



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

EAEko etxebizitza hutsei buruzko txostena, eta udal-mailako mobilizazio-programen azterketa



Aurkibidea

0. Sarrera	4
1. Etxebizitza hutsen azterketarako hurbilketa metodologikoa	5
2. Nagusiak ez diren etxebizitzaren eta hutsik dauden etxebizitza berrien kopurua Estatuan	7
2.1.- Nagusiak ez diren etxebizitzaren kopurua Estatuan	7
2.2.- Hutsik dauden etxebizitza berrien stocka Estatuan	10
3. Etxebizitza hutsen kopurua EAEn: 2015eko EHEaren emaitza nagusiak	12
3.1.- Etxebizitza hutsen kopurua, lurralde historikoaren arabera	13
3.2.- Etxebizitza hutsen kopurua, udal-dimentsioaren arabera	14
3.3.- Etxebizitza hutsen kopurua, eremu funtzionalaren arabera	16
4. Etxebizitza hutsen bilakaera EAEn	18
4.1.- Etxebizitza hutsen kopuruari eta haien tipologiari buruzko informazioa	18
4.2.- Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera	20
5. EAEn etxebizitza hutsen karakterizazioa	23
5.1.- Etxebizitza hutsen ezaugarri nagusiak 2015ean	23
5.2.- Etxebizitza huts kudeagarriak: garrantzi erlatiboa 2015ean eta ezaugarri nagusiak	27
6. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko udal-politiken esperientziak	31
6.1.- Etxebizitza hutsak mobilizatzeko udal-ekimenak EAEn	31
6.2.- Etxebizitza hutsak mobilizatzeko joerak eta orientabideak estatuan eta nazioartean	37
7. Ondorioak	50

Taula eta grafikoaren aurkibidea

1. taula:	Etxebizitza-parkearen bilakaera Estatuan eta EAEn: etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak, eta aldakuntza-tasak. 2007-2015.....	8
2. taula:	Saldu gabeko etxebizitza berrien stocka Espainian. 2014-2015	10
3. taula:	Etxebizitzak, udalerraren tamainaren eta motaren arabera. 2013-2015 (etxebizitza-parkearekiko ehunekoak, estratuaren arabera)	16
4. taula:	EAEko etxebizitza hutsak, beste ezaugarri batzuen eta lurralde historikoaren arabera. 2015.....	26
1. grafikoa:	Etxebizitza-parkearen bilakaera Estatuan eta EAEn: etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak, eta aldakuntza-tasak. 2007-2015.....	8
2. grafikoa:	Autonomia-erkidegoen eta EAEko lurralde historikoen sailkapena, nagusiak ez diren etxebizitzek etxebizitza-parkean duten pisu erlatiboaren arabera. 2015.....	9
3. grafikoa:	Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera EAEn. 2013-2015	12
4. grafikoa:	Etxebizitzen kopurua etxebizitza-parkean, lurralde historikoaren arabera. 2013-2015	13
5. grafikoa:	Hutsik dauden etxebizitza motak, lurralde historikoaren arabera. 2013-2015	14
6. grafikoa:	Etxebizitza hutsen ehunekoa, udalerraren tamainaren arabera. 2009-2015	14
7. grafikoa:	Etxebizitza hutsen ehunekoa, hiriburuen arabera. 2009-2015	15
8. grafikoa:	Etxebizitza hutsen kopuruaren sailkapena, eremu funtzionalaren arabera. 2015 ..	16
9. grafikoa:	Sasoiko etxebizitzen eta jenderik gabeko etxebizitzen kopuruaren sailkapena, eremu funtzionalaren arabera. 2015	17
10. grafikoa:	Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera. 2009-2015 (atal guztiak).....	18
11. grafikoa:	Etxebizitza kopuruaren bi urtean behingo aldakuntza-tasak, erabileraren . arabera. 2009-2015 (atal guztiak)	18
12. grafikoa:	Errolda-atal urbanoetako etxebizitza kopuruaren bilakaera. 2003-2015	19
13. grafikoa:	Etxebizitza kopuruaren bi urtean behingo aldakuntza-tasak atal urbanoetan, erabileraren arabera.....	20
14. grafikoa:	EAEko etxebizitza hutsen ehunekoaren bilakaera. 2001-2015	20
15. grafikoa:	Etxebizitza hutsen ehunekoa, lurralde historikoaren arabera. 2001-2015.....	21
16. grafikoa:	EAEko denboraldiko etxebizitzen ehunekoaren bilakaera. 2001-2015.....	22
17. grafikoa:	EAEko jenderik gabeko etxebizitzen ehunekoaren bilakaera. 2001-2015.....	22
18. grafikoa:	Etxebizitza hutsen okupazioa azken bi urteetan	23
19. grafikoa:	Etxebizitza hutsak, etxebizitza-merkatuko egoeraren arabera eta lurralde historikoaren arabera. 2015	24
20. grafikoa:	EAEko etxebizitza hutsak, azaleraren eta lurralde historikoaren arabera. 2015 ...	25
21. grafikoa:	EAEko etxebizitza hutsak, gela kopuruaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015	25
22. grafikoa:	Etxebizitza hutsak, jabetzaren helburuaren arabera. 2015	26
23. grafikoa:	EAEn kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzen bilakaera, lurralde historikoaren arabera	27
24. grafikoa:	EAEn kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzen ehunekoaren bilakaera etxebizitza guztien gainean, lurralde historikoaren arabera	28
25. grafikoa:	Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzen ehunekoaren bilakaera etxebizitza huts guztien gainean, urtearen eta lurralde historikoaren arabera	28
26. grafikoa:	Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzen ehunekoa etxebizitza guztien gainean 2015ean, udalerraren tamainaren arabera	29
27. grafikoa:	Kudeagarri deklaratu ez diren etxebizitza hutsen ehunekoa, "kudeagarri" izaera azaltzen duten aldagaien arabera: salgai ez egotea, alokatzeko ez eskaintzea, bigarren etxebizitza ez izatea. 2015.....	30

0. Sarrera

EAEko 2015eko Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistikari (EHE) lotutako informazioa argitaratu da berriki, eta aukera ona da EAEko problematika horren diagnostikoa eguneratzeko, baita etxebizitza hutsei lotutako mobilizazio-programen bidezko diseinurako beharrezkoa den detekzio eta diagnostikoak dakartzan zailtasunak aztertzeko ere.

Lehen kapituluan, administrazio publikoek mobilizatzeko moduko etxebizitza hutsen parkea kuantifikatu eta zehazteko duten zailtasuna ulertzeko kontsiderazio metodologiko interesgarri batzuk aurkeztuko ditugu.

Bigarren kapituluan, etxebizitza hutsek hainbat autonomia-erkidegotan duten kopuru konparatua hurbiltzen saiatzeko Estatuan eskuragarri dagoen estatistika-informazioa dago jasota. Bertan ohartarazten denez, Estatuan EHEaren antzeko estatistikarik ez dagoenez gero, bigarren mailako etxebizitzen garrantzi erlatiboaren azterketa jo beharra dago, etxebizitza hutsek etxebizitza-parke osoan duten indar erlatibo espezifikoak neurtzeko aukerarik gabe. Etxebizitza berrien stockaren kasuan, berriz, autonomia-erkidegoen arabera azterketa konparatu bat aurkez daiteke, Sustapen Ministerioak argitaratu berri duen informazioan oinarrituta.

Hirugarren, laugarren eta bosgarren kapituluetan, EAEko 2015eko EHEaren emaitzen azterketa sintetikoa lantzen da. Honako hauek aztertzen dira:

- 3. kapitulua: etxebizitza hutsek EAEn duten kopuruaren azterketa, eta etxebizitza horien erabilera, lurralde historikoaren eta eremu funtzionalaren arabera.
- 4. kapitulua: etxebizitza hutsen kopuruak azken urteetan izan duen bilakaeraren azterketa.
- 5. kapitulua: etxebizitzen ezaugarriak, azalpena errazten duten funtsezko aldagaien arabera (hala nola jabetza motaren eta egitura-ezaugarrien arabera), etxebizitza kudeagarriaren kontzeptua edo tipologia bereziki azpimarratuta.

6. kapituluan, etxebizitza hutsen eredu eta programen azterketa konparatu bat egiten da, toki-eta udal-mailako politiken ikuspegitik. Horri lotuta, etxebizitza hutsei lotutako mobilizazio-programen eredu bereziki interesgarri batzuk aztertzen dira, nazioartekoak (Erresuma Batukoak eta Frantziakoak) eta Estatukoak (Kataluniakoak).

EAEko esperientziei dagokienez, hainbat kontsulta eta elkarrizketa egin zaizkie udal-arduradunei duela gutxi egindako esperientzia batzuen eta bultzatutako udal-ekimen batzuen inguruan.

Azkenik, zazpigarren kapituluan fenomeno horretara hurbiltzeko moduen inguruko ondorio eta gogoeta nagusiak, etxebizitza hutsek euskal etxebizitza-parkean duten kopuru konparatuaren azterketa eta etxebizitza hutsen mobilizazioari lotutako udal-esperientzien ezaugarri nagusi batzuk daude jasota.

1. Etxebizitza hutsen azterketarako hurbilketa metodologikoa

Etxebizitza hutsen kopurua aztertzeko dauden zailtasunetako bat azterketan eta tratamenduan erabilgaitako askotariko hurbilketa-metodologiei eta abiapuntuko kontzeptuei lotuta dago. Estatuko edo Europako datuak lantzen dituzten hainbat estatistika-iturri daude, baina ez dago etxebizitza horiek eta haien ezaugarri nagusiak berresteko espezifikoki diseinatutako metodologia homologaturik.

Hori dela-eta, etxebizitza hutsen kopuruaren diagnostikoa eta ezaugarrien zehaztapena egiteko, Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak egindako Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistikaren –EHE– emaitzetan oinarritu gara txosten honetan.

Estatistika-eragiketa hori aitzindaria izan zen Estatu osoan, eta tradizio handikoa da EAEn, bi urtean behin egin baita 20 urte baino gehiagotan. Eragiketa horrek administrazio publikoei etxebizitza hutsen inguruko mobilizazio-programak diseinatu eta abiarazteko garaian eskaintzen dien balio erantsia oso garrantzitsua da. Izan ere:

- Eskaintzen duen ibilbide luzeko serie historikoaren bidez, etxebizitza hutsek etxebizitza-parkean duten garrantzi erlatiboaren bilakaera eta EAEko lurralde historikoaren eta eremu funtzionalaren arabera duten pisu espezifiko desberdina uler daiteke.
- Fenomeno honen oso ikuspegi eguneratua eskaintzeko eta etxebizitza hutsak eta haien tipologiak hurrengo orrialdeko taulan agertzen diren definizioei jarraikiz era garbi eta homogeneoan definitzen dituzten hainbat kontzeptu metodologikotan oinarritzeko aukera ematen du.

Etxebizitza-parkearen erabilera eta haren okupazio-mailaren intentsitatea tipifikatzeko garaian, etxebizitza-parkea kuantifikatu eta deskribatzeko balio izan duten estatistika ofizialak etxebizitza nagusiak eta nagusiak ez direnak katalogatzera mugatzen dira. Nagusiak ez diren etxebizitzaren erabilera hobeto zehazteko, EHEaren kasuan abiarazitakoaren antzeko metodologia bat aplikatu behar da.

lido horretan, bereziki garrantzitsua da **etxebizitza kudeagarriaren** definizioa. EHEan, honela definitzen da: *etxebizitza kudeagarriak dira bigarren mailako edo denboraldiko etxebizitza gisa erabiltzen ez diren eta salmentako edo alokairuko eskaintzan ere sartzen ez diren etxebizitzak*. Etxebizitza horien kuantifikazioa eta ezaugarrien zehaztapena oso baliagarria da etxebizitza-politikaren arduradunentzat, EAEko etxebizitza hutsen inguruko mobilizazio-politika eta mobilizazio-programa eraginkorrak eta efizienteak diseinatzeko.



EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA HUTSEI BURUZKO ESTATISTIKAREN KONTZEPTU NAGUSIAK

Familia-etxebizitza:

Gela guztiek edo gela multzo guztiek eta haien zatiek txoko bat, eraikin bat edo hartatik egituraz berezitako zati bat okupatzen dute, eta haiek eraiki edo eraldatu diren modua dela-eta, pertsona bat edo gehiago bizi daitezen pentsatuta daude; erreferentzia-datan, ez dira guztiz beste helburu batzuetarako erabiltzen. Barrutian familia bat edo zenbait familia bizi daitezke, edota okupaziorik gabe edo hutsik egon. Etxebizitza bat hutsik dagoela esaten da bertan pertsonarik bizi ez denean.

Familia-etxebizitzak nagusi eta huts gisa sailkatzen dira, eta, azken talde horretan, bigarren mailako etxebizitzak eta okupatu gabeak daude.

Nagusiak (okupatuak):

Urte osoan edo urteko zatirik handieneran erabiltzen direnean (urtean 6 hilabete baino gehiagotan) pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa (errolatuta egon zein ez).

Hutsak:

Etxebizitza nagusitzat hartzen ez diren etxebizitza guztiak. Honela sailkatzen dira:

- a. **Sasoikoak edo bigarren mailakoak:** urteko zati batean baino ez dira erabiltzen, aldian-aldian edo noizean behin, eta ez dira pertsona baten edo batzuen ohiko bizilekua. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldi baterako lanak egitean edo bestelakoetan erabiltzen diren landetxeak, hondartzako etxeak edo hiriren bateko etxeak izan daitezke.
- b. **Jenderik gabekoak edo okupatu gabeak:** aurri-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean ere egon ez arren **jenderik gabe dauden** etxebizitzak (ez da pertsonarik bizi bertan).

2. Nagusiak ez diren etxebizitzan eta hutsik dauden etxebizitzak berrien kopurua Estatuan

Etxebizitzako Behatokiak 2014an etxebizitza hutsei buruz argitaratutako txostenean, Biztanleria eta Etxebizitza Erroldak Estatuako 2011. urteko etxebizitza hutsei buruz emandako informazioa aurkeztu zen. Informazio hori urrun geratzen zaigu orain, duela 4 urtetik gorako informazioa baita, are gehiago egungo testuinguru sozioekonomiko aldakorrean.

Hortaz, eskuragarri dagoen Estatuaren informazioa emango dugu txosten honetan. Informazio horretan, aurreko atalean azaldu dugunez, etxebizitza nagusien eta nagusiak ez diren (bigarren mailako etxebizitzan zein etxebizitza hutsetan) kopuruaren azterketa konparatua egiten da.

Bigarren atal honetan, etxebizitza berri hutsen stockari buruzko 2015eko datuak agertzen dira. Estatistika hori Sustapen Ministerioak argitaratzen du urtean behin, bere estatistika-serieen barruan.

2.1.- Nagusiak ez diren etxebizitzan kopurua Estatuan

Sustapen Ministerioak Etxebizitza Parkeari buruzko Estatistikan argitaratutako informazioaren arabera, 2015. urtean Estatuaren etxebizitzan % 25,7 etxebizitza ez-nagusiak ziren. 2007. urtearekin alderatuta, etxebizitza mota horren garrantzi erlatiboak behera egin duela ikus daiteke, atzeraldi handiaren aurreko urte hartan Estatuaren etxebizitza-parkearen % 29,5era iritsi baitzen ratio hori.

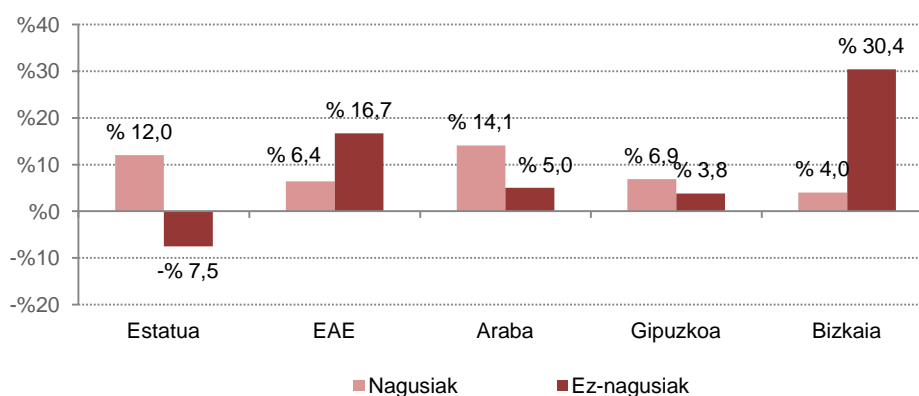
2007tik 2015era bitarte, nagusiak ez diren etxebizitzan kopuruak beherakada esanguratsua izan du (-% 7,5). 2015. urtean, nagusiak ez ziren 6.565.897 etxebizitza zeuden guztira, eta 2007. urtean, berriz, 7 milioi izan ziren. Higuezinen boomaren urteetan eraikitako etxebizitza-parkearen zati bat urte hauetan sortutako etxegune berriek okupatu dute pixkanaka. Horren ondorioz, etxebizitza nagusien kopuruak % 12ko gorakada izan du 2007tik 2015era bitarte.

Etxebizitza-parkeak 2007-2015 aldian EAEn izan duen bilakaera eta Estatuan izan duena nabarmen desberdinak dira. Adibidez, nagusiak ez diren etxebizitzan kopuruak % 16,7ko gorakada izan du 2007tik 2015era bitarte Euskadin, eta gorakada hori bereziki handia izan da Bizkaian (% 30). Bestalde, aldi horretan bertan, etxebizitza nagusien kopuruak % 6,4ko gorakada izan du Estatu osoan, hau da, EAeko baino txikiagoa.

1. taula: Etxebizitza-parkearen bilakaera Estatuan eta EAEn: etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak, eta aldakuntza-tasak. 2007-2015

	2007		2015	
	Nagusiak	Ez-nagusiak	Nagusiak	Ez-nagusiak
Estatua	16.936.413	7.098.553	18.976.018	6.565.897
EAE	862.331	109.095	917.246	127.326
Araba	121.863	21.037	139.056	22.096
Gipuzkoa	281.126	35.957	300.450	37.315
Bizkaia	459.342	52.101	477.740	67.915

1. grafikoa: Etxebizitza-parkearen bilakaera Estatuan eta EAEn: etxebizitza nagusiak eta ez-nagusiak, eta aldakuntza-tasak. 2007-2015



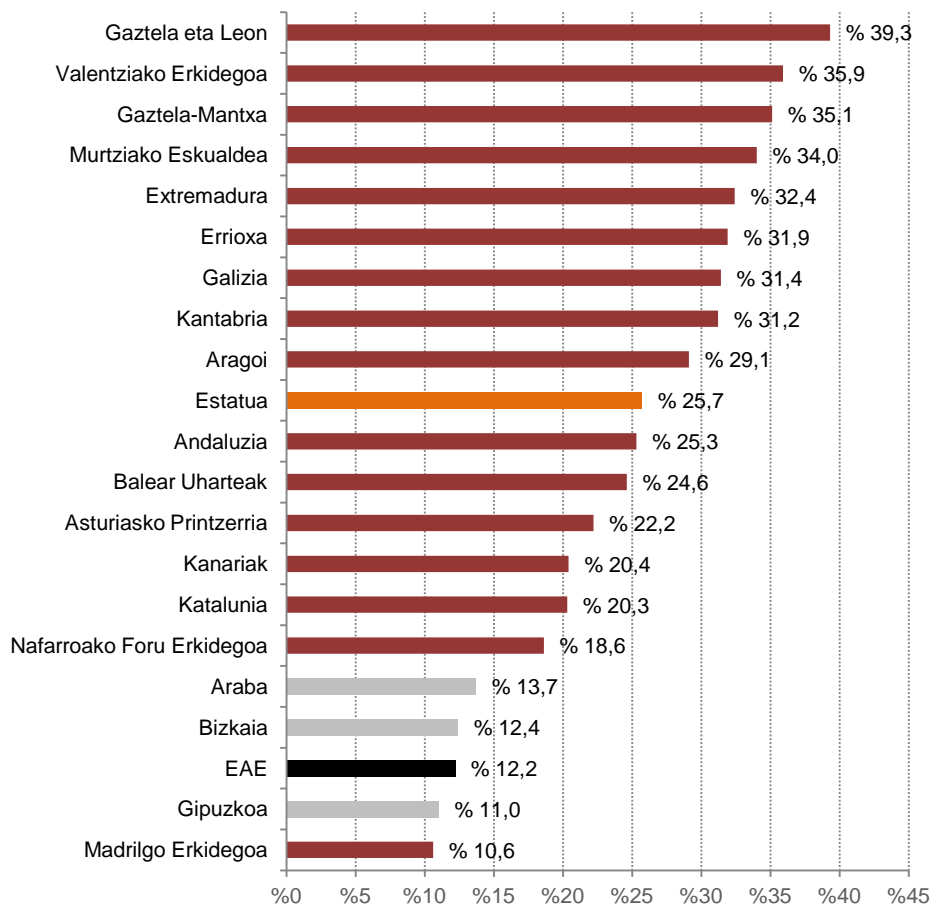
Iturria: Etxebizitza Parkearen Estimazioa. Sustapen Ministerioa

Urte horien ondoren, nagusiak ez diren etxebizitzek (hots, bigarren mailakoak eta hutsak) kopuru erlatiboa bereziki handia izan da Estatuko autonomia-erkidego batzuetan 2015ean (% 30etik gorakoa), eta bereziki azpimarratu behar dira Gaztela eta Leon (% 39,3), Valentiako Erkidegoa (% 35,9), Gaztela-Mantxa (%35,1) eta Murtzia (% 34,0).

Hala ere, bereziki azpimarratu beharra dago EAEn nagusiak ez diren etxebizitzek kopuru erlatiboa (% 12,2) Estatu osoko txikienetakoa dela, eta Madrilgo Erkidegoko adierazlea baino ez dela txikiagoa (% 10,6).

EAEren barruan, nagusiak ez diren etxebizitzek etxebizitza-parkean duten pisu erlatiboa homogeneo samarra da (% 11,0 Gipuzkoan, % 12,4 Bizkaian eta % 13,7 Araban).

2. grafikoa: Autonomia-erkidegoen eta EAEko lurralde historikoen sailkapena, nagusiak ez diren etxebizitzek etxebizitza-parkean duten pisu erlatiboaren arabera. 2015



Iturria: Etxebizitza Parkearen Estimazioa. Sustapen Ministerioa

2.2.- Hutsik dauden etxebizitza berrien stocka Estatuan

Sustapen Ministerioak saldu gabe dauden etxebizitzen stock metatua kuantifikatzeko estatistika bat argitaratzen du 2012ko abenduaz geroztik. Estatistika horren helburua Estatuko higiezinaren eta finantzen sektorerako funtsezkoa den stock hori kuantifikatzea da, Estatuan etxebizitza berriaren merkatuaren susperraldiaren hasiera aurreikusteko.

Azken informazioaren arabera, 2015eko abenduan 513.848 etxebizitzara iritsi zen saldu gabeko etxebizitza berrien stocka Estatu osoan, hau da, etxebizitza-parkearen % 2. EAEn, berriz, etxebizitza berrien stockaren kopurua nabarmen txikiagoa da. Adierazitako estatistikaren arabera, eraikuntza berriko 10.052 etxebizitza zeuden saldu gabe 2015eko abenduan, hau da, Euskadiko etxebizitza-parkearen % 0,96.

Beraz, EAEko etxebizitza berrien stockaren pisu erlatiboa Estatuko ratioaren erdia baino txikiagoa da, eta Estatuko zenbait autonomia-erkidegotako ratioa baino askoz txikiagoa. Izan ere, autonomia-erkidego batzuetan, etxebizitza mota horren kopurua oso handia da, hala nola Errioxan (% 4,7), Gaztela-Mantxan (% 3,4), Murtziako Eskualdean eta Valentziako Erkidegoan (% 3 bi kasuetan).

2. taula: Saldu gabeko etxebizitza berrien stocka Espainian. 2014-2015

	Etxebizitza berrien stocka 2015ean*	stocka / etxebizitza- parkea (%)	Etxebizitza berrien stocka 2014an*	2015eko stocka / 2014ko stocka
ESTATUA	513.848	2,01	535.734	-4,09
Andaluzia	79.042	1,79	85.081	-7,10
Aragoi	14.588	1,84	15.428	-5,44
Asturiasko Printzerria	11.045	1,77	11.386	-2,99
Balear Uharteak	12.873	2,17	14.025	-8,21
Kanariak	29.742	2,84	31.127	-4,45
Kantabria	daturik ez	daturik ez	daturik ez	daturik ez
Gaztela eta Leon	34.021	1,95	35.158	-3,23
Gaztela-Mantxa	44.008	3,48	45.126	-2,48
Katalunia	80.372	2,06	82.753	-2,88
Valentziako Erkidegoa	95.110	3,00	98.087	-3,04
Extremadura	0	0	0	0
Galizia	26.445	1,63	28.852	-8,34
Madrilgo Erkidegoa	42.131	1,43	41.540	1,42
Murtziako Eskualdea	24.135	3,07	24.972	-3,35
Nafarroako Foru Erkidegoa	daturik ez	daturik ez	184	daturik ez
EAE	10.052	0,96	11.760	-14,52
Errioxa	9.444	4,69	9.511	-0,70
Zeuta eta Melilla	840	1,54	744	12,90

Iturria: Sustapen Ministerioaren Estatistikak. Espainiako Gobernuak



Bilakaerari dagokionez, 2014tik 2015era bitarte % 4,1eko beherakada izan da Estatuko etxebizitza berrien stockean. EAEn berriz, beherakada askoz esanguratsuagoa izan da (-% 14,5).

EAEn, azterketa lurralde historikoaren arabera eginez gero, bilakaera desberdina dela ikus daiteke. Azpimarratu beharra dago hutsik dauden etxebizitza berrien stockak Bizkaian izan duen beherakada handia (-% 34,2). Gipuzkoan, beherakada txikiagoa izan da (-% 9,5), eta Araban ia ez du behera egin etxebizitza berrien stockak (-% 0,5).

Termino absolutuetan, saldu gabeko 6.224 etxebizitza berri zeuden Gipuzkoan 2015eko abenduan, eta Araban, berriz, 2.309. Horrela, beraz, etxebizitza berrien stockak Gipuzkoako etxebizitza-parkean duen kopuru erlatiboa handiena da hiru lurralde historikoen artean (% 1,67), baina Estatuko batez bestekoa baino txikiagoa da, nolana ere. Araban, hutsik dauden etxebizitza berrien pisu erlatiboa etxebizitza-parkearen % 1,43ra iritsi da.

Bestalde, etxebizitza berrien stockak Bizkaian 2015ean izan duen beherakada handiaren ondorioz, etxebizitza mota horrek lurralde horretako etxebizitza-parkean duen kopurua Estatu osoko txikienetako bat da (% 0,4).

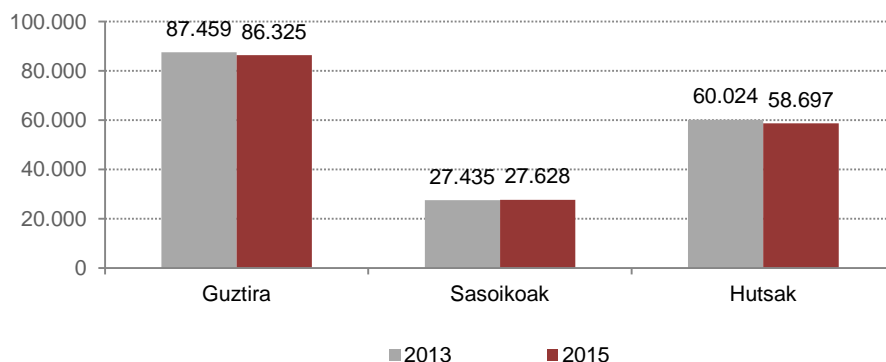
3. Etxebizitza hutsen kopurua EAEn: 2015eko EHEaren emaitza nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak bi urtean behin lantzen duen EHEaren arabera, EAE osoko etxebizitza hutsen kopurua 86.325 izan zen 2015ean, eta, beraz, % 1,3ko beherakada izan da 2013ko etxebizitza hutsekin alderatuta (87.459).

Estatistika horren arabera, EAeko etxebizitza hutsen kopuru erlatiboa etxebizitza-parkearen % 8,3ra iritsi da 2015ean. Beraz, 2013an % 8,5era iritsi zela kontuan hartuta beherakada neurritzkoa izan dela esan daiteke.

Etxebizitza mota hori tipifikatzeko, bi tipologia handi bereizten ditu EHEak: sasoiko etxebizitzak eta zentzu hertsian jenderik gabe dauden etxebizitzak. Lehen kapituluari adierazi dugunez, horrek aukera ematen du benetan jenderik gabe dauden etxebizitzaren kopuruaren eta ezaugarrien deskribapen zehatza eskaintzeko, eta hori bereziki interesgarria da etxebizitza hutsen inguruko mobilizazio-programak diseinatu eta abiarazteko garaian.

3. grafikoa: Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera EAEn, 2013-2015



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. 2015

2015. urtean, EHEak agerian utzi duenez, jenderik gabeko 58.697 etxebizitza zeuden, hau da, EAeko etxebizitza-parkearen % 5,6. Sasoiko etxebizitzak, berriz, 27.628 izan ziren, hau da, etxebizitza guztien % 2,7.

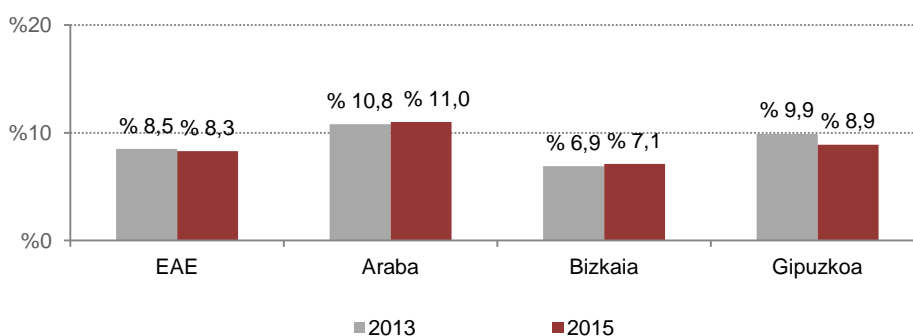
2013. urtearekin alderatuta, etxebizitza hutsen kopuruaren beherakada txikia jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parke osoan duten pisu erlatiboaren neurritzko beherakadari lotuta dago (% 5,8 2013an, eta % 5,6 2015ean). Sasoiko etxebizitzaren kopuruak, berriz, % 2,7an jarraitu du 2013. urteaz geroztik.

3.1.- Etxebizitza hutsen kopurua lurralde historikoaren arabera

EHEaren aurreko edizioetan bezala, Araban erregistratu da EAEko etxebizitza hutsen tasarik handiena (% 11,0). Gipuzkoan, eta bereziki Bizkaian, etxebizitza hutsen kopuru erlatiboa txikixeagoa izan da 2015ean (% 8,9 Gipuzkoan eta % 7,1 Araban).

2013. urteaz geroztik izandako bilakaerari dagokionez, etxebizitza hutsen kopuruaren beherakadarik handiena Gipuzkoan gertatu da (etxebizitza hutsen kopurua % 9,9tik % 8,9ra jaitsi da 2013tik 2015era bitarte). Bizkaian eta Araban, berriz, etxebizitza hutsen pisu erlatiboak 2013koen antzeko mailetan jarraitu du, eta zertxobait gora ere egin du.

4. grafikoa: Etxebizitzen kopurua etxebizitza-parkean, lurralde historikoaren arabera. 2013-2015



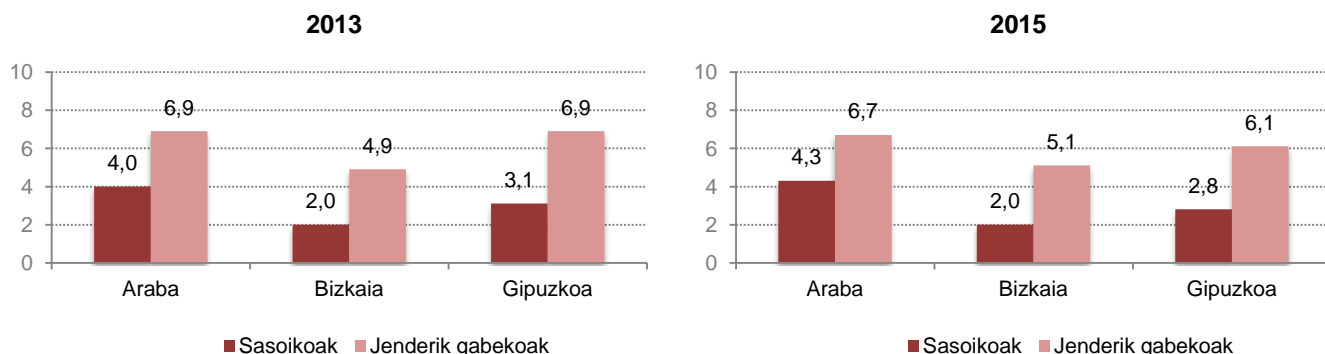
Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Etxebizitza hutsen kopururik handiena Araban gertatu da, eta sasoiko etxebizitzengatik gertatu da hori neurri handi batean. Izan ere, sasoiko etxebizitzen kopurua Arabako etxebizitza-parkearen % 4,3ra iritsi da (% 2,8ra Gipuzkoan eta % 2,0ra Bizkaian).

Jenderik gabeko etxebizitzen kopurua, berriz, antzekoa izan da hiru lurraldeetan (etxebizitza-parkearen % 6,7 Araban, % 6,1 Gipuzkoan eta % 5,1 Bizkaian).

2013. urtearekin alderatuta, jenderik gabeko etxebizitzen eta sasoiko etxebizitzen kopurua erlatiboa antzekoa izan da lurralde historiko guztietan. Hala ere, azpimarratu beharra dago jenderik gabeko etxebizitzen kopurua % 6,9tik % 6,1era jaitsi dela 2013tik 2015era bitarte.

5. grafikoa: Hutsik dauden etxebizitza motak, lurralde historikoaren arabera. 2013-2015

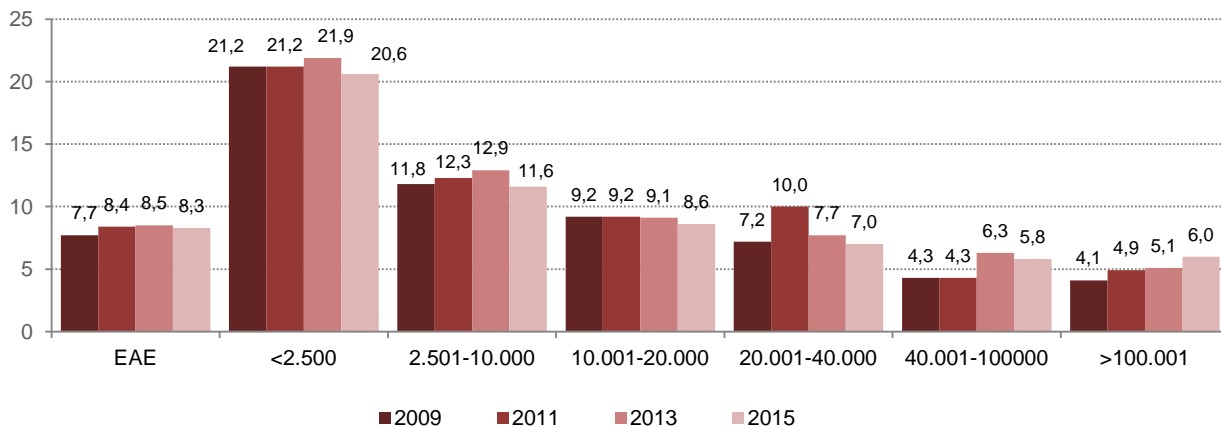


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

3.2.- Etxebizitza hutsen kopurua, udal-dimentsioaren arabera

EHEak aurreko edizioetan bezala agerian utzi duenez, erlazio nabarmena dago etxebizitza hutsen kopuruaren eta udalerrien dimentsioaren artean. Izan ere, etxebizitza hutsen pisu erlatibo txikiagotu egiten da udal-dimentsioa handiagoa den heinean.

6. grafikoa: Etxebizitza hutsen ehunekoa, udalerraren tamainaren arabera. 2009-2015

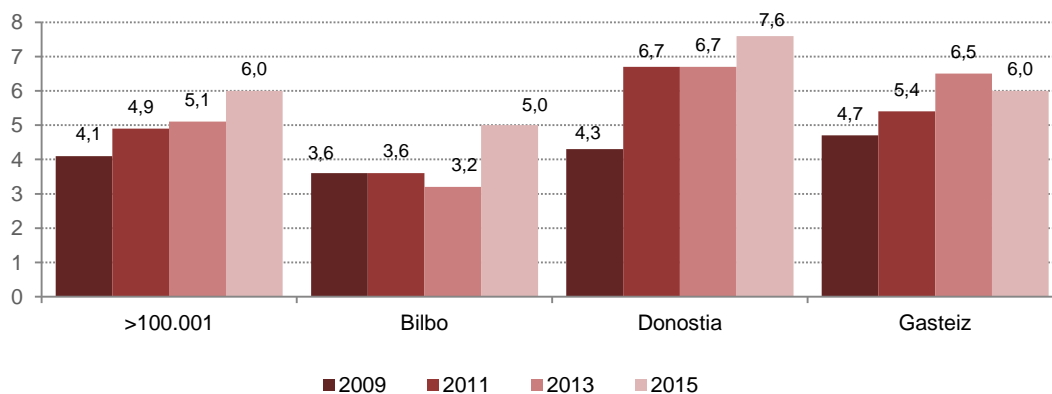


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. 2015

Joera estruktural horren barruan, aipatzeko moduko aldakuntza batzuk gertatu dira 2015eko ekitaldian. 2013. urtearekin alderatuta, udalerrri handietan baino ez du gora egin etxebizitza hutsen kopuruak. Azpimarratu beharra dago joera hori 2009. urtean hasi zela, eta harrez gero etxebizitza hutsen kopuruak pixkanaka gora egin duela euskal hiriburuetan (% 4,1etik % 6,0ra 2013tik 2015era bitarte).

Hiru euskal hiriburuak dira 2015ean 100.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrien multzoa osatzen dutenak. Haien artean, azpimarratu beharra dago etxebizitza hutsek Donostian duten kopuruaren gorakada (% 6,7tik % 7,6ra 2013tik 2015era bitarte) eta Bilbon izan dutena (% 3,2tik % 5,0ra 2013tik 2015era bitarte). Gasteizen, berriz, etxebizitza hutsen pisu erlatiboak beherakada txiki bat izan du (% 6,5etik % 6,0ra jaitsi da 2013tik 2015era bitarte).

7. grafikoa: Etxebizitza hutsen ehunekoa, hiriburuaren arabera. 2009-2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. 2015

Tamaina txikiko udalerrietan (2.500 biztanle baino gutxiago dituzten udalerrietan, alegia), etxebizitza hutsen pisu erlatiboa gainerako estratuetan baino askoz handiagoa izan da berriz 2015. urtean (% 20,6). Guztira, EAEn hutsik dauden 6 etxebizitzatik bat (% 17,5) udalerririk horietan dago. Era berean, etxebizitza hutsen % 37,5 10.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan daude, eta % 25,5 hiriburuetan.

2.500-10.000 biztanleko udalerrietan, etxebizitza hutsen tasa % 11,6 izan da, eta 10.000-20.000 biztanleko udalerrietan, berriz, % 8,6. Azkenik, 20.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan, etxebizitza hutsen kopurua EAeko batez bestekoa baino txikiagoa izan da:

- % 7,0 20.000-40.000 biztanleko udalerrietan.
- % 5,8 40.000-100.000 biztanleko udalerrietan.
- % 6,0 100.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan.

Udal-dimentsioaren araberako desberdintasunen arrazoa sasoiko etxebizitza izan da neurri handi batean. Izan ere, etxebizitzen % 11,2 dira sasoiko etxebizitzak tamainarik txikieneko udalerrietan. 2.500-10.000 biztanleko udalerrietan, berriz, sasoiko etxebizitzen pisu erlatiboa % 5,0 izan da, eta, azkenik, gainerako udalerrietan askoz txikiagoa izan da (% 2 edo txikiagoa).

Bestalde, jenderik gabeko etxebizitzen kopuru erlatiboa homogeenagoa izan da, tamainarik txikieneko udalerrien kasuan izan ezik. Zehazki, jenderik gabeko etxebizitzen pisu erlatiboa % 4,7-4,9 izan da 20.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan, eta % 6,5era iritsi da 2.500-20.000 biztanleko udalerrietan. Tamainarik txikieneko udalerrietan, berriz, etxebizitza horien kopurua etxebizitza-parkearen % 9,4 izan da.

3. taula: Etxebizitzak, udalerrriaren tamainaren eta motaren arabera. 2013-2015 (etxebizitza-parkearekiko ehunekoak, estratuaren arabera)

	2013			2015		
	Guztira	Sasoikoak	Jenderik gabekoak	Guztira	Sasoikoak	Jenderik gabekoak
Guztira	8,5	2,7	5,8	8,3	2,7	5,6
<2500	21,9	10,7	11,2	20,6	11,2	9,4
2.501-10.000	12,9	5,3	7,6	11,6	5,0	6,5
10.001-20.000	9,1	2,8	6,3	8,6	2,1	6,5
20.001-40.000	7,7	2,8	5,0	7,0	2,1	4,9
40.001-100.000	6,3	0,8	5,5	5,8	0,9	4,9
≥100.001	5,1	0,8	4,3	6,0	1,2	4,7

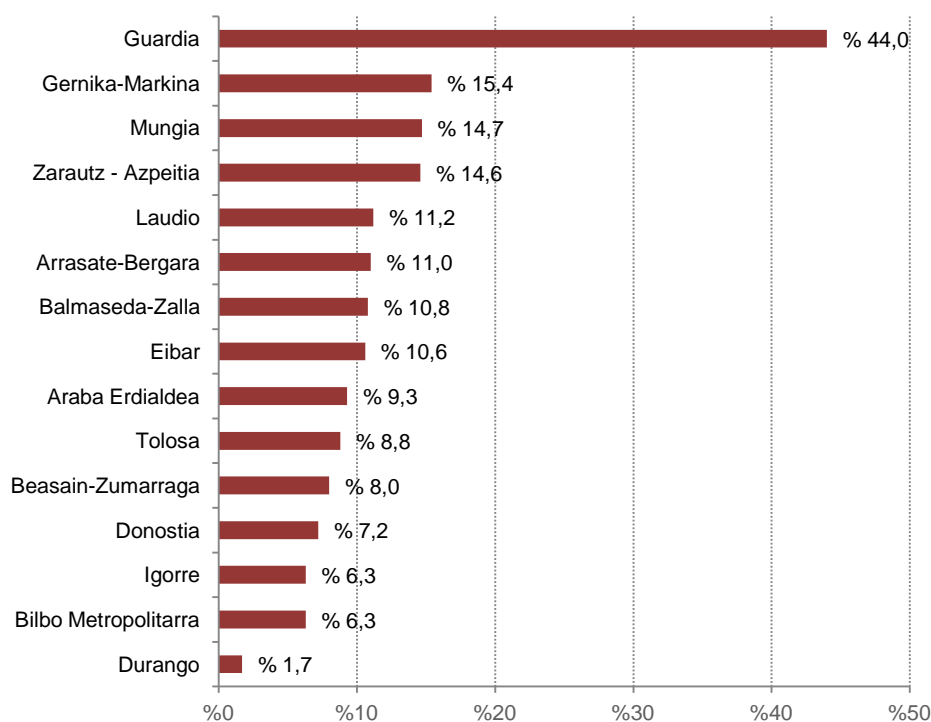
Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

3.3.- Etxebizitza hutsen kopurua, eremu funtzionalaren arabera

EHEak, halaber, etxebizitza hutsek eremu funtzionalaren arabera duten kopuruaren ikuspegia eskaintzen du, eta hori bereziki interesgarria da, EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan planteatutako eremu geografikoekin bat baitatoz eremu funtzional horiek.

Aurreko edizioetan bezala ikus daitekeenez, alde nabarmenak dauden etxebizitza hutsen kopuru erlatiboan, eremu funtzionalaren arabera. Ehunekorik txikiena Durangoko eremu funtzionalean dago (% 1,7), eta handiena, berriz, Guardia (% 44,0). Guardiaz gain, azpimarratu beharrekoak dira etxebizitza hutsen kopuru erlatibo handia duten beste eremu funtzional batzuk, hala nola Gernika-Markina (% 15,4), Mungia 8% 14,7) eta Zarautz-Azpeitia (% 14,6).

8. grafikoa: Etxebizitza hutsen kopuruaren sailkapena, eremu funtzionalaren arabera. 2015

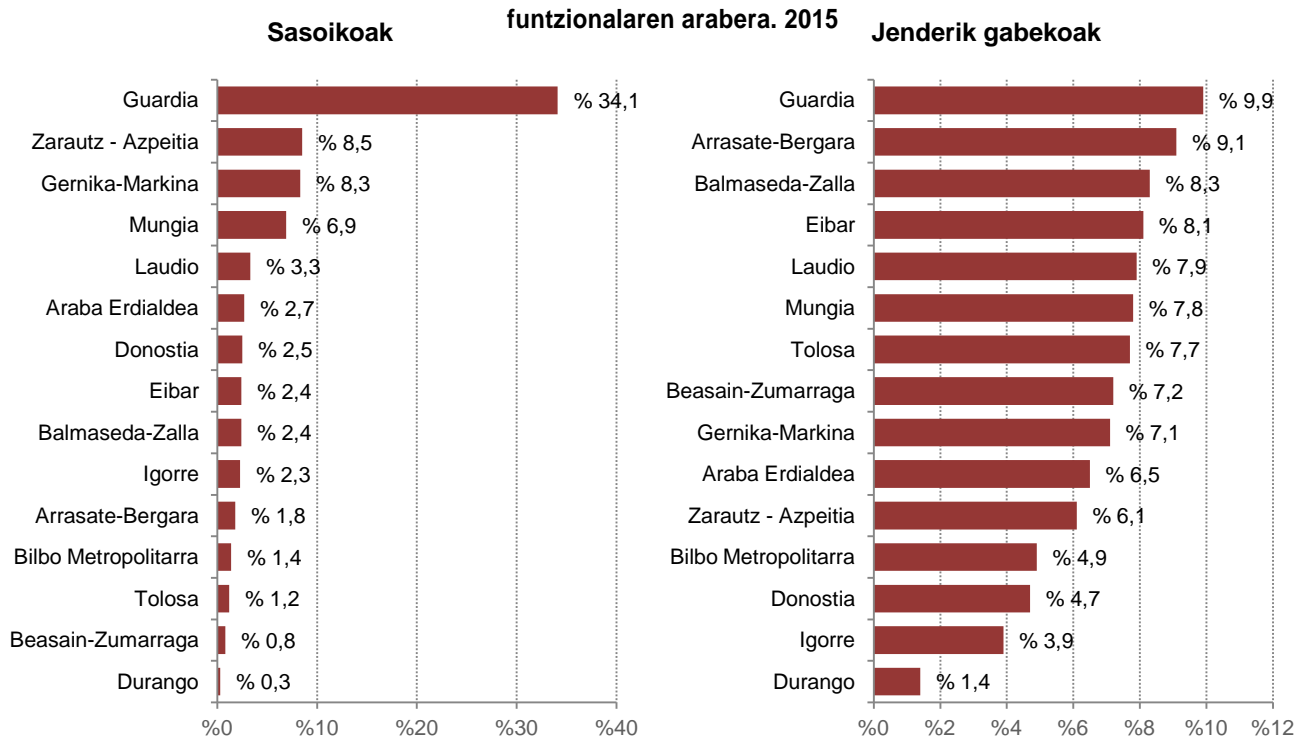


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Udal-dimentsioaren arabera azterketaren ildotik, sasoiko etxebizitza izan da, neurri handi batean, etxebizitza hutsek EAEko sailkapenaren lehen tokietan agertzen diren eremu funtzionaletan duten kopuru erlatibo handiagoa. Izan ere, etxebizitza horien pisu erlatiboa % 34,1 izan da Guardia, % 8,5 Zarautz-Azpeitia eta % 8,3 Gernika-Markinan.

Jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan, eremu funtzionalaren arabera sailkapena sasoiko etxebizitzaren kasuan jasotakoaren nabarmen desberdina da. Nolanahi ere, lehen tokian Guardia kokatu da berriz ere, aldea askoz txikiagoa izan bada ere. Jenderik gabeko etxebizitzaren pisu erlatiborik handiena Guardiako, Arrasate-Bergarako, Balmaseda-Zallako eta Eibarko izan da (% 9,9, % 9,1, % 8,3 eta % 8,1, hurrenez hurren).

9. grafikoa: Sasoiko etxebizitzaren eta jenderik gabeko etxebizitzaren kopuruaren sailkapena, eremu funtzionalaren arabera. 2015



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

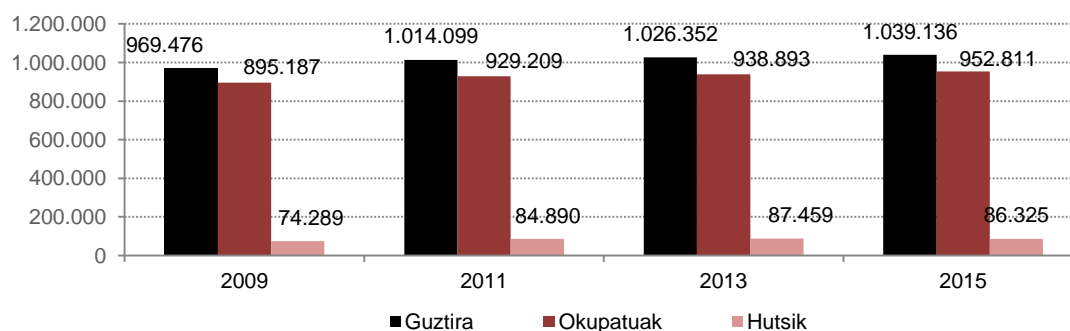
4. Etxebizitza hutsten bilakaera EAEn

2009az gerotik, EAeko etxebizitza hutsei buruzko informazioa ematen du EHEak. 2009a baino lehen, EHEak eman ohi zuen informazioa atal urbanoei zegokien soilik. Jarraian, bi serie historikoei buruzko informazioa emango dugu.

4.1.- Etxebizitza hutsten kopuruari eta haien tipologiari buruzko informazioa

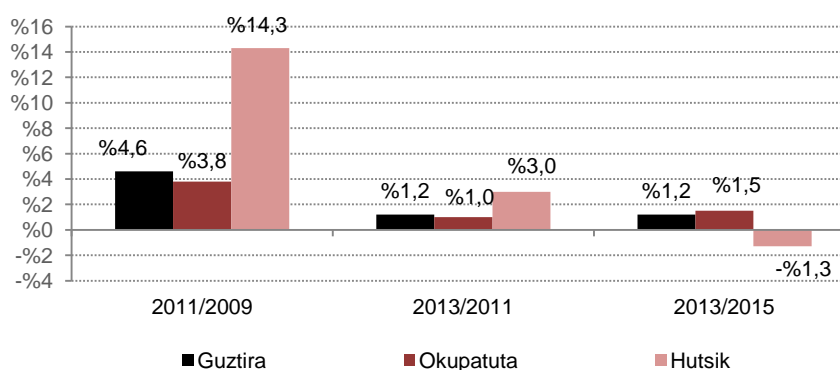
EAeko etxebizitza hutsten kopuruak 2009az geroztik izandako gorako joera aldatu egin zen 2015ean, EHEaren datuen arabera. Hala, 2009 eta 2013 bitartean, etxebizitza hutsten kopurua % 17,7 handitu zen, baina 2013-2015 biurtekoan % 1,3 jaitsi zen.

10. grafikoa: Etxebizitza hutsten kopuruaren bilakaera. 2009-2015 (atal guztiak)



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015.

11. grafikoa: Etxebizitza kopuruaren bi urtean behingo aldakuntza-tasak, erabileraren arabera. 2009-2015 (atal guztiak)



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

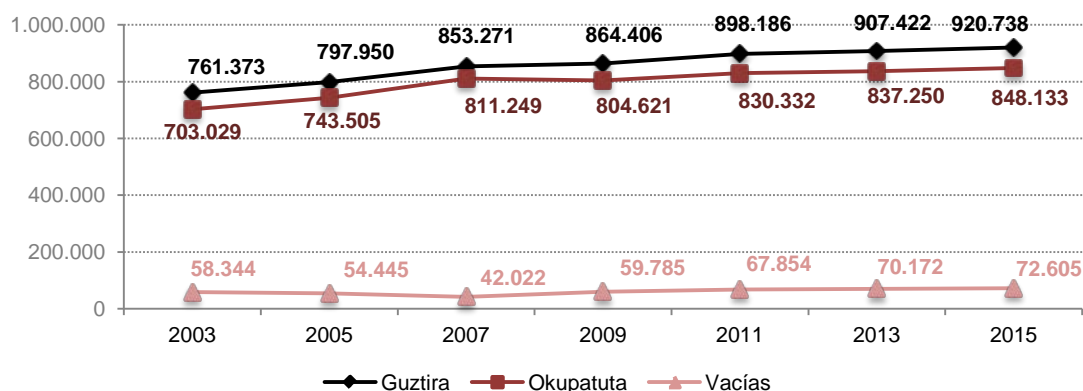
Etxebizitza hutsen kopurua 2015an jaitsi izanak zerikusia du jenderik gabeko etxebizitzaren beherakadarekin (2013koarekin alderatuta, -% 2,2). Sasoiko etxebizitzak, aldiz, zertxobait gehitu ziren (+% 0,7).

Epe luzeko ikuspegitik begiratuta, ikus daiteke 2009 eta 2015 bitartean EAEko etxebizitza-parkea % 7,2 handitu zela. Hala, 69.660 etxebizitza gehiago zeuden 2015ean 2009an baino. Bada, 2009-2015 epealdi horretan, EAEko etxebizitza hutsen hazkunde-tasa (+% 16,2) etxebizitza okupatuena (+% 6,4) baino nabarmen handiagoa izan zen.

Etxebizitza hutsen kopurua handitu izanak zerikusia du jenderik gabeko etxebizitzaren gorakadarekin (+13.919 etxebizitza 2009tik 2015era). Sasoiko etxebizitzak, aldiz, gutxitu egin ziren (-1.883 etxebizitza).

2009ra arte aztertu ohi ziren errolda-atal urbanoetan soilik¹ erreparatzen badiogu etxebizitza hutsen bilakaerari, ikus dezakegu EAEko etxebizitza hutsen kopurua jaitsiz joan zela atzeraldi ekonomikoaren aurreko urteetan. Jaitsiera hori etengabea izan zen 2007ra arte, batez ere 2005 eta 2007 bitartean (-% 22,8).

12. grafikoa: Errolda-atal urbanoetako etxebizitza kopuruaren bilakaera. 2003-2015

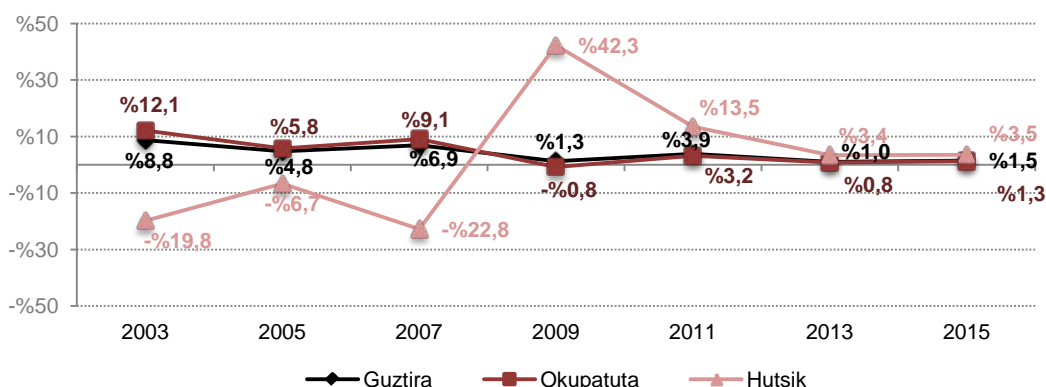


Iturria: Etxebizitza Hutsen buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

2007az geroztik, ordea, joera aldatu zen: etxebizitza hutsen kopurua azkar handitzen hasi zen atzeraldiko lehen urteetan (% 42,3 gehiago 2007 eta 2009 bitartean, eta % 13,5 gehiago 2009 eta 2011 bitartean). 2013az geroztik, berriz, hazkunde-tasa moteldu egin zen (% 3,4 gehiago 2011 eta 2013 bitartean eta % 3,5 gehiago 2013 eta 2015 bitartean).

¹ Barreiatutako biztanleria % 10etik beherakoa duten atalak dira.

13. grafikoa: Etxebizitza kopuruaren bi urtean behingo aldakuntza-tasak atal urbanoetan, erabileraren arabera

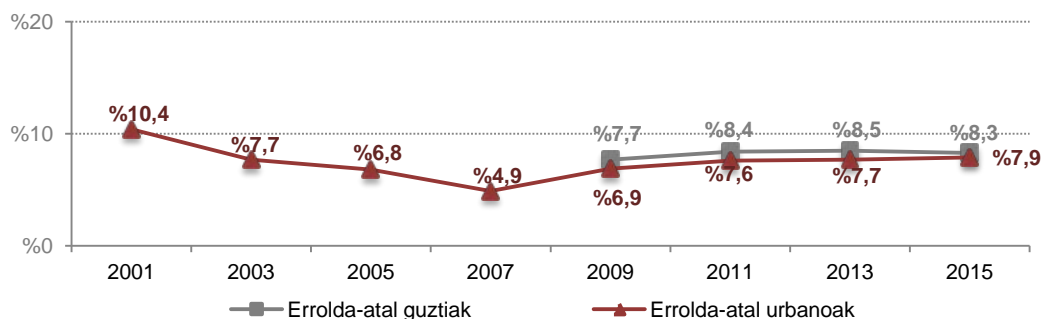


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. -2015

4.2.- Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera

EAEko atal urbanoei lotutako serie historikoarekin jarraikiz, etxebizitza hutsen kopuru erlatiboak beherako joera izan zuen 2007ra arte: 2001eko % 10,4tik 2007ko % 4,9ra jaitsi zen. 2007tik aurrera, ordea, hazteko joera hartu zuen, eta 2013-2015 biurtekora arte ez zen moteldu joera hori.

14. grafikoa: EAEko etxebizitza hutsen ehunekoaren bilakaera. 2001-2015

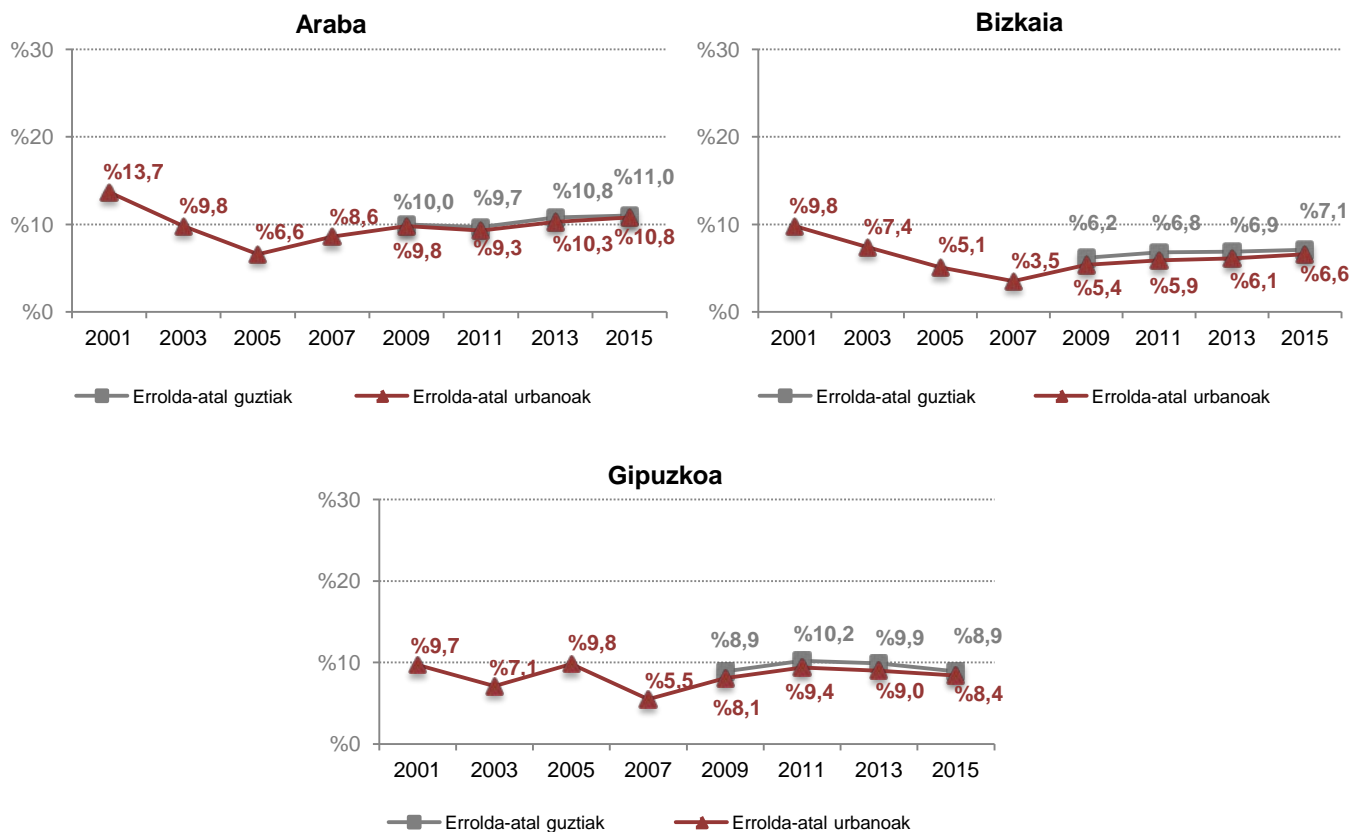


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Etxebizitza hutsen kopurua lurraldearen arabera aztertzen badugu, ikus dezakegu Araban eta Bizkaian behera egin zuela etengabe etxebizitza hutsen pisu erlatiboak 2001etik 2005era bitartean (2007ra bitartean Bizkaian). Orduetik 2015era, etxebizitza hutsen kopuruaren hazkunde etengabea antzematen da bi lurralde historiko horietan, batez ere Bizkaian.

Gipuzkoan, berriz, etxebizitza hutsen kopuru erlatiboaren bilakaera erratikoagoa izan da urte horietan. Hala, 2001 eta 2007 bitartean, etxebizitza hutsen kopuru erlatiboak jaisteko joera izan zuen (2005ean izan ezik, urte horretan gora egin baitzuen horrelako etxebizitzaren kopuruak). 2007 eta 2011 bitartean, etxebizitza hutsen tasa handitu egin zen, eta 2011tik aurrera berriz ere jaitsi zen.

15. grafikoa: Etxebizitza hutsen ehunekoa, lurralde historikoaren arabera. 2001-2015



(*) Errolda-atal urbanoak: barreiaturiko biztanleria % 10etik beherakoa duten atalak.

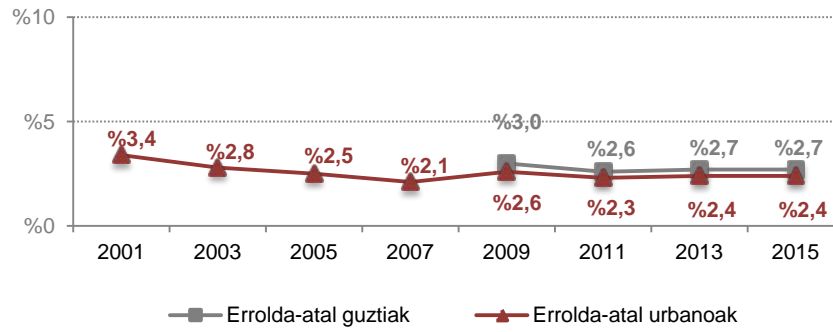
(**) 2009tik aurrera landako errolda-atalak sartzen dira azterketa honetan.

Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

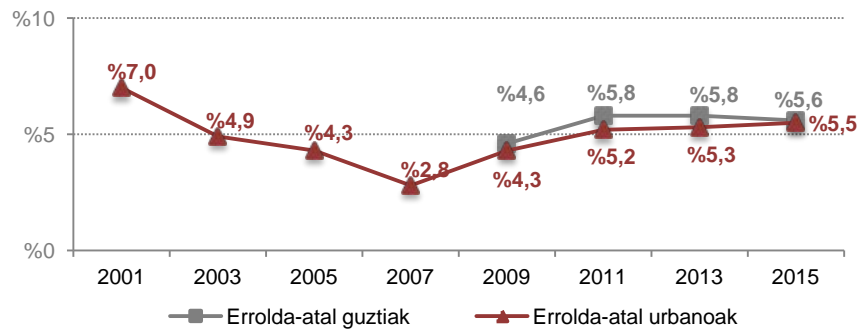
Epe luzerako ikuspegi horretatik eta etxebizitza hutsen motaren arabera, jenderik gabeko etxebizitzek izan dituzte aldakuntza tasarik handienak 2001az geroztik. Aitzitik, sasoiko etxebizitzaren kopurua apala da eta aldakuntza txikiak izan ditu 2001az geroztik.

Hala, 2001 eta 2007 bitartean, jenderik gabeko etxebizitzaren kopuru erlatiboaren beherakada nabaria izan zen: 2001eko % 7,0tik 2007ko % 2,8ra jaitsi zen. 2009tik aurrera, berriz, gorako joera hartu zuen, eta joera horrek 2015era arte iraun du; horrenbestez, jenderik gabeko etxebizitzaren tasa bikoiztu egin da 2007ko % 2,8tik 2015eko % 5,5era.

16. grafikoa: EAEko denboraldiko etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera. 2001-2015



17. grafikoa: EAEko jenderik gabeko etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera. 2001-2015



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

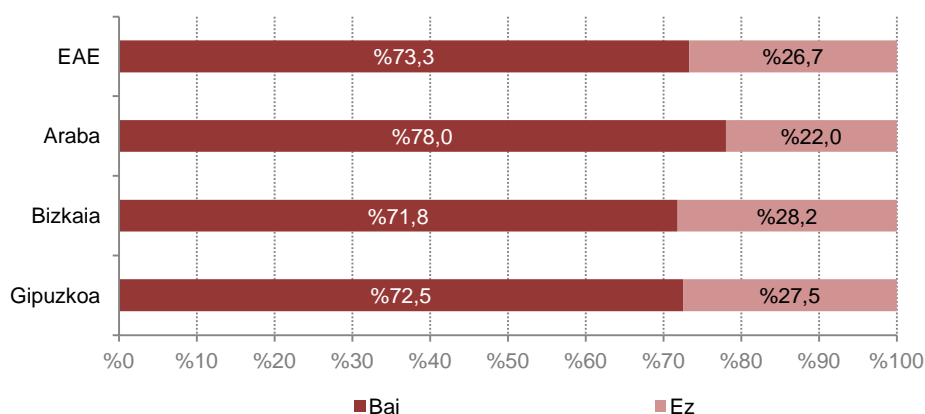
5. EAEko etxebizitza hutsen karakterizazioa

5.1.- Etxebizitza hutsen ezaugarri nagusiak 2015ean

EHEaren datuek oso informazio interesgarria eskaintzen dute, etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak diseinatzeko orduan. 2015ean, detektatutako etxebizitza huts gehienak (% 73,3) okupaturik egonak ziren aurreko bi urteetan.

Bi urte baino gehiago hutsik daramatzaten etxebizitzek antzeko kopuru erlatiboa dute hiru lurralde historikoetan: Arabako % 22tik Bizkaiko % 28,2ra bitartekoa da kopurua. Gipuzkoan, berriz, % 27,5ekoa da etxebizitza horien kopurua.

18. grafikoa: Etxebizitza hutsen okupazioa azken bi urteetan



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

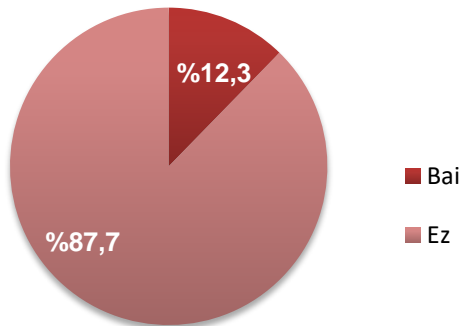
Etxebizitza gehienak okupaturik egon badira ere iragan hurbilean, inkestaren aurreko edizioetatik ere antzematen da salgai edo alokatzeko eskaintzen diren etxebizitza hutsen ehunekoa oso txikia dela.

Eskaintzen diren etxebizitza hutsen ehuneko hori bat dator hiru lurralde historikoetan, gainera. Alokairuaren merkatuari dagokionez, Araban etxebizitza hutsen % 11,2 eskaintzen da alokatzeko, eta Gipuzkoan eta Bizkaian antzeko ehunekoak daude (% 11,5 eta % 13,4, hurrenez hurren).

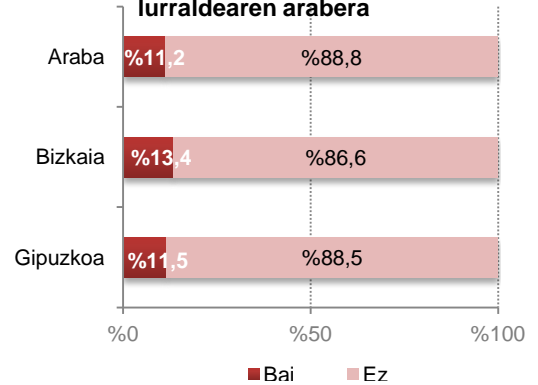
Salgai dauden etxebizitza hutsen pisu erlatiboa ere txikia da hiru lurralde historikoetan, alokatzeko eskaintzarena baino handiagoa bada ere. Kasu horretan ere, Arabak du merkatuan salgai dauden etxebizitza hutsen tasarik txikiena (% 12,0). Gipuzkoan eta Bizkaian, berriz, zertxobait handiagoa da merkatuan salgai dauden etxebizitza hutsen ehunekoa (% 14,6 eta % 15,5, hurrenez hurren).

19. grafikoa: Etxebizitza hutsak, etxebizitza-merkatuko egoeraren arabera eta lurralde historikoaren arabera. 2015

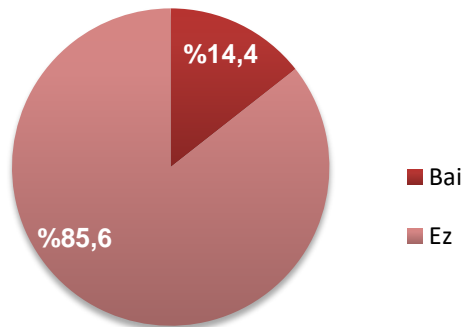
EAEn alokatzeko dauden etxebizitzak



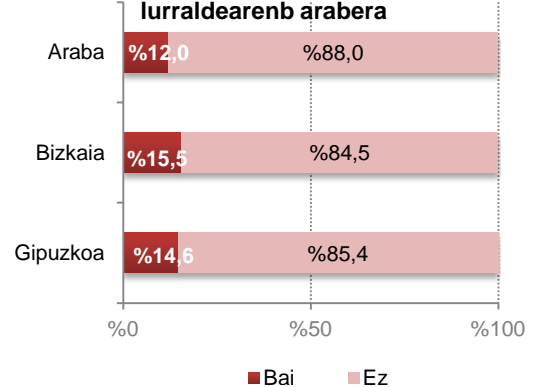
Alokatzeko etxebizitza-eskaintza lurraldearen arabera



EAEn salgai dauden etxebizitzak



Salgai dauden etxebizitzak lurraldearen arabera

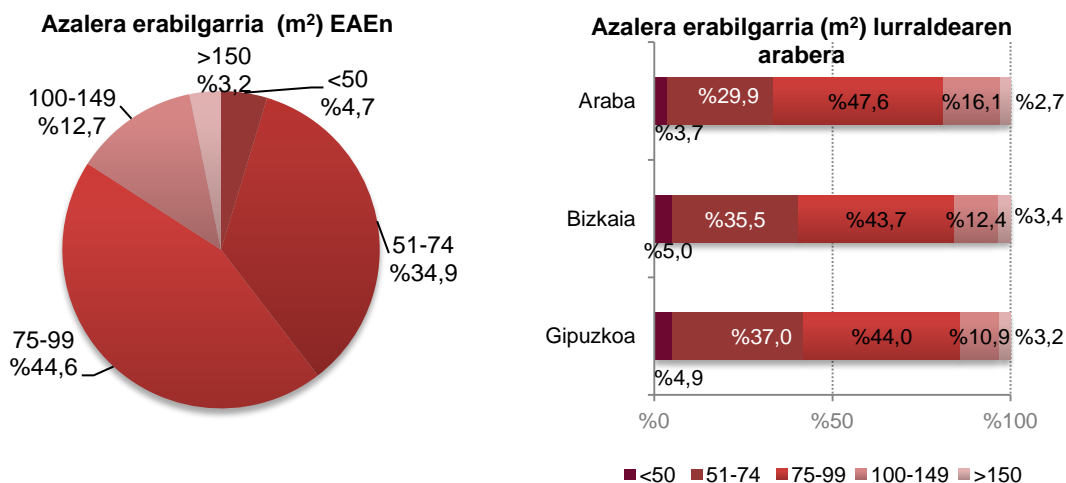


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Aurreko edizioetatik erregistratu den beste joera batek zerikusia du etxebizitza hutsen azalera handiarekin. Aldagai hori bereziki interesgarria da etxebizitzak mobilizatzeko programei begira, etxebizitza horietan bizi litezkeen pertsonen profilaria dagokionez.

Hala, 2015ean, etxebizitza hutsen % 44,6k 75 eta 99 metro karratu bitarteko azalera zuen. Eta etxebizitza hutsen % 15,9k 100 metro karratutik gorakoa zuen.

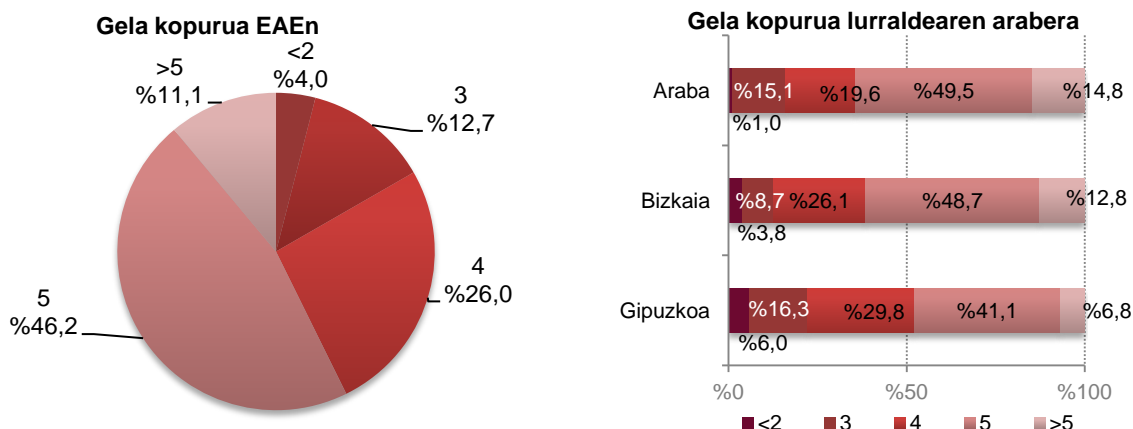
20. grafikoa: EAEko etxebizitza hutsak, azaleraren eta lurralde historikoaren arabera. 2015



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Etxebizitza hutsen azalera esanguratsuekin bat, horien gela kopurua ere azpimarratzeko moduko datua da: etxebizitza hutsen % 57,3k bost gela edo gehiago ditu (logelak, sukaldea eta bainugelak barne hartuta). Aitzitik, lau gela baino gutxiago dituzten etxebizitza hutsak EAEko etxebizitza huts guztien % 16,7 besterik ez dira.

21. grafikoa: EAEko etxebizitza hutsak, gela kopuruaren eta lurralde historikoaren arabera. 2015



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Ondorengo taulan beste ezaugarri batzuk ageri dira, 2015eko etxebizitza hutsen deskribapen zehatzagoa egiteko. Etxebizitza gehienek nahikoa erosotasun-maila lortzeko moduko ekipamenduak eta zerbitzuak dituzte. Hala ere, gabezia batzuk ere antzematen dira, hala nola berokuntza indibidualik edo, batzuetan, kolektiborik ez izatea, edo hodi bidezko gasik ez izatea.

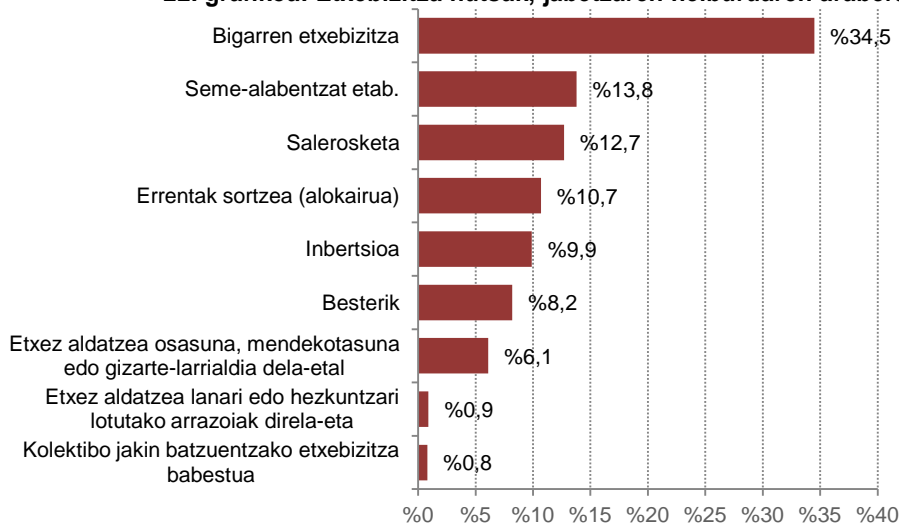
4. taula. EAEko etxebizitza hutsak, beste ezaugarri batzuen eta lurralde historikoaren arabera.
2015

	Euskal Autonomia Erkidegoa	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Bainugela kopurua				
1	61,8	56,9	63,8	62,3
2	35,9	41,6	33,2	36,0
>2	2,2	1,5	3,0	1,6
Berokuntza zentral kolektiboa				
Bai	11,0	8,3	12,5	10,8
Ez	89,0	91,7	87,5	89,2
Berokuntza zentral indibiduala				
Bai	27,9	18,6	37,9	20,9
Ez	72,1	81,4	62,1	79,1
Berokuntzako gailu ez-zentralak				
Bai	55,6	62,2	48,8	60,2
Ez	44,4	37,8	51,2	39,8
Hodi bidezko gasa				
Bai	73,2	61,6	74,6	78,4
Ez	26,8	38,4	25,4	21,6
Garajea				
Bai	23,4	22,7	25,6	21,1
Ez	76,6	77,3	74,4	78,9
Trastelekua				
Bai	33,3	52,0	32,5	23,1
Ez	66,7	48,0	67,5	76,9

Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Azkenik, etxebizitza hutsen karakterizazioa jabetzaren helburuaren arabera egiten badugu, hirutik bat bigarren etxebizitza gisa erabiltzen dela ikus dezakegu. Hortaz, etxebizitza horiek ez dira kudeagarriak honelako politiken ondorioetarako, hurrengo atalean zehatz-mehatz azalduko dugun bezala. Era berean, etxebizitza horien % 13,8 seme-alabek etorkizunean erabiltzeko gordetzen da, eta etxebizitzaren 12,7k salerosketa du helburu.

22. grafikoa: Etxebizitza hutsak, jabetzaren helburuaren arabera. 2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Departamentua. Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. 2015.

5.2.- Etxebizitza huts kudeagarriak: garrantzi erlatiboa 2015ean eta ezaugarri nagusiak

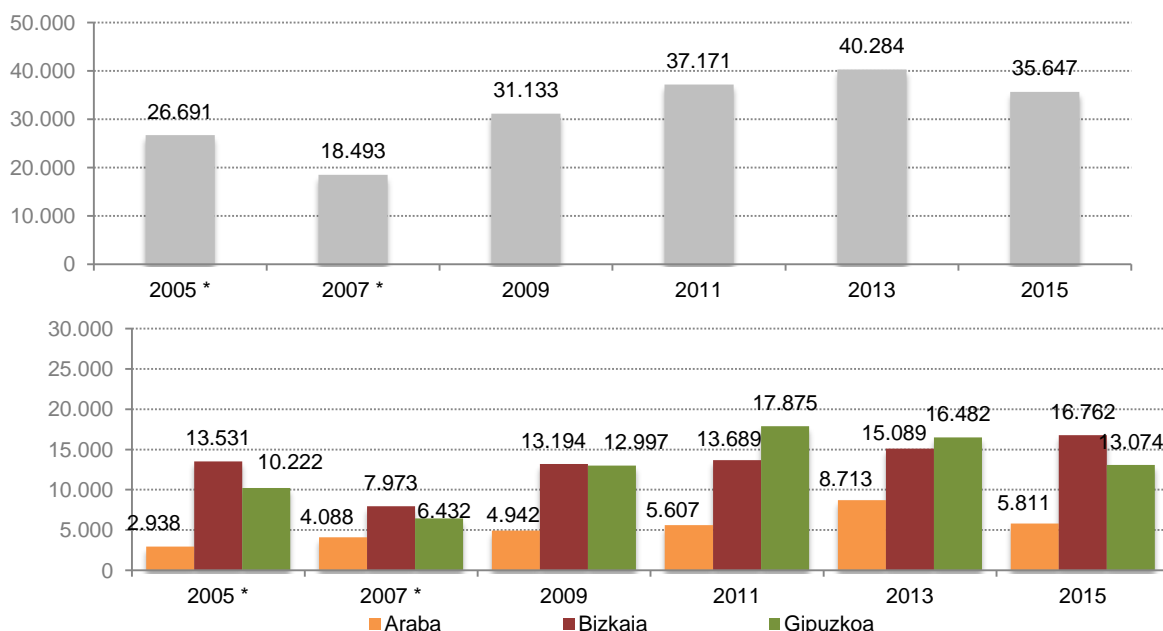
Aurretik esan dugun bezala, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistikaren indarretako bat aldagai bat sortzea da, *etxebizitza huts kudeagarria* deritzona. Multzo horren barruan sartzen dira azterlanean aurkitutako etxebizitza hutsak, baldin eta administrazio publikoek berehala mobilizatu ahal badituzte EAEko etxebizitza-merkatuan eskaintzeko

Etxebizitza kudeagarri horiek, hain zuzen ere, bigarren etxebizitza gisa erabiltzen ez direnak eta, inkesta egitean, merkatuan salgai edo alokatzeko ez zeudenak dira. Bada, 2015ean, guztira 35.647 bat etxebizitzak betetzen zituzten baldintza horiek eta, beraz, kudeagarriak ziren, etxebizitza hutsak mobilizatzeko diseinatu eta ezarritako programa eta neurrien ikuspegitik.

2013ko kopuruarekin alderatuta, % 11,5 jaitsi da EAEn etxebizitza kudeagarrien kopurua. Horrela, erabat aldatu da krisialdi ekonomikoaren hasieratik aurrera erregistratu zen gorako joera indartsua.

Etxebizitza kudeagarrien kopuruak Araban (-% 33,3) eta Gipuzkoan (-% 20,7) izan ditu beherakadarik handienak. Bizkaian, ordea, nabarmen egin du gora etxebizitza kudeagarrien kopuruak 2013tik 2015era (+% 11,1).

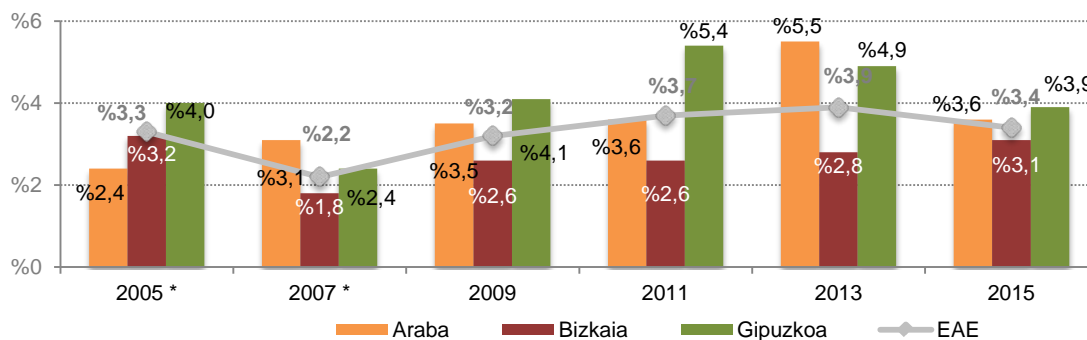
23. grafikoa: EAEn kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera



(*) 2007ra arte, errolda-atal urbanoak soilik aztertu dira: barreiaturiko biztanleria % 10etik beherakoa duten atalak.
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Departamentua. Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. 2015.

Kopuru erlatiboetan, behera egin du etxebizitza huts kudeagarrien kopuruak, bai EAEko etxebizitza-parke osoaren gainean (2013ko % 3,9tik 2015eko % 3,4ra), bai 2015ean antzemandako etxebizitza huts guztien gainean (2013ko % 46,1etik 2015eko % 41,3ra).

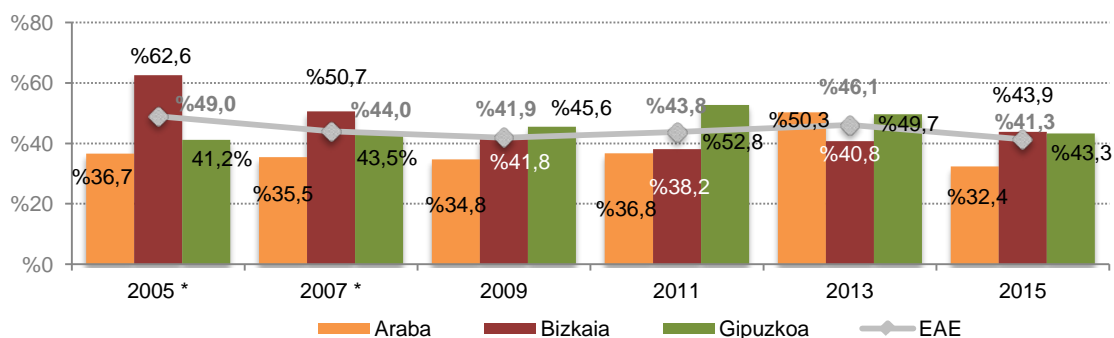
24. grafikoa: EAEn kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera etxebizitza guztien gainean, lurralde historikoaren arabera



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

2015ean, berriz ere, Bizkaiak EAEko gainerako lurraldeez bestelako joera izan zuen, etxebizitza huts kudeagarrien kopuru erlatiboaren hazkundea izan baitzuen etxebizitza-parkearen gainean (2013ko % 2,8tik 2015eko % 3,1era) eta etxebizitza huts guztien gainean (2013ko % 40,8tik 2015eko % 43,9ra). Araban eta Gipuzkoan, ostera, beherakada nabarmena egin zuen etxebizitza huts kudeagarrien kopuru erlatiboak, bai lurralde horietako etxebizitza-parkearen gainean, bai horietako bakoitzean aurkitutako etxebizitza hutsen kopuru osoaren gainean.

25. grafikoa: Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera etxebizitza huts guztien gainean, urtearen eta lurralde historikoaren arabera

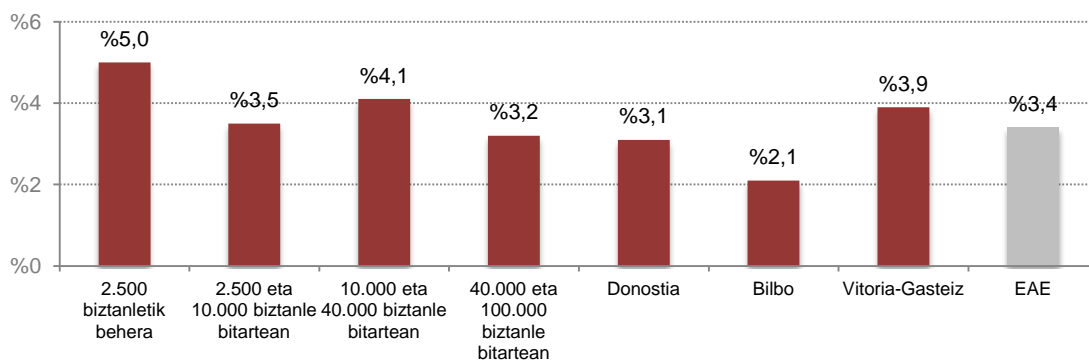


Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

Udalerrien tamainari erreparatuta, zenbat eta txikiagoa izan udalerria, orduan eta handiagoa da etxebizitza kudeagarrien pisu erlatiboa. Hala, 2.500 biztanletik beherako udalerrietan, etxebizitza huts guztien % 5,0koa da kudeagarri.

Aitzitik, tamaina handiagoko udalerrietan, etxebizitza kudeagarrien kopuru erlatiboa etxebizitza-parkearen % 3tik apur bat gorakoa besterik ez da. Tamainarik handieneko udalerrien artean azpimarratzekoa da Bilbo, bertan etxebizitza kudeagarriak duen pisu erlatibo txikiagatik: % 2 baino pixka bat gehiago ziren 2015ean.

26. grafikoa: Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzen ehunekoa etxebizitza guztien gainean 2015ean, udalerriaren tamainaren arabera



Iturria: Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

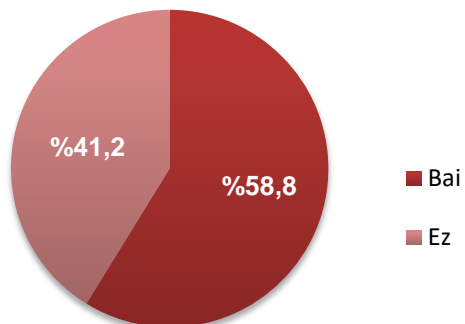
Azterlan honetan aurkitutako gainerako etxebizitza hutsak zergatik ez diren kudeagarri deklaratu azaltzen duen arrazoi nagusia bigarren etxebizitza gisa erabiltzea da. Izan ere, horixe da etxebizitza hutsen % 58,8 kudeagarri ez deklaratzeko arrazoa.

Bestalde, salgai edo alokatzeko egotea da, neurri txikiagoan, azterlanak aurkitutako etxebizitza hutsak kudeagarrien kategorian sartu ez izanaren bigarren arrazoa.

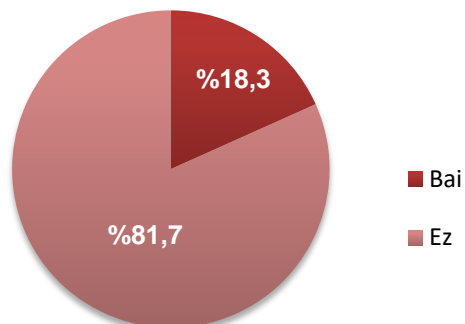
Hala, kudeagarri deklaratu ez diren etxebizitzen % 18,3 alokatzeko eskaintzen da, eta % 21,7 salgai dago.

27. grafikoa: Kudeagarri deklaratu ez diren etxebizitza hutsen ehunekoa, “kudeagarri” izaera azaltzen duten aldagaien arabera: salgai ez egotea, alokatzeko ez eskaintzea, bigarren etxebizitza ez izatea. 2015

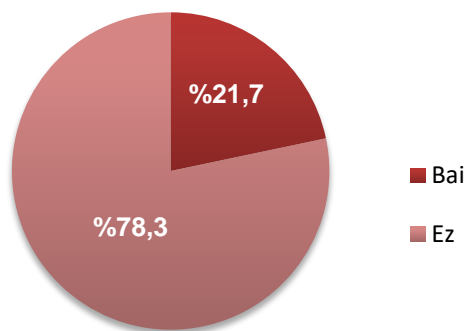
Bigarren etxebizitza



Alokatzeko



Salgai



Iturria: Etxebizitza Hutsen buruzko Estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2015

6. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko udal-politiken esperientziak

6.1- Etxebizitza hutsak mobilizatzeko udal-ekimenak EAEn

Azken urteotan, Eusko Jaurlaritzak etxebizitza hutsak mobilizatzeko bultzatu dituen programa nagusien (Bizigune eta ASAP, batez ere) osagarri gisa, tokian tokiko hainbat proiektu jarri dira abian EAEn, arazo horri heltzeko.

Eusko Jaurlaritzak sustatutako programen azterketa eta ebaluazioa Behatoki honek argitaratutako 2015eko Alokairu Politiken Ebaluazio Txostenean jasotzen direnez, hain ezagunak ez diren udal-esperientzia horiei egingo diegu arreta atal honetan.

Udalerrietan etxebizitza hutsak aurkitzeko proiektu eta ikerketen aurrekariak

Aurretik esan dugun bezala, estatistika ofizialek ez dute etxebizitza hutsen errolda-azterketa egiteko aukerarik ematen tamaina txikieneko udalerrietan. Ezin da, beraz, hirietako auzo eta zona bakoitzari egokitutako neurririk hartu. Aurreko hamarkadaren erdialdetik hona², azterketak eta proiektuak egin dira udalerrietan, hutsik dauden etxebizitzak dinamizatu eta alokatzeko merkatuan jartzeko. Horretarako, honako urrats hauek eman dira:

- Etxebizitza hutsen gaineko azterketak eta inbentarioak, horrelako etxebizitzaren garrantzi erlatibo eta karakterizazio zehatzak egiteko.
- Errehabilitazio-beharrak eta balizko eragingarriak (edo, hala badagokio, zehapenak) aztertzea, etxebizitza horiek mobilizarazteko.
- Etxebizitza horien jabeekin harremanetan jartzea, etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurriak martxan jartzeko.

Proiektu horietan konbinatu nahi izan dituzte, alde batetik, etxebizitzak aurkitzeko teknikak, oinarrizko kontsumoak aztertuz eta administrazio-iturriak optimizatuz, eta bestetik, aurrez aurreko jarduketak, azterketa horien emaitzak egiaztatuz eta, bide batez, jabeekin harremanetan jartzeko.

² Hala, adibidez, etxebizitza hutsai buruzko azterketak egin zituzten 2000ko hamarkadaren erdialdetik aurrera Zumaian, Zarautzen, Irunen, Leioan, Balmasedan eta abar.

Aztertutako ekimenen artean, Leioako Udalak 2014an abian jarritakoa azpimarra daiteke. Ekimen horretan, administrazio-iturrien optimizazioa erabili zuten etxebizitza hutsak aurkitzeko. Erabilitako iturrien artean, azpimarratzekoa da INEren 2011ko Biztanle eta Etxebizitza Errolda, baita bestelako iturriak eta erregistroak ere, hala nola Jabetza Erregistroa, horrelako etxebizitzaren jabeak aurkitzeko.

Balmasedako Udalak, berriz, etxebizitza hutsen inbentarioa egitea erabaki zuen, eskuragarri zuten informazioa zaharkituta zegoelakoan.

Era berean, nabarmentzekoak dira udal horrek etxebizitza hutsen azterketaren bidez lortu nahi zituen helburuak. izan ere, inbentarioa ez ezik, etxebizitza hutsik egotearen arrazoiak ere ezagutu nahi zituen. Horrela, udal-ekimenen alorrean, neurri egokiak hartu nahi zituen etxebizitza horiek merkatuan jartzeko. Ekimenaren azken helburua jabeekin harremanetan jartzea zen, haien etxebizitzak alokatzeko merkatuan ez egotearen arrazoiak ezagutzeko eta etxebizitza horiek mobilizatzeko berariazko neurriak hartzeko.

Ugaoko Udalak ere errolda eta katastroa bezalako administrazio-iturrien optimizazioan oinarritutako ekimena bultzatu zuen etxebizitza hutsak aurkitzeko. Lehen inbentarioa abiapuntu hartuta, elkarriketak egin zituen etxebizitzaren jabeekin, haien profilei egokitutako neurriak eskaintzeko. Proiektuari esker, beste tipologia batzuen artean, herentzian jasotako hainbat etxebizitza aurkitu zituzten. Horiek mobilizatzeko zailtasun nagusia jabeen artean bitartekaritza egiteko beharra zen.

3/2015 Legeak, 2015eko ekainaren 18koak, aurreikusitako Etxebizitza Hutsen Erregistroa sortzea

3/2015 Legeak, 2015eko ekainaren 18koak, Etxebizitzarenak, oso urrats kualitatibo handia eman zuen EAEko administrazio publikoek, politika integralak eta koordinatuak erabiliz, etxebizitza hutsen arazoari heltzeko. Arau horri aurrerapauso handia izan da EAE osoan etxebizitzaren inguruko politiken eta programen arloan diharduten agente publiko eta pribatuentzat, eredu arautzaile eta instituzionala ezartzeko.

Legearen elementu nabarietako bat etxebizitza hutsaren definizioa zehaztea da. Hortik abiatuta, etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurriak ezartzen ditu, besteak beste jenderik gabeko Etxebizitzen Erregistroa sortzea, Legearen IX. kapituluaren lehen atalaren arabera³. Horretarako, lehenik eta behin, udalek jenderik gabeko etxebizitza deklaratu eta Erregistroan sartu beharreko datuak sortu behar dituzte.

Era berean, arazoari aurre egiteko beste alderdi garrantzitsu batzuk arautzen ditu Legeak. Horien artean, ondorengo laburpen-koadroan zerrendatuta ageri direnak aipa daitezke.

3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, Etxebizitzarenak, etxebizitza hutsei buruz jasotzen dituen alderdi nagusiak

1. Definizioak: etxebizitza hutsaren edo jenderik gabekoaren kontzeptua eta etxebizitza egoki erabiltzea (3. eta 56. artikulua).

- Jenderik gabeko etxebizitza: Jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe dagoelako bere funtzio soziala betetzen ez duena, hura ez erabiltzea justifika dezakeen arrazoirik egon gabe, lege honetan eta lege hau garatzen duen araudian aurreikusitako baldintzen arabera.

Etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera.

- Etxebizitza egoki erabiltzea: Etxebizitza bere funtzio sozialari jarraiki eta bere tamainaren eta ezaugarrien eta erabiltzaileen arteko erlazioaren arabera erabiltzea da, jenderik gabe edo gainokupatuta dagoen etxebizitzarena bezalako egoerarik gertatzen ez delarik arrazoirik gabe.

2. Jenderik gabeko etxebizitza eta hori justifikatzen duten arrazoiak (56. artikulua, 2. puntua)

- Jarraituki okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da baldin etxebizitza bigarren bizitexea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen badira. Halaber, okupatu gabe egotea justifikatzen duen arrazoiak dela joko da titularra irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.

3. Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa (56. artikulua, 3. puntua)

- Jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa dagokion udalak erabaki ahal izango du, edo, bestela, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jurlaritzako sailak, dagokion udalari entzun ondoren. Nolanahi ere, ebazpena emateko, administrazio-prozedura bati jarraitu beharko zaio, eta etxebizitzaren titularrei entzun beharko zaie prozedura horren barruan.

³ Gaur egun artikulua bertan behera utzi da Konstituzio Auzitegia autuaren ondorioz



4. Jenderik gabeko etxebizitzaren kanona (57. artikulua)

- Etxebizitzaren jabetzaren funtzio soziala bete dadin sustatze aldera, kanon bat ezartzen da jenderik gabe dauden etxebizitzaren gainean. Kanon hori zergaz bestekoa izango da, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu daudenen gainean ezarriko dute Euskal Autonomia Erkidegoko udalek, eta kontzeptu horrengatik lortutako diru-sarrerek udal lurzoru-ondarea hornituko dute.
- Kanona urtero likidatuko da eta jenderik gabeko etxebizitzaren deklarazioa administrazio-bidean behin betiko egintza bihurtzen denetik aurrera. Kanonaren karga 10 euro izango da metro karratu erabilgarri eta urte bakoitzeko, eta % 10 handituko da etxebizitzak aipatu den egoeran dirauen urte bakoitzeko, hasierako zenbatekoaren hirukoitza gainditu gabe betiere.

5. Jenderik gabeko etxebizitzaren nahitaezko alokairua (59. Artikulua, gaur egun bertan behera aipatutako Konstituzio Auzitegiaren autuaren ondorioz)

- Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnak nahitaez alokatu beharra ezarri ahal izango da baldin eta kokatuta dauden eremuetan etxebizitzaren eskaria eta premia badagoela frogatzen bada. Udalek ezarri ahal izango dute nahitaez alokatu beharra, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak. Azken kasu horretan, dagokion udalari entzun beharko zaio.

Etxebizitza hutsen udal-inbentarioa sortzeko proiektua

Bilboko Udalak proiektu berritzaile bat jarri berri du martxan. Proiektuaren arabera, hasierako inbentario hori kontrastatu egingo da hiriko auzo batean egingo den proiektu pilotu batekin. Hortaz, hilabete batzuk igaro beharko dira lortutako datuak baloratzeko.

Bilboko Udalaren Etxebizitza Sailarentzat, inbentario hori nahitaezko tresna da, egungo egoera sakonki ezagututa, etxebizitza hutsak kudeatu eta mobilizatzea helburu duen politika egokia planifikatzeko eta, horrela, gaur egun dagoen etxebizitza-eskariari erantzuten laguntzeko.

Zentzu horretan, proiektuak egokitzat jotzen du, alde batetik, Bilbon aplikagarri diren etxebizitza hutsak mobilizatzeke politikei buruzko gomendioak egitea, eta bestetik, Estatuko eta Europako 100.000 biztanle baino gehiago dituzten beste udalerrri batzuetako esperientziak aintzat hartzea.

Ekimenaren arduradunen hitzetan, Bilboko Udalaren Gobernu Taldeak herri-ekimen bati erantzuna emateko hartutako erabakiaren ondorioa da proiektua. Erabakia, hain zuzen ere aldatzeko zuzenketa bat, 2015eko urriaren 29an egindako Udalbatzak onartu zuen, eta horren bidez honako konpromiso hauek hartu zituen Udalak:



“Udaletxe honek titulartasun publiko zein pribatuko etxebizitza hutsen inbentarioa egingo du. Eta bere jabetzakoak hiritarren bizileku- premien zerbitzura jar daitezen beharrezko diren neurriak hartuko ditu, bereziki judizialki lehen etxebizitzaz desjabetu diren fede oneko zordunentzat”.

Esan dugun bezala, proiektua diagnostiko hutsa egitea baino gehiago da. Izan ere, *Jenderik gabeko Etxebizitzen Udal Inbentarioa* egitea du helburu, geroago hori *Etxebizitza Hutsen Erregistro Autonomikoan* sartzeko, Eusko Jaurlaritzak azken hori abian jartzen duenean (lehen adierazi den bezala, Konstituzio Auzitegiak oraingoz bertan behera utzi du atal hau garatzen duen artikulua). Esan beharra dago etorkizunean etengabe eguneraturik egongo den Erregistroa prestatu eta erabiltzea aurreikusten duela proiektuak. Proiektuak honako helburu operatibo hauek finkatu ditu inbentarioarentzat:

- Etxebizitza Legeak agindutakoa betetzeaz gain, etxebizitza mobilizatzeko politikak lantzeko euskarri izan behar du. Helburu horretarako, ahal den daturik gehien jaso behar ditu jenderik gabeko etxebizitzetara buruz, zeregin hori errazteko.
- Erregistroa aldizka elikatze xedez, behin inbentarioa sortuta, hori etengabe eguneratzeko metodo bat asmatuko da, jatorrizko erregistroetako datuak bertara sartuz.

Horrez gain, lehendik dauden erregistroetan oinarritutako azterketaren lehen fasean lortzen diren datuen zehaztasuna hobetzeko, hiriko auzo batean esperientzia pilotu bat egiteko ekimena jarriko da martxan. Horren bidez, informazio gehiago eskuratuko da, aurrez aurreko lana erabiliz; besteak beste, aurkitutako jabeekin harremanetan jarri .

Aztertutako udal-esperientzietan oinarritutako ikasketa eta balorazio batzuk

Udal-esperientzien azterketa egiteko, kontaktatu diren etxebizitza-arduradunen balorazioak eta proiektu horien emaitzei buruz eskuragarri dauden txostenak erabili ditugu⁴.

Oro har, proiektu horiei esker, etxebizitza hutsen kopurua zehaztu eta horien karakterizazioa egin ahal izan dute, mobilizazio-programa eraginkorrak martxan jartzeko.

Kontsultatutako etxebizitzaren alorreko udal-arduradunen hitzetan, proiektu horiek duten elementu berdina hauxe da: diagnostikoari esker, etxebizitza hutsen hasierako inbentarioa egin dute, eta etxebizitza hutsik egotearen arrazoietan sakondu, errealitate bakoitzari egokitutako neurriak hartzeko (etxebizitza mota, auzoa eta ingurunea, etxebizitzaren prezioa, profil sozioekonomikoa eta abar kontuan hartuz).

⁴ Horien artean, azpimarratzekoa da Bartzelonako Diputazioak egindako txostena, *Estrategies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat* izenekoa; bertan, udal-programen ebaluazio integrala egiten da, eta Euskadin bultzaturikoak nabarmentzen dira.



Udal-proiektu horiei esker, kasu batzuetan (adibidez, Balmasedan) agerian geratu da, alde batetik, etxebizitza horien jabeen artean oso eskasa dela alokairu-programa publikoei buruzko ezagutza, eta bestetik, aurkitutako etxebizitza kopurua uste baino askoz handiagoa dela. Hori ikusita, Balmasedako Udalak zenbait neurri hartu ditu, horien artean honako hauek:

- 1.- Eusko Jaurlaritzarekin hitzarmenak sinatzea, Bizigune eta antzeko etxebizitza hutsen programa publikoak tramitatzeko.
- 2.- Etxebizitza hutsak alokatzeko merkatuan jartzen dituzten jabeen zerga-hobariak emateko aukera aztertzea.
- 3.- Etxebizitzak birgaitzeko udal-programak sustatzea, batez ere laguntza eta dirulaguntzei dagokienez, eta finantzaketa-lerroak hobeto ezagutaraztea.

Leioako Udalak aurrera daraman proiektuari dagokionez, Udalak bi hitzarmen sinatu zituen Eusko Jaurlaritzarekin (Alokabide sozietate publikoaren bidez), herrian Bizigune eta ASAP programak ezartzeko.

Ugaoko Udalaren proiektuaren kasuan, etxebizitza hutsen jabeen 1.000 euroko dirulaguntza eskaini zitzaion etxea birgaitzen laguntzeko, baldin eta etxebizitza babestutako alokairua bideratzen bazuten (hitzarmena Bizigunerekin eta ASAPekin). Proiektuen berehalako emaitzak alde batera utzita, ikasketa gisara, arduradunek beharrezkotzat eman dituzte honako hauek:

- Horrelako ekimenek jarraipena eta iraupena izatea, jarraipena eta bitartekaritza egingo dituen zerbitzu iraunkor baten bidez. Zerbitzu horretan erakundeek esku har lezakete, etxebizitza hutsen mobilizazioa errazteko.
- Bizigunek etxebizitzak onartzeko eskatzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aztertzea, eta etxebizitza batek programan parte hartzeko baldintzak malguagoak izatea.
- Alokabidek udalei laguntzea etxebizitzaren arloan, eskualde mailako leihatila bakarreko zerbitzu baten bidez kudeaketa koordinatua eginez. Zerbitzu horrek etxebizitza-politikaren alderdi guztiak hartuko lituzke barne (birgaikuntza, alokairua, etxebizitza hutsa eta abar).

Beste udal batzuek eragingarri ekonomikoak erabili dituzte Bizigune programa osatzeko, esaterako etxebizitzak merkatuan jartzen dituzten jabeentzako dirulaguntzak etxebizitzak birgaitzeko. Hala, adibidez, Zarauzko Udalak dirulaguntza-programa bat jarri du martxan, etxebizitzak alokairu babestuaren merkatuan jartzen dituzten jabeentzako hileko dirulaguntzak barne hartuta (200 euro gehienez), baita ordainketa bakarreko dirulaguntzak ere etxebizitzak egokitzeko; dirulaguntza horiek egindako gastuaren % 50ekoak dira (zergak kanpo utzita), eta gehienez 3.000 €-koak etxebizitzako.



Bilboko Udalak 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, dela-eta sustatutako proiektuari dagokionez, proiektua martxan jarri berria denez, datozen hilabeteetan jasoko dira lehenengo emaitzak. Proiektu berritzailea denez, geroago kontrastatu egingo da, hiriko auzo batean gauzatu beharreko proiektu pilotuaren bidez. Izan ere, auzo horretako etxebizitza hutsak mobilizatzeko aukera emango duten neurriak ezarriko dira.

Inbentarioari esker, hiriko auzo bakoitzeko etxebizitza hutsen egoeraren diagnostikoa errazteko informazio eguneratua ez ezik, etxebizitza horien karakterizazioa egin ahal izango da, baita haien jabeekin harremanetan jarri ere, etxebizitza hutsak mobilizatzeko politika eta programa egokituak diseinatu eta ezartzeko.

Zentzu horretan, proiektuak egokitzen jotzen du, alde batetik, Bilbon aplikagarri diren etxebizitza hutsak mobilizatzeko politikari buruzko gomendioak egitea, eta bestetik, Estatuko eta Europako 100.000 biztanle baino gehiago dituzten beste udalerrri batzuetako esperientziak aintzat hartzea.

6.2. - Etxebizitza hutsak mobilizatzeko joerak eta orientabideak estatuan eta nazioartean

Jardunbide egokiak begiratzea eta benchmarkinga ohiko teknikak dira aztertutako errealitate jakin batean erabil daitezkeen ikasketak ateratzeko, edo errealitate horren inguruko eztabaida aberastuko duten inspirazio-iturriak aurkitzeko.

Etxebizitza hutsen mobilizazioaren arloan, ugariak dira jardunbide arrakastatsuen erreferentziak. Hala ere, jardunbide horiek askotariko testuinguruetan erabili dira, eremu geografiko ezberdinetan (udalerrria, eskualdea, lurraldea, estatua), errealitate sozioekonomiko ezberdinetan eta ikuspegi ezberdineko estrategietan, batzuk zigor-neurriak hartzera bideratuak (zergak, zigorrak, nahitaez alokatu edo saltzea, desjabetzea edo eraistea) eta beste batzuk eragingarriak hartzera (zerga-hobariak, finantzaketa-laguntzak). Hortaz, jardunbide horien “egokitze-irakurketa” egin behar dugu.

Zentzu horretan, etxebizitza mobilizatzea helburu duten estrategia edo proiektuetan sakonduko dugu, maila ezberdinetan: estatu-mailako ikuspegitik hasita, udal-maila eraginkorragoraino. Estrategia eta proiektu horiek EAEn gaur egun dauden premia edo egoeretara eramateko moduko ezagutzak eman ditzakete, egungo lege-esparruak ematen dituen eskumen eta maniobra-marjinak kontuan izanda.

6.2.1. Britainia Handiko eredia (Birmingham, Manchester, Liverpool...)

Erresuma Batuko hainbat hiritan garatutako ekimenak eredurik osatuenetako bat dira etxebizitza hutsen mobilizazioaren arloan. Iraunaldi luzeko (10 urtetik gora zenbait hiritan) estrategia eta ekimenak dira; horri esker, emaitza kontrastatuak eta ebaluatuak ditugu.



A. TESTUINGURUA

Erresuma Batuko etxebizitza hutsak mobilizatzeko estrategiak zenbait kolektibok etxebizitza eskuratzeko zituzten zailtasunak zirela-eta sortu ziren. Zailtasun horiek ikusita, erakunde “independente” batzuek etxebizitza hutsen arazoa jarri zuten mahai gainean, eta gobernuari presioa sartu zioten, neurriak har zitzan.

Ilido horretan, azpimarratzekoa da **Empty Homes Agency**⁵ erakundeak gobernuari presioa sartzeko eta etxebizitza hutsen mobilizazioa erraztuko zuten neurriak sustatzeko bete zuen zeregina.

B. IKUSPEGIA

Gauzak horrela, **gobernu zentralak arau- eta finantza-esparrua sortu zuen, council bakoitzak tokian tokiko diagnostikoak eta estrategiak garatu eta gauzatzeko tresnak eskuragarri izan zitzen**. Horrela, hiri bakoitzak berariazko helburuak baditu ere, praktikan antzekotasun handiak daude guztien artean.

Bideari ekin zioten lehen hirietako bat **Birmingham** izan zen, eta hiri horrek lortu du etxebizitza huts gehien mobilizatzea, 2011. urtean **New Homes Bonus** programa abian jarri zenetik. Gainera, hiri horren estrategia erreferentzia izan da Erresuma Batuko beste hiri batzuentzat.

Beste hiri batzuek, hala nola **Manchesterrek** eta **Liverpoolek**, etxebizitza hutsen ehunekorik handienak dituzte, baita emaitzarik onenak ere balio absolutuetan, etxebizitza hutsen mobilizazioaren aldetik, datuak argitaratu diren azken epealdian (2014-2015). Hiri horiek nolabaiteko antzekotasuna dute gure inguruko kasu batzuekin, esaterako Bilborekin eta horren metropolialdearekin, hiri-ereldaketako prozesu konplexuak direla-eta. Prozesu horiek esku-hartze garrantzitsuak eragin dituzte industria-eskualdeetan, industriari eta portuari lotutako iraganetik hirugarren sektoreari lotutako ekonomia batera igartzeko, non turismoa ere elementu nabarmena den.

C. ESTATU MAILAKO TRESNAK

Funtsean 3 tresna mota dira, eta egonkortasun handia eskaintzen dute, batez ere ekonomiaren ikuspegitik, tokiko gobernuek epe ertain eta luzeko estrategiak garatzeko.

C.1. Finantza-laguntzak eta dirulaguntzak

- **New Home Bonus:** dirulaguntzak ematen dizkie tokiko gobernuei, etxebizitza-parkearen hazkunde garbiaren arabera. Horretarako, kontuan hartzen ditu, bai mobilizatutako etxebizitza hutsak, bai eraikitako etxebizitza berriak, baita etxebizitza bihurtutako bestelako onibarrak, merkataritza-lokalak adibidez.
- **Birgaitzeko laguntzak:** gaur egun ez dago *National Empty Homes Loans Fund (NEHLF)*⁶ delakoa, baina konderri edo udalerrri batzuetan **antzeko** eragingarriak daude (*Exeter empty homes loan* eta abar). Bestalde, eraginkortasun energetikoari lotutako hobekuntzak finantzatu edo laguntzeko programak sortzen dira aldi berean.

⁵ <http://www.emptyhomes.com/>

⁶ Nazio-mailako programa bat da eta haren helburua etxebizitza birgaitu edo egokitzeko emandako maileguak hobaritzea da, baldin eta etxebizitza horiek alokatzeko merkatura bideratzen badira, baldintza jakin batzuetan.

C.2- Fiskalitatea

Tokiko gobernuek eskumena dute *Council Tax* (OHZren antzekoa) delakoan errekareruak edo dedukzioak egiteko. Hona hemen ohikoenak:

- % 150erainoko errekareruak etxebizitza hutsetarako.
- Etxebizitza hutsak birgaitu edo egokitzeko dedukzioak, ondoren etxebizitza horiek alokatu edo saltzeko.

C.3. Neurri exekutiboak

- **EDMOs (*Empty Dwelling Management Orders*)**. Behin-behinekoak edo behin betikoak izan daitezke, eta *Housing Act 2004* delakoan sartuta daude. Horien bidez, tokiko gobernuek onibarra kudeatzeko eskubidea dute 7 urterainoko epealdian, baina jabetza-eskubidea kaltetu gabe. Prozesu luze eta neketsuak dira eta muturreko kasuetan soilik erabiltzen dira. Hala, 2014an horrelako 17 prozesu soilik zenbatu ziren, eta indarrean jarri zen 2006. urtetik hona guztira 108 prozesu.
- **CPO (*Compulsory Purchase Order eta Enforced Sales*)**. Bi prozesu dira; horien bidez, etxebizitza hutsaren jabeak saldu egin behar du. Funtsean, etxebizitza hutsa desjabetzea edo enbargatzea da, saltzeko edo enkantean jartzeko. Prozesua monitorizatu egiten da, merkatuan jartzeko helburua betetzen dela bermatzeko.

Lehen neurria hartzen da interes publiko handia dagoenean, hots, etxebizitza bizileku-premia larriak dituen eskualde batean dagoenean eta jabeak merkatuan jarri nahi ez duenean.

Bigarren neurria hartzen da jabeak zergak egunean ez baditu edo administrazioak haren onibarraz arduratzeagatik gastuak egin baditu.

D. TOKIKO ESTRATEGIEN FUNTSEZKO ELEMENTUAK⁷

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko estrategiak eta planak diseinatzeko ereduak hainbat etapa ditu. Hona hemen.

D.1 Diagnostikoa: Estrategiak eta ekintza-planak **diagnostiko** zehatz bat dute oinarri. Diagnostikoak honako hauek jasotzen ditu normalean:

- Testuinguruko elementuak, bai nazioartekoak (arau- eta finantza-esparrua), bai tokian tokikoak (hirigintza-planak, estrategiak eta beste arlo batzuetako udal-helburuak).
- Informazio kuantitatibo eta kualitatibo zehatza hutsik dauden etxebizitzetara buruz, eta biztanleriaren zein etxebizitza-premien proiektzioak, zehatz-mehatz azalduta eremuak, etxebizitzaren tipologia eta ezaugarriak, zenbat denbora daramaten hutsik eta abar. Etxebizitza hutsei buruzko informazioa *Council Tax*-etik eskuratu ohi da, baita herritarrek, erakundeek edo jabeek parte hartzeko hainbat bide erabiliz ere (webguneak, inkestak...).

⁷ Liverpool City Council Empty Homes Strategy 2014-2016, Liverpool's Housing Strategy 2013-2016, Birmingham City Council Private Sector Empty Property Strategy 2013-2018

D.2. Estrategia: Diagnostikotik abiatuta, jabe pribatuen eskuetan dauden etxebizitza hutsak mobilizatzeko helburuak eta lehentasunak zehazten dira, baita horiek betetzeko lan-ildoak ere. Honako hauek nabarmentzen dira:

- Etxebizitza hutsak mobilizatzeko estrategiak eta helburuak beste etxebizitza-estrategia zabalago batzuetan txertatzea, baita udalerriko gizarte- eta hirigintza-politiketan ere.
- Jarduketa-planak ezartzeko berariazko taldeak edo egiturak sortzea.
- Elkarlaneko ikuspegia, tokiko agenteek (batez ere elkarte, enpresa, inbertitzaile eta beste udal-erakunde batzuek) parte hartuz eta inplikatur.
- Etxebizitza hutsen jabeekin bitartekaritza egitea helburu duten estrategiak. Normalean, disuasio-tresnak eta eragingarriak konbinatzen dira. Muturreko kasuetan neurri gogorragoak aplikatzen dira, beste neurri batzuek eraginik ez badute.
- Ebaluazioa eta jarraipena: etxebizitza hutsen monitorizazioa eta etxebizitza hutsen parkeari buruzko aldizkako informazioa lortzeko bultzatutako ekintzen eragina.

D.3. Ekintza-plana – Lan-prozedura: Etxebizitzak hutsik egotearen arrazoiak askotarikoak dira, eta irtenbidea ez da bakarra. Hortaz, ekintza-planek hainbat ekimen eta irtenbide proposatzen dituzte, esku hartzeko ildo batzuen inguruan artikulatuak. Horietan jarduteko bi era daude:

- Erreaktiboa, tokiko herritarrek edo erakundeek etxebizitza hutsen inguruan aurkeztutako eskaera edo kexei erantzuna emateko (Liverpoolen 1.300 bat jasotzen dira urtean).
- Proaktiboa, lehentasunezko zatitza jotzen diren zonak eta etxebizitzak lantzeko.

Bi kasuetan prozedura honi jarraitzen zaio:

- Jabeak identifikatu eta haiekin harremanetan jartzea.
- Pertsuasio-lana, aukera guztiei buruzko aholkuaren bidez, eta etxebizitzak merkatuan jartzen laguntzea, behar izanez gero prozesu osoan lagunduz.
- Ezinbesteko kasuetan, “muturreko” lege-neurriak (EDMOs eta abar).

Esku hartzeko bi lerro nagusiren inguruan sailkatzen dira identifikaturiko ekintza guztiak:

D.3.1. Finantzariora: Mota horretako ekimenak erabiltzen direnean, egindako inbertsioa berreskuratu egiten da, bai mailegua itzuliz, bai etxebizitza salduz edo alokatuz. Horrela, berreskuratzen diren fondoak eskuratzen diren fondo berriei gehitzen zaizkie, inbertsioa handituz joateko. Gainera, finkatutako lehentasun geografikoei jarraikiz, ekimenak eremu jakin batzuetan kontzentratzen dira, ahal den eraginik handiena izateko. Honako hauei zuzendu ahal zaizkie:

- Jabeei: jabeentzako maileguak eta dirulaguntzak, etxebizitzak birgaitu eta merkatuan jartzeko.
- Administrazioari: luzaroan hutsik egon diren etxebizitzak erosteko finantzaketa ematea *council* edo udalari, eraikuntzako enprekin sinaturiko esparru-hitzarmenen bidez birgaitu eta merkatu librean saltzeko edo erregistratutako hornitzaileen bidez alokatzeko.
- Erregistratutako hornitzaileei: inbertsio pribatua erakarri eta higiezinaren gestioa esternalizatzeko formulak; besteak beste, hornitzaile horiek etxebizitza hutsak eskuratzeko egiten dituzten eskaintzak finantzatzea, ondoren etxebizitzak merkatu librean jartzeko, salmenta edo lagapen/errentamendu eta birgaikuntza (“lease and repair”) formulen bidez. (eskualdeko eta azpieskualdeko programak daude).



D.3.2. Legala: Etxebizitza hutsen kontrola eskuratzeko lege-ekintzak garatzea, EDMOs, CPOs eta antzeko prozesuen bidez; ondoren, hitzarmenak erregistratutako hornitzaileekin, etxebizitzak mantendu eta kudeatzeko. Horrelako ekimenak hainbat arau-garapenekin lotuta daude (Building Act, Housing Act, Hirigintzako Udal Planak, Public Health Act, Environmental Protection Act, Prevention of Damage by Pests Act...).

D.3.3. Beste ekimen batzuk: Plan horien barruan bestelako ekimenak daude, batzuk zuzenean etxebizitzaren mobilizazioarekin zerikusi zuzena dutenak (etxebizitzak libera baten truke), eta beste batzuk tresnen sorrerarekin, agenteen koordinazio-taldeekin, ebaluazioarekin eta abarren sorrerarekin lotutakoak. Berariazko ekimen horiek etxebizitzari eta hirigintzari buruzko beste plan zabalago batzuen barruan sartzen dira, eta horietan honelako ekimenak aurreikusten dira: gehiegizko stocka eraistea, enprekin elkartu edo lankidetzan jardutea area jakin batzuk berroneratzeko, etxebizitzaren estandarrak handitzea eta abar.

E. ERAGINA - EMAITZAK⁸

Erresuma Batuko etxebizitza-politikak, neurri handi batean, etxebizitza berria eraikitzeko helburua badu ere, etxebizitza hutsen arloan garatutako ekimenek nahiko emaitza onak izan dituzte, oro har. Halere, *New Homes Bonus* direlakoak ordaintzeko ezberdintasun handiak daude udalerrien artean, baita mobilizatutako etxebizitzaren artean ere, stockaren hazkunde osoa kontuan hartuta.

Erresuma Batuan 93.000 etxebizitza mobilizatu dira 2011z geroztik

- Birmingham: 3.760 etxebizitza
- Liverpool: 2.913 etxebizitza
- Manchester: 2.325 etxebizitza

Tokiko administrazioarentzako finantzaketa osoa *New Homes Bonusen* bidez: 2.216,5 milioi libera

- Birmingham: 36,0 milioi libera
- Liverpool: 11,4 milioi libera
- Manchester: 31,8 milioi libera

⁸ New Homes Bonus: Aggregate numbers of homes recognised for the four years 2011-12 to 2014-15

6.2.2. Frantziako eredia

Frantziako ereduak mota askotako tresnak ditu. Halere, ez du etxebizitza hutsari begirako estrategia zehatzik, alde batera uzten baditugu zerga-tresna batzuk (*Taxe sur les logements vacants*) edo lege-tresna batzuk (*Réquisition de logements vacants*). Edonola ere, tresna horiek ez dira oso eraginkorrak izan orain arte.

Sistemaren eraginkortasunik eza ez da mugatzen etxebizitza hutsen mobilizazioa helburu duten ekimenetara. Duela gutxi, Frantziako Gobernuak etxebizitza-politiken ebaluazioa egin du, eta ondorioa izan da sistema konplexuegia, garestiegia eta ez-eraginkorra dela. Gauzak horrela, adostasun handia dago etxebizitza-politikak berritzeko beharraren inguruan. Politika horiek, orain arte, etxebizitza berria eraikitzeke helburua izan dute, argi eta garbi (urtean 500.000 etxebizitza berri eraikitzeke helburua).

2016an, Emmanuelle Cosse (Alderdi ekologistako aurreko idazkari nazionala) Etxebizitza Ministeriora heldu zenean, etxebizitza hutsen mobilizazioak protagonismo handia hartu zuen, eta etxebizitza-politiketan esku hartzeko lehentasunezko 3 ardatzetako bat bihurtu zen.

Esku hartzeko lehentasunezko ardatzak:

1. Etxebizitza hutsak mobilizatzea, diru-sarrera txikiko familiei ostatu emateko.
2. Eraikinen berrikuntza energetikoa azkartzea.
3. Ekoauzoen belaunaldi berria garatzea.

A. TESTUINGURUA

Azken 30 urteetan, Frantziak bere BPGaren % 2 inguru bideratzen du etxebizitza-politiketara. Helburu horretara diru gehien bideratzen duen EBko estatua da (60.000 milioi euro 2013an, 40.000 milioi 2014an). Halere, ez du konpondu etxebizitza eta, zehazkiago, etxebizitza hutsa eskuratzeko arazoa. Areago, arazoa larriagotu egin da, eta hori gertatzen ari zen neurrian, tresna eta agente berriak sartu dira etxebizitza-politiketan. Ondorioz, politika horien sistema konplexua eta ez-eraginkorra da gaur egun.

Horrez gain, Frantziako Estatistika Institutuaren datuen arabera, 2014an guztira 2.828.000 etxebizitza zeuden hutsik (etxebizitza-parkearen % 7,8), hots, 2005ean baino 800.000 gehiago. Datu horiek zerikusia dute Frantzian azken hamarkadetan etxebizitzaren prezioak izandako igoera nabariarekin.

Hala, azken 30 urteetan, etxebizitza-eskaintzaren prezioa laukoiztu egin da; bestalde, alokatzeko etxebizitzaren (batez ere babestutakoaren) eskatzaile izan litezkeen herritarren egoera sozio-ekonomikoa ia ez da hobetu.

B. FRANTZIAKO ETXEBIZITZA POLITIKAREN ARAZO NAGUSIAK

Frantziako etxebizitzaren egoera konplexua hain atal mugatuan laburtzea zaila bada ere, azken urteotako etxebizitza-politiken diagnostikoa egitean hainbat faktore kritiko ondorioztatzen dira aztertutako txostenetatik:

- Etxebizitza-politiketan esku hartzen duten agenteen arteko koordinazio eraginkorrik ez izatea da nabarmenetako bat. Hori gertatzen da, bai administrazio publikoaren maila guztien artean, bai etxebizitzak eta programak kudeatzeaz arduratzen diren agentzia eta erakundeen artean.
- Hainbeste programa, tresna eta eragile egoteak hainbat helburu dituen agertokia sorrarazten du. Helburu horiek askotan ez dira argiak, eta kontrajarrira ere egon daitezke (adibidez, Estatuak hiri-hedapenaren aurka egiten duen borroka vs. udal gehienek gehiegizko dentsitatearen aurka egiten dutena). Programa edo tresna gehiegi daude gaur egun, 60 baino gehiago, askotariko helburuak dituztenak. Horiek bi motatakoak izan daitezke: herritarrentzako laguntzak (eskaria) eta "harriarentzako" laguntzak (eskaintza). Horiek izan daitezke dirulaguntzak, finantzaketarako laguntzak edo zerga-eragingarriak.
- Etxebizitza-eskaria sustatzeko edo etxebizitza eskuratzea errazteko dirulaguntzen kasuan, oro orokorrak dira eta herritar gehienengana iristen dira. Zenbait ikerlanek frogatu dutenez, horrelako laguntzek eragin erabakigarria izan dute prezioak garestitzeko. Zehazki, alokairuaren kasuan, maizterrek jasotzen dituzten dirulaguntzen % 78 alokairuaren prezio-igoerak xurgatzen du. Beraz, geroz eta argiago dago horrelako laguntzak murriztu eta esku-hartze sozialeko ekimenetara mugatu behar direla.

Azkenik, aurrekontuen ikuspegitik, Frantziako etxebizitza-politiketarako aurrekontu osoaren % 43 (40.000 milioi euro 2014an) eskariari eusteko tresnetara bideratzen da, eta eskaintzarako laguntza % 17koa da.

C. ESTATU MAILAKO ESKU HARTZEKO PROPOSAMEN BERRIAK

Orain arte, etxebizitzak mobilizatzeko politikak zigorretara bideratu dira Frantzian, zerga-tresnen bidez (*Taxe sur les logements vacants*) edo lege-tresnen bidez (*Réquisition de logements vacants*). Gaur egun, badirudi estrategia aldatzen ari dela eta irabazi-irabazi ikuspegia hartzen ari dela, jabeei eragingarriak eskainiz.

Nazio-mailako bitartekaritza eta zerga-hobariak

Edonola ere, lehenago antzeko ekimenak probatu dira, eta ez dute arrakasta handirik izan. Kasu honetan, 3 urtean 50.000 etxebizitza mobilizatzea da helburua, Ministerioak lehentasunezko zonetan kudeagarritzat jotzen dituen 100.000etatik. Etxebizitza horiek alokairu sozialeko merkatura bideratuko dira, eta 115.000 bat lagunek ostatu hartzeko balio izango dutela jotzen da.

Prozedura ez dago zehaztuta oraindik, baina, beste programa batzuetan gertatzen den bezala, jabeek konpromisoa hartuko dute etxebizitzak merkatuko prezioetik behera alokatzeko, eta Etxebizitza Agentzia Nazionalaren (ANAH) bitartekaritza eta laguntza izango dute. Baina, kasu honetan, berritasuna eta jabeentzako erakargarri nagusia haiek lortuko dituzten zerga-hobariak izango dira, nahiz eta 2017ko Finantza Lege-proiektuan oraindik onartuta ez dauden. Eragingarri horiek **Borloo ancien** delakoaren eboluzioa izango dira, baina, horien erakargarritasuna handitzeko, erraztu eta tokiko errealitateetara egokitu egin dira.

Edonola ere, tresnak alde batera utzita eta eragingarriak oso handiak ez badira, ematen du emaitza positiboak lortzeko funtsezkoa izango dela horrelako ekimenei ikuspegi proaktibo eta partaidetza/elkarlanekoa ematea, aurreko esperientzien emaitzei erreparatzen badiegu.

Borloo ancien (2006)

ANAHrekin sinatutako hitzarmenaren arabera higiezinak dituzten jabeak baliatu daitezke zerga-programa horretaz. Horren arabera, jabeak higiezinaren kapitalaren errendimenduen gaineko zerga-dedukzioa lortzen du errenta-aitorpenean, hitzarmena indarrean dagoen bitartean. Dedukzio horien ehunekoa aldakorra da, maizterrari kobratzen zaion errentaren arabera:

- Oro har, higiezinetik lortutako errenta ezargarrien gaineko % 30ekoa.
- Alokairu soziala bada, % 60koa, eta lehentasunezko zonetan alokairu "oso soziala" bada, % 70ekoa.
- Horrez gain, hitzarmenaren hasieran, jabeak ANAHren dirulaguntza lortu dezake, higiezinaren hobekuntza-lanak egiteko.

D. FRANTZIAKO TOKIKO ESPERIENTZIA BATZUK

D.1. Multiloc Paris

Parisko Udalak antzeko ekimena bultzatu du. Kasu honetan, programan parte hartzen duten jabeek konpromisoa hartuko dute euren etxebizitza % 20 merkago alokatzeko merkatu libreko erreferentziazko prezioa baino (prefekturak zehazten ditu erreferentziazko prezio horiek). Baina Ministerioaren programarekin ez bezala, programa honekin, zerga-eragingarriak eman beharrean, jabe eta higiezinaren agentzia laguntzaileentzako dirulaguntzak proposatzen dira. Bestalde, kasu honetan, etxebizitzaren kudeaketa hitzarmenari atxikitako higiezinaren agentziaren eskuetan geratzen da beti.

Jabearentzako dirulaguntzak

- 2.000 € programan parte hartzeagatik (ordainketa bakarria)
- 7.000-8.000 € etxebizitza birgaitu behar bada, luzaroan jenderik gabe egon bada (ordainketa bakarria)
- 2.000-3.000 € "egokitu eta edertzeko" (ordainketa bakarria)
- 250 € diagnostiko teknikoak egiteko (ordainketa bakarria)
- 400 € urtean (2015eko zenbatekoa) kaudimengabezien aurkako berme partzialerako
- 1.000 € hitzarmena berritzen den aldi bakoitzean (3 urtean behin)
- Horrez gain, *Borloo ancien*-eko zerga-eragingarriak erabil daitezke

Agentzientzako dirulaguntzak

- 1.000 € eskuratutako etxebizitza bakoitzeko / 1.200 €, etxebizitzak 6 hilabete baino gehiago badarama hutsik

D.2. Lilleko etxebizitza hutsen “birziklatzea”, alokairu sozialera bideratzeko

Lilleko ereduak antz handiagoa du Britainia Handiko hirietakoarekin, eta Estatuko zerga-alorreko disuasio-neurriak (*Taxe sur les logements vacants*, 2015ean aldatua) konbinatzen ditu Estatuak finantzatutako edo udalak berak sustatutako etxebizitzak birgaitzeko programekin (ANAH).

Kasu honetan, etxebizitza hutsak merkatura itzultzeko prozesua udaleko teknikariek gidatzen dute, *La fabrique des quartiers* sozietate publikoarekin elkarlanean. Prozesuaren hasieran etxebizitzak identifikatzen dira, datu fiskalen bidez eta herritarren parte-hartzearen bidez.

Ondoren, diagnostiko tekniko egiten da higiezinaren egoerari eta jabetzari buruz. Geroago, bideragarri jotzen bada, desblokeatzeko prozesuari ekin eta etxebizitza mobilizatzen da, horretarako programarik egokienaren bidez (jabeentzako dirulaguntzak etxebizitza merkatuan jartzeko edo udalak edo beste jabe batek etxebizitza erostea, ondoren birgaitzeko...).

6.2.3 Hàbitat 3 (Katalunia) - Lankidetzaren publiko-privatuaren eredua

EHBk etxebizitza hutsari buruz 2014an egindako txostenak Estatuko etxebizitza hutsak mobilizatzeko politika eta programei buruzko azterketa konparatua egin zuen, administrazio publikoen ikuspegitik. Hori dela eta, txosten honek hirugarren sektoreari begiratu dio, ekimen berritzaile eta interesgarrien eragilea izan baitaiteke, sektore publikoak datozen urteetan aurre egin beharko dion aurrekontu-testuinguru konplexuaren barruan.

Zentzu horretan, Kataluniako Hàbitat 3 esperientzia aukeratu dugu, duen esperientzia luzea dela-eta. Alokatzeko etxebizitzaren parke publikoa kudeatzeko lankidetzaren publiko-privatuen oinarritutako esperientzia da. Horrelako etxebizitzaren eskaintza txikiegiak sorrarazitako arazoak arintzeko helburua du, eremu pribatuko etxebizitza hutsen mobilizazioaren bidez.

Esperientzia hori bat dator Europar Batasunetik sustatutako jardunbideekin, eta bi alderdi interesgarri ditu. Alde batetik, orientazio soziala duenez, esperientzia berritzailea da, bai esku-hartze sozialaren ikuspegitik, bai etxebizitza hutsen mobilizazioaren ikuspegitik.

Beste aldetik, etxebizitza-politiken ikuspegitik, izaera integrala duen lankidetzaren eredua da; hala, etxebizitza hutsen mobilizaziotik urrunago doa, eta beste alderdi batzuk hartzen ditu kontuan, hala nola laguntza soziala eta eskuratutako etxebizitzak birgaitzea. Gainera, “lankidetzaren edo pribatizazioaren” oinarri duten beste esperientzia batzuk ez bezala, honetan alderdi pribatuak ez du irabazteko asmorik. Horrez gain, esperientziak orientazio soziala duenez, herritarrek askoz hobeto hartzen dute alderdi publikoaren “eginkizunen delegazioa”.

A. JATORRIA ETA HELBURU NAGUSIAK

Hàbitat 3 Kataluniako Hirugarren Sektoreko Erakundeen Mahaiak sustaturiko fundazioa da. Gizartean baztertzeko arriskuan dauden edo etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten herritarrei erantzuna emateko helburua du.

Hirugarren sektoreko erakundeek garatzen dituzten gizarteratzeko proiektuetako etxebizitza-beharrak betetzeko, etxebizitza hutsak eskuratzen ditu parke publikorik edo jabe pribatuengandik, erakunde horien esku jartzeko.

Bestalde, administrazioei egindako etxebizitza sozialaren eskaria handiagoa da etxebizitza-parke publikoaren eskaintza baino. Horregatik, Hàbitat 3 fundazioarekin duen lankidetzari esker, administrazio publikoak gehiegizko eskari hori ase dezake, Hàbitat 3k eremu pribatuan eskuratzen dituen etxebizitzekin.

A.1 Diagnostikoa

Proiektuaren abiapuntua diagnostiko osoa eta zehatza da, bai eskariaren ikuspegitik (herritarrena, oro har, eta hirugarren sektoreko erakundeena), bai eskaintzaren ikuspegitik (alokairu sozialeko etxebizitza-parke publikoa eta etxebizitza hutsak), helburu zehatzak eta lehenetasunez esku hartzeko areak finkatzeko.

Kopuru batzuk...

- Kataluniako etxebizitza eskuragarrien beharra: 230.000
- Katalunian hutsik dauden etxebizitzak: 450.000
 - 100.000 finantza-erakundearen eskuetan daude
 - 80.000 eraiki berriak dira
 - 270.000 partikularren eskuetan daude

Iturria: [Hàbitat 3 Fundazioa](#)

B. NOLA FUNTZIONATZEN DU? LANKIDETZA PUBLIKO-PRIBATUA

Lankidetzaren publiko-privatua formula egokia da bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko eta proiektuaren eraginkortasuna optimizatzeko, baita esku hartzen duten agenteen arteko koordinazioa hobetzeko ere. Agente horietako bakoitzaren eginkizuna ondo zehaztuta dago:

B.1. Etxebizitzaren onuradunak/erabiltzaileak

Gizarte-erakundeek edo administrazio publikoek proposatzen dizkiote Hàbitat 3ri, eta administrazio eta erakundeek hitzartutako mugatik beherako diru-sarrerak dituzten pertsonak edo familiak dira, edo ostatu-premia bereziak dituztenak.

Onuradunek alokairu-kontratu bat sinatzen dute Hàbitat 3rekin, aurretik fundazioak eta erakunde peskriptoreek hitzartutako baldintzetan (prezioa, iraupena eta abar). Kontratuak honako betebeharrak hauek dakartza onuradunentzat:

- Gizarte-konpromisoko klausulak eta HÀBITAT 3ko taldeak etxebizitzaren erabilera eta komunitatearekiko bizikidetzak ikuska ditzan onartzea.
- Hàbitat 3ri hileko errenta (sarrerari egokitua dago, Bartzelonan ezin da % 30etik gorakoa izan) eta horniduren fakturak ordaintzea.

B.2. Sektorre publikoaren eginkizuna:

Sektorre publikoak Hàbitat 3ren esku uzten ditu parke publikoko etxebizitzaren gestioa eta beste zerbitzu osagarri batzuk, hala nola ostatu hartu duten pertsona edo familien jarraipena, eta proiektua finantzatzen du. Ordainetan, kostu merkeko zerbitzu profesionala eta emaitza zein eragin azkarra lortzen ditu.

- Hàbitat 3ri parke publikoko etxebizitzak lagatzen dizkio edo horien gestioa uzten dio, akordio, hitzarmen, lehiaketa eta antzekoen bidez, alokairu sozialerako.
- Honako hauek finantzatzen ditu: Hàbitat 3ren gestio-gastuak, etxebizitzaren kostuaren eta maizterren errentaren arteko aldea, maizterren balizko kaudimengabezia, etxebizitzak birgaitu eta mantentzea eta fondo solidarioa.

Erakunde publikoekin lankidetzan jarduteko akordioak:

- [Bartzelonako Udala: Etxebizitza hutsen programa](#)
Abiapuntua 2014an aurreko udal-gobernuarekin sinaturiko hitzarmena da. Horren arabera, Hàbitat 3k jabe pribatuen 200 etxebizitza huts eskuratzeko konpromisoa hartu zuen, eta udalak 4 urtetan 5,7 milioi euroko zuzeneko ekarpena egin behar zuen.
- El Prateko Udala.
- Kataluniako Etxebizitza Agentzia
Hirugarren Sektorreko Erakundeen Mahaiaren eta Gobernazio, Administrazio Publiko eta Etxebizitza Sailaren arteko protokoloa, zeinaren arabera Kataluniako Etxebizitza Agentziak 256 etxebizitza lagatzen baitizkie gizarte-erakundeei (Gobernuak 500era iristeko konpromisoa hartu du datozen 18 hilabeteetan).

B.3. Sektorre pribatuaren eginkizuna:

B.3.1. Hàbitat 3

Etxebizitzaren lagapena negoziatzen du jabeekin; ondoren, administrazio publikoek eta hirugarren sektorreko erakundeek proposatutako pertsona edo familien eskura jartzen ditu etxebizitzak, eta alokairuen gestio administratiboa bere gain hartzen du.

- Parke publikoko edo jabe pribatuen (banku, enpresa edo partikularren) etxebizitza hutsak **eskuratzen ditu**, alokairu-, lagapen- edo salmenta-kontratuen bidez, merkatuko prezioen azpitik.
- Etxebizitzez **hornitzen ditu** administrazio publikoak edo hirugarren sektorreko erakundeek gizarteratze-proiektuak, eskuratutako etxebizitzak administrazio edo erakundeek proposatutako pertsona edo familiei alokatuz (Ikus 2.1).

- **Etxebizitzaren eta horniduren kostua ordaintzen die** jabe eta enpresei: Hàbitat 3k bere gain hartzen du jabeai eta hornitzaileei ordaindu beharreko fakturen zenbateko osoa; horrela, maizterren balizko kaudimengabeziak eta maizterrek ordaintzen duten errentaren eta jabeak kobratzen duenaren arteko aldeak estali egiten ditu Hàbitat 3k.
- Eskuratutako etxebizitzak **birgaitu eta mantentzea**, hirugarren sektoreko erakundeen gizarteratze-programekin elkarlanean.
- **Laguntza ekonomikoa** Hàbitat 3rekin harremanetan dauden hirugarren sektoreko erakundeentzat, fondo solidarioaren bidez.

B.3.2. Gainerako gizarte-erakundeak

- **Gizarte-laguntza/ikuskapena** etxebizitzaren erabiltzaile diren pertsona edo familiei, garatzen dituzten gizarteratze-proiektuen esparruan, edo Hàbitat 3k aginduta, administrazio publikoek eskatu ondoren (udaletako gizarte-zerbitzuek ere bete dezakete lan hori).
- Etxebizitzak **birgaitu/mantentzeko lanetan laguntzea**, laneratze-proiektuen bidez.

B.3.3. Eremu pribatuko beste erakunde edo pertsona batzuk

- Etxebizitza-hornitzaileak, lagapen-, alokairu-, dohaintza- edo salmenta-akordioen bidez, merkatuko prezioen azpitik (hilean 700 € gehienez).
- Zerbitzu-hornitzaileak (elektrizitatea, ura, gasa...) hitzartutako prezioetan.
- Etxebizitzak birgaitu, mantendu edo ekipatzeko materialen hornitzaileak, prezio merkean.
- Fondo solidarioa finantzatzea, dohaintzen bidez.
- Hàbitat 3ren jarduerak laguntzeko boluntarioak.

Jabearentzako abantailak (Bartzelonako "Pisos Buits" programa)

- Kobratzeko bermea
- Etxebizitzak egokitzeko lanak finantzatzea: % 20 itzuli beharrik gabe eta % 80 errentatik kentzen da
- Etxebizitza egoera onean itzultzea kontratua amaitzen denean (40 hilabete, edo 48, obrak egin behar badira)

C. NOLA FINANTZATZEN DA?

Proiektua administrazio publikoen bidez finantzatzen da batez ere. 2016ko aurrekontua 3,2 milioi euro ingurukoa da. Bertan, sarrera-iturri nagusia administrazio publikoari emandako zerbitzuen kobrantza da, eta etxebizitzaren onuradunei kobratzen zaien errenta diru-sarreraren % 20 ingurukoa da. Pisos Buits programaren kasuan, Bartzelonako Udalak 6 milioi euro bideratuko ditu programara 4 urtetan. Horrela, nolabaiteko aurrekontu-egonkortasuna bermatzen da epe ertainera.



2016ko AURREKONTUA

Sarrerak

Bezeroen ekarpenak	2.345.135 €
Maizterrei kobratu beharreko errentak	666.387 €
Dirulaguntzak	47.000 €
Dohaintzak	58.722 €
Beste zerbitzu batzuen fakturazioa	83.000 €
Sarrerak guztira	3.200.244 €
2016ko ustiapen-emaizak / Fons de solidaritat	41.751 €

Iturria: [Hàbitat 3 Fundazioa](#)

D. ERAGINA / EMAITZAK

Kataluniako Hirugarren Sektoreko Erakundeen Mahaia norabide horretan lanean ari bazen ere, Hàbitat 3 fundazioak 2015. urtean ekin zion lanari, eta emaitza positiboak lortu zituen.

Hala, 2015ean, erakunde horrek 202 etxebizitza kudeatzen zituen, horietatik 149 Bartzelonan (2016rako, 700 etxebizitza kudeatzea aurreikusten da). 202 etxebizitza horietan 179 familia bizi ziren, guztira 606 lagun. Alokairuaren batez besteko prezioa 158 €-koa zen hilean (gutxienez 5 € eta gehienez 300 €).

Nolanahi ere, azpimarratzekoa da 2015. urtean 71 gizarte-erakundek 332 etxebizitza eskatu zizkiotela Hàbitat 3ri. Horrek agerian jartzen du gizarte-eskaeraren norainokoa eta etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboei erantzuna emateko beharra.

7. Ondorioak

Etxebizitza hutsen fenomenoak konplexua da; beraz, azterketa trinko eta mardula eskatzen du. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Hutsei buruzko Estatistika, azken urteotan, behar horri erantzuna ematen dion eragiketa estatistiko bakarra da Estatuan. Inkesta horrek *etxebizitza kudeagarriaren* kontzeptua erantsi du, funtsezko elementua baita etxebizitza hutsak merkatuan jartzea erraztuko duten programak abian jartzeko.

EHEak emandako informazioaren arabera, EAEn 2015ean 86.325 etxebizitza hutsik zeuden, hots, etxebizitza-parkearen % 8,3. Hutsik dauden etxebizitza horiek guztiak bi motatakoak izan daitezke: 68.697 jenderik gabe zeuden (EAEko etxebizitza-parkearen % 5,6) eta 27.628 etxebizitza (gainerako % 2,7) sasoikoak ziren.

Etxebizitza hutsen kopurua ezberdina da lurraldearen arabera; hala, Araban (% 11,0) handiagoa da beste bi herrialdeetan baino, Gipuzkoan % 8,9 eta Bizkaian % 7,1 baitira etxebizitza hutsak.

Era berean, erlazio zuzena dago etxebizitza hutsen kopuruaren eta udalerrien tamainaren artean: zenbat eta handiagoa izan udalerria, orduan eta txikiagoa da etxebizitza hutsen kopurua. Hala, 2.500 biztanletik beherako udalerrietan, etxebizitza-parkearen % 20,6 hutsik dago; 2.500 eta 10.000 biztanle bitartekoetan, % 11,6 dago hutsik; eta 20.000 biztanletik gorakoetan, % 9tik beherakoa da etxebizitza hutsen kopurua. EHEaren datuen arabera, ezberdintasun horiekin zerikusi handiagoa du sasoiko etxebizitzak jenderik gabeko etxebizitzak baino.

Tamaina handiagoko udalerrietan etxebizitza huts gutxiago badaude ere, 2009tik aurrera EAEko hiriburuetan handitu egin da horrelako etxebizitzaren kopurua, 2009ko % 4,1etik 2015eko % 6ra, hain zuzen.

2013ko kopuruarekin alderatuta, berriz, zertxobait behera egin du EAEko etxebizitza hutsen kopuruak (-% 1,3), baita etxebizitza-parke osoaren gainean duten pisu erlatiboak ere (2013ko % 8,5etik 2015eko % 8,3ra). Horren arrazoia da jenderik gabe dauden etxebizitzaren pisu erlatiboak behera egin izana (2013ko % 5,8tik 2015eko % 5,6ra). Sasoikoak, berriz, etxebizitza-parkearen % 2,7ari eutsi diote. Etxebizitza hutsen jaitsiera horrek hautsi egin du 2009az goertzik nagusi zen gorako joerarekin.

Epe luzeagoko ikuspegi batetik eboluzio-azterketa egiteko helburuz, EHEak EAEko errola-atal urbanoetako etxebizitzetan jarri du arreta, horietarako serie historiko luzeagoa baitu. Serie horrek agerian jarri duenez, krisialdiaren aurreko higiezin merkatuak jarduera biziagoa zuenean, etxebizitza hutsen kopuruak nabarmen egin zuen behera (2001eko 58.344etatik 2007ko 42.022etara).

2007tik aurrera, berriz, etxebizitza hutsen pisu erlatiboak handitzeko joera garbia hartu zuen EAEn; hain zuzen ere, 2007ko 42.022etatik 2015eko 72.605etara gehitu ziren.

Oso esanguratsua da EHEak etxebizitza hutsen karakterizazioari buruz emandako informazioa. Informazio horretatik ondorioztatu dugunez, hutsik dauden etxebizitza gehienek azalera handia dute (75 metro karratu baino gehiago), eta horietako gehienek oinarrizko zerbitzu eta ekipamenduak dituzte merkatuan jartzeko. Zentzu horretan, nabarmentzekoa da hutsik dauden lau etxetatik hiru okupatuta egon dela aurreko bi urteetan. Horrek esan nahi du erabiltzeko moduko etxebizitzak direla.

Etxebizitzen karakterizazioari esker, etxebizitza huts kudeagarrien multzoan sakondu ahal dugu. Etxebizitza kudeagarri horiek, hain zuzen ere, bigarren etxebizitza gisa erabiltzen ez direnak eta merkatuan salgai edo alokatzeko ez daudenak dira. Baldintza horiek betetzen dituzten etxebizitzak 35.647 ziren 2015ean. Beraz, 2013koarekin alderatuta, % 11,5 jaitsi da EAEn etxebizitza kudeagarrien kopurua. Horrela, erabat aldatu da krisialdi ekonomikoaren hasieratik aurrera erregistratu zen gorako joera indartsua.

Estatuan, berriz, nagusi ez diren etxebizitzen kopurua besterik ezin dugu aztertu (horien barruan sartzen dira bai etxebizitza hutsak bai bigarren etxebizitzak), baita autonomia-erkidego bakoitzean dagoen etxebizitza berrien stocka ere.

Nagusi ez diren etxebizitzen kopuru handia agerian geratu zen 2015ean, Estatuko etxebizitza-parkearen % 25,7 baitira, askoz ere gutxiago 2007ko % 29,5eko kopuruarekin alderatuta. EAEn, ordea, kontrako bilakaera gertatu da: nagusi ez diren etxebizitzen kopurua % 16,7 handitu da denboraldi horretan, eta etxebizitza-parkearen % 12,2 izatera heldu da.

Etxebizitza berriaren stockari dagokionez, EAE horrelako etxebizitza gutxien duen autonomia-erkidegoa da (EAEko etxebizitza-parkearen % 0,96), Estatuko batez bestekotik oso azpian (% 2) eta Errioxa (% 4,7) edo Gaztela-Mantxa (% 3,4) bezalako erkidegoetako batez bestekotik behera. Gainera, EAEko etxebizitza berrien stockak beherakada nabarmena izan du 2014koarekin alderatuta (-% 14,5ekoa), Estatukoa baino handiagoa (- 4,1ekoa).

Azkenik, txostenak ikerketa xehatua jasotzen du etxebizitza hutsak aurkitu eta mobilizatzeko helburuz EAEn eta nazioartean martxan jarri diren esperientziei buruz Euskadik tradizio handia du etxebizitza-programa eta -politiketan, besteak beste etxebizitza hutsak aurkitu eta ikertzeko neurriei dagokienez, eta horrelako etxebizitzak alokatzeko merkatuan jartzeko programen aldeko apustua egiten du, hala nola Eusko Jaurlaritzak bultzaturiko Bizigune eta ASAP programak.



Eusko Jaurlaritzak sustatzen dituen programa horiez gain, udalerrri-mailako hainbat proiektu gauzatu dira azken urteotan. Horien artean, azpimarratzekoak dira Balmasedan, Ugaon eta Leioan gauzatu direnak. Esperientzia horiek erakutsi dutenez, behar-beharrezkoa da etxebizitza hutsen inbentarioak egitea, etxebizitzaren zenbaketa eta identifikazioa baino urrunago helduko direnak, haien karakterizazioa egiteko eta jakiteko zergatik haien jabeak ez dituzten alokatzeko merkatuan eskaintzen, prezio lehiakorrean.

Era berean, kontsultatutako udal-arduradunetako batzuek azpimarratu dutenez, administrazio publikoen arteko koordinazio-mekanismoak indartu egin behar dira, etxebizitzaren alorreko politika eta programen eragina errazteko. Hori beharrezkoa da, batez ere, tamaina txikiagoko udalerrietan, horiek baliabide gutxiago baitituzte (bai giza baliabideak, bai baliabide teknikoak eta ekonomikoak) etxebizitza hutsak mobilizatzeko programek behar duten jarraipena eta arreta egiteko.

Garrantzi berezia du Bilboko Udalak abian jarri berri duen proiektuak, barne hartzen duena etxebizitza hutsen inbentario bat abian jartzea. Egitasmo horrek duen beste alde on bat Bilboko auzo batean egin beharreko proiektu pilotua da, inbentarioaren emaitzetan oinarriturik, auzo horretako etxebizitza hutsak mobilizatzeko.

Bukatzeko, etxebizitza hutsak mobilizatzeko nazioarteko esperientzia eta proiektuen azterketa egitean, Britainia Handiko eredua nabarmentzen da, ibilbide luzea duelako eta arau-, erakunde- eta finantza-esparru sendoa ezartzen duelako. Esparru horretan oinarrituta, tokiko gobernu bakoitzak bere errealitatera egokitutako programak jar ditzake martxan, eta horietarako finantza-laguntzak eta dirulaguntzak (eragingarri positiboak) zein zerga-kargak eta hertsatze-neurri bereziki gogorrak inposa ditzake.

Era berean, Estatuan, Kataluniako Hàbitat 3 fundazioaren esperientzia nabaritzen da, arlo horretan lankidetzaren publiko-pribatua bultzatzeko aukera dagoela erakusten duelako. Irabazteko asmorik gabeko erakunde horrek etxebizitza hutsak mobilizatzeko proiektuak sustatzen ditu ikuspegi integraletik; hau da, ez da mugatzen etxebizitza hutsen mobilizazioa, baizik eta gizarte-laguntza eta eskuratutako etxebizitzak birgaitzea ere hartzen ditu aintzat.