



COVID-19ak sortutako egoeraren aurrean, etxebizitzaren arloan irtenbideak identifikatzeko parte-hartze prozesua eragileekin

**3. tailerra- Alokairuko etxebizitzaren parkea prezio eskuragarrietan handitzeko finantzaketa-formula berritzaileak**

**ONDORIOAK**

# Parte-hartzaileak

# Parte-hartzaileak

Guztira: 18 parte-hartzaile, 5 eremu pribatu-sozialekoak eta 13 eremu publikokoak, honako erakunde hauetakoak:

- Alokabide
- Adinekoentzako koetxebizitza sustatzeko Egunsentia Elkartea
- Catella Asset Management Iberia
- EHAEO - Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala
- Ekonomialarien Euskal Elkargoa
- Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila (EJ-GV)
- Donostiako Etxegintza
- Laboral Kutxa
- Oarsoaldea
- Etxebizitzaren Euskal Behatokia
- Suradesa
- Visesa
- Bilboko Udal Etxebizitzak

# Landutako gaiak

## Tailerrean landutako gaiak

- ❑ Zein da zuen balorazioa ALOKAIUKO ETXEBIZITZA PREZIO ESKURAGARRIETAN SUSTATZEAREN ETA KUDEATZEAREN EGUNGO EGOERARI buruz Euskadin? Balorazio-elementuak:
  - Prezioak
  - Eskaintzaren estaldura eskariari dagokionez
  - Ekitatea (dagoen eskaintza gehien behar duten pertsonengana iristen ari da)
  - Bizigune eta ASAP programak ezagutzea
  - Alokairu babesturako etxebizitzak erakartzeko beste programa batzuk (etxebizitza librea erostea, bitartekaritza,...)
  - Alokairuko etxebizitzen parkea prezio eskuragarrietan kudeatzea
  - Sustatzaile eta operadore pribatuentzako errentagarritasun egokia (beharrak)
  - ...
- ❑ Zer balorazio egiten duzue ALOKAIUKO ETXEBIZITZEN FINANTZAKETAREN EGUNGO EGOERARI buruz, PREZIO ESKURAGARRIETAN, Euskadin? Balorazio-elementuak:
  - FINANTZAKETA-ESKAINTZAREN KANTITATEAREN nahikotasuna
  - FINANTZAKETA-ESKAINTZAREN KALITATEAREN nahikotasuna: epeak, kostua, bermeak,..
  - Dauden LAGUNTZA ETA PIZGARRI PUBLIKOEN nahikotasuna eta funtzionamendua: laguntzen nahikotasuna, izapideak egiteko erraztasuna, laguntzak eskuratzeko epeak, ekitatea (sozialki interesgarrienak diren proiektuetara iristen dira),...
- ❑ Alokairuko etxebizitzen finantzaketa prezio eskuragarrietan finantzatzen edo eskuratzen laguntzen duten ERAGILE BERRIAK integratu behar ditugu? Nor izan litezke? Zer eskaini beharko litzaieke? Nola inplika daitezke? Zer kontu hartu beharko genituzke aktore berri horiek inplikatzeko orduan?
- ❑ Zer FINANTZAKETA-FORMULA BERRITZAILE ezagutzen dituzue Euskadira lekualda litezkeenak BESTE INGURUNE BATZUETATIK? Zer balio ekar lezake? Zein BESTE finantzaketa-formula berritzaile AZTER GENITZAKE?
- ❑ Ba al dago arlo honetan garatzea lehentasunezkoztat jotzen duzun PROIEKTU ZEHATZIK (ekimena, proiektu pilotua, etab.)? Zer balio ekar lezake? Nork parte hartu beharko luke? Zer paper joka zenezake bertan?

# Ondorioak

# Alokairuko etxebizitzaren sustapenaren eta kudeaketaren egungo egoera, arazoizko prezioetan

- Eskaintzaren eskasia, baita merkatu librearena ere. Estatuan alokairu gutxien duen autonomia-erkidegoa da Euskadi (Bartzelonan alokairuaren merkatua % 40 da). Egiturazko arazoa. Donostialdea da eremu geografikorik zailena.
- Etxebide. 57.000 eskatzaile baino gehiago alokairuan eta hazten (nabardurak). %75a jada alokairuan bizi dira, eta batez beste 600€ ordaintzen dira hilean.
- Krisiaren ondorioz handitu daitekeen beharra.
- Egungo sustapen publikoa ez da nahikoa. Urteko 1.000 etxebizitza publiko berri sortzeko egungo erritmoa, 23.000 etxebizitza guztira. Parke publikoa handitu behar dugu.
- Alokairu librea zailagoa da kolektibo jakin batzuentzat, hala nola etorkinentzat.
- Etxebizitza hutsik duenaren mesfidantza. ASAP interesgarria da, publiko-pribatua delako eta balore-kostu erlazio ona duelako. Eskualde eta udalerrri batzuek, Oarsoaldean bezala, Jaurilaritzaren neurriez gain beste neurri batzuk ere eskaintzen dituzte, etxebizitzak alokairuan jartzea erakargarriagoa eta errazagoa izan dadin.
- Etxebizitza hutsei buruzko dekretua benetan aplikatu behar da.
- Esku-hartze eskasa, EJz harago. Udalerrri askok alokairu-politikei uko egiten diete. Lurraldean biztanleria finkatzea bermatzen ez duen formula gisa ikusten dute. Gastu-arauaren arazoa, udal-sozietateei ere aplikatzen diena eta udalaren inbertsio-ahalmena mugatzen duena.
- Aliatuak behar ditugu, baina ez gara gai ekimen pribatua erakartzeko. Prentsa txarra du (justifikatua eta ez justifikatua). Publiko-pribatua izatea behar dugu (arazoizko errentagarritasunekin, ez gehiegizkoak), batez ere erdi mailako klaseetarako arazoizko prezioan alokatzeko diren etxebizitzetarako.
- Alokairuko etxebizitza publikoa sustatzeko benetako epea: 5-7 urte. Etxebizitza bakoitzeko kostua: 100.000 €. Pribatuan ere bai. Ziurgabetasun handia dago benetako epeetan, administrazio-prozedurak konplexuak eta motelak direlako.
- Bizigune PZrako irtenbide bat da, baina aurrekontu handia du.
- Gazteek veste jabetza-kultura vs alokairu bat dute (ez bakarrik etxebizitzarekin).
- Promozioen epea murriztu behar dugu.
- Zalantzarritasun handia. %5 (oparaldia) eta %15 (krisia) artean.
- Sustapenak legez kanpo okupatzearen arazoa.

# Alokairuko etxebizitzaren sustapenaren finantzaketaren egoera arrazoizko preioetan

- ❑ Sustapenetako benetako interes-tasaren % 6-7.
- ❑ Finantzaketa-eskaintza urria da, eta proiektu oso zehatzetan oinarritzen da.
- ❑ Finantza-erakundeek ez dute eskaintza zehazten (salerosketan bai). Prozesua konplexua da eta oso LP.
- ❑ Oreka fiskalean, kenkariak lehenesten jarraitzen dute erosketaren aurretik. Gastu fiskal oso handia (350 m €/ urteko, etxebizitzaren erosketa fiskalki sustatzeko vs 200 m €/ urteko Sailaren aurrekontua). Eredu berri baterako trantsizioa egin behar da, baina pixkanaka egin behar da, alokairuko etxebizitza arrazoizko prezioan eskaintzen duenari pizgarri fiskalak eskaintzeko.



# Jardunbide egokiak

- Oro har, gutxi daude Estatuan. Lisboa erreferentzia bat izan daiteke.
- HMISAk pakete itxiko eragiketak egitea (amaitutako eraikina). Sustapenaren arriskua ezabatzen da eta alokairuaren kudeaketara mugatzen da.
- Oiarzun: 3.000 euroko diru-laguntzak etxebizitza birgaitzeko, ASAP programa helburu badu.

# Formula berritzaileak eta aztertu beharreko lankidetzaproiektuak

- Finantzaketa bilatzea profesionalizatzea. "Inbertitzaileen bitartekaria eta traktorea".
- Epe luzera errentagarritasun arrazoizko eta segurua bilatzen duten inbertsio-funtsak erakartzea.
- Alokairu-politikak birgaitze-politikekin lotzea. Birgaitzea publikoki finantzatzea, lortutako lehen errentekin itzultzeko bermearekin.
- Jabeak bere maizterrak (kontrol-mekanismoren bat dutenak) aukeratu ditzan baimentzeak gaur egun hutsik dauden alokairuko etxebizitza berriak merkaturatzea bultzatzea.
- Alokairu soziala eta alokairu pribatua uztartzen dituzten formulak, merkatuan sartzea erakargarria izan dadin inbertitzaileentzat eta prezioak arrazionalizatzea lortzeko.
- Pizgarri publikoak jabetzatik alokairura aldatzea.
- ASAP indartzea. Etxebizitzako agente publikoen rol berria. Bitartekaritzaren balioa (ukiezina, baina balio erreala).
- Inbertitzailea                    sustatzea,                    hainbat                    zerga-mekanismoren                    bidez.                    PFEZ,                    SZ,                    BEZ.
- Sustatzaile pribatuek 75 urteko azalera-eskubidea behar dute "kontuak ateratzeko".
- Alokairuko etxebizitza tasatua sustatu beharreko formula ezezaguna da.
- Banku-finantzaketa errazteko edo alokairuak ordaintzeko maileguetarako berme publikoak (ez dute zertan %100ekoak izan, %70-80koak ondo). Eusko Jaurlaritzak egiteko konplikazio praktikoa.
- Kupoen inpaktua ikusi arte itxaron..
- Txandakatze handiagoa eta esleipen azkarragoa parke publikoan? Horren inguruan arazo orokor bat dagoen egiaztatzea.
- Tokiko gizarte-gastuak etxebizitzan bizi-kalitatearen hobekuntzan duen eragina ebaluatzeko azterlana, udal uzkurak konbentzitzeko.
- ASAP programarako udal-mailako komunikazio-planak, pizgarriekin lotuak (birgaitzeko laguntzak, OHZ murriztea, ziurtagiri energetikoa lortzeko kostuak bere gain hartzea).
- Etxebizitza publikoarentzat energia eskuragarria lortzeko enpresa? Hasierako azterketa bat dago. 2.000 etxebizitza publiko. Negoziatzaile bihurtu.
- Europako proiektuak aprobetxatzea

# ONDORIO HANDIAK

1. Arrazoizko prezioetan alokatutako etxebizitzaren defizita arazo estrukturala da herrialdearentzat; izan ere, etxebizitza-politiketan alokairuaren aldeko apustuak ibilbide laburra du erreferentziazko Europako herrialdeekin alderatuta; gainera, eskaintza pribatua ere mugatua da eta, oro har, prezio altuegiak ditu eskaintako zenbatekoarekin alderatuta.
2. Euskadiko etxebizitza hutsen arazoa ez da beste autonomia-erkidego batzuetakoa bezain larria. Errealitate hori gorabehera, etxebizitza huts gehiago mobilizatu ahal izango liriteke, neurri-eskaintza integral batekin, horietako batzuk ekonomikoak (pizgarri fiskalak, birgaitzeko finantzaketa berritzailea) eta beste batzuk ukiezinagoak "segurtasun" kontzeptuarekin lotuta (kobrantsa-segurtasuna eta etxebizitzaren egoera zaintzeko segurtasuna).
3. Sektore publikoak alokairu-politika eskuragarriaren alde egiten jarraitu beharko du, batez ere errenta txikiena duten kolektiboekin zuzenduta, eta ezinbestekoa izango da udal mailan inplikazio handiagoa izatea, kasu askotan apustu estrategiko gehiago egiten baititu etxebizitza jabetzan eskuratzen laguntzeari dagokionez. Horretarako, alokairuko etxebizitza publiko berria eraikitzeaz gain, Bizigune eta ASAP programen bidez ezarritako ildoan sakondu beharko da, parke publikoa funtsean hazten ez den bitartean behintzat.
4. Aldi berean, eginkizun aktiboagoa behar dugu alokairuko etxebizitzaren sustapenean, ekimen pribatuaren aldetik arrazoizkoa dena, batez ere errenta ertainen segmentuari zuzendua. Horrelako proiektuak sustatzeko pizgarri publikoek, ziur asko berriz pentsatu behar badira, lortutako errentagarritasunak bidezkoak eta espekulaziorik gabekoak direla bermatu beharko dute.