



Etxebizitzaren  
Gida Plana  
Plan Director  
de Vivienda



# LAGUNTZA ETXEBIZITZAREN GIDA PLANA EGITEKO GARAIAN **2021-2023**

## Lan-koaderno Etxebizitza eta alokairua

---

## **AURKIBIDEA**

<b>1. ZATIA.-</b>	<b><i>Euskadiko alokairuko merkatuaren 9 erronka eta faktore kritiko</i></b>	<b>3</b>
<b>2. ZATIA.-</b>	<b><i>Diagnostikoa</i></b>	<b>5</b>
<b>2.1.-</b>	<b>Testuinguru soziodemografikoa eta alokairuko merkatuaren bilakaera</b>	<b>5</b>
A.-	“Flash” demografikoak eta elkarbizitza-ereduak Euskadin	5
B.-	Egoera sozioekonomiko konplexua	8
C.-	Etxebizitza-sektorearen erretratu laburra	9
D.-	Etxebizitzaren beharra	15
E.-	Alokairu libreko etxebizitzaren prezioa	17
F.-	Kaleratzeak -Utzarazpenak-	19
<b>2.2.-</b>	<b>Etxebizitzaren alokairuko eskaintza- eta eskaera-politikak</b>	<b>20</b>
A.-	Alokairua sustatzeko politiken egoera orokorra	20
B.-	Alokairuko etxebizitza sustatzea	21
C.-	Hutsik dagoen etxebizitzaren mobilizazioa	23
D.-	Prestazio- eta laguntza-sistemak	25
<b>3. ZATIA.-</b>	<b><i>Elkarrizketa-ildoak izan daitezkeenen aurrerapena</i></b>	<b>28</b>

## 1. ZATIA - Euskadiko alokairuko merkatuaren 9 erronka eta faktore kritiko

1. Herritarren **zahartzea** oinarriko joera oso nabarmena da Euskadin, baita bakarrik bizi diren adineko pertsonen proportzio handia ere (**65 urte baino gehiagoko pertsonaz osatutako pertsona bakarreko 10 familiatatik 4**). Era berean, **atzerriko herritarren** gero eta indar handiagoa ere nabarmendu beharrekoa da (**% +30 azken hamar urteetan**). Talde horrek, neurri handi batean, alokairuko etxebizitzaren alde egiten du.
2. Atzeraldi Handiak inpaktua egin arren, **“alokairua”ren aurrean “jabetza”ren aldeko apustua egiten duen kultura “tradizionalak”** jarraitzen du nagusitzen. Hain zuzen ere, erosketari aplikatutako pizgarri fiskalen erakargarritasun handiaren eta tasa erreal negatiboen aurrean, zaila da alokairua sustatzea. Horrekin batera, eremu “tentsionatuenetan” alokairua garesti izateak ere ez du horretan laguntzen”.
3. Edonola ere, **alokairuan dauden familia kopuruak nabarmen egin du gora (% +31 2013tik); 2019an Euskadin familien % 13 ordezkatzen dute; ratio hori Madril eta Kataluniaren moduko beste autonomia-erkidego batzuenekin alderatuta, oso behera dago.**
4. Igoera hori, neurri handi batean, herritar zaugarriek alokatzeko duen beharrean oinarritzen da:
  - a. **55.000 familia daude Etxebiden izena emanda, 2009ko tasaren bikoitza; hamarretik zazpi alokairu libreko etxebizitza batean bizi da.** Hau da, Euskadiko alokairu libreko guztizko parkearen % 40 inguru.
  - b. **Oso diru-sarrera gutxiko familiak dira, eta askotan, laguntzak jasotzen dituzte alokairua ordaintzeko. Covid-19aren krisiaren inpaktuak eragina izan du; hain zuzen ere, krisiaren aurretik diru-sarrera maila altuxeagoa zuten alokairu libreko beste familia batzuk ere egoera zaugarriagoan daude krisiaren ostean.**
5. **Prezio eskuragarrian dagoen alokairuko etxebizitza-eskaintzaren eskasia oso handia da Euskadi osoan, batez ere hiri-eremuetan: Alokairuaren batez besteko prezioa metro koadroko 10 eurokoa da hiriburuetan, eta prezioak nabarmen egiten du behera dimentsio txikiagoko udalerrietan.**
6. Alokairu libreko merkatu konplexu honen aurrean, eskaintza-politikari dagokionez, **iragandako hamarkada konplexuan zehar Euskadik bikoiztu egin du babestutako etxebizitza-parke kopurua. Hain zuzen ere, 2020an 25.800 etxebizitza baino gehiago ditu alokairuan (babeatutako parkearen herena baino zertxobait gehiago).**

## 1. ZATIA - Euskadiko alokairuko merkatuaren 9 erronka eta faktore kritiko

7. Bestalde, goraka jarraitzen du Bizigune Programaren estaldurak. **2020an 6.650 etxebizitza libre baino gehiago mobilizatu zituen etxebizitzarako sarbide-zailtasun handiena zuten taldeei erantzuteko helburuz.** Hala eta guztiz ere, **mobilizazio-programen jarduketa-marjina murrizta da eremu tentsionatuenetan. Hutsik dagoen etxebizitza kudeagarriaren stockak** (bi urte baino gehiago hutsik halabeharrezko arrazoiengatik eta ez dago eskaintzan) **ez du % 2a gainditzen eremu horietan, eta etxebizitza horietako askok inbertsioak behar dituzte birgaitzeko.**
8. **Alokairu libreko merkatuan nabarmen esku hartzen du eskaerari laguntzeko politikak: Euskadin 35.000 familia inguruk jasotzen du alokairu libre ordaintzeko laguntza edo prestazio motaren bat,** alegia, alokairua ordaintzeagatik PFEZan izandako kenkariaz aparte. Aparteko aipamena merezi du **Etxebizitzaren Eskubide Subjektiboaren aitorpenean egindako aurrerapenak;** izan ere, 2020ren amaieran 6.100 familia baino gehiagorengana iritsi da.
9. **Azkenik, etxebizitzaren alokairuko politikak,** energia-kudeaketa eta -eraginkortasuna funtsezkoa den aldetik, **alokairua + energia zerbitzuko osoko zerbitzuen eskaintza** osagarria izan daiteke

## 2.1.- TESTUINGURU SOZIODEMOKRATIKOA ETA ALOKAIKURUKO MERKATUAREN BILAKAERA

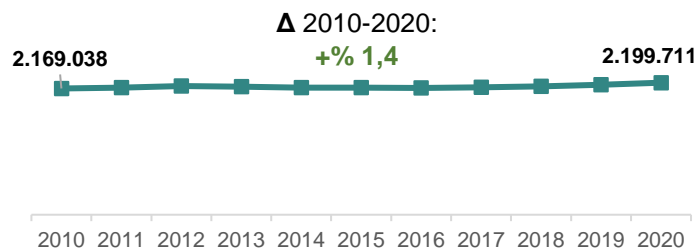
### A.- “Flash” demografikoak eta elkarbizitza-ereduak Euskadin

Euskadik, 2020. urtean, **2.199.711 biztanle** zituen; Lurralde Historikoka banatuta, % 52 Bizkaian, % 33 Gipuzkoan eta % 15 Araban.

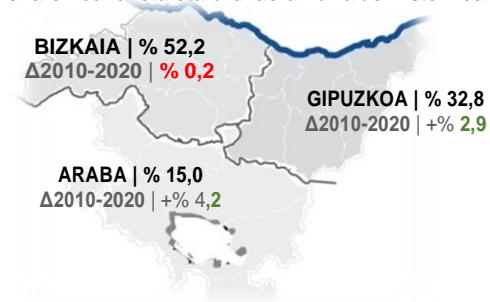
Dinamika honetan kokatutako errealitatea:

**BIZTANLERIAREN IGOERA APALTZEA** hamarkada batean Euskadiko biztanleriak % 1,4 egin du gora; joera hori Bizkaiak “oztopatu” du, izan ere, biztanleria galtzeraino iritsi da, -% 0,2 hain zuzen. Araban berriz, % 4,2 egin du gora eta Gipuzkoan % 2,9.

Biztanleriaren bilakaera Euskadin 2010 – 2020<sup>1</sup> (a.e.)  
2020



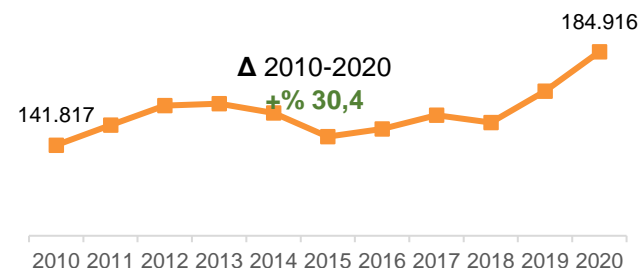
Biztanleriaren banaketa eta bilakaera Lurralde Historikokoaren arabera (%).



### JATORRI ATZERRITARREKO BIZTANLERIAREN GARRANTZIA GERO ETA HANDIAGOA

% 8,4ko ordezkartza du Euskadin, eta % 10era arte Araban<sup>2</sup>. Euskadiko herritarren hazkunde globala azken hamarkadan biztanleria migratzaileak izan duen hazkunde handiari esker gertatu da (+% 30 hamarkada honetan, 33 urteko batez besteko adinarekin).

Biztanleria migratzailearen bilakaera Euskadin 2010 – 2020 (a.e.)



<sup>1</sup> EUSTAT. Biztanleen Udal Estatistika

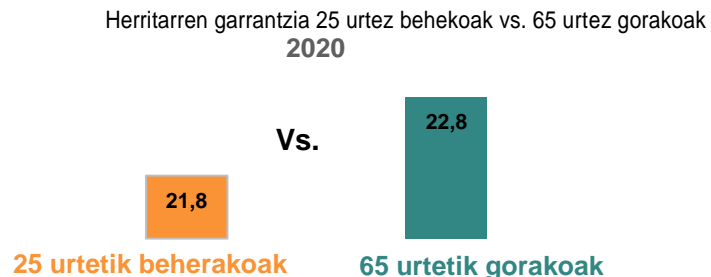
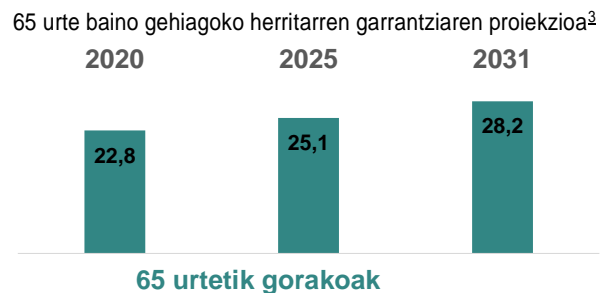
<sup>2</sup> BIZTANLEEN UDAL ESTADISTIKA. 2020/01/01

## 2. ZATIA- Diagnostikoa

### HERRITARREN ZAHARTZEA - GAZTE GUTXIAGO

Euskadin 10 urtera begira egindako herritarren proiektzioek islatzen dutenaren arabera, 65 urte baino gehiagoko taldeak % 28ko baino gehiagoko ordezkapena izango du.

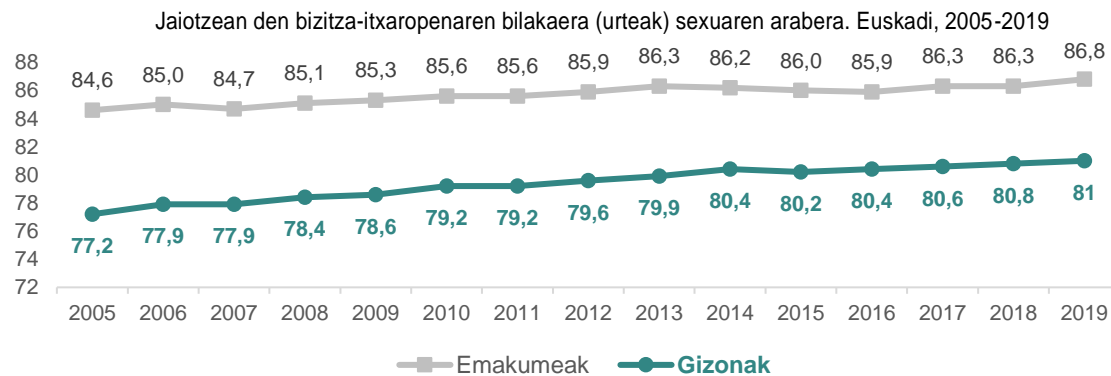
Aldiz, 25 urtez azpikoak, 2020an, % 22ko ordezkapenera ere ez dira iristen.



### BIZTANLERIAREN ERDIA BAINO GEHIAGO EMAKUMEA DA

2020an, Euskadin, 1.132.495 emakume kontabilizatu ziren, Euskadiko biztanleriaren % 51,5

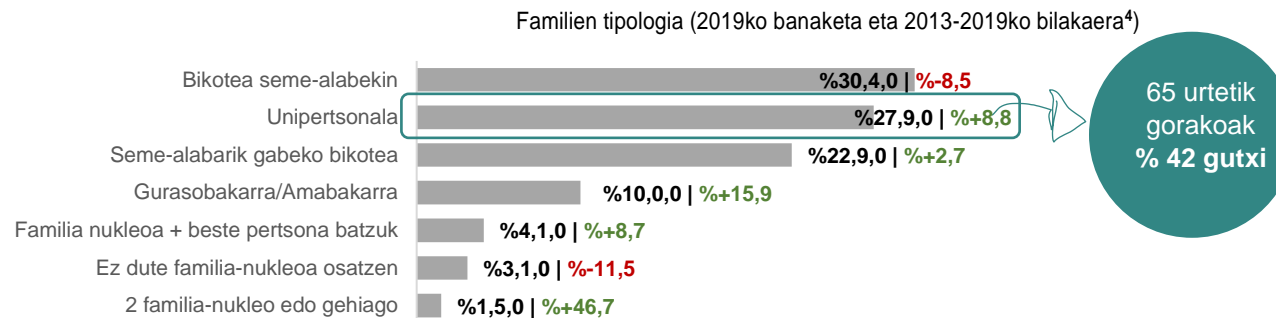
Bizitza-itxaropen handiagoa, 86,5 urte; gizonezkoek baino 5,8 urte gehiago



<sup>3</sup> EUSTAT. Herritarren proiektzioak

### ALDAKETAK ELKARBIZITZA EREDUETAN ETA FAMILIA TAMAINAREN MURRIZKETA

- Bikoteak eta seme-alabek osatutako familiak dira oraindik ere elkarbizitza-unitate zabalduena (% 30 2019an)....  
...hala ere, azken 6 urteetan % 8,5 egin dute behera.
- 2019an, pertsona bakarreko familiek ordezkatu dute Euskadiko familien % 28 inguru, eta goranzko joerak jarraitzen du (+% 9 inguru); horien artean, % 42 inguru 65 urte baino gehiagoko pertsonak bizi diren familiei dagokie.
- Gurasobakarreko eta amabakarreko familiek % 16 inguru egin dute gora eta % 10 ordezkutzen dute 2019an.
- Beste pertsona batzuekin edo beste familia-nukleo batzuekin bizi diren familia nukleoen -% 6 eskas ziren 2019an- hazkundera oso nabarmena da (% 9 eta % 47 hurrenez hurren)

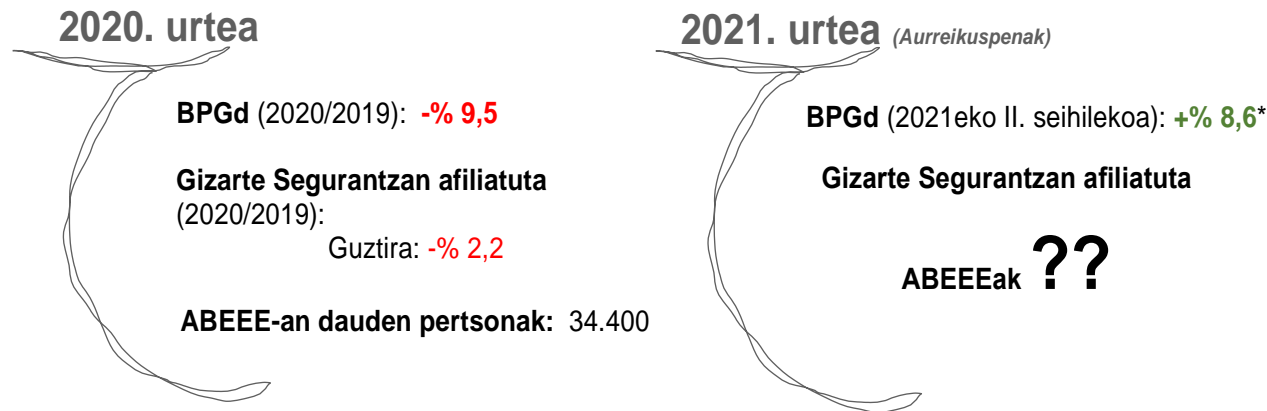


<sup>4</sup> Familien Inkesta Jarraitua

# B.- Egoera sozioekonomiko konplexua

## 2021- 2023 ALDI HONEK TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKO KONPLEXUA DU, ETA ORAINDIK ZIURGABETASUN DOSI ALTUA ERAKUSTEN DU

- 2019ko abenduaren eta 2020ko abenduaren artean Gizarte Segurantzarekiko afiliazio kopuruak behera egin du modu moderatuan (-% 2,2)
  - Hala eta guztiz ere, afiliazioen jaitsierak nabarmenago “kolpatu” ditu talde zaugarrienak, batez ere biztanleria atzerritarra
  - Ildo horretatik, iragarpenen arabera, gazteen emantzipazioa are konplexuagoa izango da COVIDa aintzat hartuta.
  - Emakumeek oraindik etxean eta mendeko pertsonen zaintzan duten lan-karga handiak jarduera-tasa nabarmen jaitea, lanaldi partzialeko lanaren intzidentzia altuagoa eta lan-baldintza okerragoetan eragiten du, oraindik badagoen soldata-arraila nabarmenduz.
- Errealitate horretan laguntzen dute 2020. urtea amaitzean 34.400 pertsonari estaldura emandako ABEEE-ek ere<sup>5</sup>; horrek esan nahi du biztanleria horrentzako, epe laburrean, diru-sarrerak gutxitzea ekarriko duela, baita datozen urteetarako, 2021 eta 2022rako, ziurgabetasun handia ere.



<sup>5</sup> 2020ko IV. hiruhilekoa

\* Eusko Jaurlaritzaren Ekonomia eta Plangintza Zuzendaritzaren estimazioa

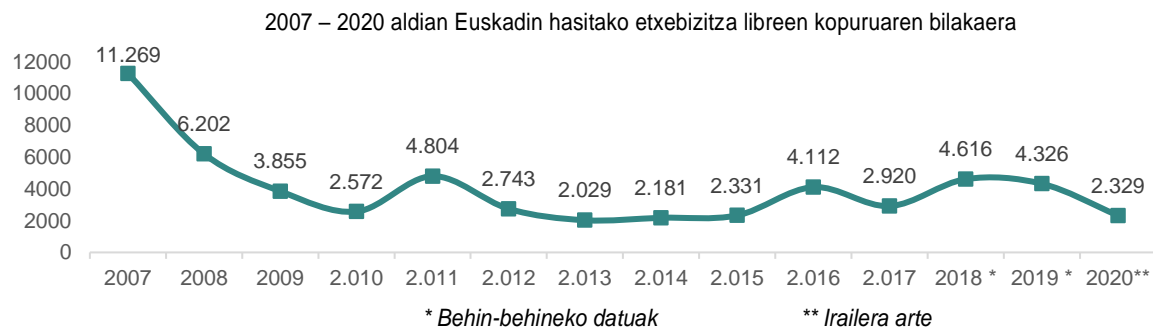


# C.- Etxebizitza-sektorearen erretratu laburra

## ERAIKUNTZA EUSKADIN

Sektore aldakorra, hasitako etxebizitza libreen kopuruaren bilakaeran bistaratzen den ziklo ekonomikoaren arabera

- 2008ko krisi aurreko mailetan 11.300 etxebizitza libre inguru
- 2013-2015 aldian 2.000 – 2.300 etxebizitzara arte jaitsi da maila
- 2016tik aurrera, “nolabaiteko” berraktibazioa, hasitako 4.000 etxebizitza libre baino gehiagoko urteko mailekin
- 2020. urtea: beheranzko zifrak nabari dira, irailean hasitako 2.329 etxebizitza libreekin



## ETXEBIZITZAREN PREZIOA EUSKADIN: Etxebizitza berria vs. Bigarren eskuko etxebizitza

Etxebizitza  
berria (a)  
**3.038** €/m<sup>2</sup>

Vs.

Bigarren eskuko  
etxebizitza (b)  
**2.739,02**  
€/m<sup>2</sup>

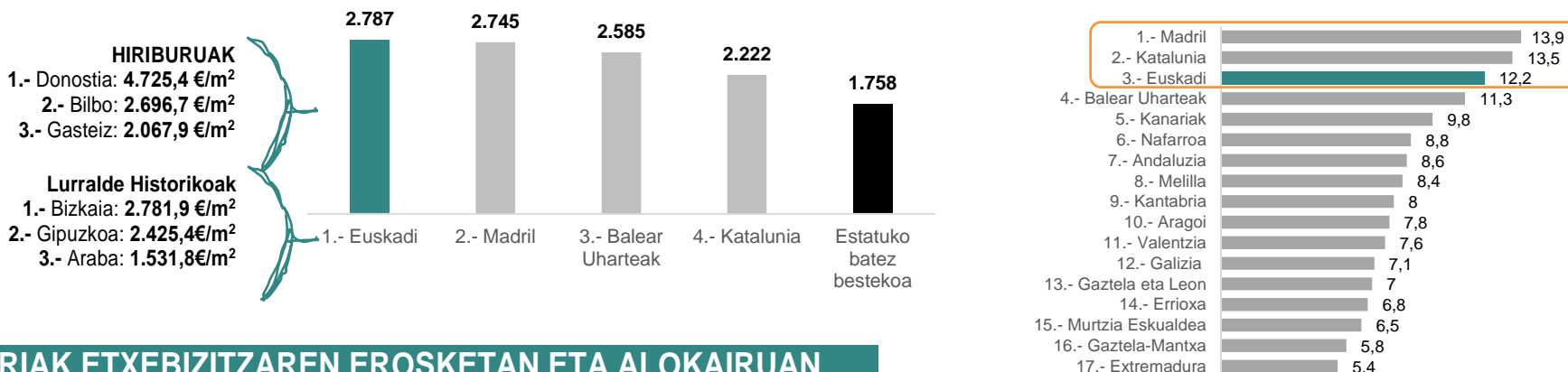
Aldea (a) eta (b)  
≈ **% 10**

### ETXEBIZITZAREN PREZIOA EUSKADIN: Estatuarekiko alderaketa

Euskadiko etxebizitzaren prezio mailak Madrilekoenen antzekoak; Estatuarekiko batez bestekoaren gainetik % 37an kokatzen da maila.

Eskaintzan dauden alokairu libreko etxebizitzaren prezioari dagokionez, Euskadin, alokairuaren prezioa (m<sup>2</sup>) 12,2 €/m<sup>2</sup>-an kokatuko litzateke 2021eko otsailean (13,7 €/m<sup>2</sup>-ra arte Gipuzkoan; 11,8 €/m<sup>2</sup>-ra arte Bizkaian eta 9,6 €/m<sup>2</sup>-ra arte Araban); Madrilek (14 €/m<sup>2</sup> inguru) eta Bartzelonak (13,5 €/m<sup>2</sup>) soilik gainditzen dute maila hori.

Etxebizitzaren batez besteko prezioaren rankinga autonomia erkidegoaren arabera, 2020ko I. Hiruhilekoa (€/m<sup>2</sup>) -Prezio handienetik txikienera ordenatuta-  
 Alokairuko etxebizitzaren prezioa €/ m<sup>2</sup> autonomia erkidegoaren arabera, 2021eko otsaila (*Idealista*)

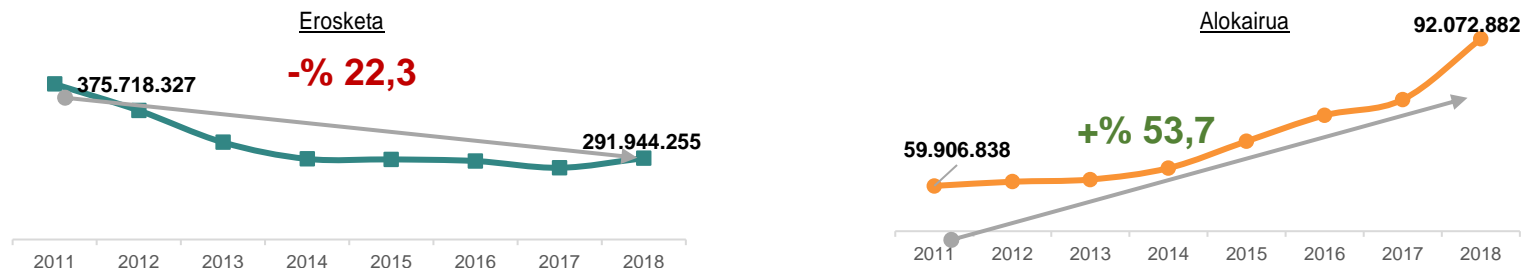


### PIZGARRIAK ETXEBIZITZAREN EROSKETAN ETA ALOKAIURUAN

**Finantza-pizgarriak...** politika monetario hedakorreko testuinguruan eta interes-tasa “baxuetan” etxebizitza erosteko lagungarria

**Zerga-pizgarriak...** “Erosketan” zerga-gastua murriztea vs. “alokairuan” zerga-gastua handitzea (2011 – 2018)

Zerga-gastua PFEZn etxebizitzarekin lotutako kenkariengatik. 2011-2018



### ERREGIMENA: JABETZA ETA ALOKAIRUA

#### “Alokairua”, goraka doan erregimena

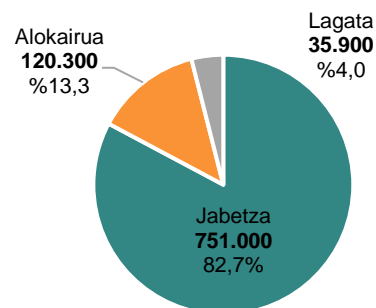
Euskadiko ekonomiaren berraktibazio-prozesuan, alokairuak goraka egin du etxebizitzaren merkatuan; hain zuzen ere, azken sei urteetan, alokairuko erregimenean dauden familia kopuruak gorantz egin du...

- % 32 inguru.
- Eta % 50era arte ohiko etxebizitzan alokairuko kenkaria duten PFEZ aitorpen kopuruari erreparatzen baldin bazaio<sup>6</sup>

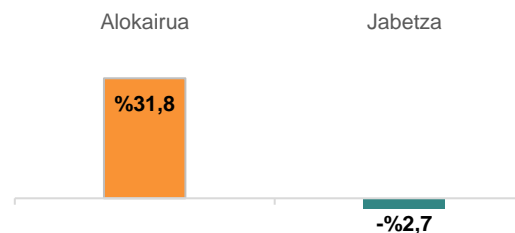
2019an errentan hartutako etxebizitzan bizi diren **120.300 familia zenbatu** dira.

Horrela, 2019an, Euskadiko etxebizitza-parke osoarekin alderatuta, **alokairuaren garrantziak**, dinamika gorakorrean, **% 13 baino zertxobait gehiago biltzen du**.

Etxebizitzaren jabetza-erregimena. 2019



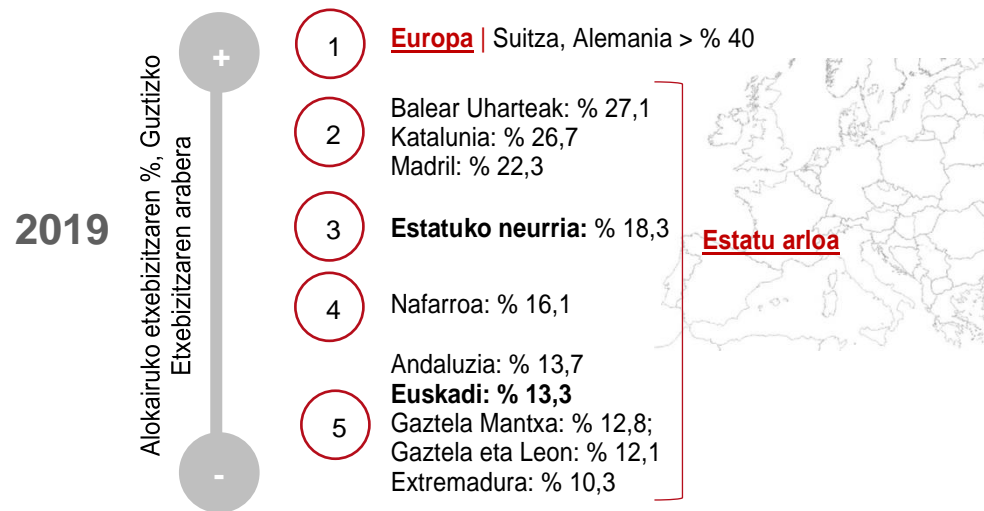
2013-2019ko bilakaera



<sup>6</sup> 2013 eta 2018 artean

### ALOKAIRUAREN ORDEZKARITZAREN LURRALDEKAKO ALDERAKETA

Horrekin guztiarekin, Euskadik, egun, Europa erdialdeko herrialdeek (esate baterako, Suitza, Alemania eta Danimarka) baino alokairuko etxebizitzaren ordezkaritza baxuagoa du, baita zenbait komunitate autonomok baino baxuagoa ere, esate baterako, Katalunia (% 27) eta Madril (% 22).

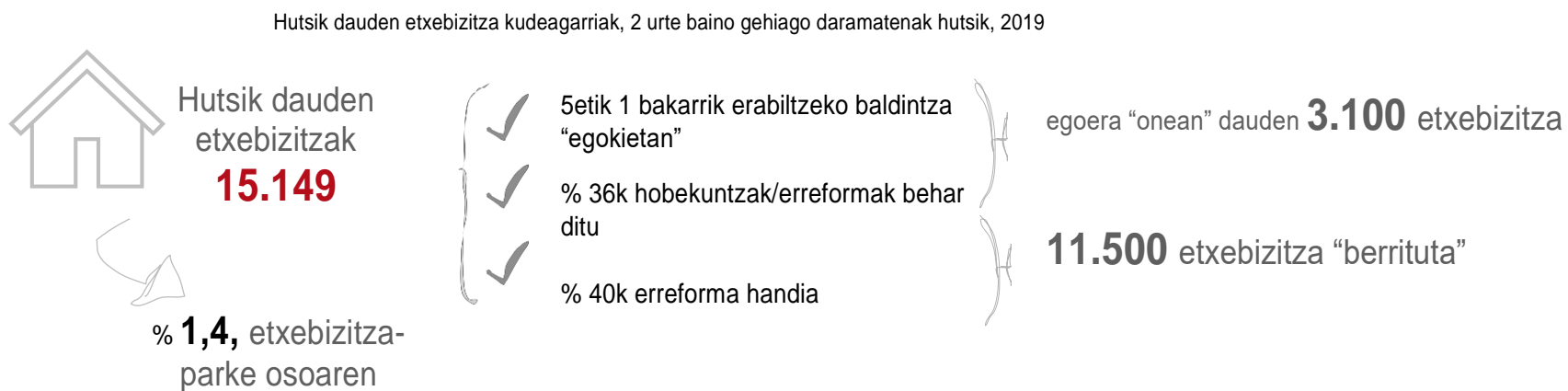


### HUTSIK DAGOEN ETXEBIZITZA “KUDEAGARRIAREN” KUANTIFIKAZIOA

2019an eta 3/2015 Legearen definizioaren arabera, Euskadin Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestan hutsik dauden **15.159 etxebizitza kudeagarri** zenbatu dira guztira<sup>7</sup>. Horiek mobilizazio-programetarako gaituta egongo lirateke.

2017ko datuekin alderatuta, aipatutako etxebizitza motak % 26 egin du behera.

Hala eta guztiz ere, 5etik 1 bakarrik, hau da, **3.100 etxebizitza egongo lirateke erabiltzeko baldintza egokietan**; gainerakoak erreforma motaren bat behar du

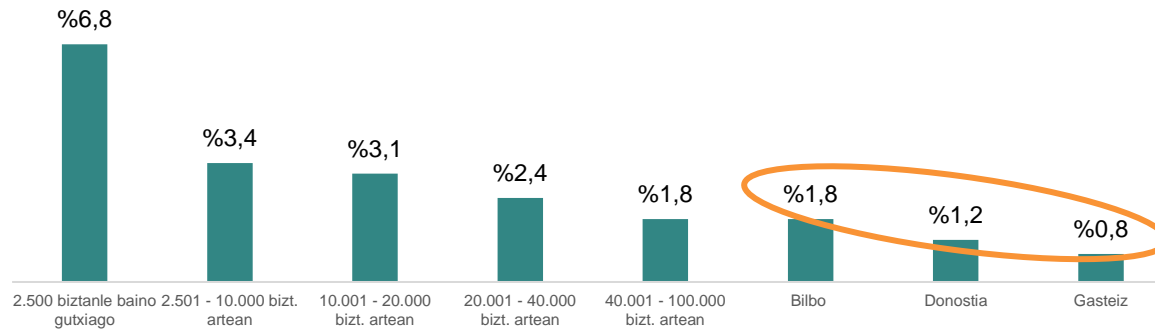


<sup>7</sup> Gutxienez 2 urte daramate hutsik. Ez daude eskaintzan (erosketan edo alokairuan) eta ez daude hutsik ezinbesteko arrazoiengatik (lan-arrazoiak, osasun-arrazoiak eta abar)

### HUTSIK DAGOEN ETXEBIZITZA “KUDEAGARRIAREN” UDAL INTZIDENTZIA

Hutsik dagoen etxebizitza kudeagarriaren intzidentzia oso mugatua da Euskadiko hiru hiriburuetan eta udal-dimentsioarekiko alderantzizko erlazioa erakusten du.

Hutsik dauden etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, udal-dimentsioen arabera lekualdaketak kanpoan utziz



#### “Gehiago jakiteko”

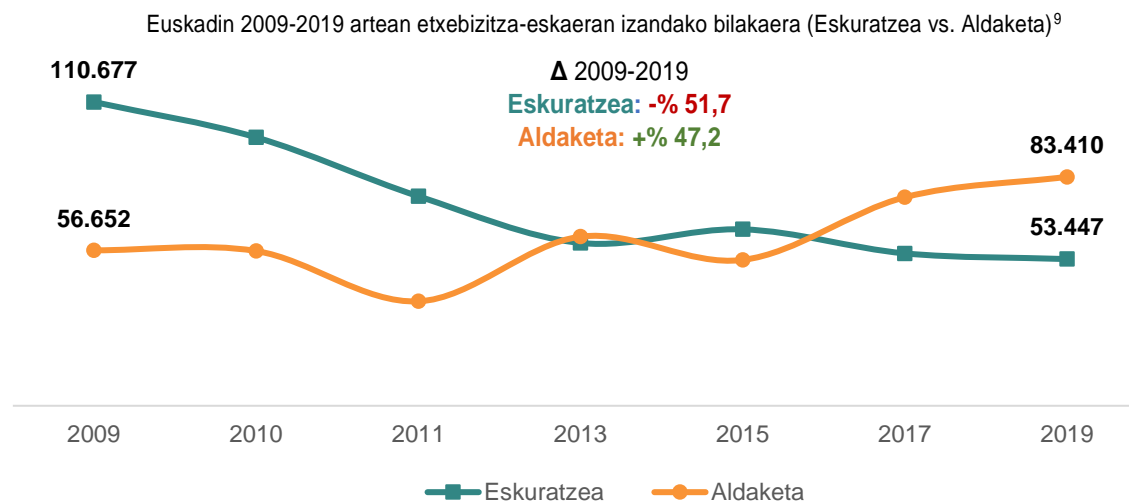
- 2020ko Higiezinaren Erregistro Estadistika [https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/contenidos/estadistica/ovv\\_registral20/es\\_def/index.shtml](https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/contenidos/estadistica/ovv_registral20/es_def/index.shtml)
- Etxebizitzaren Inkesta Jarraitua Estadistikaren Institutu Nazionala [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)
- Euskadin etxebizitzarekin lotutako Politika Fiskala: zerga-gastuaren irismena eta inpaktua, Etxebizitza Behatokia
- <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>
- Etxebizitzaren erabilerari buruzko txostena Euskadin

### D.- Etxebizitza-beharra

#### SARBIDE BEHARRA VS. ETXEBIZITZA ALDAKETA BEHARRA

2019ko emaitza...

- **ETXEBIZITZA ALDAKETA BEHAR DUTELA ADIERAZI DUTEN FAMILIEN KOPURU HANDIAGOA, 83.410 familia;** horien artean, 43.222 jabetza-  
eskariari dagozkio, 30.083 alokairu-eskariari eta 10.106 “beste” eskari bati.  
Etxebizitza-aldaketa eskatuko luketen familien % 59, gehienak, jabetzan daude (49.216 familia) eta % 39 alokairuko erregimenean egongo  
lirateke (32.777 familia).
- **LEHENENGO ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEK...**<sup>8</sup>
- 18 eta 44 urte bitarteko **64.703 pertsonak** (35 urtetik beherako %75) eskatzen dituzte: **53.447 etxebizitzak**  
Era berean... **eskuratzeko eskaera efektiboa** -nahikoa diru-sarrera duten pertsonekin lotuta- **19.300 pertsona baino gutxiagora** murriztuko  
litzateke (10.859 eskaera jabetzan, 5.849 eskaera alokairuan eta 2.547 “beste” eskaera)



<sup>8</sup> Etxebizitza eskuratzeari dagokionez, diru-sarrera edo errenta propioak dituzten 18 eta 44 urte bitarteko biztanleek eskatzen dituzten etxebizitzak zenbatetsi dira

<sup>9</sup> Etxebizitza Beharrei eta Eskaerari buruzko inkesta. 2019

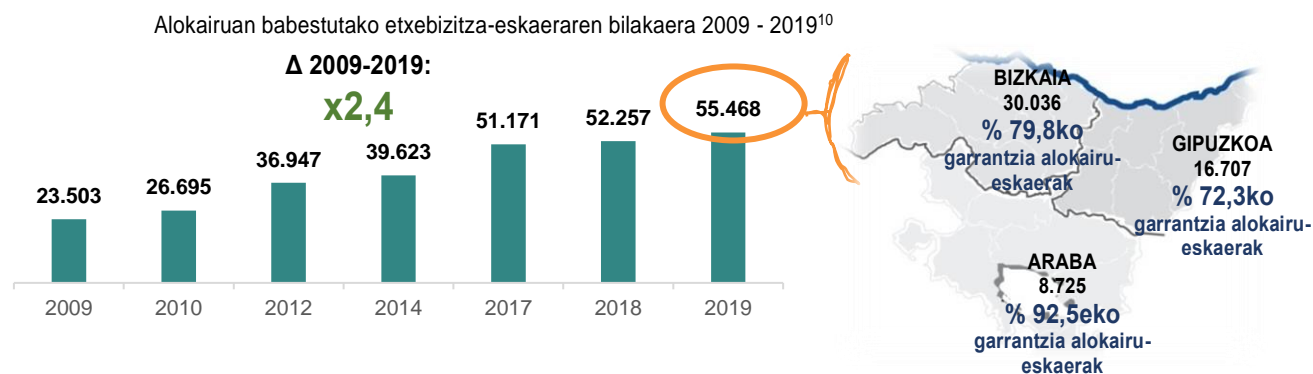
### BABESTUTAKO ALOKAIRU ESKAERAREN IGOERA

Alokairuan babestutako etxebizitzaren eskaerak indar handiz egin du gora azken urteetan,

- 2,4z bidertu da azken hamarkadan
- 2018 eta 2019 artean % 6 baino zertxobait gehiago egin zuen gora,

2019an 55.500 etxebizitza ingurutan kokatzen da (% 79, babestutako etxebizitzaren guztizko eskaeren guztizkoaren arabera).

Horien gainean, eskaera horretako familia-unitateen 35.000 inguru alokairu librean dagoeneko emantzipatutako pertsonak eta familiak dira.



### Nolakoa da taldea?

- Feminizatua: Eskaera guztien % 43 emakumeenak dira (% 34 gizonezkoenak)
- Biztanle-talde murriztuak, 10 eskaeratatik 7 15.000 eurotik beherako-diru-sarrerak dituzten familiak
- Pertsona gehienak emantzipatu gabe eta adin ertainekoak, 3 pertsonatik 1 bakarrik 35 urtetik beherakoa.
- Atzerriko jatorriko pertsonen presentzia handia

<sup>10</sup> Etxebide Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritz.



### E.- Alokairu libreko etxebizitzaren prezioa

2019an, Euskadin alokairu libreko etxebizitzaren batez besteko prezioa honako hau da: **668 €/hilabetea**<sup>11</sup> eta **8,7 €/m<sup>2</sup>**<sup>12</sup>;

Errealitatea ez dator bat higiezinaren plataformetan argitaratuta eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioarekin; zifra hori **11,4 €/m<sup>2</sup>**-ra arte iristen da

Euskadin, 2019ko alokairuko prezioek goraka jarraitzen dute modu moderatuan (+% 3,4); 2018an baino erritmo baxuagoan egin dute gora (+% 3,9).

Alokairu libreko prezioak Euskadin eta Lurralde



#### Lurralde Historikoen arabera aldeak daude...

- Gipuzkoa, alokairu libreko prezioen maila handieneko lurraldea (690 €/hilabetea; aldiz, 674 €/hilabetea Bizkaian, eta 586 €/hilabetea Araban)
- Era berean, Bizkaiak eta Gipuzkoak 8,9 €/m<sup>2</sup>-ko ratio berbera islatzen dute, eta 7,3 €/m<sup>2</sup>-koa Arabak

#### Dinamika ebolutiboa



<sup>11</sup> Alokairuko Merkatuaren Estatistika -AME- 2019ko 2. hiruhilekoko datuak, finantza-erregistroetan izandako 52.024 kontratuetatik abiatuta

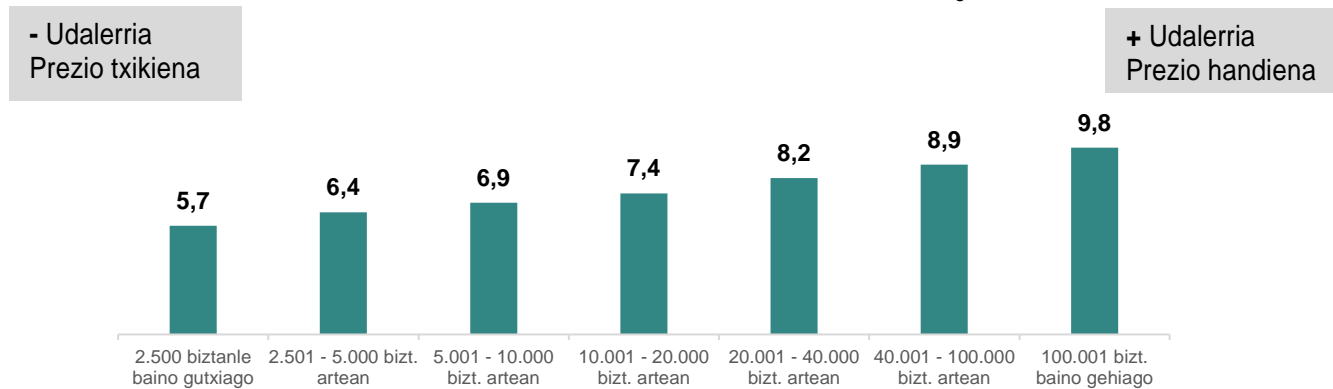
<sup>12</sup> Metatutako kontratuak

## 2. ZATIA- Diagnostikoa

...Hala ere, etxebizitza-politiken diseinurako alderik nabarmenenak metropoli-eremu handien eta hiru lurralde historikoetako barnealdeko eremuen artean gertatzen dira

- **Alokairurik garestiena Donostiakoa eta Bilbokoa da, hilean batez beste 880 €/hilabetea eta 742 €/hilabetea, hurrenez hurren**
- **Era berean, profil turistikoko kostako udalerrietan ere bereziki altua da:** Getxo (847,6 €/hilabetea) eta Zarautz (770,4 €/hilabetea)
- **Harreman zuzena dago alokairuaren dimentsioaren eta garestitasunaren artean:** hiriburuetako batez besteko prezioak (9,8 €/m<sup>2</sup>) ia-ia bikoiztu egiten du dimentsio txikiagoko udalerrietako prezioen maila (5,7 €/m<sup>2</sup>).

2019ko ekainaren 30ean indarrean zeuden alokairuen batez besteko errenta €/m<sup>2</sup>, udal geruzen arabera

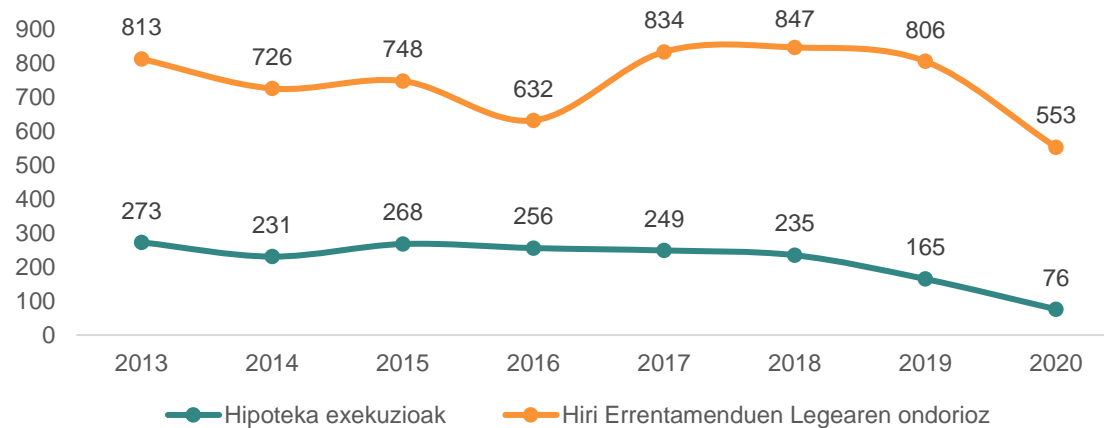


### "Gehiago jakiteko"

- Alokairu Merkatuaren Estatistika, EMA 2019 [https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse04/es/contenidos/informacion/ovv\\_ema19\\_1/es\\_ovv\\_sevi/index.shtml](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovse04/es/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/index.shtml)
- Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta Eustat

## F.- Kaleratzeak -utzarazpenak-

Hipoteka-exekuzioei lotutako kaleratzeak (erosketa) vs HELren ondoriozkoak (alokairuko utzarazpenak)



HEL kaleratzeak x 10.000 biztanleko 2020an



## **2.2.- ETXEBIZITZAREN ALOKAIURUKO ESKAINTZA ETA ESKARI POLITIKAK**

### **A.- Alokairua sustatzeko politiken egoera orokorra**

3 alderdi

**1.-** Alokairuko erregimeneko etxebizitza berria sustatzea (Zuzeneko Sustapen Saila + beste sustatzaile publiko eta pribatuentzako diruz lagundu daitezkeen laguntzen programak)

- ✓ Etxebizitza berriaren eraikuntza
- ✓ ADAS eraikuntza

**2.-** Hutsik dagoen etxebizitzaren mobilizazioa, prezio mugatuan alokatzeko

2 Programak

- ✓  bizigune
- ✓ ASAP programa

**3.-** Nahikoa baliabiderik ez duten pertsonen etxebizitza-ordainketei aurre egiten laguntzeko prestazio ekonomikoko sistema

- ✓ Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO)
- ✓ Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (EPE)
- ✓ Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES)
- ✓ Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL)
- ✓ Gaztelagun Programa (emantzipazioaren sustapena)
- ✓ Alokairuetarako laguntzak COVID (errenta publikoetatik salbuetsita eta etxebizitza libreko laguntzak)
- ✓ Lehen Urratsa programa

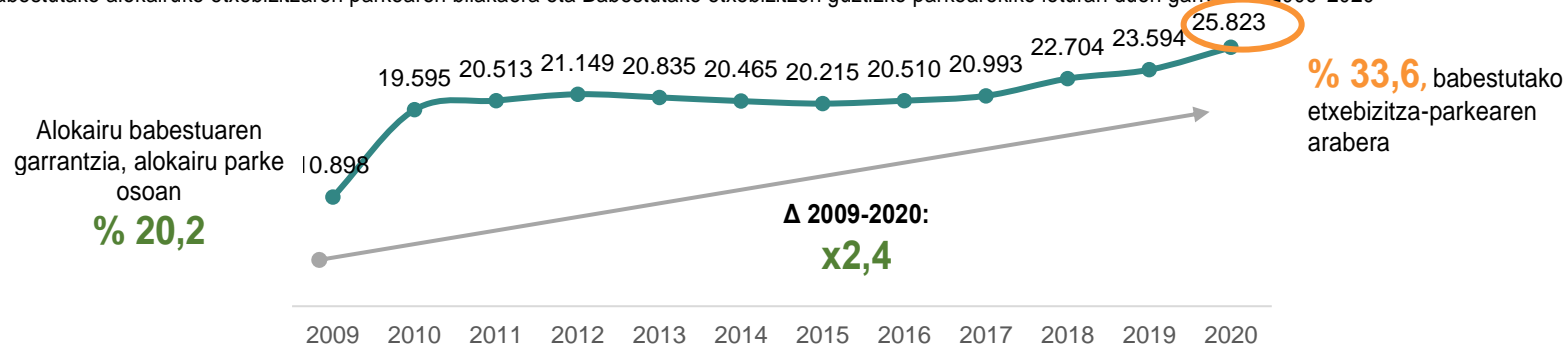
### B.- Alokairuko etxebizitza sustatzea

Euskadiko alokairuko babestutako parkea, gaur egun, guztira **25.823 etxebizitzatan** (2020) dago dimentsionatuta.

#### Azken hamarkadan goranzko joera duen dinamikan...

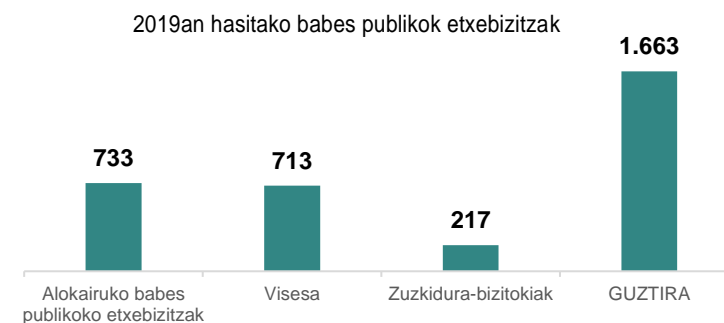
- babestutako parkeko etxebizitzaren guztizkoaren gaineko alokairuko kuotak % 13 puntu egin du gora azken hamarkadan. Horrela, 2020an, alokairuko erregimenean hasitako babestutako etxebizitzaren ordezkartza % 34 ingurukoa da.
- 2009an erregistratutako babestutako alokairuko parkeko zifrak bikoizten ditu, eskaintza 14.900 etxebizitzatan baino gehiagotan handituz.

Babestutako alokairuko etxebizitzaren parkearen bilakaera eta Babestutako etxebizitzaren guztizko parkearekiko loturan duen garrantzia 2009-2020



#### 2019an eta 2020an hasitako babestutako etxebizitza-parkearen argazkia

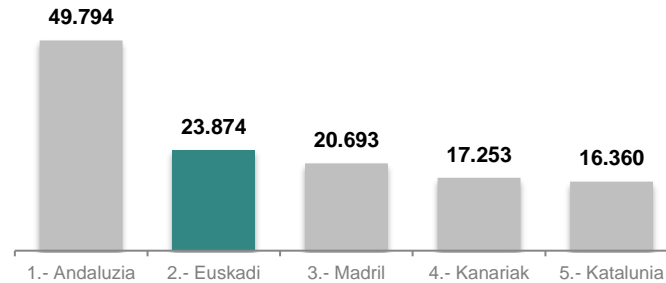
- 2020an eman zitzaion hasiera alokairuko 684 etxebizitza babestu eraikitzeari (375 Bizkaian, 172 Araban eta 137 Gipuzkoan); 2019an kopurua 733 etxebizitzatara iritsi zen.
- Eusko Jaurlaritzaren babes publikoko etxebizitza eta hiri birgaitzea/berritzea sustatzeko sozietate publikoak, Visesak, 2019an, 713 etxebizitza sustatzeari ekin zion:
  - 365 alokairukoak -290 BOE alokairukoak eta 75 etxebizitza sozialen alokairukoak
  - 348 erosketakoak
- Azkenik, 2019an, 217 zuzkidura-bizitokiren eraikuntzari eman zitzaion hasiera; 2020. urtean, 99ri.



### Lurraldeen arteko alderaketa eginez gero, kokapen nabarmena...

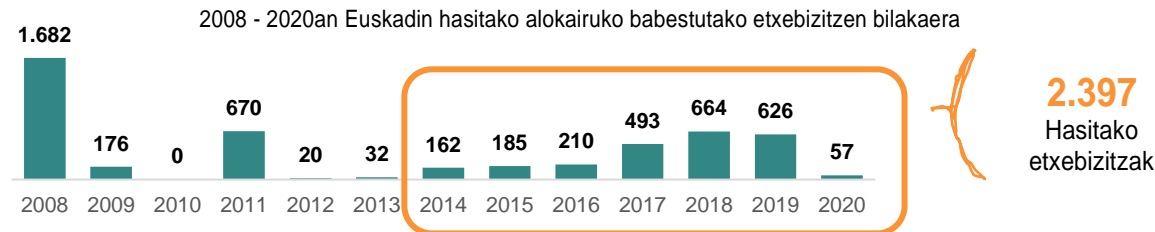
2019an, Euskadi, Estatu guztizkoarekin alderatuta alokairuan babestutako etxebizitzaren % 13rekin, biltzen du bigarren postua alokairuan babestutako etxebizitzaren guztizko parkean; era berean, 1.000 biztanleko alokairuko babestutako etxebizitzaren ratorik handienetako bat biltzen du (gutxi gorabehera, 1.000 biztanleko babestutako alokairuko 11 etxebizitza)

2019an "Top 5"ean dagoen autonomia erkidegoa alokairuko babestutako etxebizitzaren kopuru absolutuan eta Alokairuko babestutako etxebizitzaren ratioa x 1.000 bizt.<sup>13</sup>



<b>1. Euskadi</b>	Babestutako alokairuko <b>11</b> etxebizitza x 1.000 bizt.
<b>2.- Kanariak</b>	Babestutako alokairuko <b>8</b> etxebizitza x 1.000 bizt.
<b>3- Andaluzia</b>	Babestutako alokairuko <b>6</b> etxebizitza x 1.000 bizt.
<b>4.- Madril</b>	Babestutako alokairuko <b>3</b> etxebizitza x 1.000 bizt.
<b>5.- Katalunia</b>	Babestutako alokairuko <b>2</b> etxebizitza x 1.000 bizt.

Era berean, Estatu mailako alokairuko babestutako etxebizitzaren behin-behineko guztizko kalifikazioen % 24 Euskadiri dagozkio; 2019an 626 kalifikazio guztira, 2.578tik. Hain zuzen ere, 2007ko atzeraldiaren ondorioz alokairuko babestutako etxebizitzaren sustapenean izandako geldialdiaren ostean, Euskadin, jarduera berreskuratu egin da pixkanaka azken 6 urteetan. 2020an Estatu rankingean kokatu zen, martxan jarritako 2.400 etxebizitza ingururekin.



<sup>13</sup> Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioko Etxebizitza eta Lurzoru Behatokia 2020ko Etxebizitza Sozialeko aldizkari berezia.

# C.- Hutsik dagoen etxebizitzaren mobilizazioa

## “Bizigune” Etxebizitza hutsen programa,

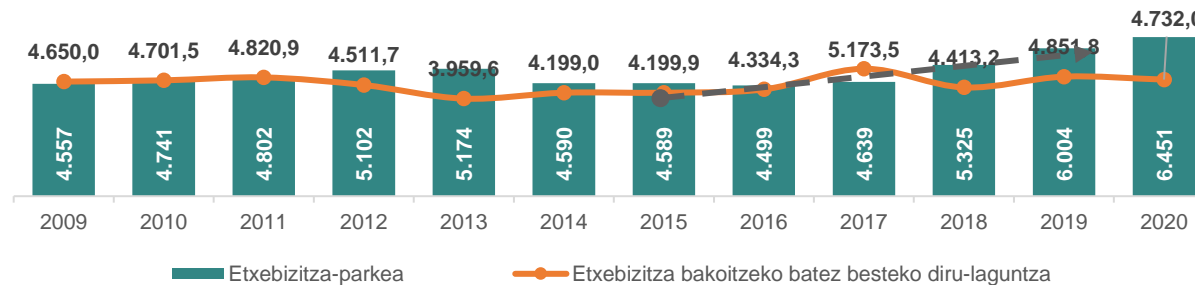
2003. urtean hasitako 466/2013 Dekretuak araututako programa



- Ezaugarri nabarmenenak:** jabeek merkatuen ohikoa den hileko errentaren % 65 eta % 75 artean jasotzen dute gutxi gorabehera, betiere, etxebizitza antzeko baldintzetan berreskuratzeko bermearekin; bestalde, errentariak etxebizitzarengatik ez dute urteko diru-sarrera gordinen % 30 baino gehiagoko kopurua ordaintzen, babes ofizialeko etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudiarekin bat etorritik zenbatuta. Etxebizitzak «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programan sartzeko, etxebizitzaren titularrek etxebizitza Alokabide, SA enpresari laga beharko diote gutxienez sei urtez.
- 2020. urteko zenbatekoa:** 30,5 M € (21,2 M € 2009an eta 2 M € bakarrik 2003an, martxan jarri zen urtean); batez besteko diru-laguntzaren ratioa 2020an: 4.732 €/etxebizitza.
- Bilakaera:** Bizigune-programak, 2020ko irailean, merkatu libretik atzemandako eta babestutako prezioan alokatutako **6.451 etxebizitza** ditu. 2016tik urte arteko mailaz mailako hazkunde-dinamika erakusten du eta zifra maximoak kokatzen ditu azken hamarkadan.

2020an, babestutako prezioa 235,7 eurotan kokatzen da eta jabeen sarrera batez beste 519,9 eurotan.

Etxebizitza-parkearen bilakaera eta etxebizitzaren araberako batez besteko diru-laguntzak Bizigune 2009 – 2020\*<sup>14</sup>

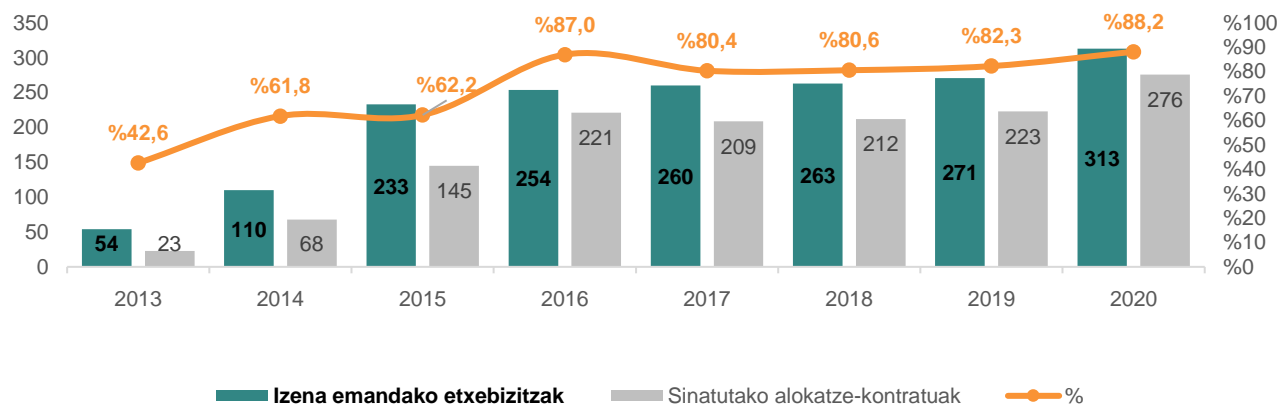


<sup>14</sup> 2020ko irailaren 30ean

**Etxebizitza libreko alokairuko merkatuan bitartekari-lanak egiteko programa: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), gaur egun 2012an hasitako 144/2019 Dekretuak araututa.**

- **Ezaugarri aipagarrienak:** helburu nagusia titulartasun pribatuko etxebizitza hutsak errenta-merkatura sartzea da, betiere, errentarientzako prezio eskuragarrian. Etxebizitza hutsen jabeek programan parte hartzea sustatzeko, aseguru-poliza moduko berme-sistema bat ezarri da; aseguru horien bidez, estalita geratzen dira ez-ordaintzeak, kalteak eta laguntza juridikoa. Jabeei eskainitako bermeen truke, alokairuen gehieneko errentak finkatuko ditu Eusko Jaurlaritzak, merkatu librean baino prezio apalagoak eta lehiakorragoak bermatuz.
- **Bilakaera:** bigarren programa horren bidez merkatu libreko etxebizitza gutxi atzeman dira; hau da, 313 etxebizitza atzeman dira guztira eta 276 kontratu indarrean 2020tik. % 88ko okupazio maila eta etxebizitza bakoitzeko batez beste 506 €-ko batez besteko errenta.

ASAP Programako etxebizitza parkearen bilakaera 2013 – 2020



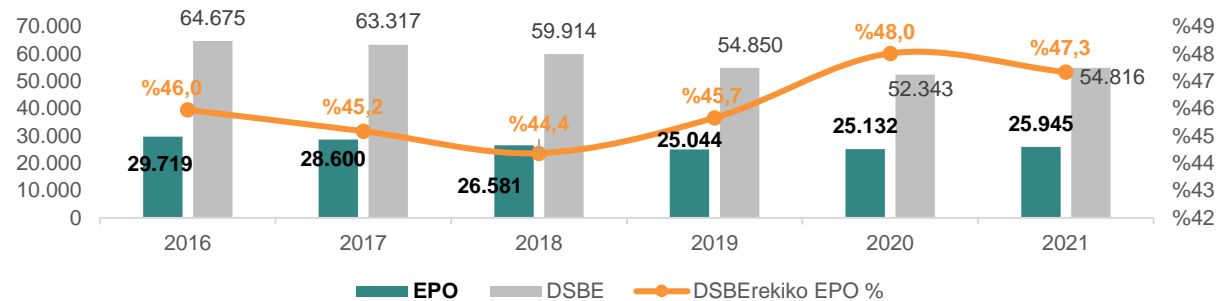


### D.- Prestazio eta laguntzen sistema

**Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO)**, etxebizitzarako prestazio osagarriari buruzko 2/2010 Dekretuak araututakoa.

- **Ezaugarri aipagarrienak:** EPOa aldizkako prestazio ekonomikoa da, Diru Sarrerak Bermatzeko Errentaren (DSBE) osagarri gisa aurkeztutakoa eta ohiko etxebizitza edo ostatua, haren edozein modalitatetan, alokatzeko gastuak estaltzera zuzendutakoa: errentamendua, berrakura, beste batzuekin alokatzea, edo logelen alokairua eta ostatatzea. EPOaren gehieneko zenbatekoa hilean 250 eurokoa da.
- **2020ko zenbatekoa:** 76,4 M €
- **Bilakaera:** 2019an laguntza hori kobratzen zuen pertsona kopurua (25.044 lagun) gutxitu egin da 2016. urtetik (orduko kopurua, gehienez, 29.719 pertsonakoa izan zen). Zalantzarik gabe, errealitate horretan aldaketak sortu dituzte pandemiaren eraginek; izan ere, hartzaile kopurua 25.132 pertsonakoa izan da 2020an, eta ia 26.000 pertsonakoa 2021ean.

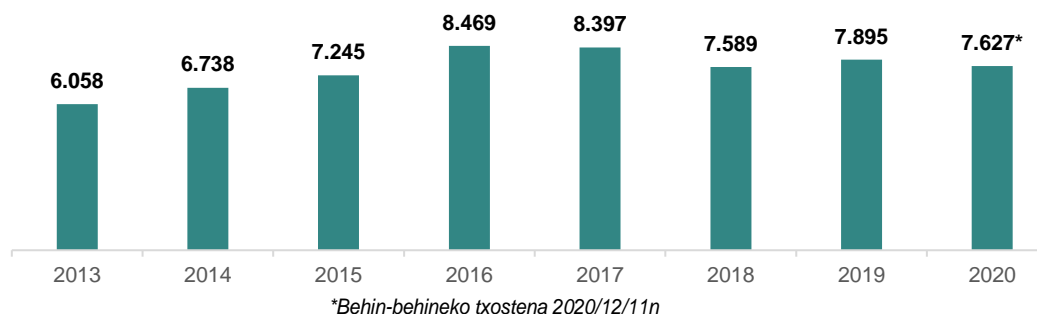
Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) eta Diru Sarrerak Bermatzeko Errenta (DSBE) jaso duten pertsonen bilakaera. 2016 – 2021



### Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL), Gizarte Larrialdiko Laguntzei buruzko 2011ko urtarrilaren 18ko 4/2011 Dekretuak araututakoak.

- Ezaugarri aipagarrienak:** *Gizarte-larrialdietarako laguntzak aldizkakoak ez diren prestazio ekonomikoak dira. Elkarbizitza-unitate batean sartuta dauden eta haren baliabideak gizarte-bazterkeriako egoerak ekiditeko edo arintzeko beharrezkoak diren gastu espezifikoak (ohikoei edo ezohikoei) aurre egiteko behar adinakoak ez diren pertsonen zuzenduta daude. Udal-eskumenekoa da. Gizarte.eus*
- 2019ko zenbatekoa:** 9,812 M€ (batez besteko laguntza: 1 243 €); gizarte-larrialdiko laguntzen guztizko gastuaren % 27 da; 2020an: ez da espero 39 M€-ko aurrekontua agortuko denik (aurreikuspena 38 M€-koa da).
- Bilakaera:** 2019an, alokairua ordaintzeko GLLko 7 895 ematen zen guztira 2016an hasitako beheranzko joerako dinamikaren baitan (lortutako gehieneko kopurua 8 469 laguntzako izan zen); 2019an, laguntzaren batez besteko laguntza 1 243 eurokoa izan zen.

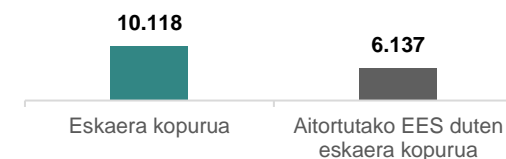
2013 - 2020an alokairura bideratutako Gizarte Larrialdiko laguntzen kopuruak izandako bilakaera



### Etxebizitzarako eskubide subjektiboa (EES) eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa (3/2015 Legea)

- Ezaugarri aipagarrienak:** *Etxebizitzaren 3/2015 Legeak Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES) aitortzea ekarri zuen berekin. Etxebizitzarako sarbidea erraztuta gauzatzen da eskubide hori ahal den neurrian eta, etxebizitzarekin asebate ezin denean, prestazio ekonomikoarekin gauzatzen da.*
- 2020ko zifrak:** 2020an (iraila), Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa ezarri zenetik, 10 118 eskaera zenbatu zituzten eta, horien gainean, eskubidea 6 137 laguni aitortu diete (gutxi gorabehera,% 61i). Gainera, etxebizitzarako 907 prestazio ekonomiko eman zizkieten 1 108 laguni eta haien zenbatekoa 2,3 M€-koa izan zen.

2020ko abenduan pilatutako eskaera kopurua



### Gazelagun programa

- **Ezaugarri aipagarrienak:** programa 2019an jarri zen abian eta alokairua ordaintzeko zuzeneko laguntzen bidez gazteen emantzipazioa babesteko helburua du.
- **2020ko zenbatekoa:** 2.995.069 €
- **Bilakaera: 2019 eta 2020 artean:** 2 000 gazte inguru bihurtu dira onuradun. 2020an, 1 800 gazte ingururi lagundu zitzaizkien emantzipatzen alokairua ordaintzeko zuzeneko laguntzak emanda. Batez beste, alokairuaren zenbatekoaren % 50ekoak izan dira laguntza horiek.

Gazelagun 2019 – 2020 Programaren onuradun izandakoen kopuruak izandako bilakaera



### COVID alokairuetarako laguntzak

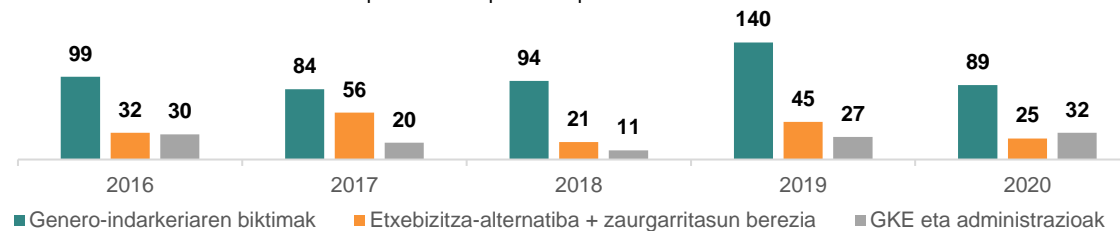
Alokairu librean eta babestuan bizi diren familia ahulenen egoera arintzen saiatzeko asmoz modu espezifikoan diseinatutako bi laguntza berri mobilizatu zituzten 2020an.

- Alokairu liberako laguntzak: 1.376 familia (Zenbatekoa: 863.012 euro)
- Gaztelagun, Bizigune eta ASAP programetan (2020ko apirila, maiatza eta ekaina) 1.421 familia (Zenbatekoa: 1.390.118 euro) babestutako alokairua ordaintzetik salbuetsita.

### Aparteko esleipenak

- Genero-indarkeriatiko esleipenak eta genero-indarkeriarako esleipenak
- Etxebizitza-alternatibarako eta zaugarritasun berezarako (etxegabetzea) esleipenak
- Etxebizitzak uztea kolektibo jakin batzuek dituzten premiazko beharrei estaldura emateko: errefuxiatuak, bizitokiko gizarte-bazterkeriako egoeran dauden pertsonak (Housing First programako onuradunak, adibidez) eta abar.

2016 - 2020ko aparteko esleipenen kopuruak izandako bilakaera



- Lehen Urratsak martxoan etxebizitzarik gabeko egoeran zeuden 578 laguni eskaini die arreta Eusko Jaurlaritzaren Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politika Sailak bideratutako ibilbide pertsonalizatuekin.

## **Diagnostikoa sakontzeko eta aztertzeko beste galdera osagarri batzuk**

Oro har, egindako diagnostikoan adostasun eta/edo sakontze mailari buruzko eztabaida irekia planteatu da. Taldeko lana egituratzen laguntzeko, gogoetarako ildo edo galdera batzuk proposatzen dira.:

#### **0. AZTERTU DIREN ARLOEN BALIOZTATZEA ETA BADAGOKIO ZEHAZTEA/SAKONTZEA**

Koadernoetan aurkeztu den lanean ikusitakoaren arabera, mahai ingurua 3 arlo garrantzitsuetan ardaztu nahi izan da. Dena dela, hurrengoak mahaigaineratu dira:

- Arlo bakoitzean egon litezkeen huts informatibo/diagnostikoak identifikatzea, eta behar bada hauen hobekuntza eta sakontzea.
- Sesio honetako eztabaidarako beste arlo batzuk esatea edo/eta hauen osatzea partaideei helaraziko zaien emaitzen “itzulketan”.

#### **I. JOERA DEMOGRAFIKO ETA SOZIEKONOMIKO HANDIAK JOERA DEMOGRAFIKO ETA SOZIEKONOMIKO HANDIAK**

1. Mantendu egingo al dira identifikatutako joera demografiko estrukturalak?:

- Biztanleriaren zahartzea
- Pertsona bakarreko etxebizitzaren goraka eta familien tamaina txikitzea
- Kanpotarren perzentila handitzen doa

2. Zein izan daiteke Covid-19 krisiaren eragina familia eta kolektibo zaurgarrietan?

- a. Berriro ere, aurreko “atzeraldi handian” gehien sufritu zuten pertsonen eta familien eragingo die?
- b. Gazteen eta errenta ertainen dutenen eragingo die berriro ere? Era honetan, baztertzeko arriskuan dauden kolektiboak antzematen dira?

### **3. ZATIA- Elkarrizketa-ildoak izan daitezkeen aurrerapena**

#### **II. ALOKAIRU ESKURAGARRIAREN SUSTAPENA: FAKTORE KRITIKOAK ETA JOERAK**

3. Konfirma genezake leku batzuk tenkatuago daudela arazo gutxiago duten eskualde eta herri batzuk baino? Nola bereizi daitezke eta etxebizitza lortzeko konponbideari heldu?
4. Diagnostikoak agerian utzi du alokairu librean bizi diren familien zati handi bat zaurgarritasuneko egoeran bizi dela.
  - Egoera kronifikatua dela eta Covid-19ak eragindako krisiarekin kolektibo berrietara zabal daitekeela baieztatu al dezakegu?
  - Zer ondorio du alokairuko politikak diseinatzeko garaian bereziki soziala izateak eta gizarte-politikekin eta enplegua bultzatzeko politikekin erakundeen artean koordinatu behar izateak?
5. Alokairu-merkatuak izan duen gorakada oso testuinguru konplexuan gertatu da: Atzeraldi Handiaren baitan eta Erosketarako Pizgarriak nagusi diren egoeran, hain zuzen ere. Covid-19ak eragindako krisiaren ostean, familiek alokairu librean duten proportzioak hazten jarraituko al du Euskadin?

#### **III. ETXEBIZITZA POLITIKAREN ERANTZUNA: ERRONKA IRAUNKORRAK ETA DESAFIO BERRIAK**

6. Etxebizitza-politiken erantzunarekin lotutako eztabaida nagusia: eskaintza vs eskaria.
  - Nola bultzatu eskaintzaren politikak epe luzera begirako stock publiko batean inbertsioaren aldeko apustu irmoaren ikuspegitik?
  - Eskari-politikek duten gero eta garrantzi handiagoa: Nola osatu eskaintzaren politika horiek gero eta handiagoak diren beharren larrialdiarekin (prestazioak eta zerga arloko pizgarriak)?
  - Zein lirateke prestazio eta laguntzen koordinazio hobea lortzeko mekanismo eta tresnak?
7. Egokitzat hartzen dira alokairuan etxebizitza eskuragarria sustatzeko politikak bultzatu eta errenta ertainak eta baxuak dituzten biztanleriari bideratzea, egoera zaurgarrian dauden kolektiboak ahaztu gabe?

### **3. ZATIA- Elkarrizketa-ildoak izan daitezkeen aurrerapena**

8. Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programa babestutako alokairuko etxebizitzaren stockaren eraikuntzarako osagarri gisa:
  - Zein da Etxebizitzan izena emanda dauden eta errenta ordaintzeko laguntzak eskainita ere merkatu librerara sarbidea izateko zailtasunak lituzketen familiei sarbidea eskaintzen dieten Biziguneren eta ASAPen eragingarritasunarekin eta egokitasunarekin lotuta egindako balorazioa?
  - Zein da hutsik dagoen etxebizitza mobilizatzeko politikek duten marjina, bereziki tentsio handieneko eremuetan?
  - Zer aurreikuspen dago hutsik dagoen etxebizitzaren kanona eta hutsik dauden etxebizitzaren udal-inbentarioak abian jartzearekin lotuta?
  
9. Zein da Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa martxan jartzearekin lotutako balorazioa? Zer aurreikuspen dago epe laburrera eta ertainera begirako garapenari dagokionez?