindik, 26 urte azpitiko pertsona baten erantzukizunpean dagoen jabetzako etxebizitza kopurua milioi batera hurbiltzen da. Dena dela, jabetzako etxebizitzaren ereduaren joera hori garrantzia galtzen doa, eta hori etxebizitza baten jabe diren gazteen ehunekoetan nahiz hipotekaren kargak dituzten gazteen ehunekoetan islatzen da: 1987an, 26 urte baino gutxiagoko gazteen % 37k hipoteka mailegua zuen. 1997an, ordea, proportzio hori % 25era jaitsi zen.
- Arrazoiak konplexuak dira:
 - Batetik, jabetzako etxebizitzaren prezioak igo egin dira modu adierazgarrian azken urteetan.
 - Bestetik, gazteen artean ematen den langabezia maila handiak, lan merkatuko lehenengo lanpostuen ezaugarriek, unibertsitateko ikasketak egiten dituzten gazte kopuruaren pixkanakako handitzeak –ikasketa horiek geroz eta gehiago ari dira finantzatzen beren zorpetze ahalmena urrituz–, eta gazteei geroz eta mailegu gutxiago eman nahi dizkioten erakunde finantzarioen politika propioak, aipaturiko errealitatean geroz eta eragin handiagoa duten faktoreak dira adituen ustetan.
 - Gainera, geroz eta gazte britainiar gehiagok uste du etxebizitza bat jabetzan erosteak hainbat arrisku hartzea suposatzen duela. Horrela, 66. grafikoak jasotzen duen moduan, 90eko hamarkadaren amaiera aldera eginiko iritzi ikerketa batek dio etxebizitzaren merkatuaren egoera nahiz lan merkatuarena gazte britainiarren erabakietan eragina duten faktoreak direla etxebizitzaren erosketa posibleari aurre egiterakoan.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Erresuma Batuan

66. grafikoa: Erresuma Batuko gazteek jabetzako etxebizitza ez eskuratzeko ematen dituzten arrazoi nagusiak



Iturria: Ford, J. (1999): “Young adults and owner occupation. A changing goal”, eta Rugg, J. (Editor) (1999): *Young people, housing and social policy*, Routledge, London.

Etxebizitza soziala

- Zailtasun horien ondorioz, jabetzako etxebizitza partekatua geroz eta toki zabalagoa du gazteen lehentasunen artean, alokairuaren eta jabetza erregimenaren arteko erdibideko formula gisa. Hain zuzen ere, kuantitatiboki oraindik oso ohiko hautabidea ez bada ere, bai esan daitekeela gazteak direla eredu hori gehien erabiltzen dutenak. Horrela, Etxebizitzako Federazio Nazionalaren datuen arabera, 2004ko apirilaren eta 2005eko hilabete berdinaren arteko tartean 7.316 kontratu sinatu ziren partekaturiko jabetza ereduari, eta horietatik erdia baino gehiago, % 53 zehazki, 31 urte baino gutxiagoko pertsonen zegoen, % 16,8 18 eta 24 urte bitarteko pertsonen eta % 36,6 25 eta 31 urte bitarteko gazteen, hain zuzen.
- Etxebizitza soziala eskuratzearen aukerari dagokionez –tradizionalki udaleko etxebizitza enpresek kudeatu izan dituzte eta geroz eta gehiago etxebizitza elkarteek–, nahiko aukera mugatua da gazteentzat, eredu horrek lehentasuna eman izan die laiko familia unitateei, eta zehazki, diru-sarrerara maila baxuko familiei. Hala eta guztiz ere, 96-97 Etxebizitza Inkestako datuen arabera, etxebizitza sozialaren errentarien % 12 bakarrik bizi ziren gazteak edo seme-alabarik gabeko bikoteak ziren.
- Etxebizitza sozial horietarako sarbidea itxaronzerrenden bidez kudeatzen da eta horietan bakoitzak duen postua norbanakoen egoerarekin zerikusia duten irizpideen arabera zehazten da: familia bat eratzen ez dutenek edo familiako kargarik ez dutenek azkeneko postuak betetzen dituzte, eta itxaron beharreko tarte luzei atxikitzen zaizkie. Hala eta guztiz ere, sistemak jasotzen ditu zenbait salbuespen: horrela, pertsona gazte batek etxebizitzarik ez badu edo haurdun badago, bere lehentasunezko egoera zehazten duen txostena eska diezaieke gizarte zerbitzuei eta horrela, alokairuko etxebizitza soziala lortzeko aukerak zabaldu. Bestetik, udaleko gizarte zerbitzuek ostaturiko emateko betebeharra dute 16 eta 18 urte bitarteko gazteen, ahultasun egoera berezian aurkitzen direnean eta beren familien etxebizitzara itzuli ezin daitezkeenean.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Erresuma Batuan

- Erresuma Batuan, sentsibilizazio berezia dago gazteen egoitza arazoaren gainean, eta bereziki adin txikikoenen arazoarekin. Izan ere, ezin dute inolako zerbitzu edo diru-laguntza publikorik jaso, eta beraz, gizarte bazterkeria arrisku handiagoa dute etxebizitzarik gabe geratzen diren kasuan. Hain zuzen ere, etxebizitzarik gabeko gazte kopurua garrantzi handiena lortu izan duen gizarte kontuetako bat izan da gizarte politikan (laurogeita hamarreko hamarkadaren erdialdera 246.000 gazte zeudela kalkulatzan zen etxebizitzarik gabe Erresuma Batuan). Horrela, 2002an, arazo horri zehazki aurre egitera, eta batez ere horrelako egoerei aurre hartzera, zuzenduriko lege zehatza onartu zen. Modu horretan, tokiko administrazioei gazteen egoitza arazoei aurre egiteko bereziki zuzenduriko zerbitzuak izateko betebeharra jarri zitzaien. Horren guztiaren ondorioz, egun gizarte zerbitzuen agiria duten etxebizitzarik gabeko gazteek lehenatasuneko eskubidea dute etxebizitza sozialak lortzerakoan.

Modu osagarrian, aldi baterako ostatu eskaintza izateko beharra azpimarratu izan da, eta horrekin batera, arazoari erantzun emateko zeharkako politikak garatzeko beharra, egoitza bat izateko hautabide ezberdinak talde horiek lanaren munduan sartzeraz zuzenduriko prestakuntza eskaintzarekin konbinatuz.

2.5. ALEMANIA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Alemanian

Ezaugarri orokorrak

- Alemaniako etxebizitza politikaren aurkezpen orokorrean adierazi den moduan, gazteentzako etxebizitzaren kasuan ere azpimarratu behar da egun Alemania batuak bizi duen egoera oso ezberdina dela *länder* batetik bestera, Ekialdeko Alemanian edo Mendebaldeko Alemanian kokatu gorabehera. Hala eta guztiz ere, mendebaldeko eredurantzko joera aldakorra ari da antzematen.
- Biztanle gazteen taldeak ez du helburu esplizitua edo zehatza eratzin Alemaniako etxebizitza politikaren baitan, eta ez dirudi eztabaida politikoan lehenatasuneko arreta duen taldea denik ere. Horren arrazoia, beharbada, herrialde horretako egoera Europako beste herrialde batzuetan bizi dena bezain kezkarria ez dela da. Hala eta guztiz ere, izan daiteke izaera liberaleko tradizioak izateak ere eragina izatea, merkaturko mekanismoen erabilpenari lehenatasuna emanez esku-hartze publikoa mugatuz. Edonola ere, egun baieztatu daiteke, gazteentzat egokituriko etxebizitzaren defizita ematen dela, batez ere hiri handietan, nahiz eta tamaina ertainekoetan ere antzeman daitekeen.
- Egia esan, gazteek etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunak estuki uztartzen dira diru-sarreraren mailarekin. Gazteek -laneko bizitzari ekiten diotenek batez ere- laneko baldintza ezegonkorak, soldata baxuak eta egonkortasun gutxi izan ohi dute, eta askotan, ikasketak lanaldi erdiko edo aldi baterako lanpostuekin bateratzen dituzte. Arazoa are larriagoa bilakatzen da hiri handietan, hara abiatzen direlako gazteak ikasketak egitera eta lana bilatzera.

Emantzipazioa

- Gazte alemaniarren batez besteko emantzipazio tasak gutxitu egin ziren 70 eta 80ko hamarkadetan, baina nahiko egonkor mantendu ziren 90eko hamarkadaren erdialdera arte: horrela, 20 eta 24 urte bitarteko mendebaldeko gazte alemaniarren artean, familiaren etxebizitzaren geratzen ziren gazteen proportzioa jaitsi egin zen % 57tik % 55era. 25 eta 29 urte bitarteko gazteen kasuan berriz, ehunekoa igo egin zen % 20tik 21era. Aldiz, Ekialdeko gazte alemaniarren emantzipazio tasak are altuagoak dira.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Alemanian

Edukitze erregimenak

- Egoera horren arrazoia, neurri handi batean, gazteen arteko langabezia maila oso altua izatea da, batez ere 20 eta 24 urte bitarteko tartean, eta langabeziako batez besteko tasen aldean. Garai batean Ekialdeko Alemania izandako länderretakoa are altuagoa da: 1997an, 20 eta 24 urte bitarteko gazteen batez besteko langabezia tasa % 11koa zen lehengo mendebaldeko Alemaniaren kasuan, Ekialdekoak % 19 gainditzen zuen bitartean.
- Jabetzako etxebizitzaren sektorean sartzen den gazte alemaniarren kopurua oso baxua da (% 7 inguru bakarrik). Arrazoiak prezio altuak eta tradizionalki hipoteka maileguak lortzeko egon izan diren zailtasunak dira. Hala eta guztiz ere, jabetzako etxebizitzaren eresketa, dudarik gabe, gazte alemaniarren erreferentziako helburua da, beharbada edukitze erregimen hori loturiko estatuko laguntzengatik, baina baita ere jabetzako etxebizitzaren merkatuan sartzeko antzeman den baldintza finantzarioen hobekuntzengatik.
- Aitzitik, alokairu pribatuaren sektoreak, gazte alemaniar gehienak daudena, geroz eta erakargarritasun gutxiago duela dirudi, eskuragarri dagoen etxebizitza parkearen antzinasunagatik eta alokairuen prezioaren igoeragatik.
- 2003an, gazte alemaniar batek 543 € ematen zituen, batez beste, jabetzako etxebizitzaren sektorean, 405 € alokairu sozialaren kasuan eta 457 € alokairu pribatuarenean.

24. taula: Alemaniako familien portzentajezko banaketa etxebizitzaren edukitze erregimena, erreferentziako pertsonaren adina eta familiaren diru-sarrerak aintzat hartuta (2002. urtea)

	Jabetza	Alokairua	Azpierrentamendua
<i>Erreferentziako pertsona batekin</i>			
30 urte baino gutxiago	7,2	84,3	8,5
30 - 59 urte	43,2	55,0	1,8
60 urte baino gehiago	50,1	48,4	1,5
<i>Etxebizitza bakoitzeko diru-sarrera garbiekin</i>			
500 € baino gutxiago	16,3	69,4	14,3
500 € - 1300 €	24,0	71,9	4,1
1.300 € - 3200 €	43,4	55,1	1,4
3.200 € baino gehiago	68,1	31,5	0,4

Iturria: guk eginikoa, Alemaniako Estatistika Zerbitzu Ofizialaren datuetan oinarrituta (www.destatis.de).

Gazteentzako etxebizitza-politikak Alemanian

- Gazte heldu alemaniar gehienak –18 eta 30 urte bitarteko pertsonen % 85– alokaturiko etxebizitzetan bizi dira. Sektore horretako etxebizitzaren ezaugarriak asko aldatzen dira zonalde batetik bestera, eta esan daiteke alokairuek oso altuak izateko joera agertzen dutela Hanburgo, Munich eta Kolonia bezalako hiri handietan.
- Bestalde, alokairuen esparruan indarrean dagoen araudia ez da batere egokitzen gazteen beharretara: jada ezarritako prezioen igoera muga batzuen barruan egon arren, ez da hori kontratu berrien kasua, merkatuko batez besteko alokairuen oso gaintetik kokatu ohi direlako. Horrek oso ondorio negatiboak ditu etxebizitzaren merkatura lehen aldiz sartzen diren gazteentzat. Araudia horrek gainera zehazten du, alokairu pribatuko merkatuaren mugikortasuna oso garestia dela, eta horrek modu berean, kalteak dakartzat gazteentzat, haiek direlako mugikortasun behar handiena dutenak, prestakuntza edo lan baldintzengatik, edo bakoitzaren bizitzaren zikloko ezaugarriengatik. Horrek dinamismo handiagoa izatea dakarkie, eta aldaketarako behar handiagoa. Ondorioz, etxebizitza garestien den tartean bizitzera behartuta aurkitzen dira, eta ez bakarrik familiaren etxebizitzatik ateratzerakoan eta lehenengo aldiz alokairu pribatuko merkatura sartzerakoan, baizik eta modu berean, ondorengo aukera batzuetan, prestakuntza edo lan ezaugarriengatik etxebizitzaz aldatu behar dutenean.

Etxebizitza soziala lortzea

- Etxebizitza sozialari dagokionez, bereziki kontrolaturiko errentetara makurturiko alokairu sozialeko etxebizitzetan kasuan, adierazi behar da eskaintza gutxitzen ari dela, eta oso zaila dela gazteentzat horiek lortzea: egin izan diren azterketa batzuen arabera, mendebaldeko Alemanian kokaturiko länderretan eskaintza erreala 2 milioi etxebizitzakoa da, eta beraz, ezinezkoa da eskatzaileen zerrendan dauden 11 milioi pertsonen eskariari aurre egitea. Talde horrek gainera, mota honetako etxebizitzak lortzeko beste zailtasun bat du: eskaintza faltaren ondorioz, hainbat hiritan bakarrik bizi diren eta karga familiarrik ez duten pertsonentzako bereziki kaltegarriak diren irizpideak eranstea ekarri du, eta hori alde batera utziz, etxebizitza sozialaren ezaugarri propioak ere ez dira gazteentzako egokiturikoak, hiru edo lau pertsonako familiak sartzeko diseinatu baitziren. Orain dela gutxitik hona bakarrik ari dira horrelako neurriak gutxitzen, etxebizitzaren merkatuan antzeman daitekeen neurri bateko hobetzearen ondorioz.

Lortzeko ahalegina

- Testuinguru horretan, gazte alemaniarren etxeek, batez ere mendebaldeko Alemanian kokaturikoenenak, esfortzu handiagoari egin behar diote aurre alokairu pribatuko etxebizitzak lortu ahal izateko, nahiz eta etxeak txikiagoak eta kalitate okerragoak izan daitezkeen: garai batean mendebaldeko Alemania zeneko hiritarrek diru-sarrera garbien % 21 eskaini behar badiote alokairuaren ordainketari, gazteek % 25 eskaini behar diote. Ekialdean, proportzioak bidezkoagoak dira, eta hurrenez hurren % 13 eta 14an kokatzen dira.

Bestelako formulak

- Aipatu berri dugunak adierazten du, gazte alemaniarrek maiztasunez eta aldi baterako, ikasleei eta langile gazteei zuzenduriko etxebizitzak parekatzera jo behar izaten dutela. Ostaturako bestelako formula hori merkeagoa da, baina hainbat eragozpen agertzen ditu, batez ere errentarien segurtasun juridikorako falta.
- Azpierrentamenduak ere gazteek dezentek erabiltzen duen ostaturako bestelako formula eratzen du. Araudian ezarrita dagoen moduan, azpierrentamendu kontratua errentariaren eta haren azpikoaren artean sinatzen da, eta etxebizitzaren jabeak ez du inolako esku-hartzerik. Eredu horrek hainbat arazo ekartzen ditu ez dagoelako babes juridikorik.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Alemanian

- Modu osagarrian, herrialdeko ikasleen elkarte nagusiak ikasleen eskura jartzen ditu diruz lagundutako ostatu formulak. Orokorrean, partekaturiko etxebizitzetan kokaturiko gelak izan ohi dira, nahiz eta zenbait ikasle-egoitzatan banakako apartamenduak ere badituzten. Merkatuko prezioarekin alderatuz, aplikatzen zaien alokairua oso baxua da, eta ondorioz, itxaronzerrenda luzeak aurki daitezke.
- Gazteentzat ere, 40 m² baino gutxiagoko azalera duten apartamentu txiki edo estudioak existitzen dira, baina etxebizitza tipologia horrek agertzen duen arazo nagusia alokairuko prezioen araubidetik kanpo geratzea da, eta ondorioz, garestia izan ohi den bititoki eredia izaten da.

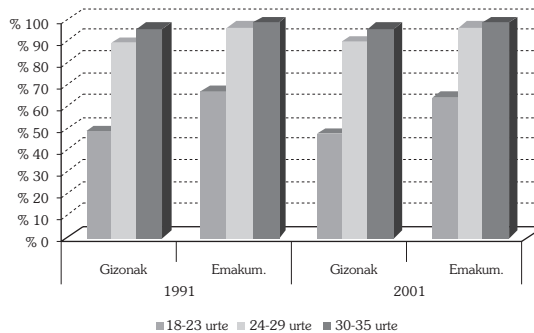
2.6. DANIMARKA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Danimarkan

Emantzipazioa

- Danimarkan, gazteek adin goiztiarretan emantzipatzeko joera izaten dute. 2001eko estatistika ofizialen arabera, 18 eta 23 urte bitarteko gizon gazteen % 47 emantzipaturik zegoen, eta tarte berdinean kokaturiko emakumeen kasuan % 64ko tasa ere lortzen zen. 25 eta 29 urteko tartean, gazteen % 96 inguru familiaren etxetik aterata zegoen jada, eta ez aparteko alderik ematen gizon eta emakumeen artean.
- Esan daiteke Danimarkako gazteen ohiko joera familiaren etxetik ateratzea dela prestakuntza fasean, adin goiztiarrean (18 eta 20 urteen tartean), lan merkatuan sartu ondoren behin betiko emantzipatzeko. Hala eta guztiz ere, lanaren ezegonkortasunak eta bizitzaren garestitzeak familiaren etxebizitzara aldi-baterako itzulketak ekartzen ditu.

67. grafikoa: Gazteen emantzipazio tasak Danimarkan (1991-2001)



Iturria: guk eginikoa, Danimarkako Estatistika Zerbitzu Ofizialaren datuetan oinarrituta (www.dst.dk)

Edukitze erregimena

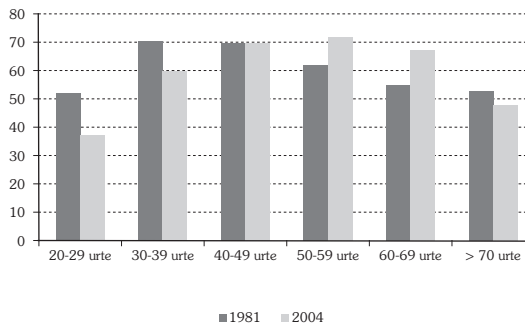
- Etxebizitzaren edukitze erregimenari dagokionez, gazteek gainerako biztanleen aldean joera gutxiago dute jabetzako etxebizitzarako, 68. grafikoa ikus daitekeen moduan. Hain zuzen ere, egun, jabetzako etxebizitza batean bizi diren 20 eta 29 urte bitarteko gazteen proportzioa % 37n kokatzen da, eta hori pixka bat baxuagoa da aurreko garai batzuekin alderatuz gero, 1981eko tasak % 50 gainditzen baitzuen.
- Hala eta guztiz ere, alde garrantzitsuak antzeman daitezke eskualde ezberdinetan: horrela, Kopenhage edo Frederiksberg bezalako hiri handitan, jabetzako etxebizitzan bizi diren gazteen ehunekoa oso txikia da, batez beste % 15 lortuz. Bornholmeko eskualdean berriz, proportzio horrek % 63 lortzen du, herrialdeko baliorik altuena agertuz.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Danimarkan

Etxebizitza soziala

- Egia esan, gazte daniarrek ez dute etxebizitzarako arazo larririk. Zailtasun handiena ahalik eta toki merkeena aurkitzea da zonalde erakargarrietan, hau da, Kopenhaguen eta Aarhusen. Bi hiri handi horietan, bai alokairuko etxebizitza –gazteentzat oso onuragarria ez den araudiari atxikirikoa– bai jabetzakoa oso zailak dira lortzen, gehiegizko prezioak agertzen dituztelako eta horiek lortzea oso zaila bilakatzen delako, eta hori erdialdeko etxebizitza txiki eta zaharretara jo arren. Hirigune handietatik kanpo ordea, eskaria ez da hain gehiegizkoa, eta gazteek ez dute aparteko zailtasunik arrazoizko etxebizitza lortzeko.
- Ofizialki, hiru maila ezberdin bereizten dira: familia unitateei zuzenduriko etxebizitza soziala, adinekoei zuzenduriko etxebizitza soziala eta gazteei zuzendurikoa. Guztira, 55.000 egoitza daude gazteei zuzenduta herrialde osoan, eta horietatik ia 25.000 jabetza publikokoak dira, eta % 60 inguru ikasle-egoitzetan kokatzen da. Orokorrean, bizitoki horiek banakako gelak izan ohi dituzte, eta errentariak sukaldea, komona eta egongela partekatu ohi dute. Modu berean, zerbitzu zentralak dituzte (garbitegia, besteak beste). Azkenaldian, igo egin da gazteen exijentzia maila mota horretako etxebizitzari dagokienez, eta kalitate handiagoa eskatzen dute. Horren ondorioz, etxebizitza elkarteak erreforma prozesu garrantzitsuak bideratu beharrean aurkitu dira.

68. grafikoa: Etxebizitzaren jabetza erregimena Danimarkan, adin taldeka (1981 eta 2004)



Iturria: guk eginkoa, Danimarkako Estatistika Zerbitzu Ofizialaren datuetan oinarrituta (www.dst.dk).

- Gazteei zehazki zuzenduriko etxebizitza sozial horiek lortzeko, Danimarkako gazteek etxean jabe diren etxebizitza elkarteek zuzenean kudeaturiko itxaronzerrenda jakin batean eman behar dute izena (15 urteetatik aurrera egin dezakete). Hala eta guztiz ere, mota horretako etxebizitzaren parke osora heltzea eta horren kudeaketa errazteko baliabideen aprobetxamendu hobea bermatuz, unibertsitate-hiri nagusienetan etxebizitza elkarteek lankidetzan jardutea erabaki dute, eta itxaronzerrenda bakarra ezarri.
- Egun ez dira etxebizitza sozialeko eraikin berriak egiten ari gazteei zuzenduta, baina martxan jarri berri da ikasle gazteei zuzenduriko alokairu pribatuko etxebizitzak eraikitzen laguntzeko diru-laguntza programa bat unibertsitate campusa duten hirietan. Programaren amaiera data 2007ko abenduan jarri da.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Danimarkan

- Gazteentzat bereziki diseinaturiko etxebizitza sozialak lortzeaz gain, gazteek familientzako etxebizitza sozialak lortzeko aukera dute. Kasu horietan ordea, ez dute inolako diskriminazio positiborik izaten adinagatik: ez dago erreserba kuporik, eta ez da adinaren irizpidea ere aplikatzen esleipenerako. Izan ere, familien etxebizitza soziala lortzeko oinarritzko irizpide erabakigarria itxaronzerrendan izandako antzinatasuna da, nahiz eta salbuespenak egiten diren behar egoera agertzen duten eskatzaileekin. Kasu horietan, lehentasuna beharreko pertsona horiek hartzen dute (esate baterako, familia kargak izan eta diru-sarrera maila baxua duen emakumearen kasua izan liteke). Behar irizpide hori aplikatuz esleituriko etxebizitzak hutsik dagoen parke sozial osoaren % 25 eta 33 artean kokatuko lirateke.
- Etxebizitza sozialak esleitzeko irizpideak zehaztea udalen eskumeneko jarduera da, eta itxaronzerrenden kudeaketa eta esleipen prozesua etxebizitza elkarteengan daude, aurreko paragrafoan aipaturiko behar sozialeko irizpideengatik eginiko esleipenak salbu.
- Etxebizitza sozialak lortzeak, hasiera batean, izaera unibertuala du, errenta maila altuak dituzten pertsona eta familia unitateei gehieneko diru-sarrera mugarik ezartzen ez zaion heinean, eta baliabiderik gabeko pertsoneri ere gutxieneko kopururik ezartzen ez zaielako.
- Hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da praktikan, egoera asko aldatzen dela udalerrri batetik bestera. Eskari maila oso altua duen Kopenhage bezalako hiri batean ia ezinezkoa den bitartean diru-sarrerarik gabeko pertsona batek etxebizitza soziala lortzea, beste batzuetan, eskaintzak eskaera gaingaitzen du, eta ez da inolako zailtasunik aurkitzen etxebizitzak eskatu ahala esleitzen direlako.

Jabetzako etxebizitzak

- Jabetzako etxebizitzari dagokionez, Kopenhagen batez ere, eta probintzietako hiri handietan orokorrean, etxebizitza txikiak izan ohi dira, gela bakarrekoak edo bikoak, eta hiriko erdigunean kokaturiko eraikin zaharretan egoten dira. Mota horretako etxebizitzaren eskaria oso altua izan da, bai gazteen aldetik eta baita beren gurasoen aldetik ere, baina eskaintza, oso urria izan da, eta ondorioz, mota horretako ostatuen garestitze garrantzitsua eman da. Gurasoentzat oso aukera erakargarria da zergen ikuspegitik, kendura garrantzitsuak izaten dituztelako. Hala eta guztiz ere, epe labur edo ertainean gainbalio interesgarriak lortzeko aurreikuspenak ere badira, eta hori aldeko faktore interesgarri gisa ezarri da. Adituek uste dute, gurasoek eginiko erosketek azken urteetako etxebizitza eskariaren % 50 inguru eratzen dutela.

Etxebizitzarako laguntzak

- Gazteei bereziki zuzenduriko etxebizitzarako laguntza orokorrik ez da existitzen, nahiz eta bitzitokiaren gastuei aurre egiteko ikasleei zuzenduriko laguntza badagoen. Diru-laguntza horren zenbatekoa 500 koroa danimarkarrekoa izaten da (67 € inguru).
- Diru-sarrera maila baxua duten gazteek biztanleriaren osotasunak jaso ditzakeen diru-laguntzak lor ditzakete. Zenbatekoa etxebizitzaren tamainaren, familiako kide kopuruaren, elkarbizitza unitatearen diru-sarrera mailaren eta alokairuarengatik ordaindu beharrekoaren araberakoa izan ohi da. Esate baterako, 4.000 koroa danimarkar hileko (hau da, 530 € inguru) bi gela dituen etxebizitza bat alokatzen duen ezkondu gabeko pertsona batek, 120.000 koroa urteko diru-sarrerak izanda (16.000 € inguru), 600 koroa hilekoko (80 €) etxebizitza diru-laguntza lortuko luke.

2.7. FRANTZIA

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

Ezaugarri orokorrak

- Gazteei bereziki zuzenduriko etxebizitza politika publikoa nahikoa aktiboa da Frantzian, eta oinarritzko bi ildoren inguruan antolatzen da: batetik, Estatuia independizatu berri diren gazteei laguntzen saiatzen da etxebizitzaren gastuei aurre egiteko. Helburua, batez ere, egoitza galtzea ekiditea da. Bestetik, gazteei zuzenduriko ostatu eskaintzaren arautze eta finantzaketa egiten du. Horretarako, adibidez, unibertsitate-egoitza eredu ezberdinak eraikitzen ditu, edo apartamentu txikiak erosteko diru-laguntza publiko ezberdinak jartzen ditu martxan.

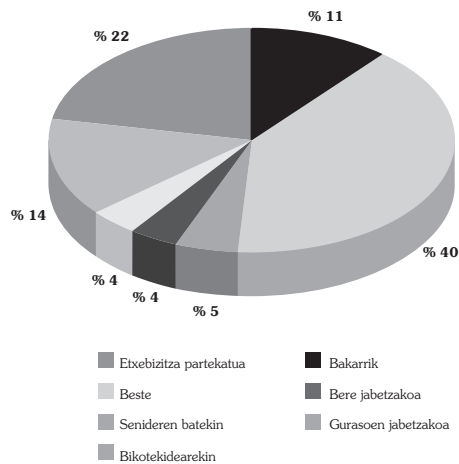
Emantzipazioa

- Emantzipazioari dagokionez, antzeman daiteke batez besteko tasak okertu egin direla azken hamar urteotan: 1982an beren gurasoekin bizi ziren 20 eta 24 urte bitarteko gazteen ehunekoa % 45ekoa bazen, kopuru hori handitu egin zen % 54ra 1990ean eta % 58,9ra 2000n. Bestalde, bikotekidearekin bizitzen jartzen diren pertsonen tasa modu are nabarmenagoan erori zen: 1982an % 30 zen, eta 1995erako % 18ra erori zen. Familiaren etxebizitzatik ateratzeko batez besteko adina luzatu egin da azken urteotan 1983 eta 1970ean jaiotako belaunaldien alderaketa egiten bada.
- Adituen ustetan, aldaketa horiek faktore ugariaren ondotik datoz, adibidez, ikasketen luzapena, lanpostu egonkorak eta soldata onekoak aurkitzeko zailtasuna, eta baita gazteengan antzemaniko jarrera aldaketa norbanakoaren independentziaren gainean.
- Laurogeiko hamarkadaren erdialdetik hona, aldi-baterako lanpostuak eta epe laburreko kontratuak ugartu egin dira Frantzian, eta gazteek etxebizitza lortzeko dituzten zailtasun nagusiak lanpostuen ezegonkortasunarekin lotzen dira zuzenean, Gazteen Autonomiarako Batzorde Nazionalak (*Commission Nationale pour l'Autonomie des Jeunes*) eskatuta gauzatu izan den txosten batek agertu duenaren arabera, eta modu berean, baita alokairuaren gastuei aurre egiteko diru-laguntzen urritasunarekin ere.

Edukitze erregimena

- Ikasle Bizitzaren Behatokiaren (*Observatoire de la Vie Étudiante*) datuen arabera, gehien erabiltzen diren ostatu formulak honako hauek izango lirateke:

69. grafikoa: Familiarekin bizi ez diren frantziar ikasleen banaketa, ostatu erregimenaren arabera



Iturria: Anciaux, J.P. "Rapport sur le logement étudiant" (2004), Observatoire de la Vie Étudiante 2002 Inkestan oinarritua.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

Lortzeko ahalegina

- Jabetzako etxebizitzaren arloan, azken urteetan antzeman den prezioen igoera garrantzitsuak gazteak urrundu ditzake edukitze erregimen honetatik, nahiz eta merkaturako baldintza finantzarioak onuragarriagoak diren erosketarako 90eko hamarkadan zirenak baino, batetik, lehen eskuraketako erosleek, gazteak batez ere, ez dituztelako normalean hasierako ekarpenei aurre egiteko behar diren zenbatekoak, eta bestetik, alokairuen batez besteko hazkuntza askoz ere txikiagoa izan delako. Egin izan diren azterketek baieztatzen dute, egoera horren ondorioz gazte askok emantzipatzeko adina atzeratzeko erabakia hartzen dutela -24 eta 29 urte bitarte dauden gazteen % 30ek-, eta familiaren etxebizitzan geratzen diren urte horietan dirua aurrezteko aprobetxatzen dutela aurrerago jabetzako etxebizitza lortzeko aukera izateko.

Etxebizitzarako laguntzak

- Gazteentzako etxebizitza lortzeko duen kostuari dagokionez, balioztapenek diote 2002rako kontzeptu horri emaniko batez besteko eta hileko gastua 549 €-ra iristen zela etxebizitza librearen erosketaren kasuan, 359 €-ra alokairu sozialaren sektorean eta 482 €-ra alokairu pribatuaren kasuan. Aldeak, beraz, ez dira oso altuak edukitze erregimen baten eta bestearen artean, batez ere jabetzako erregimena eta alokairu pribatuaren sektoreko etxebizitzaren lorpena alderatzen baditugu. Horren arrazoia, neurri handi batean, egungo egoera ekonomikoan ematen ari den interes tasa txikia izan daiteke. Testuinguru horretan, jabetzako etxebizitzan bizi diren hiritarren proportzioaren hazkundera ez da modu orekatuan eman adin tarte guztietan: 50 urtetik gorakoen artean proportzioak gorantz egiten jarraitu duen bitartean, 30 urtetik beherakoenen kasuan gutxitu egin da.
- Alokairu pribatuaren sektoreari dagokionez, gazteentzako arazoetako bat izaten da jabeek kontratuen berritzeak aprobetxatu ohi dituztela alokairuen prezioak igotzeko, eta batez besteko igotze hori % 10,5ekoa izan ohi dela (2005eko datuak). Ohiko jardunbide horrek bereziki kaltetzen ditu gazteak, ikasle nahiz langileak. Izan ere, mugikortasun handiena agertzen duen gizarte taldea da.
- Frantziaren ezaugarri da etxebizitzarako laguntza politika zabala izatea. Biztanleriari orokorrean zuzenduriko laguntzak dira, eta horietan gazteek ere parte hartu dezakete. Horrek emantzipazio prozesuak errazten laguntzen du modu nabarmenean. Egin izan diren balioztapenen arabera, 2002an gurasoen etxebizitzan bizitzen ez ziren 18 eta 29 urte bitarteko gazte frantsesen % 37k ostaturako ematen diren diru-laguntza zuzenen onuradun izateko aukera izan zuen.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

25. taula: Etxebizitzara bideratutako laguntzen onuradun gazteak Frantzian 2000n (onuradunen kopurua eta laguntzetan duen ehunekoa)

CAF métropole	ALF	ALS	APL	Guztira
Onuradunen kopurua guztira	1.103.100	2.046.800	2.684.600	5.834.500
25 urtetik beherako onuradunak	69.600	725.400	227.300	1.022.300
25 eta 29 urte bitarteko onuradunak	178.600	274.600	274.100	727.300
30 urtetik beherako onuradunak	248.200	1.000.000	501.400	1.749.500
Onuradun ikasleak	9.500	547.000	114.000	671.100
2000 urtean guztira emaniko diru-laguntzak (milioi €-tan)	2.465	3.222	5.704	11.991
25 urtetik beherakoei emanikoak		927	385	1.478
25 eta 29 urte bitarteko pertsonen emanikoak	166	444	594	1.490
Ikasleei emanikoak	452	657	154	811

Iturria: Roth, N. (2002): Pour une autonomie responsable et solidaire, Rapport au Premier ministre, Commission Nationale pour l'autonomie des Jeunes, Secrétariat assuré par le Commissariat Général du Plan, Paris

Oharrak: APL: Aide Personnalisée au Logement; ALF: Allocation de Logement à caractère Familial; ALS: Allocation de Logement à caractère Social.

- Diru-laguntzaren zenbatekoa zuzenean ordaintzen zaio etxebizitzaren jabeari, eta kopuru hori automatikoki kentzen zaio alokairuaren prezioari. Diru-laguntza kontzeptuan emango denaren kalkulua alokairuaren prezioaren eta ikaslearen egoera ekonomikoren arabera egiten da (bekarik baduen ala ez, lanaldi erdiko lanposturik baduen, edo antzerakoak).
- 90eko hamarkadaren hasieran, etxebizitzarako diru-laguntzen zenbatekoa handitzeko prozesuari ekin zitzaion. Horrek, batetik, modu aktiboan ez ziharduten pertsonen edo langabezia zeudenen alde egingo luke, baina batez ere ikasleen aldeko neurria da, beti ere Administrazioak diruz lagundutako etxebizitzak okupatzen ez badituzte. Adierazitako diru-laguntza lortu ahal izateko, alokairu kontratuak ikaslearen izenean egon behar du, eta etxebizitzak azalera eta bizigarritasun ezaugarri jakin batzuk bete behar ditu (9m²-ko gutxieneko azalera pertsona bakoitzeko, edo 16m²-koa bikoteen kasuan). Adibide gisa aipatzearen, CROUS-Centres Régionaux de Œuvres Universitaires et Scolaires sareak eskaintako unibertsitate ostatuiei emaniko laguntza 2005ean, 45,73 €-koa izan zen hileko (ikaslea bekaduna zen kasuan) eta 37,80 €-koa bestelako kasuetan. Kopuru hori hileko ordaintzen zuten batez besteko 115 €-ko alokairuari kendu beharrekoak ziren.
- 2000. urtearen amaiera aldera, 30 urtetik beherako bi milioi pertsona inguru zeuden Frantzian etxebizitzarako laguntza pertsonal horien onuradun gisa. Kopuru hori diru-laguntza mota hau jaso zuten pertsona guztien % 30 da gutxi gorabehera, eta eginiko balioztapenaren arabera uste da, horietatik 660.000 inguru ikasleak zirela.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

Etxebizitza soziala

- Modu osagarrian, 30 urtetik beherako gazteek “loca-pass” izeneko diru-laguntza zehatzak jasotzeko aukera dute. 1998an ezarritakoak izan ziren, eta etxebizitzaren lanbideen arteko batzordeek (Comités interprofessionnels du logement) eman ohi dituzte. Batzorde horiek etxebizitzari zuzenduriko enpresa kotizazioaren % 1ekin finantzatzen dira. Diru-laguntza horren xede nagusia alokairu kontratua sinatzerakoan jarri beharreko fidantzaren zenbatekoa gazteei aurreratzea da. Diruaren itzulera hileko 15 €-ko gutxieneko kuotak ordainduz egiten da. Alokairuko 18 hilabeterainoko ordainketaren eta alokairu kontratuaren lehenengo hiru urteetako komunitate gastuen ordainketaren berme abala da. Beste modu batera esanda, erantzukizun solidarioko sistema da: errentariaren zorra emango balitz, abal-emaileak gehienez adierazitako tartetarako zor den zenbatekoa bete beharko luke.
- Azkenik, egoera ezegonkorra baieztatzen duten 18 eta 25 urte bitarteko gazteek Etxebizitzarako Solidaritate Fondoak (Fonds de solidarité logement) emaniko laguntzak lortzeko aukera dute. Ez dira aldizkako laguntzak, eta ezohiko gastuei aurre egitera zuzendurikoak dira.
- HLM parkearenak diren etxebizitza sozialen esleipenari dagokionez, estatuko araudiak ez du inolako lehenetasunik ezartzen gazteentzat. Hasiera batean, etxebizitza sozialak elkarbizitza unitatearen eraketaren arabera ematen dira eskaera aurkezten den datan, eta familiaren eraketari etxebizitza egokitzea bezalako faktoreen arabera ematen dira. Laneko tokiaren gertutasunak eta eskatzaileen beharretara egokitzen diren ekipamenduak egotea ere, kontuan hartzen diren faktoreak dira. Lehenetasuna izango duten taldeen artean honakoak aurkituko lirateke: pertsona ezgaituak edo familiaren barruan pertsona ezgaituren bat dutenak; diru-sarrera maila baxua duten pertsonak; etxebizitzarik gabeko pertsonak edo beren etxebizitzaren ezegonkortasun edo osasungarritasun ezagatik berehalako beharra agertzen dutenak; eta aldi-baterako bizitokietan bizi diren pertsonak. Behin talde horien beharrak beteta, geratzen diren gainerako etxebizitzak sailak onarturiko esleipen araudian ezarritako irizpideak kontuan hartuta esleitzen dira.
- Saileko mailan, Pertsona Behartsuen Etxebizitzarako Jarduera Planak (Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Defavorisées) ezartzen dira, eta batzuetan, lehenetasunez arreta eman beharreko taldeak definitzen dituzte. Etxebizitzako Sail Nazionalaren arabera, 2004. urtean 83 departamentuk garatu zituzten mota horretako planak eta horietatik 36k bereziki ahulak ziren taldeen maila zehatzak ezarri zituzten (gazteak, pertsona bakarrak, etorkinak, eta abar).
- Agerturiko testuinguru horretan, normala dirudi etxebizitza sozialak ez izatea gazteek asko erabiltzen dituztenak: datuen arabera, adibidez, 19 eta 24 urte bitarteko gazteen artean % 15ek bakarrik lortzen du etxebizitza soziala, % 56k alokairu pribatuko parkeko etxebizitza lortzen duen bitartean. Hala eta guztiz ere, azken urteotan eta baita azkenaldian ere, egoera horri erantzun emateko badirudi geroz eta gazte gehiagok lortzen duela HLM motako etxebizitza bat. Horrela, HLMeko errentari berrien % 33 30 urtetik beherakoa da: batez ere karga familiarak dituzten (% 54) eta bikotekidea-rekin bizi diren gazteak dira (% 74).
- HLM motako etxebizitza bat lortzeko zerrendetan egon beharreko batez besteko denbora tartea asko aldatzen da udalerriaren ezaugarrien arabera. Hala eta guztiz ere, ANIL erakundearen (Agence Nationale pour l’Information sur le Logement) datuen arabera, 18 eta 24 hilabete bitarte itxaron behar da Estatu mailan, nahiz eta 30 hilabete ere itxaron daitezkeen Parisen.

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

- Gazteei bereziki zuzenduriko etxebizitza sozialaren maila existitzen ez bada ere, kupo jakin bat haien behar zehatzetara egokitzeko ahalegina egiten da. Horrela, HLM erakundeek etxebizitza kopuru jakinak gordetzen dizkiete Gazteen Ostatu Independerako Toki Batzordeei (Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes), Toki Misioei (Missions Locales) edo beste zenbait erakunderi, haiek etxebizitzaren alokairua kudea dezaten gizarteratze prozesuan ari diren gazteei lehentasuna emanaz.

Hala eta guztiz ere, aditu askok dio etxebizitza sozialen parkea ez dela ondo egokitzen gazteek eskatzen duten etxebizitza tipologiara, bereziki bakarrik bizi diren pertsonen kasuan: horrela, gela bakarreko apartamentuek HLM eskaintzaren % 5,3 bakarrik suposatzen dute, eta bi gelakoek % 18. Sektore pribatua hobeki egokitzen da, estudio eta apartamentu txikien ehuneko handiagoak agertuz.

- Bestalde, azken urteotako helburu nagusienetako bat etxebizitza sozialaren sektoreak bizi duen zatiketa eta estigmatizazio prozesua apurtzea izan da. Hala eta guztiz ere, kontuan hartu behar da aipaturiko parkearen birgaitze eta modernizatorako eginiko ahalegina handia izan den arren, oraindik mota horretako arazo larriak pairatzen jarraitzen dela. Horrela, gizarteko maila ertaineko hiritarrak erakartzeko saiakera egin zen beren egoera hobetzeko, adibidez, birgaituriko etxebizitzaren jabekidetasuna eskaintzen zien programak eginez. Estrategiak ordea, ez zuen arrakastarik izan. Ondorenean, gazteen artean eragin berezia izan zuen estrategia jarri zen martxan. Ikasleak etxebizitza sozialaren sektorerako erakartzeko saiakera ere egin zen, gizarte zatiketaren egoera hobetzeko helburuarekin. Lortu nahi zen helburuan arrakasta izan bada ere, antzeman daiteke sektore horretan sartu diren ikasle gehienak aldi baterako bizi direla horrelakoetan, edo lo bakarrik egiten dutela etxebizitzan, eta ondorioz, auzokideekiko harremana oso urria da. Hala eta guztiz ere, badirudi zenbait gaztek komunitatearen jardueretan hartzen duela parte, eta auzoen birgaitze sozialaren prozesuan modu aktiboan ari direla laguntzen. Esate baterako, auzotarren seme-alabei laguntza eskaintzen diete ikasketetan, edo auzoetan jarduera kultural edo kirolezkoak antolatzen dituzte.

Hautabideak

- Gazteentzako etxebizitza esparruko esku-hartze publikoaren baitan, taldekako bizitoki eskaintzaren sustapen eta subsidiazioa ere ematen dira. Balioztapenen arabera, 18 eta 28 urte bitarte dituzten gazteen % 5 inguru hartzen dute, eta bereziki, bi motatakoak izaten dira:

- Alde batetik, unibertsitate-egoitzak daude. Egun 150.000 toki inguruko eskaintza dute gazteentzat.

- Bestalde, langile gazteentzako aterpe edo egoitzak daude (foyers de jeunes travailleurs). Hasiera batean talde horri zuzendurikoak baziren ere, denborarekin izaera sozial nabarmeneko egoitzatan bihurtu dira, eta gizarte gatazka egoeran edo bazterkeria egoeran dauden gazteak jasotzen ditu, 16 eta 30 urte bitartekoak direnean. Ostatu mota horretan eskainitako toki kopurua 60.000 ingurukoa da. Foyer horien helburu nagusia gazteei bizitokia ematea da emantzipazio tarte osoan. Funtzioa ez da bizitoki izatearena bakarrik, gizarteratzea sustatzen saiatzen direlako gizarte eta laneko orientabide zerbitzuen, lanerako prestakuntzaren, prestakuntza sozio-kulturalaren eta osasunerako hezkuntzaren bidez. Familiaren esparrutik independizatzeko beharra duten 18 eta 30 urte bitarteko gazteei, lehen lanpostuaren bila dabilzan langileei edo lan ezegonkorra dutenei eta laneko prestakuntza jasotzen ari diren ikasleei zuzendurik egon ohi diren arren, etxebizitza finkorik gabeko gazteek, prestakuntza edo laneko zentroetatik familiak urrun dituztenek eta apurturiko antolaketa familiarretatik datozenek lehentasuna dute gainerakoek aurretik. Hala eta guztiz ere, aukeraketa politika eredu ezberdinen arteko nolabaiteko oreka lortzen saiatzen da. Aldameneko herrialdeko esperientzia hori modu berean aplikatu da, nahiz eta zenbait aldakuntza erantsi zaizkion, herrialde anglosaxoi ezberdinetan (Australia, Estatu Batuak, Erresuma Batua).

Gazteentzako etxebizitza-politikak Frantzian

- Mota horretako egituretan jarraitzea gaztearen bizitzaren trantsizio tarte bati dagokio, eta ez da inolaz ere bere betirako etxebizitza bilakatu behar; mugikortasunaren alde egin eta bertan bizi direnen mugikortasuna eta txandakatzea ahalbidetu behar dira. Hori horrela izateko, gehieneko egoitza tarteak ezartzen dira 6 hilabetetan. Praktikan alde nabarmenak antzematen dira tarte horietan, eta kasu dezentetan urtebeteko iraupena gainditzen dute.
- Mota horretako esperientzien sustatzaile administrazioa nahiz bestelako erakundeak izan daitezke. Normalean, fundazioak eta elkarte zibil eta erlijiosoak bezalako irabazi asmorik gabeko erakundeak dira. HLM babes sistemaren barruan ere, existitzen da bizitoki mota hori. Pertsona gazteek beti ordaintzen dute bizitoki zerbitzuagatik eta gainerako zerbitzuak erabiltzeagatik, baina beti bakoitzaren aukeren arabera egiten da.
- Foyerrek egitura ezberdinak izan ditzakete: zerbitzu komunak eta banakako gelak dituen eraikin bakarrean kokatu daitezke; bi zonaldeetan antolatu: zerbitzu komunak eraikin zentralean kokatuz, eta bizitokirako beste inguru bat utzi. Inguru hori gertuko higiezinetan kokaturiko apartamentu txikiek eratuko dute. Azkenik, auzo berean kokaturiko ohiko bizitoki sarean antola daitezke.

3. GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA POLITIKAK ESTATUAN

Aurreko ataletan adierazi izan den moduan, Estatuko Administrazio orokorrak estaturako etxebizitza planak diseinatu eta onartzen ditu, eta horiek osatzeko autonomia erkidegoek eginikoak daude. Aplikatzerako garaian, finantzaketa propioa nahiz estatukoak dute lankidetzeta hitzarmen ezberdinen esparruaren baitan. Atal honetan, estatuko plan horien esparruan, zehazki eta bakarrik gazteei zuzenduriko neurriak aztertuko ditugu. Neurri horiek biztanleriaren osotasunarentzat modu orokorragoan ezarritakoei eransten zaizkie, eta gazteentzako eskuragarri daude modu berean.

Hain zuzen ere, estatuko etxebizitza planak hasi zirenetik, etxebizitza eskatzaile ziren gazteen taldeari zehazki zuzenduriko zenbait neurri hartu behar izan dira.

- Horrela, adibidez, 1998-2001 Planak mailegu kualifikatuen aldeko diskriminazio positiboa ezarri zuen. Mailegua ematen zuen erakunde finantzarioari ordaindutako hipoteka maileguaren amortizazio kuotaren ehuneko bat diruz laguntzean zetzan, eta onuradunaren diru-sarreraren arabera zehazten zen. Zehazki aurreikusi zen, 3,5 milioi pezeta baino gutxiagoko diru-sarrerak zituzten familiei laguntzaren zenbatekoa bikoiztea, familiako kideak 30 urtetik beherakoak izatean.
- Ildo beretik jarraituz, 2002-2005eko Etxebizitza Planak diru-laguntza zuzenak eta ezohikoak ezarri zituen lehenengo etxebizitza erosi nahi zuten gazteentzat. Diru-laguntzari Sartzeko Estatuko Laguntza Zuzena (SELZ) izena eman zitzaion, eta pertsona gaztearen definizioari emaniko adin muga 30 urtetatik 35era zabaldu zen. Horren arrazoia gazteen emantzipazioan emaniko batez besteko adinaren atzerapena izan zen. Gehieneko diru-sarrera kopurua (3,5 aldiz Lanbideen arteko gutxieneko soldata 2002-2005eko Etxebizitza Planean) gaintitzen ez zuten eta azalera jakin bat (90 m² erabilgarri) lortzen ez zuten etxebizitza zuten pertsonen etxebizitza jabetzan erosteko laguntza emateko diseinatu zen, eta diru-laguntza bi eredutan aurkeztu zen: bata hiritar guztientzako oinarrizkoa izango zena, eta bestea talde zehatz batzuentzat bereziki emanikoa, besteak beste pertsona gazteentzat, familia ugariantzat, guraso bakarreko familia unitateentzat, eta familiako kideen artean pertsona ezgaituren bat duten familientzat emanikoak. Eredu berezi horrek diru-laguntza kopuru gehigarria eransten zuen 35 urtetik beherako pertsonentzat, eta modu berean gehieneko diru-sarrerak areagotzen zituen LGSaren 4,5 aldietara arte; laguntza gehigarri horren zenbatekoa handitu egin zen 2002-2005eko Etxebizitza Planean, eta 3000 €63-ra iritsi zen. Laguntza horiek erakunde finantzarioaren bidez eskuratzen ziren etxebizitza erosterakoan hartutako maileguan eginiko ordainketa bakarrean.

SELZak kualifikaturiko maileguekin bateragarriak ziren, nahiz eta kasu horietan maileguaren kuotako diru-laguntza gutxitu egiten zen: % 5 eta % 20ren artean kokatzen zen diru-sarrerak gorabehera. Aldiz, bi formulak bateratzen ez ziren suposamenduetan ehuneko % 5 eta 40 artean kokatzen zen. Azken batean, onuradunek sarrerarako laguntza zuzena aukera zezaketen kuoten subsidiazio txikiagoarekin, edo bestela

⁶³ Etxebizitza udalerrri bereziren batean kokatuko balitz, ezarritako prezioaren arabera handitzen zen zenbateko hori.

kualifikaturiko maileguen amortizazio kuoten subsidiazioa modu nabarmenean handitu kasu horretan SELZari uko eginez.

26. taula: 2002-2005eko Etxebizitza Planean sartzeko Estatuaren zuzeneko laguntza

Diru-sarrerak (LGSa zenbat aldiz)	Etxebizitzaren prezio guztiaren %	35 urtetik beherakoak	Zenbateko bereziak ⁶⁴		Bestelakoak ⁶⁵
			Familia ugaria		
			Seme-alaba zk.	€	
1,5 arte	% 11		3	3.000	
>1,5<2,5	% 8	3.000 €	4	3.600	900 €
>2,5<3,5	% 5		5 edo gehiago	4.200	
>2,5<4,5	-				

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. 2002-2005eko Etxebizitza Plana. Vitoria-Gasteiz, 2002.

Gaian aditu diren pertsona batzuk mota honetako diru-laguntzak kritikatu izan dituzte, batez ere, jardunbide publikoaren neutraltasuna apurtzen dutelako berriro ere. Izan ere, edukitze erregimen zehatzaren alde egiten dute, jabetzako etxebizitzaren alde hain zuzen, alokairuaren kaltetan edo gutxitzearen kontura. Kritikek gainera, adierazitako laguntzen eraginkortasun eza azpimarratzen dute adieraziz, egun biztanleriaren etxebizitza eskariak orokorrean, eta gazteenak bereziki, modu nabarmenean gorantz egin duela kontuan hartuta, horrelako diru-laguntzek eragin zuzena dutela prezioen gainean.

Alokairu sektoreari dagokionez, azken urteetan gehien zabaldu den neurrietako bat Espainiako Gazteriaren Institutuak (Injuve) autonomia erkidego ezberdinekin eta udalerrri anitzekin sinaturiko hitzarmenen ildoak ezarri izan du, gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsak sortzeko (ikusitako hurrengo kapituluko 5. atala).

- Orain dela gutxi, 2004ko uztailean hain zuzen ere, Etxebizitza Ministerioak neurri berritzaileak sartu zituen Etxebizitza eta Lurzoru Esparruko Neurri Urgenteen Plana delakoaren esparruan, eta 2002-2005 Plana oraindik indarrean zegoenean. Ardatz nagusienetako bat alokairuko etxebizitzaren sektorea sustatzean zetzan.
 - Modu horretan, pizgarri ekonomiko berriak ezarri ziren, alokairu pribatuaren sektorea berpizteko helburuarekin, Alokairuko Agentzia Publikoa jarri zen martxan, eta etxebizitza hutsetako jabeei zuzenduriko hainbat laguntza arautu ziren horiek birgaitzeko eta merkatuan jartzeko. Zehazki ezarri zen, jabeek beren etxebizitzak alokairuan eman beharko zituztela gutxienez 5 urtez, eta ordainetan gehienez 6000 €-ko diru-laguntza jasotzeko aukera izango zutela, ordainketa ezak eta kalteak betetzeko, nahiz etxebizitzaren birgaitze eta egokitzapenerako. Baldintza alokairuko merkatuan jartzea zen prezio mugatuarekin.

¹² Udalerrri bereziaren kasuan, handitu egiten da Autonomia Erkidegoek ezarritako prezioaren proportzioan.

¹³ Seme-alabak, pertsona ez gaituak edo zaindu beharreko adinekoren bat duten familia unitateak.

- Aipaturiko planean onarturiko beste neurrietako baten helburu zehatza gazteen alokairuko etxebizitzaren sarbidearen kostua gutxitzea zen: urteko errentaren % 40a arteko laguntza ezarri zen, 2.880 €-ko gehieneko muga jarritz (240 € hileko), eta 24 hilabeteko gehieneko iraupena emanez 35 urtetik beherako errentariei, beren diru-sarrerak 15.792 €-ak gainditzen ez bazituzten urteko.

Ministerioak beste autonomia erkidegoekin koordinatuz jarritako helburua, 15.000 laguntza jabeentzat eta beste 16.000 errentarientzat izan zen. Proiektu horretarako 180 milioi euro eman ziren, eta bi taldeen artean % 50era banatu zen. Eskuragarri dauden datuak kontuan hartuta, ez dirudi neurri horiek nahi izan zen efektua lortu zutenik, izan ere, 2004an hasieran aurreikusitako alokairu laguntzen % 25 baino gutxiago finantzatu ziren –2004ko ekitaldirako iragarritako itzuli beharrik gabeko 31.000 diru-laguntzetatik, 7.646 finantzatu ziren–. Arrakasta maila urria argitzeko Ministerioak dio neurria berritzailea zela, eta autonomia erkidego batzuk mantso ibili zirela laguntza horiek beren araudietan eransterakoan eta modu efektiboan aplikatzeko beharrezkoak diren aldarazpenak egiterakoan.

- 2005eko uztailean, uztailearen 1eko 801/2005 Errege Dekretua⁶⁶ onartu zen. Horren bidez, Estatuko 2005-2008ko Etxebizitza Plana onartu zen, egun indarrean dagoena hain zuzen. Labur adierazteko baieztatu daiteke, aurrekoen aldean, Plan honek oreka handiagoa lortzeko helburua duela alokairuari emaniko laguntzen eta jabetzari emanikoen artean, nahiz eta oraindik orain azken edukitze eredu horri lehentasuna ematen zaion. Horrela, laguntzak ezartzen dira etxebizitza propioak alokatzen dituztenentzat eta etxebizitzak alokatzeko helburuarekin bakarrik erosten dutenentzat. Modu berean, diru-laguntzak ezartzen dira alokairuko etxebizitzan bizi diren errentarientzat, jada aipaturiko Neurri Urgenteek ere jasotzen zuten ildo bera jarraituz. Etxebizitza Planaren arabera, alokairurako diru-laguntzak lortzeko, lehentasuna izango dute talde jakin batzuetakoak izan eta etxebizitzako alokairu kontratu bat formalizatzen duten pertsonak, horien artean, 35 urtetik beherako gazteak egongo lirarteke. Laguntzaren gehieneko zenbatekoak ez du urtero ordaindu beharreko errentaren % 40 gaindituko, eta 2.880 €-ko gehieneko muga jarriko zaio. Diru-laguntza lortu ahal izateko, familia onuradunen diru-sarrerak ezingo dituzte EAEAP 2,5 aldiz⁶⁷ gainditu, eta iraupena 24 hilabetekoa izango da. Diru-laguntza horiek berriro ere lortzeko, gutxienez 5 urte igaro behar izango dira azkenekoz jaso zirenetik.

Hala eta guztiz ere, txosten honen helburuarekiko adierazgarriena dena da honako jarduera hauek jasotzen dituen Gazteentzako Etxebizitza Programa baten Plana sartu izana:

- *Gazteentzako alokairuko etxebizitza*. Finantza laguntzak ezartzen ditu gazteen alokairuari zuzenduriko⁶⁸ eraikuntza berriko etxebizitza babestuetarako, eta babes hori zabaltzen du etxebizitzaren zerbitzu komunei dagokien azalera erabilgarriarentzat,

⁶⁶ 2005eko uztailearen 13ko EAO.

⁶⁷ 6577,20 € 2005ean. Diru-sarrerak familia unitateri dagozkio.

⁶⁸ Hala eta guztiz ere, adineko pertsonen taldeak, etorkinenak edo mota honetako etxebizitzetan egokitzen diren beste edozeinena ere diru-laguntzak jasotzeko aukera dute.

- % 20koa gehienez. Etxebizitza horien azalera erabilgarria 30 eta 45 m² artean kokatzen da, eta zerbitzu komunetarakoa ere sartzen da. Urteko hasierako gehieneko errenta erreferentziako gehieneko prezio legalaren % 3,5en ezartzen da, eta ezingo da izan estatu mailan ezarritako oinarritzko prezioa 1,6 aldiz baino handiagoa, hau da, 38,50 € urteko m² erabilgarriko 2005ean.
- *Diru-laguntzak errentari gazteentzat.* 35 urtetik beherako errentariak diru-laguntzak eskatzeko aukera dute errentaren ordainketari aurre egin ahal izateko, eta lehentasuna duten taldeen barruan kokatzen dira.
 - *Etxebizitza erosteko laguntzak.* Sartzeko Estatuko Laguntza Zuzenerako (SELZ) estatuak ezarritako diru-laguntza zuzenen zenbatekoak 10.000 €-ra iritsi daitezke, eskatzaileak familiaren diru-sarreraren erdia baino gehiago jartzen dutenak gazteak direnean, eta beti ere eskatzailearen diru-sarrera mailak EAEAP 2,5 aldiz gainditzen ez duenean. EAEAP 2,5 eta 3,5 aldi artean kokatzen badira pertsona horren diru-sarrerak orduan laguntza 7.000 €-koa izango da. Laguntzari 1.000 € gehi dakizkio erosle gaztea lehentasunezko babesa duen familia unitateren batekoa bada. Talde horretan sartuko lirateke seme-alabak zaintzeko arduraren guraso bakarrek familiak, familiako kideren bat pertsona ezgaitua denean edo 65 urtetik gorakoren bat, genero edota terrorismo indarkeriaren biktimak dituzten familiak eta gizarte bazterkeria arrisku edo egoeran daudenak. 35 urtetik beherako gazteek, 70 m²-ko etxebizitza izanda, beste handiago bat eskatzen badute familia unitateko kideak gehitu egin direlako, familia ugarietzat aurreikusitako erraztasun ugari lortu ahal izango dituzte.
 - *Jabetzako etxebizitza babestua lortzeko lehentasuna:* alokairuko etxebizitza babestuetan bizi diren gazteek lehentasuna izango dute jabetzako etxebizitza babestuak lortzeko, autonomia erkidego bakoitzak bere araudian ezarritako moduan. Beste horrenbeste aplikatu ahal izango zaio jada aipaturiko errentamendurako diru-laguntzak jaso dituztenei. Horretarako, diru-laguntza jasotzen hasi zenetik bosgarren urtera iritsi behar izango da.
 - *Sustapen publikoko etxebizitzaren baterako finantzaketa gazteen alokairurako.* Eraikuntza berriko etxebizitza babestuen sustatzaileei diru-laguntzak eman ahal izango zaizkie horien alokairua gazteei zuzentzen dizkietenean. Horrela, adibidez, Etxebizitza Ministerioak alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntza kofinantzatuko du autonomia erkidegoekin sinatuko dituen lankidetzaren hitzarmenetan ezarritakoaren arabera. Horretarako, gutxienez 25 urtez egon beharko dute alokairu erregimenean, gazteentzat bereziki, edo gizarteratze esperientzientzat emanda. Estatuko baterako finantzaketaren zenbatekoa sustapenaren kostuaren % 40koa izango da.

Argitaratu zen unetik bertatik, Gazteentzako Etxebizitza Programa horrek hainbat balorazio oso ezberdin jaso zituen. Espainiako Gazteriaren Kontseiluak (EGK), adibidez, aurrerapauso garrantzitsutzat hartu izan zuen gazteek jasaten duten etxebizitza lortzeko arazoari aurre egiteko, nahiz eta hasierako proposamena defendatzen zuten. Horren arabera, etxearen bizitza erabilgarri osoari babes ofizialeko erregimena luzatuko litzaioke. Une horretara arte eginikoetatik parte-hartze gehien sustatzen zuena izatea azpimarratu eta goratu zuen, izan ere, esparru ezberdinetako 60 gizarte erakundek hartu zuen parte Etxebizitza Ministerioak onartu baino hilabete batzuk lehenago irekitako kontsulta-prozesuan, egin ahal izango ziren proposamenak eransteko helburuarekin.

- Bestalde, 2005ean 2005-2008 Ministerio arteko Gazteria Plana onartu zen. Hurrengo urteetan, gazteak harrapatzen diren gai guztietan, gobernuak garatuko dituen jarduerak agertzen dituen dokumentu estrategikoa da. Bertan, ministerioen arteko koordinazioaren beharra azpimarratzen da gazteriaren aldeko politikari dagokionez. Planak definituriko sei esparru estrategikoen artean, lehenengoa “emantzipazioa: lana eta etxebizitza” esparruari dagokio, eta bertan gazteentzako etxebizitzarako eskubidea bermatuko duten jarduerak garatzea ezartzen da. Horretarako, honako neurriak hartuko lirateke:
 - Gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsa.
 - Etxebizitza Ministerioaren eta EGKren arteko lankidetzarako esparru Hitzarmena. Etxebizitza lortzeko leihatila (informazioa lortu eta barreiatzeko urteroko programa).
 - Sarrerarako estatuko laguntza zuzenak (gazteentzako etxebizitza programa).
 - Gazteentzako alokairuko etxebizitza (gazteentzako etxebizitza programa).
 - Jabetzako etxebizitza babestuen lortzeko lehentasuna (gazteentzako etxebizitza programa).
 - Gazteei alokairuan emateko sustapen publikoko etxebizitzaren baterako finantzaketa (gazteentzako etxebizitza programa).
 - Alokairuko produktu gaztea (Alokairuko Sozietate Publikoa).
 - Interesen subsidiazioa gazteek etxebizitza lortzea errazteko.

4. GAZTEEN ARLOKO ESPERIENTZIA INTERESGARRIAK BESTE AUTONOMIA ERKIDEGO BATZUETAN

4.1. SARRERA

Autonomia erkidegoek Estatuko Administrazio Orokorrak ezarritako jarduerak osatzeko aukera dute, etxebizitza politikan esku-hartze zuzenak planifikatuz. Horrela, Etxebizitzaren Gazte Behatokia-Objovi behatokiak jarraitzen dituen ekimen anitzak zehazten dira. Aipaturiko behatokia Gazteriaren Kontseiluaren zerbitzu gisa eratu zen, eta helburua gazteen bizitoki emantzipazioaren eboluzioa ezagutzea da, bai Estatu mailan eta baita erkidego mailan ere. Azterketa egiteko, testuinguruan eragina izan dezaketen aldagaiak eranstu dira, adibidez, gazteei zuzenduriko etxebizitza politikaren esparruan garaturiko jardueren ildo nagusiak esku-hartze maila bietatik.

Objovik⁶⁹ emaniko datuetatik abiatuz, 27. taulak autonomia erkidego ezberdinetan indarrean dauden diru-laguntza anitzen laburpena jasotzen du. Horrela antzeman daiteke, neurri zehatz azpimarragarriena Estatuak emanikoen osagarriak izango diren

⁶⁹ Espainiako Gazteriaren Kontseiluak eginiko argitalpen oso interesgarrian jasotzen dira. Titulua “Banco de Experiencias Novedosas en Vivienda Joven” da, eta 2003an argitaratu zen. Baliabide horrek informazio ezberdina bateratzen du etxebizitza lortzeko ekimen berritzaileen inguruan. Espainian garatzen ari diren neurri horien helburua gazteen emantzipazioaren alde egitea da, eta autonomia erkidegoek, udalek, eskualdeko kontseiluek nahiz bestelako erakunde edo organok garatzen dute. Dokumentua www.cje.org helbidean eskura daiteke.

diru-laguntzak ematea dela etxebizitza jabetzan erosi ahal izateko, bai babesturikoa, eta baita merkatu librekoa ere. Modu berean, laguntzak ezartzen dira eskriturak egiteko eta jabetzako etxebizitza erregistroan jasotzeko, eta finantzaketarako erraztasunak ematen dira etxebizitza erosteko Hipoteka Gaztea izenekoaren bidez. Azken hori xehetasun handiagoz aztertuko dugu aurrerago. Alokairuko sektoreari dagokionez, gazteen alokairu gastua gutxitzea zuzenduriko laguntzak nahiz gazteentzako alokairuko etxebizitzaren sustatzaileei emanikoak existitzen dira.

27. taula: Autonomia erkidegoetako gazte espezifikoei zuzendutako etxebizitza laguntzak

Autonomia Erkidegoa	Gazteentzako etxebizitzarako laguntza zehatz motak
Andaluzia	<ul style="list-style-type: none"> • Estatuak emaniko laguntzen osagarriak Erregimen Bereziko etxebizitzak, eta udal eta erkidegoen ekimeneko etxebizitzak (MYA) erosteko: 600 €-ko diru-laguntza eskritura eta erregistro gastuetarako.
Asturias	<ul style="list-style-type: none"> • Babesturiko prezioko etxebizitzaren sustapen propiorako diru-laguntzak: aurrekontuaren % 20, eta 901,52 € osagarri. • Estatuaren diru-laguntzari osagarria zaiona. 1.202,02 € babesturiko etxebizitza berria edo jada existitzen dena erosteko. • Estatuaren diru-laguntzari osagarria zaiona. Alokairuaren urteko ordainketaren % 10ekoa.
Aragoi	<ul style="list-style-type: none"> • Ez du diru-laguntza zehatzik.
Balearrak	<ul style="list-style-type: none"> • Familia bakarreko etxebizitzak erosi eta birgaitzeko diru-laguntzak. Salmenta prezioaren % 7 gehienez eta 6.250,53 €-ko gehieneko mugarekin. • Etxebizitza erosteko diru-laguntza. Salmenta prezioaren % 8 gehienez, eta 8.414,16 € gehienez LGSa 3,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten gazteentzat. • Sarrerarako maileguaren eraketa, formalizazioa eta izapidetzearen gastuetarako diru-laguntzak. Gehienez 1.021,72 €.
Kanariak	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza hutsak birgaitzeko diru-laguntzak gazteei alokatuko bazaizkie. Gehienez 12.000 €. • Jada existitzen diren etxebizitzaren erostetarako diru-laguntzak. Gehienez 6.000 €.
Kantabria	<ul style="list-style-type: none"> • Ez du diru-laguntza zehatzik.
Gaztela-Mantxa	<ul style="list-style-type: none"> • “Adquisición de vivienda protegida para jóvenes” Programa: Estatuak emaniko diru-laguntzaren osagarria. Salmenta prezioaren % 5 36 urtetik beherako gazteentzat. • 2003-2007 II Gazte Plana: <ul style="list-style-type: none"> - Erkidegoko Administrazioak eraikitako etxebizitzaren % 30en erreserba gutxienez, 36 urtetik beherako gazteentzat. - Lehenengo etxebizitza lortzeko laguntza. Prezioaren % 22raino erostetaren kasuan, eta % 32rainokoa eraikuntza propiorenean. - Hipoteka Joven programa. • Lehenengo etxebizitza erosten duten 36 urtetik beherako gazteen notario eta erregistro gastuak ordaintzeko diru-laguntza. 450 € gehienez. Etxebizitzak Babes Ofizialekoa edo Tasaturiko Prezioa duena izan behar du.

Autonomia Erkidegoa	Gazteentzako etxebizitzarako laguntza zehatz motak
Gaztela eta Leon	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentu babestuak alokairuan gazteentzat. • Estatuak emaniko diru-laguntzari osagarria zaiona, 3.000 € lehenengo etxebizitza eskuratzean. • Alokairu errentaren % 25eko diru-laguntza. Beste edozein administraziok emanikoarekin bateraezina da.
Katalunia	<ul style="list-style-type: none"> • Udalekin sinaturiko hitzarmenen bidez, alokairu apartamentu programak gazteentzat. • 35 urtetik beherakoentzat alokairuaren errentarako diru-laguntzak. Izan beharreko gutxieneko diru-sarrerak urtean 6.500 €-koak dira, eta alokairu kontratua sinatu behar izan da gazteentzako etxebizitza poltsen bidez, Alokairu Sozialerako Bitartekotza Sarearen bidez, edo bestelako erakunde laguntzaileen bidez.
Ceuta eta Melilla	<ul style="list-style-type: none"> • Ez du laguntza zehatzik.
Extremadura	<ul style="list-style-type: none"> • Estatuaren diru-laguntzari osagarria zaiona. Salmenta prezioaren % 2 babes ofizialeko etxebizitza berria edo jada existitzen dena erosten duten gazteentzat. • Eskritura eta izenematearengatik eratorritako gastuen ordainketarako laguntza ekonomikoa. 900 € bitarte Etxebizitza Plan Bereziari atxikitako familia gazteentzat. • 35 urtetik beherakoei zuzenduriko etxebizitzaren erabilera propiorako diru-laguntzak horien sustatzaileei. Babesturiko aurrekontuaren % 5.
Galizia	<ul style="list-style-type: none"> • Estatuaren diru-laguntzari osagarria zaiona. 1804 € babesturiko etxebizitzak edo jada existitzen direnak erosteko. • Salmenta prezioaren % 20ko diru-laguntza gazteen eta unibertsitateko ikasleen alokairuko bizitokien sustapenerako. • Hipoteca Joven Programaren esparruan sinaturiko hipotekak eratu edo subrogatzetik eratorritako gastuetarako diru-laguntzak. Gehieneko muga 1500 €-koa izango da.
Madril	<ul style="list-style-type: none"> • Babes Publikoko Etxebizitzak erosteko mailegu kualifikatuak. • Gazteentzako Babes Publikoko alokairuko Etxebizitzaren sustatzaileentzako mailegu kualifikatuak. • Lehenengo urteko errentari dagokion diru-laguntza LGSa 2,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak dituztenentzat. • “Cheque-Vivienda Alquiler”: % 10eko diru-laguntza Erosketa Aukera duten Errentamenduetarako, Babes Publikoko Etxebizitza lortzen duten 35 urtetik beherako errentarientzat. Langabezian egongo balitz pertsona, zenbatekoa igo egiten da % 15era arte.
Murtzia	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza babestu berrirako nahiz jada existitzen denerako salmenta prezioaren % 10eko diru-laguntza, eta Estatuak emanikoen osagarri gisa. • Etxebizitza librean eta babes publikokoaren erosketa eta hipotekaren eraketa kargatzen duten erkidegoko zerga guztien % 75eko gutxitzea. • Amortizaziorako Aseguruaren gastuen % 50eko gutxitzea. • Etxebizitza librearen tasazio kostuen % 50eko gutxitzea. • Etxebizitza libreak erosteko mailegu kualifikatua.

Autonomia Erkidegoa	Gazteentzako etxebizitzarako laguntza zehatz motak
Nafarroa	<ul style="list-style-type: none"> • 35 urtetik beherakoentzako alokairuko etxebizitzak: <ul style="list-style-type: none"> - Babesturiko etxebizitzaren salmenta prezioaren % 5i dagokion urteko gehieneko errenta; erosketa aukera alokairuan gehienez bost urte eginda; - Sustatzailearentzako laguntzak (diru-laguntzak eta mailegu kualifikatuak). - Kauzio eta arrisku anitzeko aseguruak, Injuve erakundearekin hitzarmena sinatuta. • Babesturiko etxebizitzaren esleipen baremoetan puntuazio gehigarria gurasoekin edo alokairu gazteko programan alokaturiko etxebizitzetan bizi diren 25 urtetik gorakoentzat. • Apartamentuen sustapenerako laguntzak 35 urtetik beherakoentzat.
Euskal Herria	<ul style="list-style-type: none"> • Euskal Autonomia Erkidegoaren Etxebizitza Plan propioa: <ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitza libre erabiliak erosteko, tasaturiko balioaren % 6ri dagokion diru-laguntza itzuli behar izan gabe. - Gazteentzat erreserba iraunkorrak babesturiko etxebizitzaren zozketan. - Zerbitzu komuneko apartamentu txikiak gazteentzat.
Errioxa	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza babestu berria edo jada existitzen dena erosteko, salmenta prezioaren % 9ko diru-laguntza. Estatuak ematen duenaren osagarria. • Etxebizitza babestua edo jada existitzen denaren erosketan hipoteka maileguaren interesen subsidezioa lehenengo urtean zehar.
Valentzia	<ul style="list-style-type: none"> • Eraikuntza berriko etxebizitzaren (VPNC) edo jada existitzen direnen (VEX) erosketa: Estatuak ematen duen diru-laguntzaren osagarria. Salmenta prezioaren % 2,5koa. • Alquiler Joven Programaren baitan etxebizitzak sustatzen dituztenentzako diru-laguntzak. Salmentarako gehieneko prezioaren % 20koa. • Unibertsitateko ikasleentzako etxebizitzak sustatzen dituenarentzat diru-laguntzak. • 18 eta 30 urte bitarteko gazteei emaniko diru-laguntzak alokairuaren ordainketari aurre egiteko. Beste administrazioen batek eman dezakeen diru-laguntzarekin bateragarria da. • Erabilpen propiorako etxebizitzak erosi eta berehala birgaitzeko laguntzak.

Iturria: guk eginikoa, Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokia, Objovi 10.zk, 2005, behatokiaren informazioan oinarrituta.

Ondorenean, modu laburrean, azken urteetan estatu mailan garatu izan diren interes handieneko etxebizitza publikoko politikaren ekimen batzuen oinarriko ezaugarriak deskribatuko dira:

- Lehenengo etxebizitza planetako biren edukia zehazki diseinatu da gazteen talderako.
- Alokairuko sektorean gazteen taldean aditu diren bitartekaritza zerbitzuak jarri dira martxan hainbat autonomia erkidegotan.
- Bartzelonako udalak sustaturiko aldi-baterako bizitokiaren esperientzia, eta bizitoki partekatuko bi ekimen.

- Alokairuko etxebizitzaren kooperatibak, gazteek kudeaturikoak. Batez ere, Madrilaren garatu izan dira.
- Espainiako Gazteriaren Kontseiluko Etxebizitzako Lantalde Sarea.

4.2. GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA PLANAK

Hainbat administrazio publikok bereziki gazteei zuzenduriko etxebizitza planak diseinatzea erabaki dute, talde horrek etxebizitza lortzeko jasaten duen arazo larriari aurre egin nahian.

4.2.1. *Gazteentzako etxebizitzako plan autonomikoak*

Madrilgo Erkidegoko Gazteentzako Etxebizitza Plana sektorean itxaropen handienak sorrarazi dituenetako bat izan da. 2005eko otsailetik⁷⁰ aurrera indarrean dagoen Madrilgo Erkidegoko 2005-2008ko Etxebizitza Planaren barruan kokatzen da, eta laguntzarako hainbat neurri jasotzen ditu 35 urtetik beherakoentzat. Laguntza nagusienak honako hauek dira:

- *Erosketa aukera izango duen sustapen publikoko etxebizitza (SPE) alokairurako.* Alokairutarako sustaturiko etxebizitzak izango dira, bai Madrilgo Erkidegoak zuzenean esleitzeko, bai sustatzaile publiko edo pribatuekin lankidetzan emateko. Berezitasuna da, behin alokairuko zazpi urte igarota, errentariak, nahi izanez gero, erosketa aukera erabil dezakeela, eta errenta gisa jada emanikoaren % 50 ekarpen moduan hartzen dela kontuan. Modu osagarrian, erosketa aukera benetan erabiltzen bada eta ezarritako baldintzak betetzen diren kasuan, Cheque-Vivienda izeneko laguntza ekonomikoa jasotzeko eskubidea izango da. Diru-laguntza hori erkidegoko Administrazioak ematen du.
- *Etxebizitza eskatzaileen zerrenda bakarra.* Gazteentzako Etxebizitza Planak talde horren eskura jartzen du etxebizitzako eskatzaileen erregistro bakarrean sartzeko aukera. Helburua da, izenemate bakarrarekin sustapen guztietan parte-hartzeko aukera izatea, horiek ekimen publikokoak nahiz pribatukoak izan gorabehera. Eskatzaileak espresuki baimena ematen duen kasuan, zerrendan sartzeko betetzen duen eskaera inprimakiaren batera, Erkidegoak datu horiek eman ahal izango dizkie udalei eta SPEen bestelako sustatzaile publiko nahiz pribatuei, eskaera kontuan hartua izan dadin martxan jartzen diren sustapen ezberdinetan. Baimenik gabe, Madrilgo Erkidegoak eginiko sustapenetan bakarrik erabili ahal izango dira.
- *Cheque-Vivienda.* Errentariari zuzenean ematen zaion diru-laguntza da SPEa erosten duenean, eta etxebizitzaren salmenta prezio osoaren gainean aplikatu daitekeen % 10eko balioarengatik (ehuneko hori % 15era igo daiteke errentaria langabezia dagoenean). Diru-laguntza hori lortzeko baldintzak honako hauek dira:

⁷⁰ Madrilgo Erkidegoko etxebizitzarako laguntza ekonomikoak arautzen dituen urtarilaren 27ko 12/2005 Dekretuak arautua.

- Familiaren diru-sarrera maila ez izatea EAEAPren 5,5 aldiz baino handiagoa che-que-vivienda delakoa eskatzen denean;
- Familia unitateko kideak ez izatea babesturiko erregimenpean dagoen beste etxebizitza baten titular estatuko lurralde osoan;
- Etxebizitza alokairuko SPE erregimenpean eduki izana 7 urtez behin betiko kalifikazioa egin zen unetik hasita, eta erosketa aukera exekutatu izana.

SPE horiek 70 m²-ko gehieneko azalera eraikia dute, eta urteroko gehieneko errenta salmentako gehieneko prezio legalaren % 7ren azpitik kokatuko da. Zenbateko hori berrikusteko aukera egongo da KPEaren arabera, eta zerbitzuen kostu errealak erantsi. Erosketa aukera exekutatzean, etxebizitzaren salmentarako gehieneko prezioa kalkulatzeko, gehieneko salmenta prezio legala bider bi biderkatzen da, eta ematen duen zenbatekoari errentamenduan zehar errentagatik ordainduriko kantitateen % 50 kentzen zaio. Erosleak ezingo du etxebizitza saldu erosketa egin eta hurrengo hiru urteko epean⁷¹.

Etxebizitza horiek eskuratu ahal izateko, honako baldintza hauek bete behar dira:

- Familiaren diru-sarrerak ezingo dute EAEAP 5,5 aldiz gainditu.
- Titularrak 35 urte baino gutxiago izan beharko ditu.
- Familia unitateko kideak ezingo dira babes erregimenpean dagoen beste etxebizitza baten titular izan estatuko lurralde osoan.
- Familia unitateko kideak ezingo dira Madrilgo Erkidegoaren lurraldean etxebizitza libre baten erabilpenerako edo gozatzeko eskubide osoko titular izan, horren barioak, Ondare Eskualdaketen gaineko Zergaren arabera, salmentarako gehieneko prezio legala % 40n edo % 60n familia ugariko kasua bada, gainditzen badu.

Madrilgo Erkidegoko Gazteentzako Etxebizitza Plan horrek itxaropen handiak sorrarazi zituen: adibidez, 2005eko martxoaren amaieran, etxebizitza eskatzaileen zerrenda bakarrean 25.000 eskatzailek eman zuten izena jada; Etxebizitza Planak 2005-2008 tarterako programaturik dituen 153.000 etxebizitzetatik 79.000, Gazteentzako Etxebizitza Planean sartzan dira 35 urtetik beherakoei esleitzeko; modu osagarrian, erkidegoko Gobernuak hainbat akordio lortu ditu udal batzuekin beste 20.000 etxebizitzaren eraikuntza hasteko lurzoru babestuan eta Plan beraren esparruaren baitan.

Madrilgoaz gain, beste autonomia erkidego batzuk ere badituzte etxebizitza plan propioak. Gazteei bereziki zuzenduriko planik ez badute ere oraindik orain, hasi dira zenbait ekimen jasotzen. Erkidego horien artean Murtzia, Gaztela-Mantxa eta Gaztela Leon azpimarra daitezke.

⁷¹ Tarte horretan ezingo da etxebizitza saldu Babes Publikoko Etxebizitzarako ezarritako prezioaren gainetiko zenbatekoan.

4.2.2. **Gazteentzako etxebizitzako udaleko plan, programa eta ekimenak**

Udaleko mailan, Gazteentzako Etxebizitza Plan bakarra Murtziako Udalak 2003-2007 lau urtekorako garaturikoa da, nahiz eta udaleko administrazio ugarik gazteei zuzenduriko ekimen ugari martxan jarri etxebizitza plan zehatzetan sartu behar izanik gabe: zentzu horretan, azpimarragarriak dira, besteak beste, Bartzelona, Alacant eta Zaragozan garaturikoak.

- Bartzelonaren kasuan, Etxebizitzako Udal Patronatuak garturiko bi programa dira nabarmentzekoak. Helburua gazteen bizitoki emantzipazioa erraztea da:

- Gazteentzako udaleko alokairuko etxebizitzak: “*Vores del Cinturó*”. Gazteei zuzenduriko udaleko lehen etxebizitza sustapena izan zen, eta 1995 eta 1999 artean garatu zen. Etxebizitzak *Ronda del Dalt* (hiriko ingurabide bat) eraikitzeko desjabeturiko lursailetan eraiki ziren. Lursail horiek azkenean soberan geratu ziren, eta berziklatu egin ziren hirigintzan babesturiko etxebizitzak egiteko. Guztira 6 eraikin egin ziren, eta 50 eta 70 m² erabilgarri arteko 431 alokairuko etxebizitza egin ziren, aparkatzeko tokiarekin. 2000. urtearen hasieran esleitu zitzaizkien 31 urtetik beherako gazteei. Horien diru-sarrerak 2,5 aldiz LGSa baino gutxiagokoak ziren eta 5 urteko gehieneko epeaz eman ziren, 3 urteko luzapen osagarria izateko aukerarekin.

Programa berritzailea izan zen, bai hirigintzari dagokionez, baita arkitekturari dagokionez ere, iraunkortasun irizpideak aplikatu zirelako: osasunerako ur beroko sistemak eguzki panelen bidez, argi naturala, material ekologikoak, eta abar. Hurrera ona izan zuten, eta ondo funtzionatu dute. Hain zuzen ere, egun, hasierako okupatzaileen % 50 bertan bizi da oraindik eta ordainketa ezak oso urriak izan dira.

- Bigarren ekimena, *Proyecto de Dotaciones Residenciales 10 HJ* izenpean ezagutzen da, eta gazteentzako aldi baterako bizitokien gaia aztertzen duen 4.4 atalean jasotzen da.
- Alacanteko Udalak lau programa kudeatzen ditu gazteen bizitoki emantzipazioaren sustapena gauzatzeko: gazteentzako etxebizitza poltsa, belaunaldi ezberdinen arteko etxebizitzak, unibertsitate etxebizitzak eta gazte solidarioentzako etxebizitzak.
 - Belaunaldien arteko etxebizitzaren proiektua aitzindari izan da Estatuan. Alacanteko alde zaharrean garatu zen zonalde hori berpizteko, eta 18 etxebizitzako eraikin bat egin zen 65 urtetik gorako pertsonentzat eta 18 eta 30 urte bitarteko gazteentzat –talde bakoitzari % 50 eman zitzaion gutxi gorabehera–. Zerbitzu komunak jarri ziren, alokairu oso eskuragarriak eta belaunaldien arteko laguntza oinarritzat jarri nahi izan zen. Aipaturiko programak emaitza onak eman zituen eta eskaria sortu zenez, Alacanteko Udalak anbizio handiagoko plana garatu du, eta 4 eraikin egitea aurreikusi da 264 etxebizitza sortzeko belaunaldi ezberdinen artean banatzeko. Horietan eguneko zentroak eta gizarte etxeak, eta osasun etxe bat bezalako ekipamendu sozialak jartzea aurreikusi da.

- Gazte solidarioentzako etxebizitza programa hiriko auzo batean emaniko esku-hartzeko osoaren baitan kokatzen da. Helburua auzoa berpiztea eta berregokitzea da. Bertan parte hartzen duten gazteek gela bat alokatzen dute Alacanteko Etxebizitzako Udal Patronatuaren jabetzakoak diren etxebizitzetan eta beste gazte batzuekin partekatzen dituzte. Batez besteko errenta oso baxua da: 40 eta 60 € inguru. Horren ordainetan, 2 ordutik 4ra bitarteko denbora eskaini behar dute auzoan bizi diren pertsonekin jarduera komunitarioak garatzen (auzotar komunitateen prestakuntza eta antolaketa, gizarte eta auzotar elkarteei emaniko laguntza jarduera ezberdinak antolatzerakoan, beharra duten taldeei laguntzea, eta abar).
- Beste bi programak aurrerako azalduko dira.
- Zaragozan, Gazterriako Udal Zerbitzuak lau jarduera esparru garatzen ditu gazteentzako etxebizitzaren esparruan, eta Gazteentzako Etxebizitza Sustatzeko Unitate Teknikoak kudeatzen ditu: alokairuko gazteentzako etxebizitza poltsa, hipoteka gaztea, gazteentzako alokairuko etxebizitzetarako diru-laguntzak eta alokairuko etxebizitzaren eraikuntza gazteentzat.
 - Gazteentzako alokairuko etxebizitzetarako emaniko diru-laguntzak 2000n hasi ziren ematen, eta helburua emantzipazioa sustatzea izan zen. Alokairuaren kostuaren zati batentzako diru-laguntza zen, eta 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzendurikoa da, honako baldintza hauek betetzen badituzte: etxebizitza propiorik ez izatea; familia unitateko urteko diru-sarrerak LGSa 0,9 eta 2,5 aldiren artean egotea; 601 € baino gehiagoko kapital errendimendurik ez izatea; 9.015,18 € baino gehiago balio duten trakzio mekanikoko ibilgailuen titularrak ez izatea; familia unitateko kideren bat gutxienez Zaragozan erroldaturik egotea 3 urteko gutxieneko antzintasunarekin. Etxebizitzaren inguruan ere hainbat baldintza ezartzen dira, eta horren alokairuari diru-laguntza emateko: ur beroko sistema egon behar da, eta logela bat izan bi pertsonako multzo bakoitzeko, besteak beste. Diru-laguntza urtebetez jasotzen da, eta luzatzeko aukera dago gehienez beste urtebetez. Zenbatekoa hileko alokairuaren % 10 eta % 50 artean egon ohi da eta 384 €-ko gehiengo muga jarri zen 2005erako. 2004an 325 diru-laguntza eman ziren eredu honen baitan eta guztira 467 gazte izan ziren onuradunak. Batez besteko diru-laguntza hileko alokairuaren % 33koa izan zen (batez besteko alokairua 300,33 €-koa zen).
 - Bere aldetik, alokairuko etxebizitzak eraikitzeke programa 2001ean Udalaren eta Espainiako Gazteriaren institutuaren artean sinaturiko akordiotik sortu zen. Horren bidez 70 m²-ko 29 etxebizitza sustatu ziren, hiru gela eta egongelarekin. 2004an eman zitzaizkien 18 eta 30 urte bitarteko gazteei. Baldintzak hirian hiru urtez gutxienez erroldaturik egon izatea zen, eta urteko diru-sarrerak LGSaren 0,9 eta 2,7 aldi artean egotea diru-sarrera guztien % 40ren pareko edo gutxiagoko alokairurako. Arrakasta handiko programa izan da, eta egun, alokairuko 200 etxebizitza berriren sustapena aurreikusten da gazteentzat.
 - Beste bi programak aurrerago argituko dira.
- Azkenik, Zaragozako Udalak erreserba garrantzitsua ezartzen du gazteei zuzenduriko etxebizitza babesturako. Horrela, 2.000 etxebizitza sustatzea aurreikusten du 2007ra arte (% 10 bakarrik alokairuan). 35 urtetik beherakoentzat etxebizitza guztien % 60ko erreserba kuota ezartzen dira.

4.3. **GAZTEENTZAKO ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZAK LORTZEKO BITARTEKOTZA ZERBITZUAK: GAZTEENTZAKO ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZEN POLTSAK**

Azken urteetan, hainbat bitartekaritza zerbitzu jarri da martxan Estatuan, gazteei alokairuko etxebizitzak eskura jartzeko. Horiek administrazio publiko ezberdinek jarri dituzte estatu, erkidego eta udaleko mailan. Normalean, gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsak bezala dira ezagunak.

- Estatu mailan, “*Bolsa de Vivienda Joven en Alquiler*” Programa da ezaguna. Lan eta Gizarte Gaien Ministerioaren menpe dagoen Gazteriaren Erakundeak (Injuve) garatzen du administrazio publiko ezberdinekin lankidetzan. Administrazio horiek autonomia erkidegoak, udalerrriak nahiz udalerrietako erakundeak izan daitezke. Esparru horretan, gazteek alokairuko etxebizitzak eskura ditzakete merkatuko prezioen azpitik, eta jarduera hori kudeatzen duen bulegoan informazioa eta aholkularitza juridikoa eta finantzarioa lortu daiteke doan etxebizitzaren salerosketaren, hipoteken, eta diru-laguntza publikoen gainean.

Etxebizitza horiek lortu ahal izateko, ezinbestekoa da honako baldintza hauek betezea: 18 eta 35 urte tartean egotea, LGSa 1,5 aldiz baino gehiagoko soldata jasotzea, edo bestela, fidantza solidarioa izatea (fidatzaile bat baldintza hori betetzen ez duen pertsona bakoitzeko). Gazteek lor dezaketen etxebizitzaren alokairuaren gehieneko zenbatekoa beren diru-sarreraren baturaren % 30ekoa izango da gehienez. Horrela, diru-sarrera mailak proportzio horren gaineratik egotea agertzen dutenean, ezingo da eredu hau erabili etxea lortzeko. Bestalde, Injuve etxebizitzaren jabeak erakarri nahi ditu zenbait berme eskainiz arrisku anitzeko etxebizitza eta errenten ordainketa ezerako aseguruaren bidez. Horien kostua aipaturiko erakundeak hartzen du bere gain.

Programa honen garapenean, Injuve irabazi asmorik gabeko erakunde ezberdinekin dihardu elkarlanean, bereziki fundazio eta elkarteekin. Horien artean, Asociación Provienda elkarte eta Fundación de Derechos Civiles fundazioa azpimarratu behar dira. Lehenengoaren helburua gizarte izaerako bizitokia sustatzea da zailtasunak dituzten taldeen artean. Bigarrenak berriz, erabilgarritasun publikoko kalifikazioa du eta bazterkeria edo babesgabetasun egoeren gaineko hausnarketarantz zuzentzen du bere lana, horiek deuseztatzen lagunduko duten programa aktiboak garatuz.

- Autonomia mailan, azpimarratzekoak dira gazteentzako etxebizitza poltsa ezberdinak, horien artean “*Xarxa de Borses Joves d’Habitatge del Barcelonès*” kokatuko litzateke. Badalona, L’Hospitalet, Sant Adrià del Besòs eta Santa Coloma de Gramanet eta Consell Comarcal de Baccelonès Udalen programa da, eta Kataluniako Generalitatearen eta Injuveren laguntza dute. Bartzelonako hiriarentzat alokairuko poltsa zehatza dago, “*Borsa Jove d’Habitatge de Barcelona*” hain zuzen. Azken horren funtzionamendua estatu mailan deskribatu denak duenaren oso antzekoa da, nahiz eta berezitasun bat agertzen duen, etxebizitza partekatu nahi duten gazteak harremanetan jartzan dituelako.

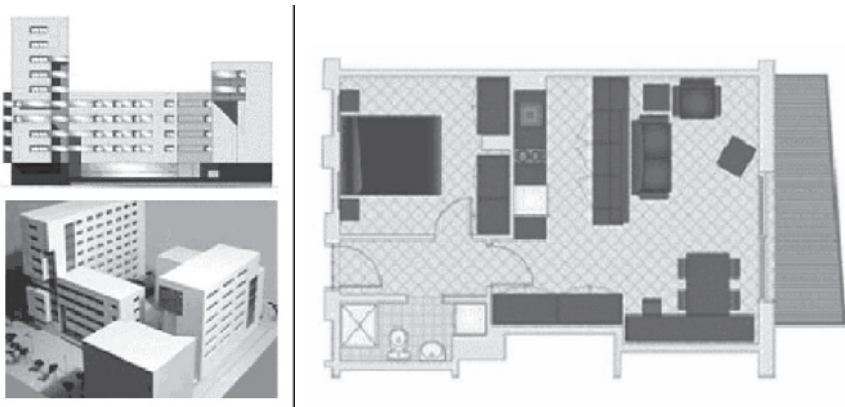
4.4. GAZTEENTZAKO ALDI BATERAKO BIZITOKIA

Egun, udalerriz ezberdinek aldi baterako alokairuak edo alokairuko bizitoki hornidura sustatzeko programa dute edo edukitzea aurreikusi dute. Ekipamendurako kalifikaturiko lurzoruan eraikitzen dira, eta gazteei zuzentzen zaizkie. Ekimen hori aitzindaria izan da Bartzelonan eta Donostian, eta Madrilen ere garatuko da. Izan ere, Etxebizitza eta Lurzorurako Udaleko Enpresa bi proiektu ari da garatzen gazteentzako aldi-baterako bizitokiak sustatzeko zerbitzu lurretan. Horietako bat udaleko eraikin bat birgaituz gauzatuko da.

Bartzelonan, alokairu horiek “*Proyecto Dotaciones Residenciales 10 HJ*” programaren baitan eraiki dira. 2000. urtean hasi zen, eta helburua 35 urtetik beherako gazteen emantzipazioa bultzatzeko egoitza zerbitzu gehiago sustatzea izan zen. Aurretik udaleko ekipamendu kolektiboak izateko kalifikaturiko esparruetan egoitza eraikinak sustatzean datza.

Eraikinetan 40 m² erabilgarri dituzten apartamentuak aurki daitezke. Titulartasun publikokoak dira eta babes ofizialeko etxebizitzaren alokairu erregimenari atxikitzen zaizkio. Eraikinek gainera, hainbat esparru komun dituzte (esate baterako, garbigailu eta lehorgailu duten gelak, telebista duten egongelak, bilera gelak, ordenagailu gelak, bizikletak gordetzeko tokiak, eta abar) eta iraunkortasun irizpideak kontuan hartuta eraikitzen dira. Egoitza zerbitzu horietako batzuk belaualdi ezberdinetarako apartamentuak dituzte, eta bi ostatu eredu eskaintzen dira: gazteentzako apartamentuak, eta tutoretzapeko apartamentuak adineko pertsonentzako.

2. irudia: 10 HJ egoitza zerbitzuak Bartzelonako hirian



Iturria: Martín, P. (2003). “*El trabajo en red en vivienda desde la Administración local en el Barcelonés*”.

Etxebizitzaren esleipendun suertatzen diren gazteak denbora mugaketari atxikitzen zaizkio 5 urteko epeaz, eta batez besteko hileko errenta 145 €-koa da garaje tokirik gabe (175 € inguru hileko aparkalekua izanda). Formula hau lortu ahal izateko, honako baldintza hauek bete behar dira: Bartzelonako hirian bizi edo lan egitea; LGSa 3,5 aldiz baino gehiagoko diru-sarrera haztaturik ez izatea; elkarbizitza unitateko diru-sarrera haztatuen

% 40 baino gutxiago ematea alokairuaren errentaren ordainketarako. 2003-2004tik aurrera, mota honetako 740 bizitoki daude martxan, eta beste 230 eraikitzen edo proiektuan daude.

Programak, sustatzaileen arabera, oso harrera ona izan du hiriko gazteen artean, nahiz eta kontrako jarrera batzuei ere aurre egin behar izan zaien. Hain zuzen ere, kontrakotasuna maila politikokoan egon zen, hainbat jarrerak ziotelako egoitza zerbitzu horiek beste gizarte erabilpen batzuei kontrajartzen zitzaizkiela. Izan ere, gizarteak zituen beste behar batzuei ez zitzaien jada arretarik ematen, eta hori horrela izanda ere, gizarteak etxebizitza lortzeko dituen zailtasunak ez zirela ebatzen, ezarritako okupazio epeen bidez atzeratu besterik ez zirelako egiten. Modu berean, jardun nahi izan zen esparruetako auzotarren kontrakotasuna ere antzeman ahal izan zen, ez zutelako egokitzat jotzen lurzoru horiei hasieran aurreikusitako erabilpenaren ezberdina zen beste bat ematea. Udalak bermatu zuen lursailak titulartasun publikoak izaten jarraitzen zutela, eta egoitza kalifikazio berriak ez zuela esan nahi aurreikusitako ekipamenduak egongo ez zirenik. Hain zuzen ere, arduradunen ustetan, udaleko sustapen horiei esker auzotarrek historikoki aldarrikaturiko ekipamendu asko sustatu ahal izan dira (zerbitzu horien behealde guztietan existitzen ziren beharrak asetzera zuzenduriko ekipamenduak erantsi dira).

Ekimen horrekin uztarturiko beste alde negatibo bat, sustatzaileen arabera, egoitzen esleipenek erakusten dituzten ezezko ehuneko altua da. Antza, % 50ekoa da. Ezezko horietarako arrazoiak faktore anitzetatik datoz:

- Batetik, esleitu ziren unetik asko luzatu da bizitokiaren okupazioa, eta ondorioz, aldaketa garrantzitsuak eman dira gazte esleipendun askoren bizitzatan.
- Bestetik, izena emateko gutxieneko diru-sarrerak izan behar diren baldintza ez zegoenez (abala egon beharra bakarrik eskatzen zen), zortea izango zuten ala ez ikusteko izena eman zuten gazte askok eman zuten izena.
- Hirugarrenik, esleituriko bizitoki batzuen kokapena kontuan hartzekoa zen.
- Azkenik, gazte batzuek beldurra diote familiaren etxebizitzan duten egoera materialki abantailatsuari aurre egiteari, eta beraz, azken momentuan uko egiten diote etxebizitzari eta emantzipazioa atzeratzeko erabakia hartzen dute.

Hala eta guztiz ere, esperientzia mota honekin lortzen den zailtasun nagusia oinarrizko ezaugarrietako batek ematen du: iragankortasunak. Programaren arduradunek beldurrez begiratzen diote bizilekuen gehieneko bost urteko okupazioaren amaierari. Beste era batera esanda, horietan kokatzen diren gazteek etxebizitzarako hautabiderik aurkitu ezean, zailtasunak egongo dira horiek bertatik ateratzeko. Ikuspegi horretatik begiratuta azpimarratzen da, garrantzitsua dela programa horrekin batera babesturiko etxebizitzak sustatzeko neurriak garatzea gazte horien etorkizuneko beharrei erantzun iraunkorra emateko kopuru nahikoan.

Hiri horretan bertan, mota horretako lehenengo esperientzia bat, 2000n hasirikoa –“Voces del Cinturó”–, alokairuko kontratuen iraupenaren luzapena eskatuz amaitu da hasierako errentari batzuen aldetik. Luzapen hori existitzen zen jada urtebetetik hasi eta hiru urtera arteko tartean alokairuko kontratuan (arduradunen arabera hasierako errentamendutik kontratuen % 50 inguru berritu da). Errentariek adierazten zutenaren arabera, programak emantzipazioa erraztu bazuen ere, bost urte beranduago higiezin

merkatua are okerrago dago orain, prezio eskurazinez beteta, eta egoera orain dela urte batzuk baino behar handiagokoa da, askok familiak eratu dituztelako eta seme-alabak izan. Egoera horren aurrean, Bartzelonako Etxebizitzaren Udaleko Patronatuak eta Generalitateak erabaki zuten –“*Vores del cinturó*” eraikinen sustapenerako– errentariak 2004ko abuztuaren eskaturikoa onartzea, eta alokairuko etxebizitzetan bizi ziren familien alokairu kontratuak luzatzea. Horretaz gain, etxebizitzan geratu ahal izateko gehieneko diru-sarrerak handitu ziren, LGSa 2,5 alditik 5,5 aldira. Izan ere, aurreko gehieneko muga mantendu izan balitz, errentari askok etxebizitzak utzi behar izango zituzten. Azken batean, adierazitako programa gazteei bizitoki aukera bat eskaintzeko sortu bazen ere, neurri batean, alokairu sozialeko programa batean bihurtu da, nahiz eta errentari berrientzako adin muga mantentzen jarraitzen den.

HJ egoitza zerbitzuko apartamentuen tamainak bertan familiak eratzea aurreikusten ez badu ere, sor daitezkeen arazoak oso antzekoak izan daitezke.

4.5. GAZTEENTZAKO BIZITOKI PARTEKATUA

Azken urteetan, ostatu partekatuko hainbat ekimen jarri dira martxan. Azterturiko beste hainbat jardueren kasuan bezala, Administrazio Publikoak garaturiko jarduera nagusien programa osagarriak dira, gazteen etxebizitzarako sarrera hobetzen saiatzeko. Indar mugatua izan arren, horrelako ekimenak oso interesagarriak dira konponbide aukerak zabaltzen dituelako eta neurri bateko esperimentazioa ahalbidetzen duelako, diru-kutxa publikoentzako gehiegizko kostua suposatuta gabe.

- Jada aipaturiko “*Xarxa de Borses Joves d’Habitatge del Barcelonès*” delakoan etxebizitza partekatzekeo gazteei zuzenduriko zerbitzua eskaintzen da. Doako zerbitzua da, eta internet bidez ematen da –www.compartir-habitatge.net–. Modu horretan logela bat alokatu nahi duten gazteak harremanetan jartzen dira etxebizitzaren zati bat alokatu nahi duten jabeekin, edo etxebizitza bat alokatu duten eta gela bat beste gazte bati azpialokatu nahi dioten beste gazte batzuekin.
- Gijongo Udalak ere, badu familia kargarik gabeko 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzenduriko Ostatu Partekatuko Programa. Hasierako egoitzarako epea urtebetekoa da, eta hiru urtetara arte luzatu daiteke. 2005ean, partekaturiko etxebizitzagatik ordaindu beharrekoa 77 € inguru ziren hileko, eta urte hasieran KPIaren indizearen bidez eguneratzen zen. Ostatuko partekaturiko etxebizitzetan tokia eskatzen zuten gazteei exijitzen zitzaizkien baldintzak honako hauek dira:
 - Gijonen bizi eta erroldaturik egotea gutxieneko bi urteko antzinasunarekin. Etor-kinen kasuan salbuespena egiten da egoeraren ezohiko izaera kontuan hartuz.
 - Jabetzako etxebizitzarik ez izatea.
 - Sustapen publikoko etxebizitza baten esleipendun ez izatea edo horietako bati uko egin ez izana.
 - Erakunde ofizialen batek edo enpresa pribaturen batek emaniko diru-laguntzaren edo indemnizazio ekonomikoaren onuradun ez izatea hirigintza jarduerengatik etxebizitza utzi behar izanaren ondotik.

- Urtean, gehienez, 2.400 €-ko diru-sarrerak izatea eskaera egin aurretiko hiru hilabeteetan (zenbateko hori urtero eguneratu daiteke aurreko urteko KPIaren bidez).
- Eskaera egin baino hiru hilabete lehenago, 330 €-ra iristen diren gutxieneko diru-sarrerak izatea hiler (zenbateko hori urtero eguneratu daiteke aurreko urteko KPIaren bidez).

Egun, Programa horren esparruan, Udalak 9 etxebizitza ditu, eta 2003an programari ekin zitzaionetik, 52 gazteri (37 gazte 2005ean) eman zaio ostatu. Gutxi barru beste 3 etxebizitza erostea aurreikusten da, beste 9 toki izanez.

- Agencia Municipal de Alquiler de Madrid agentziak ostatu partekaturiko zerbitzua ematen du 2005eko hasieratik hona. Batez ere, unibertsitateko ikasleei zuzentzen zaie, eta Unibertsitate-Hiritik gertu dauden higieziinei lehentasuna ematen dien alokairuko etxebizitzaren poltsa eratzean datza. Udalak aseguru bat sinatzen du etxebizitzan bizi den errentari bakoitzeko -jabeek gazteei etxebizitzak alokatzeko izan ditzaketen aurreiritziak gainditzeko berme gisa-, eta bitartekari moduan agertzen da errentarien eta jabeen artean, modu horretan eztabaidak ekiditeko. Ordainetan alokairuaren prezioak baxuagoa izan behar du (egiten den beherapena % 15 eta 20 artean egon daitekeela uste da). Zerbitzu honen ezaugarrien artean, honako hauek aurki ditzakegu:
 - Etxebizitzaren ikuskapena eta bertan aurki daitezkeen gauzen zerrendaren eraketa.
 - Errentariaren bilaketa eta kaudimen azterketaren aurkezpena.
 - Errentamendurako fidantza eman eta jartzea.
 - Kontratuaren jarraipena egitea, errenten automatikoki epeen, mugen, luzapenen eta eguneratzeen berri emateko.
 - Laguntza eta jarduera publikoen gaineko informazioa ordainketa eza ematen den kasuan.

Programa honek dituen helburuak bi dira nagusiki: batetik, gazteei hirigunean bizitzeko aukera ematea partekatu daitezkeen etxebizitzetan eta arrazoizko prezioetan. Bestetik, hiriburuko etxebizitza hutsen kopurua txikitzea da helburua.

4.6. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA PUBLIKOA KUDEATZEKO KOOPERATIBISMOA. JOVENSUR KOOPERATIBAREN ESPERIENTZIA

Kooperatibismo eredu hau oso ohikoa da herrialde eskandinaviarretan, eta arrakasta handiz garatzen ari da Madrilgo Autonomia Erkidegoan orain dela hamar urte baino gehiagotik hona. Etxebizitza blokeak gazteen kooperatibei esleitzen zaizkie eskumenak dituen Administrazio publikoarekin kudeaketa hitzarmenen sinaduraren bidez. Horien ondoren, kooperatibak erabateko erantzukizuna hartzen du bere gain etxebizitza horientatik, eta hiler kanon bat ordaintzeko konpromisoa hartzen du horien alokairuagatik. Formula horri esker ere, Administrazioak higiezin horien gaineko jabetza eta kontrol publikoa mantentzen jarraitzen du. Modu berean, askotan zaila izaten den kudeaketaz libratzen da, eta etxebizitzaren alokairuagatik errenta osoa kobratuko duela ziurtatu. Kooperatibak,

bere aldetik, alokairuen kobrantza eta horiek Administrazioari helarazteko ardura hartzen ditu bere gain, eta kideen ordainketa ezen erantzule da, haien bajak betetzen ditu, eta mugikortasuna eta iragankortasuna errazten du itxaronzerrendak etengabe eguneratuz. Modu berean, hobekuntza eta konponketa obra txikiak egitea administratzen du, eta mantentze lanak eta garbiketak egiteko langileak kontratatu. Horretarako, kooperatibak fondo sozialak edo kideek jarritako bermeak izaten ditu, baina horretaz gain baita Administrazioak utzitako behealdean ustiapen ekonomikotik datozen diru-sarrerak ere. Kooperatiba horiei esker gainera, inguruaren dinamizazioa ematen da, gizarte, kultura eta ingurumen esparruan esku-hartzeko proiektua garatzeko konpromisoa hartzen dutelako kokatzen diren zonaldeetan. Helburua auzotar-kooperatibisten parte-hartzea sustatzea da, “auzoko kultura” berreskuratuz.

Horrela, mota horretako esperientzia ezberdinak garatu dira Vallecas auzo madrildarrean, eta baita beste auzo eta udalerrietan ere, adibidez, Villaverde, Leganes, Coslada, Carabanchel, Manoteras, Arganzuela eta San Ferminen. Horiek guztiak “La Forja” –Alokairuko Etxebizitzak Kudeatzeko Gazte Kooperatiben Batasuna– eratu zuten, eta 1994 eta laurogeita hamarreko hamarkadaren amaiera aldera, gazteentzako etxebizitza kooperatiba ezberdinak koordinatzeko ardura hartu zuen Madrilgo Autonomia Erkidegoan.

Talde horren ustetan, garatu diren esperientziek bi arazori egin behar izan diete aurre nagusiki: batetik, hain erroturik dagoen jabetzako etxebizitzaren kulturak zaildu egiten du gazteentzako etxebizitza planaren iragankortasun helburua lortzea. Bestetik, ez dago esparru arautzaile zehatzik, eta ondorioz, atzerapen nabarmena eman da proiektuak martxan jartzerakoan.

Ondorenean, eta adibide modura, Jovensurren esperientzia jasoko da. 1995etik, antzerako ezaugarriak dituzten beste bi kooperatiba madrildarrekin, San Joseko (Puente de Vallecaseko Barrutia) kolonia kudeatu dute. Gazteentzako alokairuko etxebizitzaren esperientzia izan zen, eta egun 500 pertsona bizi dira bertan⁷².

Jovensur esperientzia

Jatorria

- Jovensur kooperatiba 1989an sortu zen Puente de Vallecasen, hiriburu madrildarrak kanpoaldean duen barrutian. Gehienbat, herriko jendeak eratu zuen, eta elkartearen egitura sendoa izan zuen ezaugarri. Kooperatiba horrek 140 kide biltzen ditu egun, eta auzoko gazte talde batek antolatzeke duen saiaketa sortzen da, modu horretan eta guztiak batera biztanleriaren talde horrek zuen etxebizitza beharrari aurre egiteko. Etxebizitzako kooperatiben eredu nagusiaren aurrean, kideak etxeen jabe direneko hura, hasieratik, Jovensurrek alokairuko etxebizitzaren alde egiteko berezitasuna agertu zuen. Izan ere, etxebizitza bat jabetzan erosteko aukera ezinezkoa da haien arteko askorentzat.

⁷² Iñaki García eskainitako esperientzia, Madrilgo Carlos III.a unibertsitateko irakaslea Zientzia Politikoa eta Soziologia Sailean.

Jovensur esperientzia

- Jovensurrek, hasieratik, bi esparru paraleloetan jardun zuen: batetik, administrazio publiko ezberdinen babesa eskatu zuen; eta bestetik, aldarrikapenerako jarduera ezberdinak antolatu zituen administrazio horiei presio egiteko neurri gisa. Horretarako guztirako, Vallecasen aipaturiko elkarteak sareko kide askoren esperientzia –eta hori da beharbada proiektuaren arrakastaren gakoetako bat– eta barrutiko beste elkarte batzuen (auzotarrenak, kultura elkarteak, eta abar) babesa izan zituen.
 - Pixkanaka, udal eta erkidegoko administrazioak beren proiektua onartzen hasi ziren: lehenengotik, etxebizitzak eraikitzeko beharrezkoak ziren lursailen lagapena lortu zuen; bigarrenetik berriz, babes zabala eta etengabekoa Madrilgo Autonomia Erkidegoko arduradun politikoen eta teknikarien aldetik. Bere aldetik Jovensurrek, administrazioek kooperatiba serioa, kaudimenduna eta proiektu sendoaren babeslea eratzeko agertzen zizkieten exijentzia ezberdinak gaititu zituen.
 - 1993an, Jovensurrek behin betiko onarpena jaso zuen bere proiekturako, eta Erkidegoko Gobernuaren aldetiko konpromisoa beren eskaerari aurre egin eta etxebizitza kopuru garrantzitsua eraikitzeke. Ekimen horretan antzerako ezaugarri eta planteamenduak dituen beste bi kooperatibari elkartu zitzaizkien: Cojuvupal (180 kide inguru) eta Arganzuela Joven (40 kide, gutxi gorabehera).
- Sarbidea*
- 1995ean, hiru kooperatiba horietako kideek Puente de Vallecasen kokaturiko San Jose kolonia eratzen duten eraikuntza berriko 364 etxebizitzak eskuratu zituzten. Etxebizitzen esleipena hiru erakundeen artean banatuz egin zen, eta bakoitzak zituen kide kopuruarekiko proportzioa mantenduz. Etxebizitza bat lortzeko jarritako baldintzak honako hauek izan ziren:
 - Kooperatibako kide izatea eta kuoten ordaintetak eginda izatea.
 - LGSaren 3,5 aldiz baino gutxiagoko diru-sarrerak izatea.
 - 30 urte baino gutxiago izatea kooperatibako kide izatera pasatzean.
 - Garai hartan etxebizitza lortzeko aukera izan ez zuten kideak urriak izan baziren ere, proiektuaren arrakasta berehala zabaldu zen Vallecasen, eta gazte ugari eman zuen izena kide moduan, pareko ezaugarriak izango zituzten sustapenen itxaropenean. Modu horretan, itxaronzerrenda bateratua egin zen 400 pertsona baino gehiago bilduz. Kolonian bizi zen pertsonatako batek baja hartzen zuenean, une horretan itxaronzerrendaren buruan zegoen pertsona jakinaren gainean jartzen zen etxebizitza hutsa har zezan aurreko esleipendunak zituen baldintza berdinetan. Etxebizitzak esleitu zirenetik igarotako 10 urteetan 40 kide inguruk hartu du baja eta koloniatik alde egin. Ondorioz, etxebizitza horiek beste 40 kidek okupatu dituzte.
- Kudeaketa eredia*
- Esleipenean praktikan jarritako eredia mantendu egin da esperientziaren lehenengo hamar urteetan, eta ondorenean zehaztuko dugun moduan funtzionatzen zuen. Etxebizitzen jabea Erkidegoko Administrazioaren menpekoa den Instituto Madrileño de la Vivienda –IVIMA zen. Erakunde horrek kontratu bat sinatu zuen aipaturiko hiru kooperatibekin hamar urteko tarterako. Denbora horretan kooperatibek koloniaren kudeaketa hartuko zuten bere gain. Horrek esan nahi zuen solidarioki IVIMAREN aurrean kooperatibako kideek okupaturiko etxebizitzen eta koloniako lokalen errenten hileroko ordaintetari aurre egin beharko ziotela. Horretarako, IMALES Ondasun Komunitatea sortu zen, eta koloniako bizitzaren eragile nagusia bilakatu zen, izan ere, alde batetik IVIMAREN aurrean hizketakide bakar gisa agertzen zen (hiru kooperatibek horixe erabaki ondoren), eta bestetik, hileroko alokairuen kobrantza bere gain hartu zuen⁷³. Gainera, koloniako eraikinen eta zonalde komunien mantentze lanez arduratu zen.

⁷³ 1995ean hileko errentak 15.000 pezetakoak izan ohi ziren gela bakarreko etxebizitzetarako (40 m² inguru), 20.000 pezeta bi gelako etxebizitza batengatik (70 m² inguru) eta 25.000 pezeta hiru gelako etxebizitza batengatik (100 m² inguru). Prezio horiek eguneratzen joan dira urteko KPlaren arabera.

Jovensur esperientzia

- Etxebizitez gain, koloniak hiru motatako 20 lokal inguru ditu:
 - Lokal sozialak, koloniaren beharrei aurre egiteko: IMALES bulegoa, biltegia, asanbladak eta kooperatiben edo auzotarren jarduerak egiteko biltokiak.
 - Lokal solidarioak, irabazi asmorik gabeko jarduerak garatzen dituzten kooperatibetatik kanpoko erakundeei alokaturikoak prezio baxuan: GKEak, kultura elkarteak,...
 - Merkataritzarako lokalak, irabazi asmoko jarduerak garatzen dituzten partikularrei merkaturiko prezioan alokatzekoak.
 - IVIMari emaniko zatia behin kenduta, Ondasun Komunitateak lokal horientatik lorturiko diru-sarrerak koloniaren funtzionamendutik eratorritako gastuak finantzatzeko erabiliko ziren.
 - Ondasun Komunitateak lanaldi osorako kontraturiko bost langile ditu, koloniaren kudeaketa eta mantentze lanak egiteko: administratzaile bat, kontulari bat, koloniako zonalde komunetan mantentzeaz arduratzen den pertsona bat eta bi garbitzaile. Pertsona horiek ez dute inolako erabakirik hartzeko eskumenik, eta artekaritza batzordeek emaniko aginduak bete baino ez dute egiten, etengabeko ikuskaritza zapean. Langileen soldata eta Ondasun Komunitateak sorturiko gainerako gastuak lokalak alokairutik lorturiko diru-sarreraren eta auzotarrek ordaindutako komunitateko hileroko kuota bidez finantzatzen dira. Egun kuota hori 50 €-koa da (zenbateko hori alda daiteke okupaturiko etxebizitzaren tamainaren arabera).
- Zailtasunak*
- Hamar urte hauetan zehar, esperientzia honek aurre egin behar izan dien arazo nagusiak honako hauek izan dira:
 - Ordainketa ezak. Koloniaren bizitzak izan dituen hamar urteetan alokairuaren ordainketa ezeko hogeita hamar kasu eman dira zenbateko ezberdinetan. Horrek, dudarik gabe, arazoa suposatu du kooperatibentzat, hileroko IVIMari koloniako etxebizitza eta lokal guztiei dagozkien errenten zenbatekoak ordaindu behar dizkiotetako, errentariak errentak ordaindu ala ez kontuan hartu gabe. Kooperatiben politika (hainbat asanbladatan luze eztabaidaturikoa) malgua eta pazientea izatekoa izan da auzotar zordunekin. Izan ere uste izan zen, horietako asko ezegonkortasun ekonomiko egoeran egon zitezkeela. Zorra urtebeteko errentari zegokion kopurura iristean edo kalteturiko pertsonen ordaintzeko asmorik agertzen ez zutenean bakarrik gauzatzen zen kanporaketa. Auzotar bat kooperatibatik kanpo uzten zen unetik aurrera, IVIMaren erantzukizuna zen balizko hustuketa gauzatzea, nahiz eta baliabide hori ez den beharrezkoa izan emaniko kanporaketako zazpi kasuetan.
 - Kideen parte-hartze maila baxua. Hasieratik, auzotarren parte-hartzea sustatzeko mekanismoak jarri ziren martxan, esate baterako atalondoko bilerak, koloniaren kudeaketan parte-hartzeko atalondo bakoitzeko arduradunak aukeratzea, auzotarren asanbladak, batzorde eta lantaldeen prestakuntza. Hala eta guztiz ere, parte-hartzea gutxitzen joan da azken urteetan maila oso baxuetaraino iritsi arte, eta egun, kooperatibek arazoak dituzte funtzionamendu normala mantentzeko: asanblada batzutan ez da beharrezko quoruma lortzen erabakiak hartu ahal izateko, eta artekaritza batzordeek ezin dituzte kideak berri ez dagoelako bertan parte hartu nahiko luken pertsonarik.
 - Gatazkak koloniaren funtzionamenduan. Auzotar batzuk artekaritza batzordeei egozten diete gehiegizko burokrasia eta gardentasun falta erabakiak hartzerakoan, eta Ondasun Komunitateari koloniako baliabideen kudeaketan eraginkortasun falta. Aburu horien arabera, auzotarrei kooperatibatik ateratzeko aukera eman beharko litzaieke eta IVIMari okupatzen duten etxebizitza erosteko aukera eskaini.

Jovensur esperientzia

Egungo egoera

- Lokalen kudeaketa. Kooperatibek arazo ugari izan dituzte lokalak modu egonkorrean alokatzeko, eta horietako asko hutsik egon dira denboraldi luzez. Auzotarrekiko gatazkak eta ordainketa ezak oso ohikoak izan dira. Egun lokal gehienak alokaturik daude, eta gatazkak konpontzen joan dira. Hala eta guztiz ere, balantze negatiboenetako puntua izan da hau, are gehiago hasierako ideia lokalak diru-sarrera iturri jarraitua izatea zenean kooperatibentzat.
- IVIMAREkiko harremanetan zailtasunak erakunde hizketakide eta koloniaren jabe gisa.
- 2005ean amaitu egin zen kooperatibek eta IVIMAK sinaturiko kontratua, eta une horretatik aurrera azken hori izan zen koloniaren kudeaketa zuzenean bere gain hartu zuena. Etxebizitza eta lokalen jabe moduan jarraitzen du (okupatzaileen aldetiko erosketa aukerarik gabe) eta une horretatik aurrera errentak kobratu eta errentari bakoitzarekin zuzenean jardungo du. Auzoko esparru komun kudeaketarako, IVIMAK atalondo bakoitzeko batzorde administratzailea eratzeko eskatzen die auzotarrei, blokeen edo eraikinen arabera mankomunitateak sortzeko aukera eskainiz koloniako esparru komun inguruko gaiak jorratzeko. Egoera berri horrek kolonia sorretarik kudeatu izan duen Ondasun Komunitatearen deuseztapena suposatzen du, eta kooperatibak aurrera jarraitzeko arrazoi nagusirik gabe utzi ditu. Ondorioz, posible litzateke horiek ere desagertzea azkenean.
- Egun koloniaren kudeaketa eredu zaharraren eta berriaren arteko trantsizio fasean dagoenez, oraindik goiz da jakiteko zer nolako eragina izan duen aldaketa handi horrek barruko funtzionamendurako.

Madrilgo Autonomia Erkidegoan garaturiko kooperatiba esperientziak alde batera utzita, pareko saiakeraren bat antzeman izan da ere Asturiasen. Han, laurogeita hamarrek hamarkadaren erdialdera, *Cooperativa de Vivienda Joven L'Abellugu* kooperatiba jarri zen martxan. Ez zuen arrakastarik izan, eta orain dela gutxi –2005eko azaroa– beste proiektu bat jarri da martxan Mieresen, Asturiaseko Printzerriko Etxebizitza Zuzendaritza Orokorraren eta Gazteriaren Batzordearen eskutik. Proiektu hori alokairuko etxebizitza publikoaren sustapen batean datza, eta errentariak bere kabuz eraturiko kooperatiba batek kudeatzen du: etxebizitzak 35 urtetik beherako gazteei zuzenduko zaizkie, eta 35 eta 51 m²-ko azalera izango dute 90 eta 120 € bitarteko alokairua izanez. Aldi-baterako ostatu formula bezala eratu da, alokairuko kontratuen iraupena ezingo delako bost urte baino gehiagorako sinatu.

4.7. ESPAINIAKO GAZTERIAREN KONTSEILUKO ETXEBIZITZAREN ARLOKO LAN TALDEEN SAREA

Espainiako Gazteriaren Kontseiluko Etxebizitzako Lan Taldeen Sarea (RETVI), 2002an eraturikoa, hausnarketarako, informaziorako eta babeserako esparrua da etxebizitzaren esparruan lan egiten duten erakunde guztientzat. Gazteentzako etxebizitzaren gaien esperientziak eta prestakuntza trukatzeko eremua da, eta baita eragile sozial eta politikoentzako proposamenak egiteko ere. Sareak espezializaturiko dokumentu barea du, eta asteroko buletina egiteko iturri zuzena da. Modu berean, esperientzia bilduma ere badu, lehen aipatutako moduan.

Sare horren esparruan ere, Observatorio de Vivienda en España behatokia aurki daiteke. Hiru hilero buletin bat argitaratzen dute gazteen jarrera identifikatzeko etxebizitzaren estatuko merkatuan eta baita autonomia erkidego bakoitzekoan ere.

RETVIk modu berean, hitzarmen bat du Herriaren Defendatzailearekin, etxebizitza esparruan gazteek erakundeari aurkezturiko keaxak, salaketak eta erreklamazioen izapidetzea errazteko.

Errebindikaziorako eta mobilizazioetarako ahalmenaren alde egiten saiatzen da gainera, gazteen parte-hartzearen bidez. Gazteentzako etxebizitzako estrategia komunaren diseinua garatzen da Administrazio Publikoaren aurrean lantzeko. Ikuspegi horretatik, EGKren proposamen eta errebindikazioak bereak egiten ditu gazteek etxebizitza lortzeko duten arazo larriari aurre egiteko.

EGKren proposamenen laburpena gazteentzako etxebizitzari dagokionez

<i>Izaera Orokorreko</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza libreko eraikinetan babesturiko etxebizitza kuota existitzeko beharrezkoak diren mekanismoak ezartzea. Neurri horren helburua gizartearen dinamismoaren alde egitea da egoitza bazterkeria ekidinez. • Etxebizitzako Institutu Publikoak sortzea laguntzak kudeatzeko, baliabiderik gabeko pertsonak abalatzeko edo lurzorua erosteko. Institutu horiek eskumenak dituzten administrazioen parte-hartzea izango lukete. Modu horretan, funtzioen bikoizketa ekidindo litzateke, hiritarrentzako erreferente bakarrean bihurtuz erakunde bakar batek etxebizitza esparruko jarduera multzoa bere gain hartuko litzukeelako. • Etxebizitzaren esparrurako diru-laguntza eskaerak aurkezteko leihatila bakarreko sistema martxan jartzea eskatzea.
<i>Sustapen publikoko etxebizitzak</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sustapen publikoko etxebizitzak eraikitzea zuzenduriko aurrekontua handitzea. • Etxebizitza horien esleipenerako baremo objektiboa definitzea, zozketen praktika ekidinez, proportzionaltasun eta banaketa justiziaren aurkakoak direla uste delako. Esleipenak mugatzea ezinbestekoa bada, irizpide objektibo eta tasatuak aplikatuz egin beharko litzateke beti, ezegonkortasun maila, errenten zenbatekoak eta behar bereziak kontuan hartuz. • Sustapen publikoko etxebizitzaren sustapenetan aldi-baterako lagapeneko etxebizitzak sartzea talde ahulentzat.
<i>Alokairua</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sustapen publikoko etxebizitzaren zati bat alokairuko erregimenerako uztea, erosketa aukera jasoz behin betiko alokairurako ematen denean. • Alokairuko etxebizitzak sustatzea gazteentzat, banakako beharrei aurre egitea ahalbidetuko duen txandakatze sistema aplikatuz. • Aldi-baterako bertan bizi diren pertsonen etxebizitza publikoen alokairua ahalbidetzea (ikasleak, langileak eta langile ibiltariak, etorkinak, lekuz aldaturiko pertsonak edo bestelakoak). • Errentaren aitortzearen alokairuengatik desgrabazioa berreskuratzea. • Etxebizitza hutserako zerga zigorra ezartzea. • Alokairuko poltsen sorrera sustatzea. Eskaintza eta eskaria modu eraginkorrean kudeatzeaz gain, etxebizitza partekatzeke aukeraren alde eginez, eta etxebizitzaren jabeen artean sensibiltzazio lanak garatuz. • Babes gutxieneko taldeen alde, alokairuetarako abal formulak edo diru-laguntza osoak edo neurri batekoak martxan jartzea.
<i>Lurzorua</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza politikarako estatuak duen aurrekontuaren zati bat toki administrazioei helaraztea etxebizitza soziala eraikitzeko lurzorua erosteko. • Gehiegizko espekulazio kasuetarako desjabetze baliabideen aplikazioaren alde egitea Administrazioetik bertatik. • Hiri lurretan derrigorrezko BOE ehunekoaren existentzia bermatzea. • Lurzoruaren gainbalioen gainean kargak ezartzea. • Hirigintza planak derrigortzea hiriko garapen iraunkorra eta bizi kalitatea kontuan hartuz. • Toki ogasunen ikuskapena eskatzea lurzoruarekin egin daitekeen espekulazioa galarazteko.

EGKren proposamenen laburpena gazteentzako etxebizitzari dagokionez

<i>Egoera bereziak</i>	<ul style="list-style-type: none"> Harrera erregimeneko eta tutoretzapeko etxebizitzaren existentzia ezartzea, arazo sozio-ekonomiko larrien gaineko jarraipena eginez.
<i>Birgaitzea</i>	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzea sustatzea, tailer eta lanbide eskolen bidez. Infraetxeen aurka borroka egitea, kontsumo araudia betetzea exijituz. Hirigune historikoen birgaitzea Administrazio publikoaren bidez egiten dela bermatzea, komunitatearen finantzaketa modu egokian egiten dela ziurtatzeko helburuarekin. Landa esparruaren berpizkunderako formulak sortzea. Jabearen eta birgaitzeaz arduratzen den pertsonaren arteko akordioaren existentzia exijitzea etxebizitzaren erabilpenerako, eta bi aldeei konfiantza emango dieten baliabide juridikoak sortzea.
<i>Hautabideak</i>	<ul style="list-style-type: none"> Abalak sortzea fondo publikoekin etxebizitza erosteko, hipoteka maileguak betetzen ez duen ehunekoa betetzera zuzenduta. Administrazioaren eta gaztearen artean partekaturiko titulartasuna duten etxebizitzak garatzea Administrazioaren aldeko erosketa aukerarekin (etxebizitza babestuen salmentarekin espekulazioa ekiditeko). Enpresek etxebizitza fondoak sortzearen aukera sustatzea erabilpen pertsonalerako. Amaiera eroslearen kontura duen etxebizitza motaren sustapena bultzatzea, nahi eta aukeren arabera. Horrek azken prezioaren gutxitzea ekarriko luke, Europako beste herrialde batzuetan garaturiko esperientziekin gertatu bezala (Herbeheretan bereziki).

Egun sareak 42 kideren parte-hartzea du, eta horien artean Bilboko Gazteleku Komunitateko Garapen Elkarte eta Euskadiko Gazteriaren Kontseilua aurki daitezke, Espainiako Gazteriaren Kontseiluko (EGK) kide diren entitateez eta beste hainbatez gain. Azken horiek, EGKren kide izan gabe ere balioa eransten diote sareari, duten esperientziagatik eta elkarrizketa mailagatik.

5. GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA POLITIKA PUBLIKOAK EAEn

5.1. EUSKO JAURLARITZAREN JARDUERA

Batez ere, Eusko Jaurlaritzako bi Sail dira gazteentzako etxebizitzaren esparruko jarduerak garatzen dituztenak: nagusiki, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, etxebizitza politikan eskumendun, eta Kultura Saila, haren menpe baitago Gazteria eta Gizarte-ekintzako Zuzendaritza. Azken horrek gazteriaren inguruko politiketan ditu eskumenak.

5.1.1. *Gazteria Zuzendaritzatik garaturiko jarduerak*

Gazte Planaren bidez, eta eguneratze ezberdinen bitartez, Gazteria Zuzendaritzak gazteen taldea kaltetzen duten arazoak azpimarratu nahi ditu lehenasunez. Bertan, modu adostuan, esku-hartze ildo ezberdinak eta jarduera proposamenak zehazten dira, kasu bakoitzean eskumenak dituzten eragileek, sozialak nahiz erakundeetakoek, gara ditzaten. Erakundeen eta Sailen arteko izaera duten baliabideak dira, eta gizartearen parte-hartzeari irekitzen zaizkio.

2002-2005⁷⁴ tarterako eginiko II. Gazte Plana bost esparru handiren inguruan antolatu zen: lana eta lan munduan sartzea; hezkuntza eta lanerako prestakuntza; etxebizitza; osasuna eta gizarte-ekintza; aisialdia eta gazte kultura. Etxebizitzaren arloan, Planak hautabideen aldeko apustu argia egiteko beharra ezarri zuen, horrela, modu zuzenagoan iritsi ahal izateko etxebizitza ez edukitzeak oztopo handia suposatzen duen pertsona horientzat, bizitza proiektua garatzeari dagokionez. Modu berean, beharrezkotzat jo zen eskaera eta behar mota ezberdinak zeintzuk ziren ezagutzea, errealitateari egokituriko erantzun komenigarriagoak aztertu ahal izateko. Horrela, honako helburu hauek ezarri ziren lehentasunez:

- Etxebizitzaren prezioan eragina izateko lan ildoekin jarraitzea epe luzerako ikuspuntutik.
- Etxebizitzaren alokairua sustatzea, alde kulturalak nahiz zergaren eta ekonomiaren ingurukoak jorratuz.
- Hautabide eta konponbide interesgarri ezberdinak aztertzea arreta berezia jarritz inguruko herrialdeetan etxebizitzaren arazoari ematen ari zaion erantzunetan.
- Gazteen artean dauden talde ezberdinen etxebizitzako eskari eta beharrak ezagutzea.

Ezarritako helburuek zehaztasun maila handiagoa eskatzen dute, eta hori bi esku-hartze ildoren bidez lortzen da: gazteentzako etxebizitzarako sarbidea erraztea alokairua sustatuz batez ere, eta jarduerak sustatzea eta sentsibilizazioa lantzea etxebizitzaren arazoari konponbide berriak topatzeari dagokionez.

Helburu horiekin, 2005ean, Gazteria eta Gizarte-ekintzako Zuzendaritzak txosten bat argitaratu zuen gazteek etxebizitzaren inguruan zituzten arazoei zuzenduta. Titulua “*Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko. Euskadi Europako testuinguruan*” da, eta esparru horretan ondorenean aipatuko diren gomendioak jaso ziren:

Txostenaren gomendioen laburpena

Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak argitaraturiko “Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko. Euskadi Europako testuinguruan”

- Baliabide publiko gehiago eskaintzea etxebizitza politikari diru-sarrera maila baxuko gazteen ostatu beharrak asetzeko gazteen baldintza ezberdinen bizitza faseetara egokituz, eta gazte emantzipazio prozesuak desblokeatzea.
- Alokairu erregimenaren sustapena, babesturikoa nahiz pribatua, bigarren maila batean utziz jabetza eta azalera eskubidera iristeko politika publikoak.
- Alokairu babestuaren alde egitea edukitze eredu egokien bezala, EAEn diru-sarrera maila baxua duten gazteek etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunak konpontzeko, eta emantzipazio prozesuan eman daitezkeen bizitzako aldaketa jarraituentzat hautabide malguago eta egokiagoa lortzeko.

⁷⁴ Txosten hau itxi den datan, 2006ko abenduaren 1ean, ez da Gazte Planik onartu.

Txostenaren gomendioen laburpena

Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak argitaraturiko “Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko. Euskadi Europako testuinguruan”

- Lotura estua eratzea Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politika publikoen eta foru aldundien zerga politiken artean, egun jabetzako etxebizitza hobesten duten desgrabazioetan oinarrituriko zerga politika pixkanaka ordezkatzeko joateko Europako politikekin zerikusi gehiago duen beste bat ezartzeko. Horietan etxebizitzako gastu publikoa erosketarako diru-laguntza zuzena ematean datza. Bereziki gomendatzen da alokairua sustatzea.
- Esku-hartze publiko eta sozial orokor eta osoagoa sustatzea, etxebizitza politiken sektorekako logika gaudituz. Jardueren eta erakundeen prozesu koordinatua eta lankidetzakoa antolatzea, eta ez uztea sektore ezberdinen jarduera zehatzten gehikuntza soilik izaten. Horrelako prozesu batek konpromiso egonkorra eskatzen du parte hartzen duten erakunde publiko eta sozial ezberdinen aldetik, eta horretarako Erakundeen arteko Mahaia sor daiteke etxebizitzaren esparruko eragile publiko eta pribatu nagusiez eraturia.
- “Emantzipaziorako bitzoki bide” malgu eta irekien erakunde eraketan oinarrituriko esku-hartze publikoa, ostatu hautabide eskuragarriko konponbideak eskainiz gazteen emantzipazio fase bakoitzari egokiturik:
 - Txostenak “Seme-alabik gabeko ezkongabe-aroa” bezala definitzen duen lehenengo fase bat azpimarratzen da. Horretarako komenigarritzat jotzen da urteko 21.000 euro bitarteko diru-sarrerara gordina duten gazteentzat babesturiko nahikoa etxebizitza sortzea emantzipatu ahal izan daitezen. Horretaz gain, 50 m² erabilgarri bitarteko apartamentu babestuen sustapen osagarria egiteko aukera jasotzen da esparru komunak ezarriz. Modu berean, bi logela edo gehiago dituzten etxebizitza erabilien erabilpena proposatzen da gazteei zuzenduriko ostatu partekatua ereduaren bidez. Azkenik, laguntza ekonomikoak behar direla azpimarratzen da etxebizitza librearen alokairurako eta 30 urtetik beherako gazteei zuzenduta (laguntza ekonomikoa 5 urtez emango litzateke gehienez, eta urteko alokairuaren errentaren eta errentariaren diru-sarrerara guztien % 25en arteko aldearen berdina izango litzateke. Muga 3000 €-tan kokatuko litzateke urteko).
 - Bigarren fase batean, “seme-alabarik gabeko bikoteko bizitza” izenarekin definitzen dena txostenean, 70 m² erabilgarri bitarteko etxebizitza babestuen alokairua gomendatzen da, alokairua hasi zenetik 10 urte igarotzerako erosketa aukera jasoz. Horiek 35 urtetik beherako bikote gazteei zuzenduko litzazkieke. Modu berean, gazteen kooperatibak kudeaturiko etxebizitza babestuen sustapena proposatzen da.
 - Hirugarren fasea berriz, “seme-alabak ekarri eta hezten hastea, guraso bakarrak edo bikoteak” izenekoak, Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntzen bidez aseturik dagoela uste da. Dena dela, aurrekontu esfortzu handiagoa behar da Eusko Jaurlaritzaren aldetik, nahiz EAEko gainerako Administrazioen aldetik. Modu horretan denbora gutxiagoan eta eraginkortasun handiagoz hirugarren fase horretan kokaturiko eta diru-sarrerara mugatuko gazteen ostatu beharrak aseko lirateke.
- Bizigune Programa sendotzea urtero ematen den aurrekontua areagotuz. Izan ere, alokairuko etxebizitzaren parkea handitzea lortzen ari den baliabide estrategikoa da, sektore pribatuko etxebizitza hutsen mobilizazioari esker.
- Etxebizitza hutsen jabeek zuzenduriko neurri ez pizgarriak bateratu eta onartzea berehala EAEko Administrazioen aldetik, foru erakundeek onarturiko zerga gainordainak nahikoa ez-pizgarritzat joaz jabeek etxebizitza hutsa alokatzeko erabakia har dezaten.

5.1.2. **Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak garaturiko jarduerak**

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Etxebizitza Sailburuordetzaren bitartez, eta zehazki Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritzaren bitartez, gazteriarekin lotura duten programa eta jardueren gaineko jarraipena eta ebaluazioa egitea bere gain hartu du etxebizitzaren arloari dagokionez. Zentzu horretan, 2002-2005 Gazte Planak ezarritako ildoak garatu zituen, ondorenean zehaztuko diren jarduerak ezarriz:

- Alokairu sozialeko eskaintza publikoa sortzea, eta gazteentzako alokairuko etxebizitzak bermatzea gutxienez % 25en.
- Babesturiko errentamendua bultzatzea sustatzeko diru-laguntzak ezartzea.
- Etxebizitza tipologiak egokitzea gazteen behar eta eskariei.
- Etxebizitza hutsak alokairuan jartzea bultzatzea.
- Udalentzako diru-laguntzak martxan jartzea etxebizitza babestuak egiteko lurzorua eman dezaten.
- Gazteei babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak ezagutzeko erraztasunak ematea.
- Lurzorua erabiltzeko esparruko eskariak kontuan hartzea.

Aurrekoaren kaltetan izan gabe baieztatu daitezke, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren esku-hartzerako baliabide nagusiak etxebizitza bideratzeko plan jarraituetatik datozela. Esparru horretan EAEn antzeman daitezkeen etxebizitzaren arazoaren egoeraren eta ezaugarrien azterketa egiten da, eta ildo estrategikoak diseinatzeko printzipio arautzailak ezartzen. Horiek modu berean, helburu eta jarduteko ildoetan zehazten dira. Sailak honako helburu hau jartzen du etxebizitza Planaren azken xedetzat: *“etxebizitzarako sarbidea bermatzea euskal autonomia erkidegoko hiritarren talde osoarentzat, etxebizitza duina izateko eskubidea benetakoa izan dadin, orokorrean, hezkuntza edo osasuna izateko eskubideak diren moduan.”*

Jardueraren oinarri teorikoen garapenari nahiz jardueraren gauzapean praktikoari dagokionez, Sail horrek sentsibilizazio berezia agertu izan du azken urteetan gazteek aurre egin beharreko etxebizitzaren arazoaren gainean, eta argi utzi, beren ustez, etxebizitza lanarekin batera gazteen emantzipazio prozesuaren elementu nagusienetakoa bat dela. Horrela, uste da etxebizitza gazteen oinarrizko eskubide gisa eratu behar dela, garapen pertsonalerako esparru propioa ezartzen duelako, erantzukizun berriak harrarazten dituelako eta ibilbide pertsonalerako ikuspuntu berriak irekitzen dituelako. Abiapuntu horretatik, Sailak adierazi du: *“gazteek esparru propioa har dezaketenean tokia izateko aukerarik ez egotea –bizitza proiektua antolatu eta garatu ahal izateko esparrua– proiektuak zuzenean loturik jarraitzen duten elkarbizitza guneari edo baldintzen atxikirik uzten jarraitzea suposatzen du. Normalean, gune hori familiaren esparrua izan ohi da.”* Horregatik guztiagatik azpimarratzen du, egun etxebizitza lortzeko dauden zailtasunak deuseztatzeko formulak bilatu behar direla gazteentzat, eta horrek esan nahi du: *“gazte, behar eta egoera tipologia ezberdinetarako konponbideak jasotzen dituzten hautabideak proposatu behar direla.”* Horretarako, *“ezinbestekoa da etxebizitzaren kontuari aurre egitea helburuei lehentasuna emateko beharretik abiatuz, baina epe luzeko xedeei arretarik kendu gabe eta beti imajinazio dosi handiak (arreta emanaz inguruan ditugun herrialdeetan antzematen diren joerak), malgutasuna (egun existitzen diren hautabide ezberdinei bidea galarazten dien zurruntasuna alde batera utziz) eta erabakitasuna (argi eta garbi biderik eraginkorrenen alde eginez) aplikatuz.”*

2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planak gazteak hartzen zituen jada etxebizitza lortzeko talde ahulenetako bat bezala. Bosgarren ildo estrategikoan, “Kolektibo berezien berariazko tratamendua” izenekoa, egoera hori hobetzera zehazki zuzenduriko jarduera zerrenda ezarri zen:

- Etxebide sistemaren bidez zozketaturiko etxebizitza babestuen sustapenetan, etxebizitzak lehentasunez erreserbatzea 35 urtetik beherako gazteen taldearentzat.

- Erabilitako etxebizitza erosteko laguntzak areagotzea 35 urtetik beherako gazteen taldearentzat.
- Eraikitako etxebizitzaren tipologiak gazteen ezaugarrietara egokitzea (adibidez, apartamentu txikien ereduera joaz).
- 2002-2005 II. Gazte Planak aurkezturiko ildo jarraituz, talde horri zuzenduriko formula ezberdinak aztertzea, alokairurako kooperatibak kontuan izan beharreko kudeaketa eredutzat hartuz.
- Aldizka gazteen behar, eskari eta tipologiak aztertzea, arreta berezia emanez sektore ahulenei.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planak, txosten hau itxi den datan onartu berri denak, kezka berezia agertzen du etxebizitza eskuratzeko zailtasun handieneko egoeran dauden pertsonengatik. Horien barruan, argi eta garbi, gazteen taldea sartuko litzateke.

Hurrengo atalean erkidego mailan sustaturiko ekimenak aztertuko dira modu xehatuan, EAEn gazteentzako etxebizitza politikari eragiten dioten baliabide eta erabakien azterketa konparatibo eta osoaren esparruan.

5.2. FORU ALDUNDIEN JARDUERA

Hiru Foru Aldundiek garaturiko jarduerak gazteentzako etxebizitza-politikaren esparruan, orokorrean, hiru arlotan sailka daitezke: gazteei zuzenduriko etxebizitza esparruko azterketa, informazio eta sentsibilizazio jarduerak, gazteriako foru politiken esparruan garaturikoak; gazteei zuzenduriko etxebizitzaren sustapenean esku-hartze zuzena; eta, azkenik, zeharkako esku-hartzea zerga politikaren bidez.

- Lehenengo multzoko jarduerari dagokienez, Aldundiek Eusko Jaurlaritzarekin eta zenbait udalekin batera (ikusi hurrengo kapituluko 2. atala) martxan jarritako Gazte Informazio Bulegoen Sarearen bidez eskaintzen den informazio zerbitzuez gain, azpimarragarria da azken urteotan foru zerbitzu eta sail ezberdinek sustaturiko azterketa eta argitalpenak:
 - Arabako Foru Aldunditik, azpimarratzekoa da Gazteria eta Kirola Sailaren menpe dagoen Arabako Gazteriaren Foru Institutuak gazteentzako etxebizitzaren arazoari emaniko garrantzia. Erakunde horrek eskumenak ditu esparru gazte arabarrari zuzenduriko jarduera guztiak garatu eta kudeatzeko. Indarrean dagoen Plan Estrategikoan, etxebizitza sei jarduera esparruetako bat da, eta esku-hartzerako ildo zehatzen artean eskuragarri dagoen informazioa hobetzera zuzenduriko zenbait neurri proposatzen dira: batetik, Arabako Lurralde Historikoan gazteriaren eta etxebizitzaren egoeraren azterketa egitea proposatzen da, eta bestetik, gazteentzako informazio zerbitzuaren sorrera azpimarratzen etxebizitzaren gairako, eta etxebizitza erosteko gida argitaratzea gazteentzat.
 - Bizkaiko Foru Aldunditik, Gazte Informazioko Lurralde Zentroaren bidez, lan monografikoa argitaratu zen 2005eko abuztuan “*Etxebizitza bat erostea*” izenpean. Bertan, mota guztietako xehetasunak ematen zitzaizkien gazteei etxebizitza bat jabetzan erosteko garaian eman beharreko urratsen gainean.

- Ildo beretik, Gipuzkoako Foru Aldundiak, orain dela hiru urte gutxi gorabehera, “*Reflexiones sobre los jóvenes y la vivienda en Gipuzkoa 2002*” izeneko txostena argitaratu zuen Haurren, Gazteen eta Garapenerako Lankidetzaren Zerbitzuaren eskutik, eta Gaztemira bildumaren baitan. Bilduma hori Behatokiak Gipuzkoako gazteen errealitatearen gainean garaturiko jardueren esparruan kokatu zen, eta helburua nahikoa material eranstea zen etengabeko hausnarketa sustatzeko gazteen izaeraren inguruan eta ondorioz esku-hartze publiko ezberdinen diseinua erraztea antzemaniko beharrei erantzuteko.
- Biztanle gazteei zuzenduriko etxebizitzaren sustapenean esku-hartze zuzena izateari dagokionez, azpimarratzekoa da egun Bizkaiko eta Gipuzkoako Foru Aldundiek garaturiko jarduerak.
 - Bizkaiko Foru Aldundiak, Etxebizitzaren Jarduteko 2004-2007ko Foru Planean, udalerrri zehatz batean etxebizitzako jarduera definitzen laguntzen duten hainbat irizpide ezartzen ditu. Horien artean, udalerrian bete gabeko etxebizitza eskari maila hartzen da kontuan, udalerrian bizi diren pertsonen egoera ekonomikoarekin eta biztanleriaren tarte jakin batzuetan antzematen den bete gabeko eskari maila batera. Tarte horietako bat gazteena da.

Foru Plan horren baitan, etxebizitzaren heren bat gazteen taldeari ematea aurreikusten da. Emantzipazio fasean dauden gazteen beharrei bereziki egokituriko etxebizitzak izango lirakeke tamainaren aldetik (62 eta 65 m² erabilgarriko azalera). Sarbiderako bi eredu aurreikusten dira: jabetzako erregimena eta erosketa aukera duen alokairuko erregimena. Azken kasu horretan, esleipendunak etxebizitzaren errentamendurako gehieneko tarteaz gozatzen du 5 urtez, eta tarte hori igarota, etxebizitza erosi ala bertatik ateratzea aukeratu beharko du. Bizkailurren arabera, erosketa aukera duen alokairu etxebizitzaren aukera hori sartzeari sustapen handi-tara mugatuko litzateke (60 etxebizitza baino gehiago) arrazoi teknikoengatik.

- Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokionez, 2004-2007 legealdirako jarduera Planean eta zehazki lurzoruaen sustapenaren esparruan islatu bezala, biztanleriaren zati jakinei zuzenduriko etxebizitzaren sustapenak ezartzen dira modu berean, horien artean gazteentzakoak. Horren arrazoia honakoa da: “*sektore horiek agertzen dituzten ezaugarri bereziek eduki jakineko jarduerak eskatzen dituzte, bai esleipendun izango den biztanleria tartearen aukeraketari dagokionez, bizitokien diseinuari, nahiz esleipendun horien aldeko etxebizitzarentzat jarritako formula juridikoei dagokienez.*” Etorlurren ustetan, foru etxebizitzak lortzeko ezarritako baldintzengatik –esate baterako, aurreko hiru urteetan jabetzako etxebizitzarik eduki ez izana–, nahiz sustatzen den etxebizitza tipologiagatik –etxe mota txikia–, formula horrek gazteek eraturiko taldeari emango dio erantzun. Hori dela-eta, esan daiteke foru programa gazteentzako etxebizitza programa dela batez ere, nahiz eta beste talde batzuk kanpo ez utzi.

Modu berean, konpromiso aitortua dago Batzar nagusien aldetik Etorlurrek sustaturiko etxebizitzaren % 20 gutxienez alokairuan emateko gazteei batez ere. Hala eta guztiz ere, definitzeko dago oraindik horiek aipaturiko taldeari bakarrik esleitu ko zaizkion edo zozketetan erreserbak ezarriko diren gazteentzako. Modu berean,

oraindik ez dira erabat definitu alokairuko etxebizitza programaren ezaugarriak, etxebizitzaren txandakatze sistema edo alokairuen zenbatekoei dagokienez adibidez. Planean adierazi izan den gauza bakarra da, erreferentziako salmenta prezioarekiko proportzionala izango dela, edo bestela, elkarbizitza unitatean haztaturiko diru-sarrerekiko proportzionala. Alokairuko etxebizitzaren eskaintza gazteentzako alokairu programaren esparruan jar liteke martxan, nahiz eta oraindik orain ez den erabat zehaztu. Modu berean zerbitzu komunak eta zentralak izango dituzten esperientziak garatu nahi dira, gazteentzako nahiz adinekoentzako baliagarri izan baitaitezke.

Izaera orokorreko sustapenez gain, etxebizitza edo bititoki zehatzak sustatzeko aukera ikusten da gazteen taldearentzako, nahiz eta gutxieneko bolumena lortzea beharrezkoa izango litzatekeen. Izan ere, etxebizitzari diseinu ezberdina ematea eskatuko luke, eta kudeaketa sistema ezberdindua jartzea beharrezkoa izango litzateke.

- Aldundiak zerga politikaren bidez etxebizitza politikan duen esku-hartzea VI. kapituluaren aztertzen da xehetasunez.

5.3. TOKIKO ADMINISTRAZIOEN JARDUERA

Oso anitzak dira euskal udalbatzek martxan jarri dituzten jarduerak gazteentzako etxebizitzaren esparruan eta bestelako erakunde publiko nahiz pribaturen laguntzarekin edo gabe, kasu ezberdinetan.

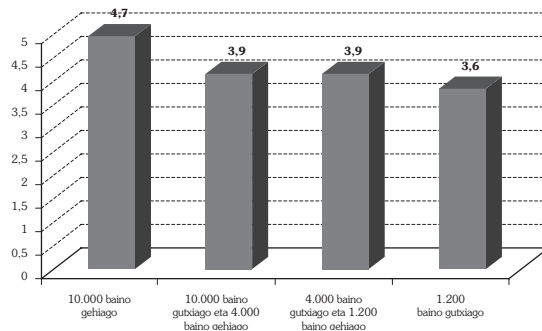
Atal honetan horietarako sarrera orokorra eskaintzen da, eta tokiko udalbatzek gazteentzako etxebizitzarako sarbidearen inguruko arazoaren eta konponbideen gainean egiten duten balorazioa islatzen da. Balorazio hori txosten honen hasieran EAEko udalerririk ezberdinetako etxebizitzako erantzule politiko eta teknikoek bidalitako galdeketa lanketatik eratorritakoa da.

Metodologiaren atalean jaso izan den moduan, guztira 114 izan ziren landa azterketan parte hartu zuten udalerririk, bai galdeketa betez bai telefono bidezko elkarrizketa bidez, edo 50.000 biztanletik gorako hirien kasuan, arduradun politiko eta/edo teknikoekin elkarrizketa pertsonala izanda.

- *Udalen jardueren zenbaketa.* Galdeketa lehenengo galderak jarduera orokorren ingurukoak ziren, eta helburua udalek etxebizitzaren sustapen pribatu, publiko nahiz itundurikoen kasuan aurreikusitako ahalegina ezagutzeko zen 2004-2008 tarterako. Udaleko lurzorua planeamenduaren inguruko informazioa, eta batez ere babes-turiko etxebizitzaren sustapenaren ingurukoa, ez dagoenez behar bezala banatuta azterketa historikotik, eta hori ere ez zegoenez erabat osatuta, hainbat galdeketa ez da posible izan ondorio interesgarrikerik ateratzea berehalako etorkizunerako aurreikusitako ahaleginaren balorazioari dagokionez, batez ere udal askok estimazioa egiteko agertu izan dituzten zailtasunak direla-eta. Arazo gehien, tamaina txikiko udalek agertu izan dituzte.

- *Gazteek etxebizitza lortzeko dituzten arazoaren inguruko balorazioa.* Emaniko erantzunak kontuan hartuta, esan daiteke arazo larritzat hartzen dela, batez beste 3,9ko puntuazioa emanez 1etik 5era bitarteko puntuaketan. Lurralde historikoaren arabera alderek antzematen ez bada ere, bai agertzen direla udalerriaren tamainaren arabera: horrela, puntuazio arinena (1 eta 2 bitarte) agertzen duten zazpi udalerriak txikiak dira, 1200 biztanletik beherakoak; alderantziz, balorazio larriena batezbestekoaren gainetiko biztanle kopurua duten horietan ematen da (4.660 biztanle inguru, galderari erantzun zioten udalerrri taldearentzat).

70. grafikoa: Gazteentzako etxebizitzaren problematikaren balorazioa udalerriko biztanle kopuruaren arabera



Iturria: guk eginikoa, galdeketan oinarrituta.

Etxebizitza lortzeko arazoaren balorazioan lorturiko aipamenak oso anitzak dira. Batzuk udalerriko gazte gehienek etxebizitza lortzeko dituzten arazoak azpimarratzen dituzte. Beste batzuk berriz adierazi dute, arazoa larria den arren, ez dela beste talde batzuen kasuan baino larriagoa, esate baterako, guraso bakarreko familiak, pertsona bakarrek edo ezgaitasunen bat duten pertsonak.

Udalerriek agertzen duten beste kezkatako bat, bereziki udalerrri txiki eta nekazaritzari zuzendurikoen, biztanleria gaztearen galerarena da, etxebizitzaren garestitzearekin uztarturiko kanporaketa efektua dela-eta. Hain zuzen ere, gazteei zuzenduriko etxebizitzaren sustapena gazteak erakartzeko formula bezala ikusten dute, modu horretan tokiko biztanleria areagotzeko –oso eskasa zenbaitetan–, eta herria gaztetzeko. Ikuspegi horretatik abiatuz, oso garrantzitsutzat jotzen da bertako etxebizitzaren prezioa erlatibo izatea eskualde berdineko gainerako herrietako batez besteko prezioekiko. Ikuspegi horretatik, etxebizitza babestua sustatzeko beharra azpimarratzen da, bestela, gazteen migrazioa emateko arriskua dagoelako eskualdeko beste udalerrri batzuetara edo eskualdetik kanpo kokaturikoetara han sustapen publikoak izateagatik. Modu berean, kontrako egoerak ere kezka sorrarazten du, hau da, udalerrri bateko etxebizitza babestuaren sustapenarekin loturiko *dei efektua* delakoa.

Portugalete, Arrigorriaga eta Aretxabaletako udalek, besteak beste, etxebizitza babestuak sustatzeko dauden mugak azpimarratzen dituzte, beren herrietako hiri-lurrak eta lur eraikigarriak ia agorturik daudelako. Udalerrri txikiagoetan berriz, Aia, Anoeta, Ibarrangelu eta Mallabia esate baterako, aipamenak baikorragoak izan ziren eta nabarmendu zuten azken urteetan eginiko sustapenei nahiz epe labur eta ertainerako

aurreikusitako sustapen publiko nahiz pribatuei esker, arazoa modu adierazkorrean gutxituko dela etorkizun hurbilean.

- *Etxebizitza politikaren gaineko adierazpen formalak.* Gazteentzako etxebizitza politikaren gainean tokiko gobernuek egin ahal izan duten adierazpen ofizial edo formalaren existentziari dagokionez, galdeketa erantzun zuten udalerrien lauren batek gutxi gorabehera baiezkota eman zuten, nahiz eta jarduera oso anitzak aipatu zituzten: batzuk izaera orokorrekoak ziren, adibidez BOEen sustapenarekin uztarturiko adierazpenak, eta batez ere, tasaturiko etxebizitzekin uztarturikoak; beste batzuk, biztanleria gaztearekin loturiko adierazpenak izan ziren, esate baterako, etxebizitza babestuen sustapenetan gazteentzako gorderiko erreserba moduluen ezarpena. Aipaturiko adierazpenetako batzuk etorkizunean garatuko diren jarduerak dituzte hizpide. Horien artean kokatuko litzateke Artziniegako Udala, alde zaharrean merkataritza sustatzeko eta gazteentzako etxebizitzak egokitzeko esku-hartzea garatzera zuzenduriko azterketaren zain baitago. Bestalde, Murgia eta Urduñak udaleko plan gaztea aipatu zuten, bertan jasotzen baitituzte zeharkako jarduera planifikatuak.
- *Biztanleriari eginiko inkesta.* Inkesta egin duten edo egingo duten udalerrri kopuru handia azpimarratzekoa da. Helburua BOEen eskaera eta beharra ezagutzea da (Bilbo eta Donostia bezalako udalerrri handietan egin izan dira jada, eta Burgelu bezalako herri txikietan planifikaturik dago).
- *Gazteentzako etxebizitza programa edo plana.* Inkesta egin duten udalerrien artean, zazpik –Aduna, Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate, Deba, Urduña eta Zuia– gazteei zuzenduriko etxebizitza programa edo plan zehatza izatea azpimarratu zuten. Beste udalerrri batzuk jakinarazi zuten esparru horretarako plan zehatza garatzeko lanean zihardutela (Belauntza, Ermua, Etxebarri eta Zumarraga).
 - Urduñaren kasuan, udaleko gazte planak lanerako bi ildo jasotzen ditu etxebizitzarekin zuzenean uztartuta: batetik, alokairuko etxebizitza sustatzea, eta bestetik, etxebizitza babestua lortzeko aukerak areagotzea (BOE, etxebizitza tasatua eta Etxebizitza Sozialak). Horretarako hiru jarduera zehatz planifikatu ziren: udalerriko Plan Orokorrean aurreikusitako etxebizitza multzoaren barruan BOEetarako ehuneko bat gordetzea (649 etxebizitza); Bizkailurrek sustaturiko etxebizitza tasatuak eraikitzea (14 etxebizitza); eta hiriko gune historikoan abandonaturiko etxebizitzak erostea etxebizitza sozialak eraikitzeko.
 - Arrasateko Udalaren kasuan, lau urteko epean gutxi gorabehera 1900 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, eta horietatik 1000 babes ofizialekoak edo tasaturiko preziokoak izango lirateke (1700 prest egon daitezke 2007 amaitu aurretik). Esfortzu horren bidez espero da, etxebizitzak udalerrian duen prezioa egonkortzea eta biztanleriaren gutxitzearen joerarekin amaitzea. Modu berean, udalak izandako negoziazioen berri ematen da gazteen alokairurako 350 etxebizitza eraikitzeko entzuten handiko eragiketa baten esparruan. Bertan, Eusko Jaurlaritzak, VISESAren bidez, Kutxak eta La Caixak hartuko lukete parte:
 - VISESAren kasuan, gela bateko edo biko etxebizitzak eraikitzea aurreikusten da, 50 eta 60 m² bitarteko azalerarekin.

- Kutxak alokairurako 182 etxebizitza eraikitzea aurreikusten du 5 urteko tartez alokatzeko, eta 15 urteko epean salmentan jartzeko babes ofizialeko etxebizitza gisa.
 - La Caixak 150 etxebizitza eraikitzea aurreikusten du 5 urteko tartez alokatzeko, eta 10 urteko epean salmentan jartzeko babes ofizialeko etxebizitza gisa. Azpimarratu zen gainera, konpromisoa zegoela bi elkarte finantzarioen partetik eragiketan lorturiko onurak udalerrian garatu beharreko etorkizuneko jardueretan inbertitzeko.
- Bestalde, aztertutako zazpi udalerrien artean azpimarratu behar da, une hartan gazteei zuzenduriko etxebizitzaren esparru plan zehatzik ez bazuten ere, guztiek uste zutela talde horri lehentasunezko arreta eman behar zitzaiola. Zentzu horretan azpimarragarria da, Donostian, 2005eko otsailean, erakunde adierazpen bat onartu zela, eta bertan Donostiako Etxegintzari gazteentzako etxebizitza plana aurkezteko eskatu zitzaiola. Txosten honen itxiera datan hasierako zirriborroa prest dago jada, eta udaleko talde politiko ezberdinek ekarpenak egin zain dago. Donostiako etxebizitza politika arautzen dutenek uste dute, Planak azken urteotan gauzatu izan diren ekimen ezberdinekin jarraitu behar duela, berritzaileak horietako asko, eta gehiengoaren babes tinkoa behar duela udaleko taldeen aldetik.

Azken batean esan daiteke, gazteentzako etxebizitza plan zehatzarekin edo gabe, EAEn toki administrazioek sentsibilizazio handia agertzen dutela gazteek etxebizitza lortzeko duten arazoaren aurrean, eta horri aurre egiten saiatzen direla beren esku dituzten baliabideekin. Horrela, azpimarragarria da lorturiko erantzunetatik % 60k gutxi gorabehera komenigarritzat jotzen dutela udalak gazteei bereziki zuzenduriko etxebizitza programa martxan jartzea udalerrian. Hori jada ez egoteko emaniko arrazoiak oso anitzak izan dira (tamaina txikieneko udalerrien kasuan, gizaki eta finantza baliabide nahikorik ez izatea plana edo programa egiteko; lurzoru eraikigarriaren falta ere arrazoi azpimarratuenetakoa da). Bestalde, badira ere gazteei zuzenduriko etxebizitza plan edo programa zehatzaren beharra ezinbestekotzat jotzen ez duten udaleko arduradunak. Izan ere, pertsona horiek uste dute etxebizitzaren arazoak talde ugari harrapatzen dituen dela, eta beraz, konponbidea ere osoa izan behar dela.

- Lehentasunezko neurriak. Galdeketa ere, beren ustez lehentasunez hartu beharreko neurriak zeintzuk ziren galdetu zitzaizen udaleko arduradunei, gazteentzako etxebizitzaren arazoari aurre egiteko⁷⁵. Gehien azpimarraturiko neurria erosketa eremuan emateko BOEen eraikuntza izan da (galdeketa erantzun zutenen % 50ek lehentasunez hartu beharreko hiru neurrien artean aipatu zuten), eta horren atzetik alokairuko BOEen eraikuntza eta etxebizitza huts kopurua gutxitzera zuzenduriko politikak aipatu ziren (inkesta bete zutenen % 40,4k aipatuta). Modu berean azpimarragarria da etxebizitza hutsak merkatuan jartzearen aldeko politikari emaniko garrantzia (inkesta bete zutenen % 38,5ek aipatu zuten), eta baita gazteei zuzenean eman beharreko diru-laguntzak etxebizitzak finantzatzeko neurria (inkesta bete zutenen % 31k aipatu zuten). Azpimarratu ziren beste batzuk kooperatiba erregimeneko etxebizitzaren eraikuntza (% 17,3k)

⁷⁵ Gure inguruan azken hiru urteetan aplikatu edo mahai gainean jarri diren jardura edo ekimen nagusiak jasotzen zituen galdera itxia zen.

eta alokairu sozialeko ereduaren eraikitze eta etxebizitza babestuen eta etxebizitza propioak eraikitze ekimenak izan dira (% 15,4k aipatu zituzten bi kasuetan). Inkesta bete zutenei aukera eman zitzaizen bestelako hautabideak edo ekimen garrantzitsuak aipatzeko, eta horien artean prezio tasaturiko etxebizitzaren eraikuntza nabarmendu zen, inkesta bete zutenen % 11,5ek aipatu baitzuten lehentasunezko hiru neurrien artean.

28. taula: Gazteentzako etxebizitzaren problematika konpontzen saiatzeko sustatu beharreko neurri nagusiak

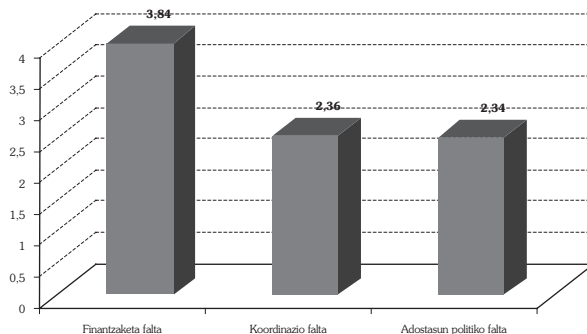
Neurri mota	Lehentasun handieneko hiru lehenengoen artean aipatzen dituzten udalen %
Erosketa ereduaren BOEak eraikitzea.	% 50,0
Alokairu ereduaren BOEak eraikitzea.	% 40,4
Etxebizitza huts kopurua gutxitzea zuzenduriko politikak.	% 38,5
Gazteei zuzenean eman beharreko diru-laguntzak etxebizitzak finantzatzeko.	% 30,8
Kooperatiba erregimenean etxebizitzak eraikitzea.	% 17,3
Alokairu sozial eredurako BOEak eraikitzea.	% 15,4
Etxebizitzak norberak eraikitze ekimenak.	% 15,4
Alokairuko merkatuan bitartekaritza lanak egiteko ekimenak.	% 13,5
Prezio tasaturiko etxebizitzaren eraikuntza.	% 11,5
Etxebizitzaren alokairua diruz laguntzeko gazteei zuzenean emaniko laguntza pertsonalak.	% 11,5
Kooperatiba erregimenean eraikitako etxebizitza babestuenak.	% 11,5
Gazteentzako BOEetako erreserba moduluen %a areagotzea.	% 11,5
Gazteentzako apartamentuak.	% 9,6
Gainbeheran dauden esparruetan etxebizitzaren eraikuntza sustatzea.	% 7,7
Merkataritza lokalak etxebizitzak bilakatzea.	% 5,8
Habitat alternatiboak sustatzeko ekimenak.	% 5,8
Zergei emaniko diru-laguntza zehatzak (adibidez, OHZn).	% 1,9

Iturria: guk eginikoa, galdeketa datuetan oinarrituta.

Udalerrien tamainaren arabera, azpimarratzekoa da udalerririk txikiengan garrantzia handiagoa ematen zaiela kooperatiba erregimenean eraikitako etxebizitzaren sustapen ekimenei eta norberak bere etxea eraikitze ekimenari. Modu berean, nabarmena da udalerririk horietan gazteei etxebizitzak finantzatzeko ematen zaizkien laguntza zuzenak (1.500 biztanletik beherako udalerrien izenean inkesta bete zutenen % 80k hiru hautabide garrantzitsuen artean kokatzen dute).

- Neurriak aplikatzeko zailtasunak. Lehenetsuna duten neurriak aplikatzerakoan agertzen diren zailtasun edo oztopo nagusienei dagozkien erantzunak, kasu bakoitzean, oso anitzak izan ziren:
 - Jabetzarako salmenta ereduari eginiko etxebizitza babestuen sustapenari dagokionez, oztopo aipatuenean horrelako jarduerak martxan jartzeko lurzorua eskasiarekin edo garestitzearekin dute zerikusia. Tamaina txikieneko udalerriek azpimarratzen zuten modu berean, zaila izan ohi zela akordioak lortzea etxegile eta sustatzaile pribatuekin udalerrira joan eta etxebizitza kopuru mugatua egiteko. Kasuren batean ere, BOEen prezio mugatuegia aipatzen zen. Horrek, inkesta erantzun zutenen ustetan, sustapena zailtzen du.
 - Alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari dagokionez, lurzorua eskasia eta garestitzea aipatzen dira zailtasun nagusitzat, eta horren ondorioz jabetzako etxebizitzaren giza eta kultura errotzea jaso ziren. Modu berean udalek agertzen duten ezintasun finantzarioa azpimarratzen da, udalerririk txikienen kasuan batez ere, eta modu berean, alokairuarentzat zerga tratamendu egokirik ez egotea.
 - Etxebizitza hutsen kopurua gutxitzera zuzenduriko politikari dagokienez, aipaturiko oztopoek etxebizitza hutsa definitzeko zailtasunekin batetik, eta etxebizitzaren jabeek horiek alokatzeko mesfidantza, eta jabe eta errentarien interesak uztartzeko zailtasunekin bestetik, dute zerikusia. Galdeketa erantzun zuten udal arduradun batzuk ere etxebizitza hutsaren arazoak agerturiko ezaugarri ezberdinak aipatu zituzten landa esparru txikiari dagokienez. Horietan askotan, etxebizitzak ez daude hutsik espekulazio arrazoi garbiengatik, baizik eta kontserbazio egoera oso txarrean daudelako, eta oso garestia delako horiek birgaitzea.
- Gazteentzako etxebizitza-politika aktiboagoak garatzeko zailtasunak. Galdeketa azkeneko galderek toki administratiboek gazteentzako etxebizitza-politika aktiboagoak garatzeko antzematen zituzten oztopo eta zailtasunekin zuten zerikusia. Finantzaketa falta puntuazio gehieneko arrazoa izan da (3,84 puntu 1etik 5erako balorazio tartean), eta horren atzetik administrazio maila ezberdinen arteko koordinazio falta (2,36) eta adostasun politiko falta (2,34) agertu ziren.

71. grafikoa: Gazteentzako etxebizitza politika aktiboagoa egiteko eragozpen nagusiak



Iturria: guk eginikoa, galdeketa lorturiko datuetan oinarrituta.

Erantzunetan ez da aparteko alderik antzematen udalerraren tamainaren arabera, nahiz eta garrantzia handiagoa ematen dela antzematen den finantzaketa faltaren

arazoari tamaina txikieneko udalerrietan: zehazki, 1.000 biztanletik beherako udalerrien kasuan, finantzaketa faltaren arazoak 3,71 puntuko puntuazioa lortzen du, eta oso atzetik adostasun politiko faltaren arazoa (1,79), eta administrazio maila ezberdinen arteko koordinazio faltarena (1,64) antzeman daitezke. Erdi-bidekotzat definituriko udalerrien kasuan (1.000 eta 5.000 arteko biztanle kopurua) finantzaketa falta arrazoi baloratuena da (4,35 puntu), eta atzetik adostasun politiko falta eta koordinazio falta agertzen dira antzerako puntuazioarekin (2,82 eta 2,88 puntu hurrenez hurren). Azkenik, 5.000 biztanletik gorako udalerrietan finantzaketa falta da oraindik balorazio gehien jasotzen duen arrazoa (3,36) eta atzetik koordinazio falta eta adostasun politiko falta ditu (2,50 eta 2,29 puntu, hurrenez hurren).

Modu berean, gazteei zuzenduriko etxebizitza politika aktiboagoaren aplikazioa zailtzen duten bestelako arrazoiak ere aipatzen dira, zehazki, lurzorua eskasia edo gabezia, edo giza eta material baliabide falta udalerritikienetan ekimen publikoak garatu ahal izateko.

- *Bestelako ekarpenak.* Galdeketak, azkenik, aukera ematen zien erantzunak eman zituzten arduradunei adierazpenak, kritikak edo interesgarriztat jotzen zituzten proposamenak gaineratzeko:
 - Ekarpengari EAEn etxebizitza politika publikoaren koordinazioa eta lankidetzak hobetzera zuzentzen ziren.
 - Beste askok erdi-bideko prezioko etxebizitza babestua, hau da, tasaturiko prezioko etxebizitza, arautu eta sustatzea eskatzen zioten erkidegoko Administrazioari.
 - Beste batzuk zalantzan jartzen zuten gazteei zehazki zuzenduriko etxebizitza politika publikoa garatzearen komenigarritasuna, izan ere, eratzen du jada etxebizitza politikarako dianaren gunea.
 - Beste ekarpen batzuk udalerrien ahalmen finantzarioa hobetzeko beharra azpimarratzen zuten, modu horretan, hain garrantzitsua den arazo bati aurre egin ahal izateko. Izan ere, tokiko administrazioek, eskumenak izanda ere, ez dituzte baliabide egokiak eskumen horiei aurre egiteko modu eraginkorrean, eta zentzu horretan, tamaina txikieneko udalerriek –berrito ere– azpimarratzen zuten ez zutela material nahiz giza baliabide nahikorik.
 - Azkenik, eta zehaztasun maila handiagoarekin, arreta berezia ematea merezi dute udalerritikien eta landa esparruko herri batzuetako arduradun ezberdinek eginiko ekarpenek. Izan ere, etxebizitza babestuko sustapen politika ezartzerakoan gainditu beharreko zailtasun bereziak adierazi zituzten (isolaturiko etxebizitzarekin, edo bigarren egoitzako etxebizitzaren eskaerarekin uztarturiko arazoak, habitat horietako etxebizitzaren prezioetan eragina dutelako). 500 edo 600 biztanle baino gutxiagoko landa esparruetako udalerrientzat konponbide zehatzak ezartzeko beharra proposatu ere egin zen zenbaitetan.

5.4. **BESTE ERAGILE BATZUEN ESKU-HARTZEA**

5.4.1. *Sarrera*

Herri administrazioaz eta publikoak diren beste erakunde batzuek gain, Ekonomia eta Gizarte Kontseilua kasu, bai estatuko mailakoa eta baita erkidegokoa ere, aurreko atalari

dagokionez eragile ugari agertzen dira, zuzenean edo zeharka, EAEn gazteei zuzenduriko etxebizitza politikan: eraikuntzaren sektoreari dagozkion eragile ekonomikoak, finantzen sektoreko erakundeak, edo sektoreko profesionalak berak, konponbideak hausnartu eta proposatzerakoan ere ezinbesteko papera dutelako. Alderdi politikoak eta erakunde sindikalak ere, ez dira arazoaren alde batera geratu. Ondorengo kapituluak egiten duen zeharkako azterketan talde horien hausnarketa, proposamen eta kritikak jasotzen saiakera egiten du.

Hemen agertzen den asmoa azterketa hori aipaturiko bi eragileei arreta emanez egitea da. Izan ere, jarduera esparru oso ezberdinetakoak badira ere, inplikazio maila altua izateagatik nabarmendu dira gazteentzako etxebizitzari buruzko arazoan: batetik, gizarte mugimendu ezberdinek garaturiko lana aztertzen da, eta bestetik, EAEko hiru aurrezki kutxa nagusiek martxan jarritako ekimenen gaia jorratu.

5.4.2. **Gizarte mugimenduak eta gazteentzako etxebizitzaren arazoa**

Euskal gizartearen ezaugarria gizarte zibil oso dinamikoa izatea da, elkarre jarduera maila altua eta gizarte mugimendurako joera oso adierazkorra mantenduz. Aipatutako ezaugarria orokorrean, nahiz gazteen asoziazionismo eta mugimendu zehatzen kasuan antzematen da. Horrela, gazte euskaldunek etxebizitza lortzeko dituzten arazoan aurrean, ugaritu egin dira aldarrikapenak eta gizarte ekimenak.

- Dударik gabe, Consejo de la Juventud de Euskadi-Euskadiko Gazteriaren Kontseiluak eginiko lana azpimarratu behar da hausnarketa eta aldarrikapenei dagokienez. Eskubide publikoko erakunde gisa eratu zen maiatzaren 27ko 6/1986 Legearen⁷⁶ bidez, eta gazteen eskubideen alde lan egiten duen gazte elkarten plataforma gisa dihardu. Etxebizitzaren esparruan, hainbat mintegi eta mahai inguru nahiz hausnarketa eta eztabaidak antolatu izan ditu, eta EAEn gazteentzako etxebizitzaren arazoa aztertzen duen dokumentua argitaratu. Titulua “Gazteak eta etxebizitza” da, eta etengabe eguneratzen dute, Kontseiluaren beraren balorazioak ere jasoz. Bertan, modu zorrotzean kritikatzeko da EAEko herri administrazioen esku-hartzea, eta honakoa baieztatu: *“administrazioak ez dira etxebizitzaren arazoari aurre egiten ari eskubidearen ikuspegitik, eta ondorioz, euskal gizartearentzat orokorrean eta gazteentzat bereziki suposatzen duen gizarte arazoaren larritasunari garrantzia ari zaio kentzen. Hori etxebizitzari zuzentzen zaion baliabide maila baxuan islatzen da (EAEko aurrekontuaren %2ra ez da iristen) (...)*”. Modu berean, jabetzako babes ofizialeko etxebizitzaren alde egiteko joera kritikatzeko da, alokairu sozialaren eragin baxuaren eta horiek esleitzeko erabilitako metodoarekin batera.

Euskadiko Gazteriaren Kontseiluak azpimarratzen du etxebizitza eskubide bat dela beste ezeren gainera, eta lehen mailako beharra eratzeko duela. Ondorioz, horixe bermatzeko, osasuna edo hezkuntza bezalako beste eskubideak arautzen dituzten sistemak hartu behar dira. Izan ere, horietarako eskaintza publikoa dago eta hiritar guztiei bermatzen zaie modu duin eta ordaingarrian horiek lortzeko aukera. Gainera,

⁷⁶ 1986ko ekainaren 11ko EHAA.

eskaintza pribatua ere bertan da, ahalmen ekonomiko eta norbanakoen interesen arabera eskuratu ahal izateko. Labur adierazita, Kontseiluak eskaintza publiko duina bermatzearen aldeko apustua egiten du, eskaintza pribatura banakako nahien arabera joaz, eta ez beharren arabera. Proposamen hori posible izateko, aldaketarako lau ildo edo oinarritzko gako daudela uste dute:

- Lurralde antolamendu arduratsu eta iraunkorrek bat datorren lurzoru kudeaketa, lehentasuna emanez etxebizitza izateko eskubidea benetan gauzatzeko beharrari udalen finantzaketarako iturri gisa erabiltzearen alde egin beharrean. Modu berean, printzipio horien oinarriak arautuko dituen lurzoru legea onartzeko beharra azpimarratzen da Eusko Jaurlaritzaz ezarritik aplikazioaren bermatzaile gisa. Behar horri erantzun eman zion orain dela gutxi onarturiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak.
 - Sustapen publikoaren aldeko apustua, etxebizitzarako enpresa publikoen existentzian oinarrituz, interes orokorreko irizpideak bakarrik kontuan hartuz etxebizitza sustatzea ahalbidetzeko Administrazioari berari.
 - Neurri eraginkorren multzoa antolatzea etxebizitza hutsak merkatuan jartzea sustatzeko berehala, bereziki zerga presio handiagoa ezarritik mota horretako etxebizitzei, eta horiek alokatzearen eta/edo saltzearen alde egiteko pizgarri eraginkorrak jarritz. Horretarako beharrezkotzat jotzen da aurretik “etxebizitza huts” kontzeptuaren definizio legala ezartzea.
 - Erkidego mailan etxebizitza politikari zuzenduriko aurrekontu partida handitzea, zenbateko hori arazoaren garrantziarekin bat etortzearekin batera. Horrekin batera, batetik, bermatu egin behar da eskaintza publikoa gizartearen eskariarekin bat etorriko dela, eta bestetik, etxebizitzaren esparruan ere, aurre egin behar zaio gizarte bazterkeriari modu eraginkorrean. Modu berean, etxebizitzako eskaintza publikora iristeko diru-sarreraren mailan arabera irizpideak deuseztatzea proposatzen da, ez direlako bidezkotzat jotzen.
- Etxebizitzaren politika eta horiek lortzeko arazoa tradizionalki protestarako arrazoi izan dira EAEko autogestionaturiko zentro okupatuentzat, hau da, Gaztetxeentzat. Hain zuzen ere, okupazioa salaketa aktiboko bidea izan da urte askotatik hona biztanleria gaztearen talde zehatzen partetik: batetik, gazteentzako etxebizitzaren inguruko hausnarketa eta aldarrikapenean lan egiten duten taldeak daude, eta bestetik, jarduera zuzeneko neurrien alde egin dutenak –esate baterako, higiezin hutsen okupazioaren bidez– aldarrikapen modu gisa, eta etxebizitza behar zehatzari erantzun emateko formula bezala. Horien artean Duina taldearen kasua aipatu daiteke adibidez, gazteek etxebizitza duinaren berehalako beharra aldarrikatuz dokumentu bat argitaratu baitute. Bertan, etxebizitza hutsen mugimenduaren eta alokairuko etxebizitza publikoaren alde egiten da, eta etxebizitzaren okupazioaren hautabidea defendatzen dute zentzu horretan neurri zehatzak hartzen ez diren bitartean⁷⁷.

⁷⁷ Taldeak okupazioari zigorra kentzea eskatzen du, eta etxebizitza bat okupatzeko eman beharreko oinarritzko urratsak jasotzen dituen gidaliburua egin dute (informazio hori eskuragarri dago www.duinakoord.org web orrialdean).

- Azkenik, azpimarragarria da modu berean 2004an “Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma” delakoa martxan jarri izana, esku-hartze esparru ezberdinetako 80 gizarte talde baino gehiagoren diagnostiko eta jarduera komuneko prozesu gisa. Modu berean, oinarriko eskubide unibertsaltzat jotzen dute etxebizitza, hezkuntza, osasuna edo elikadura bezala, eta administrazioak babestu, eta pertsona guztiei bermatu beharko liekeena da, bereziki talde ahulenak eratzen dituzten, pertsona gazteei, emakumeei, guraso bakarreko familiei edo etorkinei. Ikuspegi horretatik abiatuz uste dute, administrazioek ahalegina egin behar dutela ordaintzeko moduko prezioekin emaniko alokairuko nahikoa etxebizitza egiteko, eta modu berean beharrezkotzat jotzen dituzte zigor neurri eraginkorrak ezartzea etxebizitza hutsen aprobetxamendua bermatzeko berehala.

5.4.3. Aurrezki kutxen esku-hartzea

EAEn jarduten diren aurrezki kutxa nagusiak gazteentzako etxebizitza-politikan modu aktiboan sartu dira. Horrela, Caja Vital Kutxak, Gipuzkoa-Donostia Kutxak eta Bilbao Bizkaia Kutxak, esku-hartze jakinak dituzte esparru horretan. Hala eta guztiz ere, ez dira mota horretako proiektuak aurkeztu dituzten erakunde finantzario bakarrik⁷⁸.

- Caja Vital Kutxa aitzindaria izan da EAEn gazteei zuzenduriko alokairuko etxebizitzaren sustapenerako proiektua aurkeztu. 2000. urtean Vitalquiler proiektua jarri zuen martxan.

Erakunde finantzario horrek uste du, gazteriaren kasuan, ordaintzeko moduko prezioa edo babesturikoa duen alokairua etorkizunean BOE bat eskuratzeko biderik egokiena izan daitekeela. Hori dela-eta, Vitalquiler sortu zuen, erakundearen beraren parte-hartzea batez ere duen erakundea (% 60), Grupo Esteban Lizarraga enpresarekin batera (% 40). Azken horrek ibilbide joria du alokairuko etxebizitza babestuen sustapenean, Nafarroako Foru Erkidegoan batez ere⁷⁹.

Vitalquiler proiektuaren helburuak anbizio handikoak dira, gutxi gorabehera 10.000 gazteren eskariari –nahiz eta aldi-baterako tartean– aurre egiteko alokairu babestuko etxebizitza parkea eraikitzea planifikatzen duelako. Aurreikuspena 1.000 etxebizitza inguru –981 zehazki– merkatuan jartzea da 2008a baino lehen, eta horiek gazteentzako alokairurako bakarrik ematea. 35 urtetik beherakoentzako pentsatu dira, eta errenta mugatua izango lukete. Horietatik Ibaiondo auzunean kokaturiko 184 eman dira jada. BOE eta Etxebizitza Sozialen alokairuko etxebizitzaren osagarri gisa, sustapenek tasaturiko alokairuko etxebizitzak jasotzen dituzte.

⁷⁸ La Caixa, adibidez, gazteentzako alokairuko etxebizitza babestuak sustatzeko eskaintzak aurkeztu izan ditu Arrasaten nahiz Donostian.

⁷⁹ Modu horretan Taldea Nafarroako eta Euskal Autonomia Erkidegoko sustatzaile pribatu nagusi bilakatu zen merkatuan alokairuko BOEak jarritz. 1996an alokairuko etxebizitzaren lehenengo sustapenerako etxebizitzak eman zituzten, eta 2010erako, jabetzan zuzenean edo zeharka sozietate parte-hartzaileen bidez (Renfe, Vital Kutxa, BBK edo Kutxa) babesturiko errentako 3.355 etxebizitzako parkea kudeatzea aurreikusten da.

29. taula: Vitalquiler Programaren sustapenean aurreikusitako garapena

Auzunea	Etxebizitza kopurua	Egoera
Lehenengo fasea		
Ibaiondo	72 BOE	2003ko azaroan entregatuta
Ibaiondo	64 tasaturiko prezioan	2004ko otsailean entregatuta
Ibaiondo	48 tasaturiko prezioan	2004ko ekainean entregatuta
Salburua	56 BOE eta 40 etxebizitza sozial	Esleituta. Entrega 2006an.
Salburua	112 BOE	Esleituta. Entrega 2006an
Zabalgana	60 BOE eta 40 etxebizitza sozial	Esleituta. Entrega 2006an
Bigarren fasea		
Salburua	249 BOE	Entrega 2007an
Zabalgana	240 BOE	Entrega 2007an

Iturria: guk eginikoa, Vital Kutxako Gizarte Ekintzak emaniko datuetan oinarrituta.

Caja Vital Kutxak gazteentzako zubi edo aldi baterako formula gisa agertzen du adierazitako programa, emantzipazioa errazteko eta beste etxebizitza bat lortzearen aldeko lehenengo urrats bezala:

- Kontratuen iraupena bost urteko epean ezarri da, eta beste bostez luzatzeko aukera jaso. Gehieneko 10 urteko okupazio tartearen mugak errentarien txandakatzea ahalbidetu nahi du, programaz ahalik eta gazte gehienek goza dezaten. Asmoa da tarte horretan errentariak jabetzako BOE bat lortzeko aukera izatea.
- Programa honen onuradunak 35 urtetik beherako gazteak dira, 5 urteko antzinateasunez Arabako Lurralde Historikoan erroldaturik egon badira eta jabetzako etxebizitzarik ez badute. Urteko diru-sarrerak 3.000 eta 33.100 € artean kokatu behar dira.
- Eskatzaileak Etxebideko zerrendan izen emanda egon behar dira, eta hura da esleipena egiteko ardura hartzen duena sustapen berri bakoitzean zozketa eginez (etxebizitzak hutsik geratzen direnean ez da zozketarik egiten baizik eta erreserbako zerrendaren bidez esleitu).
- Alokairuaren prezioa babesturiko etxebizitzaren araudiaren arabera ezartzen da, baina gainera, Kutxak alokairuen errententzako konpentsaziozko diru-laguntza programa du. Diru-laguntza elkarbizitza unitateko errentaren gaineko aitortpenaren oinarri zergapegarriaren arabera ematen da, eta unitate horretan aurki daitezkeen pertsona kopurua eta hartzaileen diru-sarrerak hartzen dira kontuan. LGSaren inguruan ezarritako 11 tarreak, 0,5 alditatik 5,5 aldirakoak alegia, oinarri zergapegarrien arabera ezartzen dira, eta puntu erdia gehitzen da tarte bakoitzeko. Diru-laguntza alokairuaren zenbatekoaren % 70eraino iritsi daiteke. Horri 5 puntu gehiago gehi dakizkio % 75era iritsi arte errentaria Caja Vital Kutxako bezeroa den kasuan⁸⁰. Diru-laguntza horiek gastu garrantzitsua suposatzen dute erakunde

⁸⁰ 2005 urterako, errentaren aitortpenean 3443,5 €-rainoko diru-sarrerak zituen pertsona bateko elkarbizitza unitateari % 70eko diru-laguntza egokituko litzaioke (% 75 entitatearen bezero izatekotan).

finantzarioarentzat: horrela, balorazio ezberdinen arabera, 12 hilabeteko tartean okupaturik egondako 184 etxebizitzari, urte erdiz okupaturik egondako 56ri eta 3 hilabetez okupaturiko 40ri dagokien diru-laguntza gastua 600.000 €-koa da. Logikoki, kopuru hori nabarmenki handituko da etxebizitza parke osoa martxan jartzen denean.

- Etxebizitzak sukaldeko ekipamenduarekin ematen dira. Modu berean, etxetresna elektrikoen erosketa errazten da prezio eta finantzaketa baldintza oso onuragarrietan merkatuko prezioekin alderatuz gero.

Erakunde finantzarioaren aldetik aurreikusitako inbertsio osoa 100 milioi eurokoa da. 7,32 milioi euro baliabide propioetatik ordainduko lirateke, eta Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza zuzenetatik 10 milioi euro joango lirateke. Izan ere, proiektuaren finantzaketa kualifikatua erkidegoko gobernuaren subsidiazioaren bidez laguntzen da inbertsioa finantzatzera zuzenduriko kapital nagusiaren amortizazioko 20 urteetan zehar, hiru urteko gabe-aldiaz gain.

Etxebizitzak beren errentariei eman zitzaizkienetik denbora gehiegi igaro ez bada ere, esperientzia oso positibotzat jotzen da, bai Caja Vital Kutxaren Gizarte Ekintzaren aldetik eta baita Grupo Esteban Lizarraga enpresaren aldetik ere, proiektuaren kide teknologikoa izaki. Hala eta guztiz ere, hausnartu eta hobetu daitezkeen zenbait alde aipatzen dira:

- Horrela, zailtasunak izan dira, indarrean dagoen udal araudiaren esparruan, gazteen emantzipazioaren lehenengo faseko beharrei egokituko litzazkiekeen etxebizitzak eraikitzeko, hau da, 45 eta 50 m² arteko etxebizitza txikiak. Hori dela-eta, eredu tradizional edo familiarrari heldu behar izan zaio (90 m²). Horren ondotik, zenbaitetan, esleipendunak etxebizitza berregin beharrean aurkitzen dira ez direlako nahi den tipologia egokitzen. Hala eta guztiz ere, egia da ere beste zenbaitetan gazteek gustuko duten etxebizitza dela.
- Modu berean zailtasunak eman dira etxebizitzen esleipen prozesuan, esleipendun suertatu eta etxebizitzari uko egiten dioten pertsonen tasa handia delako. Horren ondorioz, erreserbarako zerrenda erabili behar izatea ekarri du esleipendun berriak aukeratzeko, eta azken esleipenaren prozesua modu nabarmenean atzeratzea ekarri du. Lizarragaren ustez, horretarako arrazoia da Etxebideko zerrendetan etxebizitza bat lortu nahi duten pertsona guztiak ez liratekeela Vitalquiler programaren eskari objektiboa delakoan sartuko. Izan ere, jabetzako eta alokairuko etxebizitza aukeratzen duten pertsonetako askok uste dute azken edukitze erregimen horretan eskaintzen diren etxebizitza guztiak alokairu sozialean ematen direla, hau da, prezio txikiagoko eredian. Ikuspegi horretatik begiratuz uste dute, esleipen prozesua hobetu daitekeela deialdi zehatza ematen bada, eta bertan programan benetan interesa duten eskatzaileek izena emango balute. Proposamen hori helarazi zaio jada erkidegoko entean etxebizitzaren gaian eskumenak dituen Sailari.
- Aurreikusi daitezkeen beste zailtasunetako bat programaren beste premisetako batekin uztartzen da, zehazki, etxebizitzen txandakatzearekin: txandakatze maila geroz eta txikiagoa izan, programa honek lagunduko dituen gazte kopurua emantzipazio prozesuari dagokionez ere, txikiagoa izango da. Vitalquilerretik nolabaiteko kezkarekin ikusten da gehieneko egoitza tartea amaitu eta emantzipazioko bigarren fasera igaro ezin daitezkeen gazteen kasua, hau da, etxebizitza berria lortzea, jabetzako

babes ofizialeko etxebizitza bat adibidez, ezinezkoa zaienen kasua. Zentzu horretan, hainbatetan eskatu izan zaio Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari erreserba bereziko kupoa sartzea Etxebideko babes ofizialeko etxebizitzaren zozketan babesturiko etxebizitzaren errentari diren pertsonentzat (Vitalquilerreko etxebizitzaren errentariak, adibidez) jabetzako etxebizitza bateranzko trantsizioa errazteko. Modu horretan libre uzten dira okupatzen dituzten etxebizitzak eta beren emantzipazio ibilbidearekin hasi nahi duten pertsona gazteen eskura geratuko lirateke.

- Gipuzkoan, Kutzaren Gizarte Ekintzak Etxegi XXI (2005-2007) proiektua jarri du abian, gazteen gizarteratzearekin eta laneko munduratzearekin duen konpromisoaren ondotik. Esparru horretan 100 milioi euro inguruko zenbatekoa izango duten inbertsioak egitea aurreikusten du. Proiektua garatzeko, Etxegi XXI sozietate mugatua sortu zen 2005eko martxoaren amaiera aldera, eta bertan Kutzaren Gizarte Ekintzak zuzenean hartzen du parte⁸¹.

Ezaugarri esanguratsuenak aipatzearen, Etxegi XXI Proiektuaren helburua errenta mugatuak izango dituzten alokairu erregimeneko babes ofizialeko 1.000 etxebizitzako parkea eraikitzea da Lurralde Historikoan, eta horiek 18 eta 35 urte bitarteko gazte gipuzkoarren emango zaizkie urteko diru-sarrerara haztatuak 21.100 €-tik beherakoak badira. Helburu hori lortzeko, ezinbestekotzat jotzen da herri Administrazioaren parte-hartze aktiboa, zehazki, udal gipuzkoarrena. Proiektuan adierazten da, sustapenak etxebizitzaren arazoa gazteentzat argi eta garbi larria den udalerrri eta biztanle guzueetan gauzatuko direla, beti ere mota horretako etxebizitzak eraikitzeko nahikoa lurzorua dagoen kasuan.

Une oro etxebizitzaren iragankortasuna azpimarratzen da. Korporazioaren informazioan jasotzen den moduan: *“gaztearen egonaldia mota horretako etxebizitzaren iragankorra da, familia, lan eta ekonomia etorkizuna sendotzean etxebizitza bat jabetzan erosteko aukera izan arte.”* Horrela, txandakako kontratuak sinatzea ezartzen da lehenetsun gisa 5 urtez gehienez, gazte kopuru ahalik eta handienaren alde egiteko. Modu berean, etxebizitzaren birmoldaketa osoa aurreikusten da 5 urteroko, horixe posible egiten duten eraikuntza eta diseinu formula malguen alde eginez. Proiektuaren sustatzaileen iritziz, etxebizitzaren ezaugarri propioek txandakatzearen alde egingo lukete.

Etxebizitzak alokairu erregimenean egongo dira 15 urtez, eta une horretatik aurrera saldu egingo dira indarrean dagoen araudiaren arabera. Horrek parkearen modernizazioa ekarriko du behin tarte hori igarota. Egun, hainbat aukera ari dira hausnartzen etxebizitzaren salmenta prozedurari dagokionez, lurzoruaren udal jabeekin negoziatzen diren akordio ezberdinak gorabehera. Lotura adosteko modua udal ezberdinekin negoziatzen ari da egun; lehenik eta behin, Etxegik udalaren lursailak erosi litezke etxebizitza babesturik eraikitzeko. Behin horiek eraikita, 15 urtez kudeatuko litezke alokairu erregimenean eta 15 urtetara bi aukera hausnartuko lirateke: lehenengoa, etxebizitza indarrean dagoen BOE araudiak ezarritako baldintzetan saltzea; bigarrena,

⁸¹ Hau da, sozietatea sortzeko kapitalaren eransketa ez da egiten erakundearen parte-hartze sekzioetik, BBK eta Vital Kutzarekin gertatzen den moduan.

udalak berak horiek erostea. Proposamen horrek kontraproposamen oso ezberdinak ekarri ditu, esate baterako, Donostiako udalak eginikoa. Horren arabera, lursailak etxebizitzak eraikitzeko doan eskaintzeko aukera jasotzen zen horien jabetza Udalera itzultzekotan 15 urteko epean.

Kudeaketa nahiz mantentze lanak Grupo Lizarragaren kontura egingo lirateke, Etxegi XXI enpresaren kide teknologikoa izaki proiektuan.

Etxebizitzaren ezaugarri dagokienez, 50 eta 65 m²-ko azalera izango lukete gutxi gorabehera, eta hileko alokairua 260 eta 360 € artekoa litzateke, etxebizitzaren kokapenaren, azalaren eta errentarien diru-sarreraren arabera. Asmoa aurrezteko ahalmena hipotekatuko ez duten alokairuak aplikatzea litzateke. Behin horiek eraikituta, etxebizitzak zozketa publiko bidez esleituko lirateke adin baldintzak beteta, eta udalerrian edo sustapena ematen den eragin esparruan eroldaturik egonda. Modu berean, legalki ezarritako gainerako baldintzak ere bete beharko dira.

Bestalde, alokairuko etxebizitzaren ekipamendua erraztuko zaie gazteei. Horretarako, neurri ezberdinak hartuko dira, esate baterako, etxetresna elektrikoen eta altzari ezberdinen fabrikatzaileekin akordioak sinatuz. Modu horretan, errentariak aukera izango dute horiek erosteko merkatukoak baino prezio merkeagotan. Bestela, giltzak ematen diren unetik esleituriko etxebizitzaz gozatzeko beharrezkoa den inbertsioa finantzatzeko zerbitzuaren eskaintza ere gauzatu daiteke.

Egun Kutxa eta Etxegi XXI enpresa harremanetan daude udal ezberdinekin proiektu hau errealitate bihurtzeko lursailak edukitzeko. Horretarako, beharrezkoak diren lankidetzak hitzarmenak sinatzea da helburua. 2006ko udaberri/udazkenerako espero da eraikitzen egotea, nahiz eta adierazi duten hirigintza esparruaren konplexutasunak atzerapenak sor ditzakeela.

- BBKren kasuan, ekimenak 2005-2007 Hirurteko Plan Estrategikoaren baitan kokatzen dira.

Esparru horretan, BBK-k 18 eta 35 urte bitarteko gazteei zuzenduriko alokairuko 1000 etxebizitza eraikitzea aurreikusten du. 45 eta 50 m²-ko etxebizitzak izango lirateke, BOE araudiaren esparruan antolatuta. Egun proiektuaren definizio fasean aurkitzen bada ere, asmoa etxebizitzetan egoteko gehieneko tartea ezartzea da, txandakatze irizpide garbia mantenduz.

Proiektua martxan jartzeko Harribat sozietatea sortu da. Bertan Kutxak eta proiektuaren kudeaketaren arduradun den enpresa eraikitzaileak hartzen dute parte. Kudeaketa nahiz etxebizitzaren esleipena kide teknologikoak egingo litzuzke BBK-k ezarritako parametroen arabera.

Proiektuaren gauzatzearen inguruko hainbat puntu garatzeke badaude ere oraindik, interesa dago BBK-ko Gizarte Ekintzaren aldetik ekimenaren izaera soziala azpimarratzeko. Zehazki adierazten da, gizarte bazterkeria arriskuan egon daitezkeen pertsonak gizarteratzeko enpresak sortzea babestu daitekeela, alokairuko etxebizitzaren parkean mantentze lanak gara ditzaten, adibidez.

Zailtasun handiena sustapenak egiteko lurzoria lortzea da. Egun hainbat negoziazio ari dira ematen udalbatza ezberdinekin.

VI. KAPITULUA

EAEko GAZTEEI ZUZENDUTAKO
ETXEBIZITZA POLITIKAN ERABILITAKO
TRESNEN ETA HARTUTAKO ERABAKIEN
KONPARAZIOZKO ANALISIA

1. SARRERA

Kapitulu honetan xehetasun handiagoarekin aurkeztu eta aztertuko dira EAEn azken urte hauetan, etxebizitza politikan, antolaturiko baliabide, jarduera eta erabaki nagusiak, horiek, neurri handiagoan edo txikiagoan, gazteen taldeari eragin badiote. Adierazitako azterketaren esparruan, ezinbestekoak dira inkesta erantzun duten eta elkarrizketatu diren arduradun tekniko eta politikoen ekarpenak, kontsultaturiko adituen adierazpenekin batera.

Zehazki, hurrengo alde hauek aztertuko dira:

- EAEn gazteei zuzenduriko etxebizitzari buruzko informazioa.
- Etxebizitza babestua: EAEn etxebizitza babestua eskatzen duten gazteen ezaugarriak; etxebizitza tasatuaren kasu berezia, eta etxebizitza babestuaren esleipena, baldintzak eta kalifikazioa.
- Gazteentzako alokairuko etxebizitzarekin uztarturiko erabakiak, lehen etxebizitza baterako edukiera aukerarik egokiena den heinean, eta alokairuko merkatuan bitartekaritza publikoko ekimen ezberdinak.
- Gazteentzako etxebizitza programa eta tipologiak, eta lokalak etxebizitza bihurtzea.
- EAeko gazteek eskura dituzten laguntzak eta zerbitzuak, gazteentzako etxebizitzaren zerga alorra eta finantzaketarekin batera.

2. GAZTEEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZARI BURUZKO INFORMAZIOA

EAeko gazteek hainbat baliabide dituzte, etxebizitzaren alorreko beren intereseko informazioa eskuratzeko, batez ere teknologia berrien bitartez antolaturiko informazio, aholkularitza eta kontsulta zerbitzuen bidez.

- Horrela, Eusko Jaurlaritzaren web orrialdean (www.euskadi.net), Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saisetik nahiz Kultura Saileko Gazteria eremutik kontsulta daitekeena –zehazkiago, Gazteaukera gai atariaren bitartez–, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako

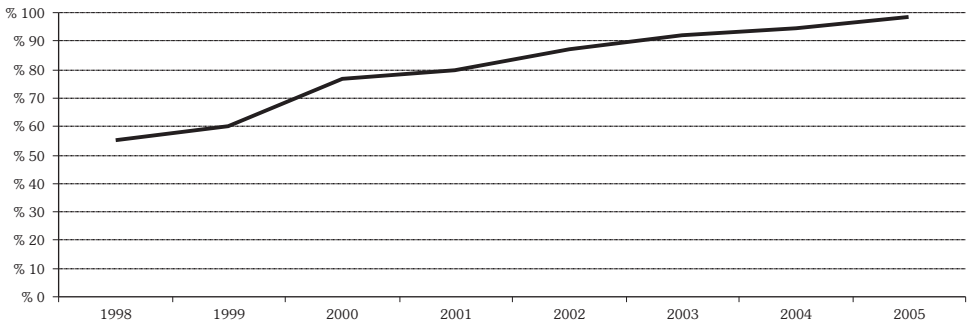
Sailaren programa, laguntza eta jarduera ezberdinei buruzko informazio orokorra jasotzeaz gain, Etxebide eta Bizigune programak bezala, gazteei zuzenduriko informazio multzo interesgarria aurki daiteke, eta erabilgarritasun handikoa da: etxebizitza topatzeko, erosteko edo alokatzeko informazioa, jarraitu beharreko prozesua, aplikatu daitezkeen zergak, existitzen diren finantzaketa formulak, ikasleentzako bititoki aukerak. Halaber, kontsumitzailearen gida interesgarri batekin lotzen da, Eusko Jaurlaritzaren Kontsumo Zuzendaritzak argitaratutakoa hain zuzen. Gida erabilgarritasun handikoa da, etxebizitzaren erosketarekin edo alokairuarekin zerikusia duten arazoak ekidin eta ebazteko.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Euskal Etxebizitza Zerbitzuaren (Etxebide) web orrialdearen bidez, informazio osatua eskaintzen zaie biztanleei. Xedea Eusko Jaurlaritzak etxebizitza alorrean eskaintzen dituen programa ezberdinetara iristeko izapideak eta laguntzak erraztea da. Erabiltzaileak etxebizitza politikarekin uztarturiko informazio orokorra (izaera juridikokoa, ekonomikokoa edo zergei buruzkoa) nahiz informazio oso xehatua eskura dezake, praktikoki zuzendua erabaki prozesuan orientatzaile izatera, etxebizitza bat erosi edo alokatu nahi duen kasuan. Halaber, Sailaren programa, jarduera eta laguntza ezberdinei buruzko informazioa jartzen da eskura. Etxebideko zerrendetan izena ematearekin uztarturiko edozein motatako informazio praktikoa ere eskura daiteke, espedientearen edo etxebizitzaren zozketen jarraipena egitearekin batera.

Modu berean, edozein pertsonak Sailarekin zuzenean harremanetan jartzeko aukera du, programa eta laguntza ezberdinen gainean ager daitezkeen zalantzak ebazte aldera. Zerbitzu horrek galdera eta erantzun ohikoenak eskaintzen ditu. Halaber, etxebizitzako foro bat ere badago, gai honekin zerikusia duten iritziak trukatzeko balio duena. Sailak emaniko informazioaren arabera, 25.000 bisitaldi (joan den urtean baino % 160 gehiago) jaso zituzten gutxi gorabehera batez beste 2005ean, eta hileroko 500 kontsulta inguru (aurreko urtean baino lau aldiz gehiago). Sailak telefono bidezko arreta zerbitzua ere jartzen du hiritarren eskura -012 zenbakiaren bidez-, programekin, jarduerekin eta laguntzekin zerikusia duten gaietarako.

Etxebizitza Beharra Eta Eskaria EAEn inkestaren arabera, gazteek Sailak garaturiko jardueren gainean duten oinarrizko ezagutza nahikoa altua da, eta, garrantzitsuena dena, ezagutza hori areagotzen doa. Horrela, etxebizitza behar duten gazteek Etxebidaren gainean duten ezagutza maila gorantz egiten aritu da, 72. grafikoan islatzen den moduan: 2005 Oinarrizko Inkestaren emaitzen arabera -txosten hau ixtean eskuragarri zegoen azkenekoa-, % 82,7k zerbitzu hori ezagutzen du (% 63,1ek, % 76,7k eta % 72,6k, 2002an, 2003an eta 2004an, hurrenez hurren), eta, gainera, % 15,8k entzun izan du noizbait. Gazte taldearen % 1,5ek bakarrik dio ez duela Etxebide programa ezagutzen. Gainera, Etxebide ezagutzen dutenen heren bat harremanetan jarri da zerbitzuarekin azken urte honetan. Azpimarratzekoa da zentzu horretan, inkesta erantzun zuten pertsonen % 50ek gutxi gorabehera Etxebidaren web ataria ezagutzen duela.

72. grafikoa: Etxebizitza beharrean dauden pertsonen Etxebidez eta etxebizitza eskuratzeko laguntzez duten ezagutza maila



Iturria: Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn inkestari buruz eginiko 2005eko txostenetik abiatuz, guk eginikoa.

- Bestalde, Gazte Informazio Bulegoen sareen xedea hiru foru aldundiek eta berrogeita hamar euskal udal inguruk gazteei jakinarazi nahi dieten hainbat gaiei buruzko informazioa (lana, hezkuntza, jarduera soziokulturalak) haiei helaraztea da, horretarako dituzten 60 zentro baino gehiagoren bidez. Sarea Eusko Jaurlaritzako Gazte Informazio eta Dokumentaziorako Zentro Koordinatzaileak babesten du. Bulego horietan banakako arreta eskaintzen zaie gazteei, bai telefonoz, bai web orrialdearen bidez (www.gazteinformazioa.net). Bertan, gazteentzako etxebizitzaren eremuko informazio programa zehatza ez badute ere, lehen aholkularitza eta orientabide bat ematen dute, informazio eskaera ebazteko zerbitzurik egokienerantz bideratuz. Kasu batzuetan, halaber, eskaturiko dokumentazioa helarazten diete gazteei zuzenean. Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako UPV-EHUko campusetan kokaturiko gazte informazioko bulegoetan gainera, etxebizitza partekatuetan, egoitzetan eta ikasle-egoitza nagusietan ostatu hartzeko informazio zerbitzua eskaintzen da, adineko pertsonekin bizitzeko programetan sartzeari buruzko informazioarekin batera.
- Azkenik, udalek ere informazio zerbitzu orokorrak eskaintzen dituzte, etxebizitza edo hirigintza alorren bitartez. Kasu batzuetan, zerbitzu espezializatuak ere badituzte, esate baterako, Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoan sartuko litzatekeen Gazteentzako Etxebizitza Bulegoaren kasua izango litzateke, Eskubide Zibilen Fundazioak kudeaturikoa, adierazitako udal erakundearekin eta Injuverekin batera. Etxebizitzaren alorreko informazio eta aholkularitzako zerbitzu osatua da. Bertan, erosketa edo alokairu prozesuak osotasunean eta modu pertsonalizatuan jorratzen dira, arreta emanez alde legalei eta izapideei, zergei, finantzaketari eta eraikuntzarekin uztarturiko kontuei. Halaber, etxebizitza bat erosteko, alokairuan hartzeko edo birgaitzeko egon daitezkeen laguntzei buruzko informazioa ere eskaintzen da, erosketa eta alokairu kontratuei buruzko informazioarekin batera. Halaber, adierazitako zerbitzuak gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsa bat eratzen du.

3. ETXEBIZITZA BABESTUA

3.1. ETXEBIZITZA BABESTUAREN EZAUGARRI OROKORRAK EAEN

3.1.1. *Tipologia*

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriak, zortzigarren xedapen gehigarrian, babes publikoko etxebizitzaren izendapen orokorraren barruan, etxebizitza babestuko hurrengo tipologia bereizten du:

- Babes ofizialeko etxeak. Bertan, araubide orokorreko etxebizitza babestuak, araubide berezikoak edo etxebizitza sozialak, eta erregulazio autonomikoko araubide tasatukoak sartuko lirateke. Babes ofizial publikoko etxebizitzaren alorreko lege propioa edo horren erregelamenduak onartzen ez diren bitartean, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren (ATBO) definizioa, ezaugarria eta, oro har, araubide juridikoa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzek dituztenak izango dira.
- Udal etxebizitza tasatuak. Euskal Autonomia Erkidegoko Udalek, babes publikoko erregimena arautuko duen beharrezko udal ordenantzaren bitartez, ezartzea erabakitzen dutenak izango dira.
- Araudi zehatzak gara ditzakeen beste batzuk.

Horrela, babes publikoko etxebizitza herri administrazioek sustatutako etxebizitza kontzeptu zabal moduan definitzen da. Horien oinarritzko ezaugarriak etxebizitzek etengabeko kalifikazioa jasotzea eta esleipen publiko eta parte-hartezkoa izatea dira.

3.1.2. *Edukiera ereduak*

Arauren arabera, egun etxebizitza babestua jabetza edo jabari osoan, alokairuan, azalera eskubidean edo araudi zibilak onarturiko beste edozein modutan eskuratu ahal izango da, deialdi bakoitzean ezarritakoarekin bat etorriz.

3.1.3. *Baldintzak*

Egun araututako baldintzez ari gara, kontuan hartuta horiek etorkizun hurbilean moldatu edo eraldatzeko aukera egongo dela, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako etxebizitza babestuko modalitate berriak aintzat hartzean.

Eskatzaile den pertsona fisiko edo bizikidetzaren unitateari exijituriko baldintzei dagokienez, hainbat irizpide bete beharra eskatzen da lehenik eta behin. Edonola ere, baldintza horiek gutxieneko batzuk ezartzen dituzte, eta horiek areagotu ahal izango dira, araudiaren garapenak ere aurrera egiten duen heinean. Gutxieneko baldintza horiek hurrengo hauek dira:

- *Gaitasun juridikoa.* Adinez nagusi edo adin txikiko emantzipatu izatea exijitzen da.
- *Etxebizitza beharreko egoera.* Etxebizitza beharreko egoera agertzen dela ulertzen da bizikidetzaren unitateko inork jabetzako etxebizitzarik, jabetza soilik, azalera edo usufuktu eskubiderik ez duenean, hurrengo data hauek baino aurretiko bi urteko epean:
 - Onuradunen esleipen prozedurari hasiera ematen dion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduaren argitaratze data.
 - Babes ofizialeko etxebizitzaren lehenengo eskualdatzearen suposamenduaren behin behineko kalifikazio data –jabetzan–, eta alokairuko lehenengo kontratua, sustapen pribatuko suposamenduetan.
 - Babes ofizialeko etxebizitzaren bigarren edo hurrengo eskualdaketen salerosketa kontratua edo alokairu kontratua ikusi-onesteko aurkezten den data, hurrengo alokairuetarako, azken horren kasuan.

Egoera hori mantendu egin behar da salerosketa eskritura publiko bihurtu arte edo alokairu kontratua formalizatu arte.

Edonola ere, zenbait salbuespen aurreikusi dira, etxebizitzaren jabe izanda, behar egoeran egon daitezkeen pertsona horientzat. Salbuespeneko kasu horiek hurrengoak hauek dira:

- Ez-etxe batean bizi diren pertsonak, alegia, 36 m²-ko edo gutxiagoko azalera duen etxebizitza bat bizitokitat dutenak.
- 5 kide edo gehiagoko bizikidetzaren unitateetan bizi direnak, edo familia ugariak, 36 m² baino gehiagoko eta 72 m² baino gutxiagoko etxebizitzaren titular direnak, pertsona bakoitzeko 15 m² baino gutxiagoko ratioa agertzen denean.
- 70 urte edo gehiagoko adina duten pertsonak, irisgarritasun baldintzak ez dituen eraikin batean kokaturiko etxebizitza baten titular badira.
- Bizikidetzaren unitateetan mugikortasun urri iraunkorraren ezintasuna duten pertsonak bizi badira, eraikinak harentzat behar diren irisgarritasun baldintzak biltzen ez baditu.
- Suposamendu batzuetan, etxebizitza zati bat edukitzea, eta herentzia edo dohaintza moduan eskualdaturikoa izan bada.

Halaber, arauak dio etxebizitza bateko jabetza soilaren titulartasuna ez dela eragozpen izango, alokairu erregimeneko etxebizitza babestu bat eskuratu ahal izateko, adierazitako etxebizitza horrek erabilera edo usufuktu eskubidearen karga badu, bizitza osorako edo aldi baterako, etxebizitza babestuaren alokairu kontratuaren iraupena baino denbora luzeagoz.

- *Erroldatzea.* Hirugarren baldintza EAEn erroldaturik egotea da. Horrela, titular izango direnetakoren batek bertan erroldaturik egon beharko du, gutxienez urtebeteko antzinatasunarekin, etxebizitzaren esleipen prozeduraren hasiera Agindua argitaratu aurretik. Erroldatze baldintza hori Autonomia Erkidegoan intereseko moduan aukeraturiko udalerrietan bete ahal izango da.

- *Diru-sarrera maila.* Diru-sarrera mailari dagokionez:
 - Gehieneko diru-sarrera haztatuak ziurtatu beharko dira, urteko, etxebizitzan bizitokia izango duen bizikidetzaren unitateko kide kopuruaren arabera. Diru-sarrerak ezingo dira hurrengoak baino altuagoak izan:
 - 15.100 €, etxebizitza sozialaren kasuan (salbuespen moduan 21.100 € jartzen dira, Prezioei buruzko Aginduan araututako etxebizitzaren kasurako).
 - 33.100 €, erregimen orokorreko BOEen kasuan.
 - Gutxieneko diru-sarrerari dagokionez, urteko diru-sarrerak ezingo dira 9.000 € baino gutxiagoak izan, etxebizitzak jabetzan, azalera eskubidean edo erosketa aukera izango duen alokairuan ematen badira. Aldiz, etxebizitzak erosketa aukerarik gabeko alokairuan ematen badira, gutxienekoa 3.000 €-tan kokatzen da. Mugikortasun urriko ezintasuna duten pertsonen kasuan, genero indarkeriaren biktima diren emakumeen kasuan bezalaxe⁸², ez da gutxieneko diru-sarrerarik eskatzen alokairu erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzak eskatzeko, eta, beraz, nahikoa da gutxieneko 3.000 €-ko diru-sarrerak frogatzea, erabateko jabetza erregimenean edo azalera eskubidean etxebizitza eskuratzeko.

Arauek ondorengo eguneraketak izateko atea ireki arren, gehieneko eta gutxieneko diru-sarrera horiei dagokien zenbatekoak ez dira eguneratu Dekretua indarrean jarri zenetik. Hori dela eta, inflazioaren eraginez, etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko eskatzen diren gutxieneko diru-sarrerak ez dira jada hain mugatzaileak, bai, ordea, ezarritako gehieneko diru-sarrerak.

- Esleipendun suertatzen diren pertsonen, gainera, babes ofizialeko beste etxebizitza baten esleipendun suertatu ez izanaren baldintza bete beharko dute, sustapen publikoan nahiz pribatuan, esleipen berria baino bi urte lehenagoko epean. Hala eta guztiz ere, alokairuko etxebizitzaren onuradun izan direnak jabetza edo azalera eskubideko etxebizitzaren onuradun izan ahalko dira ondorenean.
- Halaber, beharrezkoa da salerosketa edo alokairu kontratua eskriturapean jarri eta formalizatzeko baldintza betetzea.

3.1.4. ***Etxebizitza babestuak erosteko gehieneko prezioak***

Etxebizitza babestuak erosteko gehieneko prezioak, araudiak ezarritakoak, urtero eguneratzen dira, Kontsumoko Prezioen Indizearen (KPI) urteko hazkuntzaren arabera. Prezio horiek aldatu egiten dira etxebizitza kokatzen den udalerriaren ezaugarrien arabera eta, horretarako, EAEko 251 udalerriak hiru multzotan sailkatzen dira. Indarrean dagoen araudiaren 2004ko abuztuaren 1ko Agindua-, eta urteko KPIaren hazkuntzaren

⁸² Hasiera batean pertsona ezinduei zuzenduriko salbuespena genero indarkeriaren biktima diren emakumeen kasura zabaldu da, maiatzaren 23ko 107/2006 Dekretuaren esparruan. Horren bidez, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoruen inguruko finantza neurriei buruzko Dekretuari lagarren aldaketa egitea xedatzen da.

arabera, eta BOEen gehieneko prezioak eguneratu ondoren, 2006ko irailaren 1etik aurrera –txosten hau ixtean eskura zegoen erreferentziako prezio bakarra–, gehieneko prezioak hurrengo hauek izango dira:

- Udalerrien lehenengo multzoan, lurralde historikoetako hiru hiriburuak, 50.000 biztanle baino gehiago dituzten beste lau udalerrak eta beste 23 udalerrak gehiago sartzen dira (11 Bizkaian eta 12 Gipuzkoan). Horien kasuan, prezioa 1.350,56 €/m² erabilgarriko da.
- Bigarren multzoan biltzen diren udalerrietako prezioa (Arabako 3 udalerrak, 38 bizkaitar eta 20 gipuzkoar) 1.306,69 €/m² erabilgarriko da.
- Gainerako udalerrietarako, prezioa 1.180,40 €/m² erabilgarriko da.

Etxebizitza babestuei erantsitako elementuentzako, alegia, trasteleku eta garajeetarako, prezio bakarra ezartzen da udalerrak guztien kasuan: 471,95 €/m² erabilgarriko.

Etxebizitza Sozialen kasuan ere, prezio bakarra ezartzen da. Egun 620,70 €/m² erabilgarriko kopuruan kokatzen da sustapen publikoko etxebizitzaren kasuan, eta 825,11 €/m² erabilgarriko kopuruan, berriz, sustapen pribatuko kasurako. Trasteleku eta garajeen prezioa 375,63 €/m² erabilgarriko da.

3.1.5. **Etxebizitza babestuen alokairu prezioak**

Indarrean dagoen araudiaren arabera⁸³, etxebizitza babestuen alokairu prezioak salmentarako jar daitezkeen salneurriaren portzentaje moduan ezartzen dira. Portzentaje hori aldatu egin ohi da alokairuan etxebizitza hartuko duten pertsonen diru-sarrerara mailaren arabera:

- Horrela, erregimen orokorreko BOEen kasuan, 3.000,00 eurotik 21.200,00 euro bitarteko diru-sarrerara haztatuak dituzten errentari edo bizikidetzak unitateentzako, etxebizitzari eta eranskinei salmentarako eman dakiekeen prezioaren % 4ko gehieneko urteko errenta ezartzen zaie. Diru-sarrerak 21.100 € baino gehiagokoak eta 27.100 € baino gutxiagokoak badira, portzentajea % 5koa da. Azkenik, 27.100 € eta 33.100 € arteko diru-sarrerak dituztenei aplikatzen zaien portzentajea etxebizitzaren eta eranskinei jar dakiekeen salmenta prezioaren % 6koa izango da.
- Etxebizitza Sozialen kasuan, sustapen publikoko etxebizitzak direnean, etxebizitzak eta eranskinek salmentan izango luketen prezioaren % 2ko portzentajea aplikatzen da, errentarien edota bizikidetzak unitateen diru-sarrerara haztatuak 3.000 €-koak edo gutxiagokoak badira. 3.000 € eta 9.000 € arteko diru-sarrerak dituztenei % 2,5eko portzentajea aplikatzen zaie. 9.000 € gaineratik eta 15.100 € bitarteko diru-sarrerak dituztenei % 3 aplikatu ohi zaie. Sustapen pribatuko etxebizitza sozialen kasuan, portzentajeak berdinak dira aipatu berri diren tarteetan. 15.100 € eta 21.100 € artean kokaturiko diru-sarrera tarterako, aldiz, gehieneko urteko errenta etxebizitzak eta eranskinek salmentan izango luketen prezioaren % 5 moduan kalkulatu da.

⁸³ 2003ko abuztuaren 25eko Agindua.

Etxebizitza babestuen alokairu kontratuak, bai BOEen kasuan, bai etxebizitza sozialen kasuan, urtero berraztertzen dira, etxebizitzaren prezio eguneratuari dagokion portzentajea aplikatuz, errentariaren edo bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren arabera. Alokairu erregimeneko etxebizitza sozialaren onuradun diren pertsonak, urteko berrazterketa egiten denean, esleituriko etxebizitza soziala eskuratzeko baino diru-sarrera gehiago ziurtatzen badituzte, baina erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza batera iristeko gehieneko muga barruan kokatzen badira, aplikatu beharreko portzentajeak hurrengo hauek izango lirateke: 15.100 € baino gehiago eta 21.100 € baino gutxiagoko diru-sarrerak dituztenei etxebizitzak eta eranskinek salmentan izango luketen prezioaren % 5 aplikatuko zaie. Diru-sarrerak 21.000 €-ren gaintik eta 27.100 € bitartekoak badira, % 10; 27.100 € eta 33.100 € bitarte, % 12. 33.100 € baino gehiagoko diru-sarreraren kasuan, etxebizitza utzi beharko lukete.

3.1.6. *Ezaugarri teknikoak*

Etxebizitza babestuen ezaugarri teknikoak dagokienez, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erregimenari eta Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Inguruko Finantza Neurriari buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuak ezartzen duen gauza bakarra da babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen bakoitzean, etxebizitzaren % 3k bakarrik gainditu ahal izango dituela 90 m²-ak, 120 m²-ak gainditu gabe –edo zatikia, etxebizitza bat baino gutxiagoko kopurua den kasuan–. Etxebizitza horiek bost kide edo gehiago dituzten bizikidetzaren unitateetarako edota familia ugarietarako utzi behar dira. Hala eta guztiz ere, etxebizitza babestuen ezaugarri teknikoak Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindu bidez garatzen dira. Horren bidez, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinu Ordenantzak onartzen dira, eta bertan, eraikinei eska dakizkien baldintzak nahiz etxebizitzari eska dakizkienak zehazten dira, azpiegitura, instalazio, osasungarritasun, diseinu, irisgarritasun eta azalera aldeei dagokienez, besteak beste.

Aipaturiko araudiak kritikak jaso dituen arren zurrunezia izateagatik, adostasun argia dago teknikarien artean adieraztean ezarritako baldintzek eraikuntzaren kalitatea eta segurtasuna bermatzen dutela. Hori, dudarik gabe, ezinbesteko faktorea da, etxebizitza babestuko parkeak iraungo duela eta modu egokian kontserbatuko dela ziurtatzeko.

Zentzu horretan, interesgarria litzateke azpimarratzea udal ordenantzek udalak etxebizitza tasatuen diseinuarekin uztarturiko gaiak arau ditzaketela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berria indarrean jarri zenetik. Zehazki, Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren bosgarren puntuan, honakoa ezartzen da: *“Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeke udal ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu: a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak. b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala. c) Etxebizitzon eskuratzailerak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia librearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharrian sozialei, tutoretzapeko alokairu bidez edo prekarioan lagata, erantzuna emateko. Horrez*

gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

3.1.7. Babes ofizialeko erregimenaren iraupena

Babes ofizialeko erregimenaren iraupenari dagokionez, aldaketa garrantzitsua jazo da azken urteetan EAEn, izan ere kalifikazioaren iraupen mugatuko sistematik, sustapenaren ezaugarrien arabera modu homogeenan ezarritakoa ez zena, etxebizitza babestuaren kalifikazio egonkorreko eredura igaro da (gai hau 6.3.7. idazpuruan aztertzen da).

Azpirarratzekoa da, bestalde, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren apustua, saltzen diren etxebizitza babestuen sustapenak azalera eskubidean esleitu daitezkeen aldekoa dela, horiek Sailak zuzenean edo zeharka sustaturikoak direnean. Etxebizitza eskuratzeko eredu horren arabera, etxebizitza babestua erosten duenak ez du erabateko jabetza lortzen, baizik eta horixe erabiltzeko eskubidea 75 urtez. Behin epe hori igarota, eskubidea Administrazio sustatzailerara itzultzen da.

3.2. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKATZAILE DIREN GAZTEAK EAEN

Atal honetan, etxebizitza babestuaren eskatzaile izan daitezkeen pertsonen ezaugarriak baino, Etxebideko eskatzaile erregistroan izena eman duten gazteenak aztertzen dira.

Etxebizitza Sailak emaniko datuak kontuan hartuta, azken urte hauetan Etxebiden izena eman duen batez besteko pertsona kopurua (ikus 30. taula) 70.000 eta 80.000 eskatzaile artean kokatu da. Zerbitzuaren balorazioari dagokionez, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren biltzen denaren arabera, etxebizitza beharra duten gazteen % 48,8k "ontzat" edo "oso ontzat" jotzen dute Etxebideren jarduna. % 27,9k, aldiz, "hala-holakotzat" jotzen du, eta % 9,4k, berriz, "txartzat" edo "oso txartzat". 0-100 balorazio eskalan, gazteek emaniko puntuazioa 61,8koa da 100etik, balorazio positibo samarra.

30. taula: Etxebideko garatutako jardueraren laburpena

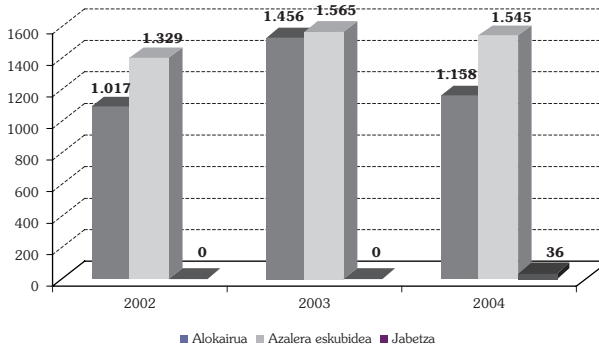
	2002	2003	2004	2005	2006
Etxebiden izena emandako eskatzaile kopurua	83.595	68.868	72.652	86.259	82.587
Erabiltzaileek eginiko telefono dei kopurua	102.840	109.712	112.364	100.752	-
Etxebidetik bidalitako mezu idatzi kopurua	319.836	415.342	342.663	181.170	-
Eskaintzari erantsitako etxebizitza babestu kopurua	947	3.495	2.775	-	-
Eginiko eskaintza/eskari bateraketak (etxebizitzak)	2.346	3.021	2.739	1.243	-
Etxebideko erabiltzaileek eginiko balorazioa (0-10)	6,1	6,1	5,9	6,1	-

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuak. Eusko Jaurlaritza.

Oharra: 2005 eta 2006ko datuak 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planetik eta 2002-2005ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren 2005 ekitaldiaren gauzatze txostenetik ateratakoak dira.

Etxebideren bidez esleitutako etxebizitza babestu kopurua 2.700 ale inguruan kokatzen da batez beste urtean; zehazki, 73. grafikoan biltzen den moduan, 2002an, 2.346 etxebizitza esleitu ziren; 2003an, 3.078; eta 2004an, 2.739. Esleituriko etxebizitzak eskuratzeko moduari dagokionez, ia alde batera utzi da erabateko jabetza erregimenaren bidezko esleipena, azalera eskubidearen ereduaren alde.

73. grafikoa: Etxebidek esleitutako etxebizitzak eskuratzeko moduaren arabera (2002-2004)

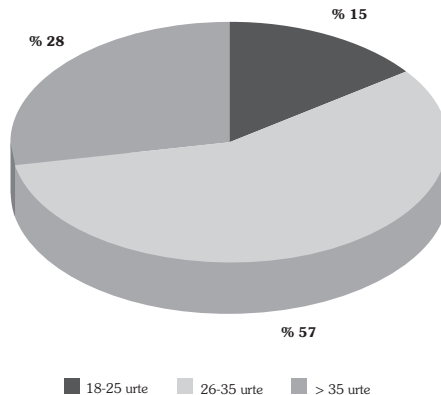


Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuak. Eusko Jaurlaritza.

Gazteekin zerikusia duten datu batzuk oso esanguratsuak izan daitezke:

- 2005eko martxoaren amaiera aldera, Etxebideko datu basean izena emandako eskatzaile kopurua 72.622koa zen. Horietatik 52.508, 35 urte baino gazteagoak ziren, hain zuzen ere multzo osoaren hiru lauren (zehazki, % 72,3). Adinaren arabera azpiatale dagokienez, 26 eta 35 urte bitartean kokaturiko pertsonak dira nabarmen-tzekoak, 41.672 pertsonarekin.

74. grafikoa: Etxebiden inskribatutako pertsonen banaketa adinaren arabera



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuetatik abiatuz, guk eginikoa. 2005eko martxoari dagozkion datuak.

- Erregistroan inskribatutako gazte gehienak –% 95– ezkongabeak ziren, eta kopuru osoaren % 5ak bakarrik zuen adin txikikoren bat bere zaintzapean.

- Pertsona horien egoera sozioekonomikoari dagokionez, batez besteko diru-sarreraren banaketa ez da 35 urtetik gorako eskatzaileenaren oso ezberdina (ikusi 31. taula). Aldeak, nagusiki, 3.000 €-tik 9.000 €-rako tartean, eta 9.000 €-tik 15.000 €-rakoan agertzen dira. Horrela, zerrendan izena emandako gazteen ia % 14ak 9.000 € baino gutxiagoko diru-sarrera gordinak dituzten bitartean –hau da, babes ofizialeko etxebizitza alokairuan bakarrik har dezaketenen tartekoak dira, etxebizitza erosteko aukerarik izan gabe–, 35 urtetik gorako pertsonen kasuan, proportzio horrek % 21 lortzen du (gainera, pertsona horien lauren bat ezkontuta dago eta lauren batek ere familia kargak ditu). Bestalde, urtean 9.000 € baino gehiagoko eta 15.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak dituztenen artean –etxebizitza soziala eskuratzeko maila–, gazteen proportzioa % 40ra iristen da, 35 urtetik gorako pertsonen kasuan % 34n kokatzen den bitartean. Aldiz, tarte babesgarriaren barruan diru-sarrera altueneko tartetean –21.100 €-tik 27.100 €-ra, eta 27.100 €-tik 33.000 €-ra–, 35 urtetik beherako eta adin horretatik gorako eskatzaileen proportzioa antzekoa da.

31. taula: Etxebideko eskatzaileen banaketa adinaren eta jakinarazitako diru-sarreraren arabera

Diru-sarrerak 2003an	Adina			
	18 - 25 urte	26 - 35 urte	<35 urte	>35 urte
<3000	% 0,02	% 0,01	% 0,01	% 0,01
>=3000 eta <9000	% 17,72	% 12,76	% 13,78	% 21,14
>=9000 eta <=15.100	% 47,52	% 38,16	% 40,09	% 33,82
>15.100 eta <=21.100	% 25,15	% 28,28	% 27,63	% 24,61
>21.100 eta <27.100	% 7,86	% 14,57	% 13,19	% 13,98
<=27.100 eta <=33.100	% 1,73	% 6,22	% 5,29	% 6,43
	% 100,00	% 100,00	% 100,00	% 100,00

Oharra: Adina eskaeran agertzen direnen arteko altuenari dagokio. 05/05/03ari dagozkion datuak. 2003 zerga ekitaldia.

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuetatik abiatuz, guk eginikoa.

Hain zuzen ere, diru-sarrera aldeak are esanguratsuagoak dira “gazte-gazte” moduan defini daitezkeen pertsonen artean (18-25 urte) eta “gazte helduak” dei daitezkeenen artean (26-35 urte). Horrela, bi gazte azpitalde horien arteko erabateko aldea 28,7 puntukoa den bitartean, Etxebiden izena emandako 35 urte baino gutxiagoko eta gehiagoko pertsonen arteko diru-sarreraren banaketa aldea hamar puntu txikiagoa da. Gainera, batez besteko diru-sarrera banaketa izena emandako pertsonen adinaren arabera tarteak kontuan hartuta aztertzen bada (32. taula), 26 urte baino gutxiagoko gazteek batez beste 13.395 €-ko diru-sarrerak dituztela antzeman ahal izango da. Aldiz, 26 eta 35 urte artean kokaturikoentzako, batez besteko diru-sarrerak nabarmenki altuagoak dira –15.715 €–, hain zuzen ere azterturiko guztietatik altuena. Edonola ere, aldeak ez dirudite oso esanguratsuak 36-45 urte eta 46-54 urte tartean aldean.

32. taula: Etxebideko eskatzaileek adierazitako diru-sarreraren batez bestekoaren banaketa adinaren arabera

Adina	Diru-sarreraren batez bestekoa	Eskatzaileak guztira
18-25	13.395	11.109
26-35	15.715	43.930
36-45	15.438	13.377
46-54	15.079	4.082
55-64	13.681	1.933
65 eta gehiago	13.190	1.973
GUZTIRA	15.178	76.404

Oharra: Adina eskaeran agertzen direnen arteko altuenari dagokio. 05/05/03ari dagozkion datuak. 2003 zerga ekitaldia.

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko datuak.

Hainbat hipotesi azter daitezke diru-sarreraren batez bestekoetan agerturiko alde horiek argitzeko, baina, edonola ere, badirudi estatistika iturri ezberdinetan agerturiko aldeak berresten dituztela. Horrela, adibidez, Espainiako Gazteriaren Kontseiluaren Etxebizitzaren Gazte Behatokiak zerga ekitaldi berdinerako emaniko datuen arabera, 18 eta 24 urte bitarteko EAEko gazteen batez besteko soldata 7.686 €-koa zen, 25 eta 29 urte bitartean 13.964 €-koa, eta 20 eta 34 urte bitartean 19.630 €-koa zen bitartean. Alde horiek, ziurrenik, adin altueneko gazte taldeen lan prestakuntza eta esperientzia altuagoarengatik agertzen dira.

Bestalde, 26 eta 35 urte bitarteak batez beste diru-sarrera altuagoak dituela adierazten da. Edonola ere, kontuan hartzekoa da datu horrek oso errealitate ezberdina uzten duela agerian, lehen adierazitakoaren aldean, hau da, datu horrek ez du esan nahi adin tarte horretako batez besteko egoera ekonomikoa hobea denik helduagoenen aldean, baizik eta haiena, eskatzaile talde ugariena izatean –eskatzaileen % 60 inguru–, ezberdinena ere badela, ezaugarri ekonomiko eta sozialei dagokienez, eta, beraz, adin horietako biztanleen adierazgarri izan daiteke. Aldiz, gazteen adin helduagoko tarteen kasuan –36-45 urte taldea, baina batez ere, beste hiru multzoak–, bertan agertzen diren pertsonen ezaugarri ekonomiko eta sozialak antzekoagoak dira, eta haien diru-sarrerak mugatuagoak dira, beraz, ez lirateke biztanle talde horien eredu hain zehatza izango.

Adierazitako datu ekonomiko horien gainean azterketa sinpleegia egiteak akatsera eraman gaitzake, eta zalantzan jartzera 35 urteko adina mugatzat hartzearen ekintza, ez bakarrik diru-sarrera mailaren arabera eskatzaileak diskriminatzen dituen aldagai moduan, baizik eta Herri Administrazioaren aldetik arreta behar handiagoko egoeran daudenak definitzen dituen adin moduan. Dударik gabe, lehen hurbilketa hori ekidin egin behar da, baina datu horiek kontuan hartu behar dira, etxebizitza babestuen eskatzaile diren pertsona multzoen egoeraren gainean hausnartzeko beharrezko adierazpen moduan. Hain zuzen ere, izan daiteke 35 urte baino gehiagokoek eraturiko etxebizitza babestuko eskatzaile poltsa bat izatea diru-sarrera baxuko pertsonen eraturia, agian kualifikazio eskasa eta/edo egoera bereziki ahulean egoteagatik, bai lanaren eremuan, baita beste arlo pertsonal batzuetan ere. Elkarrizketatu diren teknikari eta profesional ugariaren ustetan,

talde horiek etxebizitzako politika publikoetan arreta berezia eskuratu beharko lukete. Hain zuzen ere, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren erabakia, adibidez, testuinguru konplexu horretan kokatu behar da. Gauzak horrela, 2004tik aurrera, erreserba kupo berria egongo da, Etxebiden lau urteko antzinatasuna baino gehiago duten etxebizitza eskatzaile diren pertsonekin (ikusi 6.3.4. idazpurua).

- Erregistroan izena eman duten pertsona gazteen edukiera erregimenari dagokionez, azpimarratzekoa da, 33. taulan antzeman daitekeen moduan, jabetza erregimenean edukitzeko joera altua dagoela⁸⁴. Inskribatutako 35 urtetik gorako pertsonen nahiekin alderatuz gero, ezberdintasun esanguratsuak agertzen direla antzemango da: jabetzako etxebizitza nahiago izatea gazteen % 48k adierazten du. 35 urtetik gorako kasuan, aldiz, proportzio hori % 33 inguruan kokatzen da. Aldea, halaber, alokairua nahiago dutenen kasuan antzeman daiteke. Horrela, gazteenen % 15ak nahiago duela dioten bitartean, 35 urtetik gorako kasuan, portzentaje horrek % 28ren balioa eskuratzen du. Aldiz, bietatik edozein edukiera erregimen aukeratzen dutenen tasak oso antzekoak dira bi adin tartetean.

33. taula: Etxebiden inskribatutako pertsonen edukitze erregimenaren inguruan dituzten lehentasunak adinaren arabera

	18 - 25 urte	26 - 35 urte	<35 urte	>35 urte
Erosketa bakarrik	% 51,30	% 47,23	% 48,07	% 32,94
Alokairua bakarrik	% 18,71	% 14,14	% 15,08	% 27,91
Erosketa eta alokairua	% 29,99	% 38,64	% 36,85	% 39,15

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak emaniko datuetatik abiatuz, guk eginikoa.

Hala eta guztiz ere, are deigarriagoa da 18-25 urteen eta 26-35 urteen azpimultzoen artean antzemaniko aldea. Gazteenak dira jabetzako etxebizitzan lehentasun handiagoa agertzen dutenak (talde horretako pertsonen erdiak baino gehiagok aukeratzen du eskaera orrian jabetzako etxebizitza baten esleipendun izateko interesa duela bakarrik). Ezaugarri hori Donostiako Etxegintza Erakunde Publikoak duen eskatzaile erregistroan ere baieztatu daiteke. Teknikari askoren ustetan, horrek esan nahiko luke adinak aurrera egin ahala, etxebizitza beharra handiagoa dela, eta, beraz, exijentzia maila txikiagoa. Hori horrela balitz, posible litzateke argitzea, geroz eta maiztasun handiagoarekin agertzea bata zein bestea eskuratzeko nahia.

Halaber, baieztapen horiek zalantzan jarriko lukete gazte talde batzuen benetako etxebizitza beharra, eta, bereziki, adin gutxieneko perfilen beharra. Izan ere, badirudi etxebizitza eskatzeak ez duela zerikusirik berehalako emantzipazio behararekin, baizik eta saiakera hutsa egitearekin eta merkatuko prezioetatik oso urrun egongo litzatekeen prezioa duen etxebizitzaren esleipendun suertatzearekin. Hori lortzen duten kasuan, asko erraztuko litzateke etorkizunean etxebizitza erosteko egin beharreko esfortzua.

⁸⁴ Komenigarria da gogoraraztea, alokairuko BOEen kasuan nahiz aurrerago aztertuko den Bizigune programan, alokairuko etxebizitza babestu baten esleipendunak jabetzako edo azalera eskubideko BOEen zozketetan parte hartzen jarrai dezakeela, betiere, ezarritako baldintzak betetzen baditu.

3.3. PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZA

Prezio tasatuko edo itunduko etxebizitza, erdibideko prezioa duen etxebizitza ere esaten zaiona, eta, batez ere, etxebizitza tasatu izena hartu ohi duena, babes publiko pean jarritako etxebizitza da. Horri prezio mugatua aplikatu ohi zaio, BOEei aplikatzen zaiena baino altuagoa, baina merkatuko prezioak baino baxuagoa. Hori dela eta, ohiko babes formulen hartzaile direnenak baino diru-sarrera altuagoak dituzten taldeentzako ere eskuragarri daude.

Estatu mailan, araututako eta araudirik gabeko tarte ezberdinen ondotik, 2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Plan berriak etxebizitza tasatuak sartu ditu berriro ere, oraingoan, ordea, itundutako prezioa duen etxebizitza babestuen izenpean. Etxebizitza horiek ohiko etxebizitza babestuen eta etxebizitza librearen erdibidean kokatuko lirateke, eta horien prezioek ezin dute oinarrizko prezio nazionala 1,8 aldiz gainditu. Prezioa kontuan hartuz gero, familiako diru-sarrera altuagoak dituzten unitateei irekitzen zaizkie: erregimen bereziko etxebizitza babestuak IPREMa⁸⁵ 2,5 aldiz (16.443,0 €, 2005ean) gainditzen ez duten familiako diru-sarrerak dituztenentzako eskuragarri badaude, eta prezio orokorrekoak IPREMa 5,5 aldiz (36.174,60 €, 2005ean) baino gehiagoko familiako diru-sarrerak ez dituztenentzako, prezio itunduko etxebizitza babestuak IPREMa 6,5 aldiz (42.751,8 €, 2005ean) baino gutxiagoko familiako diru-sarrerak dituzten erosleentzako daude eskuragarri.

Autonomia erkidego ezberdinek ere, eredu hori garatzeko erabakia hartu dute, beren araudien barruan. Esate baterako, Kataluniako Autonomia Erkidegoan, itundutako prezioa duten babes ofizialeko etxebizitzak IPREMa 6,5 aldiz baino gutxiagoko haztatutako familiako diru-sarrerak dituzten pertsona edo bizikidetzak unitateei zuzentzen zaizkie. Horien gehieneko azalera 90 m² erabilgarrikoa izan ohi da, 90 urteko kalifikazio orokorra edukitzean dute, eta erkidegoko gobernuak ezarritako gehieneko salmenta prezioak ere badituzte. Prezio horien artean 2.300 eta 1.200 € arteko aldea egon zen 2005ean, etxebizitzaren kokapenaren arabera (sei zonalde daude). Bigarren eta hurrengo eskualdaketetarako, prezio bat ezartzen da, eta eskualdatzearen urtean kalifikaturiko prezioa itunduko etxebizitza bati dagokion prezioaren eta etxebizitzaren behin betiko kalifikazioari KPIa gehitzearen arteko prezio altuena izango da. Bestalde, prezio itunduriko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzaile edo saltzaileek salmenta prezioaren % 5eko diru-laguntza izan ahaliko dute, betiere, etxebizitzak zonalde jakin batzuetan kokatzen badira, 70 m²-ko edo gutxiagoko azalera erabilgarria badute, eta etxebizitza babesturako edota erdibideko aprobetxamendutik datorren tokia ez den lurzoru libre gainean eraiki badira. Halaber, etxebizitzek iraunkortasun eta barrualdeko irisgarritasun parametro batzuk betetzen badituzte, ezohiko diru-laguntzak lor ditzaketela ezartzen da, lehen adierazitakoaz gain.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak etxebizitza eredu hori jasotzen du, modu esplizituan. Horrela, zortzigarren xedapen gehigarrian prezio

⁸⁵ Ondorio askotarako errenta adierazle publikoa (IPREM), lanbide arteko gutxieneko soldata ordezkatzeko duena. IPREMa, 6577,20 €-tan kokatzen zen 2005ean.

tasaturiko etxebizitza erregimena jasotzen du, babes ofizialeko etxebizitzaren mailaren barruan –erregimen orokorreko etxebizitza babestuekin eta erregimen bereziko etxebizitza babestuekin edo etxebizitza sozialekin batera–, alde argia ezarri horrela, udal etxebizitza tasatuekiko. Azken horiek babes publikoko etxebizitza eredu bat eratzen badute ere, ez dira babes ofizialeko etxebizitzaren mailan sartzen.

Legearen zortzigarren xedapen gehigarriak honelaxe dio: *“Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatuztat (JET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta”*. Halaber, legeak dio udal-erri bateko udal etxebizitza tasatua ezarri eta arautzen duen toki ordenantza honakoa zehaztuko duela: *“a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak. b) ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala. c) Etxebizitzon eskuratuak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez”*.

Erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren salmentako gehieneko prezioari dagokionez, hau da, erkidegoko araudira makurturiko erregimen tasatuko etxebizitzena, eta babes publikoko erregimenen baten pean egongo diren etxebizitzak egiteko lursail kalifikatuetako erreserbetan minimo moduan ezarritako gutxienekoak betetzen dituzten erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuena, ezingo da erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioa 1,70 aldiz baino altuagoa izan. Halaber, *“Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehieneko diru-sarrerak ezin izango dute gaintu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru-sarrerak bider 1,30 indizea”*. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuetarako, aldiz, Legeak ez du inolako mugarik ezartzen etxebizitzaren prezioan, beraz, muga horiek udalek ezarri beharko dituzte. Prezio tasatuko etxebizitza maila horiek guztiak etengabeko kalifikazio erregimenera atxikirik daude, 2/2006 Legearen bitartez.

EAEn, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen orain dela gutxi onarpena arte, etxebizitza tasatua ez zegoen erkidegoko legegilearen bidez araututa, eta, ondorioz, ez da sartu izan euskal gobernuaren Etxebizitza Bideratzeko Plan ezberdinen barruan. Edonola ere, beste herri administrazio batzuk bai agertu dutela interesa, eredu hori sustatze aldera.

Horrela, jada adierazi den moduan, Bizkaiko eta Gipuzkoako Foru Aldundiek, Bizkailur eta Etorlur enpresa publikoen bitartez hurrenez hurren, prezio tasatuko etxebizitzak sustatzea aurreikusi dute, bakoitzak bere lurralde historikoan. Horixe da ere, tipologia horretako etxebizitza sustatzea programaturik duten edo jada bultzatu duten tokiko udalbatza batzuen kasua (ikus 34. taula), inkesta erantzun zuten udal-errien arteko 14k adierazi zuten moduan. Sustapen horien zati garrantzitsu bat Bizkailur eta Etorlur enpresa publikoek programaturik dituzten foru sustapenei badagokio ere, udalek beren kabuz bultzaturiko sustapenak ere badira, esate baterako, Deba eta Adunaren kasua Gipuzkoan, edo Valdegobia eta Amurriokoak Araban. Txosten hau egiteko informazioa

biltzeko fasea itxi zenean, EAeko tamaina handieneko udalerrien artean, hau da, 50.000 biztanletik gorakoenen artean, Barakaldo, Gasteiz eta Donostiak prezio tasatuko etxebizitzaren sustapena planifikaturik zuten.

34. taula: Etxebizitza tasatuaren sustapenetako batzuen ezaugarriak EAEn

Erakundea	Etxebizitzaren batez besteko prezioak	Batez besteko neurria	Eskatzaileen diru-sarrerak	Egoera
Aduna	Gehienez 150.250 € (BEZ gabe)	i.g.	Definitu zain dauden baldintzak.	16 etxebizitzako sustapena egiteko proiektua onartuta dago.
Amurrio	1684 €/ m ²	85-95 m ²	21.000 € eta 45.000 € artean.	2006ko hasiera aldera, 39 etxebizitzako lehenengo sustapenaren eraikuntza amaituko da.
Arratzu	164.610 € (BEZ gabe)*	i.g.	Urteko diru-sarrera gordinak: 21.035,42 € eta 54.091,09 € artean.	Jada zozketaturiko Bizkailurrek sustaturiko 11 etxebizitza.
Deba	Gehienez 150.253 €/etxebizitza orokorrerako (100 m ²)	100 m ²	Definitu zain dauden baldintzak.	Planifikaturiko 54 etxebizitza eta sustatzaileekin sinaturiko hitzarmena.
Idiazabal	126.000 € - 174.000 €	77-91 m ²	Gutxieneko nahiz gehieneko diru-sarrera mugarik gabe (egun, baldintzaren bat ezartzeko aukera aztertzen ari dira).	65 eraiki dira azken 12 urteetan. Datuak jada esleituriko 9 etxebizitzako sustapen bati dagozkio. Etxebizitzak 2006ko udan
Tolosa	1.684 €/ m ² (batez besteko prezioa, 192.323 €)	Gehienez 105 m ²	Gutxieneko diru-sarrera haztatuak 12.000 €, eta gehieneko diru-sarrera haztatuak 45.000 €.	Udalaren Osoko Bilkuran onarturiko 290 etxebizitza, 18 eta 35 urte bitarteko gazteentzako.
Valdegovía	135.000 € (BEZ gabe)*	90 m ²	Gehieneko diru-sarrerak: 43.270 €.	14 etxebizitza Corron, esleituta eta salduta. Eraikitze bidean daude (2005eko uztailean hasitakoak).
Vitoria-Gasteiz	Oso aldagarria 150.000-450.000 €*	i.g.	Aldagarria sustapenaren prezioaren arabera: 15.000 € eta 42.000 € artean / 24.000 € eta 48.000 € artean.	Jada esleituriko sustapenak. Planifikaturiko eta eraikitako sustapenak.
Zumaia	177.300 €, 90m ² -ko etxebizitzetarako eta 130.550 €, 65 m ² -ko etxebizitzetarako (BEZ gabe)*	65 m ² - 90m ²	24.040 € eta 39.065 € artean, 2003 urtean.	2002ko maiatzean zozketaturikoak. 2006an entregaturiko lirateke.

Erakundea	Etxebizitzen batez besteko prezioak	Batez besteko neurria	Eskatzaileen diru-sarrerak	Egoera
Bizkaiko Foru Aldundia	138.031 €*	74 m ²	Sustapen bakoitzean definitu beharreko baldintzak.	Ikusi txosten honen 3.4.7.3. atala.
Gipuzkoako Foru Aldundia	Gehienez 1900 €/m ²	i.g.	Gehieneko diru-sarrera haztatuak 48.000 €.	Ikusi txosten honen 3.4.7.3. atala.

(*) Garajea eta trastelekua barne. (i.g.): Informaziorik gabe.

Iturria: erakunde ezberdinek emaniko informazioan eta hemerrotekan eskuratutakoan oinarrituz, guk eginitako taula.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berria indarrean jarri aurretik planifikaturiko sustapen horietako batzuk –Barakaldokoa, Abantokoa eta Lekeitiokoa, esate baterako– nolabaiteko mesfidantzaz eta kritikaz hartu zituen Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak. Bereziki ezaguna izan zen Barakaldoren kasua. 2005eko otsailean, prezio tasatuko etxebizitza mota baten sustapenari heltzen zion udal ordenantza bat onartu zuen. Etxebizitzari toki babeseko etxebizitza deitu zitzaion, eta udalak BOE bat eskatzeko exijitzen zen gehieneko diru-sarrerak gainditu, eta sustapen librea iristen ez ziren horiei zuzendu zizkien. Kontsultaturiko udal iturrien arabera, etxebizitza horien salmenta prezioa 168.000 eta 180.000 € artean kokatzen zen.

Sustapen horrek hainbat kritika jaso zituen Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren aldetik –Abantokoa eta Lekeitiokoa bezalako beste batzuk ere jaso zituzten kritikak–. Hark, bere garaian, legearen kontrakotzat jo zuen udal Ordenantza, ez, ordea, udalerrari etxebizitza mota hori lurzoru librean sustatzea ahalbidetzeagatik, baizik eta BOE etxebizitzetarako utzitako tokietan sustatzea ere ahalbidetzeagatik. Ordenantzaren 1. artikulua honakoa jaso zuen: “*TBE etxebizitzak bai “erregimen babestuko etxebizitzara” zuzendutako lurzoruetan, bai etxebizitza librea zuzendutako lurzoruetan kudeatu eta sustatu ahal izango dira. Nolanahi ere, Ordenantza honetan arautzen diren izapide administratiboak bideratu beharko dira. Ordenantza honek ez du inolaz ere eraginik izango Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako eskumeneko babes ofizialaren erregimenari lotutako etxebizitzetan*”.

Barakaldoko Udal arduradunen arabera, arau horrek ez du ez BOEen sustapena moztzen, ezta ordezkatzeko ere. Izan ere, BOEentzako utzitako lurzoru mantendu egingo da eta etxebizitza tasatuak lurzoru librean bakarrik eraikiko dira. Halaber, etxebizitza tasatu horien sustapenarekin espekulazioko kasu oso zehatza ekidin nahi dela diote, hain zuzen ere kokapen berriko etxebizitzekin gertatzen dena. Arazo horrek eragin die jada udalerriko zonalde ezberdinei: bideratutako birsortze politikarekin, kokapen berria eman behar izan zaio hainbat familiari eta, zenbaitetan, Udalak etxebizitza libreak jarri behar izan ditu haien eskura, etxebizitza babestuen orde. Horren arrazoia bizitoki berria behar zuten pertsonen babes ofizialeko etxebizitza batean sartzeko baldintzak ez betetzea izan

zen, gainera zein azpitik. Ordenantza onartzetik aurrera ekidin nahi den espekulazioa etxebizitza horiek prezio altuetan saltzea da. Izan ere, hasiera batean kalteturiko familiek gainbalio garrantzitsuak eskuratu zituzten modu horretan.

Bi erakundeen arteko gatazka epaitegietaraino iristearen puntura larritu bazen ere, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren aurrean salaketa jarri zuelako 2005eko uztailan, errekurtsioa ez zen onartu, garaiz kanpoko izateagatik.

Lekeitioko eta Abantoko sustapenei dagokienez, 60 eta 18 etxebizitzatakoak hurrenez hurren, Bizkailurrek sinaturiko hitzarmen baten esparruan bideratu ziren. Horiek, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren arabera, tokiko hirigintza antolamenduak BOEak sustatzea ezarritako lursailetan planifikatu ziren.

Bestalde, EAEn jada eginiko erdibideko prezioko etxebizitza sustapenak aipatu behar dira. Gasteizen, esate baterako, prezio tasatuko etxebizitzaren plangintzako, sustapeneko eta esleipeneko adibide zehatzak daude, Abetxuko, Ibaiondo eta Zabalzana auzoetan. Sustapen horietan parte hartu ahal izateko, beharrezkoa zen bestelako etxebizitzarik ez edukitzea jabetzan, eta gehieneko eta gutxieneko mugen arteko diru-sarrerara haztatuak izatea. Horien kopurua aldatu egiten zen sustatutako etxebizitzaren prezioen arabera: gutxieneko mugak 15.000 eta 24.000 € artekoak ziren, eta gehieneko mugak, berriz, 42.000 eta 48.000 € artekoak, sustaturiko etxebizitzaren prezioen arabera aplikaturikoak. Prezioak aldatu egiten dira eragiketa bakoitzeko kostuen arabera, neurri handi batean lurzoruen prezio ezberdinaren ondorioz, eta etxebizitzaren ezaugarri ezberdinen ondorioz. Horrela, Abetxukon, adibidez, 40 etxebizitza tasatu eraiki ziren 150.000 € inguruko prezioan. Ondorioz, eskaria oso altua izan zen. Aldiz, Zabalzana eta Ibaiondon, sustaturiko etxebizitzaren prezioek antza handiagoa zuten merkatu libreko etxebizitzaren prezioekin, merkatu babestuan aurki daitezkeenekin baino –batzuk 450.000 € inguruko kopurura ere iritsi ziren–. Arrazoiak horiek eraikitzeak industria lekualdaketa egin behar izatea izan zen, horrek ekarri zituen gastu garrantzitsuekin. Arrazoen artean ere, etxebizitza oso handiak izatea dago, familia bakarreko horietakoa. Etxebizitzak 10 urteko kalifikaziora atxikirik geratu ziren, Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearekin.

Udalak, etorkizuneko etxebizitza tasatuen sustapenei dagokienez, BOE baten jabe den bizikidetzaren unitate batek etxebizitza tasatua eskuratzeko aukera izango duela ezarri du, betiere, une horretara arte izan duten etxebizitza beren behar berrietara egokitzen ez dela ziurtatzen badute, familia unitateko kide kopurua areagotzeagatik. Kasu horietarako udal ikuskerak ezarri da, bizigarritasun desegokiko baldintzak badirela ziurtatzeko. Suposamendu horretan BOEaren jabeak etxebizitza tasatua suertatuko balitzaio, bere une horretara arteko etxebizitzari uko egin beharko lioke. BOE etxebizitza hori itxaron zerrendako beste familia unitate bati egokitu litzaike. Hori da, udaleko arduradunen ustetan, 2006ko lehen seihilekoan egingo diren zozketetan sartuko den berrikuntza garrantzitsuenetako bat.

Gasteizen, lehen etxebizitza baten eskatzaile den talde nagusi moduan, gazteak izan dira etxebizitza tasatuaren eskatzaile naturalak: Abetxukoko sustapenean, antza, 6.098 eskatzaileetatik % 80,5, 35 urtetik beherakoa zen. Sustapen horietako etxebizitza

tasatuen eskatzaile diren pertsonen diru-sarrera maila ere oso interesgarria da. Horrela, Abetxukoko sustapenean, eskatzaile gazteen % 4,4ak eta 35 urte baino gehiagoko eskatzaileen % 8,3k bakarrik zituzten BOEa eskuratzea galarazten zizkieten gehiegizko diru-sarrera haztatu aitortuak⁸⁶. Bestalde, Ibaiondoko eta Zabalganako etxebizitza tasatuen sustapenetan, Gasteizko Etxebideko BOEen eskatzaileen % 13,43 bakarrik (10.939) onartu zen etxebizitza tasatuen zozketan, gutxieneko 24.000 €-ko diru-sarrerak edukitzearen baldintzarekin betetzean. Horrela, gainerako % 86,57 kanpo geratu zen. Gauzak horrela, sustapen honetarako zerrenda zehaztuz izena eman zuten 346 etxebizitza eskatzaile berrietatik, % 42,48k haztatu gabeko 30.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak zituen, % 77,4k haztatu gabeko 36.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak zituen bitartean.

Adibide isolatuak izan, eta oso adierazkorrak ez diren arren, datu horiek interesgarriak dira, etxebizitza tasatuen sustapenari egoki ohi zaion helburuarekiko kontraesanean agertzen direla dirudielako, alegia, BOE bat eskuratzea ezinezko zaien etxebizitza eskatzaile multzo baten beharrei aurre egitea.

Noizbait, EAEko udalen aldetiko etxebizitza tasatuen sustapena Ararteko erakundearen gomendioen xede izan da. Adibide moduan, txosten hau itxi aurretik oso gertu –2006ko azaroaren 8a–, Plentzia udalerriko alkateari⁸⁷ helarazi zitzaion gomendio bat aipa daiteke, Plentziako Alderdi Independenteak adierazitako kexa idazkiari erantzunez. Kexa Baldintza Ekonomiko eta Administratiboen Agirian jasotako irizpideen gainekoa zen. Horrek Gaminizeko seroren garai bateko eskolaren lurzoruan kokaturiko udalaren babes publikoko 18 etxebizitzaren zozketa bidezko esleipena arautzen zuen. Zehazki, lau izan ziren etxebizitzaren esleipena arautzen zuen baldintza agirian desadostasuna ekarri zuten aldeak: exijituriko erroldatze epea, gehieneko diru-sarrera maila altua, gutxieneko diru-sarreraren baldintzarik ez egotea, eta etxebizitza erosi eta 10 urteko epean etxebizitza saltzeko aukera izatea.

- Udalerrian, jarraian, 12 urtez erroldaturik egon izanaren antzinasunaren baldintzari dagokionez, udalaren babes publikoko etxebizitzaren eskatzaile izateko exijituriko tartea gehiegizkoa zela adierazi zen gomendioan. Horretarako, erakunde honek Gasteizko Udalerriaren 20an eginiko 15/2006 Gomendioan⁸⁸ adierazitako arrazoiak aipatu ziren. Gomendio horretako ondorioetan, proportzionaltasun printzipioa aplikatzeko beharra azpimarratu zen, Gasteizko udalerrian bizitzeko nahi hori justifikatzeko exijituriko erroldatze epera, etxebizitza babestuen sustapen horietan. Aitzitik, gomendio

⁸⁶ Kontuan izan beharrekoa da sustapen honetarako –Ibaiondo eta Zabalganako sustapenetarako bezalaxe– ezarritako irizpideak betetzen zituzten Etxebideko eskatzaileen datuak ez ezik, udal gasteiztarrak espresuki ezarritako eskatzaile zerrenda baten bidez bildutakoak ere hartu zirela kontuan. Bertan, Etxebiden izena eman ez zuten eskatzaileak sartu ziren (besteak beste, BOE bat eskuratzeko ezarritako gehienekoak baino diru-sarrera altuagoak izateagatik), Etxebideko zenbait eskatzaileekin batera. Azken horiek, Etxebiden banaka agertzen baziren ere, beste zerrenda honetan bikote moduan izena eman zuten, exijituriko gutxieneko diru-sarrera mailara iristeko (15.000 €).

⁸⁷ Arartekoaren 2006ko azaroaren 8ko Ebazpena (ikusi www.ararteko.net).

⁸⁸ Gomendioaren xedea Gasteizko udalari gutxienez bost urtez erroldaturik egotearen irizpidea berrikeriaz ezarria izatea zen, udal sustapeneko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratu ahal izateko (ikusi www.ararteko.net).

horrek 2004ko abuztuaren 21eko Aginduari atxikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gainekoa zela onartuta, udalek parte hartzen duten babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurei buruzkoa, izaera orokorreko oinarriak udal etxebizitza tasatueterako ere kontuan har zitezkeela adierazi zen.

- Exijituriko diru-sarrerei dagokienez, baldintza agiriaren ezarpenen eta pertsonen artean etxebizitza behar handieneko balizko onuradunak aukeratzea ahalbideratuko zuen mekanismo argia falta izatearen artean nolabaiteko koherentzia falta zegoela uste izan zuen erakunde honek. Izan ere, diru-sarreraren baldintzaren tartea zabaltzea erabaki zen, eta, ondorioz, zozketan parte hartzeko aukera izango zuen pertsona kopurua hazi egingo zen. Bertan, ordea, ez zen inolako lehentasunik ezarri, behar bereziko inguruabarrak frogatzen zituzten pertsonen artean, udal etxebizitza horiek esleitzeko. Arrazoi hori zela eta, irizpide zehaztapen hori ez zen oso egokia, erakunde honen ustetan, etxebizitza duina eta egokiaz gozatzeko hiritarren eskubidea eraginkor egiteko xede publikoari erantzuteko. Xede hori etxebizitza behararen kontzeptuarekin lotu beharrekoa da, gai horretan esku-hartze publikoa izatea justifikatuko duen azken eta oinarritzko arrazoa den heinean. Suposamendu horretan, ordea, ez zirudien behar bezala ziurtaturik zegoenik.
- Etxebizitza erosten zen unetik 10 urte igarota merkatu librean etxebizitza saltzeko aukerari dagokionez, iradokizunak zoritxarrezkotzat jo zuen udalak *“etxebizitza horien eskualdatzea (etengabe, edo 10 urte baino denbora tarte zabalagoaz) udalaren beraren lehentasunezko erosketa eskubidearen formulara atxikitzeko formula”* aurkitu ez izana, *“hasiera batean jabari publikoa izandakoa azkenean interes partikularren aldekoa izatea ekiditeko”*. Adierazitako formula aurkitu izan balitz, ekainaren 30eko 2/2006 Legean jasotako ezarpen legalekin bat egingo litzateke. Horiek indarrean jarri zirenetik, babes publikoko edozein erregimenera atxikitako etxebizitzek babesturiko etxebizitzaren etengabeko kalifikazioa dute.

Testuinguru horretan, Arartekoaren erakundetik, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen orain dela gutxiko araudian ezarritako lege aukerari erabateko errespetua izanez, etxebizitzaren esparruan eskumen arautzaile nahiz exekutiboak Euskadiko Autonomia Erkidegoaren Administrazioari nahiz Udalei ematearen alde egiten duena hain zuzen, gutxieneko komuna ezartzeko beharra azpimarratu zen, babes publikoko etxebizitzak arautzeko eskumenak zituzten administrazio guztien artean. Esparru komun horretan EAEn etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko berdintasun printzipioarekin zuzenean uztarturiko araudiaren alde horiek bilduko lirateke. Horiek etorkizuneko Etxebizitza Lege batean islatuko lirateke, edo, bestela, administrazio eskudunek alor horretan sina ditzaketen akordioetan.

Halaber, komenigarritzat jo zen babes publikoko etxebizitzak arautuko zituen esparru arautzaile komun horretan sartuko ziren aldean zehaztapena eragindako administrazio guztien artean adosturikoak izatea, udalen autonomia printzipioari izan behar zaion errespetua izanez. Esparru komun hori eratu behar zuten baldintzetako batzuk, erakunde honen ustetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren beraren edukian bermaturik daude; zehazki, babes publikoko etxebizitzaren esleipen prozedurak publikotasun, lehia libre eta diskriminazio ezeko printzipioak errespetatu behar dituela, eta babes publikoko edozein erregimenera

atxikitako etxebizitzen etengabeko kalifikazioak gehieneko prezioa izatea dakarkiela eskualdatzearen kasuan, eta administrazioak lehenetsunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izatea ere badakarkiela. Hala eta guztiz ere, erakunde honek komenigarritzat jo zuen administrazio eskudunek gutxieneko beste eduki batzuk adostea, hurrengo bermatze aldera: *“araudia homogeneoa –berdina ez bada–, edo gutxienez ez ezberdina, euskal gizarte osoaren etxebizitza eskubidea eratzen duten oinarrizko beste alde batzuekin eraturia, besteak beste, etxebizitza babestuetara iristeko baldintzak (diru-sarrerak eta exijituriko erroldatze urteak)”*. Horrela, hiritar guztiak politika objektiboa eta koherentea antzemango zutela ondorioztatu zen, Konstituzioak babesturiko eskubide bat bermatzeko ardura duten administrazioen aldetik.

Azken batean, agertu izanagatik, esan daiteke Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea orain dela gutxi onartu arte etxebizitza itundua etxebizitza babestuko eredu moduan erkidego mailan agertu ez bada ere –hori zen etxebizitza babestuetarako utzitako lurzoruan sustatzeko ezintasuna ekartzen zuena–, formula alternatibo horrek neurri bateko eragina izan duela gure eremu geografikoan, eta argi dago hainbat itxaropen eratu dituela, komenigarritasun handiagoaren eta txikiagoaren gaineko eztabaida sutsuarekin batera. Gauzak horrela, txosten honen xedetik haratago doa eredu hau etxebizitza babestuaren ereduaren sartzearen komenigarritasunaren gaineko eztabaida teoriko interesgarrian sakontzea, edota eredu horrek babes publikoko xede den etxebizitza multzoan izan beharko lukeen pisua aztertzea, egun EAEn etxebizitza babestuak duen panoramaren barruan. Besterik gabe, komenigarria da azpimarratzea, landa lana egin den bitartean baieztatu ahal izan den moduan, askok etxebizitza eredu hori arautzea eta sustatzea defendatzen dutela, etxebizitzaren arazoa orokorrean, eta gazteentzako etxebizitzaren arazoa zehazki, konpontzen laguntzeko.

- Defentsa nagusia, batez ere, helburu nagusi moduan ere definitzearen ezaugarrian dago, hau da, herri Administrazioak bazterkeria bikoitza jasaten duen biztanle multzo baten beharrei erantzuteko beharrean. Izan ere, etxebizitza babestuko ohiko ereduak ezin iris daitezke, eta merkatu librekoetara ere ez.

Arrazoi nagusi horri beste bi erantsi ohi zaizkio:

- Lehenik eta behin, etxebizitza babestuaren politikaren izaera hertsatzaileegia dela esan ohi da, eta, ondorioz, erregistroetan izena eman duten eskatzaile askok iruzurrera jotzen dute, diru-sarrera mailari dagozkion irizpideak betetzearen itxura egiteko –bikotea izanda, bikote gisa agertzen ez direnen kasua da, eskaera banaka aurkeztuz–. Horrek babes ofizialeko etxebizitza eskatzen duen multzoaren hazkuntza artifiziala dakar, behar handieneko egoeran dauden pertsonen itxaropenak jaitziz. Erdibideko prezioko etxebizitza mota bat existituko balitz –arrazoitu ohi da–, diru-sarrera altuagoko biztanle taldeei zuzendua, ohiko ereduak etxebizitza babestuen sustapen politika, hau da, etxebizitza merkeagoak sustatzera zuzendurikoa, hautakorragoa eta eraginkorragoa izan ahalko litzateke.
- Bigarren arrazoiak etxebizitza babestuaren sustapen prozesuarekin berarekin uztartu ohi da: prezio tasatuko etxebizitza, etxebizitza librearen prezioetik gertuago kokatzen den etxebizitza izanda, errazagoa da sustatzen, sustatzaile eta etxegile pribatuekin sinaturiko akordio eta hitzarmenen bidez. Ondorioz, etxebizitza hori etxebizitza babestuko lurzoruetan susta baliteke, prezio merkeagoko etxebizitza

babestua sustatzeko erabil daitezkeen gainbalioak eratuko lituzke. Horrela, esate baterako, alokairu ereduaren eskaintako BOEak egongo lirateke, ahalmen finantzario handiagoa eskatzen dutelako. Gainera, etxebizitza tasatuko etengabeko sustapena bideragarria dela arrazoitzen da, eta, ondorioz, eragin erabakigarria izango luke etxebizitza librearen batez besteko prezioen beherapenean.

- Beste iritzi batzuen arabera, halaber, EAEko hirigintza antolamenduan ezarritako etxebizitza babestuko sustapenerako utzitako lurzoru erreserben ondorioz, BOEen sustapen kostuak etxebizitza libreraren igarotzen dira. Hori dela eta, etxebizitza tasatuaren prezioak merkatuko prezioetatik hurbilago egotean, kostuen trantsizio hori ere txikiagoa izango litzateke.
- Planteamendu horien aurka beste hainbat arrazoi kritiko daude, baikortasun gutxiagokoak prezio tasatuko etxebizitzan jarritako itzaropenekiko:
 - Batetik, errefusatu egiten da etxebizitza tasatuak etxebizitza librearen beheranzko prezioan eragina izango duela dion arrazoia, etxebizitza askoren sustatzaileen eta etxegileen kostu trantsizio txikiagoa zehaztean. Alderantziz, uste da etxebizitzaren sustatzaileak eta etxegileak –herri administrazioekin batera– izango liratekeela, etxebizitza tasatuaren bidez, beren gainbalioak haziko lituzketenak, tipologia horrek errentagarritasun handiagoak eskuratzeko aukera eskaintzen duelako. Ondorioz, merkatuko prezioak ez lirateke jaitsiko, etxebizitzaren egungo eskari eta eskaintzako egoeran prezio horiek hiritarren zortasun ahalmenaren arabera zehazten direlako batez ere. Labur adierazteko, jokoan dagoena, haien ustez, hirigintza jarduerak eraturiko gainbalioen banaketa izango litzateke.
 - Halaber, egun BOE bat eskuratzeko exijitzen diren gutxieneko diru-sarrerara mugak nahikoa altuak direla azpimarratzen da, bizikidetzaren unitateen proportzio garrantzitsu batentzat irisgarri suertatzeko moduan, eta ikuspegi horretatik, espektro zabaleko etxebizitza politika publikoa aplikatzen ari dela esan daitekeela. Horri dagokionez, azpimarratzekoa da 2005eko Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn: koiuntura inkestaren emaitza txostenaren arabera, inkesta erantzun zuten pertsonen aitortutako diru-sarrerak kontuan hartuta, etxebizitza beharra izango luketen pertsonen % 72,8k tarte babesgarria eratuko lukete, 33.000 € baino gutxiagoko urteko diru-sarrerara haztatu gordinetako mugarekin (gehieneko diru-sarrerara maila moduan 15.000 € jarritz, hau da, etxebizitza soziala eskuratzeko exijituriko gutxieneko muga, tarte babesgarria etxebizitza beharra izango luketen herritarren % 13,8k eratuko lukete). Bestalde, kontuan izan behar da –eskuragarri dauden datuen arabera– Etxebizitza inkestaren etxebizitza eskatzaileen % 80k, gutxi gorabehera, 21.100 € baino gutxiagoko diru-sarrerara aitortuak dituztela, eta % 6,4k bakarrik dituztela 27.100 € eta 33.100 € bitarteko diru-sarrerak. Lekualdaketa behar duten unitateen tarte babesgarria, aldiz, askoz ere estuagoa da: aldaketa behar duten unitateen % 26,3k 33.000 € baino diru-sarrerara eskasagoko tarte babesgarria teorikoa eratuko lukete (% 9,1ek, 15.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak izango lituzkete). Arrazoibide horiei kontra eginez, interesgarria litzatekeela diote benetan babesten den tartearen zabalera azpimarratzea, tarte babesgarria bakarrik aipatu ordez. Izan ere, erdibideko prezioa izango duen etxebizitza babestuaren irudi berria sortzearen proposamena benetako defizitaren ondorioa da, eta ez defizit teorikoarena. Eredu berriaren defendatzaileen arabera, defizitaren arrazoia egungo etxebizitza babestua sustatzen oso zaila izatearen ondorio da.

- Bestalde, etxebizitza tasatuarekin kritikoak diren jarrerak zehazten dute ez direla diru-sarrera altuagoak dituzten biztanle taldeei zuzenduriko ohiko ereduetakoa baino etxebizitza garestiagoak sustatzearen aurkakoak, baizik eta eredu horrek etxebizitza babestuko beste eredu bat eratzearen aurkakoak, eta, beraz, behar handiagoko biztanle tarteei erantzuteko eredu egokiago batzuk ez sustatzearen kontura izatearen aurkakoak.

Funtsean, agian eztabaida interesgarri honen oinarrian agertzen dena garrantzia handiagoko gai bat da, etxebizitza babestuko politika publikoek defendatu beharreko filosofiarekin uztarturikoa: behar handieneko biztanleetan oinarritu behar den edo ez, behar gutxienerako biztanle talde zabalago bat laguntzarik gabe utziz; edo, alderantziz, ahalik eta herritar kopuru handienari laguntzen saiatu behar den, behar handieneko pertsona taldeari zuzenduriko arreta hain indartsuaren kaltetan izanez. Eztabaida hori, bestalde, BOEen eta etxebizitza sozialen alorrean ere agertu izan da eta agertzen da oraindik ere.

Gazteek etxebizitza eskuratzeko duten arazora itzuliz, esan daiteke etxebizitza tasatuaren alorrean hartutako erabakien ondorioak anitzak izan daitezkeela:

- Batetik, EAEko gazteen multzorako tarte babesgarriaren dimentsioa aztertu beharko litzateke. Lehen etxebizitza bat eskuratzeari dagokionez, tarte hori bat etorriko litzateke beharra duen biztanle multzo osoarekin. Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn: koiuntura inkestaren arabera, azken urte hauetako pertsona behartsu kopurua % 90-80aren inguruan kokatu izan da. 2005ari dagokion azken datuaren arabera, ordea, % 72,8raino jaitsi da. Edonola ere, egun oraindik tarte babesgarri nahikoa zabala izaten jarraitu arren –batez ere esparru europarrean aplikaturiko tarteein alderaketa egiten bada, esate baterako, Herbehereekin, egun biztanleen % 35-40era iristen baita–, hainbat adituk azpimarratzen du beharrezkoa dela tarte zabaltzea, EAEko etxebizitza merkatuaren koiuntura egoeran. Hain zuzen ere, lehen ere adierazi den moduan, *Etxebizitza beharra eta Eskaria EAEn: koiuntura inkestaren emaitza txostenetan bertan azpimarratzen da posible litzatekeela “egungoen etxebizitza babestuen prezioen ginetiko beste prezio mugatuko etxebizitza batzuk sustatzea, diru-sarrera ertain edo altuak dituztenei zuzenduak. Horrek hainbat baliabide publiko libratuko lituzke, talde ahulenei eskainitako arreta bultzatzeko, bereziki, alokairuko etxebizitza publikoen parkearen garapenaren bitartez, eta edukiera erregimen horren sustapen orokorreko neurrien bitartez”*.
- Beste kontua gazteek, prezio tasatuko etxebizitza bat erosteko, egin beharreko esfortzuarekin uztartzen da. Logikoki, balioztapenak EAEn planifikaturiko edota eraiki eta esleituriko etxebizitza tasatuaren sustapenetan bakarrik oinarri daitezke. Gauzak horrela, Bizkailurrek salmenta eredian sustatuko dituen etxebizitzetako baten batez besteko prezioa kontuan hartuta –138.031 €– adibidez, EAEko pertsona gazte batek bere gain har dezakeen gehieneko prezioaren ginetik kokatzen dela antzematen da, nahiz eta bizikidetzaren unitate gazte batek bere gain har dezakeen gehieneko prezioaren barruan kokatzen den (Espainiako Gazteriaren Kontseiluak argitaratutako Etxebizitzaren Gazte Behatokiaren azken txostenean bildutako datuen arabera. Datuak 2006ko lehen hiruhilekoari dagozkio. Antza, EAEn etxebizitzaren alorrean gain har daitezkeen gehieneko prezioa 108.316 €-koa da gazteen kasuan, eta 171.144 €-koa bizikidetzaren unitate gazte baten kasuan).

Horri dagokionez, azpimarratzekoa da galdeketa erantzun, eta elkarriketetan parte hartu zuten pertsona askok etxebizitza eredu hori babesturikoen barruan arautzeko beharra azpimarratu zutela, gazteen arazoari aurre egiteko. Askotan uste izan zen babes legalik ez izateak geldiarazi egiten zituela udalerrriak, horien sustapenean. Adibidez, erkidegoko legegileak arauturik ez egotea azpimarratzen zuten, eskumen hori izanda ere. Hori horrela izatean, ez zegoen segurtasun juridikorik, 10 urtetik gora lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea luzatzeko, eta, beraz, espekulazioa erraz zitekeen.

Ezaugarriei dagokienez, ekarpen batzuk gehieneko prezioak ezartzeko beharra azpimarratu zuten, antolamenduan erreserbarako gehieneko portzentajeekin batera. Horiek aldatu egingo lirateke kokapenaren arabera, alegia, malguak eta tokian tokiko eskariaren ezaugarriei hobekien egokitzeko gai izan beharko lukete. Kasuren batean, gainera, garai bateko BOEen antzeko etxebizitza tasatuko eredu existitzearen aukera proposatu zen, moduluen araberrako prezioekin.

Kontrako ikuspegitik abiatuz, arriskua zegoela nabarmendu zen, Udalek, ohiko etxebizitza babestua eta erdibideko prezioko etxebizitza tasatua sustatzeko aukeraren aurrean, azken eredu horri hel diezaioketelako, BOEei arreta kenduz. Beste era batera esanda, etxebizitza tasatuaren erabilgarritasuna aurreko urteetako etxebizitza babestuaren eraikuntza bolumena handitzean egongo da, prezio merkeagoko etxebizitza babestua xurgatu gabe. Horrela ez bada, etxebizitza babestura iristea garestiago egiteko bakarrik balio izango du, eta sustatzaileen etekinak areagotzeko. Halaber, Herri Administrazioak epe luzera gehiegizko zortasuneko esfortzua eskatzen duten etxebizitzak sustatzearen komenigarritasuna zalantzan jarri zen, etxebizitzaren merkatuaren egoeran prezioen neurritz kanpoko balorazio garrantzitsua dagoela esan arren, eta hori alde batera utzita merkatu libreko batez besteko esfortzuen azpitik egongo direla.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berrian honakoa onartzen da: *“Etxebizitza Tasatu Autonomikoak lehendik etxebizitzako politika publikoen arreta jasotzen ez zuten kolektiboen premia-egoerei arreta eskaintzeko sortu dira”*. Hala eta guztiz ere, Plana oso argia da adieraztean erdibideko prezioko etxebizitzaren irudia *“lehendik egiten ziren jardueren osagarri gisa hartu behar dela, Etxebizitza Tasatuen produkzioak ezin baitu atzeratu edo murriztu izaera sozialagoa duten tipologien produkzioa”*. Halaber, Planak dio Udal Etxebizitza Tasatuen irudiak aukera ematen diela Udalei parte-hartze aktiboagoa izateko etxebizitza politikan.

3.4. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESLEIPENA

3.4.1. Europako esleipen sistema

Europako eremuan, etxebizitza sozialak esleitzeko ereduak oso anitzak dira (35. taulak herrialde esanguratsuenetako batzuen ezaugarriak laburbiltzen ditu). Sistema erabiliaren baremoen bidez antolaturiko itxaron zerrendena da. EAEn, zozketak egiteko dagoen modua kontuan hartuta, ez da ia horrelakorik existitzen. Azken urte hauetan, etxebizitza sozialen parke zabala eta tradizio handia duten herrialdeetan, esleipen sistemak kontsumitzailearen aukera librean oinarrituriko ereduatarantz ari dira abiatzen, adibidez,

Delft eredurantz Herbehereetan, edo Erresuma Batuan indarrean dagoen eredurantz (*Choice-Based Letting*).

Europar Batasuneko zazpi herrialdetan etxebizitza babestua esleitzeko dituzten prozesuen ezaugarri nagusien laburpena

Holanda

- Etxebizitzako estatu araudiak tokiko administrazioak izendatzen ditu eskudun, etxebizitzak eslei ditzan, eta alokairu eta salmenta prezioak zehatz ditzan. Edonola ere, prezio horiek estatu mailan zehazturiko muga batzuen barruan kokatu ohi dira beti. Halaber, bete beharreko baldintza batzuk ezar daitezke toki mailan. Horrela, adibidez, eskualdearekin, udalerriarekin edota barrutiarekin lotura sozialak edo ekonomikoak izatea eta horiek frogatzea eska daiteke, batez ere etxebizitzaren eskaintza areagotzeko zailtasunak dituzten udalerrien kasua bada, edo etxebizitza merkatua bereziki zurruna denen kasuan (mota horretako exijentziak esleipenen % 40k egiten dituztela uste da).
- Esleipen prozedura egokitzapen irizpide bat aplikatuz hasten da. Horren xedea esleitu beharreko etxebizitzak bizikidetzaren unitate ezberdinei egokitzen zaizkien zehaztea da, bakoitzaren diru-sarrera eta tamainaren arabera. Lehen iragazki hori aplikatuta, esleipena izango litzatekeena burutzen da. Funtsean, bi eredu daude:
 - Udalerrien hiru laurenek nazioarteko eremuan “Delft esleipen eredu” bezala ezaguna den bidea aukeratu dute, kontsumitzaileen aukera askean oinarriturikoa. Esparru horretan, protagonismoa etxebizitza eskuratzeko interesa duten pertsonen ekimen propioan dago: informaturik egon behar dute, eta espresuki eskatu tokiko egunkarietan edota administrazio edo etxebizitza elkarten web orrialdeetan argitaratutako etxebizitza hutsak. Iragarki horiek etxebizitzaren ezaugarriak eta eskatzaileei exijituriko baldintzak zehaztu ohi dituzte. Interesa duten pertsonak beren eskaera bidali behar dute dagokien etxebizitza elkartera. Haiek irizpide objektibo batzuekin eraturako baremo baten arabera antolatutako zerrenda batean sartzen dituzte. Aste batzuk igarota, esleipenaren zerrenda argitaratzen da. Horrek esleipendun suertatu ez diren eskatzaileei beren kokapena aztertzeko balio die eskatzaileen *rankingean*, eta etorkizuneko aukerak baloratzeko.
 - Beste esleipen sisteman, Herbeheretako gainerako udalerrietan erabilitakoa, esleipenak etxebizitza elkarten itxaron zerrenden bidez egiten dira. Bertan, eskatzaileek izena ematen dute, sustapenen multzorako. Etxebizitza hutsak pertsonari egokitzen zaizkie, haiek zerrendan betetzen duten tokiaren arabera. Toki hori eskatzaile erregistroan izena eman zuten egunaren araberakoa izan ohi da.

Irlanda

- Irlandan –etxebizitza soziala diru-sarrera maila baxuko pertsonari bakarrik zuzentzen zaie, eta hondarreko garrantzia du–, esleipen sistema ezartzea tokiko administrazioei dagokie (*scheme of letting priorities*). Horietako bakoitzak sistema bat definitzen du. Sistema horrek, behin gobernuak onartuta, izaera arautzailea du. Onarpen hori lortzeko, tokiko mailan proposaturiko ereduak ahultasun handiagoko egoeran dauden pertsona taldeen behar zehatzak izan behar dituzte kontuan (horien artean: adineko pertsonak, ezinduek eta bizitokirik gabekoak, bereziki).
- Itxaron zerrendak ezartzen dira. Bertan, eskatzaileak antolatzen dira baremo sistema bat kontuan hartuta. Sistema horrek, batetik, zerrendan itxarondako denbora hartzen du kontuan, eta, bestetik, etxebizitzaren egungo egoera eta eskatzaileen ezaugarri pertsonalak, bereziki bizikidetzaren unitatearen tamaina eta etxebizitzarena. Horrela, pilaketa badagoen edo ez zehazten da. Egoera ekonomikoa ere aztertzen da. Modu osagarrian, udalerriarekin eratu den lotura sozial edo ekonomikoari buruzko irizpidea ere aplikatu ohi da. Tokiko administrazioak izaten dira irizpide horiek zehazten dituztenak, eta horien pisua zehazten dutenak puntuazioa ematerakoan.

Europar Batasuneko zazpi herrialdetan etxebizitza babestua esleitzeko dituzten prozesuen ezaugarri nagusien laburpena

Erresuma Batua

- Erresuma Batua eratzen duten lau eskualdeek –Eskozia, Gales, Ingalaterra eta Ipar Irlanda– esleipen sistema ezberdinak aplikatu ohi dituzte. Atal honetan sistema ingelesa bakarrik aipatuko da.
- Ingalaterran, tokiko administrazioak dira etxebizitza soziala esleitzeko sistema propioak ezartzen dituztenak. Erabiliena –kasuen % 80n aplikaturikoa– itxaron zerrenda bat antolatzean datza, etxebizitza behararen arabera puntuazioa ematen duen baremo sistemaren bidez. Bertan, egungo etxebizitzaren tamaina eta bizigarritasun baldintzak bezalako faktoreak hartzen dira kontuan (esate baterako, oinarriko ekipamendurik ez izatea). Puntuazioa geroz eta altuagoa izan, orduan eta lehenetasun handiagoa izango da beren beharretara hobeki egokituriko etxebizitza bat eskuratzeko.
- Azken urte hauetan, Delft ereduaren antzeko esleipen sistema bat bultzatzeko saiakera egiten ari dira, *Choice-Based Letting* izenekoa. Sistema horren ezarpena 2010erako egingo dela espero da. Esparru horretan, etxebizitza huts bat dagoenean, egunkari eta internet bidez jakinarazten da, denbora tartea uzten da eskatzaileek etxebizitza hori eska dezaten, eta, ondorenean, eskatzaileak antolatu egiten dira zerrenda batean, eskatzaile erregistroan izena emanda igarotako denboraren arabera, adinaren arabera eta/edo bertan erroldaturik egondako denboraren arabera.
- Estatuko araudiak ezarritakoa kontuan hartuta, tokiko mailan arrazoizko lehenetasunak ezar daitezke, pertsona maila jakin batzuetarako (bizitokirik gabeko pertsonak, arrazoi mediko edo sozialengatik bizitokiz aldatzea beharrezkoa duten pertsonak, edo egungo etxebizitzan pilaturik eta osasungarritasun baldintzak bete gabe egoteagatik bizitoki berria behar duten pertsonak, adibidez). Aitzitik, 2003tik aurrera, debekatu egin zaie tokiko administrazioei eskatzaileak errefusatzeari, udalerrian erroturik ez egoteagatik, betiere, tokiko merkatuan etxebizitzak defizit argia agertzen ez badu.

Alemania

- Maila federalean, etxebizitza sozialak esleitzeko esparru arautzailea dago. Hori arautzeko ezarpenak garatzea *länder-ek* eta udalerriek dagokie.
- Udalerriek etxebizitzak eraikitzeko laguntzak eskaini ohi dituzte, betiere, jabeek horiek alokairuan jartzearen baldintzapean eta Udalak esleipenean esku hartzeko aukera izatearen baldintzarekin. Etxebizitza esleitzeko, oinarriko hiru sistema existitzen dira:
 - Izendapen orokorreko sistemaren arabera, udal agintaritzak diruz lagundutako etxebizitzaren jabeari ezarritako muga bakarra etxebizitza hori udal administrazioak berak horretarako onarturiko pertsonari alokatzea da, nahiz eta jabearen ardura izan daitekeen errentaria topatzearen lana.
 - Bigarren sistemak, aukeraketa eskubidean oinarriturikoa, udal agintaritzari ematen dio hiru errentariaren zerrenda jabeari proposatzeko aukera. Jabeak hiru horien arteko aukeraketa egiteko betebeharra izango luke.
 - Azkenik, esleipen eskubidean oinarritutako sistemak tokiko Administrazioari eskumena ematen dio, zuzenean pertsona esleipenduna aukeratzeko.
- Iraganean, udalerriek azken eredu hori aukeratu ohi zuten. Jabeek eginiko presioaren ondorioz, ordea, geroz eta joera handiagoa antzeman daiteke izendapen orokorreko sistemarentz. Edonola ere, tokiko agintariek eskumenak dituzte errentari bat errefusatzeko, behar handiagoko egoeran dauden beste eskatzaile batzuk badirela uste badu.

Europar Batasuneko zazpi herrialdetan etxebizitza babestua esleitzeko dituzten prozesuen ezaugarri nagusien laburpena

Danimarka

- Etxebizitza elkarteak dira etxebizitza sozialak esleitzeko ardura dutenak. Edonola ere, tokiko agintaritza batzuk esleipen eskubidea dute, etxebizitza sozialaren sektorean hutsik dauden etxebizitza hutsen portzentaje jakin baten gainean. Etxebizitza elkarteak portzentaje hori errespetatzera behartuta daude, etxebizitza kupo jakin bat irizpide sozialaren arabera esleitzeko konpromisoa hartzen ez badute behinik behin.
- Esleipena itxaron zerrenden arabera egiten da, eta horiek kanpokoak nahiz barrukoak izan daitezke:
 - Kanpoko itxaron zerrenda irekita dago edozein pertsonarentzat.
 - Barrukoa, berriz, etxebizitza soziala baduten, eta beren beharretara hobeki egokitzen den beste etxebizitza sozial batera aldatu nahi duten horientzat bakarrik dago irekita.
- Barruko zerrendan izena eman duten pertsonak lehenasuna dute kanpoko zerrendan inskribatutakoen aurrean, beraz, etxebizitza erakargarrienak etxebizitza sozialaren sistemaren barruan jada kokaturikoentzat bakarrik daude eskura. Etxebizitza bat hutsik geratzen denean, edo etxebizitza berria eraikitzen denean, esleipenean lehenasuna dute seme-alabak beren zaintzapean dituztenek.

Frantzia

- Departamentu bakoitzak bere arau propioak definitzen ditu etxebizitza sozialak esleitzeko. Esparru horretan, HLM erakundeak eta udalerriak erregistroaz eta eskaerak kudeatzeaz arduratzen dira. Esleipena, ordea, etxebizitza sozialen jabe diren erakundeen ardura da (OPAC, RIVP, SAGI, eta abar).
- Jabe horiek hitzarmenak sinatu ohi dituzte erakunde publiko eta pribatu ezberdinekin (udalekin edo beren langileei ostatu emateko etxebizitzak dituzten enpresa publiko eta pribatuekin, eta abar). Haiek lagundu egiten dute finantzaketan, eta etxebizitzak egokitzeke batzorde askea eratzen dute, etxebizitzak esleitzeko. Bertan, erakunde horien eta beste batzuen ordezkariek egoten dira, esate baterako, etxebizitzaren alorrean duten parte-hartzeagatik esanguratsuak diren elkarteetako ordezkariek.
- Batzorde horrek hautagaiak aukeratu, eta jabeari proposatzeko ardura du. Aukeraketa egitean aplikaturiko irizpideen artean, adibidez, bizikidetzaren unitatean pertsona ezinduek egotearena, egungo etxebizitzaren kostu altuarena (familia unitatearen diru-sarreraren heren bat baino gehiago), eskatzailearen antzinatasunarena, egungo etxebizitzaren pilaketa edo osasungarritasun ezeko baldintzak egotearena edo adinarena daude (bizikidetzaren unitatea bikote gazte batek eratzea, adibidez, nahiz eta praktikan ez den egoten 25 urtetik beherako pertsonen eskaerarik).
- Ez dago errolatze baldintzarik.
- Estatuko zerbitzu sozialen onuradun diren pertsonak, HLM etxebizitza bat eskatzeko aukera ez ezik, lehenasuna ere badute, horietako bat eskuratzeko.

Iturria: Haffner eta Hoekstra, 2005; AVS, 2001; Ball, 2005-etik eta nazioarteko aditu ezberdinei eginiko kontsultetatik abiatuz, guk eginikoa.

3.4.2. Estatu mailako esleipen sistemak

Estatu mailan, autonomia erkidegoak dira esleipen mekanismoak arautzeko eskumenak dituztenak: batzuetan, zozketaren sistema aukeratzen da; beste batzuetan, berriz, baremoak ezartzearena.

Adibide paradigmatico bat Nafarroako Foru Erkidegoarena da. Bertan, egun, baremazio sistema erabiltzen da. Hain zuzen ere, Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Legeak baremo bakarra eta derrigorrezkoa aplikatzea arautzen du, etxebizitza babestuak eskuratu ahal izateko. Baremazio prozesuak hiru fase ditu:

- Lehenengo fase batean, etxebizitzaren % 3aren erreserba gordetzen da, hurrengo talde zehatzetako bakoitzarentzat: mugikortasun urriko ezintasuna duten pertsonak, % 65en gainerako ezintasun maila duten pertsonak, genero indarkeriaren biktimak, terrorismoaren biktimak eta familia ugariak.
- Bigarrenean, errenta tarteen arabera banatzen dira etxebizitzak, baxuenei lehentasuna emanez:
 - Exijituriko gutxienekoaren eta lanbideen arteko gutxieneko soldata 2,5 aldiren artean kokaturiko diru-sarrerak dituzten eskatzaileentzat, erregimen bereziko etxebizitza babestuen % 100a uzten da, erregimen orokorreko % 60ekin eta prezio tasatuko edo itundutako % 20ekin batera.
 - LGSa 2,5 eta 4,5 aldiren artean kokaturiko diru-sarrerak dituzten eskatzaileentzat, erregimen orokorreko BOEen % 35 uzten dira, prezio tasatuko edo itundutako % 65ekin batera.
 - LGSa 4,5 aldiz baino gehiagoko diru-sarrerak dituzten eskatzaileentzat, erregimen orokorreko BOEen % 5 uzten dira, prezio tasatuko edo itundutako % 15ekin batera.
- Hirugarrenetik, tarte bakoitzeko eskatzaileei derrigorrezko baremo bakarria aplikatzen zaie, etxebizitza beharri lehentasuna emanez. Baremo horretan, esleipena hurrengo puntuazio hauen arabera egiten da:
 - Etxebizitza beharra frogatzea, familia betebeharren eta emantzipaziorako ohiko adinaren arabera: 55 puntu⁸⁹.
 - Familia unitatean % 65 baino gehiagoko ezintasun onartua duten pertsonak egotea: 5 puntu pertsona bakarria bada, eta 10 puntu bi edo gehiago badira.
 - Eskaera aurkezteko jarritako epearen amaieran, 6.000 €-ko kopurua gainditzen duen etxebizitza kontuaren titularra izatea (1,5 puntu gehiago antzinatasuneko urte bakoitzeko, gehienez 15 puntu eskuratu arte).
 - Nafarroako udalerriren batean eroldaturik egon izana etenik gabe, eskaerak aurkeztu diren tarte amaitzerakoan: 10 puntu antzinatasuna 4 urte baino gehiagokoa bada, eta 20 puntu, berriz, zazpi urtetik gorakoa bada.
 - 35 urtetik beherako edo 65 urtetik gorako adina: 5 puntu.
 - Seme bat edo bat baino gehiagoko guraso bakarreko familia izatea: 10 puntu.

3.4.3. *EAEko esleipen sistema*

Jada adierazi den moduan, gure esparruan azken urte hauetan erabilitako esleipen ereduak bi izan dira:

⁸⁹ Etxebizitza beharra frogatzeko irizpidea araudi bidez garatzen ez den bitartean, 5 puntu ematen dira eskaria sinatzen duen eskatzaile bakoitzeko, eta horien familia unitateetako kide bakoitzeko; 10 puntu etxebizitza desegokian bizitzeagatik, eta 10 puntu eskaera sinatu duen 25 urte edo gehiagoko pertsona bakoitzeko, horiek gurasoen edo tutoreen etxean edo alokaturiko etxebizitzan bizi badira, alokairu gazteko programaren baten esparruan. Hori adierazitako lehenengo irizpideari dagokio.

- Baremazioan, eskatzaile bakoitzari puntuazio jakina egokitzeko aukera dago –behin hasierako oinarrizko baldintzak betetzen direla ziurtatuta–. Horrela, eskatzaile multzoa antolatu egiten da zerrenda batean, behar maila haztatzen saiatzen diren irizpide batzuen arabera. Puntuetan berdinketa badago, zerrendako postua zozketa bidez edota itxaron zerrendan igarotako denboraren arabera zehaztu ohi da.
- Zozketaren sisteman, etxebizitzak ausaz esleitzen dira. Zenbaitetan, lehenetasun batzuk ezartzen dira, erreserbako kupo zehatzak aplikatuz gizarteko talde jakin batzuei.

Etxebizitza babestuak esleitzeko prozesua oso konplexua da, eta esan daiteke etxebizitzako politika publikoaren alorrean hiritarren artean mesfidantza gehien eragiten dituenetako bat dela, EAE bezalako esparru geografiko batean batez ere. Izan ere, etxebizitza babestuaren eta etxebizitza librearen arteko diferentziala oso garrantzitsua da. EAEko etxebizitza beharra eta eskariari buruzko txostenetan biltzen denaren arabera, euskal bizikidetzaren unitateen portzentaje oso garrantzitsu batek konfiantza eza agertzen du etxebizitza babestuaren esleipen prozesuarekiko, nahiz eta eskura dauden azken datuek nolabaiteko hobekuntza islatzen duten (ikusi 35. taula eta 75. grafikoa). Hain zuzen ere, 2004an sisteman konfiantzarik ez zuten gazteen portzentajea % 41ekoa bazen (“konfiantzarik ez” edo “konfiantza gutxi”), urtebete geroago portzentajea % 34ra jaitsi zen.

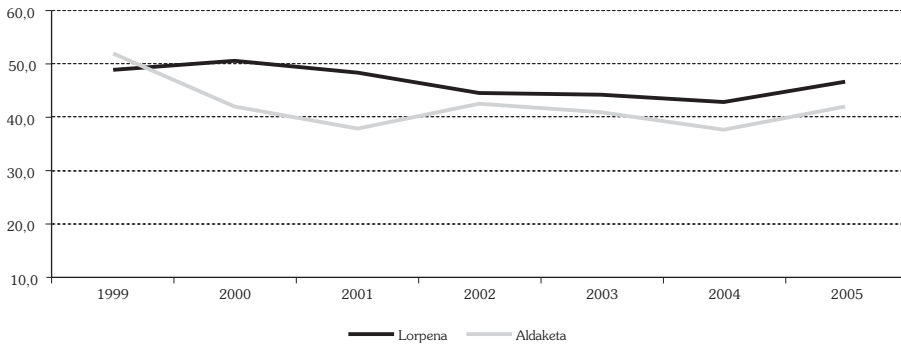
35. taula: Etxebizitza babestuaren esleipen prozesuaren balorazioa EAEn

<i>Zozketa/esleipen prozesuan, konfiantzarik ba al duzu?</i>				
	Aldaketa	Lorpena	Birgaitzea	Beharrik ez
Konfiantzarik ez	17,5	9,5	16,6	11,6
Konfiantza gutxi	24,1	24,8	16,0	19,2
Neurri bateko konfiantza	15,2	33,5	19,7	19,7
Nahikoa konfiantza	20,5	19,7	20,2	19,6
Konfiantza guztira	6,0	6,0	5,9	7,2
Ed/Ee	16,7	6,5	21,7	22,8

<i>Etxebizitzak benetan behar dituenari esleitzen zaizkiola uste duzu?</i>				
	Aldaketa	Lorpena	Birgaitzea	Beharrik ez
Bai, beti	3,5	2,0	2,7	2,4
Bai, normalean	23,4	40,7	32,4	34,2
Ez, normalean ez	53,7	45,7	45,4	40,4
Ez, sekulan ez	9,1	6,0	6,2	7,7
Ed/Ee	10,3	5,5	13,3	15,2

Iturria: *Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn 2005: emaitzen txostena*. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

75. grafikoa: Esleipen prozesuetan dagoen konfiantza mailaren bilakaera EAEn (0-100 indizea)



Iturria: *Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn 2005: emaitzen txostena*. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Esparru arautzaileari dagokionez, azken urte hauetan hainbat aldarazpen egin zaizkio EAEn etxebizitza babestuen esleipen prozeduraren araudiari:

- Laurogeita hamargarren hamarkadaren hasieran, Etxebizitza Sozialen Finantza Neurriei eta Erregimen Juridikoari buruzko apirilaren 20ko 109/1993 Dekretuan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren Jabetzako Etxebizitza Sozialen Esleipenari buruzko Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 1994ko apirilaren 29ko Aginduan biltzen zena kontuan hartuta, Sailak baremo edo zozketaren sistema aukera zezakeen, etxebizitzak esleitzeko. Baremoen aplikazioa udalen ardua izan ohi zen. Haiei eskaerak aurkezten zitzaizkien, eta etxebizitzaren esleipena egokituriko puntuazioaren arabera egiten zen. Pixkanaka, baremo sistemak atzerantz egin zuen, eta zozketaren sistemari heldu zitzaion nagusiki.
- 1996tik aurrera, Etxebizitza Sozialen Finantza Neurriei eta Erregimen Juridikoari buruzko uztailaren 30eko 212/1996 Dekretua indarrean jartzearekin batera, itundutako sustapenak esleitze aldera, etxebizitza eskuratzeko bete beharrezko baldintza eta irizpideak ezarri ziren sustapen bakoitzerako, eta zozketa bat egiten zen.
- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erregimenari eta Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Inguruko Finantza Neurriei buruzko 2000ko abenduaren 26ko 306/2002 Dekretua eta Esleipen Prozedurei buruzko Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro sailburuaren 2000ko abenduaren 26ko Agindua indarrean jarri zirenetik, Sailak esku harturiko etxebizitza sustapen guztiek zozketa sistema erabili zuten esleipenerako, behin babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen zirela baieztatuta.
- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erregimenari eta Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Inguruko Finantza Neurriei buruzko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuak, egun oraindik indarrean dagoena, eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko ekainaren 14ko Aginduak, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurari buruzkoak, zozketen sistema mantentzen dute, Sailak esku harturiko sustapenen kasurako. Halaber, modu osgarrian, sustapen pribatuetarako esleipen prozedurak garatzen dira, udal eta kooperatiben esku-hartzea izan duten sustapenetarako bezalaxe.

Horietan guztietan, zozketaren formula exijitzen da. Azken aldarazpen horren bidez –oso balorazio positiboak jaso dituen, ordezkari tekniko eta politiko gehienen aldetik eta kontsultaturiko adituen aldetik–, notario aurrean eginiko zozketa sistema ezarri da, EAEko araudian etxebizitza babestu moduan definituriko etxebizitza guztietarako –BOE eta etxebizitza sozialak–. Salbuespen moduan, Udalak behar sozialak asetzeko edo kokapen berrietarako uztea aurreikusitakoak egongo lirarteke.

Zozketaren sistemak etxebizitza babestuaren politikan oso eragin negatiboak izango lituzketen praktika batzuk deuseztatzea ahalbidetu du, bereziki, ekimen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren alorrean: sustatzaile batzuk diru opakuan ordaindu beharreko gainbalioa eskatzen zuten, kontratua sinatu aurretik eman beharrekoa. Bestela, etxebizitzari erantsitako elementuen salerosketaren formularen bidez estalitako gainprezioak eskatzen zituzten (trasteleku edo garaje librean bitartez). Elementu horien prezioak merkatuak izango lituzketenak baino nabarmenki altuagoak izango lirarteke. Etxebizitza kopuru mugatuari eragiten bazioten ere, praktika horiek oso eragin negatiboa izan dute, ez bakarrik iruzurra izateagatik, eta, beraz, horren aurka egiteko modukoa, baizik eta horrek eragin kaltegarria izateagatik, etxebizitza babestuen multzoari aplikaturiko esleipen prozesuaren irudian. Izan ere, hiritarren multzo garrantzitsu batek ez zuen bereizketarik egiten ekimen batzuen eta besteen artean.

Edonola ere, eta gardena izan arren, etxebizitza babestuak esleitzeko zozketa prozedurak hainbat kritika jaso ditu alde ezberdinetatik. Kritika ezagunenetako bat gazte taldeek eginikoa izan da, “*eskubideak ez dira zozketatzen*” bezalako lemapean. Horrek, dudarik gabe, azterketarako eta eztabaidarako gai interesgarri eta konplexua uzten du agerian, esleipen sistemen alorrean.

Baremo sistemari dagokionez, egun oraindik suposamendu batzuetan aplikatzen dela baieztatu ahal izan da, nagusiki prezio tasatuko etxebizitzak esleitzeko. Esate baterako, horixe da Bizkailurrek Arratzuko udalerrri bizkaitarrean sustatutako foru sustapeneko etxebizitzaren kasua. Horiek tokiko udalbatzak eratutako baremo sistemaren bidez egokitu dira. Horri dagokion baldintza agiriak adierazitakoaren arabera, etxebizitza esleitu ahal izateko baloratu beharreko ezaugarriak eta zerrendan izango den lehenetsuna eta puntuazioa zehazten duten irizpideak hurrengo hauek izango lirarteke⁹⁰:

- *Bizitokia.*
 - Bizitokia Arratzun izatea: bertan bizi izandako bi urteko tarte bakoitzeko, 1,5 puntu. Gehienez, 15 puntu.
 - Busturialdean eta inguruko udalerrietan bizitokia izatea: bertan bizi izandako bi urteko tarte bakoitzeko, 0,5 puntu. Gehienez, 5 puntu.
- *Familiaren egoera.*
 - Bizikidetzaren unitatea: adin txikiko seme bat duen bizikidetzaren unitatearentzat, 6 puntu; adin txikiko bi seme-alaba dituen unitatearentzat, 8 puntu; adin txikiko hiru seme-alabarengatik, 10 puntu. Hortik aurrerako adin txikiko seme-alaba bakoitzarengatik, 3 puntu.
 - % 33ko ezintasuna frogatzen duen eskatzailearentzat: 2 puntu.
 - % 33ko ezintasuna baino altuagoa ziurtatzen duen familia unitateko kidearentzat: 2 puntu.

⁹⁰ 2005eko martxoaren 14ko BAO.

- *Inguruabar ekonomikoak.*
 - 21.035,42 € eta 27.045,54 € arteko diru-sarrera gordinak: 10 puntu;
 - 27.045,55 € eta 36.060,73 € arteko diru-sarrera gordinak: 8 puntu;
 - 36.060,74 € eta 48.080,07 € arteko diru-sarrera gordinak: 6 puntu;
 - 48.080,98 € eta 54.091,09 € arteko diru-sarrera gordinak: 3 puntu.

Halaber, bi edo eskaera gehiagok puntuazio berdina lortzen zuten kasuan, zozketa egingo zela ezarri zen, eta etxebizitza baino eskaera gehiago zegoen kasuan, gainerako eskaerek itxaron zerrenda eratuko zutela erabaki zen, sustapen horretako etxebizitza hutsak esleitzeko⁹¹.

Beste adibide bat Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak kudeaturiko etxebizitzena da. Benetan, esleipenerako bi eredu ezberdin aplikatzen dira, etxebizitza berriak edo bigarren okupaziokoak izan gorabehera: lehenengoetarako, Eusko Jaurlaritzarekin adosturiko zozketa formula erabiltzen da; bigarrenetarako, berriz, “egokitasun printzipioaren arabera esleipen sistema” izenekoa aplikatu ohi da, aplikazio informatiko baten bidez kudeaturikoa. Bigarren formula horren bidez, bigarren okupazioko etxebizitza huts guztiak ezaugarrien arabera sailkatzen dira, eta programa informatiko batek automatikoki aukeratzen ditu ezaugarri horietara hobekien egokitzen den familia unitatea edo unitateak. Horretarako, etxebizitzaren alokairu prezioa, ezaugarri fisikoak (logela kopurua, traba arkitektonikorik badagoen edo ez, igogailua, eta abar), eskatzaile den pertsonaren edo familia unitatearen diru-sarrera maila, eta baita adina ere (traba arkitektonikoak edo igogailua bezalako elementuak baloratzean) kontuan hartzen dira. Hortik aurrera, egokien moduan aukeratutako eskatzaileez eratutako esleipen zerrenda sortzen da, itxaron zerrendan eskatzailearen antzinatasunaren arabera antolatzen dituen. Esleipen zerrenda horiek publikoak izan ohi dira.

Etxebizitzen zozketa sistemak, EAEko BOE eta etxebizitza sozial guztietarako indarrean dagoena, eboluzioa izan du azken urte hauetan. Bertan, erreserbako kupoen mekanismoa sartu zen, hasierako baremaziokoa ere esaten zaiona. Mekanismo horren xedea gizarteko talde batzuei etxebizitza babestua eskuratzeko aukerak hobetzea da, besteak beste, gazteei:

- Egun, erkidegoko araudiaren arabera, Etxebizitza Sailak esku hartzen duen sustapenen kasurako, derrigorrezko erreserba zehatzak daude, gizarteko hurrengo taldeen zako:
 - Mugikortasun urri iraunkorreko ezintasuna duten pertsonak, Irigarritasuna Sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 9. artikuluan ezarritako proportzioan.
 - Adin txikiko seme-alabak beren zaintzapean dituzten guraso bakarrek unitateak eta/edo genero indarkeriaren biktimak, alokairu erregimeneko sustapenetarako.

Bestalde, sailburuak erreserba osagarriak ezar ditzake, udalerriko edo dagokion esparruko sustapen edo eskariaren ezaugarri berezien arabera. Erreserba osagarri horiek hurrengo multzo hauen aldekoak izan daitezke:

⁹¹ Praktikan ez zen zerrenda hori egin beharrik izan, ezarritako baldintzak betetzen zituzten 11 eskatzaile bakarrik aurkeztu baitziren, eta, beraz, horiei esleitu zitzaizkien 11 etxebizitzak.

- Familia ugariak.
 - Etxebideko zerrendan 4 urte baino gehiagoko antzintasuna duten pertsonak, betiere, aurreko zozketetan etxebizitzarik errefusatu ez badute, eta diru-sarrera haztatuen maila 27.100 € baino gutxiagokoa bada.
 - 35 urtetik beherako pertsona gazteak.
- Sustapenak udalerrri mailan egiten direnean, derrigorrean gorde beharreko kupo bakarra pertsona ezinduen da.

Gazteen erreserba kupoan arreta jarritz, azpimarratzekoa da abenduaren 20eko 315/2002 Dekretua indarrean jarri zenetik, 35 urtetik beherakoentzako erreserba-bizikidetzak unitateko pertsona guztiak adin horren azpitikoak diren unitateei aplikatzen zaie- derrigorrezkoa dela Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak esku hartzen duen sustapen guztietan⁹². Udalarenak bakarrik diren sustapenetan, irizpide horren aplikazioa hautazkoa da, eta nabarmenki aldatzen da udalerrri batzuetatik beste batzuetara:

- Adibidez, Irungo Udalak ez du horrelakorik ezartzen, ez baitu beharrezkotzat jotzen. Izan ere, etxebizitza babestuko zozketetako eskatzaileen artean gazteak dira gehienak. Hain zuzen ere, esleipen guztien portzentaje oso nagusia gazteei egokituriko esleipenek eratzen dutela diote.
- Donostiako Udalaren kasuan, kupoak etxebizitza eskaeran sartzen den pertsona kopuruaren arabera ezartzen dira: etxebizitzaren heren bat banakako eskatzaileentzat uzten da; beste heren bat, bikoteen eskaerarako, eta gainerako herena, hiru kide edo gehiagoko bizikidetzak unitateentzako. Etxebizitzako udal enpresaren datuen arabera, hasieran batean erabilitako zozketa sistemak negatiboki diskriminatzen ditu 35 urtetik beherako gazteak, familiei lehentasuna ematearen ondorioz; edonola ere, alokairuko etxebizitzaren eskaintza osoa kontuan hartzen bada, 30 urtetik beherako gazteentzako aldi baterako ostatuak barne, udaleko arduradunen ustetan, adin tarte horrek diskriminazio positiboaren onurak jasoko litzuzke (nahiz eta 30 eta 35 urte artean kokaturikoak bertatik kanpo geratuko lirartekeen).
- Gasteizko Udalak bai ezartzen dituela gazteentzako erreserba kupoak, baina esleipeneko oso eskema ezberdinaren barruan. Esate baterako, Mariturrin zozketaturiko 428 BOEen kasuan, eskatzaileen multzoa hurrengo zazpi kupoen arabera sailkatu zen:

⁹² Derrigortasun hori ez zen aurretik existitzen, nahiz eta, zenbaitetan, aplikatu izan zen.

**36. taula: BOE esleitzeko eskaerak eta kupoak Gasteizko Udalean
(428 etxebizitzaren sustapena Mariturrin)**

Kupoak	Eskaerak	Etxebizitza kopurua	Pertsona bat zenbateko
1. kupo: mugitzeko ezintasunen bat duten eskatzaileak.		21	
2. kupo: adin txikiko seme-alabak beren zaintzapean dituzten guraso bakarreko unitateak.	151	15	
2.1. kupo: bere zaintzapean dauden adin txikiko seme-alabekin bakarrik bizi den pertsona.	66	7	9,43
2.2. kupo: bere zaintzapean dauden adin txikiko seme-alabekin bizi den pertsona, beste senide batzuekin batera.	49	5	9,8
2.3. kupo: bere zaintzapean dauden adin txikiko seme-alabekin bizi den pertsona, familiakoa ez den beste pertsona batekin batera.	36	3	12
3. kupo: 27 urte baino gehiago eta eskaeran 4 urte baino gehiagoko antzinatasuna duten eskatzaileak.	2.024	140	14,46
4. kupo: Hiru kide edo gehiagoko eskatzaileak.	407	26	15,65
5. kupo: 27 urtetik 35era bitarteko eskatzaileak.	3.322	140	23,73
6. kupo: 35 urte baino gehiago eduki, eta 4 urte baino gutxiagoko antzinatasuna dutenak.	740	20	37
7. kupo: 27 urtetik beherako eskatzaileak.	3.054	66	46,27
Guztira	9.698	428	

Iturria: Gasteizko Udalak emaniko informazioa.

Taulan antzeman daitekeen moduan, erreserba kupo horiei beheranzko probabilitatea egokitzen zaie. Probabilitate altuena mugikortasun ezintasunak dituzten pertsonen ematen zaie, adin txikiko seme-alabak beren zaintzapean dituzten guraso bakarreko unitateei bezalaxe. Probabilitate baxuena, aldiz, 27 urtetik beherako eskatzaileei egokitzen zaie.

Egokitzapen horiek, sustapenen arabera aldatzen doazenak, Hiri Antolamendu eta Etxebizitza Agentziaren Administrazio Kontseiluak ezartzen ditu, hausnartutako talde sozial bakoitzaren etxebizitza behararen gainean eginiko balorazioen arabera.

Gazteen kasuan, udal gasteiztarrak bi kupo ezberdin egiteko erabakia hartu zuen: batetik, 27 urtetik 35era bitarteko eskatzaileei zuzendurikoa, eta, bestetik, 27 urtetik beherako eskatzaileei zuzenduriko kupo (eskaera erregistroan 4 urteko antzinatasuna baino gehiagoko eskatzaileei dagokien hirugarren kupo bat ere bada, gazteak ere biltzen dituen, nahiz eta gazteak bakarrik ez, kupo horretan sartzeko gehieneko adina irekita uzten delako). Hori dela eta, 27 urtetik beherako gazteei arreta emanaz, ikus daiteke kupoen sistemak diskriminazio negatiboko egoera dakarkiola. Izan ere, sistema hori aplikatuko ez balitz, etxebizitza leko itzaropena egokituko litzateke 22,65 eskatzaile

bakoitzeko, talde osoaren eskatzaileen artean talde honek duen pisua kontuan hartuta. Aldiz, adierazitako sistemaren bidez, itxaropen hori etxebizitza bakarrera mugatzen da 46,27 eskatzaile bakoitzeko.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren esleipenetako batzuk aztertzean, ondorio berdina atera daiteke. Horrela, 37. taulan, adibidez, Donostian orain dela gutxi bideratutako esleipen bati buruzko informazioa biltzen da. Atariko azterketa batean, eskatzaileen perfil sozioekonomikoaren analisisian oinarriturik, Sailak kupo bakoitzari egokituriko etxebizitza proportzioa ezartzen du: gazteen erreserba kupoari etxebizitzen % 35a inguru egokitzen zaio, Etxebideko zerrendetan 4 urteko antzinatasuna baino gehiagoko eskatzaileentzat utzitakoaren atzetik handiena. Bertan, halaber, gazteak sartzen dira neurri handi batean (bi heren Sailaren zenbatespenen arabera).

37. taula: BOE esleitzeko eskaerak eta kupoak Izan (Donostia)

Kupoak	Eskatzaileak		Etxebizitzak		Pertsona bat zenbateko	Onuradun suertatzeko probabilitatea	Diskriminazio indizea
Ezinduak	29	% 0,4	5	% 4,8	5,8	% 17,24	12,59
Guraso bakarreko familiak	208	% 2,7	9	% 8,7	23,1	% 4,33	3,16
Familia ugariak	27	% 0,4	1	% 1,0	27,0	% 3,70	2,71
Antzinatasuna 35 urtetik beherakoak	3.041	% 40,0	42	% 40,4	72,4	% 1,38	1,01
Kupo orokorra	3.161	% 41,6	36	% 34,6	87,8	% 1,14	0,83
Kuporik gabe	1.130	% 14,9	11	% 10,6	102,7	% 0,97	0,71
	7.596	% 100,0	104	% 100,0	73,0	% 1,37	1,00

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2005eko ekainaren 6ko Aginduan bildutako datuetatik eta hemerrotekatik abiatuz, guk eginikoa.

Oharra: diskriminazio indizea kupo bakoitzaren probabilitatearen eta eskatzaile bakoitzaren probabilitatearen arteko arrazoi moduan definitzen da, erreserbarik gabeko suposamendu batean. Bataren gainetiko indizeak diskriminazio positiboa suposatzen du, eta bat baino gutxiagokoak, aldiz, diskriminazio negatiboa.

Taulan antzeman daitekeen moduan, gazteen taldeari esleiri daitezkeen etxebizitzaren portzentaje oso altua ematen bazaio ere, ez da talde horrentzako diskriminazio positiborik lortzen, erreserba kupo horrek pisu handiagoa duelako, eskatzaile guztien multzoarekiko. Etxebizitza baten esleipendun izateko probabilitatea altuagoa izango litzateke kupoen sistema existituko ez balitz. Beste gauza bat da, 4 urteko antzinatasuna baino gehiagokoa duten eskatzaile taldean sartzen diren etxebizitza eskatzaileen portzentaje garrantzitsua gazteek eratzten dutenez (gazteak ere agertzen dira aurreko beste kupoetan, nahiz eta ez duten multzo hain garrantzitsua eratzten), posible izatea, orokorrean, diskriminazio positiboa izatea, nahiz eta ez izan erreserba kupo zehatzaren ezarpenari zuzenean loturikoa.

Orokorrean, eskura dauden datuen arabera, ez dirudi erreserba kupoak gazteei aplikatzeak diskriminazio negatiboa dakarrenik, Etxebidek erabilitako esleipen prozeduraren

esparruan. Horrela, 2004ko datuetan antzeman daiteke –banaturiko datuak lortzea posible izan den azken urtea– etxebizitzaren erdia baino gehiago (% 62,2, zehazki) gazteei egokitu zitzaizkiela, eta beste % 12,3 bat Etxebideko itxaron zerrendetan 4 urteko antzintasuna baino gehiago zutenei.

38. taula: Kupoen arabera esleitutako etxebizitzak (2002-2004)

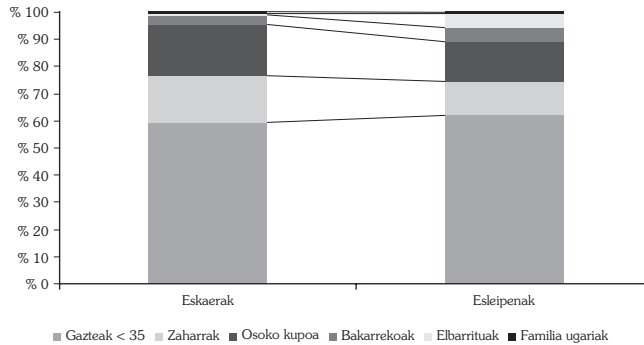
Kupoa	2002		2003		2004		2003-04
	Zk.	%	Zk.	%	Zk.	%	% Δ
Gazteak	1.632	69,6	2.113	69,9	1.703	62,2	-19,4
Guraso bakarreko familiak	69	2,9	131	4,3	152	5,5	16,0
Ezinduak	112	4,8	148	4,9	136	5,0	-8,1
Familia ugariak	--	--	7	0,2	15	0,5	114,3
Zaharrak	--	--	--	--	337	12,3	--
Kupo osoa	533	22,7	622	20,6	396	14,5	-36,3
Guztira	2.346	100,0	3.021	100,0	2.739	100,0	-9,3

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioa.

Hain zuzen ere, kupo ezberdinek eskaeretan eta babes ofizialeko etxebizitzaren esleipenean duten pisua alderatuko balitz, benetako diskriminaziorik egon den edo ez antzemango litzateke. 76. grafikoan 2004 urterako alderaketa hori jasotzen da: lau kupoek benetako diskriminazio positiboa jasotzen dute, esleituriko etxebizitza guztietan duten parte-hartze portzentajea eskatzaileen multzo osoan duten parte-hartze portzentajearen gainetik dagoelako (pertsona ezinduak, guraso bakarreko familiak, familia ugariak eta gazteak). Aldiz, definituriko beste bi kupoek, Etxebideko zerrendetan izena emanda lau urte egondakoek eta kupo orokorrekoek (hau da, talde horietatik kanpo geratzen diren gainerako pertsonen multzoa) hain zuzen, diskriminazio negatiboa pairatu behar dute.

Benetako diskriminazio positibo nabarmenena etxebizitza babestuen esleipenean agertzen da, pertsona ezinduen taldearen alde. Izan ere, talde honen pisua eskatzaile guztien % 0,8ra iristen dena izanda, esleipen guztien % 5aren onuradun dira, 6,5eko⁹³ diskriminazio positiboa antzemanen, termino erlatiboetan neurtuz gero. Bigarrenik, lehentasun handieneko hurrengo taldea guraso bakarreko familiei eman zitzaie. Izan ere, eskaeren % 3,5 eratu bazuten ere, esleipenek guztien % 5,5 eskuratu zuten (1,57ko diskriminazio positiboa). Kupoen bidezko sistemaren onura gehien jasotako hirugarren multzoa familia ugariena izan zen. Eskatzaile guztien % 0,4 eratu zuten, eta etxebizitzaren % 0,5a eskuratu (1,25eko diskriminazioa). Azkenik, gazteen taldea agertuko litzateke. Eskaeren % 59,4 izan ziren, eta etxebizitzaren % 62,2 eskuratu zuten (aurrekoak baino diskriminazio arinagoa, 1,04koa).

⁹³ Esleipendun guztien portzentajea eskatzaile guztien portzentajea baino handiagoa den aldi kopurua.

76. grafikoa: Etxebideko eskaeren eta esleipenen inguruko alderatzea, kupoen arabera

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioa.

Diskriminazio negatiboari dagokionez, onura gutxien jasotzen dituen taldea etxebizitza babestuko eskatzaile erregistroan izena emanda lau urte baino gehiago daramatzaten pertsonena da, eskatzaileen % 17,3 izanik ere, esleitutako etxebizitzaren % 12,3 jasotzen dutelako (0,71ko diskriminazio negatiboa, termino erlatiboetan neurtuta). Horien atzetik, kupo orokorreko pertsonak egongo lirateke: eskatzaileen % 18,7 dira, eta etxebizitzaren % 14,5eko esleipena bakarrik jasotzen dute (0,77ko diskriminazioa).

Erreserba kupoen diseinu eta aplikazio eraginkorra bermatzeko beharra azpimarratzeaz gain, elkarrizketaturiko pertsona askok multzo horiek definitzeko irizpideekin uztarturiko zailtasun handia azpimarratu zuten. Horrela, askok zalantzak agertu zituzten gazteena bezalako hain talde zabal eta heterogeneoari onurak ekartzen dizkien lehentasun irizpideak sartzearen komenigarritasunaren inguruan, horrekin behar handiagoko egoeran egon daitezkeen beste talde batzuei diskriminazio negatiboa eragingo bazaie.

Dudarik gabe, eztabaida interesgarria da, eta, horri esker, sistema berrikusi egin da pixkanaka eta kupo berriak sartu dira. Horien artean, esate baterako, Etxebideko zereendetan 4 urteko antzinatasuna baino gehiago duten pertsonen kasua izango genuke, 2004an ezarritako irizpidea hori. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ustez, emaitza hoberenetariakoak lortu dituen izan da, etxebizitza errefusatzaren dutenen tasa txikia izan delako. Zentzu horretan, azpimarratzekoa da agente eta talde ezberdinek espresuki eskatu dutela kupo berriak ezartzea. Horrek herri administrazio ezberdinen aldetiko hausnarketa sakona eta zorrotza sustatzearen komenigarritasuna jartzen du mahai gainean, erreserba kupo horien definizioari dagokionez⁹⁴. Oso kontu konplexua da honakoa. Izan ere, etxebizitza behar handieneko biztanleak benetan diskriminatu nahi dituen xedea argia iruditu arren eta adostasun zabalago baten xede izan arren, helburua benetan lortzea, praktikan, ez da hain gauza nabarmena. Edonola ere, badirudi beharrezkoa dela botere publikoek aurrerantz egiten saiatzea, adostasuneko oinarritik abiatuz, diskriminazioko mekanismoak definitzeko lan konplexua betetze aldera. Horrela, adibidez, zozketetan positiboki diskriminatzeko aukera azter daiteke, etxebizitza babestua edozein eredutan

⁹⁴ Esate baterako, kupo berria sortzeko Vitalquilerrek eginiko eskaera, aurreko atalean ere aipaturikoa, edo Gipuzkoako Senide eta Eri Psikikoaren Elkarteak (Agifes) eginikoa, orain dela gutxi erakunde publikoek eskatzen ziena kupo bat ezar zezatela pertsona horientzako, etxebizitza babestuko sustapenetan.

eskatzen duten pertsonen alde (alokairua, jabetza edo azalera eskubidea), eta, aldiz, negatiboki diskriminatzeko aukera, jabetza edo azalera eskubidearen eredia bakarrik eskatzen dutenei.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planak honakoa adierazten du: “*egungo kupoen eredia berrikusi egin behar dela, kupo berriak sortuz (beharbada sustapen jakin batzuetan bakarrik), eta/edo kupoen araberrako zozketa-sistema aurretiazko baremo baten aplikazioarekin osatzea (bizikidetzaren unitatearen tamainaren arabera, adibidez)*”. Zehazki, Planak kupo jakina sortzea ezarri du, mugikortasunari eragiten ez dioten ezintasunak dituzten pertsonari, banandu eta dibortziatuari, ondorengoak eta adineko pertsonak dituzten bizikidetzaren unitateari arreta eskaintzeko. Aldarapen horien bitartez, Planak arreta handiagoa eskaini nahi die ezaugarri pertsonal eta familiar batzuei, horiek etxebizitzaren behar mailan eta motan eragina dutelako.

Esleipen sistemen egokitasun handiagoari edo txikiagoari dagokionez, azpimarratzekoa da elkarrizketaturiko pertsona kopuru garrantzitsuak diola zozketa sistemari egoz dakizkion mugak hor egonda ere beste esleipen sistema batzuen aldean, puntuaren araberrako baremoena kasu, hark gardenagoa izatearen abantaila duela, eta oso eztabaidagarriak diren haztapen irizpide batzuk modu arbitrarioan ezartzeko aukera txikiagoa dela. Gainera, iraganean beste eremu geografiko batzuetan, eta baita EAEn ere, antzeman ahal izan den moduan, beste ereduak iruzurrerako aukera eman dezakete.

Ikuspegi bermatzaitetik aztertuz, ez da erraza gai honen alorrean jarrera baten alde egotea. Hala eta guztiz ere, interesgarria litzateke printzipio edo oinarritzko aukera batzuk azpimarratzea.

- Lehenik eta behin, etxebizitzari buruzko Herriaren Defendatzaileen Koordinaziorako XVIII. Jardunaldien gomendioen artean jasotako moduan⁹⁵, etxebizitza babestu guztien esleipena izaera publikoko prozeduren bidez gauzatu beharko litzateke, publikotasun, lehia publiko eta gardentasun printzipioak errespetatuz. Ikuspegi horretatik, EAEn gauzatutako azken aldarazpen arautzaileak aurrerapauso nabarmena izan dira, baldintza horiek betetzeko bidean.
- Aitzitik, zailagoa da jarrera zehaztea esleipenerako mekanismo egokiena zein den adierazteko, eskubideak bermatzeari dagokionez. Hasiera batean, arrazoizkoa dirudi adierazitako dokumentuan arrazoitutakoarekin bat etortzea: “*herri administrazioek zuzenean sustatutako etxebizitzaren kasuan, alokairuan nahiz jabetzan izan, esleipena bat etorri beharko da aurretik antolaturiko baremoen bidezko sailkapen objektiboarekin, eskatzaileen baldintza pertsonalekin eratutakoa. Erabilitako baremoen xedea etxebizitza horiek etxebizitza librearen merkatuan sartzeko zailtasun handienak dituzten pertsonari zuzentzea da*”.

Hasiera batean, ondo aplikatuz gero, badirudi baremoen bidezko sistema hobeki egokituko litzatekeela, proportzionaltasun, eta gizarte eta banaketa justiziako

⁹⁵ 2003an Toledon eginitako Jardunaldiak. Bertan, “Etxebizitza lortzea: biztanleak etxebizitza duina eta egokia bermatzera zuzenduriko esku-hartze publikoaren aurrean”.

printzipioei, zozketaren sistema baino. Edonola ere, argi dago aplikazio praktikoa ez dagoela hainbat zailtasunetik kanpo. Zailtasun horiek, hiritarren aldetiko iruzurraren baliabidearekin ez ezik, Administrazioak berak baremo zuzen eta orekatuko irizpideak ezartzeko dituen zailtasunekin ere uztartzen dira. Horrela, zalantzagarriztat jotzen dira, adibidez, udalerrri jakin batean erroldaturik egon beharraren baldintza gehiegi haztatzea, edo zenbateko jakin baten gaintetiko etxebizitza kontu bati puntuak ematea.

Azkenik, etxebizitza babestuen esleipen prozedurarekin zerikusia duten elementuak aztertzen jarraituz, udalerrri jakin batzuen eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren artean gatazka gehiago eragin dituen kontu bat aipa daiteke: esleipenaren unea. Hain zuzen ere, 2004ko otsailaren 26ko Aginduan, Sailak etxebizitza babestuak behin oinarrizko proiektua erkidegoko gobernuak aztertuta dagoenean eta behin kalifikazioa eskuratu denean zozketatu behar zirela adierazi zuen. Irizpide hori ez zettorren bat, adibidez, Gasteizko Udalak bezalako beste batzuk erabilitako prozedurarekin. Kasu haietan etxebizitzak oinarrizko proiektuak idatzi aurretik zozketatzen dira, zozketen erritmoa mantentzeko eta, azken batean, merkatu libreko etxebizitzaren prezioan beheranzko eragina izateko. 2004ko abuztuaren 21eko Aginduak aurrekoa baliogabetu zuen, eta sustapenaren behin behineko kalifikazioa izatearen derrigorra behin behineko kalifikazio eskaerarengatik ordezkatu zen. Horrekin batera, oinarrizko proiektua bisaturik aurkeztu behar zen udalek eginiko lurzoru lehiaketetan, horien baldintza agirietan nahiko berme jasotzen bazen etorkizuneko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipendunen eskubide eta interesentzat, eta lehiaketaren esleipendun suertatzen den enpresa lizitatuzaileak errespetatu beharreko epeentzat.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, bere araudia babesteko, etxebizitza babestuak zozketatzeko unea arautzea komenigarria dela dio, iraganean gertaturiko akatsak bezalakoak ekiditeko, hain zuzen ere aurretik zozketaturiko etxebizitza babestu kopurua bat ez etortzea azkenean eraiki eta esleiturikoekin.

Zentzu horretan, kontsultatutako agenteetako batzuk etxebizitza babestuak okupatu aurretiko datarik gertuenean zozketatzearen aldekoak dira, horrela, egun antzeman daitezkeen arazoak ekiditeko. Arazo horiek, funtsean, diru-sarreraren ziurtatzea etxebizitza benetan okupatu baino oso lehenagokoa izatearen ondotik agertu ohi dira, edo bizikidetzaren unitateen barruan egon ohi diren aldaketa pertsonalen ondotik. Kontu horri dagokionez, Sailak uste du salmentako etxebizitza babestuak esleitzeko batez besteko epea bi urtekoa dela, kalifikazioa lortzen den unetik hasi, eta azkenean etxebizitzak eraiki eta okupatzeko aukera izan arte. Ez dirudi tarte hori modu esanguratsuan laburtuko denik, kudeaketa administratiboko izapide ezberdinak egiteko denbora behar delako (jakinarazpenak, sustapenen barruko bigarren esleipenak, errefusen kudeaketa, hipoteka izapideak, eta abar). Aitzitik, posible litzateke alokairuko etxebizitza babestuen kasuan ekitaldi bateko tartera mugatzea, betiere, aldaketak ezin aurreikus badaitezke.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak esleipen sistema malguagoaren diseinua hobetzea proposatzen du, esleipen prozedura sustapen bakoitzeko inguruabar zehatzei egokitzea ahalbidetzeko (etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera, etxebizitzaren tipologia, eta abar). Horrela, kasu bakoitzean eskatzaileen ezaugarriei hobekien egokitzen zaien prozedura erabil daiteke.

Halaber, Planak etxebizitza babestuen arteko aldaketa errazteko mekanismoak eta etxebizitza babestuen parketik onuradunak igarotzeko aukera hobetzea proposatzen du. Etxebizitza babestuaren parketik igarotzeko aukerak zabaltzea aurreikusten du, prozedura estandarren bidez eta ezohiko kasuen eremutik haratago kokatuz. Honakoa adierazten da: *“estali gabe dauden zenbait aldaketa premia daudela, eta etxebizitza babestuaren parkearen gizarte funtzioa bermatzeko helburua betetzeko, etxebizitza politika publikoen erantzunen bat izan beharko luke (adibidez asko handitzen diren familiak)”*.

Azken urte hauetan, erakunde honek hainbat kexa jaso ditu hiritarren partetik, bi kontu horien gainean. Hori dela eta, oso positibotzat jotzen dira 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berrian esleipen prozesua hobetzeko eta etxebizitza babestua aldatzeko ekintzekin uztarturiko bi proposamenak. Bi proposamen horiek modu eraginkorrean gauzatu balira, etxebizitzako politika publiko eraginkorragoa eta erabilgarriagoa etorriko litzateke, etxebizitza eskatzaile diren pertsona eta familien beharrak hobeki asetzerazuzenduak.

3.5. ETXEBIZITZA BABESTUA ESKURATZEKO BALDINTZAK

Aurreko ataletan ikusi ahal izan den moduan, gure inguruan kokatzen diren herrialde gehienetako etxebizitza babestuko politikak ezin dira unibertsaltzat jo, izan ere, orokorrean, ez daude pertsonen eskura biztanle izateagatik soilik, politika aukeratzailerik moduan eraturik daudelako. Politika hori biztanleen multzo jakin bati zuzendurik dago, normalean, errenta ertain eta baxuak dituzten pertsona eta familia unitateei zuzenduak hain zuzen. Talde ahulenetan eta etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten horietan oinarritutako etxebizitza politikaren arrazoitzat berdintasuna eta justizia soziala aipatzen dira.

Gure eremuan ez dirudi etxebizitza politikaren izaera aukeratzailerik normalean Europako aplikazioari lotutako arazoak ekarri izan dituenik, ezta egun ekartzen dituenik ere, etxebizitza sozialaren estigmatizazioa edota ghettoen sorrera kasu. Gizarteko hainbat multzok etxebizitza eskuratzeko arazo larria dute, eta etxebizitza babestua eskuratzeko modukoa eta erakargarria da biztanleen multzo zabal batentzako; etxebizitza babestuaren eraikuntza kalitatekoa da –hainbat arazo eta kexa izanda ere, indarrean dagoen araudira egokitzen da–; eta etxebizitzak lurraldeko toki ezberdinetan kokatu eta banatzen dira, ondorioz, horiek aldeko faktore dira egun biztanleentzako, eta kontrako, aldiz, estigmatizazioarentzako eta gizarte ezberdintasunetarako.

Ikuspegi bermatzailerik aztertuta, dudarik gabe etxebizitza politika unibertsalaren alde egiteko interesa dago, biztanle guztien beharrei erantzuteko gai izango denaren alde, haien errentak, lanbidea edo gizartean duten kokapena alde batera utzita. Aitzitik, gure inguruko errealitate sozioekonomikoak eta egun etxebizitza eskuratzeko dauden arazoek behar handieneko pertsona eta familiei zuzentzeko mekanismoak ezartzearen alde egitera eramaten dute. Horretarako, baldintza zehatzak betetzea exijitu behar da:

- Ezinbestekotzat jotzen da etxebizitza beharra ziurtatzeko baldintza, etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko. Aldi berean, oso kontzeptu konplexua dela ulertzen da, eta,

beraz, pixkanaka egokitu beharrekoa erkidegoko araudian, azken urteetan gertatu den moduan. Ikuspegi horretatik abiatuz, azpimarratzekoa da esfortzu garrantzitsua egiten ari dela, etxebizitzaren beharraren alorrean dauden inguruabarrak argitu eta mugatzeko.

- Aurrekoaren ildo beretik jarraituz, egokitzen jotzen dira ere gehieneko diru-sarrera baldintzak, merkatu librean etxebizitza erostea ezinezko duten biztanle sektoreei etxebizitza babestua zuzentzea ahalbidetzen dutelako, eta esku-hartze horien eraginkortasuna eta sektorean egiten diren esfortzu publikoen kontrol egokia bermatzen dutelako.

Euskal araudiak, gainera, etxebizitza babestuaren oinarriko ezaugarriak aztertzean ikusi den moduan, gutxieneko diru-sarrera maila exijitzen du, etxebizitza horietako bat eskuratu ahal izateko. Jabetzako etxebizitzaren kasuetan, azalera eskubidean edota erosteko aukera izango duen alokairuan, gutxieneko diru-sarreraren baldintza justifikatu egiten da, erosleak hipoteka ordaintzeko aukera mugatua duela ziurtatzeko beharrezkoengatik. Horrela, hark ez ditu gomendatutakoak baino esfortzu handiagoak hartuko bere gain⁹⁶.

- Zalantzarik gabeko da, Eusko Legebiltzarrerako 2004ko Txostenean erakunde honek jada azpimarratu zuen moduan, gutxieneko diru-sarrerak ziurtatu behar diren egokitasuna, etxebizitza babestu bat alokairu eremuan eskuratu ahal izateko. Errenta maila hori ziurtatzeko prozedura bera ere zalantzan jarri zen. Hain zuzen ere, gutxieneko diru-sarreraren baldintzaren justifikazioa ez da hain argia, ordainketa betebeharrak hileroko errenta bati atxikitzen zaiolako, eta erreklamazio egilearen kaudimen bermea eta errentatzailearekin duen konpromisoa erostetaren kasuan aplikaturiko hipoteka bermearen ezberdinak direlako.

Bestalde, zalantzan jar daiteke ere, egun indarrean dagoen eremuan gertatzen den moduan, erosleen kaudimena bermatzeko laneko errentetatik eratorritako gutxieneko diru-sarrerak erabiltzeko aukera izatearen komenigarritasuna, eta, aldiz, aukerarik ez izatea beste iturri batzuetatik eratorritako diru-sarreraren bidezko ziurtapena egiteko (esate baterako, erreklamazio egilearen fondoak edo aurrezkiak).

Eztabaida horren ondorioz, erakunde honek, Eusko Legebiltzarrerako 2004ko Txostenean, beharrezkotzat jo zuen beste bide batzuk erabiliz kaudimena ziurtatzeko aukera araudian sartzea, modu horretan adierazitako taldearen bazterkeria galarazteko.

⁹⁶ Foru eta udal ekimeneko etxebizitza tasatuen sustapenetan ere, gutxieneko diru-sarrera batzuk ezartzen dira kopuru aldagarrien arabera, kopuru altuagoak hain zuzen, eta, beraz, baztertzailagoak, etxebizitza babestua eskuratzeko gutxienekoen aldean. Edonola ere, kasu honetan, gutxieneko mugak ezartzea justifikaturik dago bere izaera eta xede propioarengatik, helburua BOE eta etxebizitza sozialetatik kanpo geratzen direnei sarbidea erraztea delako hain zuzen ere. Hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da salmenta prezio antzekoetarako, gutxieneko diru-sarrera maila oso ezberdinak ezarri izan direla, EAEko udalerrietan bildutako esperientzien arabera. Esate baterako, Arratzuren kasuan (33. taula), 2003an 21.035 €-ko gutxieneko diru-sarrera maila jarri zen, 164.610 €-ko etxebizitza baterako (7,8 aldiz urteko diru-sarrerak). Zumaian, aldiz, 24.040 €-ko diru-sarrerak exijitzen ziren, 130.550 €-ko (5,4 aldiz urteko diru-sarrerak) eta 177.300 €-ko (7,4 aldiz urteko diru-sarrerak) etxebizitzetarako –2003an ere bai–.

Halaber, adierazitako baldintza deuseztatzearen komenigarritasunaren alde egin zen, urtean 3000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak dituen eskatzaile talde hori etxebizitza babestua –alokairu erregimenean– eskuratzetik kanpo geratzea ekiditeko, besterik gabe nahikoa baliabide ekonomiko ez izateagatik. Edukiera erregimen horrek izaera estrategikoa du langabezia daudenentzako, behin behineko lana eta lan ezegonkorra dutenentzako, emantzipatzeko adinean dauden gazteentzako eta, orokorrean, diru-sarrera baxuko familia unitateentzako. Horiek zailtasun bereziak dituzte etxebizitza merkatu librean eskuratzeko.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saitetik, gutxieneko diru-sarreraren irizpide hori deuseztatzearen kontrakoak diren beste hainbat erakundeetatik bezalaxe, modu horretan gutxieneko kaudimenaren bermea ezartzeaz gain, eskaeraren karakterizazio egokia ezartzen dela diote. Hori ez omen litzateke gertatuko kontrakoa jazoko balitz, izan ere eskatzaile erregistroan prestakuntza zikloko azken fasean dagoen gazte kopuru garrantzitsua sartuko litzateke, etxebizitza babestuaren eskatzaile erregistroko maila nahiz karakterizazioa asko eraldatuz. Agente batzuek azpimarratzen dutenaren arabera, gainera, oinarritzko errentak bezalako gizarte laguntzak konputagarri moduan sartzeko aukera izatean, sarbidea ia biztanle gutxiei irekitzen zaie. Edonola ere, eta baldintzaren aplikazio orokorraren kaltetan izan gabe, Sailak uste du talde oso espezifikoaren egoera zehatzak ere azter daitezkeela, zenbait kasutan adierazitako baldintza bete beharretik salbuestea hausnartuz, pertsona ezinduekin jada egin den moduan⁹⁷.

Aurreko ataletan ikusi ahal izan den moduan, Europan ez da ohikoa gutxieneko diru-sarrerak eskatzea, etxebizitza soziala eskuratu ahal izateko, nahiz eta sarbiderako mugak egon, Herbeheretan gertatzen den moduan.

Estatu mailan, 2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Planak gehieneko diru-sarreraren baldintza ezartzen du, ez, ordea, gutxieneko diru-sarreraren irizpidetik. Edonola ere, estatuko planak garatzeko eta haien osagarri izateko garatzen diren erkidegoko araudiek bai erantsi dituztela mota horretako mugak, bai etxebizitza babestura iristeko, baita laguntza publikoetara iristeko ere (ikusi 39. taula).

39. taula: Zenbait autonomia erkidegotan etxebizitza babestua eskuratzeko gutxieneko diru-sarreraren eskakizuna

Kanariar Uhartek

Kanarietako 2002-2005eko Etxebizitza Plana. Lanbideen arteko gutxieneko soldata 0,5 aldiko diru-sarrerak izan beharko direla ezartzen du gutxienez, finantzaketa kualifikatua eskuratu ahal izateko, etxebizitza erabiltzeko erosiko dutenen, esleipendunen edo banakako sustatzaileen kasuan, kide bakarreko familia unitateak izatean. Adierazitako diru-sarrera muga ez da aplikatuko errentarien kasuan.

Kantabria

2002-2005eko Etxebizitza Plana. Etxebizitza babestua erosi edo alokatu ahal izateko, urtean gutxienez 3.000 €-ko diru-sarrera gordinak eskuratzeko direla ziurtatu beharko dela ezartzen du. Gutxieneko diru-sarreraren muga hori deuseztatu egin da 2005-2008 Plan berriaren zirriborroan.

⁹⁷ 290/2003 Dekretua, azaroaren 25ekoa, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erregimenari Eta Etxebizitzaren Eta Lurzoruaren Inguruko Finantza Neuriei buruzko Dekretua aldarazten duena.

39. taula: Zenbait autonomia erkidegotan etxebizitza babestua eskuratzeko gutxienerako diru-sarreraren eskakizuna

Gaztela-Mantxa	2002-2005eko Etxebizitza Plana. Etxebizitza jabetzan eskuratu ahal izateko, laneko etekin osoak eta jarduera ekonomikoenak etxebizitzaren salmenta prezioaren 1/13 edo altuagoak izan behar dute. Alokairuko etxebizitzaren kasuan, sustapen publikoko etxebizitzetarako, LGSa 0,75 aldiz dagozkion diru-sarrerak izan behar dira. Sustapen pribatukoetarako, aldiz, LGSaren diru-sarrera maila.
Gaztela eta Leon	Gaztela eta Leongo 2002-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plana. Kudeaketa publikoko eraikuntza berriko babes ofizialeko etxebizitzaren erostetarako, gutxienerako familiako diru-sarrera zuzenduak ezartzen dira: sustapen zuzenerako etxebizitzetarako, LGSaren diru-sarrera maila; etxebizitza itundugetarako, LGSa 1,50 aldiz. Ez dago gutxienerako diru-sarrera mailarik alokairuko etxebizitzak eskuratzeko.
Katalunia	2004-2007ko Etxebizitza Plana. Laguntza publikoak eskuratzeko, esleipendunek etxebizitzaren salmenta edo esleipen prezioaren % 5eko familiako diru-sarrerak frogatu beharko dituzte gutxienez. Alokairuko etxebizitza babesturako, ez da gutxienerako diru-sarrerarik eskatzen.
Murtzia	2002-2005eko Etxebizitza Plana. Erosleek, esleipendunek eta babes publikoko erregimenen batera atxikitako erabilera propiorako etxebizitzaren sustatzaileek, eta prezio babestuko beste etxebizitza batzuen erosleek, kualifikaturiko maileguaren subsidiazioaren eskubidea eta diru-laguntzak izateko eskubidea lortzeko, urtean gutxienez LGSa edo gehiagoko diru-sarrera gordinak dituen familia unitateetakoak izatea ziurtatu beharko dute, benetan lan egindako denborarekiko proportzioan.

Iturria: adierazitako autonomia erkidegoetako sail eskudunek emaniko informaziotik abiatuz, guk eginikoa.

- Diru-sarrerak frogatzeko prozedurari dagokionez, arazo bat dago ager daitekeen desdoitzeari lotuta:
 - Exijituriko gutxienerako eta gehieneko diru-sarrerak lortu izana frogatzeko balio duen zerga dokumentazioaren erreferentziako tartean eskatzaileak duen egoera ekonomikoaren eta eskaera aurkezten duen unean duenaren artean;
 - Zerga dokumentazioak erreferentziatzen hartutako tartearen eta, etxebizitza babestuaren esleipendun suertatu izanda, eskatzaileak etxebizitzaz gozatzeko sinatu beharreko kontratuak sinatzen dituen unearen artean, edukiera erregimena edozein izanda ere.

Diru-sarrerak ziurtatzeko egungo sistemak ez du aukerarik ematen egoera ekonomiko eguneratua frogatzeko, eskatzaileen kaudimena etxebizitza babestuaren eskaera aurkeztu aurretik lortutako diru-sarrerak oinarritzen hartuz neurtzen duelako, edo, bestela, alokairu, jabetza lagapena edo azalera eskubideko kontratuak formalizatu aurretik izandakoetan oinarrituz, esleipen baten onuradun suertatu diren kasuan. Hain zuzen ere, 315/2002 Dekretuaren 21. artikulua Agindua argitaratzen den data baino lehenagoko urteko zerga aldiko datuak kontuan hartzen direla ezartzen du, esleipen prozedurari ekiteko, PFEZaren aitortpena aurkezteko epea igarota. Horrek esan nahi du orokorrean kontratua sinatu baino askoz ere lehenago lortutako diru-sarrera mailan oinarritzen direla. PFEZaren aitortpena ez den beste frogapen formula batzuk erabiltzeko aukera zerga aitortpeneko derrigorrik ez dagoen kasuetarako onartzen da. Suposamendu horietan, eskatzaileak “zuzenbidean onartutako beste edozein bide erabil dezake” bere errentak frogatzeko. Horrela, kontratatzen duen enpresak

eginiko soldata ziurtagiriak (bere kontura lan egiten duen langilea bada) eta Gizarte Segurantzak adierazitako lan bizitzaren ziurtagiria aurkez daitezke, adibidez.

Urteko erreferentzia oinarritzat hartzen duen sistema orokor horrek gazteen eta aldi baterako kontratuak dituzten pertsonen kanporaketan laguntzen du. Izan ere, pertsona horiek diru-sarrera irregularrak edo noizbehinkakoak izaten dituzte, nahiz eta kaudimenik ez dagoela adierazten den suposamendu horietan.

Egungo sistemak ez du aukerarik ematen eskatzaile erregistroan sartzeko eskaera aurkezten den unetik kontratua sinatzen den unera bitarte –esleipendun suertatuta– egoera ekonomikoan antzemandako aldaketak kontuan hartzeko, ez zentzu batean, ez bestean. Horrela, gerta liteke etxebizitza babestua eskuratu duten pertsonak exijituriko gutxienerako diru-sarrera maila izan gabe sartzea bertan, beren egoera ekonomikoak okerrera egin duelako eskaera aurkeztu zuten unetik –diru-sarrera maila ogasuneko ziurtagiri bidez frogatu ahal izan zuten– esleipendun suertatu ziren unera bitarte. Halaber, gerta liteke gehienez ezarritako diru-sarrerak gainditzen dituzten pertsonak etxebizitza babestua lortzea, haien egoera ekonomikoak hobera egin duelako nabarmenki, eskaera aurkeztu zuten unearen aldean.

Hainbat arrazoi egon daitezke, urte jakin batean, exijituriko gutxienerako diru-sarrerak ez lortzeko: lanean egonkortasunik ez izatea, gazteak bereziki kaltetzen dituen faktorea; seme-alabak edo menpeko senideak zaintzeko edota beste arrazoi pertsonal batzuegatik lanaldia laburtzea eskatu izana; edo eszedentzian egotea. Pertsona horiek ez daude ados egoerarekin, irizpide zuzentzaile edo orekatzailerik ez delako aplikatzen, suposamendu horiek kontuan hartze aldera. Izan ere, diru-sarrera falta egoerak eragindakoa da, eta eskaerak aurkezten dituzten unean etxebizitzaren ordainketari aurre egiteko egoeran daude.

Egia esan, konponbide egokiena erosleen edo errentarien kaudimena etxebizitzaren esleipen prozesuaren ondorioz eskubidez sinatu beharreko kontratu loteslea sinatzen den unean frogatzeko sistema sartzea izango litzateke, eta ez sinatze horren aurretik frogaturikoan geratu. Halaber, komenigarria litzateke etxebizitza babestuko deialdietan irizpide zuzentzaileak sartzea, diskriminazioko benetako egoerak ekiditeko, eskatzaileen benetako ahalmen ekonomikoa ziurtatzeko froga bideak existitzen direnean. Bestalde, egokitzat jotzen denean, erreferentziatzat har liteke, adibidez, eskatzailearen egoera ekonomikoa etxebizitzaren esleipen prozeduran parte hartu baino bi urte lehenago, eta ez urtebete lehenago. Horrela, adibidez, laneko kontratua har daiteke kontuan, adierazitako ahalmen ekonomiko hori frogatzen duen elementu moduan. Izan ere, horren bidez agerian geratuko da diru-sarrera mailaren beherapena benetan inguruabarren ondorio izan zen edo ez.

Edonola ere, argiak dira alor honetan prozedura administratiboak malgutzetik erator daitezkeen arazoak. Hain zuzen ere, zuzenbidearen aurkakoak diren egoerak –frogatzen oso zailak– estal daitezke. Horietako batzuk egun ere agertzen dira, nahiz eta oso ezohiko moduan. Horrela, adibidez, etxebizitza babestu baten esleipendun suertatu diren pertsona batzuk, batetik, aurreko ekitaldian aitortpena egitera derrigorturik ez zeudela frogatzen dute dagokien zerga dokumentazioaren bidez; bestetik, ordea, ordaintzaile batek edo batek baino gehiagok –partikularrak izan daitezke– eginiko

dokumentuak aurkez ditzakete, etxeko langile moduan lan ematen dietela ziurtatuz. Horretarako, ez dute lan bizitzaren ziurtagiririk aurkeztu behar, ez baitira hilean legeak ezarritako gutxieneko lan ordu kopurura iristen, eta, beraz, ez dute Gizarte Segurantzaren alta emateko betebeharririk⁹⁸. Beste era batera esanda, beren egoera ekonomikoaren gainean aurkezturiko datuen egitasuna ezin froga badaiteke ere, egungo lege esparruan Administrazioak ezin du aurkezturiko eskaera onartu besterik egin, exijitzen diren gainerako baldintzak betetzen baditu.

Arriskuak direnak izanda ere, beste autonomia erkidego batzuk malgutasun maila altuagoa sartzeko erabakia hartu dute, diru-sarrerak ziurtatzeari dagokionez.

- Valentziako Erkidegoan, adibidez, Etxebizitzaren Institutu Valentziarrak dioenaren arabera, esleipendun bat etxebizitza eskuratzeko beharrezkoak diren gutxieneko diru-sarrerak frogatzera iristen ez bada –dagokion errenta aitortpenaren bidez–, froga aldia irekitzen da, interesdunak une jakin horretako diru-sarrera maila justifikatzeko aukera izan dezan. Horretarako, adibidez, lan bizitzaren ziurtagiria, lan kontratua, kontratatu duen enpresaren soldata ziurtagiriak, eta abar erabil daitezke.
- Bestalde, Murtziako Erkidegoan indarrean dagoen araudiak, aurreko urteko errenta aitortpenarekin lan merkatuan sartzan diren lehenengo aldia izatean LGSaren edo gehiagoko diru-sarrerak froga ezin ditzaketen eskatzaile edo esleipenduna izate-agatik, indarrean dagoen ekitaldiari dagozkion diru-sarrerak aurkezteko aukera ematen du, alegia, eskaera aurkezten den unean dituzten diru-sarrerak. Horretarako, indarrean dagoen laneko kontratua, soldataren erreziboak edo bestelakoak aurkeztu ahal izango dira. Formula hori lanaldi partzialeko langile esleipendunek edota urteko hilabete guztietan lan egin ez dutenek ere erabil dezakete.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila malgutasunerako elementuren bat sartzeko aukera hausnartzen ari da, benetako diru-sarrerak ziurtatzea errazteko.

- EAeko etxebizitza babestua eskuratzeko exijitu ohi den azken baldintza bat erroturik egotearena da. Hain zuzen ere, abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuak, etxebizitza babestua eskuratzeko aukera izateko, eskatzailea EAEn erroldaturik egotea besterik eskatzen ez badu ere –erroldaturik egotea erroturik egotearen adierazle moduan hartuz–, errotze baldintzak are zurrunagoak dira udalerrri ezberdinekin sinaturiko hitzarmen bidez sustatutako etxebizitzan kasuan, edota udalaren edo aldundien sustapen propioen kasuan. Horrela, udalerrian erroldaturik edo lanean aritutako gutxieneko aldiak eskatu ohi dira, eta eskakizun horren iraupena asko aldatzen da udalerrri batzuetatik besteetara. Esate baterako, Gasteizen, azken esleipenetan, oso baldintza malguak ezarri ziren: udalerrian aurreko bi urteetan edo 5 urtez aurreko 10 urteetan erroldaturik egon izana, edo udalerrian azken urtean lanean aritu izana; beste udalerrri batzuetan, ordea, baldintza horiek mugatzaileagoak izan dira. Kasu horren adibide bat Irun da, udalerrian bost urtez erroldaturik egon izana eskatuz, edo 10 urtez egon izana

⁹⁸ Langile horien lan araudiak dioenaren arabera, haiek zerbitzuak familia buru bati edo bat baino gehiagori lanaldi partzialean eta hilabeteen 72 ordu baino gutxiagoko denboraz eskaintzen badizkiete, eta gutxienez 12 egunetan eginikoak badira, ez omen dute zertan gizarte segurantzaren afiliatu behar.

azken 20 urteetan⁹⁹. Getxok, halaber, 10 urte etenik gabe errolaturik egon izana eskatzen du, edo 14 urte aurreko 30etan. Beste udal administrazio batzuk haratago joan, eta 15 urtera bitarteko errolatze tarteen exijentziak ere sartu dituzte.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta udalek kontrako jarrerak agertzen dituzte gai honen inguruan:

- Udalerriek errotze baldintza horiek ezartzeko adierazten duten arrazoi nagusia udalaren etxebizitza politikak, bere esfortzu propioaren bidez, herritarren beharrei erantzuten saiatu behar duela baieztatzean datza. Esate baterako, Irunen kasuan, jada adierazitako irizpidea sartzea etxebizitza babestuaren sustapenak udalerriak duen egoerarengatik justifikatzen da: hain zuzen ere, gaur arte, etxebizitza babestuaren eskaintza ez da ia existitu izan, beraz, udal Administrazioak beharrezkotzat jo zuen, horrelakorik sustatzen zenean, herritarren beharrei erantzungo zitzaieela bermatzea, inguruko udalerrietatik zetozenei aukera eman aurretik, are gehiago haien udalerrietan etxebizitza babestua eskatzeko aukera izan dutenean eta etxebizitza eskuratzeko arazoa ez denean hain larria haientzat.
- Jarrera horien aurrean, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak malgutasun handiko irizpidea defendatzen du. Ikuspegi horretatik abiatuz, egokitzen jotzen du errolatze tarte laburragoak exijitu ez ezik, sustapenak ere ahalik eta pertsona kopuru handienari irekitzea, haiek errolaturik dauden tokiaren baldintza alde batera utzita.

Iritzi alde horiek Eudel Euskadiko Udalen Elkartean bildutako EAEko udalerrri nagusien eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren arteko eztabaidaren oinarrian egon dira. Arazoa Sailaren 2004ko otsailaren 26ko Aginduarekin etorri zen. Agindua babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozedurari buruzkoa zen, eta Eudelen ustez, tokiko erakundearen eskumenak urratzen zituen, udal etxebizitza babestuen sustapena arautu nahi zuelako. Horrela, zehazki, 3 urtera mugatzen zen errolaturik egon izateko exijitu zitekeen gehieneko tarte, sustapenak Eusko Jaurlaritzako laguntzak eskuratzen zituen kasuan. Ondorioz, baldintza hori ezarri egiten zen, etxebizitza babestuaren kalifikazioa lortu ahal izateko. Eudelek adierazi zuen ezinbestekoa zela udal autonomia errespetatzea, udalaren sustapeneko etxebizitza babestuen esleipen irizpideak, baremoak eta prozedurak antolatzeari zegokionez. Azkenean, elkarri eginiko kritika eta egozpenen aldia igarota, Saila eta Eudel akordio batera iritsi ziren. Ondorioz, hitzarmen bat aurkeztu zuten publikoki. Horren xedea gatazka puntu horri eta beste batzuei amaiera ematea zen, eta testu arautzaile berria adostu zuten –2004ko abuztuaren 21eko Agindua–, udalaren sustapeneko etxebizitzaren esleipen prozesuari buruzkoa bakarrik. 2. artikuluan arautzen da udalek modu librean ezarriko dituztela exijituriko errolatze baldintzak, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren hitzarmen baten xede diren sustapenetan salbu. Kasu horretan, errola baldintzak ezingo ditu 3 urteak gainditu.

Elkarrizketaturiko arduradun politiko eta tekniko askok garrantzitsutzat jo zuten udalerrriek errolatze baldintza zehatzak ezartzeko aukera izatea, etxebizitza babestuaren

⁹⁹ Azken baldintza mota hori, udalerrian BOE bat eskuratzeko itxaropenik ez egonda, beste udalerrri batzuetan errolaturiko gazteen itzulera errazteko erabiltzen da, besteak beste.

eskaintzaren egoera zehatza eta biztanle mugimenduak gorabehera. Batzuk, gainera, Etxebidek ezarritako errolda tarte laburren ondorio negatiboak azpimarratu zituzten –urtebetekoak direnean, kasu–, eskatzaile izan daitezkeen gehiegizko irteerak antzematen direlako, inguruko udalerrietan etxebizitza babestuko etorkizuneko antolamenduei emaniko publikitatearen arabera. Mugimenduak gazteen kasuan antzematen dira bereziki. Ondorioz, udalerriko errealitatea nahastu egiten da.

Europa mailan, tokian edo udalerrian erroturik egotearen irizpidea etxebizitza sozialak egokitzerakoan kontuan hartzen da, nahiz eta irizpide horren aplikazioa eztabaida sakona eragiten hasi den egiazki. Ikusi ahal izan den moduan, Erresuma Batuan irizpide hori deuseztatzeko erabakia hartu da jada, eta Herbeheretan, etxebizitza politikaren erreformaren esparruan, eztabaida sakonaren sorburua eratzen du, Etxebizitza eta Lurralde Antolamenduko Ministerioaren eta tokiko administrazioaren artean. Lehenengoak, irizpide hori deuseztatzearen aldeko agertzen dira, bigarrenak, berriz, mantentzearen aldeko.

Egia esan, bi jarrerak defendagarriak dira, eta ikuspegi bermatzaile hutsetik aztertuta, EAeko edozein biztanlek lurralde honetan etxebizitza babestua eskatzeko eskubidea izateari lehentasuna eman beharko litzaioke, eskaera egiten duen unean erroldaturik zegoen udalerrira alde batera utzita, erkidegoko gobernua defendatzen duen moduan. Hori horrela izanda ere, ordea, egungo gizarte eta ekonomia errealitateek eta etxebizitza eskuratzeko arazoek zailtasun handiak ekartzen dituzte, praktikan hain biguna den irizpidea aplikatzerakoan.

Ararteko erakundeak hainbatetan hartutako jarrera erroturik egotearen baldintza hori modu arrazoituan, logikoan, proportzionalan eta neurrikoan erabiltzearen aldekoa izan da. Hori izan zen, adibidez, Gasteizko udalari zuzendutako 2006ko ekainaren 20ko gomendioaren xedea (15/2006 Gomendia¹⁰⁰). Udalerrri horretan udalaren sustapenekeo babes ofizialeko etxebizitza batzuen esleipen prozesuan parte hartu ahal izateko exijituriko gutxieneko erroldatze tarte jarraikako bost urtekoa zen (edo 5 urtekoa azken 10 urteetan, azken urtean udalerrian lan egin izana frogatuz). Udalek, esku hartzen duten BOEen esleipen prozedurak arautzen dituen indarreko araudiarekin bat etorritik, erroldatze baldintzak modu askean ezartzeko aukera badute ere (2004ko abuztuaren 21eko Agindua), erakunde honek egokitzen jo zuen Gasteizko Udalari adierazitako errotze baldintza berrikus zezala gomendatzea, neurri horrek udalerriko biztanle diren pertsoneri eragindako diskriminazio negatiboko egoeretara eramaten zuelako.

3.6. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKATZAILEEN ERREGISTROAK

Etxebizitza babestuaren eskatzaileen erregistro eta zerrenden gaia ere eztabaidarako iturri izan da, EAeko etxebizitza babestuko politika publikoaren erabakien esparruan.

Adierazitako erregistroak sortu eta eguneratzea erkidegoko Administrazioaren eta udal administrazioen ardura da. Erantzukizun hori betetzeko, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza

¹⁰⁰ Ikusi www.ararteko.net

Sailak etxebizitza babestuaren bere erregistroa mantentzen du –Etxebideko datu basea, egun 70.000 eskatzaile inguru biltzen dituena–, eta baldintzak betetzen dituzten biztanleak urteko edozein unetan sar daitezke bertan. Eskatzaileen datu base hori erkidegoko erakundeak zuzenean edo zeharka sustaturiko etxebizitza babestuak, itun bidez sustaturiko etxebizitzak, ekimen pribatuko etxebizitza babestuak edota kooperatiba moduan sustaturikoak esleitzeko prozesurako erabiltzen da, eta kasu askotan, baita udal sustapeneko etxebizitzak esleitzeko ere.

Bestalde, udal batzuk udalerrri mailako beren erregistro propioak egin eta eguneratzen dituzte: esate baterako, Donostiako Etxegintzaren Erregistroa, Donostiako Etxegintza enpresa erakunde publikoak mantendurikoa (egun 10.000 eskatzaile inguru biltzen ditu), edo Irunvi eskatzaile basea, Irungo Etxebizitzarako Sozietate Publikoak mantendurikoa (1900 eskatzaile inguru ditu) egongo lirateke. Edonola ere, Etxebideko eskatzaileen zerrenda erabiltzen ez duten udalerrri gehienek eskatzaile zerrenda zehatzak egin ohi dituzte sustapen bakoitzerako.

Erregistro aniztasun horren ondorioz, zenbaitetan eskatzaileek izen emate bat baino gehiago egin behar dute. Hain zuzen ere, pertsona bat Etxebiden inskribaturik dagoenean jada, eta bizitokia duen udalerriko toki erakundeak sustatutako etxebizitza babestuak esleitzeko izen-emate epea irekitzen duenean, bi egoera ager daitezke: Udalak hitzarmena sinaturik badu Etxebiderekiz izen emateak bateratzeko, interesdunak ez du zertan berriro etxebizitza babestuaren eskatzaile moduan izena eman; alderantzizko kasuan, ordea, bigarren izen ematea egin behar du, udalerriko eskatzaile erregistroan oraingotan.

Dudarik gabe, erregistro eta zerrenda bikoizketa horrek nahasmendu eta zailtasun handiak sortzen dizkie eskatzaile izan daitezkeenei, Administrazioarentzat eraginkortasun gutxikoa eta kostu handikoa izateaz gain. Zerrenda horiek mantentzearen alde agertzen diren udalerrien ustetan, ordea, aplikaturiko irizpide, baldintza eta prozeduretan dauden aldeengatik argitzen da adierazitako zerrenda bikoizta. Esate baterako, gerta liteke etxebizitza babestu bat eskuratu ahal izateko ezarritako gutxieneko eta gehieneko baldintzak ezberdinak izatea –prezio tasatuko etxebizitzaren kasuan gertatzen den bezala–, edota ezberdina dena errotze baldintza izatea. Halaber, gerta liteke etxebizitza eskatzaileen zerrendak prozedura ezberdin baten bidez ixtea: Sailaren sustapenetan zerrendak BOE sustapenen esleipen prozedurak hasteko agindua aldizkari ofizialean argitaratzearekin batera ixten badira, zenbait udalen sustapenen kasuan, dagokien iragarkia argitaratu eta gero, epe osagarri bat ematen da eskatzaileek izena emateko azken aukera izan dezaten. Etxebizitza babestuaren sustapen gehiena udal ekimenekoa den Donostia bezalako hiri batean, horixe azpimarratzen da hain zuzen tokiko erregistroaren arrazoi moduan, nahiz eta izaera teknikoko kontuak ere azpimarratzen diren, horien artean zerrenda propioak hobeki egokitzen direla udalaren beharretara, informazio eremu ezberdinak beren zozketa propioetarako bereziki diseinaturik egoteagatik. Bestalde, udalerrri batzuen ustez, erregistro propioa izatearen ondorioz, posible da etxebizitza babestua sustatzeko esfortzua nork egiten duen ikustea, eta udal administrazioa erkidegoko administrazioetik bereiztea. Izan ere, alde hori ez da argi geratzen erregistro bakarria erabiltzea erabakitzen denean.

Hori izan da Eudelen eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren arteko eztabaidaren beste xede bat. Izan ere, Euskadiko Udalen Elkartearen ustez, 2004ko otsailaren 26ko

Aginduaren bidez, Sailak Etxebideko zerrenda ezarri nahi zuen, etxebizitza babestu oro esleitzeko, udal sustapeneko barne. Eztabaida amaitu egin zen hasiera batean Hitzarmen baten sinadurarekin. Horren bidez, bi aldeek araudia berriaren edukia adostu zuten eta ezarri, udal sustapeneko etxebizitza babestuen esleipendunak aukeratzeko, eskatzaile erregistro ofizialak erabiliko zirela. Erregistro ofizial horiek Etxebidekoak nahiz udalekoak, denboran mantentzeko edo aldi baterako eginikoak, izango ziren.

Aitzitik, kasu batzuetan agertutako eztabaida nabarmenagoa izan da, adibidez Donostiako Udalaren eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren artean egondakoa. Gatazkaren jatorrian, Donostiako udalak, etxebizitza babestuaren eskatzaile gehienak Etxebideko erregistroan nahiz Donostiako Etxegintzan izena emanda egon arren, biztanle batzuk bietakoren batean bakarrik agertzen direla uste izatea dago. Eztabaida hedabideetara igaro zen 2004ko udan, udal sustapeneko etxebizitza batzuk esleitzeko zozketa egitera zihoazela¹⁰¹. Udalak baieztatu ahal izan zuen 2004ko uztailean 2.700 pertsona zeudela Etxebiden apuntatuta, udalaren erregistroan izena eman gabe, eta alderantzizkoan, 3.700 eskatzaile zeudela udalaren erregistroan izena emanda, Etxebiden agertu gabe. Arazoa akordio falta izan zen erregistroak alderatzeko modu egokienaren gainean, eskaerarik esleipenetatik kanpo gera ez zedin. Donostiako udalaren iritziz, Etxebidek haien eskura jarritako zerrendak ez ziren eskatutakoak izan: haien ustez, 16.500 eskatzaile inguruk eraturako zerrendak, Donostian errolaturiko eskatzaileak ez ezik -8.000 inguru-, eskualdeko gainerako eskatzaileak ere biltzen zituen. Ondorioz, Udalak eginiko eskaerari egokituriko zerrenda berria eskatu zion Sailari. Zerrenda berri horrekin alderaketa egin zen 2004ko irailean, eta hasiera batean Etxebideko datu basean bakarrik agertzen ziren eskatzaileak sartu ahal izan ziren zozketan.

Arazoa 2004ko urrian piztu zen berriro, Udal donostiarrek 3000 pertsona inguru hurrengo BOEen zozketetatik kanpo geratuko zela adieraztean. Kasu horretan erkidegoak sustaturiko etxebizitzak izan ziren, Udalak Loiolako Erriberak auzoan lagatako lurzoruan eginikoak. Sailak ez zituen udalaren zerrendetan bai baina Etxebideko zerrendetan agertzen ez ziren eskatzaileak zozketan sartuko. Ordurako, erkidegoko Sailak Donostiako BOE eskatzaileen bi zerrendak bateratzea proposatu zuen, udalaren erregistroak Etxebideren erregistroan sartuz, modu horretan kudeaketa erraztu, eta administrazioaren gastu bikoizketa ekidingo zelako. Donostiako udalak, ordea, Etxebidek alderaketa egin, eta udal erregistroko eskatzaileak bere zerrendan sartu beharko lituzkeela azpimarratu zuen, Donostiako Etxegintzak Etxebideren eskatzaileekin irailean egin zuen gauza bera errepikatuz. Eztabaida areagotu egin zen eta desadostasuna agerian geratu, Udalak, une horretatik aurrera eta Sailarekin akordiorik lortzen ez zen bitartean, udal sustapeneko zozketetan udal erregistroko eskatzaileak bakarrik kontuan hartzea proposatu zuenean. Testuinguru horretan, 2004ko azaroan, 243 etxebizitzako sustapena zozketatu zen Loiolako Erriberak auzoan. Sustapena Eusko Jaurlaritzak bultzatu zuen, eta Etxebideko erregistroetan bakarrik oinarritu zen.

Kontrako jarrera horiek agerian geratu ziren ere gazteentzako eginiko apartamentuen zozketan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak eginikoa hiriburuko donostiarrean 2005eko

¹⁰¹ Udal sustapeneko etxebizitzan bi zozketa, Loiolako Erriberak eta Igara auzoetan, 2004ko irailerako aurreikusita.

martxoan -18 eta 30 urte bitarteko gazteentzako 120 apartamentu, Intxaurren auzoan-. Kasu horretan, Donostiako udalaren ustez, Donostiako Etxegintzako gazte erregistroan eskatzaile moduan agertzen zen mila gazte inguru utzi zen kanpoan. Pertsona horiek espresuki eman zuten izena errolda horretan, apartamentu horietako bat eskuratze aldera, baina ez zuten izenik eman Etxebiden.

Erkidegoko Sailak diotenaren arabera, bi eskatzaile erregistroetan antzeko eskatzaile kopurua agertzen zen -Donostian lan egiten dutenak salbuetsiz, Udalak eskatzaile erregistroan eta zozketetan sartzen dituenak, Sailak ez bezala-, eta Etxebideko eskatzaile erregistroa erabiltzea eskaini zen, beste hainbat udalerritan egindako moduan. Sailak azpimarratu zuen gatazka hori udalerririk horrekiko harremanean bakarrik agertu zela. Bere aldetik, Donostiako Udala eskatzaileen zerrenda bakar eta bateratuaren aurkako agertzen da oraindik egun, eta erakunde bakoitzak bere erregistro propioa izatea eta lankidetzaren hitzarmena ezartzea proposatzen du, informazioa berehala eta egunero trukatzeko. Helburua bi erakundeek Donostian etxebizitzaren eskatzaile direnen gaineko datu berdinak sartzeko da, eta alde bakoitzak, sustapen bat garatzen duenean, egokientzat jotzen dituen irizpide, bandintza eta esleipen prozedurak ezartzea.

Ez da ezohikoa horrelako desadostasunak eta horietatik eratorritako eztabaidak izaera *politikoko* interesei egotea, hitzaren zentzu negatiboenean adierazita, etxebizitza politikan ezberdindutako irizpide eta planteamenduekin zuzenean uztarturiko kontuei baino. Kritika hori egitea, ordea, erraza izan daiteke, bizikidetzaren oneko adibideak badauden heinean. Esate baterako, Gasteizko udalaren kasua aipa daiteke: bertan, udaleko buruen eta Sailaren arteko desadostasun politiko argia hor egonda ere, ez da arazo aipagarrikerik izan Etxebideko etxebizitza eskatzaileen erregistroa modu bateratuan erabiltzeko. Beste udalerririk batzuetan, Irunen adibidez, iraganeko desadostasunak gainditu egin dira, eta egun, Eusko Jaurlaritzarekin hitzartutako etxebizitzaren sustapenean adibidez, lehenengo jabetzako lursailetan eginikoak Anaka auzoan -100 etxebizitzako sustapena-, bi eskatzaile zerrenda erabiliko dira, Etxebidekoa eta Irunvikoa. Horiek, behin datuak gurutzatuta, etxebizitzak esleitzeko erabiliko dira.

Berriro ere, azpimarratzekoa da administrazioen arteko adostasuna eta koordinazioa lortzeko esfortzua egitea beharrezkoa dela. Egungo esparru arautzailean, eta erkidego eta udal mailetan erregistro aniztasuna mantentzeko legitimitasunaren kaltetan izan gabe, komenigarria litzateke administrazioek etxebizitza babesteko eskatzaileen erregistro bakarra erabiltzea eta etengabe eguneratzea, baliabideak hobeki aprobetxatzeko eta eskaeraren izapideetan sinpletasun handiagoa izateko. Logikoki, horrek egun existitzen diren erregistroak ahalik eta adostasun handienaren barruan bateratzea exijituko luke, hortik ateratzen den erregistroa behar bezain malgua izan dadin, alde guztien interesei erantzun ahal izateko. Zerrenda diseinatzearen nahiz mantendu edo ustiatzeko, udalaren eskumenak kontuan hartu beharko lirateke, irizpideak, baremoak eta esleipen prozedurak ezarri ahal izateko, udal sustapeneko etxebizitza babestuen kasuan. Edonola ere, erregistro askeak mantentzeko aukera hautatuko balitz, erabat beharrezkoa litzateke lankidetzaren hitzarmenak ezartzea alde ezberdinen artean, etxebizitza babestua eskuratzeko berdintasun printzipioa errespetatzeko. Izan ere, ezin onar daiteke inolaz ere, indarrean dagoen araudiak ezarritako baldintzak beteta, pertsona batzuk zozketetan sartzeko aukera galtzea, arazoan agertzen diren administrazioen artean desadostasunak egoteagatik. Ikuspegi horretatik aztertuta, azpimarratzekoa da erakundeen arteko lankidetzaren

oinarrizko printzipioa hiritarren eskubideen defentsaren esanetara jarri behar dela, haien interesa bestelako arazoek ginetik kokatuz.

Ikuspegi horretatik abiatuz, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak Udalek eta hiritarrek Etxebideko erregistroetako informazioan sartzeko duten aukera hobetzeko beharra azpimarratzen du. Planak komenigarritzat jotzen du honakoa: *“Udalek Etxebideko erregistroen kudeaketan duten integrazio maila handitzea atal ezberdinetan (informazioaren kontsulta, eskatzaileen zerrendak lortzea, eta abar)”*.

3.7. ETXEBIZITZA BABESTUAREN KALIFIKAZIOA

Etxebizitza babestua merkatu libreko prezioetan saltzeko aukera deuseztatzen duen etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorra 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean sartu zen lehenengo aldiz, eta abenduaren 30eko 315/2002 Dekretu bidez arautu zen. Bertan, 9. artikuluan, honakoa ezarri zen: *“Dekretu honetan aurreikusitakoarekin bat etorritik, behin betiko kalifikazioa erdiesten duten etxebizitza eta lokalek iraunkorki mantenduko dute kalifikazio hori, eta, beraz, baita babes ofizialeko izate hori ere”*. Arau honek izan dezakeen salbuespen bakar moduan, kokapen berrietarako utzitako etxebizitzak aipa daitezke. Horiei kalifikazioa ken dakieke, bertan bizi diren pertsonak horixe eskatuz gero, kalifikazioa jaso zen unetik hasi, eta 20 urte igaro direnean. EAE formula hori aukeratu zuen lehenengo Autonomia Erkidegoa izan zen. Data horren aurretik, kalifikazioaren iraupena mugatua zen, eta sustapen bakoitzaren ezaugarrien arabera. Gutxienez, Kode Zibilean definituriko hamar urteko iraupenaren eta 20 urteko ohikoago baten artekoa zen tarte hori. Azken hori 1996ko abuztuaren 14an¹⁰² izapideturiko behin behineko kalifikaziorako eskaeren eta testu berria indarrean jarri zen artean izan zen ohikoagoa.

Araudi berri horri esker, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, bere lurralde ordezkartzen bidez, lehenasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeko aukera izango du –inork baino lehen erosteko aukera–, jabeek merkatu librean BOEekin egin nahi dituzten eragiketaren % 100aren gainean, eta notario eta jabetzaren erregistratzaileek ezingo dute inolako etxebizitza babesturen salerosketa formalizatu, adierazitako sailaren baimenik gabe. Bigarren eta hurrengo eskualdaketei dagokienez, adierazitako Dekretuaren 4. artikulua dio etxebizitza babestuak 15. eta 40. urtearen artean saldu ahal izango direla, behin betiko kalifikazioa eskuratzen denetik kontaktzen hasita. Une horretan indarrean dagoen gehieneko prezioari gehi dakioketena Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Aginduak ezarritako koefizienteak aplikatuz kalkulatu da. Koefiziente horiek etxebizitza motaren arabera eta Euskal Autonomia Erkidegoan duen kokapena kontuan hartuta ezarriko dira.

Udal mailan, Donostiako Udalak bazuen jada 2000tik aurrera, tokiko etxebizitza babestua iraunkorki kalifikatzeko neurri bat. Hain zuzen ere, 1999an, salmentako etxebizitza babestu guztiak 75 urteko azalera eskubidean eskualdatuko zirela bakarrik erabaki zuen udalak. Horrekin batera, muga bat ezarri zen, Jabetzaren Erregistroan ere jasoz: tarte

¹⁰² Etxebizitzaren Inguruko Finantza Neurriei buruzko uztailaren 30eko 217/1996 Dekretua.

horretan eskuz aldatu ahal izateko, Udalari eskaintzeko betebeharra dago. Hark etxebizitza babestuaren prezioetan eskuratu ahal izango du, berriro ere esleitzeko. Horrela, lehenengo eskualdaketan prezioa espekulaziotik kanpo egonda, hurrengo eskualdaketen ere espekulaziorik ez egotea bermatzen da.

2005-2008ko Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Estatuko Planaren zirriborroak etxebizitza babestuen bizitza erabilgarri osorako kalifikazioa ere sartu zuen. Formula hori, ordea, ezin izan zen gorde behin betiko idazketan, autonomia erkidego batzuk kontra jarri zirelako tinko, Auzitegi Konstituzionalera ere joko zutenaren mehatxua eginez. Azkenean, gutxienez 30 urteko kalifikazioa ezarri zen, autonomia erkidegoei epe hori areagotzeko aukera eskainiz: Kataluniak, adibidez, 90 urtera bitarte luzatzea aurreikusten du, eta Asturiasek, berriz, higieztina auri egoeran dagoela deklaratu arte. Aldiz, beste Erkidego batzuk, Murtziak kasu, gutxienerako epe hori laburtzea eskatu dute. Planak, halaber, eskualde bakoitza eskudun izango dela ezartzen du, prezio itunduko etxebizitzaren kalifikazio epea zehazteko.

Bestalde, Ministerioaren hasierako ideiarekin bat etorritz, etxebizitza babestuen salmenta erkidego mailan sortutako erregistro batean izena emandako eskatzaileen artean egin beharrekoa zen, iruzurra ekidite aldera. Aitzitik, erregistro horiek berehalakoan praktikan jartzeko zailtasunak zituztela adierazten zuten erkidegoen kontrakotasunaren aurrean, ez zen neurri horren derrigorrezkotasunik ezarri tarte iragankorrean. Horrela, autonomia erkidegoei aukera eman zitzaien egokitze josten zituzten kontrol neurriak definitu eta aplikatzeko.

Bigarren eta hurrengo eskualdaketen kasurako, Estatuko Planak etxebizitzaren jabeek horiek saltzeko aukera izango zutela ezarri zuen, 10 urte igarotzetik aurrera. Saltzeko gehieneko prezioa hasierako salmenta prezioaren bikoitza izango litzateke, behin prezioa Kontsumoko Prezioen Indizearen bidez eguneratuta. Ezarpen horrek hainbat kritika jaso zituen, onura tarte zabala ezartzeagatik partikularren alde, esfortzu publikotik abiatuz eratutako gainbalio kolektiboaren kontura.

Euskal araudi berriak hartutako orientabideak hainbat oniritzi jaso ditu, etxebizitzaren alorrean jarduten duten hainbat agente eta erakunderen partetik, bai EAEaren eremuan, bai Estatuko gainerako tokietan. Halaber, araudiaren oso aldeko agertu dira, orokorrean, elkarrizketaturiko arduradun tekniko eta politiko gehienak, sormen handiko formula berritzailetzat joaz. Elkarrizketaturiko pertsona batzuk haratago joan ziren eta azpimarratu, beharrezkoa zela Administrazioetik mekanismo administratibo ezberdinen diseinuan lan egitea, horien bidez, alokairuko etxebizitza babestuekin gertatzen den moduan, pertsonak aldizkako ikuskapenetara atxikitzeko, behin biztanle bat jabetzako edo azalera eskubideko etxebizitza babestu baten esleipenaren onuradun suertatzen denean. Horrela, pertsona horren egoera ekonomikoa eta ondarearena ziurtatuko litzateke, eta etxebizitza eredu hori eskuratzeko exijituriko gehieneko diru-sarreraren baldintza betetzen jarraitzen duen frogatu. Baldintzak jada beteko ez balira, hark uko egin beharko lioke etxebizitzari eta, ordainetan, etxebizitza hori ordaintzeko eginiko esfortzuaren eta bertan bizi izanagatik eskuratutako onuraren arabera kalkulaturiko diru kopurua jaso. Neurri horren aldeko diren pertsonen ustez, neurria ezinbestekoa da benetako arazo bati aurre egiteko. Arazoa, gainera, neurri bateko gizarte hausturaren arrazoia ere bada.

Getxoko Udala badirudi bide hori aukeratzearen aldekoa dela, udal sustapenatarako¹⁰³. Esfortzu publiko hain handiarekin eginiko etxebizitzak une oro benetan beharrezkoa duenari egokitu behar zaionaren ustetik abiatuz, egokitzen jo zuen etxebizitzak, beti, azalera eskubidean sustatzea (50 urteko gehieneko epeaz), eta horiek berrikuspen mekanismo bati atxikirik geratzea. Mekanismo horren bidez, esleipenetik 10 urtera, pertsona esleipendunen egoera berrikusten da berriro, etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen jarraitzen duten ziurtatzeko (lehen berrikuspen horren ondotik, hurrengo berrikuspenak 5 urtero egiten dira). Hasiera batean ezarritako baldintzak beteko ez balira, esleipendunek etxebizitza utzi beharko lukete gehienez 5 urteko epean, hasieran ezarritako prezioa gehi horri dagozkion egunerapenak itzuliz¹⁰⁴. Udalak berreskuratutako etxebizitzak poltsan sartuko ditu berriz ere, eta esleitu egingo dizkie ezarritako baldintzak betetzen dituztenei, ohiko prozedura bidez.

Orain dela gutxi onartu eta indarrean jarritako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak zabaldu egin du babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra, eta udal etxebizitza tasatuetaraino helarazi. Zehazki, Legearen zortzigarren xedapen gehigarriaren 7. puntuak honelaxe dio: *“Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie beren erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak”*.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen asmo orokorren barruan sar daitekeen neurri bat da: *“etxebizitza babestuaren esparru juridikoa eratzea, orain arte ohikoa eta bakarra izan den babes ofizialeko esparruaren ordeztzea”*. Horrela, agerian utzi da legegilearen nahia, etxebizitza babestuen kalifikazio iraunkorren egokitasuna berresteko, botere publikoek etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko beharrezkoak diren baldintzak sustatzeko onartzen diren mekanismoetako baten moduan, eta lurzoruaren interes orokorren alde erabiliko dela bermatzeko, espekulazio geldiarazteko asmoz.

Ararteko erakundetik, oso positiboki baloratzen da kalifikazio iraunkorra sartzea, lehen ere aipatutako etxebizitzari buruzko Herriaren Defendatzaileen Koordinazioerako XVIII. Jardunaldietan adosturiko proposamenetako batean bildutako moduan, beharrezkoa baita *“etxebizitza babestuak hasiera batean eraiki eta finantzatu ziren arrazoia ez den beste ezberdin baterako erabiltzea ekiditea, eta babes ofizialeko etxebizitzaren*

¹⁰³ Zehazki, Getxoko udalak azken urte hauetan eginiko 118 etxebizitzaren sustapenean aplikatu da (32 Etxezurin, 72 Santa Anan eta 14 Ormetxen).

¹⁰⁴ Zehazki, deialdian oinarrietan ezartzen da, berrikuspenaren datan, bizikidetzaren unitateko kideak ezin ahalko direla etxebizitza baten titular erreal izan, ez udalerrian, ez bertatik kanpo, edozein titulu dela medio. Titulu horien artean, jabetza erregimenekoa, jabetza soilekoa, azalera eskubidekoa, usufruktukoa edo ondasun edo eskubide osoaren ehuneko berrogeita hamarra (% 50) baino gehiagoko portzentajea duen jabariko titulu erreal mugatzailea egongo lirakeke. Halaber, bizikidetzaren unitatearen urteko diru-sarrera haztatutak ezingo dira BOE etxebizitzetara iritsi ahal izateko indarrean dauden gehieneko diru-sarrera mugaren % 150a baino altuagoak izan berrikuspena egiten den unean, edo eroslearen baldintza agirian bildutako gehieneko mugaren % 150a baino altuagoak KPla erantsita.

behin betiko kalifikazioari izaera iraunkorra ematea". Higiezinaren espekulazioaren fenomenoak ekiditen eta botere publikoek eginiko esfortzuan oinarrituz partikularrek gainbalio sendoak onura moduan eskuratzea galarazten laguntzeaz gain, formula hau ezinbestekoa da ahalik eta biztanle kopuru handienaren alde egitera zuzenduriko etxebizitza parkearen existentzia bermatze aldera. Zentzu horretan, erakunde honek uste du oso interesgarria izan daitekeela adostasun politikoa ezartzea eta euskal administrazio guztiek konpromisoa hartzea, bai orain, bai etorkizunean, etxebizitza babestu baten bigarren eskualdaketak eragindako eragiketara guztietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea gauza dadin.

Bestalde, gizarte justiziaren eta jardun publikoaren efikazia eta eraginkortasun printzipioetan oinarrituz, erakunde honek komenigarritzat jotzen du herri administrazioetatik mekanismo administratibo ezberdinak diseinatzeko aukerak hausnartzea, alokairuko etxebizitza babestuaren kasuan gertatzen den moduan, aldizka jabetzako edo azalera eskubideko etxebizitza babestu baten esleipendun diren pertsonen etxebizitza beharrezko zenbait baldintza betetzen jarraitzen dutela bermatzeko. Esate baterako, ohiko etxebizitza moduan erabil daitezkeen jabetzako etxebizitzarik ez izatea, edo errenta eta/edo ondare mailan hazkuntza nabarmenik ez izatea ziurta daiteke.

Ildo horretatik jarraituz, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planak aldaketak sartzea proposatzen du azalera eskubidearen arauketan. Horrela, esleipendunak zenbait baldintza sozial eta ekonomiko bete beharko ditu, etxebizitza babestua erabiltzen duen bitartean: *"etxebizitza babestuaren iraunaldi guztian beren gizarte-funtzioa indartzeko"*. Planak honakoa adierazten du ere: *"oso kasu nabarmenetan bakarrik jardungo da, etxebizitza babestu bat lortu duten pertsonen egoera ekonomikoa hobetzea positiboki hartzen baita, aniztasuna sartzen duen eta sustapen babestuak beren inguruetan gizarteratzea sendotzen duen elementua delako"*.

Planean adierazitakoaren ildo beretik jarraituz, erakunde honek komenigarritzat jotzen du horrelako aldarazpenen gaineko hausnarketan aurrerantz egitea, jada esan den moduan, jabetzako edo azalera eskubideko etxebizitza babestu baten onuradun izango liratekeen pertsonen eragingo liekeena, betiere, ondarean hazkuntza garrantzitsua izan badute –higiezinaren alorreko onurak bereziki, hau da, onuran jasotako izaera berdineko elementuren batekin, eta, gainera, identifikatzen errazagoa dena–. Izan ere, oso positiboki balora daiteke pertsonen kokapen ekonomikoak hobera egitea beren errenta edo diru-sarreretan, horiek beren laneko etekinen ondotik sortutakoak direnean. Erakunde honek uste du aldaketa horiek, nahiz eta orokor bihurtzen eta martxan jartzen konplexuak izan, oso ondorio onuragarriak izango lituzketela etxebizitza babestuarekin uztarturiko politika publikoen gaineko justiziaren, eraginkortasunaren eta erabilgarritasunaren pertzepzio sozialean.

3.8. IKUSKARITZA SISTEMAK

Aurrekoarekin lotura zuzena duenez, euskal administrazio publiko ezberdinek etxebizitza babestuaren alorrean martxan jarritako ikuskaritza eta kontrol zerbitzuez hitz egin behar da. Eusko Jaurlaritzak, lehen ikuskaritza fasean, 2004-2005 tarteari dagokiona hain zuzen, 7.728 etxebizitza babestu ikuskatu zituen (3.403, Bizkaian; 2.178, Gipuzkoan,

eta 2.177, Araban). Horri esker, 600 irregulartasun antzeman ahal izan zituen (etxebizitzaren % 8 inguru). Sailak berak eskainitako datuen arabera, irregulartasunaren arrazoi nagusiak hurrengo hauek izango liriateke: etxebizitza okupatzen duena esleipenduna ez izatea edo etxebizitza hutsik egotea (% 44); salerosketa irregularra (% 23); legez kanpoko alokairua (% 23) eta baimenik gabeko lagapena (% 8). Zoritxarrez, iruzurratetik irekitako espediente gehienak -390 gutzira- preskribatu dute jada, arau-hausteak egin zirenetik hiru urte baino gehiago igarotzeagatik. Gainerako kasu gehienetan, ez zegoen nahikoa oinarri juridiko, zehapen espediente bat irekitzeko. Erkidegoko gobernuak azpimarratzen duenaren arabera, 2005eko irailera bitarte 78 zehapen espediente ireki ziren, nahiz eta berrehunera iristea ere espero zuten. Erkidegoko gobernuaren planen arabera, aurreikuspena urtean gutzira 6.000 etxebizitza ikuskatzea da, hiru euskal lurraldeetan existitzen diren babes ofizialeko 44.000 etxebizitza baino gehiagoz eraturako multzoa aztertu arte. Horiek sustapen pribatukoak nahiz publikokoak izan daitezke.

Elkarrizketak egin zirenean kezka handia antzeman zen, administrazio publikoek alor horretan bideratzen zituzten ikuskapen eta kontrol jardueren gainean. Jarduera horiek sendotzeko eta funtzio horiei eskainitako zerbitzuak martxan jartzeko beharra onartuta ere (kasu askotan ez dago horrelakorik, baliabideak falta direlako), arduradun tekniko eta politikoez lanaren zailtasuna azpimarratu zuten, neurri handi batean, jarduera horien izaera traumatikotik eratorritakoa, batez ere alokairuko etxebizitza babestuak hustu beharreko prozesuak bideratzerakoan. Egoera horretan eta zailtasun horien aurrean, udalerrri askok alokairuko etxebizitza babestuaren sustapena Eusko Jaurlaritzarekin, Foru Aldundiekin edo Aurrezki Kutxak bezalako beste erakunde batzuekin batera egitea erabaki ohi du.

Egoera horiek larriak direla eta zailtasunak dakartzatela ulertuta ere, kontuan hartu beharrekoa da ezinbestekoa dela Administrazio Publikoak ikuskapen sistema eraginkorra mantentzea, aldizka alokairuko etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla bermatzeko, eta horrekin batera, praktikan, alokairu erregimeneko etxebizitzaren onuradunak txandakatzeko. Hori guztia ezinbestekoa da berdintasun printzipioaren alde egiteko.

4. GAZTEENTZAKO ALOKAIKURUKO ETXEBIZITZA

4.1. SARRERA

Gazteentzako etxebizitzari buruzko literatura espezializatuaren arabera, alokairuaren edukiera erregimena da gazteek lehen etxebizitza eskuratzeko duten modurik egokiena, batez ere emantzipazio prozesuaren hasieran dauden horien kasuan. Horrela, etxebizitza erosteko beharrezkoa den kapitala eskura ez duten lehen aldi horretan, arazoizkoagoa da merkatuan alokairuaren bidez sartzea, aurreragorako utziz etxebizitzaren erosketa, lanean ziurtasun handiagoa eta ekonomian egonkortasuna eduki arte. Hain zuzen ere, emantzipazio adinean ikusitako atzerapen joera apurtzeko, prezio ordaingarriko alokairu etxebizitzaren eskaintza garrantzitsua sustatzea gomendatzen da. Batetik, helduen bizitzara igarotzea erraztu behar da, etorkizunean etxebizitza bat erosteko aurreztea ahalbidetuz; bestetik, lan egiteko biztanleen mugikortasun geografiko handiagoa ahalbidetu behar da. Azken horrek, dudarik gabe, onurak ekarriko lizkioke lanari, langileen

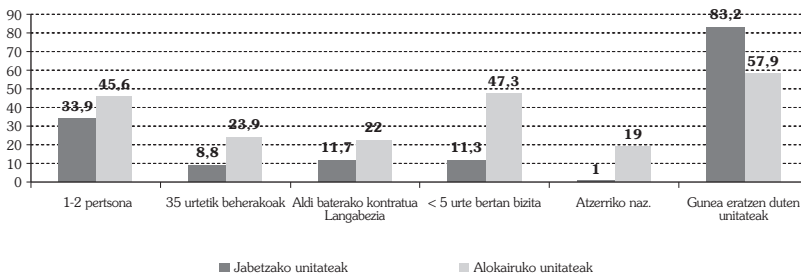
mugikortasun urriaren ondorio den antolamenduko langabeziaren zati bat deuseztatu egingo litzatekeelako.

Estatuarekin eta Europako eremuekin alderatuz gero, EAEko alokairu merkatuaren pisua oso mugatua da, eta, gainera, beherazko joera agertzen du: 1993an, EAEko bizikidetzaren unitateen % 9 bakarrik bizi ziren alokairuan. 2001ean, berriz, bizikidetzaren unitateen % 7,3 bakarrik bizi ziren eredu horretan (% 1 sektore babestuan eta % 6,3 sektore pribatuan). Eskaintza mugatua denez, prezioak oso altuak dira eta ez dute etxebizitzaren erosketarako hautabide logikoa suposatzen.

2005eko Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn: koiuntura inkestaren emaitza Txostenaren arabera, jabetzako etxebizitza da gehien nahi den aukera, etorkizunean etxebizitza eskuratzeko: etxea izateko beharra duten gazteen % 76k nahiago dute edukiera erregimen hori (% 82k, 2004an). Edonola ere, txosten honetako 4.2 puntuan adierazi den moduan, badirudi euskal gazteen artean alokairuaren aldeko eboluzio positiboa antzematen ari dela, beharbada, azken urte hauetan jabetzako etxebizitza eskuratzeari bereziki zaila delako.

Halaber, azpimarratzekoa da ere alokairuko etxebizitza batean bizi diren euskal bizikidetzaren unitateen ezaugarri sozioekonomikoek zenbait alde agertzen dituztela, jabetzako etxebizitza batean bizi direnen aldean: familia errentariak tamaina txikiagokoak izan ohi dira, pertsona nagusia gazteagoa izaten da eta lan egoera ezegonkorragoa du, eta denbora gutxiago darama egungo etxebizitzan bizitzen. Halaber, azpimarratzekoa da atzeritarren eta gunerik eratzten ez duten familien presentzia handiagoa antzeman daitekeela, alokairu eremuan bizi direnen artean.

77. grafikoa: Jabetzan eta alokairuan bizi diren familien arteko desberdintasun sozioekonomiko nagusiak EAEn



Iturria: Alokairu erregimena Euskal Autonomia Erkidegoan 2005. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Gazteak dira, bestalde, merkatu librean alokairu altuenak ordaindu ohi dituztenak; alokairu kontratuaren urtea geroz eta gertuagokoa izan, orduan eta altuagoa da ordaindu beharreko errenta: “Alokairu Erregimena Euskal Autonomia Erkidegoan 2005” txostenaren arabera –txosten hau itxi zen datan eskura zegoen azkenekoa–, alokairuko etxebizitza batean urtebete edo gutxiago bizi diren unitateek 466 € ordaintzen dituzten bitartean batez besteko, 10 urte edo gehiago daramatzatenak 195 €-tan kokatzen diren errentak ordaintzen dituzte batez beste. Alde hori, neurri handi batean, kontratu berrien garestitzearen ondorio da, Kontsumoko Prezioen Indizearen bidez indarreko

alokairu kontratuek izaten duten indexazioaren oso gainetik kokatuz. Edonola ere, egun oraindik badira errenta izoztuko hainbat kontratu, adineko pertsoneri onurak ekarriz. Alokairuko sektorean bizi direnek bertan jarraitzeko duten arrazoi nagusia etxebizitza erosteko nahikoa diru-sarrera ez edukitzea edo horiek ezegonkorrak izatea da. Hain zuzen ere, hainbat bizikidetzak unitatek alokairuan pentsatzen dute, jabetzako etxebizitza eskuratzeko aukera izan arteko aldi baterako konponbide moduan.

4.2. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTUA

Azken urteetan, euskal gobernua alokairua sustatzen saiatu da. Horrela, etxebizitza bideratzeko aurreko planean ezarritako jarduera ildoetan, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planean hain zuzen, edukiera erregimen horren aldeko apustua azpimarratu zen. Horretarako, alokairua sustatzeko politikak aplikatu ziren, jabetzako egoitzaren hautagai moduan, eta erosketarako nahikoa baliabide ez dituzten talde ahulenen beharrak estaltzera zuzendu zen. Horrekin batera, etxebizitza babestuz gozatzen duten pertsonen txandakatzea sustatu nahi zen, behar egoeran dagoen ahalik eta pertsona kopuru handienari arreta bermatze aldera. Halaber, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, 2002-2005 Gazte Planean ezarritako ildoak garatzeko, alokairu sozialaren eskaintza publikoaren sorrera ezarri zuen besteak beste, gazteentzako alokairuko etxebizitzaren % 25eko gutxieneko erreserba bermatzeko konpromisoa bezalaxe.

Ildo berari eutsiz, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak, hastapen printzipioen artean, honakoa ezartzen du: *“etxebizitza babestua alokatzeko politikak indartzea da, era horretan EAEn etxebizitza babestuen parke bat edukitzeko erabilera–eta gozamen-baldintza askorekin, eta formatu bakoitzean egokia den dimentsioarekin*. Halaber, Plan berriak esplizituki jasotzen du beste ardatz estrategiko bat (bigarrena), eta honelaxe dio: *“Alokairuaren lehentasunezko presentzia etxebizitza babestuaren sustapenean”*.

Edonola ere, alokairuko edukiera ereduaren sustapenari lehentasuna eman bazaio ere, eta esfortzu handia egin den arren, erkidegoko etxebizitza babestuko politika jabetzako eta azalera eskubideko etxebizitzaren sustapenean oinarritzen da, arrazoi oso ezberdinegatik.

Alokairuko etxebizitza babestuen sustapenaren alde Sailak bideratutako laguntza politikari dagokionez, hainbat kritika jaso zen elkarrizketak egin zirenean. Funtsean, EAE diru-laguntza gutxien ematen duen autonomia erkidegoetako bat dela kritikatu zen, alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenaren kasuan. Horrela, EAEn zuzenean aplikatzen den diru-laguntza % 10ekoa den bitartean (etxebizitzaren gehieneko salmenta prezioaren gainean), gainerako autonomia erkidegoetan kopuru hori bikoiztu egiten da, Andaluzian eta Valentzian are handiagoa izanez oraindik. Halaber, EAEn etxebizitza babestuaren alokairu prezioen diskriminazio politika ziurtasun ezeko iturria da, alokairuko etxebizitza babestua susta dezaketen horientzako, izan ere, alokairuaren errenta errentarien diru-sarreraren arabera da.

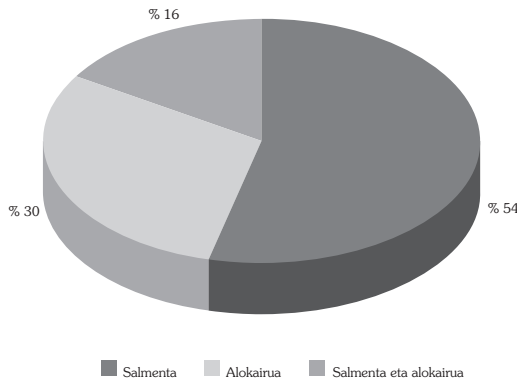
Halaber, alokairu sozialak alokairu babestuaren aurrean jasaten duen diskriminazioa kritikatu da, hau da, etxebizitza sozialek BOEen aurrean eskuratzen dutena: lehenengoek, % 15eko laguntza zuzena jasotzen dute, % 0n diruz lagundutako kredituarekin

batera. Bigarrenek, aldiz, % 10eko laguntza zuzena eta % 2n diruz lagundutako kreditua. Portzentaje horiek etxebizitza babestuko eredu horien gehieneko prezioei aplikatu ohi zaizkie. Horrela, BOEen gehieneko prezioa etxebizitza sozialena baino altuagoa izanda, bikoitza ia –eraikuntza kostua berdina izan arren–, azkenean alokairuko BOEei emariko laguntzak ere altuagoak dira. Hain zuzen ere, kontsultaturiko teknikari ezberdinek hurrengo paradoxa azpimarratzen dute: ekonomikoki, interesgarriagoa da alokairuko BOEak sustatzea alokairu sozialeko prezioetan, etxebizitza sozialak sustatzea baino (kontuan hartu behar da etxebizitza babestuaren araudiak ezarriko diren gehieneko prezioak hartzen dituela kontuan, beraz, alokairuko BOEen prezioak ezar litezke, etxebizitza sozialen mailan)¹⁰⁵.

Zentzu horretan, interesgarria da 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak jasotakoa azpimarratzea: *“sustapenari eman beharreko laguntzak kalkulatzeko, Etxebizitza Sozialak Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen antzeko prezioan baloratzeko (bi mota horien produkzio-kostuak antzekoak direnez) neurriak ezartzea aztertuko da, baina batean eta bestean errentak desberdinak izan daitezke lehenengoek izaera sozialagoa dutelako”*.

Udalei dagokienez, galdeketa bidali egin zitzairen, eta bertan galdetu, ea zein izango litzatekeen, tokiko gobernuaren ustetan, lehenetsuna izan beharko lukeen babes ofizialeko etxebizitza mota, gazteentzako etxebizitzaren arazoa konpontze aldera¹⁰⁶. Horrela, erantzunen % 53,5 salmentarako bakarrik izango litzatekeen etxebizitza babestua sustatzearen aldekoagoa izango litzateke; % 30,2 alokairuaren aldekoa zen, % 16,3, aldiz, bi ereduak sustatzearen aldeko agertu zen.

78. grafikoa: Inkesta bete duten udal ordezkarien ustez sustatu behar den etxebizitza babestuaren edukitze erregimena



Iturria: galdeketatik lortutako informazioetik abiatuz guk eginikoa.

¹⁰⁵ Gauzak horrela, azpimarratzekoa da Donostiako udalak adosturiko erakunde deklarazioa: Eusko Jaurlaritzari eskatu zioten alokairuko etxebizitza sozialaren sustapenerako laguntza politikek horien eraikuntza ez zigortzea, eta, beraz, etxebizitza sozialen gehieneko prezio ofiziala erregimen orokorreko BOEekin parekatzea, eta prezio horren gainean itzuli behar ez diren diru-laguntzak nahiz diruz lagundutako kredituak aplikatu zitezela.

¹⁰⁶ Erantzuteko eman ziren aukerak salmentako etxebizitza eta alokairuko etxebizitzarena izan ziren (adibidez, etxebizitza bat azalera eskubidean lagatzeko edota erosketa aukera duen alokairu formularen aukera bezalako nabarduretan sartu gabe).

Udalerriek biztanleen aldetik duten tamainaren arabera, tamaina erlatibo handienekoak dira alokairuko etxebizitza babestuko politikaren alde egiten dutenak, txikienak salmentako etxebizitza babestuko politikaren aldeko agertzen diren bitartean: lehenengoen batez besteko biztanle multzoa 9.000 pertsonatan kokatzen da, eta bigarrenena 3.000 pertsonatan¹⁰⁷.

Arduradun tekniko eta politikoei eginiko elkarrizketen esparruan, praktikan alokairuko etxebizitza babestuaren sustapena salmentakoaren aldean hain txikia izatea argitzeko emaniko arrazoi nagusiak hurrengoak izango lirateke:

- Arrazoi aipatuaren arabera, alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenak esfortzu finantzario oso garrantzitsua exijitzen du, jabetzako edo azalera eskubideko sustapenak bultzatzeko egin behar denaren aldean, eta hori ez da beti posible izaten tokiko administrazioentzako. Halaber, jabetzako erregimeneko etxebizitzak gizartean eta kulturaren erroturik egotea aipatzen da, edukiera erregimen horren arrazoi moduan. Ezaugarri hori argi geratzen da EAEko udaljerri ezberdinetan bideratutako inkesta eta zundaketa ezberdinetan.
- Bestalde, alokairuko etxebizitza babestuak kudeatu eta mantentzeko dauden zailtasunak ere agerian geratzen dira, ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten kasuan, etxebizitza husteko bideratu beharreko jardueren zailtasunekin uztartuta.

Ildo beretik jarraituz, elkarrizketaturiko hainbat arduradunek azpimarratu zuten beharrezkoa zela alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenaren aldeko apustua sustatzaile publikoen nahiz sustatzaile pribatuen ardura izatea. Horrela, oso garrantzitsua litzateke, azken horien kasurako bereziki, mota horretako sustapenen bideragarritasun eta errentagarritasun baldintzak hobetzea.

4.3. GAZTEENTZAKO ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTUEN INGURUKO EKIMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean, hainbat ekimen interesgarri garatu da jada, gazteei bereziki zuzenduriko alokairuko etxebizitza babestuen sustapenaren esparruan. Horietako batzuk hasierako antolamendu fasean daude, esate baterako, Getxo edo Irunen gazteentzako sustaturiko apartamenduak. Beste batzuk fase aurreratuagoan daude, adibidez, jada aipaturiko Kutxa eta BBK-koak. Beste batzuk, halaber, errealitate bat dira jada.

Ondorenean, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saisetarik eta hiru hiriburuetakoko Udaletatik martxan jarritako lau esperientzia interesgarri arreta emango zaio.

¹⁰⁷ Erantzunak aztertutako udaljerrien batez besteko 5.000 biztanlekoen kasurako.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ekimena Donostian

<i>Izaera</i>	<ul style="list-style-type: none"> Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak ekimen interesgarria garatu du Donostian, gazteentzako etxebizitzaren alorrean: "Alokairu Gaztea". 2004an jarri zen martxan, eta emantzipatu, eta lehen etxebizitza eskuratu nahi duten 30 urtetik beherako pertsoneri zuzendurikoa da, 3.000 eta 15.000 € bitarteko diru-sarrerak badituzte. Alokairu sozialeko 70 eta 100 etxebizitza artean sustatzea planifikatu zen Intxaurrendoko auzoan. Horien zozketa 2005eko udaberrirako aurreikusi zen.
<i>Iraupena</i>	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzak alokairuan eskaini ziren, gehienez bost urteko egonaldirako.
<i>Eskuratzeko aukera</i>	<ul style="list-style-type: none"> Gazte interesatuek –Sailak informazio gutun bat bidali zion adin eta diru-sarrera baldintzak betetzen zizutzen Donostiako 2.000 gazteri gutxi gorabehera, prozesuan parte hartzera gonbidatuz– izena emateko inprimakia osatu behar zuten, etxebizitza horiek eskuratzeko aukera izate aldera.
<i>Parte-hartzea</i>	<ul style="list-style-type: none"> Programa etxebizitzaren alorreko gazte parte-hartzea bultzatzeko ekimen moduan diseinatu zen. Horrela, adibidez, gazteen parte-hartzea sustatzen saiatu ziren etxebizitzaren diseinuan, banakako tokiak eta esparru komunak zehazteko, erabiliko zen kudeaketa ereduaz ezartzeko, eta abar. Bizitokiak, hasiera batean, 36 m²-ko neurri orokorrekarekin diseinatu ziren, nahiz eta gazteek aukeratzeko 8 tipologia proposatu ziren. Horietatik bi erabilera bakarrekoak ziren, eta gainerakoak, berriz, bi, hiru edo lau gazteek partekatuzko.
<i>Esleipenak</i>	<ul style="list-style-type: none"> Esleipenak 2005eko martxoan egin ziren, eta behin apartamentuak zozketatu eta esleituta, lantaldeak eratu ziren esleipendunekin, komunitatearen antolamendua, instalakuntzen mantentze lanak, zonalde komunak erabilera, eta abar bezalako kontuak jorratzeko. Bizitoki guztietatik, 93 banakakoak dira eta 27 egoitza eremu handiagoetan banaturik daude. Horietan bizitokia beste 2 edo 3 kideekin partekatu ahal izango da. Guztira, 250-300 pertsonak eman zuen izena, oso kopuru txikia Sailaren beraren iritziz, batez ere kontuan hartuta 2000 pertsona inguruk etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen zituela. 2005eko martxoan, 120 apartamentuak esleitu zitzaizkien 249 gazteri. Haien bizitokia izango dute, hilean 70 €-ko errenta ordainduta. 2005eko azaroan, Donostiako udalak eraikuntza lizentzia onartu zuen, eta obrak 26 hilabete barru amaitzea aurreikusi da.

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Bilboko Udalean

<i>Helburua</i>	<ul style="list-style-type: none"> Aukeratutako ekimena Bilboko Udak Etxebizitzak erakundeak garatu du, eta hiriko auzo hondatuak etxebizitzak erabat birgaitzean datza, gerora horiek gazteentzako apartamentu bihurtzeko. Modu horretan, bi helburu betetzen dira: <ul style="list-style-type: none"> Batetik, gazteen taldearen ezaugarrietara egokituriko alokairuko etxebizitza eskaintzea. Bestetik, hondatutako auzoen birgaitze sozialean laguntzea.
-----------------	--

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Bilboko Udalean

<i>Sorrera eta eboluzioa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Lehenengo esku-hartzea Cantalojas kaleko 4.ean egin zen, eta bertan egokituriko etxebizitzetan gazteak bizi dira jada. • Ondorenean, 2005eko urtarilean, beste 10 etxebizitza eman ziren Gorte kaleko 16.ean. Alokairu erregimenean eman zitzaizkien, 35 urte baino gutxiagoko gazteei. Sustapena udal sozietateak 1998an erositako eraikin batean bideratu zen. Eraikina XIX. mende amaiera aldekoa zen, eta bost solairu zituen. Oso egoera kaskarrean zegoen, eta, beraz, beharrezkoa izan zen esku-hartze osoa egitea. Birgaitzearen aurrekontua oso altua izan zen -1.362.000 €-, azpiegituraren egoera hondamenekoa zelako. Erreformatzako aurreko azpiegitura gehiena errespetatu du, dekorazioko elementuak bezalaxe.
<i>Ezaugarriak</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza txikiak dira, 45 eta 60 m² artekoak, emantzipazio prozesuaren lehenengo fasean dauden gazteen beharretara ondo egokiturikoak. Etxebizitzek argitasun handia dute, eta gela bat edo bi, egongela, sukaldea eta komuna dituzte. • Etxebizitzetako bat mugikortasun urriko pertsonentzako egokitu da. • Etxebizitza horien batez besteko alokairua 200 €-koa da hileko. • Jarduera horren xedea ez da bakarrik eraikina erreformatzea, gazteentzako alokairuko etxebizitzak egiteko, baizik eta San Frantzisko eta Bilbo Zaharra auzoen gizarte birgaitzeko proiektu zabalago baten esparruan ekintzak garatzea. Proiektuak udaleko indar politiko guztien aho bateko babesa jaso du. • Bada jada martxan dagoen birgaitze proiektu berria, zehazki Gorte kaleko 34.ean, eta antzeko ezaugarriak izango lituzketen beste batzuk bideratzea ere aurreikusi da.

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Donostiako Udalean

<i>Helburua</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aukeraturtako ekimenaren helburu nagusia "hasteko laguntza" ideian laburbil daiteke. Gazteentzako aldi baterako alokairuak sustatzean datza, ekipamendu publikoko eremuetan.
<i>Funtsa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Programaren sorburua hirigintza antolamenduan ekipamendu publiko moduan definituriko partzelak gizarte behar berrietara egokitu behar direla eta horiek modu berritzailean erabili behar direla uste izatean oinarritzen da; horrela, interes orokor eta sozialaren behar ezberdinei erantzun zate, horien artean laguntza motakoak, eta, zehazki, bititoki izaerakoak estaliz. Erabilera horren berrikuntzetako bat ekipamendu publikoko partzelak erabiltzea litzateke, gazteentzako alokairuko apartamentuak eraikitzeko. • Programa hori egungo hirigintza ekimenen lehentasunezko helburuan sartzen da, etxebizitzaren eraikuntza pizteko, babes ofizialekoak bereziki, salmentan eta alokairuan. Horrela, gazteen etxebizitza beharri aurre egiten saiatu nahi dute. • Edonola ere, Donostiako Udalak dio ez dela programa bakarra, ezta nagusia ere, gazteentzako etxebizitzaren alorrean. Garrantzitsua salmentako nahiz alokairuko etxebizitza babestuaren sustapena da, antza. Izan ere, haien zehabespenen arabera, etxebizitza babestuaren eskatzaileen % 60k 30 urte baino gutxiago ditu, eta % 75ek 35 baino gutxiago. Azken batean, "hasteko laguntza" ohiko etxebizitza babestuko politikaren osagarri moduan hartzen da.
<i>Ezaugarriak</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Gazteentzako apartamentu blokeek hirugarren adinerako sustatzen ari diren tutoretzapeko apartamentuen antzeko ezaugarriak dituzte: <ul style="list-style-type: none"> - Apartamentuen azalera 45 m² ingurukoa da, eta logela bat, egongela, sukaldea eta bainugela dituzte. - Horiak kokatzen diren blokeek esparru komunak dituzte, gizarte erabilerarako eta partekaturiko zerbitzuetarako.

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Donostiako Udalean

Eremu komunaren diseinua

- Eremu komunaren eta erabileren banaketa definitu egiten dira, programaren garapenean aurrera egiten den heinean:
 - Horrela, kasu batzuetan, Montpellierreko kasuan bezala, esparru komuna aurreikusi da garbitokirako, garbigailu eta lehorgailuekin.
 - Baratzategiren kasuan, esleipendun suertatu ziren gazteei galde egin zitzairen, esparru komunaren definizioaren gainean; terraza komuna, etorkizunean errentariaren proposamenarekin bat etorri, solarium moduan erabiliko da, eta bizitoki eraikineko erdi-sotoaren erabilera definitzeaz dago oraindik.
- Beste alde interesgarri bat garajeena da. Eraikin batzuk aurreikusita dituzte, beste batzuk, ordea, ez (Montpelier eraikinean, adibidez). Ez dira ezinbestekotzat jotzen, eraikuntza garestitu egiten dutelako, beraz, bizikletak uzteko *parkinga* egitearen aldeko apustua egiten da, horiek gordetzeko trastelekuen tamaina handitzearen aldeko faktorearekin batera.
- Halaber, eraikuntza berrien ezaugarriak ere azpimarratzekoak dira, jasangarritasunari dagokionez. Izan ere, zelula fotovoltaikoak dituzte, etxetresna elektrikoaren sorta mugatuarekin batera, kontsumoa txikiagoa izan dadin (esate baterako, ez dute ontzi garbigailurik).

Izaera juridikoa

- Ekipamendu publikoko partzeletan jartzean, etxebizitzek ezin dute babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio berdineko erregimen administratiboa izan, eta, beraz, ezin dira besterendu.
- Erabilera berritzaile hori oinarritzeko txosten juridikoa¹⁰⁸ egin zen, eta horrek udalari “*gazteen aldi baterako bizitoki izateko eraikin publikoak toki ekipamenduko partzeletan eraikitzeke Plan Berezia*” izenekoan onartzeko balio izan zion. Izenak berak etxebizitzei edo apartamentuei inolako erreferentziarik egitea saihesten du, zorrotasun juridikoko arrazoiengatik. Edonola ere, udaleko arduradunek adierazi zutenaren arabera, ondorenean mota horretako ekimenak garatu dituzten beste toki batzuetan, apartamentu izena erabili dute.

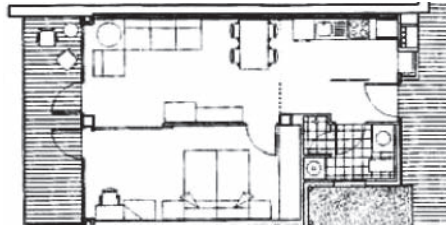
Eskuratzeko aukera

- Eskuratzeko izena eman ohi dute Udalak sustapen horietarako espresuki irekitako zerrendetan. Berezitasuna da esleipendun suertatzen diren pertsonen BOEen zozketetan parte hartzen jarrai dezaketela, bizitoki horietan aldi baterako bizitzen diren bitartean, etxebizitza babestua erosteko aukera izan dezaten.

¹⁰⁸ Txosten juridikoa aldekoa izan zen, neurri handi batean Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari esker, izan ere, “komunitatearen ekipamendu” kontzeptuari izaera irekia ematen dio, izendapen horren barruan sar daitezkeen jarduerak zehaztu edo xehetasunez zerrendatu gabe. Horrela, Udalaren eskuetan uzten da jarduera jakin bat bertan sar daitezkeen edo ez erabakitzearen ardua.

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Donostiako Udalean

3. irudia: Gazteentzako aldi baterako bizitokia Donostiako Iza eraikinean



Iturria: Donostiako Etxegintzak eskaintako planoak. Argazkia: SIISS – Dokumentazio eta Ikerketa Zentroa.

Baldintzak

- Ezaugarri bereziak dituztenez, etxebizitza hauek eskuratu ahal izateko bete beharreko baldintzak hurrengo hauek dira:
 - Urteko diru-sarrera gordinak 3.000 eta 21.000 € bitartekoak izatea. Eskatzailearen diru-sarrerak bakarrik hartuko dira kontuan, hura bakarrik izango baita alokairu kontratuaren titular. Neurri horren bidez, titulartasun anitzetatik erator daitezkeen gatazkak ekidin nahi dira.
 - Halaber, kontratuaren sinadurarako, esleipendunek 6 hilabeteko errentaren bermea jarri beharko dute, dirutan edota erakunde eskudun baten abal bidez. Modu berean, berme hori kontratuaren indarraldian mantenduko dela ezartzen da, eta higiezinaren okupazioa amaitzerakoan itzuliko da bakarrik.
 - Adinaren baldintzari dagokionez, eskatzaileek hogeita bi urte beteta izan beharko dituzte, eta hogeita hamaika bete gabe.
 - Eskatzaileek hirian erroldaturik egon behar izan dute, gutxienez, hiru urtez azken bost urteetan, edo tarte horretan hirian lanean aritu izana.

Iraupena

- Gehienez, 5 urteko iraunaldia ezartzen da, eta ez dago luzatzeko aukerarik:
 - Batetik, administrazioaren ikuspegitik zaila izango litzatekeelako ekipamenduko lurzoruetan egonaldi luze edo mugagabeak ahalbidetzea justifikatzea.
 - Bestetik, programaren helburuagatik beragatik. Izan ere, "hasteko laguntza" ematean datza; apartamentu tipologia horrek helduen biziari ekiten dioten gazteei egokituriko etxebizitza eskaintzea du xede. Espero da, emantzipatu berriko lehenengo urte horietan, nahikoa garapen ekonomiko izatea, gerora etxebizitza librea, edo salmenta edo alokairuko babes ofizialeko etxebizitzara jotzeko.
- Horrela, gainera, programa ahalik eta hiritar multzo handienari irekitzeko beharrezkoa den txandakatzea bermatzen da.

Gazteentzako etxebizitzari buruzko esperientzia Donostiako Udalean

Garapena

- Donostiako udalaren plangintzarekin bat etorritik, programa 225 bitzitokirekin hasiko omen da agintaldi honetan. Horien alokairua 200 € ingurukoa izango litzateke hileko, eta azalera 45 m² ingurukoa. Etxebizitzak hirian barrena kokatutako lau edo bost bloketan banatuko lirateke, Baratzategi (Intxaurren), Iza, Marrutxipi, Manteo eta Montpellier bezalako tokietan.
- Egun eraiki da jada 67 bitzitokiko eraikina Baratzategin (horietako bat pertsona ezinduentzako egokiturik dago). Etxebizitzak 2005eko urrian entregatu ziren. 22 eta 30 urte bitarteko 1.000 eskatzaile inguru aurkeztu ziren.
- Txosten hau egiteko beharrezkoa zen informazioaren bilketa amaitu zenean, 48 apartamentu bukatzen ari ziren izan. Horiek esleitu dira jada:
 - 49 m²-ko etxebizitzak dira –hiru etxebizitza daude 7 m² gehiagorekin, mugikortasun urriko gazteei zuzendurik–, terraza, garaje tokia eta trastelekuarekin.
 - Apartamentu bakoitza angeluzuzen moduan diseinaturik dago, eta luzetara banaturik dago ate lerragarri baten bidez. Ate horrek egongela eta sukaldea, logela eta bainugelatik banatzeko balio du (ikusi 3. irudia). Gela guztiak kanpoaldera ematen dute, eta 9 m²-ko terraza dute.
 - 240 € hileko hasierako errenta ezarri da.
 - Obraren kostua 4.170.000 €-koa izan da gutxi gorabehera.
 - 2004an eginiko zozketan, 22 eta 30 urte bitarteko 1500 donostiarren izenak sartu ziren.

Gizarte laguntza

- Programa hori talde politiko guztiak babestu dute, eta udaleko arduradunen ustetan, oso ondo hartu dute ere hiritarrek zein komunikabideek.
- Hala eta guztiz ere, proiektuak zailtasunak ere izan ditu. Horrela, neurri bateko polemika piztu zen bitzitoki horiek, zuten izaeragatik, ez zirelako Eusko Jaurlearitza Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren aurretik indarrean zeuden jarduerak babesturik geratzen, eta, ondorioz, ezinezkoa zelako alokairuko etxebizitza babestuen sustapenera zuzenduriko laguntzak eskuratzea.

Hobekuntzak

- Programaren arduradunen iritziak, aldatu beharrek zenbait alde badira, programak hobeki funtziona dezan. Zehazki, esleipena errefusatu dutenen tasa altua antzeman da, entregaturiko lehenengo sustapenean: batzuetan, esleipendunek bitzitokia aldatu zutelako izan zen, baina, gehienetan, gazte esleipendunek emantzipatzeko erabakiari uko egin ziotelako edo atzeratu egin zutelako. Arazo horiei konponbidea topatzeko, programaren arduradunek tarte objektiboa berriro definitzeko aukera proposatu dute, gehieneko adina 30 urtetik 35era igoz (esleipenaren batez besteko adina 26 urtekoa izan da). Horrela, emantzipazio prozesua benetan hasten dabilzan horien perflera hobeki egokitzen saiatuko dira.

Gasteizko Udala

Ikasle egoitzak

Gasteizko hiriburuko El Pilar Gizarte Etxean, hau da, ekipamenduko kalifikazioa duen lurzoruan, gazte ikasleentzako egoitza eraikitzea proposatu da, 82 bitzitokirekin. Prezioak UPV-EHUko egoitzaren prezioen antzekoak izango dira.

Gazte langileentzako egoitzak

Jundizeko industrialdean, ekipamenduetarako kalifikaturiko lursailetan, Gazte Langileentzako Egoitza eraikitzea proposatu da. Xedea industrialde horretan lan egiten duten pertsonen bitzitokia eskaintzea izango da. Gasteizko Udaleko Ekonomia Sustapenerako Sailak planifikatu eta kudeaturikoa da.

Lehen ere adierazi den moduan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak Zuzkidura Bizitegien irudia sortzea ezartzen du “Alokairu” moduan, nahiz

eta bititokiko konponbide horiek ez duten, bere horretan, babes publikoko etxebizitzaren kalifikaziorik merezi. Zentzu horretan, azpimarratzekoa da Etxebizitza eta Gizarte Gaie-tako Sailak hartutako erabakia, mota horretako bititokiak sustatzeko. Horrela, biztanleek orokorrean, eta gazteek bereziki, beren egoitza beharra ase ahal izango dute, beren behar eta inguruabarrei bereziki egokituriko jarduera baten bidez. Edonola ere, adinean aurrera doazenez ere bititoki mota hau eskuratzeko aukera izango dute.

Gazteei familiaren etxetiko lehen ateraldi hori erraztu nahi dieten ekimen horietan guztietan, badirudi arazo nagusiak horiek definitzen dituzten ezaugarrietako batekin zerikusia duela, hain zuzen ere alokairuko etxebizitzan egoteko denbora mugaketarekin, normalean 5 urtean kokaturikoa. Behin denbora hori igarota, etxebizitzetan sartu zireneko egoera ekonomiko antzekoa duten gazteek etxebizitzara iristea galarazten dien merkatuari aurre egin behar diote. Ondorioz, berriro ere adierazi beharrekoa da programa hauen asmoa ohiko etxebizitza babestuen sustapenaren alde egiten duen politikaren osagarri izatea besterik ezin dela izan. Horrela, emantzipazioaren lehen fasea amaitzen duten gazteek beste etxebizitza bat eskuratzeko benetako aukera izango lukete, aldi baterako bititoki horietatik irtetarakoan.

5. BITARTEKOTZA PUBLIKOA ALOKAIRU MERKATUAN

5.1. SARRERA

Etxebizitzaren merkatuan alokairuaren ereduaren garrantzia txikia denez, herri administrazioek hainbat programa eta plan diseinatu dituzte azken urte hauetan, alokairuko etxebizitzek higiezinaren merkatuan duten bolumena hazteko asmoz. Helburu hori lortze aldera garatutako neurrietako bat bitartekaritza publikoarena izan da alokairuko merkatuan, etxebizitzaren eskaintzaile partikularren eta etxebizitza eskatzaileen artean. Xedea alokairuko merkatua sustatzea eta etxebizitza hutsak mugimenduan jartzea izan da.

Horrela, estatu mailan eta 2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Plan berriaren esparruan, Alokairuaren Sozietate Publikoa (SPA) delakoa sortu zen 2005eko apirilaren. Adierazitako erakundearen xedea alokairuko merkatua dinamizatzea da. Horretarako, hirugarren batzuen etxebizitzak kudeatzeko ardura hartuko du, horiek etxebizitzaren merkatuan sartzeko:

- Batetik SPAk berdintasuna eta egonkortasuna eman nahi dio merkatuari, jabeak errenta kobratuko duela bermatuz, eta higieztina egoera onean egongo dela ziurtatuz, itzulera jazotzen denean: lehen kontratua sinatzen denetik eta etxebizitzak haien poltsan jarraitzen duen bitartean, higieztinari dagokion errenta jasoko duela bermatzen zaio errentariari, etxebizitza okupaturik dagoen edo ez alde batera utzita.
- Bestalde, errentariak alokairurako etxebizitza eskaintza zabalaren onurak jasoko dituzte, kalitate, bizigarritasun, gehieneko azalera eta gehieneko prezioaren bermeekin. Azken hori udalerraren eta kokatzen den zonaldearen arabera ezarriko da. Gainera, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handieneko taldeei produktu zehatzak eskaintzea aurreikusi da. Talde horien artean, adibidez, gazteak kokatuko lirateke.

Errentariet hileko errenta ordaintzen diote SPARI, eta SPAk, aldi berean, jabeari dagokion zatia ordaintzen dio, emaniko zerbitzua ematetik eragindako kostuak estaltzera zuzenduriko portzentajea kendu eta gero (gutxi gorabehera, % 20).

Errentari izan nahi dutenek gutxieneko soldata 1,5 aldiko diru-sarrera maila izan beharko dute gutxienez, eta ordaintzeko ahalmena dutela dokumentu bidez frogatu. Horretarako, bai laneko kontratua, bai "*helburu berdina betetzea ahalbidetzen duen izaera ezberdineko beste edozein lotura*" –errentaren lau hilabeteko banku abalaren bidez, "*ordaintzeko nahikoa ahalmen duen*" fida-tzaile solidario bat– erabil daiteke. Hala eta guztiz ere, ez da inolaz ere onartuko etxebizitza okupatuko dutenen diru-sarreraren % 30a baino gehiago errentaren ordainketarako erabiltzea.

SPAk higiezinaren egoera ona bermatzen du, eta horretarako, arrisku anitzeko aseguruak eta errentariak errenta ordaintzen ez duen kasurako aseguruak hartzen ditu. Laguntza juridikoa eta epaitegietako kostuak ere estaltzen dituzte aseguru horiek.

Sozietate berri horrek ez du bulego propiorik izango, sarean egingo baitu lan, itunen eta lankidetzaren bidez, autonomia erkidegoekin, udalekin, gazten institutuekin, higiezinaren agentziekin eta finka administratzaileekin. Plangintzaren arabera, Gobernuak 25.000 etxebizitza kudeatuko direla espero du, 2005-2008 tartean.

Erkidego mailan jarduera ildo beretik jarraituz, Nafarroako Foru Erkidegoak, adibidez, Nafarroan Etxebizitzari Babes Publikoa Emateari buruzko ekainaren 24ko 8/2004 Foru Lege berrian, alokairua sustatzeko bildutako neurrien barruan, aukera legal espresa ezartzen du, herri administrazioek eta haiek erabilitako erakundeek etxebizitza hutsak merkatuko prezioan aloka ahal izan ditzaten, eta etxebizitzak alokairuetarako, azpierrementamenduetarako edo erabilera lagapenentarako utz ditzaten prezio babestuetan, prezioan ager daitezkeen aldeak ordainduz. Ekimen horren oinarrian dagoen helburua, argi eta garbi, etxebizitza hutsak alokairuko merkatuan jartzea da.

Kataluniako Autonomia Erkidegoan, aldiz, bitartekaritza ekimena alokairu sozialean oinarritzen da. Alokairu soziala diru-sarrera baxueneko biztanleen beharrak estaltzera zuzenduriko prezio baxuagoko alokairu eskaintza izango litzateke. 2004-2007 Etxebizitza Planean garatzen den araudiak biltzen duenaren arabera, Alokairu Sozialeko Bitartekaritza Sarea sortzen da. Bertan, tokiko etxebizitza poltsa ezberdinak sartzen dira, tokikoen gaintekioekin edota irabazi asmorik gabeko gizarte erakundeek kudeaturikoekin batera.

Ideari dagokionez, bitartekaritza publikoko ekimen horiek ez dira erabat berritzaileak, horrelako esperientziak urte batzuetatik hona garatu izan direlako

Gaztela eta Leonen, Andaluzian, Valentzian, Madrilen, Errioxan eta Galizian, EAEn bertan ere garatzeaz gain. Gazteentzako etxebizitza-politikaren eremuan adibidez, Injuve – Espainiako Gazteria Institutuak Gazteentzako Alokairuko Etxebizitza Poltsa jarri zuen martxan 1995ean. Horren bidez, autonomia erkidegoekin lankidetzan, alokairu etxebizitzak 18 eta 35 urte bitarteko pertsoneri eskaintzen saiatzen dira, merkatuko batez besteko prezioaren azpitik. Etxebizitza horiek eskuratzeko aukera izateko, beharrezkoa da errentarietako batek gutxienez lanbideen arteko gutxieneko soldata 1,5 aldiz baino gehiagoko diru-sarrerak ziurtatzea, edo, bestela, fidantza solidarioa duela ziurtatzea. Hala eta guztiz ere, ez da inolaz ere onartzen errenta ordaintzeko diru-sarrera guztien % 30 baino gehiago eman behar dituen pertsonarik. Injuvek adierazitakoaren arabera, etxebizitzaren jabeek segurtasuneko erabateko bermeak dituzte, etxebizitzaren arrisku anitzeko eta errenten ordainketa ezeko aseguruaren estaldurari esker. Aseguru horiek ordaintzeko ardura adierazitako erakundearena da.

Ondorenean, azterketak EAEn, alokairuko merkatuan eta azken urte hauetan, garatutako hiru bitartekaritza ekimen publikori emango die arreta: Eusko Jaur-laritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Bizigune Etxebizitza Hutsaren programa; Donostiako Alokabideko bitartekaritza zerbitzua eta Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoaren bitartekaritza zerbitzua.

5.2. BIZIGUNE PROGRAMA

Etxebizitza hutsa EAeko¹⁰⁹ etxebizitza merkatuaren arazo nagusienetako bat da. Autonomia Erkidegoak aztertuz gero, proportzioak asko aldatzen dira: Extremaduran, ia % 18ra iristen da, Galiziaren eta Valentziako Erkidegoaren, eta Balear Uharteen eta Errioxaren aurretik. Tasa baxuenak Kantabrian, Madrilen eta EAEn agertzen dira. 2001eko eroldaren arabera, EAeko etxebizitza hutsen portzentajea % 9,7koa zen (86.285 etxebizitza), Estatuan baino 4,2 puntu baxuagoa, eta EAEn, 1991n, bildutako datua baino 3,9 puntu baxuagoa. Okupatu gabeko etxebizitza horien % 30 landa esparruetan kokatzen ziren, eta gainerako % 70, berriz, hiriguneetan. Proportzioa altuagoa zen Bizkaia eta Gipuzkoan (% 10,1 bi kasuetan), Araban baino (% 7,7). Bilbo eta Donostiako etxebizitza hutsen portzentajea % 8,1koa zen (12.000 eta 6.300 etxebizitza, hurrenez hurren), eta Gasteizkoa, berriz, % 6,9koa (6.100 etxebizitza).

Edonola ere, datuak aldatu egiten dira erabilitako iturria ere aldatzean. Izan ere, etxebizitza hutsarekin uztarturiko zailtasun nagusienetako bat hortxe dago,

¹⁰⁹ Estatuko gainerako tokietan bezala. Espainia, hain zuzen ere, etxebizitza hutseko proportzio handieneko herrialde europarra da. Bigarren etxebizitzaren alorrean, Grezia bakarrik kokatzen da Espainiaren gainetik.

definizioan bertan: ez dago definizio bakar bat, guztiok adosturikoa. Hori dela eta, hitz berdinen barruan, hainbat errealitate ager daitezke. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eginiko *EAEko etxebizitza hutsei buruzko biurteko estatistikaren* kasuan, bigarren egoitzako etxebizitzak edo sasoikakoak ere sartzen dira izenburu horren pean. 2005eko Inkestaren arabera, EAEko hiriguneetan 54.445 etxebizitza huts zeuden, alegia, etxebizitza guztien % 6,8. Horietatik, % 37 inguru bigarren egoitza edo sasoikako egoitza moduan sailkatzen ziren, eta gainerakoak, inor bizitzen ez den etxebizitza, edo salmenta edo alokairura zuzendutako etxebizitza moduan. Azpimarragarria da 2001etik aurrera ia lau puntuko jaitsiera egon dela hutsik dauden etxebizitzen parkearen portzenta-jean, adierazitako inkestak eginiko zenbatespenak kontuan izanda (2001ean, % 10,4n kokatzen zen, eta 2003an, % 7,7n). Hiriburuek eta udalerrri handiek tasa baxuagoak agertzen dituzte, eta batez besteko pilaketa handiagoa dela ikus daiteke udalerrri ertain eta txikietan (Bilbo-Mungiako funtzio eremuak, Biasterri, Zarautz-Azpeitia, Bilbo-Arratia eta Gernika-Markina dira nabarmenenak). Inkestak, bestalde, “etxebizitza huts kudeagarriaren” kontzeptua sartzen du. Kontzeptu hori bigarren etxebizitzarako utzitako etxebizitza izan gabe, salmenta edo alokairuko merkatuan ere agertzen ez den etxebizitza bilduko luke. Mota horretako etxebizitzen bolumena 2005ean, EAEn, 26.691 alekoa omen zen. Kopuru hori etxebizitza hutsen multzoaren % 49a da, eta etxebizitza guztien % 3,3 (% 2,4 Araba eta Bizkaian, eta % 5,4, Gipuzkoan).

Etxebizitza Hutsaren Bizigune Programa testuinguru horretan sortu zen, EAEko etxebizitza hutsak mugimenduan jartzeko helburu nagusiarekin¹¹⁰. 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren barruan kokatu zen, alokairuko etxebizitzaren eskaintza bultzatzeko beharrari nahiz iraunkortasun printzipioari eta etxebizitza berriak eraikitzeke baliabideen kontsumoaren mugari erantzunez. Halaber, kontuan hartu beharrekoa da alokairu babestuko programa bat dela.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eginiko kalkuluen arabera, EAEn 25.000 etxebizitza egon zitezkeen, bigarren egoitza izan ez, eta azken bi urteetan okupazioa izan gabe. Parke hori zen adierazitako esku-hartzearen xede nagusia. Etxebizitza horiek merkatura ateratzea bultzatzeko, zentzu bikoitzeko hainbat jardura planifikatu ziren:

- Batetik, etxebizitza horien alokairu babestuari pizgarriak eman zitzaizkion, birgaitzerako laguntzak antolatuz, eta etxebizitza hutsak eragile publikoei lagatzeko sistemak martxan jarri.
- Bestalde, etxebizitza hutsak egoteari pizgarriak kentzera zuzenduriko formula ezberdinak aztertzea planifikatu zen, horretarako finantza eta zerga neurriak erabiliz.

¹¹⁰ Atal honetarako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko dokumentazioa eta informazioa erabili dira, Bizigune Programaren gaineko kasu azterlanean bildutako informazioarekin batera. Azken informazio hori “Gazteen aukerak etxebizitza eskuratzeko – Euskadi Europako Testuinguruan” txostenean biltzen da.

Bizigune Programaren kudeaketaren ardura Visesa sozietate publikoari dagokio (Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A.). Sozietate horren % 67ren partaidetza Eusko Jaurlaritzarena da, eta gainerako % 33a, berriz, Euskal Aurrezki Kutxena. 2004ko irailetik aurrera, Alokabide sozietate publikoa (Visesak eta Euskal Aurrezki Kutxek % 50ean partekatzen dute) programako alokairuko etxebizitzaren kudeaketa arruntaz arduratzen da.

Funtzionamendua honakoa izango litzateke: gehienez 120 m²-ko azalera duen eta azken 12 hilabeteetan okupaturik edo alokatuak egon ez den etxebizitza huts baten jabeak etxebizitza lagatzen dio Visesari, gutxienez 5 urtez. Hark hilero alokairuaren errenta ordainduko zaiola bermatzen dio, etxebizitza egoera onean itzuliko zaiola bezalaxe, lagapena amaitzean. Berme horien bidez, jabeek etxebizitzak alokatzeari dioten errepairoa gainditu nahi da.

- Aurrerago aztertuko diren bitartekaritzako udal programetan ez bezala, Bizigune Programan ez da inolako kontratu harreman zuzenik ezartzen jabearen eta errentariaren artean, Visesa baita kontratu solteak egiten dituen errentatzailearekin eta errentariarekin. Formula horren bidez posible da errentariak aukera berdintasuneko irizpide objektiboan arabera aukeratzea, eta, beraz, talde ahulenen arteko etxebizitza beharra estaltzeko aukera dago. Hori, adibidez, ezin berma daiteke azken aukeraketa jabeari dagokionean, udal politsetan gertatzen den moduan. Kasu horretan, diru-sarrerara maila handieneko eskatzaileak aukeratzeko joeraren arriskua dago, talde ahulena kanpo utzita. Talde ahul horien artean, kontratu ezegonkorreko gazteak edo etorkinak egongo lirateke.
- Programa horren esparruan, bizigarri izan, eta merkatura ateratzeko erreforma bat behar duten etxebizitza hutsek Sailak eskaintzen duen birgaitze laguntza jasotzeko aukera dute. Horrela, erreformaren kostua finantza dezakete, interesik gabe, gehienez 18.000 €-tan. Visesa da erreforma ordaintzen duena, gerora obrek eragindako gastua jabeari ordaintzen dion hileko errentatik deskontatuz, kontratuak iraungo dituen 5 urteetan pixkanaka kitatzen joanez. Horrela, etxebizitzek bizigarritasun baldintza onargarriak beteko dituztela bermatzen da, oinarriko instalazioak modernoak izango direla eta behar bezala funtzionatuko dutela bermatuz.

Etxebizitza huts bat Bizigune Programan onartzeko, hurrengo prozesua jarraitu behar da:

- Jabea harremanetan jartzen da Bizigunerekin, bere etxebizitza eskaintzeko.
- Ondorenean, etxebizitzaren gaineko txosten teknikoa egiten da. Bertan, bizigarritasun baldintza egokiak eskaintzeko beharrezkoa den erreforma mota adierazten da, horrelakorik behar den kasuan.
- Tasazioaren ardura kanpoko agente bati eskatzen zaio, hark etxebizitzak merkatu librean izango lukeen alokairu errenta balora dezan.
- Kanpoko tasazioaren emaitzekin, Visesak proposamen bat egiten dio jabeari, eta hura ados badago, etxebizitza Visesari lagatzeko kontratua sinatzen da.
- Etxebizitzak erreforma bat behar badu, Visesak beharrezkoak diren obrak kontratatze-ko ardura hartuko du, eta etxebizitza bizigarri izateko egoeran dagoenean, errentaria aukeratzen da, Etxebide – Euskal Etxebizitza Zerbitzuaren bidez.
- Behin errentaria aukeratuta, etxebizitza esleitu, eta alokairu kontratua sinatzen da.

- Visesak etxebizitzaren jabeari alokairuak merkatuan izango lukeen preziotik gertu kokatzen den kopurua ordaintzen dio, nahiz eta gehienez ezarritako prezioa 660 €-tan kokatzen den hileko eta etxebizitza bakoitzeko¹¹¹.

Errentariak etxebizitza eskatzaile moduan izen emanda egon behar dute Bizigune Programan, Etxebiden, eta haien diru-sarrera gordinak urtean ezingo dira 3.000 € baino gutxiagokoak edo 21.000 € baino gehiagokoak izan¹¹². Biziguneko etxebizitza baten esleipendun suertatzen den pertsona batek birritan errefusatzeko badu etxebizitza, baja emango zaio, bai programako eskatzaile zerrendatik, baita Etxebidek esleitutako BOE etxebizitzaren eskatzaile zerrendatik ere, bi urteko tartez. Biziguneko etxebizitza baten esleipendunek etxebizitza babestua eskuratzeko aukera izaten jarraitzen dute, bai alokairuan, baita jabetzan ere.

Bizigune Programako etxebizitza baten esleipendunek errenta ordaintzen diote hileroko Alokabideri. Kopurua, gehienez, haien diru-sarrera haztatuen % 30ekoa izango da, hau da, alokairu babestu bat. Alokabideri errentariak ordaintzen dion errentaren eta gerora jabeari ordainduko zaionaren arteko aldea Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren ardura izango da. Alokabidek errentariei hileko errenta kontratzearen ardura du, ordainketa ezen jarraipena egin, eta errentarien arazo eta kezak aztertzearekin batera.

Azken batean, Bizigune programa etxebizitza hutsa mugimenduan jartzeko programa eta diru-sarrera baxuak dituzten biztanle multzoei zuzenduriko alokairu sozialeko programa da aldi berean.

Bizigune Programan bildutako etxebizitzak esleitzeko prozedura Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2003ko apirilaren 23ko Aginduak arautzen du modu orokorrean. Gidalerro horiek Visesak zehaztu ditu ondorenean. Sailak emaniko informazioaren arabera, prozedura hurrengo litzateke:

- Interesdunek etxebizitza eskatzerakoan aukeratutako udalerriri lehentasuna ematen zaio. Aukeraketa hori Etxebideko izen-emate inprimakian eginikoa izango da. Biziguneko izena emanda egon, eta baldintzak betetzen dituztenetik, esleitu beharreko etxebizitza kokatzen den udalerrian eskatzaile moduan izena eman dutenak aukeratzeko dira bakarrik, eskatzaile moduan izena ematea posible diren lau udalerririk kontuan hartuz.

¹¹¹ 2004 urteari dagokion datua. Horrela, komenigarria da gogoraraztea Etxebizitza Sailaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestan bildutako datuen arabera, EAeko merkatu libreko batez besteko hileko errenta 724,4 €-koa izan zela 2004an; programaren arduradunen ustetan, tasazioak gehieneko prezioa gaintzen duen kasuan, jabeak hilabete bakoitzerako ezarritako 660 €-ko alokairua onartzeko interesa izan dezake, horren bidez hainbat berme publiko eskuratzeko dituelako etxebizitza Visesari lagatzeagatik, eta horrek aldea oreka dezakeela.

¹¹² Diru-sarreraren gehieneko muga hori gutxitu egin zen 2004ko ekainean, hasiera batean ezarritako gehieneko diru-sarrera mugarekin, 33.100 € gordin urteko, 21.000 €-tik 33.100 € bitarteko diru-sarrerak zituzten gazteek hartutako etxebizitza hutsak errefusatu ohi zituztelako. Izan ere, horiei beren diru-sarreraren % 30eko koefizientea aplikatzean, hilean ordaindu beharreko errenta kalkulatzeko, merkatuko alokairuetatik oso gertu kokatzen ziren prezioak azaltzen ziren, eta, beraz, ez oso erakargarriak.

- Pertsonak edo bizikidetzak unitateak dagokion udalerrian dauden etxebizitzaren ezaugarrietara egokitu behar du. Funtsean, gela kopurua eskatzaile den bizikidetzak unitateko kide kopuruarekin alderatzean datza. Aurreko zerrendatik, bizikidetzak unitateko kideak eta esleitu beharreko etxebizitzaren gelak bateratzen dituzten eskatzaileak aukeratzeko dira:

Gela kopurua	Bizikidetzak unitatearen kide kopurua
1	1 edo 2
2	1etik 3ra
3	1etik 5era
4	4 edo kide gehiago

Bestalde, ezinduei egokituriko etxebizitzak lehentasunez egokitzen zaizkie pertsona horiei edo 60 urtetik gorako kideren bat duten bizikidetzak unitateei.

- Pertsonaren edo bizikidetzak unitatearen diru-sarrerara maila alokairuaren errentari doitu behar zaio. Aurreko iragazpena egitetik eskuratutako zerrenda iragazi egiten da berriro ere urteko diru-sarrerara mailaren datuaren bidez. Horrela, hurrengo kopuruak hartzen dira kontuan:

Jabearen errenta €	Oinarri zergapegarria €
<475	>3.000<7000
>475<600	>7.000<12.000
>600	>12.000<21.100

- Etxebideko zerrendan eskuratutako antzinatasuna kontuan hartzen da. Zerrenda Etxebiden izena emandako datuen antzinatasunaren arabera antolatzen da, Bizigune programan sartzea eskatu zen datak eraginik izan gabe.
- Berdinketa emango balitz, notario aurrean eginiko zozketa bidez ebatziko litzateke kontua.

Horrela, etxebizitza zerrenda (espediente zenbaki bidez antolaturikoa) eta pertsona esleipendunena (Etxebiden izena emandako datuen arabera antolaturikoa) lortzen da, ordezkoen zerrenda bezalaxe. Hasierako esleipendunek etxebizitza errefusatzen badute, esleipena ordezko horiei jakinarazten zaie.

2005ean mugimenduan jarritako etxebizitza hutsen jabeek ordaindutako batez besteko errenta 536 €/hileko izan zen, merkatu libreko batez besteko alokairu errenta 807 €-koa izan zen bitartean. Beste era batera esanda, Sailak merkatu libreko batez besteko alokairu prezioa baino % 33,6 txikiagoa den errenta ordaintzen du. Halaber, programan errentari direnek 253 euroko errenta ordaindu zuten batez beste 2005ean. Sailak emaniko datuen arabera, 2004ko bigarren hiruhilekoan merkatuko prezioekiko aldeak

antzekoak direla antzematen da udalerrri garestienetan ere, hiru hiriburuetan adibidez. Horietan Sailak jabeei ordaindutako batez besteko alokairuak baxuagoak dira (Bilbon, 528,63 €; Donostian, 556,86 €, eta Gasteizen, 560,36 €).

Etxebizitza Bideratzeko Planean, merkatuan 5.000 etxebizitza huts jartzeko helburua bildu zen. Adierazitako Plana ixterakoan eskuragarri zeuden datuen arabera, alokairu babesturako hartutako etxebizitza huts kopurua 1.908koa zen, beraz, aurreikusitakoaren % 39ra iristea lortu zen. Programa horren emaitzak aztertzerakoan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak uste du kontuan hartu beharrekoa dela Bizigune programa ez zela praktikoki martxan jarri 2003a hasi arte. Halaber, planifikaturikoaren aldean emaitzen desbiderapena handia izan den arren, kuantitatiboki oso garrantzitsuak izan direla adierazten da, eta, dudarik gabe, aurreko aldietan erdietsitakoa baino askoz ere hobeak direla (esate baterako, 1996-2001 aldian, Eusko Jaurlaritzak urteko 9 etxebizitza huts eskuratu omen zituen, 2003-2005 aldian kopuru hori 636 etxebizitza hutsetara iritsi zen bitartean urteko). Halaber, ekimen hori Estatu mailan berritzailea dela azpimarratu da, “*ondorenean martxan jarritako antzeko ekimen ugariren erreferentzia bihurtuz*”.

40. taula: Bizigune Programan (2003-2004) jasotako etxebizitza kopurua

	2003	2004	2005	Guztira 2003-2005
Kontratuak jabeekin	529	602	776	1.908
Kontratuak errentariekin	155	718	889	1.762

Iturria: 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana 2005eko ekitaldian betearazteari buruzko txostena” (2006ko uztaila, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritz).

Lurralde Historikoen arabera, 2003 eta 2005 artean Bizigune Programak eragin handiagoa izan zuela antzematen da Bizkaian (hartutako etxebizitzaren % 59,7 hain zuzen). Ordura arte, programaren eragina txikiagoa izan zen Gipuzkoan eta Araban (etxebizitzaren % 24,9 eta % 15,4rekin, hurrenez hurren). Datu horiek hiru lurralde historikoetako bakoitzean kudeatzeko moduan dagoen etxebizitza huts kopuruaren arabera erlatibizatzen badira, 2005eko inkestaren datuen arabera, Bizkaiak eta Arabak emaitza egokienak lortzen dituzte, etxebizitza huts kudeagarrien % 11,2 eta % 10,2 kudeatu direlako hurrenez hurren. Kopuru horiek Gipuzkoan mugimenduan jarritako etxebizitza huts kudeagarri guztien % 3,5ren oso aurretik kokatzen dira. Bestalde, azpimarratzekoa da, halaber, mugimenduan jarritako etxebizitzaren % 39 hiru hirigune nagusietakoak izan direla: ia lauren bat Bilbon kokatzen da –guztien % 21,4–, Gasteizen parte-hartzea txikiagoa izan da –% 12,8–, eta Donostiarena askoz ere txikiagoa –% 3,6–. Barakaldon lortutako erregistroa azpimarragarria da: han 140 etxebizitza hartu dira, hartutako etxebizitza guztien % 7,3 hain zuzen.

Errentarien adinari dagokionez, informazioaren azterketa eginda, gehienak 35 urtetik gorakoak direla esan daiteke –guztien % 62,7 hain zuzen–. Gazteen agerpena % 37,3koa da. Hori dela eta, Etxebiden izena eman duten gazteei nagusiki zuzenduriko programa ez dela esan daiteke, are gehiago kontuan hartuta erregistraturiko etxebizitza babestuko eskatzaileen % 72 35 urtetik beherakoa dela.

41. taula: Bizigunek esleitutako etxebizitzaren banaketa lurralde historikoa eta esleipendunen adinaren arabera

	Adina *				Guztira
	Gazteak			>35 urte	
	18 - 25 urte	26 - 35 urte	Guztira		
Araba	3	69	72	103	175
Bizkaia	31	191	222	414	636
Gipuzkoa	4	82	86	122	208
Guztira	38	342	380	639	1.019

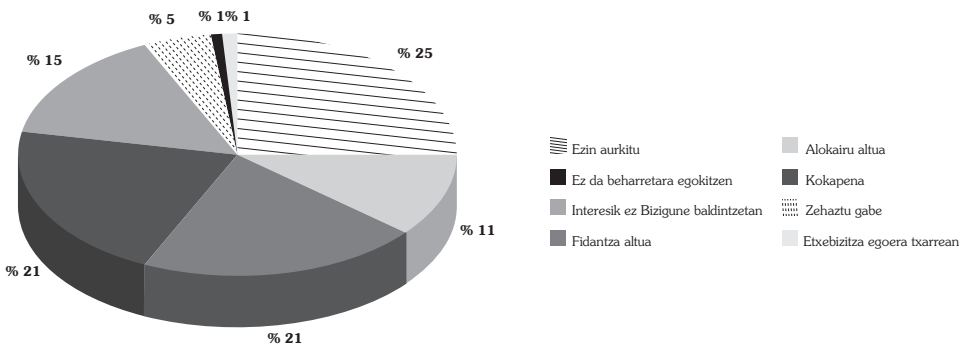
(*) Adinez nagusi den titularra.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioa. 2005eko apirilko datuak.

Biziguneko zailtasun handienetako bat esleipenen ondotik antzemaniko errefus indize altua da, programaren arduradunen ustetan. 2004ko datuen arabera, bi errefus inguru egon zen esleipen bakoitzeko (zehazki, 1,9). Horrek arazoak eragiten ditu kudeaketa prozesuan, eta nabarmenki mantsotzen ditu behin betiko esleipenak. Errefuserako arrazoiak anitzak dira, nahiz eta 79. grafikoan antzeman daitekeen moduan, arrazoi nagusiak, esleipenduna aurkitzeko zailtasunarekin uztarturik egoteaz gain (kasuen % 25ean), etxebizitza eskatzailearen beharretara ez egokitzearekin (% 21), kokapenarekin (% 21), programaren baldintzekin (% 15) eta alokairuaren prezioarekin (altuegiztat jotzen da errefusen % 11n) ere uztartzen diren.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berrian aldarazpen bat agertzen da jarduteko moduan, horren bidez eskatzaileak programa babestuetan izena emateari onurak kentzeko, eskatzaileak benetan interesik ez badu. Horrela, benetako eskariei erantzun azkarragoa eman ahalko zaie. Prozedura berrian, lehenengo errefusak Bizigune programatik baja ematea ekarriko luke. Prozedura berdina ezartzea aurreikusi da, azalera eskubideko BOE programetarako, Alokairuko Etxebizitza Sozialetarako, eta abar.

79. grafikoa: Eskatzaileek Bizigune programan esleitutako etxebizitzeari uko egiteko arrazoiak



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioa. 2004ko ekain-azaroko datuak.

Bigarren zailtasun bat eskaintzaren sakabanaketa sakonaren ondorio da, Gipuzkoan batez ere. Arrazoiak hiri antolamendu zabalduagoa izatea da. Horrek mugimenduan jartzea

lortzen diren etxebizitzak kudeatzea garestitzen du. Zailtasun hori gainditzeko, Visesak lankidetzak hitzarmenak proposatzen ditu udalekin, kudeaketa prozesuaren zati bat beren gain har dezaten, batez ere informazio eta etxebizitzaren esleipenaren faseetan. Hain zuzen ere, udalaren funtzioak izango lirateke programaren berri interesdunei ematea, esleipendunei etxebizitza erakustea, eta alokairuaren baldintzen gainean informazioa helaraztea.

Aitzitik, alokairuetako errentak ez ordaintzea ez da zailtasun garrantzitsua izan, kontratuen oso portzentaje txikiari eragin diolako, % 2ri gutxi gorabehera (zentzu horretan, kanporaketa salaketak hasiko direla azpimarratu da, Programak beharrezkoa duen sinesgarritasuna ez galtzeko onuradunen artean).

Elkarrizketaturiko erakunde eta arduradun tekniko zein politikoen balorazioak programaren gainean oso ezberdinak dira. Azpimarratu beharrek lehenengo gauza inkesta erantzun zuten arduradun politikoen portzentaje garrantzitsu batek (% 38,5ek) etxebizitza huts kopurua gutxitzea zuzenduriko politikak sartu zituztela da, EAEko gazteentzako etxebizitzaren arazoa konpontzen saiatzeko hiru neurri garrantzitsuen artean. Bigarrenik, programan parte hartu izan dutela adierazi duten udalerriek Biziguneren gainean egiten duten balorazioa positiboa da, 3,2 puntuko batez besteko balorazioarekin, 1etik 5era bitarteko eskalan. Edonola ere, inkesta erantzun zutenen % 10ak bakarrik egin zuten balorazio hori.

Elkarrizketetan, ordea, alde handiagoak antzeman ziren balorazioetan:

- Elkarrizketaturiko pertsona gehienek programa positiboki baloratu arren, kritikoak ere agertu ziren funtzionamenduaren alde jakin batzuekiko. Orokorrean, EAEko etxebizitza hutsaren stock oso garrantzitsua mugimenduan jartzeko bitartekaritza programa bat behar izatearekin ados zeuden, baina finantzaketa publiko hain altua eskaintzearen komenigarritasuna zalantzan jarri zen, kasu batzuetan bestelako bitartekaritza ekimen batzuk eraginkortasun handiagoa eskuratu izan dutelako, Bizigunek eragindako gastuen oso azpitiko kostuarekin. Halaber, sistemak gehieneko bolumenarekin lan egitean ager zitezkeen kudeaketa arazoak aipatu ziren, hau da, etxebizitza kopuru oso garrantzitsuarekin. Aldi berean, Administrazioarentzat exijentzia handiko programa dela azpimarratu zen, hartzen zituen konpromisoengatik. Horrela, esleitu gabeko etxebizitzak enbarazu handia izan daitezkeela adierazi zuten. Beste kritika batzuk alde operatiboei eman zieten arreta, eta azpimarratu, askotan, komenigarria izaten dela udalek esku-hartzea areagotzea kudeaketan, biztanleengandik gertuen kokaturiko herri Administrazioa izateagatik (gertutasun horrek konfiantza ere esan nahi du, batez ere programan interesa ager dezaketan jabeen aldetik). Horrek esfortzu garrantzitsua eskatzen du, eta ad hoc ezohiko baliabideen zuzkidurarik gabe ezinezkoa izango litzateke.
- Beste kritika batek dio Bizigune programan pizgarri gehiago eskaintzen zaizkiela jabe partikularrei etxebizitza bakoitzeko, etxebizitza babestuko parkea eratzerazuzenduriko alokairuko etxebizitza babestuari eskaintzen zaizkionak baino, sustapenak pribatuak nahiz publikoak izan alde batera utzira. Bizigune programan egiten den inbertsioa alokairu babestua sustatzeko babes programarekin txandakatuz erabiliko balitz, emaitza hobeak lortuko liratekeela adierazi zen, bai laguntza jasotako pertsona

onuradun kopuruaren aldetik, bai onuradun bakoitzaren eragiketak ekarriko lukeen kostu baxuagoaren aldetik.

Zentzu horretan, interesgarria litzateke Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak programaren gainean eginiko ebaluazio ekonomikoaren datu batzuk laburki aipatzea. Bertan, Bizigune Programako etxebizitza baten kostua Alokabiden alokairuan sustaturiko etxebizitzarenarekin alderatzen da¹¹³. Bizigunek alokaturiko etxebizitza bakoitzak Sailari 3.500 euroko gastua dakarkiola kalkulaten da urteko (programaren antolamendu gastuan errentariari emaniko diru-laguntza sartzen da, azken horiek merkatuko alokairu prezioaren eta alokairu babestuen arteko alde moduan). Gutxi gorabehera, Sailak kalkulaten du Alokabidek sustatutako etxebizitza baten hasierako kostu zuzen guztiak 46.000 € ingurukoak direla (Alokabidek alokairu babestuko etxebizitza sustaturako ematen duen laguntzak kontuan hartuta, 28.000 €, gehi sustapenerako lortu eta urbanizatu behar den lurzoruaren kostua, 18.000 €/etxebizitza bakoitzeko). Ondorioz, kostu hori, gutxi gorabehera, Biziguneko etxebizitza baten 13-14 urteko alokairuari dagokio. *“Ondorioz”, diote, “eta alde batera utzita Alokabideren kokapena (etxebizitza sustatzeak eragiten dion finantzaketa beharrraren kostuekin, eta etxebizitza horiek 15 urteren bueltan saltzarekin eskuratzeko dituen diru-sarrerekin), badirudi aldi baterako (15 urte) parke publikorako alokairuko etxebizitzak sustatzea eraginkorragoa dela Sailarentzat, etxebizitza hutsak mugimenduan jartzea baino, nahiz eta Bizigune Programaren ingurumen eta gizarte abantaila handiek (ez da lurzorurik kontsumitzen, auzoei bizia ematen zaie, eta abar) kostu ekonomiko altuagoa oreka dezaketen”.*

- Kasu batzuetan elkarrizketaturiko arduradun tekniko eta politikoen gaitzespen tinkoena jaso zen. Kritika zorrotzenen arabera, Bizigune programa, egiazki, hiriguneetako etxebizitzaren errentatzaile pribatuei emaniko diru-laguntza pribatua da, haiei merkatuko prezioan alokatu, eta Administrazioak etxebizitza babestuko prezioan berralokatzen dituen heinean, merkatuko prezioaren eta alokairuagatik benetan hartuko denaren arteko diferentzia bere gain hartuz, etxebizitza alokaturik egon edo ez alde batera utzita.
- Beste ahultasun garrantzitsu bat, elkarrizketaturiko pertsonen adierazitakoaren arabera, jabearen eta errentariaren arteko harreman faltaren ondotik etor daiteke. Zentzu horretan, “errenten gainean berme ugari izanda ere, jabeari bere etxebizitza nork okupatzen duen jakitea gustatzen zaio” adierazi zen, baldintza hori kontuan hartzen ez zuen trukatzeko programak ez zuela modu egokian funtzionatuko adieraziz.
- Beste kritika batzuk alokairuko merkatuan bideratutako esku-hartze publikoaren filosofian bertan jartzen zuten arreta, ez beharrezkotzat joaz. Haien ustez, alokairuko etxebizitza gutxi egotearen eta etxebizitza hutsaren arazoaren atzean ez dago arazo ekonomiko bat, funtsean juridikoa den arazoa baizik. Horrela, arazoa zuzentzen saiatzeko, jatorrian dauden arazoiei erantzuten saiatu behar da: araudian beharrezkoak diren aldaketak sartzeko, segurtasun juridikoko maila altuagoa bermatzeko; alokairuko

¹¹³ “Efikazia eta Eraginkortasunaren Ebaluazio txostena, 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana betearaztearen gainean”, 2006ko ekaina.

merkatuari eragiten dioten gatazken konponketa arintzea, eta berme fondo bereziak sortzea, alokairu merkaturako¹¹⁴.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriak Bizigune Programa sustatzeko beharra hausnartzen du, planak bereak egiten dituen ideia estrategikoe-tatik bi biltzen dituelako: batetik, etxebizitzaren alokairu babestua sustatzen du, etxebizitza beharra eta diru-sarrera ertain edo baxuak dituzten taldeen artean. Bestetik, ingurumen eta hirigintza iraunkorraren alde egiten du, lehen hutsik zeuden etxebizitzak okupatzea ahalbidetzen duelako, behar izan daitekeen birgaitze prozesua egin eta gero. Planak adierazitako programa bultzatu behar dela dio, “*operatibotasuna hobetuko duten zenbait alderdi egokituz*”. Zentzu horretan, komenigarritzat jotzen da sozietate publiko zehatza sortzea (Bizigune, S.A.), Biziguneko lantaldeari erabaki ahalmen handiagoa, kudeaketan arintasun gehiago eta baliabide ekonomiko eta giza baliabideen gaineko ezagutza sako-nagoa emateko.

Datu kuantitatiboetara dagokienez, Planak 5.000 errentari Biziguneko parkean bizitzen aritzea kalkulatu du 2009rako, hau da, azken urte hauetan gutxi gorabehera hartutako 2.000 etxebizitzetara beste 3.000 etxebizitza osagarri hartu eta eranstea kalkulatu du.

Erakunde honen ustez, EAEko etxebizitza hutsa mugimenduan jartzeko Bizigune programa, alokairu babestuko programa moduan ere aritzen dena, interes handiko ekimen aitzindaria da. Bereziki, oso positibotzat jotzen da programak mugimenduan jarritako alokairuko etxebizitzak inolako diskriminaziorik gabe esleituko direla bermatzea. Edonola ere, erakunde honek ulertzen du, praktikan, berme horrek zoritxarrez etxebizitza hutsen jabe diren pertsona batzuen mesfidantza ekartzea, eta adierazitako programan ez parte hartzea. Halaber, oso positiboki baloratzen da programak gizartearen kontzientzian duen inpaktua, baliabideak modu egokian aprobetxatzea posible egitearen beharrari dagokionez, esparru iraunkorraren barruan.

Edonola ere, erakunde honek ulertzen ditu ere programaren inguruan agertzen diren zenbait kritika. Hain zuzen ere, programak errenta publikoak jartzen ditu sektore pribatuan –hain zuzen ere, etxebizitza hutsen jabe diren pertsonen

¹¹⁴ Tesi hori, besteak beste, estatu mailako Enpresarien Bilguneak defendatzen du: “[errentatzaileari emaniko diru-laguntza] zergadun guztien aldetiko transferentzia da etxebizitza jabeen onurarako, diru hori behar izan gabe. Mota horretako jarduerak, gainera, ez lukete lortu nahi den eragina izango, etxebizitza alokairuan jartzea erabaki zutenek horrekin jarraituko dutelako, eta merkaturan jartzearen kontrako zirenak, gehienak, bere horretan jarraituko dutelako, etxebizitzak alokatu gabe. Izan ere, berriro ere baieztatzen dugun moduan, alokairu eskaintza egotea galarazten duena segurtasun juridiko eza da. Ondorioz, funtsean agertzen den arazoa segurtasun juridiko eza bada, arazoizko konponbide bakarra segurtasun eza hori deuseztatzea izango litzateke, eta ez konponbide ekonomiko faltsuetara jotzea, arazoaren jatorria ekonomikoa ez denean”.

eskuetan-. Alokairuko jarduera horren ondotik eratorritako onura ekonomiko eta sozialen banaketa oso ezberdina da, etxebizitzaren parke erdi iraunkorra sortzeko martxan jarritako alokairuko etxebizitzaren sustapen pribatu edo publikoetatik eratorritakoarekiko (alegia, sakontasun handiz aztertutako bizitoki sustapeneko beste ereduak). Halaber, Bizigune programari neurri bateko koherentzia falta egokirik dago, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berriaren esparruan aztertzen bada. Bertan, helburu estrategiko nagusietako bat bezala, etxebizitza babestuen parkearen funtzio soziala bermatzea ezartzen da, horren bitartez erabilgarri osoan zehar. Modu berean, beste alde operatibo batzuk ere aipa litezke hobetzeko alde moduan, eta Etxebizitza Bideratzeko Plan berriaren ereduak jada jasotako moduan.

Labur adieraztearren, erakunde honek uste du Bizigune bezalako programa baten, eduki sozial argikoa eta bermatzaile eta berritzailea, gizarte eta erakundearen aldetik babes tinkoa izan behar duela, baina, era berean, programa honek eta beste hainbatek hausnarketa sakonaren xede izan behar dutela ere uste du, jarduera publikoaren eraginkortasun printzipioetan oinarrituz. Kasu horretan, etxebizitzaren alorreko politika publikoaren eremuan esperientzia duten maila administratibo ezberdinen arteko lankidetzak eta kooperazioa ezinbestekotzat jotzen dira.

5.3. DONOSTIAKO ALOKABIDE PROGRAMA

Alokabide bitartekaritza programa, Donostiako Udaleko Donostiako Etxegintza Enpresak¹¹⁵ kudeatzen duena, 1999aren amaiera aldera jarri zen martxan hiriburuko donostiarrean. Xedea bitartekaritza zerbitzua izatea zen, beren etxebizitzak alokairuan laga nahi zituzten jabeen eta horiek alokairuan hartu nahi zituztenen artean. Oinarrian Udalak jabeentzat suposatzen zuen bermea zegoen, eta haiek Udalari emaniko konfiantza, hark merkatuko prezioak baino baxuagoetan aloka zitzen.

Programaren arduradunek argi uzten dute bitartekaritza zerbitzu horren xedea etxebizitza hutsa mugimenduan jartzea dela, eta ezin dela, inolaz ere, alokairu sozialeko programa moduan hartu.

Etxebizitzako sozietate publikoak jabeen eta errentariei aholkularitza emateko ardura hartzen du, bi aldeek sinatu beharreko kontratua prestatzeaz arduratzen da, alokairu kontratuak iraungo duen bost urteei dagozkien arrisku anitzeko eta kauzio aseguruaren (ordainketa ezeko aseguruak) primak ordaintzeaz bezalaxe. 35

¹¹⁵ Ez da Eusko Jaurlaritzari dagokion Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren menpe dagoen izen bereko sozietate anonimoarekin nahasi behar.

urtetik beherako errentarien kasuan, aseguru horien primak Injuvek ordaintzen ditu alokairuko lehenengo urtean, Alokabide programa Injuveren gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsen programari atxikitzen zaiolako.

Etxebizitza alokairuan eskaini nahi duenak Donostiako Etxegintzaren bulegoetara jo behar du, eta han programaren gaineko informazio xehatua emango diote. Interesa agertzen badu, etxebizitza bisitatzen da, eta haren ezaugarrien arabera (neurria, egoera, kokapena eta abar), jabeari erreferentziako alokairu prezio bat proposatzen zaio, gutxi gorabehera merkatukoaren % 20 baino baxuagoa. Jabeak baldintzak onartzen baditu, etxebizitza zerbitzu horren bitartez eskaintzen da.

Errentari moduan parte hartu nahi duten pertsonak ere izena eman behar dute adierazitako sozietate publikoaren egoitzan. Horretarako, datu pertsonalak, hileko diru-sarrerak gordinak, abalik baduten edo ez, eta laneko egoera biltzen dituen formularioa bete behar da. Bestalde, alokairuan hartu nahi den etxebizitzak izan behar dituen ezaugarriak adierazi behar dira: ordaintzeko prest egongo litzatekeen gehieneko prezioa, behar den logela kopurua, altzariak izan behar dituen eta/edo hutsik egon behar duen, eta etxebizitzan obrak egiteko prest egongo litzatekeen edo ez¹¹⁶.

Esleipena itxaron zerrendan lortutako antzinatasunaren arabera egiten da, kontuan hartuz eskaintako etxebizitzak eskaturikoaren ezaugarriak betetzen dituela, eskatzailearen diru-sarrerak nolakoak diren eta gehienez ordainduko lukeen alokairuaren prezioa zein den (bitartekaritza zerbitzuak eskatzaileak hileroko diru-sarrera garbien % 30 alokairurako erabiltzea onartzen du gehienez, eskatzailea muga horren gainetiko kopuruak eskaintzeko prest egon daitekeela alde batera utzita).

Eskatzaile moduan izena eman ahal izateko, Donostian erroldaturik egon behar da eskaera aurkezten den datan, edo hirian lan egin. Bestalde, laneko kontratu mugagabea edota hipoteka abala eskatzen dira (ez dira abal pertsonalak onartzen, bakarrik ondarearen gainekoak). Muga hori, izaera hertsatzaile samarrekoa eta hiriko hedabideen aldetiko kritikaren bat jaso izan duena, kauzio aseguruaren Aseguru Etxeak ezarritako baldintza delako aplikatzen da, udal erakundeak argitzen duen moduan. Arazoari konponbidea emateko, egun, erakunde publikoa bere aseguru propioa sortzeko aukera hausnartzen dabil, autoaseguru bat, alegia, ordainketa ezeko portzentajea oso txikia dela antzeman baita (programa

¹¹⁶ Hain zuzen ere, bakoitzaren lanbidearen arabera, eskatzailea etxebizitzan obra batzuk egiteko konpromisoa hartzeko prest egotearen aukera dago. Kasu horretan, merkatukoak baino askoz ere baxuagokoak diren alokairu prezioak adosten dira, errentariak bere kontura egingo dituen obren ordainetan. Bitartekaritza zerbitzuan arrakasta handiz aplikatu den aukeretakoa bat da.

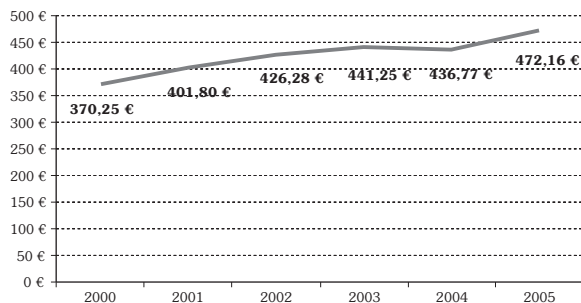
funtzionamenduan izandako sei urteetan, kanporaketa ondorioztat izan duen ordainketa ezeko kasu bakarra egon da), eta aseguruen primengatik ordaindu beharreko kopurua oso altua da (36.000 € urtean).

Egun, 2.000 pertsona inguru daude Alokabide Programan inskribaturik, eta programa martxan izandako sei urteetan, 422 alokairu kontratu sinatu dira etxebizitza jabeekin. Funtsean, gazteak izan dira programaren onurak jaso dituztenak: errentari guztietatik 497 pertsona 35 urtetik beherakoak izan dira, eta 316, berriz, 35 urtetik gorakoak. Alokaturiko etxebizitzaren batez besteko errenta, komunitateko gastuak kanpo utzita, 424,75 €-koak izan dira, nahiz eta azken urte hauetan kopuru hori hazi egin den, kontratuak aurreko urteetan baino gehiago pilatu direlako erdiguneko etxebizitzetan.

Bitartekaritza lan horren kostuari dagokionez, administrazio lanen arduraren datuak bi pertsonen soldatak izango lirateke ordaindu beharrekoak, lanaldi osoan, kauzio eta arrisku anitzeko aseguruaren primekin batera.

Udal erakundeak ez du etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziko taldeekiko diskriminazio kasurik antzeman etxebizitzaren jabeen aldetik. Edonola ere, baieztapen hori ez da oso esanguratsua, exijitzen diren baldintzekin –laneko kontratu mugagabea edo hipoteka bermea– oso zaila delako horrelakorik antzemateko aukera ere izatea.

80. grafikoa: Donostiako Alokabide Programako (2000-2005) batez besteko alokairuak



Iturria: Donostiako Etxegintzak emaniko informaziotik abiatuz, guk eginkoa.

5.4. GASTEIZKO UDALEKO ETXEBIZITZA BULEGOAREN ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA POLTSA

Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoaren jarduna 2001eko martxoan hasi zen, etxebizitza alorrean informazio eta aholkularitzako zerbitzu osoa emateko xedez, arazoaren alde guztiak modu osatu eta pertsonalizatuan jorratuz: alde legalak eta izapideak, zerga esparrukoak eta eraikuntzaren aldekoak.

Lehenik eta behin, Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoak informazioa eskaintzen du ekimen publiko ezberdinen gainean, udalak zein erkidegoak bideratutakoak: horrela, adibidez, 2001 eta 2005 urteen artean, 31.827 pertsonari eman dio Etxebideren gaineko informazioa, eta 7.178 eskaera bildu zituen zerbitzu horretarako. Halaber, Bizigune Programaren gaineko informazioa eskaintzen du. Hartzaileen artean, nagusiki, gazteak daude: azken bost urteetan bertatik pasa diren 100.000 pertsonatik, % 84 gazteak izan dira, 35 urtetik beherakoak hain zuzen.

Halaber, Bulegoak sustapen publikoko etxebizitzak eskatu eta esleitzeko prozesuen kudeaketan laguntza lanak garatzen ditu, eta hiritarren eskura Alokairuko Etxebizitza Poltsa zerbitzua jartzen du. Poltsa horren bidez, Donostiaren kasuan aipaturikoaren funtzionamendu eta helburu antzekoekin, alokairuko etxebizitzaren eskatzaileak harremanetan jartzen dira etxebizitza eskaini nahi dutenekin, errentari izan daitezkeenei etxebizitzak erakusteko, aldeei informazio eta aholkularitza zerbitzua emateko, kontratua idazteko eta arrisku anitzeko eta kauzioko aseguruaren primak kontratatu eta ordaintzeko ardura hartuz, 35 urte baino gutxiagoko pertsonekin sinaturiko kontratuen kasuan. Azken ardura hori Injuve Programaren esparruan bideratuko litzateke, gazteentzako alokairuko etxebizitza poltsen barruan hain zuzen (alokairu kontratua sinatzen duen pertsonak 35 urte baino gehiago baditu, Bulegoak ez ditu bere gain adierazitako aseguru horiek hartzen).

Alokairuko etxebizitza poltsa horren inguruko datu esanguratsuenak zerbitzuak, ireki zenetik, formalizatu dituen alokairu kontratu kopuru garrantzitsuari buruzkoak dira: 715 kontratu, 1.650 hiritarri bizitokia izateko aukera emanez. Horrek modu garrantzitsuan eragin du hiriburu arabarrean, etxebizitza hutsen¹¹⁷ tasak behera egiteko. Bost urte hauetan sinaturiko alokairu kontratuen batez besteko prezioa 555 €-tan kokatu da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren 2004ko datuen arabera, Araban eskainitako batez besteko alokairu librea 828 €-koa izan zen bitartean.

Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoa eta Alokairuko Etxebizitza Poltsaren mantentze kostua, Udaleko arduradun politikoei adierazi zutenaren arabera, 78.000 €-koa da urtean, kauzio aseguruengatik ordaindu beharreko primen ordainketak barne.

¹¹⁷ 2005erako, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Hutsari Buruzko Inkestaren arabera, etxebizitza huts kudeagarriaren % 1eko tasa zuen etxebizitza guztien aldean. Tasa hori EAeko hiru hiriburuetakoko baxuena zen (Bilbon, % 2,4koa zen, eta Donostian, % 3,6koa).

42. taula: Gasteizko Udaleko Etxebizitza Bulegoaren Alokairuko Etxebizitza Poltsaren emaitzak

	2001	2002	2003	2004	2005	Guztira
Izena eman duten alokairu eskatzaileak	1.454	973	910	1.123	1.381	5.841
Alokairuaren gainean jasotako kontsultak	1.087	978	786	559	255	3.665
Alokairurako laguntza eta aseguruaren gaineko informazioa	374	320	927	648	102	2.371
Alokaturiko etxebizitzak	90	140	170	184	131	715
Bizitokia izan duten gazteak	157	258	309	287	234	1.245
Zerbitzuan interesa agertu duten jabeak	216	245	295	385	219	1.360
Alokairuaren batez besteko prezioa	510 €	540 €	541 €	565 €	620 €	555 €

Iturria: Eskubide Zibilen Fundazioak emaniko informazioa.

Eskatzaileen perfilari dagokionez, talde esanguratsuenak hurrengo hauek izango lirateke: familiaren etxebizitzatik emantzipatzeko nahia duten gazteak; etxe bila dabiltzan ikasleak ikasturtea bertan igarotzeko –gehienetan, etxebizitza partekatua–; alokairuaren aukera hautatzen duten familiak, eta aldi baterako lekuz aldatu diren langileak, besteak beste.

Halaber, Bulegoaren arduradunek adierazten dutenaren arabera, ez da inolako arazorik ezagutu errentatzaileen eta errentarien artean (ordainketetan atzerapenen bat izan da, baina ez da kanporaketarik egin izan behar). Horrela, gogobetetasun maila altua da bi aldeetan. Kontu horri dagokionez, Legebiltzarrerako 2003ko Arartekoaren Txostenean etorkinekiko balizko tratu baztertzalea aztertu zen, prentsan agertutako informazio ezberdinen ondotik. Eginiko azterlanetik ondorioztatu zen etxebizitza poltsa kudeatzen duen erakundeak jabeen aurreiritziei aurre egiteko eginiko lanak emaitza positiboak eman zituela, emaniko datuek argi adierazten zuten moduan (etxebizitza eskatzaileen % 25 etorkinak ziren, eta etxebizitzaren % 30 talde horri alokatu zitzaizkion).

Ikuspegi horretatik abiatuz eta udalak jarrera xenofoboak izan daitezkeenen aurrean duen jardunbidearen inguruko zalantzak ekidite aldera, komenigarria litzateke poltsa honetatik eta EAEko alokairuko beste poltsa batzuetatik, etorkinei edo gutxieneko etnikoetako pertsoneri etxebizitza alokatzeko errezeloak agertzen dituzten jabeak kanporatzea.

6. GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA PROGRAMAK ETA TIPOLOGIAK

Literatura espezializatuan, estatu mailan zein nazioartean, merkatu libre eta merkatu babestuko etxebizitzaren ezaugarriak behar sozial berrietara egokitzeko beharra azpimarratu da, besteak beste, gazteen bizimodu berrietara egokitzeko beharra. Horrela, Espainiako Gazteria Kontseiluak gazteentzako etxebizitzaren inguruan eginiko “Non daude giltzak?” (*¿Dónde están las llaves?*) izeneko txostenean honakoa adierazi zuen:

“*etxebizitzaren arazoari konponbidea emateko historikoki bultzatutako erantzunak familiako etxebizitzarantz zuzendu dira, banakako pertsonen arazoari eta, zehazki, gazteen bizitokiari oso arreta eskasa emanez*”. Ildo berari eutsi zion Estatuko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak, 2002an egin zuen txostenean. “Gazteen emantzipazioa eta etxebizitzaren egoera Espainian” (*La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*) izenekoan, etxebizitzaren ezaugarriak hartzaileen beharretara egokitzea gomendatu zuen, eta horretarako, egokituz jo zuen “*etxebizitza babestuaren araudia berrikustea, bai tipologiaren alorrean, bai tamainarenean. Horrela, higiezinaren sektorea gizartearen eboluziora egokituko litzateke. Eboluzio horren ezaugarriak, besteak beste, familiako bizitzako eredu berriak agertzea eta ohiko familia eredu aldutzea, bizikidetzaren unitateen tamaina txikitzea, edo mugikortasun geografiko handiagoa izatea dira*”. Hausnarketa eta gomendio horiek ez dira arkitekturaren alorretik kanpo geratu; horrela, esate baterako, “Gizabanakoak eta Etxebizitza” (*Individuo y Vivienda*) izeneko lan monografiko batean, gazteek emantzipatzeko dituzten itxaropenetara egokitzeko beharra azpimarratu zen, eta etxebizitza babestua edo soziala familiako programetara erantzuteko planifikaturik egotea kritikatu zen, bizitzeko gainerako moduak ahaztuz, adibidez banakako etxebizitza edo etxebizitza partekatua. Lan hori Fernando Ramón eta Guillermo Llamas arkitektoen zuzendaritzapean garatu zen, eta Estatuko Administrazio Orokorraren Arkitektura eta Etxebizitza Zuzendaritza Nagusiak argitaratu zuen 1985ean.

Kontu horrek arreta bereganatu zuen 2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Plana onartu aurretiko fasean. Kasu horretan, gazteen beharretara bereziki egokituriko etxebizitza mota sustatzeko beharra azpimarratu zen. Hain zuzen ere, 2005eko udaberrian, eztabaida sutsua izan zen Plana onartu aurretik, babes ofizialeko 30 m²-ko etxebizitzaren eraikuntza arautzeko balizko aukera ezagutu zenean. “Mini-etxeak” deitu izan zirenen aldeko eta kontrako adierazpenak agertu ziren, eta “etxebizitza duintzat” har zitezkeen edo ez zalantzan jarri zen. Etxebizitza Ministeriotik adierazi zen ekimen berria gazteei zuzendurikoa zela, aldi baterako bizitoki modua zela eta alokairurako bakarrik. Halaber, etxebizitza horiek ez zirela, ez Etxebizitza Planean, ezta etxebizitza babestuko politiketan ere, aurreikusi adierazi zen.

Adierazitako eztabaida artifiziala izan zen neurri handi batean, ez zelako benetako proposamenean oinarritzen, eta beharbada gizartearen etxebizitza eta familia etxebizitzaren artean, batetik, eta etxebizitza eta etxebizitza iraunkorraren artean, bestetik, erroturik dagoen erabateko identifikazioaren adibide da. Hain zuzen ere, Estatu mailan, etxebizitzaren % 0,4k bakarrik du 30 m² baino gutxiagoko azalera. Halaber, *Etxebizitza Beharra Eta Eskaria EAEn inkestaren* arabera, 40 m² baino gutxiagoko azalera duten etxebizitzaren proportzioa % 1,5ekoa da, aldaketa beharra duten bizikidetzaren unitateen artean (gehienak alokairuan bizi dira). Bestalde, gazteen % 3,7k 40 m² baino gutxiagoko azalera duen etxebizitza eskuratu dute.

Txosten honen esparruan eginiko galdeketa eta elkarrizketetan bildutako erantzunetan, pertsona gehienak aukera berrien eta berrikuntzen aldeko agertu dira, eraikuntza tipologia ezberdinei dagokienez, horiek gazteen behar zehatzei hobeki egokitzeko.

Zentzu horretan, ospe tekniko jakineko arduradun batzuk beharrezkoa zela azpimarratu zuten bai eraikigarritasuneko neurri orokorrak, bai etxebizitza babestuko arauak

malgutasun handiagora irekitzea. Horrela, adibidez, BOEen banaketaren alorrean indarrean dauden zehaztapenen gehiegizko zurruntasuna aipatu zuten. Kasu horri dago-kionez, araudiak etxebizitza pertsonalizaturantz edo mailakaturantz¹¹⁸ abiatzeko aukera eman behar zuela adierazi zuten, agian amaitu gabeko etxebizitza babestuak lagatzea posible izan beharko lukeela azpimarratuz. Horiek eremu hutsa izango lukete, oinarriko zerbitzuekiko loturekin batera, Europan egiten den moduan. Horrela, pertsona bakoitzak bere etxebizitza propioa pertsonalizatzeko aukera izango luke.

Erdibideko etxebizitzan (zerbitzu komunak dituen etxebizitza kolektiboa) edo etxebizitza partekatuen definizioan aurrera egiteko beharra ere azpimarratu zen. Europan oso ohikoak dira horiek. Zentzu horretan, interesgarria litzateke “Alokairuko” Zuzkidura Bizitegien irudia aipatzea berriro ere. Bitzoki horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean biltzen dira, eta paper garrantzitsua izan dezakete gazteena bezalako talde baten egoitza beharraren arazoa konpontzeko. Gainera, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planean adierazi zen moduan, horiek diseinatzeko neurri mugatzailerik ez dagoenez, “*baliabide erabilgarria bilaka daitezke epe labur eta ertainera, etxebizitza babestuaren diseinuan aniztasun handiagoa sartzeko*”.

Erkidegoko gobernuak ere etxebizitza tipologian malgutasun handiagoa izatearen aldeko agertu da. Horrela, 2005eko martxoan Donostian eginiko “Etxebizitza posibleak, beharrezko etxebizitzak” jardunaldietan, Sailaren arduradunak adierazi zuen bai etxebizitza librea, bai babes ofizialekoa, formatu zurrunegietan antolatzen zirela, eta eskema horretatik aldentzea komenigarria litzatekeela, benetan hiritarren eskari ezberdinei erantzun nahi bazaie.

Modu osagarrian, EAEn indarrean dauden hirigintza antolamenduen arazoa azpimarratu zen. Gure lurraldean, hirigintza antolamendu oso hertsatzaileak eta lasaiagoak diren beste batzuk agertzen dira batera. Horrela, bigarrenek gazteentzako etxebizitza bereziko tipologia sustapenak bil ditzakete, baina lehenengoen ez. Normalean, ohiko ereduari jarraituz garatutako ordenamenduak direla esan ohi da, hau da, jabetzako etxebizitzan pentsatuz eginikoak. Hori dela eta, egun, udalek beren udalerrietan alokairuko programak garatzeko interesa agertzen dutenean, ezin dute horrelakorik egin aurreikusitako antolamenduaren ondorioz, oso etxebizitza handiak direlako (100 m² baino gehiagokoak), eta, beraz, errentak asko garestitzen direlako¹¹⁹.

¹¹⁸ Mailakako etxebizitza kontzeptuaren bidez, etxebizitzak erabiltzaileek denboran osatuko duten prozesu moduan sortzeko aukera proposatzen da. Las Palmaseko Arkitekturako Goi Eskola Teknikoko Arkitektura Antolaketako katedraduna den Manuel Jesús Martín Hernándezen arabera, “higiezin merkatuan nahiz etxebizitza sozialaren kudeaketan (eta azken kasu horretan batez ere posible balitz) bukatu gabeko etxearen ideia sartzea, hau da, etxebizitza osoa baina hobetzeko moduan dagoena, biztanleei beren istorio propioa, maniak, bizitza esperientziak, proiektuak... martxan jartzea ahalbidetuz...”. Martín Hernández, 1997).

¹¹⁹ Kontu horri dagokionez, interesgarria da Bilboko Udalaren ekimen interesgarri bat aipatzea. 2005eko udaberrian sustatzen hasi zen araudia da, tamaina handiko etxebizitzan banaketa arautzera zuzendurikoa. Etxebizitza horiek merkatura ateratzea oso zaila da, prezioak garestiak direlako, eta bizikidetzaren unitateen etxebizitza beharrak ezberdinak direlako. Ordura arte indarrean egondako araudiaren arabera, banaketa batetik sortzen den etxebizitzak 120m²-ko gutxieneko azalera izan behar du, beraz, jatorriko higiezinaren azalera, 240m²-koa behar zuen, gutxienez. Araudia indarrean jarri ondoren, bana zitezkeen etxebizitzan

Bestalde, ez da ahaztu behar udalerrietako araudi eta plan nagusi propioek tamaina txikiko etxebizitzaren eraikuntza mugatzen dutela. Horretarako, arrazoi indartsuak eman ohi dira, besteak beste, gehiegizko pilaketak ekidin egin behar direla, hau da, hiriko zenbait eremutan jende gehiegi bizi zela. Izan ere, fenomeno horrek arazoak ekarriko lituzke beharrei erantzuteko beharrezkoak diren zerbitzu publikoen emakidan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berriarekin, horizonte berria ager liteke adierazitako gaiaren alorrean; Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian biltzen den moduan, Udalek, etxebizitza tasatuak arautzeko, ordenantzen esparruan horien ezaugarriak definitu beharko dituzte, eta horrek askatasun tarte handia ematen die, biztanleen beharrei hobeki egokitzen zaizkien hautabideak diseinatu eta pentsatzeko.

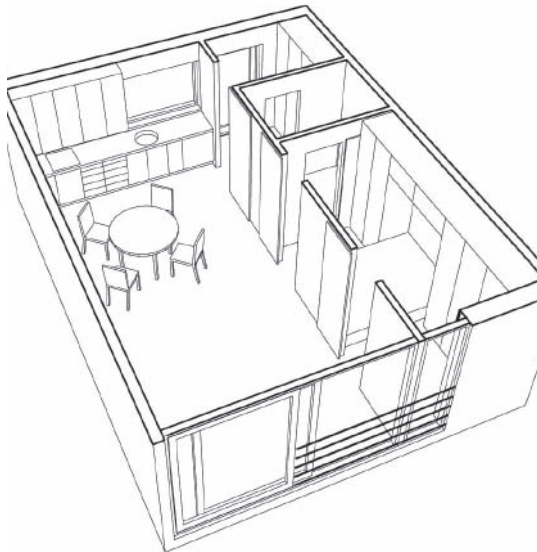
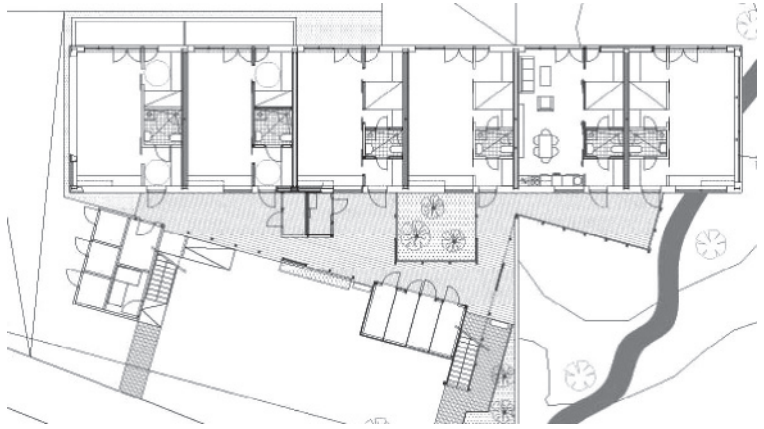
Zentzu horretan bertan, adierazi beharrekoa da 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planak jardunbide ezberdinak hartzeko komenigarritasuna hausnartzen duela, etxebizitzaren diseinuan malgutasun handiagoa posible izan dadin. Zehazki, honakoa adierazten da: *“Etxebizitza babestuen Diseinurako Ordenantzek ezarritako araudiaren betetzeak (berez nahiko murriztaileak dira), Udal Ordenantzek ezartzen dituzten baldintzekin batera, oso marjina txikia uzten diote sustatzaileari etxebizitza babestuen diseinuari dagokionez, eta honako paradoxa hau gerta daiteke: araudi hau, printzipioz erabiltzaileari bermea ematen diona, ez izatea oso egokia etxebizitza babestuaren esleipendunaren premietara egokitzeko”*. Hori dela eta, planak formula ezberdinak ezartzeko aukera aztertzea proposatzen du, honakoa ahalbidetzeko: *“etxebizitza guztientzat Udal Ordenantzak eta oinarrizko printzipio autonomiko gutxi batzuk erabiltzea, Udal Ordenantzak dituzten udalerrietan salbu, horietan babes Ofizialeko Etxebizitzaren Ordenantzek arautuko baitute zuzenbide osagarri gisa”*. Halaber, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren jardueretan etxebizitza berrien batez besteko azalera txikitzeko joera izango dela adierazten da, aurreko aldietan izandakoa baino tamaina txikiagoko bizikidetzaren unitateen errealitateari erantzunez.

Europako herrialde askotan –Danimarka, Suedia, Finlandia edo Norvegia bezalako herrialde eskandinaviarren kasua da (ikusi 4. irudia)–, esperientzia anitza dute banakako etxebizitzaren, erdibidekoen, edo partekaturikoaren sustapenaren alorrean, eta etxebizitza sozialari buruzko araudia ere malguagoa da.

¹¹⁹ (.../...)

gutxienezko neurria 90 m²-koa da, 45 m²-ko apartamentuak lortuz (Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean sustapen libreetarako ezarritako gutxienezko azalera). Aldi berean, kasu guztietarako, etxebizitza batetik asko jota bi etxebizitza lortzeko aukera ezarri zen. Hasiara batean, araudi berria 2006ko udaberriaren jarriko zen indarrean, eta hiriko zenbait auzotan bakarrik aplikatuko zen. Auzo horien ezaugarria etxebizitza huts handi ugari izatea zen (Abando, Zabalgunea eta Deustu).

**4. irudia: Kostu baxuko gazteentzako 12 etxebizitzaren proiektua (ungdomsboliger)
Nesoddeneko Komunan (Norvegia)**



Estatu mailan ere garatu izan dira aipatzeko moduko zenbait ekimen. Lehen adierazitakoez gain, lurzoru tasatuan eraikitako erabilera anitzeko 64 etxebizitzaren eraikuntza aipa daiteke, Madrilgo Etxebizitzako Udal Enpresak sustaturikoak Carabanchelgo Zabalgunean. Etxebizitza horien filosofia “*egunez lan egin eta gauez bizi, guztia toki berean*” da. Ken daitezkeen trenkadak dituzte; egunez, kendu egiten dira tokia irabazteko, eta gauez, berriz, jarri egiten dira, gelak banatu ahal izateko. Eremu ezberdinak banatzen dituzten egurrezko holtzak kentzean, etxebizitzan argi asko sartzen da, eta aldi berean, leihoz goza daiteke luzera osoan. Gauez, aldiz, etxebizitza gelatan banatzen da berriro ere. Gainera, pasilloen luzera osoan horma-armairuak daude, eta gelak prestaturik daude hasieratik pladurreko apalekin eta ordenagailua jartzeko edo laneko mahi moduan erabiltzeko tokiekin. Solairuak 2, 3 edo 4 logelakoak dira, eta guztira 4.653.944,84 €-ko inbertsioa behar izan dute. Garaje tokia eta trastelekua ere badute.

Etxebizitza babestuko programetan aurrerantz egin, eta berritzaileak izateko behararen aurrean, etxebizitza esperimentalak eraikitzeko lehiaketak iragartzeko aukera azpimarratu ohi da, beste autonomia erkidego batzuetan jada aplikatzen den moduan. Etxebizitza sozialeko lehiaketa-proiektuen deialdiak izaten dira, 4 edo 5 arkitekto parte-hartzaile mugaturikoak. Horietan egungo bizigarritasun baldintza arautzaileetara atxiki beharrik gabeko berrikuntzak sartzeko aukera ematen da.

Aurrekoaren kaltetan izan gabe, komenigarria da gazteen benetako beharren eta nahien gaineko hausnarketa sakona egiten hastea, eskatzen dituzten etxebizitzaren ezaugarriei dagokienez. Hain zuzen ere, eskura dagoen informazioaren arabera, badirudi gure eremu geografikoko gazteek tradizional moduan definienezakeen etxebizitza mota eskatzeko joera dutela, hau da, familiako programa bati aurre egitera zuzenduriko etxebizitza (bi edo hiru logela, sukaldea, egongela eta bainugela). Etxebizitza eskuratzeko arazoaren egungo neurria kontuan hartuta, beharbada, gazteen joera, EGABak dioten moduan, “*emantzipatzeko behar duten etxebizitza egungo beharren edo epe laburrera izango dituztenen arabera eratzea baino, etorkizunean izango dituzten beharren arabera antolatzea da, beren behin betiko bizitokia balitz moduan antolatzea, alegia*”. Horri jabetzan edukitzeko kultura propioa erants dakiok, belaunalditik belaunaldira igarotako herentziaren ondorio, eta adierazitako txostenak “*gazte gehienentzako emantzipazioa familiako proiektu egonkorretik iritea*” bezala definitzen duenaren ondorio.

7. LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEA

Lokalak etxebizitza bihurtzea udalek martxan jarritako ekimenetako bat da, aurretik existitzen ziren politika publikoak osatze aldera. Ekimen hori, batetik,

etxebizitza eskasia egon, eta daudenak garestiak izatearen arazoa konpontzetik urrun dauden egoeran bideratu da. Bestetik, jarduerarik gabeko merkataritza lokal kopuru garrantzitsua dago. Udal ezberdinek, beraz, egoitza eraikinen behealdeetan kokaturiko lokalak etxebizitza bihurtzea posible izateko ordenantza zehatzak onartu dituzte, ordura arte hirugarren sektoreko erabileretarako atxikita baitzeuden hirigintzaren alorrean. Halaber, Eusko Jaurlaritzak, Ondare Urbanizatu Eta Eraikia Birgaitzeko Jarduera Babestuei Buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren bidez, laguntza erregimen zehatza ezartzeko konpromisoa hartzen du 4.4 artikuluan, mota horretako bihurketak egiten direnerako.

Txosten honetan bildutako beste hainbat formula bezala, honek ere arreta eta hedapen berezia izan du komunikabideetan, beraz, argi dago horrelako ekimenek interesa erakartzen dutela eta gizartean inpaktua dutela. Ararteko Erakundeak berak interes berezia agertu du adierazitako formularen azterketan. Ondorioz, gai horri buruzko azterketa zehatza jaso zen Eusko Legebiltzarrerako 2002ko Txostenean. Bertan, sakontasunez, etxebizitzek egoitza erabilerarako exijituriko baldintzak biltzen dituztela bermatzeko kontuan hartu beharreko alde ezberdinak jorratu ziren, horrelako bihurketak gertatzen diren kasuan. Horrekin batera, hiriaren antolamenduaren ikuspegitik horrelako erabilera aldaketek ekar ditzaketen arrisku edo balizko galzoriak prebenitzeko kontuan hartu beharrekoak aztertu ziren. Zehazki, egoitza eremuetan merkataritza erabilerak kanporatzeko arriskua dago, adierazitako zonaldeak lotarako gune bihurtuz. Horrek adierazitako eremuen bizi kalitatearen galera ekarriko luke. Halaber, eremu horietako zerbitzu eta esparru publikoek gainezka egiteko arriskua izango lukete, eta merkatuan ez-etxeak ugaritzekoa ere bai.

Aipatutako azterketa hartatik, hurrengo gomendio hauek eratorri ziren:

- Egoitza zonaldeetan gutxieneko merkataritza zerbitzuak mantendu eta gordetzea beharrezkoa da.
- *Ab initio* eros daitezkeen lurzoruak mugatu behar dira, etxebizitza bakoitzeko esparru librearen tamaina gordetzeko.
- Ordenantzetan gutxieneko irizpide eta baldintza batzuk jarri behar dira, kasu guztietan ateratzen diren etxebizitzek beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituztela bermatzeko, hau da, etxebizitzak duinak eta egokiak direla bermatzeko.

Arrasate eta Errenteriako Udalez gain, alor horretan aitzindari izandakoak, horrelako udal ordenantzak onartu dira edo onartzeko bidean daude Lasarte-Oria eta Bilbo bezalako Udaletan. Beste herri batzuetan, aldiz, ez da araudi zehatzik garatu, nahiz eta bihurketak egiteko lizentziak ematen ari diren, izaera orokorreko udal araudiak ezarritako baldintzak betetzen direnean. Ikuspegi horretatik abiatuz, egokiagotzat jotzen da adierazitako eraldaketak ezarpen zehatzen bidez arautzea, espedienteen izapidetzeak errazteko, administrazioak hartutako erabakien arbitrariotasun kasuak gutxitzeko eta hiritarrei segurtasun juridikoa emateko.

Ekimen horien esparruan, ez da gazteen taldeari bereziki zuzendutako jarduerarik antzeman, nahiz eta zenbait udalerritan merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeko araudia gazteen taldeari bereziki zuzendutakoa izatea hausnartzen ari den¹²⁰.

Bi kasutan, halaber, nolabaiteko formula legala ezartzeko aukera ari dira hausnartzen, lokalen bihurtzetik sortutako etxebizitzak kalifikatu edo babesteko. Aurrekariak badira, Lasarte-Oriako udalerriko Ordenantza adibidez. Arau horretako 6.1. artikulua 4. atalean, erabilera aldaketari buruzko lizentziari buruzkoa, honakoa ezartzen da: “*Erabilera-aldaketa lokalaren jabeak eta Alkate-lehendakariak izenpetuko duten Hitzarmen-Kontratuan gauzatuko da. Horretan bertan aurreikusi eta zehaztuko dira, hirigintza zamen zenbatekoa eta ordaintzeko era*”. Gainera, Lasarteko Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea onartzen da, eta lizentzia eskatzen duen pertsonaren eta Udalaren artean sinaturiko Hitzarmen-kontratua sinatzen den unetik hasi eta hurrengo 10 urteetan erabili ahal izango da. Horrekin batera, etxebizitzaren gehieneko prezioa mugatzen da lehenengo, bigarren eta ondorengo eskualdaketetarako, merkataritza lokaletarako ezarritako moduan, hau da, azalera erabilgarria eta Lasarte-Oriako udalerrian BOE etxebizitzetarako ezarritako salmenta prezioari 1,4 indizea aplikatuz eratorritako kopurua biderkatuz kalkulatu da. Erreterian ere araudia ezarri da. Kasu horretan, merkataritza lokalaren salmenta prezioa da tasatzen edo mugatzen dena, bigarren eta hurrengo eskualdaketetan espekulazioa kontrolatzeko.

Bestalde, Arrasateko Udalak gehienez 100 lizentzia emateko ezarpena jartzea erabaki du. 2000tik aurrera, 40 lokal etxebizitza bihurtzeko baimena eman du.

Horrelako bihurtzeak egiteko lizentziak ematen diren udalerrri gehienetan prezio hartzuntza antzeman da merkataritza lokaletan, horiek ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Askotan, ohiko etxebizitzaren prezio ikaragarrietatik gertu kokatzen dira. Kasuren batean, merkataritza lokalaren prezioekin uztarturiko nolabaiteko espekulazio prozesua ere antzeman da (adibidez, etxegileek eta etxebizitza sustatzaileek lokalak neurritz gaineratik erostea). Horrelako desbiderapenak ekidite aldera, inkesta erantzun zuen udalerrietako batek azpimarratu zuen lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera auto-sustapeneko eskaerak bakarrik izango zutela (hau da, partikularren eskaerak bai, baina ez, ordea, enpresenak).

Labur adierazteko, esan daiteke udaletako arduradun tekniko eta politikoei interesa agertzen dutela horrelako neurrien ganean, betiere, etxebizitza politikaren jardura nagusien osagarri moduan. Martxan jartzerakoan, ordea, kezka agertzen dute, behar bezain eraginkorra izango den araudia lortzeko, lortu nahi ez diren ondorioak ez eragiteko. Edonola ere, alde estrategikoenari arreta emanez gero, zalantzan jartzen dira horrelako ekimen baten mugak, behar handiko egoera batzuk konpontzeko martxan jarritakoak izanda, udalerrian aurre egin beharko zaien beste behar batzuk ere eragiten dituelako.

¹²⁰ Lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera biztanle multzo jakin bati mugatzeko posibilitatea hausnartzen ari diren beste udalerrri batzuk mugikortasun ezintasunak dituzten pertsonen edo adineko pertsonen eman nahi diete, izan ere ez dago traba arkitektonikorik eta, ondorioz, etxebizitza horiek egokiagoak izan daitezke mugitzeko arazoak dituzten pertsonentzako.

8. ETXEBIZITZA LAGUNTZAK ETA PRESTAZIOAK

8.1. SARRERA

Etxebizitzaren alorreko banakako laguntzak, EAEn jada ohikoak direnak, jabetzako etxebizitzaren eredian oinarritzen dira: etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzak, babes ofizialeko etxebizitzak erosteko laguntzak, eta etxebizitzak birgaitzeko diru-laguntzak. 2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planarekin, egoera neurri batean osaturik antzematen da, etxebizitza alokatzera zuzenduriko lehenengo banakako laguntzen sarrerarekin. Horiek Bizigune Etxebizitza Hutsaren Programaren laguntzen bidez antolaturikoak dira. Edonola ere, kontuan hartu beharrekoa da zeharkako laguntzak direla, eta programa horren esparruan sinaturiko alokairu kontratuetara mugatzen direla.

Gai horri dagokionez, aipatu beharrekoak dira ere gizarte larrialdiko laguntzak (GLL). Horiek, etxebizitzaren alorreko laguntza edo prestazio moduan antolatzen ez badira ere zehazki, oinarritzko beharrak estaltzera zuzenduriko ezohiko laguntza moduan baizik, praktikan etxebizitzak eragindako aldizkako gastuak ordaintzera zuzenduriko laguntza mota bihurtu da nagusiki.

8.2. ETXEBIZITZA EROSTEO ETA BIRGAITZEKO LAGUNTZAK

8.2.1. *Etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzak*

Etxebizitza libre erabiliak erosteko laguntzak itzuli behar ez diren diru-laguntzak ematean datza. Laguntzaren kopurua etxebizitza erosteko prezioaren arabera kalkulatzen da. Orokorrean, % 5 izaten da, nahiz eta Birgaitze Integratuko Eremuetan (BIE) kokaturiko etxebizitzetarako eta 35 urtetik beherako kideek osatutako bizikidetzak unitateentzako laguntza % 6raino¹²¹ iristen den. Edonola ere, kopuruak ezin ditu diru-sarrera mailaren arabera antolaturiko hurrengo gehieneko mugak gaititu:

Diru-laguntzaren gehieneko mugak			
Diru-sarrera haztatuak €	Gehieneko orokorra €	BIE edo 35 urtetik beherakoen kasuko gehienekoa €	Familia ugarien gehienekoak €
≤ 33.055,67	2.526	3.246	3.606
≤ 27.045,54	3.606	4.329	4.689
≤ 21.035,42	5.049	6.132	6.852
≤ 15.025,30	7.935	9.015	10.098
≤ 9.015,18	9.375	10.458	12.600

Eskatzaileek horrelako laguntzak eskuratzeko bete behar dituzten baldintzak hurrengo hauek izango lirateke:

¹²¹ Familia ugarien kasuan ere, laguntza % 6ra igoko da, beste 600 € gehiago eskuratzuz 3. seme-alabatik aurrera, hura barne.

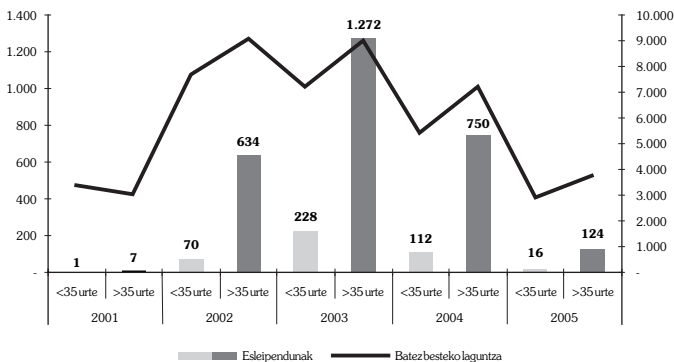
- Erositako etxebizitza ohiko bizitokirako erabiltzea.
- Eskaera egin aurretiko bi urteetan etxebizitzarik eduki ez izana.
- Itundutako etxebizitza sozialaren esleipendun suertatu ez izana azken 10 urteetan, eta finantza neurrien onurak ere jaso ez izana.
- 33.055,67 €-ak gainditzen ez dituzten gehieneko diru-sarrera haztatuak izatea.

Bestalde, laguntza eskatzeko xede izandako erosi nahi den etxebizitzak hurrengo baldintzak bildu behar ditu:

- Babes ofizialeko etxebizitzetarako orokorrean ezarritako azalera erabilgarria izatea (salbuespenak daude).
- Gehieneko prezio batzuk gainditzen ez dituzten tasazio eta salmenta prezioak izatea; erreferentziako prezioa 1.805 €/m² erabilgarriko da, eta etxebizitzaren gehieneko prezioa 150.255 €-koa. Edonola ere, kopuru horiek aldatu egiten dira udalerrriaren ezaugarrien arabera (esate baterako, Bilboko gehieneko prezioa 2.105 €/m² erabilgarriko da, eta Donostian eta Gasteizen, berriz, 2.295 €/m² erabilgarriko. Hiru kasuetan, etxebizitzaren gehieneko prezioa 174.300 €-koa da).

Gehieneko prezio horiek etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzen muga nagusiak dira: merkatuko prezioen oso azpitik kokatzen dira¹²², beraz, oso pertsona gutxi dute horiek eskuratzeko aukera, 81. grafikoak islatzen duen moduan. 2001etik 2005eko maiatza bitarte, EAE osoan 3.214 laguntza eman ziren bakarrik, etxebizitza libre erabilia erosteko. Zenbateko osoa 26 milioi eurokoa izan zen gutxi gorabehera (batez besteko diru-laguntza 6.000 €-koa izan zen). Gazteek are aukera gutxiago dituzte horrelako prestazioak eskuratzeko: 2001 eta 2005 artean, laguntzen % 13,3 bakarrik eman zitzaizkien 35 urtetik beherako gazteei.

81. grafikoa: Etxebizitza libre erabilia erosteko emandako laguntza ekonomikoak (35 urtetik beherako eta gorako biztanleak)



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informaziotik abiatuz, guk eginikoa.

Oharra: 2005eko datuak, 2005eko maiatzekoak dira.

¹²² Eustatek 2005erako eskura zituen datuen arabera, EAEn etxebizitza librearen batez besteko prezioa 3.132 €/m²-koa da.

Adierazitako laguntza horiek Estatuko Administrazio Orokorrek edota beste autonomia erkidego batzuetako administrazioek gazteei ematen dizkienekin alderatzean, datu interresgarriak antzeman daitezke:

- Estatuko Administrazio Orokorrek, antzeman ahal izan den moduan, etxebizitza lehenengoz eskuratzen denerako laguntza zuzenak ditu (AEDE izenekoak). Esparru horretan ezarritakoaren arabera, eskatzaileak familiako diru-sarreraren erdia baino gehiago eskuratzen duten gazteak direnean, laguntzak 10.000 €-koak izango dira, eskatzailearen diru-sarrerak ez badute IPREMa 2,5 aldiz gainditzen, eta 7.000 €-koak, berriz, diru-sarrerak IPREMaren 2,5 aldiz eta 3,5 aldiren artean kokatzen badira. Kasu honetan ere, etxebizitza erabilien azalera erabilgarriko metro koadro bakoitzeko salmenta prezioaren muga dago. Muga hori estatuko oinarritzko prezioa 1,60 alditan kokatzen da (2005erako, 695,19 €-tan kokatu zen, azalera erabilgarriko metro koadroko), alde batera utzita prezioak hazkuntza osagarria izan dezakeela, etxebizitza prezio altuagoko lurralde esparru batean kokatzeagatik. Beste era batera esanda, ezarritako gehieneko prezioaren muga 1.112,3 €-koa da azalera erabilgarriko metro koadroko. Kopuru hori estatu mailako etxebizitza libreak merkatuan duen batez besteko preziotik oso urrun kokatzen da (1.685 €/m²).
- Bestalde, autonomia erkidego batzuk, Estatuak emaniko laguntzez gain, beste laguntza osagarri batzuk ezartzen dituzte gazteentzat. Laguntza horiek 43. taulan laburbiltzen dira.

43. taula: Autonomia erkidegoek etxebizitza eskuratzeko gazteei ematen dizkieten laguntzak, Estatuko Planaren bidez emandakoen osagarri gisa

Autonomia Erkidegoa	Laguntza osagarriaren ezaugarriak
Asturias	1.202,02 € etxebizitza babestua erosteko, berrien nahiz erabilien kasuan.
Balear Uharteak	Salmenta prezioaren % 8 gehienez, 8.414,16 €-ko gehieneko kopuruarekin, betiere, diru-sarrera maila LGSa 3,5 aldiz baino baxuagoa bada.
Kanariar Uharteak	Gehienez, 6.000 €-ko diru-laguntza.
Gaztela-Mantxa	Erosketa prezioaren % 22raino; % 32ra bitarteko laguntza, norberaren eraikuntza bada.
Gaztela eta Leon	3.000 € etxebizitza bat lehenengoz erosten denerako.
Extremadura	Salmenta prezioaren % 2, Babes ofizialeko etxebizitza berriak edo erabiliak erosteko.
Galizia	1.804 € etxebizitza babestuak edo erabiliak erosteko.
Errioxa	Salmenta prezioaren % 9, etxebizitza babestu berri nahiz erabilia erosteko.
Murtzia	Salmenta prezioaren % 10, etxebizitza babestu berri nahiz erabilia erosteko.
Valentzia	Eraikuntza berriko etxebizitzaren edo erabilitakoen salmenta prezioaren % 2,5.

Iturria: Espainiako Etxebizitzaren Gazte Behatokiaren 10. txostenean bildutako informaziotik abiatuz, guk eginikoa (2005eko lehenengo hiruhilabetekoa).

Laguntza gehienak erosleen diru-sarreraren eta erositako etxebizitzaren prezioaren arabera mugatzen dira, nahiz eta salbuespen batzuk badauden. Esate baterako, Gaztela eta Leongo Juntak emaniko 3.000 €-ko diru-laguntzen kasuan, Estatuak emaniko laguntzekin bateragarriak direnak, ezartzen den muga bakarra gazteen urteko diru-sarreraren

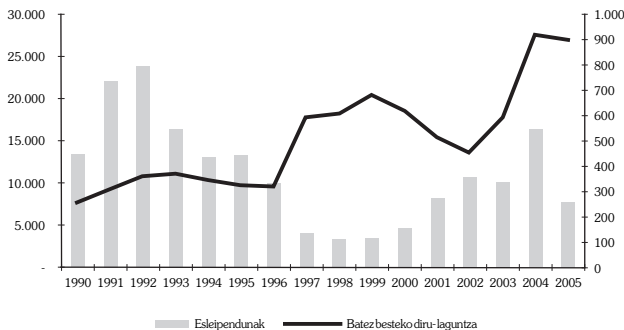
ingurukoa da, ezin baitute LGSa 3,5 aldiz gainditu. Etxebizitzari berari ez zaizkio, ordea, adierazitako mugak aplikatzen.

8.2.2. Etxebizitza partikularrak birgaitzeko laguntzak

Etxebizitza partikularrak birgaitzeko diru-laguntzei dagokienez, EAEn bi motatako laguntzak daude: batetik, finantza hitzarmenaren arabera interes tasa duten maileguak 5 urterako (mailegu pertsonala) edo 15 urterako (hipoteka maileguak); bestetik, itzuli behar ez diren diru-laguntzak, birgaitze obren aurrekontu babesgarriaren ehunekotan kalkulatu direnak. Kasu horretan, jaso beharreko diru-laguntza obra motaren, zonaldearen eta diru-sarreraren arabera egokitzen da, eta gehieneko kopurua 5.400 €-koa da. Horiek eskura ditzaketenak pertsona fisikoak edo juridikoak, pribatuak zein publikoak izan daitezke, jabe, errentari, usufuktudun edo birgaitu beharreko ondasunen gaineko beste edozein gozamen titulu izanda. Babesten diren obrak eraikinari eta etxebizitzei eragiten dietenak dira (azpiegiturak eta eskailerak sendotzea, igogailuak konpontzea, eta abar), horien bidez eska daitezkeen gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta pertsona ezinduentzako irisgarritasuna lortuko badira.

83. grafikoan antzeman daitezkeen moduan, laguntza horien eragina aurrekoena baino handiagoa da, hau da, horiek eskuratzeko aukera duen pertsona kopurua altuagoa da, etxebizitza libre erabilia erosteko laguntzak eskura ditzaketenen aldean. 1990etik aurrera, 83 milioi euro inguru eman dira diru-laguntzatan –banakako eta komunitateetako birgaitzeak barne–. Diru hori 180.000 onuradunek jaso dute gutxi gorabehera (ia % 50ean banatuta 35 urte baino gutxiagokoen eta adin horretatik gorakoen artean, eskura zegoen 28.000 eskatzaile ingururen gaineko informazioaren arabera).

82. grafikoa: Etxebizitzak birgaitzeko emandako laguntza ekonomikoak



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emaniko informazioetik abiatuz, guk eginikoa.

Oharra: 2005eko datuak 2005eko maiatzekoak dira.

8.2.3. Alokairurako laguntzak

Azkenik, gazteei etxebizitzak alokatzeko edo errentan hartzeko ematen zaizkien laguntza zuzenei dagokienez, lehen ere adierazi den moduan, EAEn ez dago bere horretan mota horretako diru-laguntza zuzenik, Estatu mailan eta gure inguruko herrialde europar askotan aplikatzen diren horiek bezalakoak.

2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Planean, egun indarrean dagoena, laguntzak ezartzen dira beren etxebizitza propioak alokatzen dituztenentzat, 35 urte bitarteko gazte errentariei emaniko laguntzak bezala, errenta ordaintzea errazteko. Gazteak lehentasuneko taldeen artean sartzten dira gainera. Diru-laguntzaren urteko gehieneko zenbatekoak ezingo du urtean ordaindu beharreko errentaren % 40 gainditu, eta gehieneko muga 2.880 €-koa izango da. Diru-laguntza horren gehieneko iraupena 24 hilabetekoa da, eta ezingo da epe hori luzatu, gutxienez onartzen den unetik bost urte igaro arte. Adierazitako laguntzak eskuratu ahal izateko, onuradunen familia diru-sarrerak ezingo dira izan IPREMa 2,5 aldiz baino altuagoak.

Autonomia erkidego batzuk ere beren laguntza programa propioak ezartzen dabilta:

Alokairurako emaniko laguntzak AAEE batzuetan

<i>Madril</i>	<ul style="list-style-type: none"> Lehenengo urtearen errentari dagokion diru-laguntza ematen du, errentarien diru-sarrerak LGSa 2,5 aldiren azpitik kokatzen badira.
<i>Gaztela eta Leon</i>	<ul style="list-style-type: none"> Alokairurako aurreikusitako diru-laguntzaren zenbatekoa % 5 gehitzeko aukera eskaintzen du.
<i>Katalunia</i>	<ul style="list-style-type: none"> 2004-2007 Etxebizitza Eskuratzeko Eskubidearen Planaren esparruan, alokairurako laguntzak eskaintzen ditu 35 urtetik beherako gazteentzako. Laguntza horiek eskuratu ahal izateko, hurrengo baldintzak bete behar dira: <ul style="list-style-type: none"> Urteko diru-sarrera haztatuak IPREMa 2 aldiz baino gehiagokoak ez izatea, eta urtean gutxienez 6.500 €-ko diru-sarrerak izatea. 2004ko urtarrilaren 1aren ondorengo alokairu kontratua izatea, eta hori Gazteriaren Idazkaritza Nagusiarekin, Alokairu Sozialerako Bitartekaritza Sarearekin edo Ingurumen eta Etxebizitza Sailarekin lankidetzat hitzarmena zehatza sinatzen duten erakunde laguntzaileekin hitzartutako gazteentzako etxebizitza poltsen bidez ezarritakoa izatea. Hileko errenta 90 €/hileko izatea gutxienez, eta gehienez, etxebizitzaren kokapeneko zonaldearen arabera aldatzen den kopurua gainditzea, 6 eta 9 € artean m² erabilgarriko (jabeak errentariari kobratzen dion gehieneko alokairu horri orekako alokairu deitzen zaio). Laguntza ordaindutako alokairuaren –orekako alokairua baino baxuagoa izan behar da beti– eta alokairu zuzenaren arteko aldea da, eta bizikidetzat unitatearen diru-sarrera haztatuaren portzentaje moduan kalkulatzen da (IPREMaren zenbatekoa gainditzen ez duten diru-sarrentzat, % 25; IPREMA 1 eta 2 aldiren arteko zenbatekora iristen diren diru-sarrentzat, % 30a).
<i>Valentzia</i>	<ul style="list-style-type: none"> Alokairua ordaintzeko laguntzak eskaintzen zaizkie 18 eta 30 urte bitarteko gazteei. Gazteek Eta Bikote Gazteek Etxebizitzak Alokatzeko Diru-laguntzak Iragartzen Dituen Gizarte Ongizateko kontseilariaren 2004ko abenduaren 15eko Aginduan adierazten denaren arabera: <ul style="list-style-type: none"> Laguntzak urte osoan eraturako alokairuaren zenbateko osoaren % 50era iritsi ahal izango dira. Urteko muga 1.806 €-koa izango da banakako gazteen kasuan, eta 3.612 €-koa, berriz, bikote gazteen kasuan. Urteko diru-sarrentzen muga ezartzen da: <ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza bakarka hartzen duten gazteen kasuan, etxebizitza haiek bakarrik nahiz jende gehiagorekin okupatzen duten alde batera utzita, aurreko ekitaldian, gutxienez, urtean 1.900 €-ko diru-sarrera propioak izatea eskatzen zaie, gehieneko 11.500 €-ko kopurua gainditu gabe. Eskatzaileak adin txikiko bat edo bat baino gehiago bere zaintzapean badu, gehieneko kopurua 13.000 €-koa izango da.

Alokairurako emaniko laguntzak AAEE batzuetan

Valentzia

- Bikoteen kasuan, aurreko ekitaldian, gutxienez, urtean 3.800 €-ko diru-sarrerara bateratu propioak izatea eskatzen zaie, gehienez jarritako 23.000 €-ko kopurua gainditu gabe. Bikoteak, edo bikotekideren batek, adin txikiko bat edo bat baino gehiago bere zaintzapean badu, gehieneko kopurua 26.000 €-koa izango da.

Oraindik ez da ezagutzen laguntza berri horien eragina zein izango den. Momentuz, partikularrek etxebizitzak alokatzeagatik ematen diren laguntzei dagokienez, 2005-2008ko Etxebizitzaren Estatuko Plana indarrean jarri aurretiko Talka Planean jada bildutakoak, badirudi hasierako aurreikuspenak ez direla bete: Etxebizitza Ministerioaren datuen arabera, 2004 urtearen erdialderako, 3200 pertsonak bakarrik eskuratu zituzten adierazitako laguntzak, aurreikusitako % 20,1ek. Ministerioaren iritziz, eskatzaile kopuru baxua izatea neurria berria izatearen, eta autonomia erkidego batzuk beren etxebizitzaren alorreko araudiak adierazitako Talka Planean bildutako xedapenetara egokitzeko izandako atzerapenaren ondorio izan daiteke.

8.3. GIZARTE LARRIALDIKO LAGUNTZAK

Gizarte Larrialdiko Laguntzak, GLL moduan ezagutu ohi direnak, Gizarte Bazterkeriaren Aurkako maiatzaren 22ko 12/1988 Legearen esparruan agertzen dira, eta honela defini daitezke: *“jarraikakoak ez diren diruzko eta laguntzako prestazioak, gizarte marjinazioa prebenitu, ekidin edo gutxitzeko gastu zehatzei –ohikoak edo ezohikoak– aurre egiteko beharrezkoak diren baliabide nahikoak ez dituzten pertsonen zuzendutakoak”*. GLLen bidez estal daitezkeen gastu zehatzak hurrengoak izan daitezke:

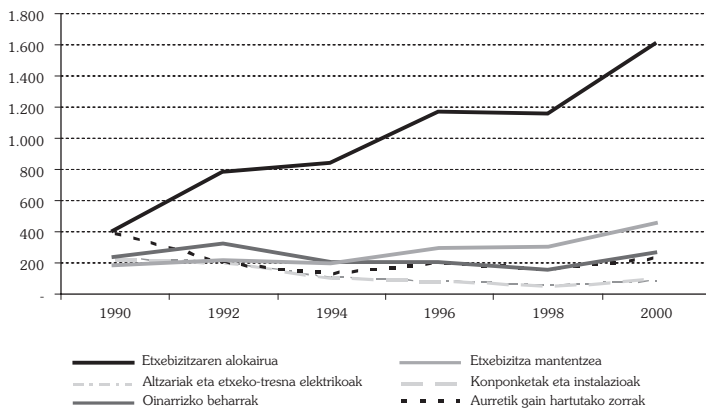
- Ohiko etxebizitza edo bizitokiaz gozatzeko eta huraxe mantentzeko beharrezkoak diren gastuak: alokairuaren gastua, etxebizitza edo bizitoki bat erostearen ondorioz pertsonak bere gain hartutako kredituen interes eta amortizazioetatik eratorritako gastuak, energia, ura eta estoldako gastuak, zaborrak, komunitatea, hiri edo landa ondasun higiezinaren gaineko zerga.
- Ohiko etxebizitza edo bizitokiaren bizigarritasuna posible izateko gastuak eta oinarrizko ekipamenduarenak: altzarien gastuak, etxeko tresna elektrikoaren gastuak, etxebizitza egokitu eta/edo konpontzeko gastuak; oinarrizko instalazioen gastuak.
- Lehentasunezko beharrek eragindako gastuak: jantziak, hezkuntza, prestakuntza eta osasun arreta.
- Aurretik gain hartutako zorren gastuak. Zor horien kontzeptuak adierazi berri direnen ondorioz gain hartutako batzuk izan daitezke.

Bazterkeriaren aurkako politikaren oinarrizko elementu izateagatik ager ditzakeen ezaugarrietan sartu gabe, bi direla esan daiteke batez ere GLLen inguruan interesgarri diren aldeak, txosten honi dagokionez.

- Batetik, laguntza horiek etxebizitzako gastuak estaltzera zuzendurikoak izatea funtsean, eta ondorioz, etxebizitza prestazioen eredu bat bihurtu izana, beste mota bateko gastuak estaltzearen kaltetan.
- Bestalde, aurrekoarekin estuki uztartuta, GLLak ez dira gizarte larrialdiko egoera zehatzei aurre egitera zuzenduriko ezohiko laguntzak, baizik eta azpiegitura motako arazo bati aurre egiten saiatzen den aldizkako prestazioa.

Eusko Jaurlaritzaren aurrekontu partidetan GLLek izandako hazkuntza nabarmena izan da: 1989an, 1.086 milioi pezeta eman ziren, eta 2003an, 4.000 milioi. Kontzeptuen arabera aztertzean, 1989an, GLLak aplikatu ziren lehenengo urtean, banaketa modu orekatuan egin zen lehen adierazitako gastuko sei kontzeptuen artean. Ordudanik igarotako urteetan zehar, ordea, etxebizitza alokatzearen gastuak gorantz egin du pixkanaka. Horrela, etxebizitzaren erosketa eta alokairuari dagokion kontzeptuak % 16,11 eskuratu zuten 1989an, % 50,47, 2000n, eta % 60, 2004an. Halaber, etxebizitza mantentzetik eratorritako gastua % 7,46koa izan zen 1989an, baina 2000rako, % 13,83ra igaro zen. Hazten doan desoreka hori geldiarazteko asmoz, etxebizitzak eragindako gastuak estaltzeko gehieneko muga jarri da, aurrekontuaren % 80n hain zuzen. Horrela, gainerako % 20 oinarrizko beste beharrak estaltzera zuzendu behar da halaberharrez.

83. grafikoa: GLLetan egindako gastuaren bilakaera kontzeptuka



Iturria: Gizarte larrialdiko laguntzen berrikuspena. Ikertalde.

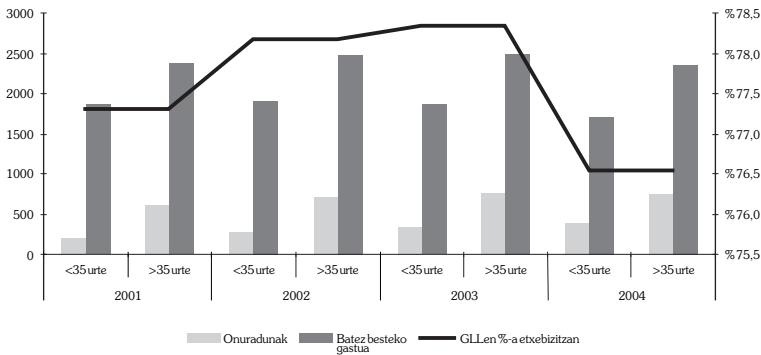
Edonola ere, kontuan izan behar da datu horiek erkidegoko administrazioek GLLei eginiko ekarpenei buruzkoak direla, eta foru aldundiek eta udalek eginiko ekarpenekin osatu ohi direla¹²³.

Adibide moduan, 84. grafikoa Donostiako Udalaren kasua jasotzen du: etxebizitzako gastuetara zuzenduriko GLLen onuradun kopuruaren eboluzioa

¹²³ 2005ean, EAEko administrazioen multzoak 30 milioi euro eman zituen guztira mota horretako laguntzetarako, 2002an baino % 50 gehiago. Horien onurak 24.288 pertsonak jaso zituen, 2002an baino % 47,2 gehiagok.

eta emaniko laguntzen batez besteko kopurua –Eusko Jaurlaritzak eta Udalak finantzaturiko gastua– 2001-2004 tarterako. Bertan, 35 urtetik beherakoei eta adin hori gainditzen dutenei emaniko laguntzak ezberdintzen dira (halaber, etxebizitzari zuzenduriko GLL portzentajea zein den ezartzen da). Ikus daitezkeen moduan, Donostiako hiriaren kasuan eta azterturiko denbora tartean, 35 urtetik beherako gazteek GLL gutxiago eskuratu zituzten etxebizitzako gastuak estaltzeko, helduagoek jasotakoan aldean. Gainera, onuradunek jasotako batez besteko laguntza ere txikiagoa izan zen (1.837 €, batez beste, gazteen kasuan, eta 2.424 €, berriz, 35 urtetik gorakoenean).

84. grafikoa: Donostiako Udalean etxebizitzara bideratutako GLLetan egindako gastuaren bilakaera



Iturria: Donostiako Udaleko Gizarte Ongizateko Sailak emaniko informaziotik abiatuz, guk eginikoa.

Lehen ere adierazi den moduan, GLLek eboluzioa izan dute, etxebizitzaren beharrei erantzun bat eman behar zitzaielako eta biztanleek eskaera esplizitua egiten dutelako, ezohiko behar egoera larriei konponbide zehatzak emateko diseinaturiko laguntza ereduarekin erantzuteko gai ez den sistemaren aurrean. Ondorioz, Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzako Sailak, egoera horri konponbidea emateko asmoz, etxebizitzarako laguntza osagarria sortzeko aukera hausnartu du, oinarrizko errenten titular diren pertsonen zuzendurikoak. Horrela, Europar ikus daitezkeen ereduera gerturatuko litzateke egoera¹²⁴.

¹²⁴ Etxebizitzako osagarri hori sartzea bazterkeriaren aurka borroka egiteko 2006ko lehenengo hiruhilekoan zehaztu zen puntua izan zen, Euskal Sozialistak Taldeak Lege Proposamenari eginko zuzenketa esparruan. Lege proposamena "Gizarte Bazterkeriaren Aurkako Legea" aldatzen zuena zen, gizarte larrialdiko laguntzak oinarrizko errenten antzeko eskubidea bihurtzeko. Orain dela ez asko, Euskal Talde Popularrak Legezkoa ez den Proposamena aurkeztu du Eusko Legebiltzarrean, gizarte larrialdiko laguntzen hartzaile direnek etxebizitza soziala eskuratzei buruzkoa. Txosten hau itxi denean, oraindik izapidetze bidean dago. GLLen adierazitako eboluzioa kontuan hartuta, Eusko Jaurlaritzari proposatu diote etxebizitza babestua eraikitze politikara susta dezala, udalekin eta aldundiekin koordinazioa bultzatuz, eta horrekin batera, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak nahiz VISESA Euskadiko Etxebizitza eta Lurra sozietate publikoak urteko hasitako etxebizitza babestuen % 70 eman dezala alokairuko etxebizitza sozialetarako. Zehaztu denaren arabera, etxebizitza horiek lehentasunez eman beharko litzaizkieke, bizitoki beharragatik, gizarte larrialdiko laguntzak jasotzen dituztenei, eta sustapen publikoak egingo den udalerriko gazteen multzoari. Txosten hau itxi zen datan, Euskal Sozialistak bakarrik aurkeztu dio osoko zuzenketa, etxebizitzako prestazio unibertsala ezartzearen alde agertuz, gizarteko talde ahulenei zuzentzeko, etxebizitza politiken arduradun den Sailak kudeaturiko eskubide subjektibo perfektu moduan.

Europako egoera aztertzen bada, herrialde gehienek etxebizitzarako nahiz larrialdiko diru-laguntzako prestazioak dituztela antzeman daiteke. Azken horien helburuak eta ezohiko izaera EAEn indarrean dauden gizarte larrialdiko laguntzen antzekoak dira. Etxebizitzako laguntzak eta prestazioak –txosten honen bigarren zatian jada azterturikoak– zuzenbideko prestazio moduan agertu ohi dira, zerga izaera izan edo ez; besteak, berriz, eskumeneko prestazioak dira, alegia, horiek emateko edo ez emateko balorazioa egiteko ardura duten zerbitzuen eskuetan dago, gizarte zerbitzuen edo bestelakoren baten eskuetan. Bi prestazio motak bateragarriak izan daitezke, eta, beraz, bizikidetzaren unitate berdin batean pila daitezke.

Gizarte larrialdiko laguntzak izen ezberdinekin ager daitezkeenak dira –larrialdiko laguntzak, ezohiko laguntzak edo salbuespeneko laguntzak–, eta ez dira eskubideko prestazioak, baizik eta eskumen izaera agertzen duten laguntzak. Hori dela eta, horiek ematea edo ez, dagokion kudeaketa zerbitzuaren balorazioa atxikirik dago. Kudeaketa zerbitzua gizarte zerbitzuak edo beste atalen bat izan daiteke, eta larrialdiaren inguruabarrak eta zehaztapenak hartzen ditu kontuan (heriotza edo hondamenen bat egon den edo ez, familia estreseko egoera larriaren agerpena, menpekotasun handiko egoera agertzea, erakundeen eremutik kanpo ibiltzea, edo bestelakoak).

Eremu geografiko bakoitzean agertzen den laguntza sarea oso konplexua da, larrialdiko laguntzak administrazioaren maila ezberdinetarako ezartzen direlako, toki maila barne. Horixe gertatzen da esku-hartzeko eremu material ezberdinetan, adibidez, hezkuntzan, etxebizitzan, edo diru-sarreraren bermean. Konplexutasun horren ondorioz, literatura espezializatuak ez du azterketa xehaturik sistema osoaren azterketa konparatiboa egin ahal izateko. Aitzitik, gizarte larrialdien balizko destinoaren eta etxebizitzako gastuen estalduraren gaineko informazioari dagokionez, hainbat datu ematen ditu: beste herrialde batzuetan indarrean dauden sistemetan, larrialdiko laguntzek oso ezohiko egoeratan edo egoera berezitan estaltzen dituzte etxebizitzaren alorreko gastuak. Suposamendu horietan gainera, etxebizitzaren alorreko laguntza zehatzei erants dakieke, esate baterako etxebizitzako prestazioei edo beste prestazio sozial batzuei atxikitako etxebizitza osagarriei.

Horixe da, adibidez, Frantziako Etxebizitzaren alorreko Solidaritate Fondoak (*Fonds de Solidarité pour le Logement*) emaniko diru-laguntzen kasua. Kopuru horien xedea etxebizitza eskuratzeko aukera edukitzea (alokairua ordaintzeko abalak eta interesik gabeko mailegu edo diru-laguntzak emanez, hasierako kausioa eta lehenengo hilabeteko alokairuaren errenta ordaintzeko) edota etxebizitzan jarraitu ahal izatea da (alokairuagatik gain hartutako zorraren ordainketara zuzenduriko interesik gabeko maileguak eta diru-laguntzak emanez, eta hipoteka maileguen interesak ordaintzeko edota komunitateko gastuei aurre egiteko laguntzak eskainiz). Laguntza horiek ezohikoak dira, eta etxebizitza prestazioen onuradun diren pertsonen eman dakizkieke. Erresuma Batuan emaniko laguntza batzuen kasua da ere, Fondo Soziala (*Social Fund*) izenekoaren esparruan, edota eredu suediarrean ezarritako ezohiko osagarri batzuen kasua.

9. GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZAREN FISKALITATEA

Azken urte hauetan, Foru Ogasunek hainbat zerga neurri jarri dituzte martxan, gazteak positiboki diskriminatzeko gainerako biztanleen aldean. Ekimenak, batetik, Pertsona

Fisikoen gaineko Errentaren Zergan oinarritu dira, eta, bestetik, Ondare Eskualdaketen Zergan, nahiz eta azken kasu horretan ekimenak Gipuzkoako Foru Aldundiak bakarrik bideratu dituen.

- Horrela, PFEZari dagokionez, kendurak izateko hainbat eredu daude:
 - Ohiko etxebizitzan inbertitzeagatik aplikatzen den kendura, biztanle guztientzat orokorrean, ekitaldian inbertituriko kopuruen % 15ekoa da. Horri ezarritako muga jarraikako zerga aldietan 30.000 €-en kopurua ez gainditzea da. Gazteen kasuan, ordea, kendura % 25ekoa da, hau da, zerga aldiaren hasieran 35 urtetik beherakoak direnei indize hori aplikatzen zaie, betiere, oinarri zergapegarri murriztuak 30.000 €-ak gainditzen ez dituen bitartean.
 - Ohiko etxebizitza finantzazteagatik aplikaturiko kendura, mailegu bidezko finantzaketa den kasuan. Horrelakoetan, zerga aldiaren ordaindutako interesen gaineko kendura orokorra % 20koa da biztanle guztien kasuan. Zergaduna 35 urtetik beherakoa bada, ordea, % 30eko kendura aplikatzen zaio, betiere, oinarri zergapegarri murriztuak ez baditu adierazitako 30.000 €-ak gainditzen.
 - Ohiko etxebizitza alokairuan harturikoa bada, hari aplikatzen zaion kendura –biztanle guztiei orokorrean– % 20koa da ordaindutako kopuruen gainean. Urteko muga 1.600 €-koa da. 35 urtetik beherakoen kasuan, berriz, % 25eko kendura aplikatzen da, urtean 2.000 €-ko muga izanez¹²⁵.
- Ondare Eskualdaketen Zergari dagokionez, diskriminazio positiboa –Gipuzkoan bakarrik– zergaren ohiko kargaren tasa jaistean datza. Orokorrean, % 6n ezarritakoa da, baina hartzailea 35 urtetik beherakoa bada, % 3 aplikatzen da, betiere, hurrengo baldintza hauek betetzen baditu:
 - Hartutako etxebizitza bere ohiko biziokia izatea.
 - Jabetzako beste etxebizitzarik ez izatea Gipuzkoan, eta aurreko 2 urteetan ere eduki ez izana.
 - Etxebizitzaren prezioa ez izatea 200.000 € baino gehiagokoa.
 - Eraikitako azalera ez gainditzea 120 m²-ko neurria.

Bizkaian ez da kendura hori aplikatzen. Izan ere, biztanle guztiei aplikaturiko karga % 6koa bada ere, etxebizitzari egoz dakioken gutxieneko balioaren gainean kalkulatu da, eta ez eskritoretan adierazitako balioaren gainean, beraz, ordaindu beharreko kopurua baxuagoa izan ohi da. Araban, etxebizitzaren eskualdaketa aplikatzen zaion tasa orokorra % 4koa da, eta % 2,5eraino jaitsi daiteke, etxebizitzaren eraikitako azalera ez bada 120 m² baino gehiagokoa, betiere, hartu den etxebizitza kokatzen den udalerrian jabetzako beste etxebizitzarik ez izatearen, eta hartutakoa ohiko biziokirako erabiltzearen baldintzak betetzen badira. Kendura hori orokorra da, eta ez da inolako zehaztapenik egiten gazteen kasuan.

¹²⁵ Hazkuntzari hori familia ugariako titularrei, erabateko ezintasun iraunkorra edo ezintasun iraunkor absolutua dutenei, ezintasun handiko pertsoneri, edo Bizigune Etxebizitza Hutsaren Programari atxikitako errentarier ere aplika dakieke.

Halaber, etxebizitza eskuratzeko arazoari orokorrean eragiten dioten zerga kontuak aipatu behar dira, etxebizitza hutsaren gainean martxan jarritako zerga neurriak adibidez. Horrela, hainbat udalek gainordainak ezartzeko aukera hausnartu dute Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan, etxebizitzak hutsik dauden kasuan. Horien artean Bilbo kokatuko litzateke. Bertan, 2003ko irailean, onartu egin zen okupatu gabeko etxebizitzaren OHZ % 50en kargatzeko proposamena, modu horretan hiriko etxebizitza hutsak mugimenduan jarri, eta gazteenei etxebizitzaren merkatuan sartzeko aukera errazteko.

Arazoa, berriz ere, definizio argia eta guztiok onarturikoa ez egotea da, etxebizitza huts moduan zer hartzen den zehazteko. Kontzeptu hori zehazten duen definizio argirik gabe, Administrazioek oztopo handiak topatzen dituzte, edozein esku-hartze bideratu nahi dutenean. Kontua da badagoela hiru lurralde historikoetako Batzar Nagusiek hartutako erabakia. Horren arabera, iraunkorki okupatu gabe dauden egoitza erabilerako higiezinaren gainean aplikaturiko Zergaren kuota likidoan % 50erainoko gainordaina ezarriko litzateke. Hori modu eraginkorrean aplikatzea, ordea, ez da posible izango, etxebizitza hutsak arautuko dituen araudirik onartzen ez den bitartean.

Estatu mailan egoera ere antzekoa da; Sevilla eta Bartzelona bezalako hiri handiek zerga ordenantzak onartu dituzte, OHZren gainean gainordainak aplikatu ahal izateko. Aitzitik, ezin dute adierazitako gainordain hori kobratu, ez dagoelako Ogasun Ministerioaren zerga araudirik.

Egun etxebizitza hutsaren inguruan aurki daitekeen definizio urrietako bat Estatistikako Institutu Nazionalak (EIN) eskainitako orientabide anbigua da: *“Etxebizitza bat hutsik dago, bertan ez dagoenean inor erroldaturik, eta nahikoa informazio bil daitekeenean, bigarren etxebizitza den edo ez zehazteko edo okupatu gabe dagoen edo ez adierazteko”*. Etxebizitzaren alorreko araudian ere zenbait definizio topa daitezke. Adibidez, Nafarroako Foru Erkidegoan, 8/2004 Foru Lege berriak etxebizitza bat okupaturik gabe egotearen inguruan honakoa dio: *“Etxebizitza bat hustzat hartuko da erosle edo okupatzaile bidezkoen absentzia ez denean aldi batekoa, tartekakoa edo behin-behinekoa”*. Horrela, etxebizitza bati okupazioa falta zaiola frogatzeko, hurrengo faktoreak izan ahalko dira kontuan, besteak beste: ur, gas eta elektrizitateko kontsumo baxuegiak, eta posta eta jakinarazpenak beste toki batzuetan jasotzea. Gainera, Foru Legeak ezartzen du Nafarroako Gobernuak Sail eskuduna lankidetzan arituko dela udalekin, arrazoi horrengatik zerga karga jaso dezaketean etxebizitza hutsak zehazteko.

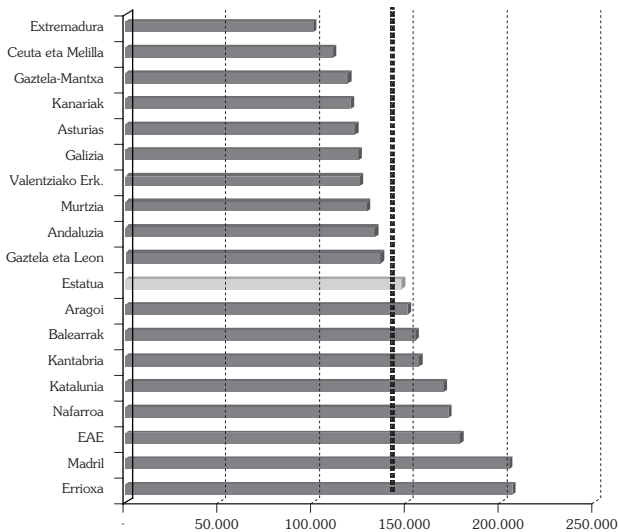
Ikuspegi batzuek azpimarratzen dute, edozein modutara ere, ezarritako zerga gainordainak adierazitako moduan aplikatzerik dagoen kasuan, horiek ez liratekeela oso eraginkorrak izango, balio hazkuntza sendoak izatearen ezaugarria duen higiezinaren merkatuan. Ondorioz, neurri zorrotz eta eraginkorragoak hartzea proposatu da. Adibidez, Eusko Jaurlearitzako Gazteria eta Gizarte Ekintza Zuzendaritzak 2005ean gazteek etxebizitza eskuratzeari buruz argitaraturiko txostenaren gomendioetan adierazi zuenaren arabera, pizgarrien aurkako neurriak Frantzian jada existitzen den araudiaren ildo berekoak izan beharko lukete. Herralde horretan, etxebizitza hutsen gaineko tasa jabe pribatuei ezartzen zaie, horiek borondatez hutsik badaude bi hilabete baino denbora tarte luzeagoz 200.000 biztanleko udalerrietan. Horrekin batera, hiru inguruabar hauek ere bete behar dira: hutsik dagoen etxebizitza huts portzentajea batez bestekoaren gainetik dago, biztanle multzoaren hazkuntza positiboa da, eta eskariaren aldean, sektore

privatua eskaintzen diren alokairuko etxebizitzak urriak dira. Lehenengo urtean, tasaren zenbatekoa alokairuko etxebizitzaren katastroko balioaren % 10ekoa izan ohi da, eta % 12,5eraino igotzen da bigarren urtean, eta % 15era bitarte hirugarrenetik aurrera. Zerga horri esker bildutako dirua Etxebizitza Hobetzeko Agentzia Nazionalaren (*Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat*) fondoetarako erabiltzen da, nagusiki jabetzako etxebizitza parkea hobetzeko diru-laguntzetarako, aurrekontu altuko birgaitze obren kostua % 25-35eraino estaliz.

10. GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZAREN FINANTZAKETA

Jabetzako etxebizitzaren presentzia oso garrantzitsua da gure herrialdean, eta, beraz, finantzaketaren inguruko erabakiek gazte kopuru garrantzitsuari eragiten diote¹²⁶. Biztanle multzo osoarekin gertatzen den moduan, gazteek hipoteka bidezko finantzaketara jo behar dute gehienetan, etxebizitzaren erosketari aurre egin ahal izateko. Hain zuzen ere, EAEn, hipoteka maileguen eskariak goranzko joerarekin jarraitzen du, azken urte hauetan interes tasak jaitsi izanagatik; batez besteko hipotekak hazten jarraitzen du, eta 2004an, 1996ko batez besteko zenbatekoa baino 2,6 aldi gehiagoko kopurua lortu zuen. Bestalde, batez besteko itzulera epea ere luzatu egin da, 25,1 urteetan kokatuz. 85. grafikoan islatzen denaren arabera, EAE hirugarren postuan dago, Estatu mailako batez besteko hipoteka maileguei dagokienez, eta Erregistratzaileen Elkargoaren arabera, EAEn sinaturiko hipoteka kontratuen % 96,6k interes tasa aldagarria izan zuten.

85. grafikoa: Hipotekazko batez besteko zorpetzea Estatuko autonomia erkidegoka



Iturria: EINEk emaniko datuetatik abiatuz, guk eginikoa 2005eko abuztuko datuekin.

¹²⁶ Interesgarria da gogoraraztea, Eustaten Etxebizitza Beharra eta Eskaria EAEn Inkestaren arabera, etxebizitza eskuratzeko beharra duten ia gazte guztiak hipoteka mailegua eskatzea aurrekusi dutela, erosketara finantzatu ahal izateko (% 93,8 2002an; % 96,3 2003an; eta % 93,7 2004an).

- Gazteek hipoteka mailegu bat eskuratzeko aurre egin beharreko zailtasun nagusi eta nabarmenetako bat kaudimena frogatzearena da finantza entitateen aurrean. Azken horiek, adierazitako xederako, laneko kontratu mugagabea izatea exijitu ohi dute, edo, bestela, hirugarren batzuen abal pertsonalak izatea. Edonola ere, ordainsari mailaren, pertsonaren ibilbidearen eta lan egiten duen enpresaren inguruko bestelako faktoreak ere kontuan hartzen dira, besteak beste.

Bankuko kontsumitzaile eta erabiltzaileen defentsarako erakundeak abal pertsonalen erabileraren aurkako agertzen dira, gehiegizko bermea eratzten duelako, ondasun higiezinaren gaineko hipoteka bermeaz gain. Kasu askotan formula hori ez erabiltzea gomendatzen dute, izan ere egungoa bezalako merkatu batean exijitzen den esfortzua oso handia da, eta askotan, gazteek ezin diote horri aurre egin. Ondorioz, abaltzat egin dutenek hartutako maileguaren ordainketari aurre egiteko ardura izan ohi dute. Zentzu horretan, abal moduan jarduten duenari informazio juridiko oso mugatua ematen zaiola azpimarratzen dute, eta askotan maileguaren baldintzen gaineko ezinbesteko aldeak ezezagunak omen zaizkie. Kontsumitzaileen defentsarako elkarte batzuetatik, dirua utziko dutenek abaltzat jardungo dutenei maileguaren egoeraren eta ezaugarrien berri eman diezaietela gomendatzen da, abala sinatzen den unean.

- Bestalde, kontuan izan behar da finantza entitateek ia beti eskaintzen dutena, gehienez, etxebizitzaren tasazioko balioaren % 80 dela, eta, beraz, gazteek balioaren gainerako % 20ari egin behar diotela aurre, etxebizitza erosteko prozesuan ager daitezkeen beste hainbat gasturi bezalaxe (etxebizitza egokitzeko obrak, altzariak erostea, eta abar). Horretarako, beren aurrezkiak edota senideen ekarpenak erabili ohi dituzte. Horretarako, hainbat finantza baliabide antolatzen dira, etxebizitza kontua adibidez, baina logikoki, gazte asko ez dira % 20 hori aurrezteko gai, finantza produktu horietan ezarritako gehieneko epeetan. Zentzu horretan, kontsumitzaileen eskubideen defentsarako elkarte ezberdinetatik, AUSBANCetik bereziki, hainbatetan eskatu izan da etxebizitza kontuen epea luzatzea (egun 6 urtekoa da EAEn; sortu zenean 4 urteko epea jarri zitzaion, eta Estatu mailan epe hori indarrean dago oraindik)¹²⁷. Gainera, etxebizitza kontuetan sartutako diru kopuruei uztarturiko arazoa azpimarratzen da, kopuru horiek ez direnean, azkenean, etxebizitza bat erosteko erabiltzen: zerga araudiak ezartzen duen moduan, diru hori ezarritako xederako erabiltzen ez duen zergadunak, zerga kendurak eta horri dagozkion berandutza interesak itzuli ez ezik, % 20ko zigorra ere ordaindu beharko du. Adierazitako elkarrekin euskal ogasunek araudia malgutzeko aukera hausnartzea eskatu dute, gazteen laneko merkatuaren egoerarengatik, langabezi tasa altuarekin eta batez bestekoaren gainetik kokaturiko behin-behinekotasunarekin.

Literatura finantzarioarekin bat etorritik, gazteen ordainketa ahalmena aztertzean, finantza entitateek gehieneko muga ezarri beharko lukete, eskura dauden diru-sarreraren % 30 inguruan kokatuz. Horrela, aparteko zailtasunik izan gabe ordaindu ahal izango dituzten gehieneko kopuruak zehaztuko dira. Ondorioz, muga hori oinarritzat hartuz,

¹²⁷ Estatu mailan kontuen epeak luzatzea eskatu duten erakundeen artean, hurrengoak azpimarratu behar dira: Zerga Ikerketarako Erakundea, Espainiako Etxebizitza Kooperatiben Konfederazioa edo Espainiako Sustatzaile eta Etxegile Elkarteak.

eskataileari eman dakioken gehieneko zenbatekoa ezarriko litzateke. Ikusi ahal izan den moduan, herrialde europar batzuetan, hipoteka maileguaren ordainketa-rako utzitako gehieneko diru-sarrera portzentajearen araua oso zorrozki aplikatzen da (Frantzia, adibidez). Beste herrialde batzuetan, aldiz, gure inguruko finantza entitateen kasuan bezala, kontrola ez da hain zorrotza, eta hori arrisku garrantzitsua da, izan ere egun berankortasunagatik ordaindu beharreko gainbalioak gain hartze-ko moduak badira ere, interes tasak 2 edo 3 puntu haziko balira, oso zaila izango litzateke ordainketa horiek egitea. Ikuspegi horrekin jarraituz, teknikari batzuk egiten duten proposamena finantza entitateek hartzaileari bi amortizazio taula aurkeztea da, mailegua hartzerakoan. Bata, merkatuaren egungo egoeraren arabera kalkulatu litzateke; bestea, interes tasek 2 edo 3 puntu gorantz egiten duten kasurako kalkulatu. Horrela, aurreikuspen fidagarria izango luke.

- Etxebizitzaren finantzaketaren inguruan egun azpimarra daitekeen beste ezaugarrietako bat maileguaren amortizazioaren batez besteko epeak bizi duen aldaketa da. Hipoteka berrien batez besteko iraupena luzatu egin da 12tik 22 urtera, 10 urteko epean bakarrik. Finantza entitate batzuk 40, 45 edo 50 urterako hipotekak eskaintzen dituzte jada. Etxebizitza finantzatzeko epe luzeagoak eskaintzen dituen formularen bat merkatuan jartzea posible litzatekeela dirudi. Finantzen eremuan, hipoteka ingeles moduan ezaguna den eredu egongo litzateke, Erresuma Batuan neurri bateko agerpena duelako. Amortizazio epe oso luzeak aplikatzean datza, 90 urtekoak ere izan daitezkeenak. Hipoteka karga duen higiezin oinordekoei eskualdatzea aurreikusten da. Finantzaketa eredu horrek nolabaiteko errefus soziologikoa duen arren, hasi dira jada horrelakoak merkatuan jartzen.

Horrela, jabetza partekatuko eskemak ere aipa daitezke, EBko herrialde batzuetan sartzen hasi direnak jada, Erresuma Batuan esate baterako. 80ko hamarkadaren hasiera aldera sartu zen, etxebizitza bat jabetzan erosteko ekintzari aurre egiteko zailtasunak zituzten pertsonen laguntzen saiatzeko. Esparru horretan, pertsona batek ez badu etxebizitza baten hipotekaren ordainketari aurre egiteko hipoteka mailegu bat lortzeko aukerarik, etxebizitza partekatua eros dezake, adibidez % 50ean etxebizitza elkarte batekin. Horrela, portzentaje hori hipoteka mailegu batekin finantzatu luke, eta elkarteari etxebizitzaren gainerako % 50a erabiltzeagatik alokairua ordainduko lioke. Epe luzera, posible da etxebizitzaren jabetzaren partaidetza portzentajea areagotzea, eta ondorioz, alokairuaren zenbatekoa gutxitzea¹²⁸. Edonola ere, formula hori ez zaio mundu osoari irekitzen –udaleko etxebizitzaren edo etxebizitza elkarten etxeen errentarietara edota horrelakoak eskatzen dituztenek lehentasuna izan ohi dute–, eta baldintza horietan eskura daitekeen etxebizitza eskaintza oso mugatua da –egun, Ingalaterran, jabetza partekatuko 63.000 etxebizitza egon daitezkeela uste da (gobernuaren etxebizitza partekatuko programek ezaugarri horietako 2.500 etxebizitza urtean sortzea babesten dute)–.

- Gure eremuan, EAEko finantza entitateek produktu ezberdinak eskaintzen dizkiete gazteei, etxebizitzaren erosketari finantzatu ahal izan dezaten (ikusi 44. taula). Nagusiki,

¹²⁸ Landa esparruetako eredu batzuk edo adineko pertsonentzako espezializaturiko beste batzuk salbuetsita, formula honen esparruan etxebizitzaren % 100a erosteko aukera dago.

maileguak itzultzeko batez besteko epe luzea (zenbaitetan, 50 urtera ere iristen da), eta etxebizitzaren tasazioko balioaren % 100a finantzatzeko aukera ematea dituzte ezaugarritzat produktu horiek (kasu horietan, orokorrean, entitateek abal pertsonala eskatu ohi dute, mailegua bermatzeko).

44. taula: EAEko hiru aurrezki kutxetan gazteentzat dauden hipotekazko produktuetakoko batzuen ezaugarriak

	BBK	Euskadiko Kutxa	Vital Kutxa	Kutxa
Maileguaren izena	BBK hipoteka berria	Hipoteka misto lasaigarria	Vital Hipoteka Gaztea	Credigazte etxebizitza
Gehieneko epea	50 urte	40 urte	35 urte	35 urte
Finantza daitekeen gehieneko kopurua (tasazioaren baliotik)	% 100era bitarte	% 100era bitarte	% 100era bitarte	% 100era bitarte
Adin baldintzak	Ez daude*	35 urtetik beherakoak	30 urtetik beherakoak	30 urtetik beherakoak
Interes tasa	Tasa aldagarria. 5 urtetan gabezia epea eskaintzen du, interesak bakarrik ordainduz	Tasa finkoa 2 edo 4 urtetan, eta gainerakoan interes tasa aldagarria	Tasa finkoa lehenengo urtean eta gainerakoan tasa aldagarria	Aukera ezberdinak tasa finko eta/edo aldagarrietan

Iturria: Aipaturiko entitateek iragarritako informaziotik eta eskura jarritakotik abiatuz, guk eginikoa (2006ko urtarrila).

(*): Eskaintza eskusiboa izan ez arren, entitateak adierazitakoaren arabera, mailegu honen hartzailak 35 urtean azpitik kokatzen dira.

Finantza entitateen artean ez da laguntzarik antzeman gazteen etxebizitza finantzatzeko, nahiz eta beste autonomia erkidego batzuetan ohikoak izaten diren.

AE batzuetan gazteentzako etxebizitza finantzatzeko laguntzak

<i>Balear Uharteak</i>	<ul style="list-style-type: none"> Sarrera ordaintzeko maileguaren eraketa, formalizazio eta izapidetze gastuen kopururako diru-laguntza bat dago. Gehieneko muga 1.021,71 €-koa da.
<i>Galizia</i>	<ul style="list-style-type: none"> Hipoteka Gaztearen programaren esparruan sinaturiko hipotekak eratu edo subrogatzeagatik sortutako gastuetarako diru-laguntza eskaintzen da. Gehieneko muga 1.500 €-koa da.
<i>Errioxa</i>	<ul style="list-style-type: none"> Neurri ezberdinak existitzen dira: <ul style="list-style-type: none"> Batetik, Estatuak ematen duen laguntzaren beste kopuru osagarri bat dago, hipoteka maileguaren interesen subsidiazioaren kontzepturako laguntzak. Gehieneko iraupena urtebetekoa da. Bestetik, gazteek Hipoteka Gaztea kontratzeko aukera dute. Erkidegoko gobernuak eskaintako zerbitzu moduan antolatzen da, zehazki Errioxako Etxebizitzaren Institutuak (IRVI) eskaintakoa, Cajalónekin sinaturiko lankidetz hitzarmen baten bidez: <ul style="list-style-type: none"> Euriborra + % 0,4ko interesa eskaintzen du. Hipoteka formalizatzen den unetik hasi, eta lehenengo hiru hilabeteetan, hartzailak ez dute maileguaren interesik ordaintzen, eta indarrean dagoen laugarren eta bederatzigarren hilabetearen artean, erkidegoko Administrazioa da % 0,4 ordaintzeaz arduratzen dena.

AE batzuetan gazteentzako etxebizitza finantzatzeko laguntzak

Errioxa

- Halaber, bigarren eskuko etxebizitza bat erosten den kasuan, erkidegoko Administrazioak bere gain hartzen du tasazioaren gastuaren ordainketa.
- Ez da irekitze edo aldatze komisiorik ordaindu behar.
- Etxebizitzarako arrisku anitzeko aseguria eskaintzen da.
- Etxebizitzan finantza daitekeen gehieneko kopurua balioaren % 80 da, nahiz eta kopuru hori altuagoa izan daitekeen familiaren edo gertuko norbaiten abalarekin.

Onura horiek guztiak, IRVik adierazitakoaren arabera, batez besteko 6.000 € inguruko laguntzak dira, etxebizitza merkatu librean erostea erabakitzen duen 35 urtetik beherako pertsona guztientzat, betiere, xede horretarako diru-sarreraren ehuneko 35a baino gehiago uzten ez den bitartean. Diru-sarrera horiek lanekoak edo beste motaren batekoak izan daitezke. 2003 eta 2004an, 1.345 pertsonak jaso zituen adierazitako ekimenaren onurak. Gazteei guztira utzitako kapitala 87 milioi eurokoa izan zen, eta merkatu librean eskaintzen diren baldintzen aldean, 5,32 milioi euro aurreztu ziren guztira, hau da, batez beste aurrezturikoa 4.000 € inguru izan ziren.

Hipoteka gaztea oso hedaturik dagoen aukera da estatu mailan. Horrela, autonomia erkidego (Gaztela-Mantxa, Madrilgo Erkidegoa, Valentzia eta Kanarietako Erkidegoa, besteak beste) eta udal ezberdinek (Fuenlabrada eta Mostolesek, adibidez) mota horretako ekimenak dituzte.

- Azkenik, komenigarria litzateke gazteen etxebizitzaren alorreko kaudimen ezeko arriskua gutxitzera zuzenduriko baliabideak aipatzea, nahiz eta gure inguruan ez diren asko garatu izan. Egun, hipoteka maileguaren kuotak ordaintzeaz arduratzen diren aseguru ereduak daude merkatuan, titularra langabezian geratzen den kasurako. Eragozpen bikoitza du, ordea: batetik, aseguria duen pertsona hilabete gutxi batzuk bakarrik estaltzen duela, eta, bestetik, oso garestiak direla. Ondorioz, aseguru horien onarpena ez da espero zena izaten ari (entitate askok eskaini ere ez dituzte egiten). Hipoteka malguak izena dutenak ere badira, eta horien eragina handixeagoa izan da: gabezia edo kuotarik ordainduko ez den aldia ezartzeko aukera ematen duten maileguak dira.

Aitzitik, ez dago Herri Administrazioak xede horrekin garaturiko ekimenik, Europako beste herrialde batzuetan antzeman daitekeen ez bezala. Zentzu horretan, Belgikan gobernu flandestarrak izandako esperientzia azpimarratu behar da laburki.

Kaudimen gabeziako arriskua gutxitzera zuzenduriko baliabideak Esperientzia belgikarra

Kontzeptua

- 1998ko ekainean, hiritarrek etxebizitza erosi, eraiki edo berritzeko hartutako maileguak ordaintzeko kaudimen ezeko arriskua gutxitzen saiatzeko aseguria sortu zen.
- Mailegu bat izapidetzerakoan, herritarrek Gobernu flandestarraren doako aseguria eskura dezakete 10 urteko tarterako, formalizatzen den unetik bertatik hasita. Denbora tarte horretan, maileguaren hartzailea langabezian edo laneko ezintasun egoeran geratzen bada nahigabe, hileroko ekarpena jasotzeko aukera du behin sei hilabete igarota, hipoteka maileguaren ordainketari aurre egiten laguntzeko. Egoera hori gehienez hiru urtez mantendu ahal izango da.

Kaudimen gabeziako arriskua gutxitzera zuzenduriko baliabideak Esperientzia belgikarra

<i>Kopurua eta ordainketa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Diru-laguntzaren gehieneko kopurua 495,78 € da hileko, baina, orokorrean, kopurua baxuagoa izan ohi da, onuradunaren bizikidetzaren unitatearen diru-sarreraren mailaren eta gain hartutako zorraren zenbatekoaren arabera ematen delako. • Laguntzaren kopurua ezin da maileguaren kuota osoa ordaintzeko erabili, mailegua hartu duen pertsonaren parte-hartzea eskatzen delako, gutxienez 247,89 € ordainduz. • Bigarren urtean zehar, onuradunak egokituriko laguntzaren % 80 eskuratzen du, eta hirugarren urtean, berriz, portzentajea % 60ra jaisten da.
<i>Baldintzak</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aseguru hori eskuratu ahal izateko, zenbait baldintza bete behar dira: <ul style="list-style-type: none"> - 30.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak eskuratzea, pertsona bakarren kasuan, eta 42.500 € baino gutxiagokoak izatea, bikoteen kasuan, eskaera egin aurretiko urtean. Pertsona ezinduen kasuan, gehieneko muga hori hazi egiten da 25.000 €-tan. - Bestelako etxebizitzarik ez izatea jabetzan, bizigarriak ez izatearen deklarazioa jaso duten etxebizitzak salbu. - Lanaldi partzialeko edo lanaldi osoko lanpostua izatea, soldatapeko langile moduan edo langile autonomo moduan. • Bestalde, maileguak ez du Estatuak subsidiatutakoa izan behar, edo 50.000 € baino gutxiagokoa. • Halaber, laguntza eskatzea eragin duen etxebizitzari gehieneko azaleraren baldintza ezartzen zaio: familia bakarreko etxebizitzak ezin dira 210 m² baino handiagoak izan, eta apartamentuek ezin dute 105 m²-ko azalera gainditu.
<i>Aplikazioa</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 2002ko datuen arabera, sortu zenetik 19.500 eskaera izapidetu dira. Horietatik 16.000 onartu dira, hileko batez besteko 600 €-ko kopuruekin, eta 87.495 €-ko hipoteka zor osoarekin.

Iturria: Pascal de Decker eta Veerle Geurtsek Belgikako etxebizitza merkatuaren egoeraren gainean eginiko azterketatik eskuratutako informazioa. Doling eta Ford monografian argitaratu zen (2003).

Horri dagokionez, estatuko EGLak “*Gazteen emantzipazioa eta Espainiako etxebizitzaren egoera*” izeneko txostenean, “*berme mekanismoak sortu beharko liratekeela*” adierazten du, “*parte-hartze publikoarekin, errenta maila baxueneko gazteek etxebizitza erosi edo jabetzan hartzen dituzten eragiketatarako*”. Horrela, berme pertsonaleko mekanismoetara jotzea ekidingo da, hipotekak estaltzen ez duen zenbatekorako.

Horregatik guztiagatik, gure eremuan mota horretako baliabideak garatzeko aukera hausnar daiteke, eta ez bakarrik jabetzako etxebizitzak erosteko finantzaketa eragiketen arriskua gutxitzera zuzendurikoak, baizik eta, lehentasunez, alokairuko merkatuan sartzea erraztera zuzendurikoak, bermeak, abalak edo finantza publikoak antolatuz, edo berme publikoko kauzio aseguru propioak garatuz.

VII. KAPITULUA

GOMENDIOAK

1. AURRETIKO GOGOETAK

Gazteak etxebizitzaren eskaeraren egiturazko osagai bat dira eta, horren ondorioz, botere publikoek herritar guztiei etxebizitza-eskubidea bermatzeko betebeharra beteko badute, ezinbestekoa da gazteei arreta berezia eskaintzea, izan ere, emantzipazioa normalean gaztaroan gertatzen denez gero, gazteek etxebizitza-eskatzaille guztien zati handi bat osatzen dute. Horregatik, talde horren beharrei erantzuteko proposaturiko neurriak, hein handi batean, etxebizitza-politika osoa hobetzeko tresna baliozkoak dira.

Gai horren gainean, adierazi beharra dago etxebizitza arloan era askotako jarduera publikoak burutzen diren arren, pertsona askok ez daukatela higiezin merkatu librean sartzetik, edo gehiegi zorpetuz sartzen direla, eta, bestalde, etxebizitza babestuan merkatuan ere ezin direla sartu –sarrera baldintzak betetzen ez dituztelako edo, beteta ere, horrelako etxebizitzaren kopurua behar guztiei erantzungo zaiela bermatzeko nahikoa ez delako–. Errealitate hori ikusita, euskal herri-administrazio eskudunei beren jarduna areagotu dezatela eskatu behar zaie, eta, horretarako, ahaleginak egin ditzatela arlo horretako jarduera publikoaren konplexutasun izugarriak berekin dakartzan eragozpenak gainditzeko. Konplexutasun hori etxebizitzaren arloan administrazio ugari ez ezik, agente pribatuek ere esku hartzen dutelako gertatzen da, eta, askotan, horien interesak oso bestelakoak izaten direlako; baita ere agente horiek nekez bateratu ahal izaten dituztelako beren jardueretako batzuk gure lurraldean tradizio handia duten eskubide batzuekin, adibidez, herritarrek jabetza libreki erabiltzeko eskubidearekin.

Funtsezkoa da, beraz, ahalegin publikoa areagotzea, patxadaz gogoeta egitea eta jada ezarri diren nahiz ezar daitezkeen neurriak etengabe berraztertzearen alde agertzea, sektore publikoak burututako jarduerak ahalik eta eraginkorrenak izango direla bermatzearen. Ildo horretan, **bi printzipio** hauek izan behar dira gogoan etxebizitzari buruzko politika publikoak diseinatu eta ezartzeko orduan:

- Lehenbiziko printzipioa **herri-administrazioen arteko lankidetzeta eta koordinazioa** da, ezarritako neurrien emaitzak maximizatzeke. Ikuspuntu horretatik, EAEn hitzarmen bat sustatzea komeni da etxebizitza-politika publikoarekin lotura zuzena edo zeharkakoa duten herri-administrazioen artean.
- Jarduteko bigarren printzipio oinarritzkoa, berriz, hau da: **ardura berezia merezi dute etxebizitza lortzeko zailtasunik handienak dituzten taldeek**. EAEnko biztanleek etxebizitza lortzeko duten arazoa gaur egun nola dagoen ikusita, etxebizitza eskuratzea errazteko jarduera publikoan aintzat hartu behar da oso egoera txarrean

edo ahulean bizi diren zenbait talde daudela, taldeok laguntza berezia eta, batzuetan, berariazko jarduerak eta neurriak behar dituztela, ekitatez eta gizarte-justiziaz jokatuko bada. Gazteei dagokienez, botere publikoek batez ere emantzipazio-prozesua desblokeatzen ahalegindu behar dute, emantzipatzeko batez besteko adina gero eta gehiago atzeratzea zer-nolako ondorioak sortzen ari den kontuan hartuta.

Gainera, arlo honetako esku-hartze publikoari dagokionez, beharrezkotzat jotzen da **hiru ardatz edo bektore** garrantzitsu hauek nabarmentzea: **lurzoruaren merkatuan esku hartzeko neurriak eta horiek etxebizitzarekin duten lotura, alokairuko etxea edukitzeko modalitatea sustatzea eta etxebizitza babestua edo babes publikoko etxebizitza sustatzea.**

- Erakunde hau askotan mintzatu izan da **etxebizitza eta lurzoria arautzeko araudi bat** izan behararen alde, etxebizitza eskuratzeko arazoan modu onuragarrian eragin ahal izateko. Ikuspegi horretatik, izugarri ona iruditzen zaio Eusko Legebiltzarrak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea onartu izana.
- EAEn, baita Estatu osoan ere, **etxebizitza jabetzan edukitzeak** nagusitasun argia du, hain argia ezen **eragin kaltegarria** baitu, batez ere gazteentzat, **gehiagizko zorduntzea** sortzen duelako; beste alde batetik, **alokairuko etxebizitzaren eskaintza eskasa eta garestia izateak**, etxea edukitzeko modalitate horretarako bidea mugatzeaz gain, laneko mugikortasuna zailtzen du.

Gertakari hori arrazoi konplexu batzuen ondorio da, zalantzarik gabe, baina badirudi botere publikoen zuzeneko edo zeharkako esku-hartzeak egoera horretan eragin erabakigarria izan duela. Aipatzekoa da, horren haritik, zerga-politikan etxebizitza jabetzan edukitzeko modalitatea lehenetsi dela, edo alokairuari buruzko araudia ez dela oso mesedegarria izan etxea edukitzeko modalitate horrentzat. Horiek horrela, Ararteko erakundeari ezinbestekoa iruditzen zaio herri-administrazioek irmoki alokairuaren alde egitea –etxebizitza lortzeko bide nagusi gisa– eta, horretarako, alokairuko etxeen eskaintza eta eskaera erraztuko dituzten neurri ekonomiko eta juridikoak hartzea. Aldi berean, orain gure erkidegoan hutsik dauden etxebizitzaren kopurua dezente gutxitzen ahalegindu behar dute. Orobat, garrantzitsua da botere publikoek, azken urteotan bezalaxe, alokairuaren merkatuan bitartekotza-lanak egiten jarrai dezaten, etxebizitzaren alokatzaileei berme handiagoa ematen ahalegintzeko. Ildo berean, bereziki erabakigarria da foru aldundiek ezarritako zerga-neurrietan alokairuko etxea edukitzeko modalitatea ez baztertzea, eta, areago, datuak kontuan izanda, modalitate hori diskriminazio positiboaren bidez bultzatzea.

Hutsik dauden etxebizitzari dagokienez –arazo hori oso lotuta dago etxebizitza inbertsiozko finantza-aktibo nagusietako bat dela uste izatearekin, eta alokairuaren sektorean indarrean dagoen araudiaren ondoriozko arazoekin–, erabakitazunez jardun behar da, alokairuko etxebizitzak sustatuko dituzten edota etxebizitzak hutsik egotea sustatuko ez duten neurri zehatzak ezartzeko –zerga arlokoak, adibidez–.

- Hirugarren puntuari buruz, hau da, **etxebizitza babestua edo babes publikokoa sustatzea**, erakunde honi funtsezkoa iruditzen zaio euskal administrazio publikoek, alde batetik, azken urteotan etxebizitza modalitate horrekin hartu duten konpromiso

garrantzitsua indartu dezaten –biztanle multzo handi batentzat etxebizitza edukitzeko aukera bakar gisa finkatuz joan baita–, eta, bestetik, hain ahalegin handiaz sustaturiko etxebizitza babestuak, egiaz, eraiki eta finantzatu zirenean zituzten helburuetarako erabiltzen direla eta espekulaziotik babestuta daudela berma dezaten. Horrela, azpimarratzekoak dira azken urteotan babes ofizialeko etxebizitzaren kalifikazio iraunkor eta behin betikoa bermatzeko hartu diren neurriak. Neurriok babes publikoko etxebizitza modalitate guztietara hedatu dira, 2/2006 Legearen bitartez. Halaber, aurrerapen handiak antzeman dira etxebizitza babestua –ekimen publiko nahiz pribatukoa– esleitzeko eta ikuskatzeko mekanismoetan, baina oraindik ere aztertu beharra dago etorkizunean alderdiok eta beste batzuk nola hobetu, adibidez, etxebizitza lortzeko baldintzak, baldintza horiek egiaztatzea edo eskatzaileen erregistroak.

Bestalde, euskal herri-administrazioek erabakitasunez jardun beharko lukete alokairuko etxe babestua sustatzearen alde, arrazoi askorengatik:

- etxebizitza lortzeko aukera bermatzen dielako beren errenta-mailagatik etxebizitza babestuak jabetzan hartzerik izango ez luketen herritar eta familiei;
- modalitate horren bidez (horren kudeaketarekin zenbait eragozpen lotu daitezkeen arren), alokairu-prezioak herritarren diru-sarreraren arabera bereiz daitezkeelako;
- egungo gizartean, gizarte-talde askoren (besteak beste, gazte eta adinekoen) behar malguetara ondoen egokitzen den etxebizitza edukitzeko modalitatea delako;
- modalitate horretako eskaintza gaur egun urriegia delako;
- eta etxebizitza babestuari leporatzen zaizkion funtsezko arazo ugari eragozten dituelako.

Egia da alokairuko etxebizitza babestua sustatzeak eragozpen aipagarri batzuk dakartzala berekin, batez ere, horiek sustatu nahi badira, finantza arloan ahalegin handia egin behar delako, eta horiek mantendu eta kudeatzeko zailtasunak daudelako. Eragozpenok gaindi daitezke, egiaz, etxebizitza arloan oraindik aztertzeke dauden jarduera publikoko modalitate berriak gauzatu. Horren parean, etxebizitza babestua jabetzan edo lurrazal-eskubidearen araubideari atxikita sustatzeak ageriko alde onak ditu: finantza arloan, ez da hain garestia herri-administrazioentzat –batzuetan, onuragarria ere izan daiteke–; ez du denboran zehar etengabeko mantentze eta kudeatze arazorik sortzen; eta etekin politiko handiagoa sortzen du, biztanleek gehien nahi duten etxebizitza-mota baita, merkatu libreko eta babestuko prezioen artean dauden alde ikaragarriengatik.

Dena den, etxebizitza babestu bat jabetzan edo lurrazal-eskubidearen bidez emateak eragozpen garrantzitsuak ere baditu:

- horren bidez dei-efektua sortzen da; orduan, eskatzaile gisa agertzen dira hainbat zertzelada sozioekonomiko direla medio eskatzaileen segmentu objektiboa osatzen ez duten biztanle segmentu batzuk, eta iruzurrera jotzen da etxebizitzok eskuratu ahal izateko. Jokaera hori ez da hain ohikoa alokairuko etxebizitzaren kasuan;
- zailtasunak nabari dira, jabetzan emandako etxebizitza babestuen prezioak onuradunen diru-sarreraren arabera modu egokian bereizten ez direlako;
- eta eragozpen nagusia hau da: behin etxebizitzak esleituta, ezin dira kontrolatu esleipendunen egoeran gerta daitezkeen aldaketak. Horrela, gerta daiteke etxebizitza

babestua eman zen unean etxe beharrean zegoen pertsona batek, urte batzuk geroago haren beharrik ez izatea. Kasu horretan etxebizitza babestua hasieran pentsatu zen helbururako ez, baina beste baterako erabiliko litzateke. Ikuspuntu horretatik begiratuta, etxebizitza babestu bat jabetzan edo lurrazal-eskubidearen bidez emateak ahalegin publikoa eragiten du, eta ahalegin hori ondare bihurtzen duen pertsona-talde mugatua ez da izaten beti beharrik handiena duen taldea. Horrela, une bakoitzean gizartearen sortuz doazen behar berriei erantzuteko berriz ezin erabil daitekeen ondare bat sortzen da.

Horregatik, gure ustez, **hautabiderik onena alokairuko etxebizitzaren parke handi bat sortzea da, Europako etxebizitza sozialaren parkearen antzekoa. Parke horrek etxebizitza eskatzen duten biztanle gehienentzat izan behar-ko luke, eta errentak maizterrek une bakoitzean dituzten diru-sarreren arabera ezarri beharko lirateke.** Erakunde honek badauki alokairuko etxebizitza babestuen sustapena dezente areagotu nahi bada, erakundeek ahalegin bikaina egin behar dutela eta adostasun politiko eta sozial handia lortu behar dela, orain dauden arazoak gainditu ahal izateko.

2. GOMENDIOAK

Txostenean bildutako gogoeta eta balorazio orokorrak abiapuntu hartuta, jarduteko gomendio batzuk eskaintzen ditugu hemen, izan ere, erakunde honen iritziz, herri-administrazioen jarduera hobetzen lagun dezakete, bereziki gazteentzako eta, oro har, biztanle guztientzako sortua den etxebizitza-politikan.

A. ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKAINTZA AREAGOTZEARI BURUZKO GOMENDIOAK

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak azken xedapenetatik 4.ean ezarritakoa betez, herri-administrazioek zenbait mekanismo eratu behar dituzte alokairuko etxebizitza babestuaren oraingo eskaintza areagotzeko, alokairuko etxebizitzaren benetako parke publiko bat sortzea eragingo duten asmo handiagoko helburuak kuantifikatuz.

Tradizioz, etxebizitza jabetzan (edo lurrazal-eskubidearen araubideari atxikita) edukitzearen alde egin izan da eta, horrekin batera, egiaz ez dago etxebizitzaren parke publikorik, administrazioari etengabe sortuz doazen etxebizitza beharretara doitutako ondare bat edukitzea ahalbidetuko dionik. Horregatik, ezinbestekotzat jotzen da eragindako administrazio guztiak batik bat alokairuko etxebizitza babestuak sustatzen ahalegindu daitezen.

Alokairuko etxearen modalitatea da gazteek etxebizitza lehenengoz lortzeko biderik egokiena, batez ere emantzipazio prozesuaren hasieran baldin badaude. Hala ere, EAEko alokairuko etxebizitzaren merkatuaren garrantzia oso mugatua da Estatukoarekin eta Europakoarekin alderatuta, eta behera egiteko joera du; urritasun horren ondorioz,

prezioak hain garestiak dira ezen alokairua ez baita, egiaz, etxebizitza erostearen ordeztu aukera logikoa. Beraz, emantzipatzeko adina atzeratzeko nabaritu den joera hausten laguntzeko, zera gomendatzen da: arrazoizko prezioan susta dadila alokairuko etxebizitzaren eskaintza garrantzitsu bat, lan egiteko gauza diren biztanleen mugikortasun geografikoa areagotu ahal izateko, izan ere, horrek mesede egingo dio enpleguari, dudarik gabe, eta langileen mugikortasun eskasagatik gertatzen den egiturazko langabeziaren zati bat desagerrarazten lagunduko du.

Horren haritik, tamalgarria da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea onartzeak eskaini zuen aukera ez aprobetxatu izana espresuki alokairuko etxebizitza sozial gisa erabiltzeko gutxienezko erreserbak ezartzeko; era berean, tamalgarria da, arlo honi dagokionez, lege horretan –azken xedapenetatik 4.ean– administrazioek alokairua sustatzeko politikak aplikatzeko konpromisoa dutela aipatu besterik ez egitea. Erakunde honen ustez, konpromiso horri helduz, EAeko etxebizitza-politika arloko herri-administrazio eskudunek politika adostu bat aldeztu behar dute irmoki. Adosturiko politika horren helburu nagusia izango da alokairuko etxebizitza (ekimen publiko nahiz pribatukoa) arrazoizko prezioan sustatzea, gazteen emantzipazioa bultzatzearen, orain motelduta baitago.

Asmo horrekin, gomendio hauek egiten dira:

- 1. Batez ere alokairu babesturako gorde behar dira gaur egun etxebizitza-politikarako ematen diren baliabide publikoak**, edo, bestela, baliabide horiek gehitu behar dira, aurretiaz euskal lurralde osorako zehaztuko diren eta arlo horretako administrazio eskudun guztiek bete beharko dituzten helburu batzuk lortzeko. Horretarako, EAerako alokairuko etxebizitza babestuak orain dituenak baino asmo handiagoko helburu orokorrak kuantifikatuko dira –zenbait tresnatan–.
- 2. Tokiko erakundeek alokairuko etxebizitza babestuari buruzko programa berezia ezarri behar dute**, alokairuko etxebizitzaren kopurua kuantifikatuko duten helburu zehatzak finkatuz eta helburuok lortzeko neurriak zehaztuz. Horrela gauzatuko dute Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak azken xedapenetatik 4.ean ebatzitakoa.
- 3. Herritarrei pentsaera aldarazi behar zaie, gazteei batez ere, alokairuaren kultura sustatzeko beharrezkoa da-eta.** Azterketek erakusten dutenez, gure lurraldean, gazteek argiro nahiago izaten dute etxebizitza jabetzan edukitzea, eta nahi hori 35 urtetik gorakoek adierazten dutena baino nabarmenagoa da. Etxebizitza-politikan eta gazteentzako politikan aginpidea duten herri-erakundeek alokairuaren kulturak dituen onurak jakinarazi behar dituzte, gazteentzat eta biztanleria osoarentzat informazio- eta kontzientziatze-kanpainak eginez. Jakina, sentsibilizazio-kanpaina horiek neurri handi batean alferrikakoak izango dira, baldin eta, aldi berean, etxebizitza edukitzeko modalitate horren alde erabakitaz gero diskriminazio positiboa egiten ez bada. Horretarako, zuzeneko eta zeharkako neurriak batzea komeniko litzateke, tradizioz etxebizitza jabetzan edukitzearen alde egin duen etxebizitza-politika publikoaren erudia gainditu ahal izateko, eredu horrek modu erabakigarrian eragin baitu gure gizartean formula hori argiro lehenesten duen pentsaera taxutzen.

4. Alokairuaren eskaintza erakargarriagoa sortu behar da, Euskadin etxebizitza edukitzeko eskubidea gauzatzeko eragiteko ahalmena duten herri-gintari guztiek adostutako jarduera publiko baten bidez:

- alokairuko etxebizitza babestuentzat prezio erakargarriak sustatuz, erositako etxebizitza baten hipoteka hilean kostatzen denarekin konparatuta;
- maizterrei egonkortasun itxaropenak emanez. Horretarako, epe batzuk ziurtatu beharko dira, Euskadin babes publikoko etxebizitzetarako orain dauden alokairuaren iraupen-baldintzak hobetzeko;
- alokairuko etxebizitza babestuen prezioak maizter bakoitzaren ahalmen ekonomikora egokituz. Hori lortzearren, zerga-bideak erabiliko dira, sustatzaileei eta maizterrei zuzeneko laguntza publikoak emango zaizkie, edo diruz laguntzeko bide berriak sortuko dira.

5. Gastu publikoa hazi gabe alokairuko etxebizitzaren parke publikoak sortu ahal izateko, etxebizitza arloan orain arte erabili ez diren administrazio-jarduerako tresnak edo bideak antolatu eta ezarri behar dira, adibidez, obra publikoaren edo zerbitzu kudeaketaren emakida. Tresna horiek, aldi berean, bermatu egin beharko dute kudeaketak ez diela defizitik sortuko etxebizitza-parke horien titular diren herri-administrazioei.

6. Ekimenak bultzatu behar dira, zuzkidurazko ekipamendua duten lur-zatietan aldi baterako bizitokiak sor ditzaten horretarako ahalmena duten herri-erakunde guztiek. Ekipamendu publikoko lur-zatietan gazteentzako aldi baterako bizitokiak sustatzeko ekimenok, pentsa daitekeenez, gazteentzako alokairuko etxebizitza sustatzeko modalitate berri bat dira, batez ere emantzipazio prozesuari ekin nahi diotenentzat, eta, aldi berean, ekipamenduetarako gordetako lurzorua modu berriztatzailean erabiltzea ahalbidetzen dute. Gainera, 2/2006 Legearen 9. xedapen gehigarrian ezarritako modalitate berria da. Hautabide hori benetan eraginkorra izan dadin, ordea, egonkortasun handiagoa bermatuko duten neurriak ezarri behar dira, aldi baterako bizitokiak hartzen dituzten gazteei, horietan egoteko gehieneko epea igaro ondoren, etxebizitza babestu bat eskuratzea errazteko. Interesgarria da alor horretan dauden ekimen, esperientzia eta jarduera egokiak elkarri adieraztea, gai horretan erantzukizunak dituen administrazio bakoitzak bere etxebizitza-politikan ezar ditzan.

7. Laguntza publiko gehiago eman behar dira alokairuko etxebizitza babestuaren sustapen publiko nahiz pribaturako. Nahitaez erraztu beharra dago etxebizitza babestuaren sustapen publiko eta pribatua, batik bat beharrik handiena eta eskuratzeko zailtasun handienak dituzten taldeentzat egiten dena; hau da, alokairuko etxebizitza sozialak sustatu behar dira, laguntza publikoen sisteman talde horien aldeko diskriminazio positiboak irizpideak sartuz.

8. Hiru lurralde historikoetako foru aldundiek alokairuaren aldeko zerga-neurriak gehitu behar dituzte, bereziki zerga-arloan maizterrei mesede egitekoak. Euskal foru ogasunak alokairuko etxebizitza edukitzeko modalitatea sustatzen gehiago ahalegintzea komeni da, jabetzako modalitatearen aldean alokairukoa modu onuragarrian diskriminatuz. Horretarako, zerga-neurriak hartu beharko lirarteke,

alokairuko etxebizitzaren eskaintza eta eskaera ekonomikoki erakargarriagoak egiteko. Ekimen hori egungo joera iraultzera bideratu beharko litzateke, alokatzeari jabetzari baino protagonismo handiagoa emanez.

- 9. Administrazioen artean koordinazio-tresnak bateratu behar dira, alokairuko etxebizitza sozialak edo Bizigune programatik datozenak esleitzen direnean, gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) jasotzen dituzten pertsonak lehenetsi ahal izateko,** gizarte-laguntzaren arloko neurri ekonomikoei eta alokairuko etxebizitzaren gaineko politika publikoei koherentzia ematearren. Horrela saihestuko da oraingo jarduerak sortzen duen disfuntzioa, alegia, GLLak merkatu libretik datorren etxebizitza eskuratzeko egiturazko laguntza bihurtzea.
- 10. Etxebizitza alokairuan hartzeko berariazko prestazio edo laguntzaren bat sortzea komeni ote den hausnartzen hasi behar da.** Alokairuko etxebizitzaren parkea areagotu eta etxea edukitzeko modalitate hori sustatzeko, komenigarria litzateke horrelako etxebizitzetarako prestazioak emateko aukera hausnartzea, erreferentziatzat hartuz ez bakarrik Estatuan garatutako esperientziak, baizik eta baita arlo horretan ibilbide luzea egin duten Europako herrialdeetan buruturiko ekimenak ere. Prestazioak emateak beste alde on bat ere izango luke: GLLak aparteko laguntzak direnez, horiei beren izaerarekin bat ez datorren egiturazko zama kenduko lieke. Ekimen hori munta handikoa denez gero, erakundeen arteko eta departamentuen arteko ikuspegitik jorratu beharko litzateke.
- 11. Komenigarritzat jotzen da, alokairuko etxebizitzaren eskaintza sustatzeko politikaren barruan, hutsik dagoen etxebizitza arautzea,** alde aurretik erakundeak ados jarrita. Horri esker, esku hartzen duten herri-administrazio guztiek onartutako definizio bakar eta komuna lortu ahal izango da, azken batean, gure autonomia erkidegoko etxebizitza hutsen kopurua gutxitzeko neurriak har daitezten errazteko.
- 12. Alokairuaren merkatuan bitartekotza-programak gehitu eta indartu behar dira, batez ere hutsik dauden etxebizitzak mugiaraztekoak.** Alokairuaren merkatuan bitartekotza publikoko ekintzak bultzatzea komeni da, gazteentzakoak batik bat, betiere jarduera publikoek oinarritzat izan behar dituzten eraginkortasun eta errentagarritasun printzipioetan oinarrituta. On litzateke programa horiek diseinatu, antolatu eta kudeatzeaz arduratzen diren erakundeen eta beste agente batzuen arteko gogoeta- eta lankidetzeta-prozesu bat hastea, eraginkortasun maila zehazteko, hobetu daitezkeen alderdiak antzemateko eta, azkenik, hobekuntzok bermatzeko aldaketarik egokienak zehazteko.
- 13. Etxebizitzak esleitzeko prozesuetan gardentasuna bermatu behar da, bitartekotza-zerbitzuen bidez eta edozein diskriminazio-modu saihesteko beharrezkoak diren mekanismoak ezarri.** Alokairuaren merkatuan bitartekotza publikoa egiteko programetan objektibotasun, aukera berdintasun eta gizarte justiziaren printzipio oinarritzeko nagusitu behar dute eta, beraz, programa horiek bultzatzen dituzten herri-administrazioek gardentasuna bermatu behar dute etxebizitzak esleitzeko prozesuetan. Era berean, beharrezko mekanismoak ezarri behar dituzte, egoerarik txarrean dauden taldeei edo etxebizitza eskuratzeko

zailtasun handienak dituztenei –esate baterako, etorkinei edo gazteei– kalte egin liezaiekeen edozein diskriminazio-modu ekiditeko.

14. Hausnarketa- eta azterketa-prozesu bat bultzatu behar da, alokairuaren merkatuan dauden bitartekotza publikoko zerbitzuetan autoaseguruzko ekimen publikoak sartzea egokia den ala ez jakiteko. Zenbait kasutan, bitartekotza-zerbitzu horiek eskuratzeko, baldintza nahiko murriztaileak ezartzen direla nabaritu dugu. Jokaera horrek zerbitzuok lortzeko aukera zailtzen die eragozpen handienak dituzten taldeei, adibidez, lan ezegonkorrak dituzten gazteei. Kasuren batean, herri-administrazioek aseguru-konpainia pribatuekin kauzio-aseguruak kontratatzen dituztelako eta konpainiok baldintza zorrotzak ezartzen dituztelako izaten dira murriztaileak zerbitzu horiek. Horregatik, udalen batek proposatu duen moduan, agian berriz hausnartu beharko litzateke aseguruok kontratatu ala ez, eta autoaseguru publiko bat ezar ote daitekeen aztertu beharko litzateke, bitartekotza-zerbitzuek kudeatzen dituzten etxebizitzaren alokairuak ez ordaintzearen arriskuari aurre egiteko.

B. ETXEBIZITZA ARLOAN ARAUDI KOMUNA EZARTZEARI BURUZKO GOMENDIOAK

EAE osorako araudi komun bat finkatu beharra dago, gutxienezko irizpide batzuk izango dituen eta Etxebizitzari buruzko euskal Legearen bitartez gauzatuko dena. Gaur egun irizpide barreiatuak eta ugariak daudenez gero, herritarrek ikusten dute “etxebizitzaren beharra” kontzeptua, etxebizitza eskuratzeko baldintzak eta hura eskualdatu eta erabiltzeko baldintzak dezente aldatzen direla lurraldearen edo herriaren arabera, eta, hortaz, zalantzan jartzen dute berdintasunez jokatzeko ote den herritar guztiek duten eskubide sozial hori gauzatzeko orduan. Horregatik, kontuan izanik zenbat tipologia onartzen diren 2/2006 Lege berrian, Etxebizitzari buruzko etorkizuneko euskal Legeak –sustatzailea edozein izanik ere, etxebizitza babestuen modalitate guztietan ezartzeko asmoz prestatuko denez–, jarraian egingo diren gomendioen edukiak bildu beharko litzuzke, arau mailako araudi koherente eta sistematiko baten bidez osatuko bada ere:

15. Etxebizitza babestua benetan eskuratzeko erabakigarriak diren oinarriko baldintzak arautu behar dira. 2/2006 Legean badira zenbait xedapen komun, besteak beste, behin betiko kalifikazioa, babes publikoko etxebizitza-modalitate guztietarako esleipen-prozedura publiko eta ez diskriminatzailea, modalitate batzuetarako prezioen eta sarrera mailen erregulazioa. Alabaina, xedapen horiez gain, etxebizitza babestua benetan eskuratzeko erabakigarriak diren beste oinarriko baldintza batzuk ere arautu behar dira EAE osorako gutxienezko baldintza gisa, esaterako, erroldatzeari edo sustraitzeari buruz eska daitezkeen gehienezko denboraldiak, edo etxebizitzak lortzeko eskatzen diren gehienezko diru-sarrera mailak, baldintzok arautu gabe dauden kasuetan.

16. Euskal administrazio guztientzako zigor-araudi propioa eta komuna finkatu behar da, lege-hausteak eta zigorrak tipifikatuko dituen, etxebizitza babestuen erabilerak duen funtzio soziala kontrolatzeko tresnak eta sistemak modu berean ezar daitezkeen, etxebizitza horiek jada erosteko esleitu direnean.

- 17. “Etxebizitzaren beharra”ren oinarritzko kontzeptu komun bat ezarri behar da, edozein motatako etxebizitza babestua eskuratzeko eta bertan gertzeko aukera emango duen premisa gisa.** Horretarako, guztiz beharrezkoa da etxebizitzarik ez edukitzearen baldintzari eta horren salbuespenei buruzko oinarritzko araudi bat ezartzea.
- 18. Legez onetsi behar da etxebizitza babestuaren adjudikazio-modalitate berriak abiarazteko edo orain erabiltzen direnak** (alokairua edo lurrazal-eskubidea) **modulatzeko aukera, egonkortasun helburuaren eta etxebizitzok ondare publikora itzultzeko helburuaren arteko oreka egokia lortzeko.** Horrela, erakunde honen aburuz, etxebizitzak erabiltzeko denboretan –esleipendunen beharren arabera– malgutasuna eskainiko duten eta, aldi berean, etxebizitzaren lehen esleipendunen erabilaldia agortu ondoren, etxebizitza babestuen titulartasun publikoa mantentzea eta interes publikorako eskuragarri izatea ahalbideetako duten figura juridikoen bidez egin behar da aurrera. Horri esker, epe ertain edo luzean, etxebizitzaren parke publiko bat sortu ahal izango litzateke, etorkizunean sor litezkeen beharrei erantzuteko. Izan ere, kontuan hartu behar da lurzorua mugatua dela eta, hurbil dagoen etorkizunean, etxebizitza berriak eraikitzeo aukera murriztu egingo dela, agortzen ez bada.

C. ETXEBIZITZA BABESTUAK ESKURATZEKO PROZEDUREN GAINEKO GOMENDIOAK

EAEn etxebizitza babestua edo babes publikoko etxebizitza eskatu, adjudikatu eta eskuratzeko sistema hobetu beharra dago. Azken urteotan, EAEn herri-administrazioek ahalegin handiagoa egin dute etxebizitza babestua edo babes publikokoa eskatu, adjudikatu eta eskuratzeko beren sistemak egituratzeko. Egindako lan garrantzitsua esplizituki onetsita ere, erakunde honek uste du sistema horiek hobetu beharra dagoela. Horren haritik, gomendio hauek egin nahi ditugu:

- 19. Etxebizitza eskatzaileen erregistroak kudeatzean, herritarrak babesteko eskubideak bermatu behar dira.** Bai Etxebideko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan, bai udaletan dauden edo sor daitezkeen erregistroetan ere, erabat ziurtatu behar da –segurtasun juridikoaren mesedetan– herritarren bermeak beteko direla, baita Herri Administrazioen Araubide Juridikoari eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko azaroaren 26ko 30/1992 Legean ezarrita dauden prozedurazko baldintzak ere.
- 20. Etxebizitzaren banakako beharrak barematzea lehenetsiko duten sistemak ezartzen lagundu behar da,** gaur egun aplikatzen den zozketa-sistemaren orde. Herri-administrazioek etxebizitza babestua adjudikatzeo sistemari buruzko gogoeta eta eztabaida irekia egin daitekeela aintzat hartzea komeni da. Zozketa bidezko adjudikazioa –salbuespenezkoa da European, nahiz eta herrialde askotan, argi eta garbi, etxebizitza babestuaren eskaera eskaintza baino askoz handiagoa den– ez da hain ondo moldatzen proportzionaltasunaren eta birbanatze-justiziaren printzipioetara. Aldiz, egokiagoak dira eta, hortaz, lehenetsi egin beharko lirateke etxebizitza eskuratzeko prekaritasuna eta zailtasuna objektiboki barematzean oinarritutako adjudikazio-sistemak.

- 21. Ahalik eta gutxien baztertzeko eran mugatu edo definitu behar da sustraitze-baldintza, berdintasunaren eta pertsonak aske joan eta etortzearen printzipio oinarrikoak erabat ezarriko direla bermatzeko.** Honako irizpide hau lehenetsi beharko litzateke: EAEko edozein herritarrek sustapen bidezko etxebizitza babestua eskatzeko eskubidea du lurralde horren barruan, eskatzen duen unean non erroldatuta dagoen kontuan izan gabe. Beraz, ahalik eta gutxien baztertzeko moduan definitu behar da sustraitze-baldintza, alegia, EAE osorako muga komun bat ziurtatuz, berdintasunaren eta pertsonak aske joan eta etortzearen printzipio oinarrikoak al bait ondoen ezarriko direla bermatzearren.
- 22. Etxebizitza bat hasieran bizikidetasun-unitate jakin batentzat eskatzen bada eta gero unitate hori aldatzen bada, titulartasun-arazoak konpontzeko balioko duen araudi bat eduki behar da, gaur egungo familia egituretan gertatzen diren aldaketak kontuan izanda.** Oraingoa bezalako gizarte batean gero eta dinamikoagoak eta konplexuagoak dira familia unitateak, baita bizikidetzaren unitateak egituratu, banatu eta berriz osatzeko prozesuak ere. Horregatik, garrantzitsua da jarraibide batzuk definitu eta arautzea, adjudikatutako etxebizitza babestuen titulartasunari buruz sor daitezkeen arazoak ekidin edo konpontzeko.
- 23. Neurri eta diseinuetan nahiko ugaria izango den etxebizitza babestuen eskaintza antolatu behar da,** etxea egokitu zaion pertsona edo unitate bakoitzak bere benetako beharretara ongien moldatzen den etxebizitza eskuratuko duela ziurta dadin.
- 24. Egin beharrekoa egin behar da etxebizitza babestuak, ahal den neurrian, benetan okupatuko diren eguna baino lehentxeago adjudika daitezten.** Etxebizitzak ustez benetan okupatuko diren egunetik ahalik eta hurbilenera datan emango balira, gaur egun gertatzen diren arazoetatik asko saihestuko lirateke, bai esleipena baino askoz lehenagoko aldiei dagozkien diru-sarrerak egiaztatu beharrak sortzen dituenak, bai aldi horretan eskatzaileen egoera pertsonalak izan ditzakeen aldaketek eragindako titulartasun-arazoak ere. Beraz, alderdi horri dagokionez, orain indarrean dagoen sistema hobetzeko bideak aztertu behar dira.
- 25. Alokairuaren modalitateko etxebizitza babestua eskuratzeko, gutxienezko diru-sarrerak egiaztatu behar direla dioen baldintza kendu behar da.** Herritar guztiei etxebizitza lortzea bermatuko dien etxebizitza-politika unibertsala lortu nahi bada ere, etxebizitza babestuari buruzko araudiak, lehen-lehenik, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsona eta familien beharrei erantzun behar die. Garrantzitsua da gehienezko diru-sarreraren baldintza jartzea, orain egiten den moduan, sarrera handiagoak dituztenei aukera hori ez emateko. Era berean, bidezkoa da etxebizitza babestu bat jabetzan edo lurrazal-eskubidearen araubideari atxikita erosten denean, erosleak etxearen ordainketa ziurtatzeko gutxienezko diru-sarrerak dituela egiaztatu behar izatea. Aldiz, ez da egokia, gure ustez, gutxienezko diru-sarreraren baldintza alokairuko etxebizitza babestuari ezartzea, baldintza horrek etxea eskuratzeko aukera oztopa baitiezaieke egoerarik txarrean dauden taldeei. Talde horietan dira, hain zuzen ere, etxebizitza bat erosteko ondarerik ez dutenak eta alokairuko etxea hartzeko aukeran bakarrik pentsa dezaketanak, emantzipatzeko adinean dauden gazte gehienei gertatzen zaizen bezala.

26. Zerbait egin behar da etxebizitza babestuaren eskatzaileen eta esleipendunen diru-sarrerak egiaztatzeko egungo prozedura hobetzeko. Diru-sarrerak egiaztatzeko oraingo sistemak ez du duela gutxi egoera ekonomikoa egiaztatzeko aukerarik ematen, etxe eskatzaileek iraganeko momentu batean zuten kaudimena neurtzen baitu. Ararteko erakundeak sarritan adierazi duenez, diru-sarrerak egiaztatzeko oraingo sistemak –eskabidea egitean ezarritakoak nahiz etxea egokitu ondoren kontratua sinatu baino lehenago ezarritakoak– ez du aukerarik ematen orain dela gutxi diru-sarrerarik izan ote den egiaztatzeko, ezta sarrera horiek zenbatzeko ere, bada, eskatzaileen kaudimena zehazteko, eskabidea egin baino lehenagoko diru-sarrerak hartzen ditu erreferentziatzen, edo bestela, etxea alokairuan, jabetzan edo lurrazal-eskubideari atxikita uzteko kontratuak sinatu aurreko diru-sarrerak. Urtebeteko aldiak erreferentziatzen hartzen dituen sistema orokor horrek bazterraz eginen ditu gazteak edo aldi baterako kontratuak eta diru-sarrera ezegonkor edo noizbehinkakoak dituzten pertsonak, izan ere, kasu horietan, kaudimenik ez dutela uste izaten da. Herri-administrazio eskudunei gomendatu nahi diegu hobetu ditzatela, ahal den neurrian, diru-sarrerak egiaztatzearekin zerikusia duten izapideak eta baldintzak, eskatzailearen benetako egoera ekonomikoa kontuan hartzen dela erabat ziurtatzeko.

D. ETXEBIZITZA BABESTUA KUDEATZEARI BURUZKO GOMENDIOAK

Etxebizitza babestuen edo babes publikoko etxebizitzaren sustapen eta kudeaketarekin zerikusia duten alderdi batzuek akatsak dituzte gaur egun. Erakunde honi ezinbestekoa iruditzen zaio alderdi horiek hobetuko direla bermatzea, bete-betean eragiten baitiete etxebizitza-politika publikoen eraginkortasun nahiz errentagarritasunari, baita herritarren eskubideei ere. Horretarako, gomendio hauek eginen ditugu:

27. Beharrezko neurriak hartu behar dira etxebizitza babestuen parkea kudeatzean familia-unitatearen egitura aldakorra aintzat har dadin. Etxebizitza babestuen parke publikoa kudeatzean, kontuan hartu behar da familia-unitatearen egitura aldakorra. Familia-unitateko kideak gehitu edo gutxitzearen ondorioz sortzen diren beharretara egokitutako sistema bat bultzatu behar da, pertsona bakoitzeko hainbeste metro koadroko ratio bat ziurtatuz, “etxebizitzaren beharra” kontzeptua mugatuko duen parametro gisa. Zehazki, Eusko Jaurlaritzan orain duten truke-programa hobetzeko programa bat egituratzen aurrera egin behar da, administrazio ezberdinek sustaturiko etxebizitzak trukatzeko aukera emanez eta, era berean, etxebizitza babestua benetan trukatzea errazteko neurriak hartuz, etxebizitza babestua egokitu zaien pertsona edo unitateen bizitzan sortuz doazen beharren arabera. Jakina, hori guztia egitean, gardentasun eta objektibotasun printzipio oinarritzakoak bete behar dira.

28. Etxebizitza babestuen funtzio soziala kontrolatzeko bideak antolatu behar dira. Oso interesgarria izango litzateke hausnarketa– eta azterketa-prozesu lasai eta zorrotz bat hastea zera jakiteko: ea administrazio-mekanismo batzuk sor litezkeen, etxebizitza babestu bat egokitu zaien pertsonak etxe hori gozatzeko eskatu zaizkien baldintzak betetzen dituzten ala ez aldizka ikuskatzeko. Helburu hori

lortzeko, herri-administrazioek zenbait mekanismo diseinatzeko aukera aztertu beharko lukete, etxebizitza babestu bat jabetzan edo lurrazal-eskubidearen bidez hartu duten pertsonak adjudikazioa hasieran legitimatu zutenen pareko baldintza ekonomikoak edota ondarezkoak betetzen ote dituzten (etxebizitzarik ez edukitzea, esaterako) aldizka egiaztatzeko, alokairuko etxebizitza babestuekin egiten den bezala. Baldintza horiek bete ezean, esleipendunek, hala balegokio, beren etxebizitzari uko egin beharko liokete eta diru-ordaina jaso beharko lukete. Diru-ordain hori etxea finantzatzen egindako ahaleginaren eta bertan bizitzeari ateratako etekinaren arabera kalkulatu litzateke.

29. Etxebizitzari buruzko etorkizuneko euskal Legeak ezarriko duen araudi komunaren barruan, ikuskatzeko eta zigortzeko neurriak orokortu eta gehitu behar dira, etxebizitza babestuen erabilera antisozialaren aurka.

Hobekuntza horiek behar-beharrezkoak dira berdintasunaren printzipioa zaintzeko, izan ere, ikuskatze-ekintzen izaera traumatikoari lotutako eragozpen eta erreparoa ulergarriak diren arren, funtsezkoa da herri-administrazioek egiaz ikuskatze-sistema bat mantentzea, aldizkako ikusketen bitartez etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla bermatzeko, eta alokairuko etxebizitzen araubideari atxikitako etxeen onuradunak txandatzea erraztu ahal izateko. Ikuspegi horretatik begiratuta, arras garrantzitsua da jarduerok jendeari jakinaraztea, desagerrarazi nahi diren iruzurrezko ekintzak benetan burutik kentzea lortzeko eta, aldi berean, herri-administrazioek talde-ahalegin handiaz burutu dituzten jardueri merezi duten ospea emateko.

E. ERAKUNDEEN ARTEKO KOORDINAZIOARI ETA LANKIDETZARI BURUZKO GOMENDIOAK

Lankidetzaren eta koordinazioaren sendotu behar dira EAEn etxebizitza-politikaren arloan zuzenean edo zeharka eskumenak dituzten herri-administrazioen artean. Etxebizitza-politikan –eta, jakina, gazteentzako etxebizitza-politikan– abiarazitako ekimenek eraginkortasunik eta errentagarritasunik handiena izango dutela bermatzeko, erakundeen arteko lankidetzaren eta koordinazio bideak hobetu behar dira, adostasunik handienaz aurrera egiteko. Hori lagungarri izango da, aldi berean, gure lurraldean etxebizitzak berdintasunaren eta lurralde ekitatearen printzipioak betez eskura daitezen. Ikuspegi horretatik, Ararteko erakundeak gomendio hauek egiten ditu:

30. EAeko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea dinamizatu behar da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritakoa. Lege horrek EAeko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea sortu zuen, lurzoruaren eta etxebizitzaren arloan erantzukizunak dituzten agente guztien arteko lankidetzaren sustatzeko mekanismo berezi gisa. Topagune horrek gaiak elkarrekin aztertu eta hausnartzeko balio behar du, eta agente guztiek parte hartu eta konprometitu behar dute topagunea abiarazi eta garatzen. Hori benetan gauzatzeko, gizarte zibileko eta toki-, foru- eta autonomia-administrazioetako ordezkariak osaturiko erakunde arteko topagune bat sortu behar da, herritarrek parte hartzeko mekanismoak ere eskainiko dituen. Topagune horrek erakundeen arteko hitzarmenak ahalbidetu beharko litzuke, etxebizitza-politikan diharduten erakunde publikoen

arteko koordinazioa hobetu eta politika horien eraginkortasuna zenbaterainokoa den etengabe jakin eta ebaluatzeko. Topagunearen eginkizun gisa, honako hauek proposatzen dira:

- a) Herri-administrazio eskudun guztiek alokairuko etxebizitza babestua egitea bultzatu behar dute.
- b) Udalen artean hitzarmenak sustatu behar dira, etxebizitza babestua nahikoa sustatzen ez den udalerrietan bizi diren pertsonen ere etxebizitza eskuratzeko aukera emango dieten funtzio-arloak gauza daitezzen.
- c) Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak prestatzen duen Etxebizitza Bideratzeko Planak zein eduki duen eta noraino iristen den jakinarazi behar da.
- d) Tokiko erakundeek alokairu babestuz egiten dituzten programen helburuak koordinatzeko, elkarri bere asmoen berri eman behar diote eta erabakiak hartu behar dituzte.
- e) Etxebizitzari buruzko Lurraldeko Arlo Planaren edukiak adostu behar dira. Plan hori egitea komeniko litzateke, Euskal Herriko Lurraldearen Antolaketa-arako maiatzaren 31ko 4/1990 Legea garatzeko, EAE osorako etxebizitza arloa antolatzeke tresna moduan.
- f) Etxebizitza arloko programazio edo plangintza tresnak ebaluatu behar dira, eta etengabe horien bilakaeraren jakitun egon.

31. Etxebizitza babestuaren sustapena EAEko lurralde osoan modu homogeneoan egingo dela bermatu behar da. Azken urteotan espaziozko alde garrantzitsuak antzeman dira EAEn etxebizitza babestua sustatzean; horrela, udalerrri jakin batzuetako biztanleek beste udalerrri batzuetakoek baino askoz aukera gehiago izaten dituzte etxebizitza babestua lortzeko. Desoreka horiek murriztu egin behar dira, udalerrrien tamaina eta landa-lurrean edo hiri-lurrean kokatuta dauden kontuan hartuta. Egia da desoreka horiek azaltzeko alegatzen diren etxebizitza-politika publikoen berezko mugetako batzuk nekez saihets daitezkeela –batik bat etxebizitza babestuak sustatzeko lurzorurik eza–, baina egia da, orobat, bestelako arrazoiak ere badirela, adibidez, tirabira politikoak, eta horiek errazago konpondu beharko liriatekeela, herritarren interes publikoa bermatzeko. Administrazio eskudunek ahaleginak egin behar dituzte etxebizitza babestuaren eskaintzan antzeman diren geografia-alde horiek berriz orekatzeko, bada agintari publikoek jarduten duten beste arlo batzuetan gertatuko balira, osasun edo hezkuntza arloetan kasu, ezin justifikatuzkoak izango liriateke.

32. Erakundeen arteko lankidetzaren eta koordinazioaren bultzatu behar dira EAEko etxebizitza babestuaren eskatzaileen erregistroak mantentzearen arloan, eta baldintza homologagarriak eta datuak trukatzeko modalitateak finkatu behar dira. Herri-administrazioek modu aktibo eta eraginkorrean elkarrekin lan egin behar dute etxebizitza babestuaren eskatzaileen erregistro eta zerrenda publikoak mantentzen. Behar-beharrezkoa da euskal administrazioen artean lankidetzaren hitzarmenak ezartzea, etxebizitza babestua eskuratzeko bidean berdintasunaren printzipioa beteko dela ziurtatu ahal izateko eta, era berean, honelako egoerak ekiditeko: indarreko araudian etxebizitza babestua eskuratzeko ezarrita dauden baldintza guztiak bete arren, zenbait pertsonak zozketa batzuetara joateko aukerarik ez izatea, etxebizitza eskatzaileen erregistro eta zerrendak

kudeatu eta gaurkotzean erakundeen artean koordinaziorik eta lankidetzarik izan ez delako.

33. Lankidetzaren sendotu behar da etxebizitza eta hirigintza arloan eskumena duten euskal herri-administrazioen eta arlo horretan esku hartzen duten gainontzeko agenteen artean (finantza erakundeak, enpresa sustatzaileak eta eraikitzaileak, besteak beste). Etxebizitza-politika publikoak ahalik eta eraginkorrenak izan daitezken, ezinbestekoa da, dudarik gabe, arlo horretan diharduten agente pribatuek lankidetzaren harreman estua izatea eta gazteei etxebizitza eskuratzea erraztuko dieten formulak garatzen parte hartzea, emantzipatzeko blokeo gero eta handiago hori geldiarazteko. Ildo horretan, erakunde honi oso egokia iruditzen zaio 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Plan berrian erakusten den jarrera, izan ere, “Erantzunkidetasuna eta lankidetzaren etxebizitza babestuen agente sustatzaile guztien artean” izeneko ardatz estrategikoan, besteak beste, jardura hau planifikatzen da: *“Agente guztien artean lankidetzaren bultzatu eta handitzea, bakoitzaren ezagutza eta esperientzia espezifikoak konpartitu ahal izateko, batez ere balio erantsi handiagoa eskaintzeko aukera duten esparruetan”*.

F. GAZTEENTZAKO ETXEBIZITZA-POLITIKAKO EKIMENEI BURUZKO GOMENDIOAK

Gazteek osatzen dute etxebizitza lehenengoz eskuratzeko eskatzaileen talde nagusia, eta horrexegatik dira etxebizitza-politika publikoek eragindako talde nagusia. Gainera, azken urteotan, herri-administrazio eskudunek gazteentzako ekimen eta jardura espezifikoak garatu dituzte. Ekimenok ez dira nahikoa izan ez kualitatiboki, ez kuantitatiboki, eta ez dute eraginik izan gazteek beren lehen etxebizitza lortzeko duten arazo larria konpontzen. Gazteei etxebizitza eskuratzea erraztu eta gazteen emantzipazio-prozesuak desblokeatzeko, erakunde honek gomendio hauek egiten ditu:

34. Berriz aztertu behar dira gazteentzako etxebizitzaren arloko ekimen nagusiak, eta alokairuan edukitzeko modalitatea aktiboki sustatzera bideratu. Herri-administrazio guztiek batez ere alokairua sustatzen ahalegindu behar dutela nabarmendu nahi dugu berriz ere, horixe baita gaurko gizartean gazteen beharretara ondoen egokitzen den edukitze-modalitatea, beren bizitza-zikloko zertzeladengatik nagusiki (norberaren ezaugarri baldintzatzaileak, prestakuntzakoak, lanekoak eta abar). Zertzelada horiek dinamismo handiagoa eta, azken batean, aldaketa-premia handiagoa izatera bultzatzen dituzte gazteak.

35. Programa eta ekimen publiko berriak izango dituen gazteentzako etxebizitza-politika sortu eta bultzatu behar da modu koordinatuan, gazteentzako etxebizitzaren premiari erantzutea helburu nagusitzat hartuta. Berriaz gazteentzako programa eta ekimenak sustatu beharko lirarteke, adibidez, bizitoki partekatuaren alokairu poltsak. Ekimenok gazteentzako etxebizitza-politikako ekimen nagusien –esaterako, alokairuko etxebizitza babestuen sustapena– osagarriak diren arren, interesgarriak izan daitezke, batez ere horiek abiarazi eta probatzea gutxi kostatzen dela kontuan hartzen bada. Nolanahi ere, arlo horretan

gure inguruko herrialde edo lurraldeetan erabili diren eta emaitza hobekak izan dituzten bide edo tresna berriak arretaz aztertzea ere komeni da.

- 36. Gure lurraldean orain arte garatu diren esperientzia eta ekimen interesgarriak elkarri adierazi behar zaizkio, gazteentzako alokairuko etxebizitzaren eskaintza hobetze aldera.** EAEn hainbat ekimen interesgarri garatu dira berriaz gazteentzat diren alokairuko etxebizitza babestuak sustatzeko. Horien diseinuari, ezarpenari eta ezartzean lortu diren emaitzei buruzko informazioa izugarri interesgarria izango litzateke gazteentzako etxebizitzaren arloan sartuta dauden agente publiko eta pribatu guztientzat. Horregatik, gai horretan sartuta dauden herri-administrazioek ahaleginak egin beharko litzukete esperientzia eta ekimen horietaz duten informazio guztia besteekin partekatzeko.
- 37. Gazteentzako etxebizitza-politika publikoko jardueri buruz dagoen informazioa hobeto zabaldu behar da.** On litzateke Euskal Herriko gazteentzako etxebizitzaren arloan dauden zerbitzu eta programei buruzko informazioa gazteei eman eta haien artean hedatzeko mekanismoak hobetzen ahalegintzea. Interesgarria izango litzateke, esate baterako, etxebizitzaren eta hirigintzaren arloan esku hartzen duten agente publiko eta pribatu guztiek (finantza erakundeek eta erakunde sozialek) elkarrekin lan egitea, berriaz gazteentzat diseinatu eta eratutako den baterako informazio-plataforma bat abiaraz dadin.
- 38. Gazteentzako etxebizitza-politikaren arloan burutzen diren jarduera publikoei buruzko informazioarekin batera, gizartea sentibera bihurtzeko ekimenak gauzatu behar dira.** Etxebizitza-politikaren eta gazteentzako politikaren arloan eskumena duten herri-administrazioek zenbait bide sustatu behar dituzte, biztanleentzat oro har eta gazteentzat bereziki, gizartea sentibera bihurtzeko, bai etxebizitza eskuratzeko zailtasunei dagokienez, bai ekitate eta gizarte-justiziaren printzipioetara ondoen doitu daitezkeen bideak antolatzeari dagokionez ere. Horrela, herritarrak sentibera bihurtu beharko lirateke honako gai hauekiko: etxebizitza hutsen parkea mugiarazi eta hobeto aprobetxatuko dela bermatu beharra; gizarte-justiziaren ikuspegitik, etxebizitza finantza-inbertsiozko tresna huts gisa erabiltzeak dituen ondorio kaltegarriak; edo etxebizitza edukitzeko modalitateen on-gaitzak. Azken batean, gure gizartean etxebizitza arloan errotu diren pentsaerak, ideologia eta kultura pixkanaka aldatzen lagundu nahi da, argiro kaltegarriak baitira aldi berean gizarte zuzenagoa, solidarioagoa eta aurreratuagoa lortzeko.
- 39. Ahaleginak egin behar dira legeriak eta etxebizitza arloko jarduerak etxebizitzak gazteen beharretara ongien doitutako diseinu eta ezaugarrietara moldatzea ahalbidetuko dutela bermatzeko.** Gazteen –batik bat emantzipazio prozesua hasten dutenen– behar berezietara hobeto moldatzen diren eraikuntza-motak eskaintzari buruz, herri-administrazio eskudunek berrikuntza eta esperientziazko erraztu behar dituzte. Jakina, horretarako, hirigintza-planeamenduek behar bezain malguak izan behar dute gazteentzako etxebizitza-mota bereziak sustatzeko: esate baterako, zerbitzu zentralak dituzten alokairuko etxebizitza txikiak, edo ekipamendu komunitarioarako eremuetan eraikitako aldi baterako bizitokiak. Ikuspegi horretatik begiratuta, interesgarria izango litzateke euskal administrazio

publikoak gazteen beharrak, lehentasunak eta nahiak etengabe haztatzen eta aztertzen gehiago ahalegintzea, gazteek eskatzen duten etxebizitzaren ezaugarriei dagokienez.

- 40. Etxebizitza babestuari buruzko araudia gazteentzako bizitoki-programen ezaugarrietara egokitu behar da.** Etxebizitza babestua eskuratzeko araudiak ez du funtsean familia-bizimodu bati erantzuten dion etxebizitza-mota batean bakarrik jarri behar arreta, aitzitik, prest egon behar du beste bizimodu eta bizi izateko era batzuei erantzungo dieten programak sartzeko, adibidez, pertsona bakarrarentzako etxebizitza edo partekatutako etxebizitza, horiek hobeto egokitzen baitzaizkie bizikidetasun-joera berriei.
- 41. Herri-administrazioek berme-neurriak edo berme-mekanismoak jartzeko aukera azertu behar dute, etxebizitza bat eskuratzen duten gazteen kaudimenik ezaren arriskua gutxitzeko.** Partaidetza publikoa duten berme-mekanismo horiek gure inguruan ez dira gehiegi garatu, baina Europan badira sakon aztertzea mereziko luketen ekimen interesgarriak alokairuaren merkaturako sarbidea errazten ahalegintzeko, berme, abal edo finantza publikoak garatuz edota kauzio-aseguruak sortuz.
- 42. Etxebizitza-kontuen iraupena luzatu behar da, eta zerga-araudian zenbait aldaketa egin, gazteen behar eta ahalmenetara hobeto molda daitezten.** Gazteek oso sarri erabiltzen dute etxebizitza-kontua finantza tresnatzat, hipoteka-maileguak estaltzen ez duen etxebizitzaren kostuaren portzentajeari aurre egiteko behar dituzten diru-kopuruak aurrezteko, etekina ekartzen baitie kontu horiei ezarritako zerga-arintzeak. Hala ere, etxebizitza jabetzan edukitzea hain garestia denez gero, etxebizitza-kontuen eraginkortasuna mugatua da, bada kontuen titularretatik asko ez dira beharrezko kopuruak aurrezteko gauza izaten, formula horri aplikatzen zaizkion gehienezko epeetan. Gehienezko epe horiek luzatzea komeniko litzateke, eta, era berean, foru-ogasunek produktu horiei ezarritako zerga-araudia malgutzeko aukera aintzat hartzea, bereziki gizarte-talde jakin batzuen mesedetan, esaterako, gazteen mesedetan, izan ere, gaur egun gazteek batez bestetik gorako langabezia-tasa eta lan-ezgonkortasuna jasaten dituzte (adibidez, aztertu egin beharko litzateke ea lanik gabe edo antzeko egoeran egoteagatik, gabezia-aldiak ezar daitezkeen).

ERANSKINA

EAEn ETXEBIZITZA ARAUTZEN DUEN OINARRIZKO ARAUDIA

Arloa	Araua eta argitaratze-data
LURZORUA	<p><i>Lurzorua eta Hirigintza</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza 7/2006 Legea, EAO, 2006ko ekainaren 30koa.
BOE	<p><i>BOE Erregimena</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · BOEko etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko 2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretua. 249. EAO, 2003ko abenduaren 31ekoa. · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko 2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren akatsen zuzenketa. 65. EAO, 2003ko apirilaren 1ekoa. · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko Dekretua aldatu zuen 2003ko azaroaren 25eko 290/2003 Dekretua. 239. EAE, 2003ko abenduaren 5ekoa. · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko Dekretuaren bigarren aldaketa egin zuen 2005eko urtarrilaren 18ko 10/2005 Dekretua. 16. EAO, 2005eko urtarrilaren 25ekoa. · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko Dekretuaren hirugarren aldaketa egin zuen 2005eko maiatzaren 17ko 111/2005 Dekretua. 94. EAO, 2005eko maiatzaren 20ekoa. · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren gaineko eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza neurri buruzko Dekretuaren laugarren aldaketa egin zuen 2006ko maiatzaren 23ko 107/2006 Dekretua. 2006. urteko maiatzaren 30eko EAO. <p><i>Etxebizitza beharra</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak etxebizitza beharren egoeren gainean emandako 2002ko abenduaren 30eko Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31ekoa. · Etxebizitza beharren egoeren gaineko 2002ko abenduaren 30eko Agindua aldatu zuen 2003ko abenduaren 16ko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren Agindua. 13. EAO, 2004ko urtarrilaren 21ekoa. · Etxebizitza beharraren egoeren gaineko Aginduaren bigarren aldaketa egin zuen 2004ko abenduaren 9ko Agindua. 244. Aldizkaria, 2004ko abenduaren 23ekoa. · Etxebizitza beharraren egoeren gaineko Aginduaren bigarren aldaketa egin zuen 2004ko abenduaren 9ko Aginduaren akatsen zuzenketa. 128. EAO, 2005eko uztailaren 6koa.

Arloa	Araua eta argitaratze-data
<i>BOEn Gehieneko Prezioak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2003ko abuztuaren 25eko Agindua babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehaztearen gainean. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehaztearen gainean 2003ko abuztuaren 25eko emandako Agindua aldatu zuen 2004ko abuztuaren 1eko Agindua. 160. EAO, 2004ko abuztuaren 23koa.
<i>Esleipen prozedurak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren gainean 2003ko ekainaren 14an emandako Agindua. 122. EAO, 2003ko ekainaren 28koa. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren gainean 2003ko ekainaren 14an emandako Agindua aldatu zuen 2003ko abenduaren 16ko Agindua. 13. EAO, 2004ko urtarrilaren 21koa. · 2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 12. artikulua zehazturiko sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren gainean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2003ko abuztuaren 18an emandako Agindua. 188. EAO, 2003ko irailaren 26koa. · Kooperatiba, ondasun erkidego edo norberaren erabilerarako sustapen bidez gauzatutako sustapen pribatuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren gainean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak emandako 2004ko ekainaren 30eko Agindua. 139. EAO, 2004ko uztailaren 22koa. · 2002ko abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuaren 11-4 artikulua zehazturiko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren eta etxebizitzaren eta lurzoruen arloko finantza neurrien gainean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2004ko otsailaren 26an emandako Agindua. 53. EAO, 2004ko martxoaren 17koa. · Udalen esku-hartzea duten babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduren gainean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2004ko abuztuaren 21ean emandako Agindua. 2004ko irailaren 29ko EAO. · Babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen prozeduraren gainean Aginduaren bigarren aldaketa egin zuen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2004ko azaroaren 26an emandako Agindua. 239. EAO, 2004ko abenduaren 16koa.
<i>BOE diseinua</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinu-Ordenantza onetsi zituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua. 240. EAO, 2002ko abenduaren 31koa.
<i>Eusko Jaurlaritzaren Lehetasunezko Eskuratze eskubidea BOEn besterentzean</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan duen lehetasunezko eskubidearen gaineko 1988ko apirilaren 15eko legea. 90. EAO, 1988ko maiatzaren 11.

Arloa		Araua eta argitaratze-data
	<i>BOEk eta Erabilitako Etxebizitza Libreak erosteko finantza neurriak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak babes ofizialeko etxebizitzaren eskualdatzeetan duen lehentasunezko eskubidearen gaineko 1988ko apirilaren 15eko 7/1988 Legea garatu zuen 1997ko maiatzaren 6ko 103/1997 Dekretua. 94. EAO, 1997ko maiatzaren 5ekoa. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak etxebizitza erosteko finantza neurrien gainean 2003ko uztailaren 30ean emandako Agindua. 167. EAO, 2003ko abuztuaren 28koa. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak etxebizitza erosteko finantza neurrien gainean emandako Agindua aldatu zuen 2004ko irailaren 15eko Agindua. 189. EAO, 2004ko urriaren 1ekoa.
Alokairuaren Sustapena	<p><i>BOEk sustatzeko eta Alokairua bultzatzeko laguntzak</i></p> <p><i>Bizigune Etxebizitza Hutsen Programa</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko laguntzen eta alokairua sustatzeko neurrien gainean 1002ko abenduaren 30ean emandako Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa. · 2002ko abenduaren 30eko 316/2002 Dekretua, "Etxebizitza Hutsen Programa" sustatu zuena, haren erregimen juridikoa ezarri zuena eta haren kudeaketaren ardura "Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./ Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, E.A." (Visesa) Elkarte Publikoari eman ziona. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak "Etxebizitza Hutsen Programa"ren esleipenaren lagapen-baldintzen eta prozeduraren gainean emandako 2003ko apirilaren 22ko Agindua. 96. EAO, 2003ko maiatzaren 19koa. · Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak "Etxebizitza Hutsen Programa"ren esleipenaren baldintzen eta prozeduraren gainean emandako 2004ko azaroaren 26ko Agindua. 239. EAO, 2004ko abenduaren 16koa.
Etxebizitzaren birgaitzea	<i>Jardunbideak eta Finantza laguntzak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardunbide babestuen gaineko 2002ko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa. · Urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardunbide babestuen gaineko 2002ko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren akatsen Zuzenketa. 69. EAO, 2003ko apirilaren 7koa. · Etxebizitzak birgaitzeko finantza neurriei buruz Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa.

Arloa		Araua eta argitaratze-data
	<i>BIAtan eta AEA Ondarea Birgaitzeko Diru-laguntzak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitzak birgaitzeko finantza neurriei buruz Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren akatsen Zuzenketa. 69. EAO, 2003ko apirilaren 7a. · Etxebizitzak birgaitzeko finantza neurriei buruzko Agindua aldatu zuen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2004ko irailaren 15ean emandako Agindua. 189. EAO, 2004ko urriaren 1ekoa. · (Birgaitze Integratuko Areatan edo Andeatutako Egoitzareatan Urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko diru-laguntzak arautzen dituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2002ko abenduaren 30eko Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa.
Finantza erakundeekin egindako lankidetzak hitzarmenak		<ul style="list-style-type: none"> · Kreditu-establezimenduekin etxebizitzaren eta lurzorua- ren arloan 2005erako egindako finantza lankidetzako hitzarmena.
Mailegu		<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitzaren eta lurzorua- ren arloan kreditu-entitateek emandako mailegu kualifikatuen interes-tasa ezarri zuen 2003ko irailaren 23ko 217/2003 Dekretua. 190. EAO, 2003ko irailaren 30ekoa.
Etxebizitzaren		<ul style="list-style-type: none"> · Etxebizitzaren Irigarritasuna Sustatzeko Gobernu- presidentetzaren 1997ko abenduaren 4ko 20/1997 Legea. 246. EAO, 1997ko abenduaren 24koa. · Hiri-inguru- eta espazio publiko- eta eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetako irigarritasun- baldintzen gaineko arau teknikoak onetsi zituen 200ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua. 110. EAO, 200ko ekainaren 16koa. · Udalei, beste instituzio txikiagoei eta irabazi asmorik gabeko Elkarte Pribatuei irigarritasun planak egiteko eta hobekuntza-lanak gauzatzeko, eta hiri-inguruan eta eraikinetan irigarritasuna bermatzeko ekipamendua erosteko diru-laguntzak ematea deitu eta arautu zuen eta, gainera, diru-laguntzak eskatzeko epea eta lekua zehaztu zituen Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburu- aren 2003ko irailaren 3ko Agindua. 176. EAO, 2003ko irailaren 10ekoa.
Udaletara zuzendutako finantza neurriak	<i>Lurzoru ondare publikoak sortzeko lurzorua- ren kostu handiko eskuratzear- ren gaineko finantza neurriak</i>	<ul style="list-style-type: none"> · Babes ofizialeko etxebizitza sustatzeko lehenastuneko helburua izango duten lurzoru-ondare publikoak sortzeko lurzorua- ren kostu handiko eskuratzear- ren eta hirigintza- ren arloan finantza neurriei buruz Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2002ko abenduaren 30ean emandako Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa.

Arloa	Araua eta argitaratze-data
Sustatzailei zuzendutako lurzorurako eta hirigintzarako finantza laguntzak	· Lurzoruaren eta hirigintzaren arloko finantza neuriren gainean Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2002ko abenduaren 30ean emandako Agindua. 249. EAO, 2002ko abenduaren 31koa.
Beste batzuk	· 2003an etxebizitzaren eta lurzoruaeren arloan babes daitezkeen jardunbideak finantzatzeko esleitutako kredituen zenbatekoak argitara eman zituen 2003ko uztailaren 15eko Agindua. 180. eao, 2003ko irailaren 16koa.

BIBLIOGRAFIA

- Adelantado, J. eta Goma, R. (2000): “La política de vivienda”, honen barruan: Adelantado, J. (koord.), *Cambios en el Estado de bienestar. Políticas sociales y desigualdades en España*, Icaria, Bartzelona.
- AEDES (2003): *Dutch social housing in a nutshell*, Aedes vereniging van woningcorporaties, Hilversum, Holanda (hemen irakur daiteke: www.aedes.nl).
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. eta Padovani, L. (2004): “Housing and Welfare in Southern Europe”, Blackwell, Oxford, Erresuma Batua.
- Anciaux, J.P. (2003) : *Le logement étudiant et les aides personnalisées*, Paris (hemen irakur daiteke: www.pde.fr).
- Anciaux, J.P. (2004) : *Rapport sur le logement étudiant*, Paris (hemen irakur daiteke: www.pde.fr).
- Andaluziako Arartekoa (2003): *El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada: algunas consideraciones en torno a las medidas y retos que plantea su disfrute efectivo*, Sevilla (hemen irakur daiteke: www.defensor-and.es).
- Anderson, I. (1999): “Young single people and access to housing”, honen barruan: Rugg, J. (Editorea) (1999): *Young people, housing and social policy*, Routledge, Londres.
- Anderson, I. (2001): “Housing and Support Services for Young People: Are Foyers an International Model?”, Urban Frontiers Program, Issues Paper No. 7, Sidney (hemen irakur daiteke: www.urbanfrontiers.uws.edu.au).
- Angulo Uribarri, J. (1997): *Vivienda y juventud en España*, Gazteriaren Erakundea, Madril.
- Angulo, J. (1996): *Vivienda y juventud en España*, Gazteriaren Erakundea, Lan eta Gizarte Gaietarako Ministerioa, Madril.
- Ausbanc (2003): *Políticas oficiales de vivienda en España. El control estatal y las competencias de las Comunidades Autónomas*, Madril (hemen irakur daiteke: www.ausbanc.com).
- AVS (Etxebizitza eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Espainiako Elkartea) (2001): Aspectos de la política de vivienda social y su gestión en la CEE, Boletín Informativo, 65. zk., Etxebizitza Soziala Koordinatzeke Europako Batzordeko (CECODHAS) Kideek egindako dokumentua, Valentzia.

- AVS (Etxebizitza eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Espainiako Elkarte) (2003): Estudio comparado sobre la normativa de vivienda de las Comunidades Autónomas I y II, Boletín Informativo 76. eta 77. zk., Valentzia.
- AVS (Etxebizitza eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Espainiako Elkarte) (2004): Vivienda social e integración europea, Boletín Informativo, 78. zk., Valentzia.
- AVS (Etxebizitza eta Lurzoruaren Sustatzaile Publikoen Espainiako Elkarte) (1998): Políticas de arrendamiento y servicios a los inquilinos en Europa, Boletín Informativo, 51. zk., Valentzia.
- Ball, M. (2005): *European Housing Review 2005*, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Coventry, Erresuma Batua (hemen irakur daiteke: www.rics.org).
- Barraca, J. (2000): *Hijos que no se van: la dificultad de abandonar el hogar*, Desclée de Brouwer, Bilbao.
- BBVA (2005 eta 2006). *Higiezinaren egoerari buruzko txostena*. Ikerketa ekonomikoen zerbitzua, Bilbo.
- Becker, R. (1999): “Youth-Life and the process of leaving home in Europe”, honen barruan: Bendit, R.; Gaiser, W. eta Marbach, J.H. (1999): *Youth and housing in Germany and the European Union*, Leske and Budrich, Opladen (Alemania).
- Bendit, R.; Gaiser, W. eta Marbach, J.H. (1999): *Youth and housing in Germany and the European Union*, Leske and Budrich, Opladen (Alemania).
- Bendit, René (1999): “Youth-Life and the process of leaving home in Europe”, honen barruan: R.; Gaiser, W. eta Marbach, J.H. (1999): *Youth and housing in Germany and the European Union*, Leske and Budrich, Opladen (Alemania).
- Betrán, R. (2002): “De aquellos barro, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y Postfranquista”, *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16. zk., Zaragozako Unibertsitatea, Zaragoza.
- Bizkailur (2004): *Etxebizitzan Jarduteko 2004-2007ko Foru Plana*, Bilbo, 2004ko otsaila (2005eko ekainean eguneratu zen).
- Blanc, M. (2004): “The changing role of the state in french housing policies: a roll-out without roll-back?”, *European Journal of Housing Policy*, 4. liburukia, 3. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.
- Boelhouwer, P. eta Neuteboom, P. (2003): “The Netherlands”, honen barruan: Doling, J. eta Ford, J. (Editoreak) (2003): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, OTB Research Institute, Delft, Holanda.
- Bourdieu, P. (2003): *Las estructuras sociales de la economía*, Anagrama, Madril.
- Bosvieux, J. eta Vorms, B. (2003): “France”, honen barruan: Doling, J. eta Ford, J. (Editoreak) (2003): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, OTB Research Institute, Delft, Holanda.

- Burón, J. (2006): “Las reservas de suelo para vivienda protegida: Lecciones del caso de Vitoria-Gasteiz”, *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 1. liburukia, 2. zkia., Kataluniako Unibertsitate Politeknikoko Lurzoru Politikaren eta Balorazioen Zentroaren eta Arkitektura, Hiria eta Ingurumenaren Gaikako Sarearen aldizkaria, Bartzelona.
- Burón, J. (2005): “La política de vivienda del Gobierno Vasco”, *Documentación Social*, Gizarte ikerketei eta soziologia aplikatuari buruzko aldizkaria, 138 zk., Monografikoa: Vivienda y alojamiento, Espainiako Cáritas, Madril.
- Busch-Geertsema, V. (2004): “The changing role of the state in German housing and social policy”, *European Journal of Housing Policy*, 4. liburukia, 3. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.
- Carle, J. (2002): “Los Jóvenes y las Relaciones Familiares en Suecia”, *Estudios de Juventud*, 58. zk., Madril.
- CC.OO. (2003): *Los problemas de acceso a la vivienda en España*, Gabinete Económico Confederado de CC.OO., Madril (hemen irakur daiteke: www.ccoo.es).
- CC.OO. (2005): *Estudio y valoración de las principales características del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008*, Confederación Sindical de Comisiones Obreras, Madril (hemen irakur daiteke: www.ccoo.es).
- CIDJ (2005a) : “Les foyers et résidences pour étudiants”, 5.231. dokumentua, Paris (hemen irakur daiteke: www.cidj-pro.com).
- CIDJ (2005b) : “Louer ou acheter un logement”, 5.21. dokumentua, Paris (hemen irakur daiteke: www.cidj-pro.com).
- Círculo de Empresarios (2005): *La política de vivienda en España: una propuesta de futuro*, Madril (hemen irakur daiteke: www.circulodeempresarios.org).
- Clapham, D. (1989): *Goodbye Council Housing?*, Unwin Hyman, Londres.
- Conejo, E. eta Chamizo, J. (1996): *¿Dónde están las llaves? Informe sobre juventud y vivienda*, Espainiako Gazteria Kontseilua, Madril.
- Conseil Economique et Social (2004) : *Accès au logement, droits et réalités*, Nicole Prud'homme-k aurkeztutako txostena, Paris (hemen irakur daiteke: www.ces.fr).
- Corral, A. (2003): “Dinámica demográfica y repercusión residencial en la CAPV”, *Ekonomi Gerizan*, 10. zk., Hego Euskal Herriko Aurrezki Kutxen Federazioa (hemen irakur daiteke: www.fcavn.es).
- Corral, A. (2006): “Cambios demográficos y necesidad de vivienda”, 2006ko ekainean “La promoción de viviendas en Gipuzkoa ante las nuevas realidades sociales” izeneko ikastaroan aurkeztutako txostena, EHUren XXV. udako ikastaroen inguruan egindakoa.
- Cortés, L. (2005): “La crisis de la vivienda”, *Documentación Social*, Gizarte ikerketei eta soziologia aplikatuari buruzko aldizkaria, 138 zk., Monografikoa: Vivienda y alojamiento, Espainiako Cáritas, Madril.

- Council of Mortgage lenders, Londres (hemen irakur daiteke: www.cml.org.uk).
- del Barrio Aliste, J.M. (2003): *La emancipación de los jóvenes en Castilla y León*, Gatzela eta Leongo Ekonomi eta Gizarte Kontseilua, Valladolid.
- Díaz García, V.J. (2004): “La vivienda social en Canarias: hacia nuevos modelos de habitar. Tipologías”, *Vector Plus*, 24. zk., Las Palmasko Unibertsitate-Fundazioa (hemen irakur daiteke: www.fulp.ulpgc.es).
- Doling, J. eta Ford, J. (Editoreak) (2003): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, Housing and Urban Policy Studies, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delf University of Technology, Delft, Holanda.
- Donner, C. (2000): *Housing Policies in the European Union*, Christian Donner-ek editatua, Vienna.
- Donner, C. (2004): “Social Housing: Term – Concept – Reality”, Conferencia UNECE, Viena.
- Ekonomia eta Gizarte Kontseilua (2002): *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*, 3/2002 txostena, Madril (hemen irakur daiteke: www.ces.es).
- ELA-STV (2004): *Garantizar el derecho a una vivienda digna*, Gabinete de Estudios, Manu Robles-Arangiz Institutua, Bilbao.
- Encuentro Fundazioa (2003): *Repercusión del precio del suelo en el de la vivienda*, Madril (hemen irakur daiteke: www.fund-encuentro.org).
- Engberg, L.A. (2000): “Social Housing in Denmark”, Research Paper number 6, Gizarte Zientzien Saila, Roskilde Unibertsitatea, Roskilde, Danimarka (hemen irakur daiteke: www.ruc.dk).
- Espainiako Gazteria Kontseilua : “*Banco de Experiencias Novedosas en Vivienda Joven*”, (www.cje.org).
- Espainiako Gazteria Kontseilua (2006an kontsultatu da): *Estudio sobre la viabilidad del cooperativismo juvenil de gestión de vivienda pública en España*, Madril (hemen irakur daiteke: www.cje.es).
- Espainiako Hipoteka Elkartea (2005): *El ratio de endeudamiento de los hogares*, dos estudios complementarios, Madril (www.ahe.es).
- Etxebizitza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusia (1985): *Individuo y vivienda*, Madril.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003): *EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta. 2002ko emaitzen txostena*, Vitoria-Gasteiz.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004a): *Documento Descriptivo de La Política de Juventud Dirección de Planificación y Gestión Financiera Departamento de*

Vivienda y Asuntos Sociales, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004b): *Evolución demográfica y necesidades de vivienda a largo plazo en la CAPV*, Eusko Jaurlaritza, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004c): *EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta. 2003ko emaitzen txostena*, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2004d): *EAEko etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta. 2004ko emaitzen txostena (1. bertsioa)*, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005a): *El gasto en vivienda en una perspectiva comparada*, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005b): *Alokairuari buruzko araudia Euskal Autonomia Erkidegoan (2004)*, Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005c): *EAEko etxebizitza hutsei buruzko biurteko estatistika (2005). Emaitza nagusien aurkezpena*, Eusko Jaurlaritza, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005d): *2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Plana 2004ko ekitaldian betearazteari buruzko txostena*, Vitoria-Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2006): *Etxebizitzarako laguntzen analisia: hipoteka-merkatu librean babestuaren aurrean izandako garapenaren adierazleak. Etxebizitzarako maileguak eta diru-laguntzak*, Ikerketa, Plangintza eta Aurrekontu Zerbitzuak egindakoa, Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2006): *Alokairuzko erregimena Euskal Autonomia Erkidegoan 2005*, Ikerketa, Plangintza eta Aurrekontu Zerbitzuak, Gasteiz.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2006): *2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Planaren 2005eko ekitaldiaren exekuzio txostena*, Gasteiz.

Europako Banku Zentrala (2003): *Structural Factors in the EU Housing Markets*, Frankfurt, Alemania.

Eurostat (2002): *The life of women and men in Europe: A statistical portrait of women and men in all stages of life*. Luxemburgo.

Euskadiko Gazteriaren Kontseilua (2003): *La juventud y el derecho a la vivienda. Análisis de la situación*, Vitoria-Gasteiz (hemen irakur daiteke: www.egk.org).

Euskal Ekonomia eta Gizarte Kontseilua (2004): *EAEn etxebizitza eskuratzeko dauden arazoak inguruko diagnostikoa*, Azterlan eta Txostenen Bilduma, 3. zk., Bilbao (hemen irakur daiteke: www.cesvasco.es).

Federation Relais (2000): *European survey on youth housing and exclusion*, Frantzia.

- Fernández Muñoz, S.; Martín Guerrero, A. eta Martínez Turégano, D. (2005): “Situación y perspectivas de la demanda de vivienda y conveniencia y riesgos de su desaceleración”, 103. zk., “Economía y política de vivienda” monografikoa, Madrilgo ekonomilarien elkargoa, Madril.
- Ford, J. (1999): “Young adults and owner occupation. A changing goal”, honen barruan: Rugg, J. (Editorea) (1999): *Young people, housing and social policy*, Routledge, Londres.
- García-Montalvo, J. (2003): La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias, Financiación de la vivienda; (2003), 78. zk., Perspectivas del Sistema Financiero, Aurrezki Kutxen Fundazioa, Madril.
- García-Montalvo, J. (2004a): “Políticas públicas y precio de la vivienda”, Cuadernos de Información Económica, 178. zk., Madril.
- García-Montalvo, J. (2005): “Los ayuntamientos y el precio de las casas”, El Mundo, Suplemento Su Vivienda, 2005eko ekainaren 24a, 401. zenbakia, Madril.
- García-Montalvo, J. eta Mas, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Caja de Ahorros del Mediterráneo Fundazioa, Valentzia.
- Gazteriaren Erakundea (2001): Vivienda y Juventud en el año 2000. Provivienda-ko Ikerketa Lantaldea, Gazteriaren Erakundea, Lan eta Gizarte Gaietarako Ministerioa, Madril.
- Gazteriaren Erakundea (2002): Jóvenes y transiciones a la vida adulta en Europa, Revista de Estudios de Juventud, 56. zk., Gazteriaren Erakundea, Madril.
- Gazteriaren Euskal Behatokia (2005): Retratos de juventud 8, 2005eko urria, Gazteriaren Euskal Behatokia (http://www.euskadi.net/estudios_sociologicos).
- Gil Calvo, E. (2002): “Emancipación tardía y estrategia familiar (El caso de los hijos que ni se casan ni se van de casa)”, Estudios de Juventud, 58. zk., Madril.
- Gipuzkoako Foru Aldundia (2004): *Lurzoru sustapenaren arloan jarduteko Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2004-2007 legealdirako Plana*, Gipuzkoako Foru Aldundia, Donostia-San Sebastián.
- Gipuzkoako Foru Aldundia (2005a): *Gipuzkoako Foru Aldundiaren etxebizitza sustapena, Aurkezpena*, Gipuzkoako Foru Aldundia, 2005eko urtarrila, Donostia-San Sebastián.
- Gipuzkoako Foru Aldundia (2005b): *Foru Aldundiaren etxebizitza sustapena*, Gipuzkoako Foru Aldundia, Barneko agiria, 2005eko ekaina, Donostia-San Sebastián.
- Gipuzkoako Foru Aldundiko Gazteria Zerbitzua (2003): *Reflexiones sobre los jóvenes y la vivienda en Gipuzkoa*, Gastemira bilduma, Donostia-San Sebastián (hemen irakur daiteke: www.gipuzkoa.net).
- Goñi, J. (2006): “Instrumentos jurídicos para la promoción pública de vivienda”, 2006ko ekainean “La promoción de viviendas en Gipuzkoa ante las nuevas realidades sociales”

izeneko ikastaroan aurkeztutako txostena, EHUren XXV. udako ikastaroen inguruan egindakoa.

Haffner, M. eta Hoekstra, J. (2006): "Dutch housing allocation from a European perspective", argitaratu gabeko artikulua.

Herrilan eta Garraio Ministerioko Adituen Batzordea (1992): *Informe de una nueva política de Viviendas*, Herrilan eta Garraio Ministerioa, Madril.

Housing Corporation, Council of Mortgage Lenders and National Housing Federation (2004): *Shared ownership: Joint guidance for England*, The Council of Mortgage Lenders, Londres (formatu elektronikoa eskuratu daiteke helbide honetan: http://www.cml.org.uk/servlet/dycon/zt-cml/cml/live/en/cml/pdf_pub_resreps_shared-ownership.pdf).

Ikei (2000): *Análisis de las necesidades de viviendas para jóvenes en Donostia*, Ikei aholkularitza-enpresak Donostia-San Sebastiáneko Udalarentzat egindako barneko txostena.

Izquierda Unida (1996): "Materiales de debate sobre la vivienda", Madril (www.izquierda-unida.es/Publicaciones/vivienda/indice.htm).

Kemeny, J. (1981): *The Myth of Home Ownership: Public Versus Private Choices in Housing Tenure*, Routledge, Londres

Kemp, P.A. (1997): *A comparative study of housing allowances*, Research Report number 60, The Stationery Office, Londres.

Kennett, P. (2003): "Housing, welfare and differentiated citizenship", Sabo Summer University, The Future of Housing and Welfare in Europe, Haga, Holanda (hemen irakur daiteke: www.otb.tudelft.nl).

Kristensen, H. (2002): "Social Housing Policy and the Welfare State: A Danish Perspective", *Urban Studies*, 39. liburukia, 2. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.

Kullberg, J. (2003): "The Social Housing Policy in Holland", Sabo Summer University, The Future of Housing and Welfare in Europe, Haga, Holanda (hemen irakur daiteke: www.otb.tudelft.nl).

Laaksonen, H. (2000): "Young Adults in Changing Welfare States. Prolonged Transitions and Delayed Entries for Under-30s in Finland, Sweden and Germany in the '90s", Working papers, Mannheimer Zentrum für Europäische Sozialforschung, Alemania.

Leal, J. (2003): "Spain", honen barruan: Doling, J. eta Ford, J. (Editoreak) (2003): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, OTB Research Institute, Delft, Holanda.

Leal, J. (2004a): "El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el estado", *Arxius*, 10. zk., Valentziako Unibertsitatea (hemen irakur daiteke: www.uv.es).

- Leal, J. (2004b): "Housing policy againts social housing in Spain", ENHR Conference, Cambridge, Erresuma Batua.
- Leal, J. (2005): "La segregación urbana y el impacto de los mercados de vivienda", 103. zk., "Economía y política de vivienda" monografikoa, Madrilgo ekonomilarien elkargoa, Madril.
- Leal, J. (2005): "La política de vivienda en España", *Documentación Social*, Gizarte ikerketei eta soziologia aplikatuari buruzko aldizkaria, 138 zk., Monografikoa: Vivienda y alojamiento, Espainiako Cáritas, Madril.
- Leal, J. (2005): "El Estado de Bienestar y la política de vivienda en España", *Objivi Urtekaria 2005*, Espainiako Gazteriaren Batzordea, Madril.
- Lieberg, M. (2000): *Youth Housing and Exclusion in Sweden*, 19. txostena, Centrum för Valfärdsforskning, Mälardalen-eko Unibertsitatea, Suedia (hemen irakur daiteke: www.mdh.se).
- Martín, P. (2003): "El trabajo en red en vivienda desde la Administración local en el Barcelonès", Consell Comarcal del Barcelonès, Bartzelona (hemen irakur daiteke: www.cje.es).
- Martínez Hinojal, F. (2004): "Mentiras sobre suelo y vivienda. Diez típicas falacias sobre el suelo y la vivienda protegida, Ciudades para un futuro más sostenible, Boletín CF+S 29/30, Madrilgo Unibertsitate Politeknikoa (hemen irakur daiteke: habitat.aq.upm.es).
- Martínez Pagés, J. eta Maza, L.A. (2003): *Análisis del precio de la vivienda en España*, 0307. lan-dokumentua, Espainiako Bankua, Madril.
- Matea, M^o (2006): *Las medidas de la política de vivienda en materia de alquileres y vivienda protegida*; Ekonomi aldizkaria, 91. zkia., 2006ko uztaila-abuztua, Espainiako Bankua, Madril.
- Monk, S. (2004): "The demand for social housing", ENHR Conference, Cambridge, Erresuma Batua.
- National Board of Housing, Building and Planning (2005): *Housing Statistics in the European Union 2004*, National Board of Housing, Building and Planning, Suedia.
- Needham, B. eta de Kam, G. (2000): *Land for social housing*, CECODHAS (Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social), Nijmegen, Holanda.
- Norris, M. eta Shiels, P. (2004): *Regular National Report on housing Developments in European countries. Synthesis Report*, Department of the enviroment, Heritage and Local Government, The housing Unit, Dublin, Irlanda.
- Oliver Alonso, J. (2005): *Demografía y vivienda en España y en las Comunidades Autónomas*, Caixa Catalunya, Bartzelona.
- OTB (2003): *Homebuyers in Profile 1995-2002*, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delf University of Technology, Delft, Holanda.

- Ouweland, A eta van Daalen, G (2003): Dutch housing associations. A model for social housing, Delft University Press, Delft, Holanda.
- Ouweland, A eta van Daalen, G (2003): *Dutch housing associations. A model for social housing*, Delft University Press, Delft, Holanda.
- Paniagua, J.L. (2003): “La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda”, Papeles de la FIM, especial Suelo y vivienda, 20. zk., Madril.
- Pérez, D. (2003): “Los Foyers franceses”, *Entrejovenes*, 77. zk., Madril.
- Pfau, J. (2003): “Germany”, honen barruan: Doling, J. eta Ford, J. (Editoreak) (2003): *Globalisation and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, OTB Research Institute, Delft, Holanda.
- Priemus H. eta Dieleman F. (2002): “Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives”, *Urban Studies*, 39. liburukia, 2. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.
- Provivienda-ko Ikerketa Lantaldea (2001): *Vivienda y Juventud en el año 2000*, Gazteriaren Erakundea, Madril.
- Requena, M. (2002): “Juventud y dependencia familiar en España”, *Estudios de Juventud*, 58. zk., Madril.
- Rodríguez Alonso, R. (2002): “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”, *Ciudades para un futuro más sostenible*, Boletín CF+S 29/30, Madrilgo Unibertsitate Politeknikoa (hemen irakur daiteke: habitat.aq.upm.es).
- Rodríguez Marcos, J. (2003): “Vivienda y población: cincuenta años de desencuentro en la Comunidad Autónoma de Euskadi”, *Ekonomi Gerizan*, 10. zk., Hego Euskal Herriko Aurrezki Kutxen Federazioa (hemen irakur daiteke: www.fcavn.es).
- Roth, N. (2002): *Pour une autonomie responsable et solidaire*, Rapport au Premier ministre, Commission Nationale pour l'autonomie des Jeunes, Secrétariat assuré par le Commissariat général du Plan, Paris (hemen irakur daiteke: www.pde.fr).
- Rugg, J. (1999): “The use and abuse of private renting and help with rental costs”, honen barruan: Rugg, J. (Editorea) (1999): *Young people, housing and social policy*, Routledge, Londres.
- Rugg, J. (Editorea) (1999): *Young people, housing and social policy*, Routledge, Londres.
- Sabo Summer University (2003): *The Future of Housing and Welfare in Europe*, Haga, Holanda (hemen irakur daiteke: www.otb.tudelft.nl).
- Sánchez García, A. eta Plandiura, R. (2003): “La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España”, *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII. liburukia, 146. zk. (090), Bartzelonako Unibertsitatea.

- Sánchez Martínez, M.T. (2004): “Gasto público y vivienda: un estudio de su incidencia distributiva”, *Revista Valenciana de Economía y Hacienda*, 10. zk., Valentzia.
- Sánchez Martínez, M^a.T. (2002): *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Granadako Unibertsitatea, Granada.
- Saunders, P. (1990): *A Nation of Home Owners*, Unwin Hyman, Londres.
- Scanlon, K. eta Whitehead, C. (2004): *International trends in housing tenure and mortgage finance*, The Council of Mortgage Lenders, Londres.
- Stephens, M. (1996): “The Independent Social Housing Sector and the European Structural Funds in England”, The Housing Corporation and National Housing Federation, Erresuma Batua.
- Suediako Finantza Ministerioa (2004): *Housing and housing policy in Sweden*, Ministry of Finance, Suedia.
- Trabada Crende, X.E. (2005): El acceso de la juventud a la vivienda. Euskadi en el contexto de la Unión Europea, *Gazte Plana bilduma*, Eusko Jaurlaritzako Gazteria eta Gizarte-Ekintza Saila, Vitoria-Gasteiz.
- Trabada, E. (1996): “Necesidades de vivienda desde la perspectiva de los cambios en la estructura de los hogares”, *Materiales de debate sobre la vivienda*, Izquierda Unida, Madril (www.izquierda-unida.es/Publicaciones/vivienda/indice.htm).
- Trilla, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Colección Estudios Sociales Núm. 9, “La Caixa” Fundazioa, Bartzelona.
- Trilla, C. (2003): “La vivienda para los jóvenes”, honen barruan: Navarro, V. (Koord) (2003): *El Estado de Bienestar en España, 2003ko abenduaren 18an eta 19an Bartzelonako Menéndez Pelayo Unibertsitatean izenburu bereko Mintegian aurkeztutako txostenen argitalpena*.
- Trilla, C. eta López, J. (2005): *Els habitatges de la població catalana*, Jaume Bofill Fundazioa, Bartzelona.
- Trilla, C. eta López, J. (2005): “El acceso de los jóvenes a la vivienda: una cuestión todavía no resuelta”, *Documentación Social*, gizarte ikerketei eta soziologia aplikatuari buruzko aldizkaria, 138 zk., Monografikoa: Vivienda y alojamiento, Espainiako Cáritas, Madril.
- Turner, B. eta Whitehead, C.M.E. (2002): “Reducing Housing Subsidy: Swedish Housing Policy in an International Context”, *Urban Studies*, 39. liburukia, 2. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.
- van der Heijden, H. (2002): “Social Rented Housing in Western Europe: Developments and Expectations”, *Urban Studies*, 39. liburukia, 2. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.
- van Kempen, R. eta Priemus, H. (2002): “Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies”, *Urban Studies*, 39. liburukia, 2. zk., Glasgowko Unibertsitatea, Erresuma Batua.

VROM (2005): *Cijfers over Wonen 2004*, Holandako estatistika zerbitzua (hemen irakur daiteke: www.vrom.nl).

Zander. S. (2001): *Young Sweden*, The Swedish National Board for Youth Affairs, Stockholm, Suedia.

