



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# 2014ko alokairu-politikaren ebaluazio-txostena

2015eko maiatza

administrazioa

## **AURKIBIDEA**

<b>1. SARRERA .....</b>	<b>7</b>
<b>2. TESTUINGURU EGOERA.....</b>	<b>9</b>
2.1. Alokairuko etxebizitzaren parkearen tamaina eta bilakaera .....	9
2.1.1. Alokairuko etxebizitzaren parkea EAEn.....	9
2.1.2. Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa .....	10
2.2. Errenta babestuen eta merkatuko errenten bilakaera .....	11
2.3. Alokairuko etxebizitzaren eskaria .....	12
2.4. Alokairuko etxebizitza bat eskatzen duten familien ezaugarritzea .....	14
2.4.1. Eskatutako etxebizitza mota ezaugarri soziodemografikoen arabera .....	14
2.4.2. Izena emanda dauden biztanleek alokairu-erregimenari buruz egindako balorazioa .....	15
2.5. Alokairu-erregimeneko etxebizitza baten esleipendun izan diren familien kuantifikazioa eta ezaugarritzea .....	15
2.5.1. Alokairu-erregimenean amaitutako etxebizitzaren kuantifikazioa .....	15
2.5.2. Etxebizitzaren bitartez alokairu-erregimenean esleitutako etxebizitzaren kuantifikazioa .....	16
2.5.3. Biztanle esleipendunen balorazioa alokairu-erregimenari buruz eta esleitutako etxebizitzari buruz .....	16
<b>3. ALOKAIRUARI BURUZKO OINARRIZKO ARAUAK ETA POLITIKAK.....</b>	<b>18</b>
3.1. Alokairuari buruzko oinarrizko arauak.....	18
3.2. Alokairu-politikak EAEn .....	19
3.2.1. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea .....	19
3.2.2. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia.....	23
<b>4. ALOKAIRU POLITIKEN JARRAIPENA EGITEKO ETA EBALUATZEKO METODOLOGIA.....</b>	<b>25</b>
4.1. Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren alokairu-politikak ebaluatzearen helburua .....	25
4.2. Ebaluazioaren metodologia.....	25
4.3. Ebaluazioaren galderak .....	26
<b>5. ALOKAIRU POLITIKAK EBALUATZERA BIDERATUTAKO ADIERAZLEEN JARRAIPENA.....</b>	<b>27</b>
5.1. Sarrera 27	
5.2. 1. ardatza: Alokairu-erregimeneko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea .....	27
5.2.1. 1.1. jarduketa-ildoaren (Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzeko laguntzea) helburuak eta horiek lortzeko neurriak .....	27
5.2.2. 1.2. jarduketa-ildoaren (Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea) helburuak eta horiek lortzeko neurrien aurrerapen-maila .....	30
5.2.3. 1.3. jarduketa-ildoaren (Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonen gizarte-alkairua lortzeko laguntzeko) helburuak eta horiek lortzeko neurrien aurrerapen-maila .....	30
5.2.4. Sailak alokairuko etxebizitza berriak sustatzeko garatutako jarduerak.....	31
5.2.5. Alokairuaren sustapena diruz laguntzeko politika .....	33
5.2.6. Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea.....	35
5.3. 5. ARDATZA: Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea .....	39
5.3.1. 5.1. jarduketa-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak babes-alkairurako baljatzeta.....	39
5.3.2. 5.2. jarduketa-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea.....	41

5.3.3.	Etxebizitza hutsak atzematea: Bizigune programa .....	42
5.3.4.	Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekotza-programa: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) .....	45
5.4.	Alokairua ordaintzeko laguntzak .....	46
5.4.1.	Diru-sarrerak Bermatzeko eta Gizarteratzeko Euskal Sistema .....	46
5.4.2.	Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta .....	49
5.4.3.	Diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena .....	50
<b>6.</b>	<b>SAILAREN ALOKAIRU POLITIKEN EBALUAZIOA .....</b>	<b>51</b>
6.1.	2013-2016 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-mailaren ebaluazioa .....	51
6.2.	Alokairu-politikaren ebaluazio globala .....	54
<b>7.</b>	<b>ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK .....</b>	<b>60</b>
7.1.	Ondorioak: ebaluazio-galderei emandako erantzunak .....	60
7.2.	Gomendioak .....	61

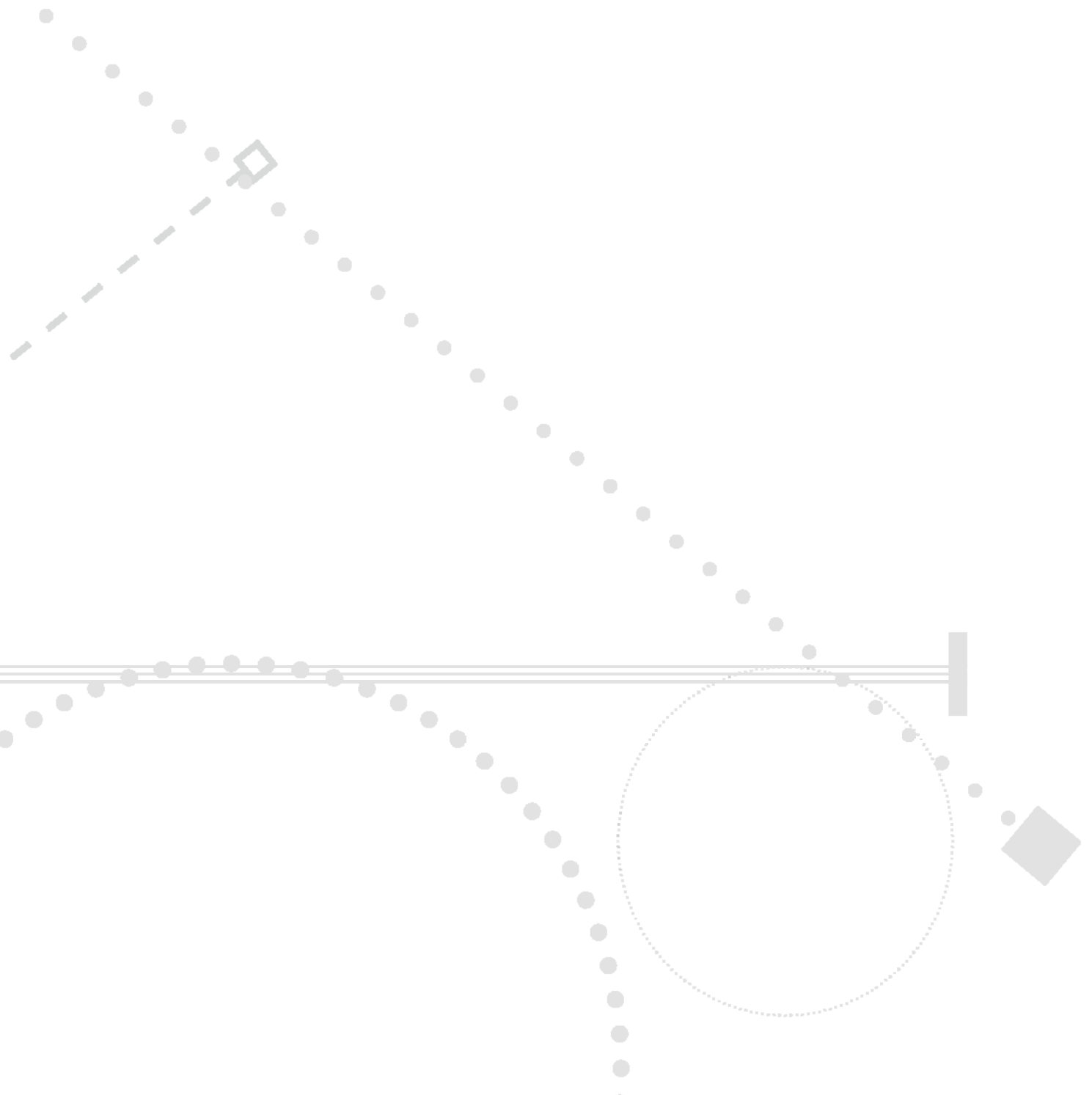
2.1. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen diagnostikoaren ondorioak, alokairuari eta hutsik dauden etxebizitzetarako buruzkoak.....	9
2.2. taula.	Alokairuan bizi diren familiak ezaugarri sozioekonomikoen arabera. 2013.....	10
2.4. taula.	Merkatu libreko errentak lurralde historikoen arabera. 2014.....	12
2.5. taula.	Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskatzaileen banaketa familiaren tamainaren arabera. 2014.....	14
3.1. taula.	Hiri-errentamenduei buruzko estatuko araudia.....	18
3.2. taula.	Hiri Errentamenduen Legearen aldaketa garrantzitsuenak.....	19
3.3. taula.	Estrategia formulatzea: Atdatz Estrategikoak eta Jarduketa Ildoak.....	20
3.4. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairu-alarreko helburu kuantitatibo globalak.....	21
3.5. taula.	Alokairuaren zerga-tratamendua EAEn.....	22
3.6. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia (I).....	23
3.7. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia (II).....	24
4.1. taula.	Ebaluazio-metodologiaren eskema.....	26
5.1. taula.	1.1. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa.....	29
5.2. taula.	Onartutako diru-laguntza eta subsidioen bilakaera (2010-2014).....	33
5.3. taula.	Alokairuko sustapenerako formalizatutako maileguen bilakaera (2010-2014).....	35
5.4. taula.	Alokabideak kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera (2007-2014).....	38
5.5. taula.	Alokabideren kudeaketari dagozkion beste datu batzuen bilakaera (2013-2014).....	39
5.6. taula.	Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko sailak Alokabideri ematen dion diru-laguntzaren bilakaera.....	39
5.7. taula.	Bizigune programaren adierazle nagusiak lurralde historikoen arabera (2014).....	44
5.8. taula.	Sailak Bizigune programari atzemandako etxebizitza bakoitzerako emandako batez besteko diru-laguntzaren zenbatespena.....	45
5.9. taula.	ASAP programaren adierazle nagusiak lurralde historikoen arabera (2014).....	45
5.10. taula.	Etxebizitzaren prestazio osagarriaren hartzaileen hileko batez bestekoak (2012-2014).....	47
5.11. taula.	Gurasobakartasunaren subsidioaren hartzaileen hileko batez bestekoak (2012-2014).....	48
5.12. taula.	Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzei buruzko adierazle nagusiak (2013-2014).....	48
5.13. taula.	Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzen bilakaera (2011-2014).....	49
5.14. taula.	Emantzipatzeko Oinarriko Errentaren programara bideratutako zenbatekoaren zenbatespena (2008-2014).....	50
5.15. taula.	EAEn diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena (2014).....	50
6.1. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboaren betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetarako dagokienez.....	52
6.2. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboaren betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetarako dagokienez.....	53
6.3. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila etxebizitza motaren arabera.....	54
6.4. taula.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila etxebizitza motaren arabera.....	54
6.5. taula.	Alokairuko etxebizitzaren politikaren ebaluazio-adierazlearen laburpen-etaula (2013-2014).....	59

## **GRAFIKOEN AURKIBIDEA**

## **Orrialdea**

2.1. grafikoa.	Etxebizitza nagusien banaketa edukitze-erregimenaren arabera EAEn. 2011 .....	10
2.2. grafikoa.	Alokairu babestuko parkeak EAEn izan duen bilakaera. 2001-2014.....	11
2.3. grafikoa.	Alokairu-erregimenean eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera. 2002-2014...	12
2.4. grafikoa.	Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaria. 2014 .....	13
2.5. grafikoa.	Etxebiden erregistratutako alokairuko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera. 1997-2014 .....	13
2.6. grafikoa.	Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen diru-sarreraren bilakaera. 2008-2014 .....	14
2.7. grafikoa.	Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen banaketa eta diru-sarreraren maila, lurralde historikoen arabera. 2014 .....	14
2.8. grafikoa.	Etxebizitza babestu gehienak alokairuan eraikitze neurriaren aurrean agertutako batez besteko adostasun-mailaren bilakaera. 2005-2013.....	15
2.9. grafikoa.	Alokairu-erregimenean amaitutako etxebizitza babestuen bilakaera EAEn. 2007-2014... 15	
2.10. grafikoa.	Etxebidaren bitartez esleitutako alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen bilakaera EAEn. 2007-2014 .....	16
2.11. grafikoa.	Alokairuko etxebizitza babestuen esleipenen bilakaera lurralde historikoen arabera. 2008-2014 .....	16
2.12. grafikoa.	Biztanle esleipendunen etxebizitza-beharraren estaldura etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera.....	17
2.13. grafikoa.	Alokairuko etxebizitza babestu baten esleipenarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera. 2006-2013 .....	17
5.1. grafikoa.	Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera .....	32
5.2. grafikoa.	Eraikitzen hasitako alokairuko etxebizitzaren banaketa tipologiaren arabera. 2014.....	32
5.3. grafikoa.	Eraikitzen hasitako alokairuko etxebizitzaren banaketaren bilakaera lurralde historikoen arabera. 2010-2014.....	33
5.4. grafikoa.	Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera lurralde historikoen arabera. 2000-2014 .....	33
5.5. grafikoa.	Alokairua sustatzeko laguntzen bilakaera (2002-2014) .....	34
5.6. grafikoa.	Alokairuaren sustapenerako etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera (2002-2014).....	34
5.7. grafikoa.	Alokabidaren etxebizitza-parke propioaren garapena (2003-2014) .....	35
5.8. grafikoa.	Alokabidaren etxebizitza propioen ezaugarriak (2014) .....	36
5.9. grafikoa.	Alokabidaren etxebizitza propioen batez besteko errentaren bilakaera (2004-2014).....	37
5.10. grafikoa.	Alokabidekudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera (2003-2014) .....	37
5.11. grafikoa.	Kudeatutako etxebizitza propioen gainean huts egindako esleipenen mailaren bilakaera (2003-2014) .....	38
5.12. grafikoa.	Esleipenetik (1. zozketa) etxebizitza okupatu arte igarotzen den batez besteko entregapearen bilakaera (2003-2014) .....	38
5.13. grafikoa.	Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera (2003-2014).....	43
5.14. grafikoa.	Bizigune programaren bitartez alokatutako etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera (2003-2014).....	44
5.15. grafikoa.	ASAP programaren adierazle nagusien bilakaera (2012-2014).....	46
5.16. grafikoa.	Etxebizitzaren prestazio osagarria jasotzen duten pertsonen hileko bilakaera (2011-2014) .....	46
5.17. grafikoa.	Gurasobakartasunaren subsidioa jasotzen duten lagunen hileko bilakaera (2011-2014) 47	
5.18. grafikoa.	Etxebizitza alokatzeko Gizarte Larrialdietako Laguntzetan egindako guztizko gastuaren garrantzia (2014).....	48
5.19. grafikoa.	Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren hartzaileen bilakaera lurralde historikoen arabera (2008-2014) .....	49
6.1. grafikoa.	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairuko etxebizitzak sustatzeko helburuen betetze-maila.....	55

- 6.2. grafikoa. Etxebizitza babestuen eskatzaileek Etxebideren, Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2013..... 57
- 6.3. grafikoa. Etxebizitza babestuen esleipendunek Etxebideren, Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2013..... 57



## 1. SARRERA

Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren etxebizitza-politikak definitutako Ebaluazio Integraleko Ereduaren arabera, urtean behin egin behar da 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean kokatutako jarduketa guztien ebaluazioa.

Sailaren ebaluazio-prozesuak hainbat ebaluazio-txosten argitaratzea dakar. Txosten horiek, Plana gauzatu aurretik egiten den *ex ante* ebaluazioa izan ezik, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea gauzatzen den urte bakoitzerako bitarteko ebaluazioak dira. Planaren indarraldiaren amaieran, 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen *ex post* ebaluazioa egingo da.

Ondoren Sailaren Alokairu Politikaren Ebaluazioa aurkeztuko da, 2014ko ekitaldiari dagokiona. Alokairua sustatzea da 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen bi lehentasunetako bat, birgaitzea bultzatzearekin batera. Plan Zuzentzaileak 1. eta 5. ardatz estrategikoetan jasotzen du alokairua sustatzea. Lehen ardatza eraikuntza berrirantz bideratzen da eta bigarrena hutsik dauden etxebizitzaren parkearantz.



Bitarteko ebaluazio honen helburu nagusia da 2014. urtean Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak 1. ardatz estrategikoan (Alokairu-erregimeneko etxebizitza erabakimenez bultzatzea) eta 5. ardatz estrategikoan (Hutsik dauden etxebizitzak gutxitzea) aurreikusitako helburuak betetzen zein neurritan aurrera egin duen aztertzea, eraginkortasuneko, efizientziako eta berdintasuneko irizpideak kontuan hartuta.

Txostena zazpi kapitulutan egituratzen da, sarrera hau ere barne dela. Bigarren kapituluan hurbilketa labur bat egiten da Euskal Autonomia Erkidegoko testuingurura, eta alokairuko parkearen dimentsioari eta bilakaerari eta errentamendu babestuko erregimeneko etxebizitzaren eskariari buruzko datuak aurkezten dira.

Hirugarren kapituluan laburbilduta aurkezten da alokairuaren alorreko oinarritzko esparru arauemailea eta sailak 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen esparruan garatzen duen alokairu-politika.

Laugarren kapituluan alokairu-politikaren jarraipena egiteko eta politika hori ebaluatzeko metodologia deskribatzen da, baita egindako prozesuak erantzun behar dien ebaluazio-galderak ere.

Bosgarren kapituluak zehatz-mehatz aztertzen du sailak 2014. urtean alokairu erregimeneko etxebizitza babestuen parkea handitzeko burutu duen jarduketa bakoitza. Kapituluak lau atal ditu: sarrera; 1. ardatza eta alokairuko etxebizitza berria sustatzeko jarduera; 5. ardatza eta hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzea; eta alokairua ordaintzeko laguntzak.

Amaitzeko, seigarren eta zazpigarren kapituluetan, alde batetik 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak ezarritako helburuen betetze-maila ebaluatzen da, efikazia, eraginkortasuna eta zuzentasuna kontuan hartuta; eta, bestetik, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren birgaitze-politikak eraginkorrago egiteko gomendioak ematen dira.



## 2. TESTUINGURU EGOERA

2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea, plangintza estrategikoko tresna den aldetik, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren alorrean hauteman diren arazo eta beharrei erantzuteko asmoz sortu da, eta alokairu-erregimena sustatzea eta birgaitze-jarduera bultzatzea da bere eginkizun nagusia.

Errentamenduari dagokionez, sailak egindako diagnostikoak 2.1. taulan zehazten diren gabeziak identifikatu ditu. Izan ere, gabezia horietan erantzutea da abian jarri den strategiaren asmoa.

EAEko alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren egoerari buruzko testuinguru-datu nagusiak eskaintzen dira kapitulu honetan.

2.1. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen diagnostikoaren ondorioak, alokairuari eta hutsik dauden etxebizitzari buruzkoak.

A. ALOKAIRUA
A.1. Arrazoizko errentako etxebizitzaren alokairuko eskaintza urria: alokairuko sustapen berrietarako finantzaketarik eza, etxebizitza erabilien jabeentzako segurtasunik eta bermerik eza, alokairurako zerga-pizgarriarik eza...
A.2. Krisialdiaren ondoriozko alokairuko erregimenaren eskari gero eta handiagoa: etxebizitza erosteko finantzaketa eskuratzeko zailtasunak, ziurgabetasuna, gero eta langabezia handiagoa, benetako eskaria ezagutzeko zailtasuna...
A.3. Babes berezia behar duten pertsonen premiazko egoerei erantzun beharra: kaleratzeak eta abar; lehentasunezko kolektiboak identifikatzea.
B. HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK
B.1. EAEko hutsik dauden etxebizitzaren parke gero eta handiagoa: hutsik dauden etxebizitzaren narriadura lasterra, etxebizitza horiek birgaitzeko premia, etxebizitzak alokatzeko jabeen mesfidantza, gizarte-ondore negatiboa, auzo-irudi txarra...
B.2. Gero eta etxebizitza huts gehiago sustatzaileen eta finantza-erakundearen jabetzakoak.
B.3. Hutsik dauden etxebizitzaren benetako kopurua zein den ez jakitea, ezta hutsik zergatik dauden eta alokairuko merkatuan sartzeko aukerarik dagoen ere; hutsik dauden etxebizitzak identifikatzeko premia.

Iturria: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen diagnostikoa. Bertan landutakoa.

### 2.1. Alokairuko etxebizitzaren parkearen tamaina eta bilakaera

#### 2.1.1. Alokairuko etxebizitzaren parkea EAEko

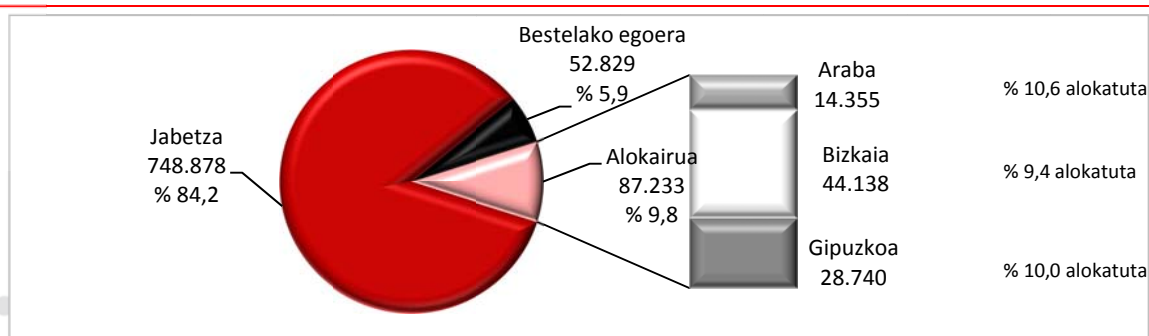
EAEko alokairuko etxebizitzaren parkea dimentsionatzeko, etxebizitza-parkeari eta alokairu erregimenean bizi diren familiei buruzko informazioa aurkeztuko da ondoren, Estatistikako Institutu Nazionalak (INE) 2011. urtean egindako Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsutik eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak 2013an landutako Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestatik lortua.

Aztertutako iturri horiek nabarmen erakusten dute alokairu-erregimenak pisu txikia duela EAEko etxebizitza-parkearen osotasunean. Hala, alokairuko etxebizitzek etxebizitza nagusien guztizko parkearen % 9,8 hartzen dute 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuan erregistratutako datuaren arabera (87.233 etxebizitza nagusi). Bestalde, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestak, 2013. urteari buruzko datuekin, alokairuko parkeak EAEko etxebizitza nagusien guztizko parkearen % 9,7 hartzen duela zenbatesten du (84.935 etxebizitza).

Esan beharra dago errentamenduaren ordezkapena estatuan antzemandakoa (2011n % 13,5) baino txikiagoa dela, eta Europako batez bestekoa (2011n % 29) baino askoz ere txikiagoa, Eurostaten datuen arabera.

Aipatu beharra dago, azkenik, Estatistikako Institutu Nazionalak (INE) 2014. urtean egindako Bizi Baldintzen Inkestak ere estatuan antzemandakoa baino alokairu-indize txikiagoa ematen duela (% 10,1 eta % 14,9).

### 2.1. grafikoa. Etxebizitza nagusien banaketa edukitze-erregimenaren arabera EAEn. 2011



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsua, 2011. INE

### 2.2. taula. Alokairuan bizi diren familiak ezaugarri sozioekonomikoen arabera. 2013

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Alokairuan bizi diren familien %	9,8	9,1	10,7	<b>9,7</b>
Familiako batez besteko kide kopurua	2,34	2,66	2,36	<b>2,51</b>
Erreferentziako pertsonaren batez besteko adina	42,15	43,82	49,16	<b>45,45</b>
Etxebizitzan bizi izaten ematen duten batez besteko urte kopurua	3,83	4,69	5,17	<b>4,73</b>

Iturria: 2013ko Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

#### 2.1.2. Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa

Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren parke publikoa 17.770 etxebizitzakoa da 2014an. Alokairu babestuko parke horren eta 2013ko Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestak zenbatetsitako guztizko alokairu-erregimeneko parke zenbatetsiaren (84.935 etxebizitza) arteko erlazioak adierazten duenez, alokairu babestuaren kuota % 21ekoa da. Hortaz, EAEn alokairu-erregimenean dauden bost etxebizitzatik bat baino gehixeago, gutxi gorabehera, babes-figuraren bati dagokio. Bestalde, alokairu babestuko parkeak guztizko parke babestuaren gainean duen pisua % 22,9koa da 2014an.

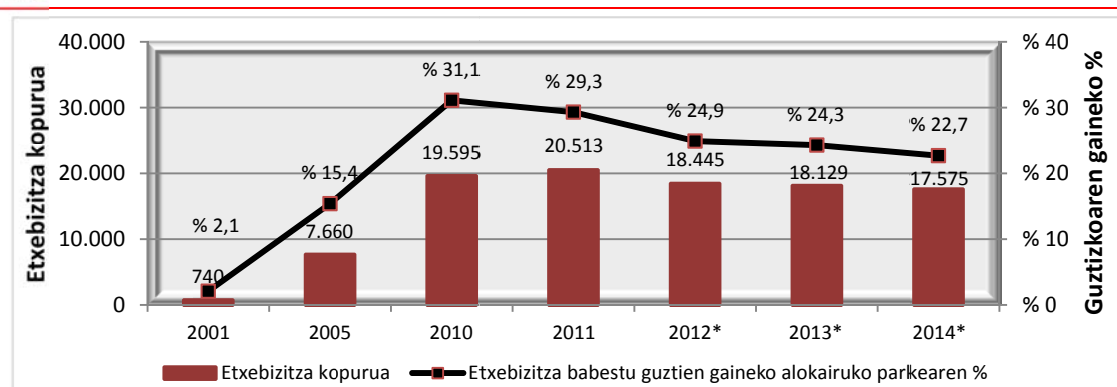
2.3. taula. EAEko alokairu babestuko parkearen tamaina

	Alokairu babestuko parkea*	Etxebizitza babestuen parkea	Alokairuko parkearen kuota (%)
2001	740	36.029	2,1
2005	7.660	49.679	15,4
2010	19.595	63.103	31,1
2011	20.513	70.067	29,3
2012*	18.445	74.019	24,9
2013*	18.129	74.480	24,3
<b>2014*</b>	<b>17.770</b>	<b>77.468</b>	<b>22,9</b>

\* Kopuru horietan etxebizitza sozial guztiak, alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eta Biziguneren etxebizitzak sartzen dira. Ez dago sartuta Bilboko Udal Etxebizitzak erakundeak kudeatutako etxebizitza libreen parkea.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

2.2. grafikoa. Alokairu babestuko parkeak EAEn izan duen bilakaera. 2001-2014



Iturria: Etxebizitza babestuen erregistro ofiziala. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

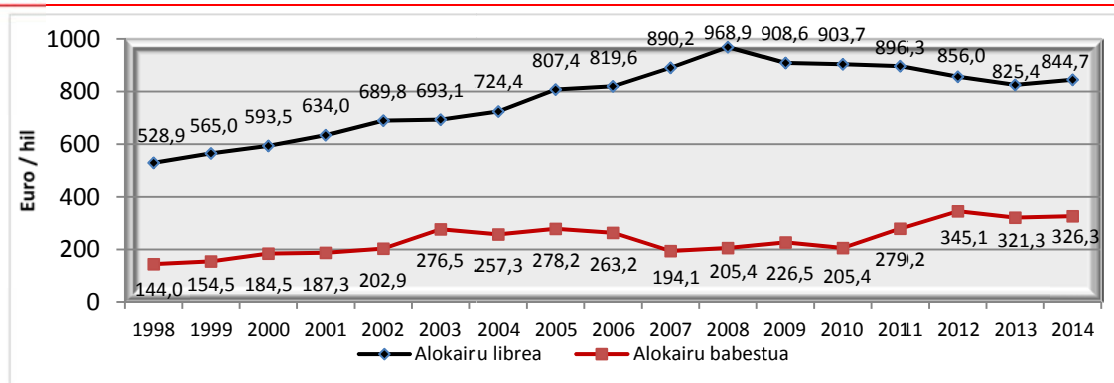
## 2.2. Errenta babestuen eta merkatuko errenten bilakaera

Merkatu libreko eta babestuko alokairu-errentak kontuan harturik, alokairu librearen eta alokairu babestuaren prezioen arteko distantzia ikaragarriak bere horretan jarraitzen duela ikus daiteke. EAEko Higiezinaren Eskaintzaren Estatistikaren azken datuen arabera, 2014an eskaintako etxebizitzaren merkatuko alokairu-errenta hileko 845 eurokoa zen batez beste, eta errenta babestuaren batez bestekoa hileko 326 eurokoa. Horiek horrela, esan daiteke alokairu librea alokairu babestua baino 2,6 bider handiagoa dela.

Bilakaeraren ikuspuntutik, merkatu librean eskaintzan dauden etxebizitzaren alokairu-errenta igo egin da zertxobait 2014an (+% 2,3), nahiz eta 2008an erregistratutako maximo historikoaren (969 €/hil) oso azpitik jarraitzen duen. Alokairu babestuaren batez besteko errentak ere gora egin du zertxobait 2014an (2013an baino % 1,6 gehiago), baina errenta libretik oso urrun dago oraindik ere.

Datu horiek agerian jartzen dute bi merkatuaren arteko arrazoizko errentako alokairu-eskaintza areagotzeko premia.

### 2.3. grafikoa. Alokairu-erregimenean eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera. 2002-2014



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

Hiru lurralde historikoetako errenta libreak hurbildu egin dira pixkanaka azken urteotan, baina Bizkaiko batez bestekoa (861 €/hil) eta Gipuzkoakoa (819 €/hil) handixeagoak dira, oraindik ere, Arabako batez bestekoa baino (729 €/hil).

### 2.3. taula. Merkatu libreko errentak lurralde historikoen arabera. 2014

Batez besteko errenta (€/hil)	Etxebizitza librea
Araba	729,4
Bizkaia	861,0
Gipuzkoa	818,5
<b>EAE</b>	<b>844,7</b>

Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

### 2.3. Alokairuko etxebizitzaren eskaria

EAEko etxebizitza babestuen eskatzaileen erregistroko –Etxebide– datuak kontuan harturik, alokairuko etxebizitza babestuen eskaintza 39.623 eskaerakoa zen 2014ko ekitaldiaren itxieran, hots, espediente guztien % 73 (54.042 unitate).

Datu horiek berresten dute joera-aldaketa garrantzitsua izan dela EAEko etxebizitza-premietan. Izan ere, orain alokairua da administrazio publikoari eskatzen zaion edukitze-erregimen nagusia. Horri dagokionez, kontuan izan behar da erregistroan izena emateko araudian izan den aldaketa, horren arabera eskatzaileek bi edukitze-erregimenetako bat hautatu behar baitute, eta horrek nabarmen utzi du eskatzaileek argi eta garbi nahiago dutela alokairu-erregimena.

Arabako kasua nabarmentzekoa da, bertan etxebizitza babestuen ia eskari osoa alokairukoa baita, erregimen horrek eskaeren % 93,5 hartzen du-eta.

2.4. grafikoa. Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaria. 2014



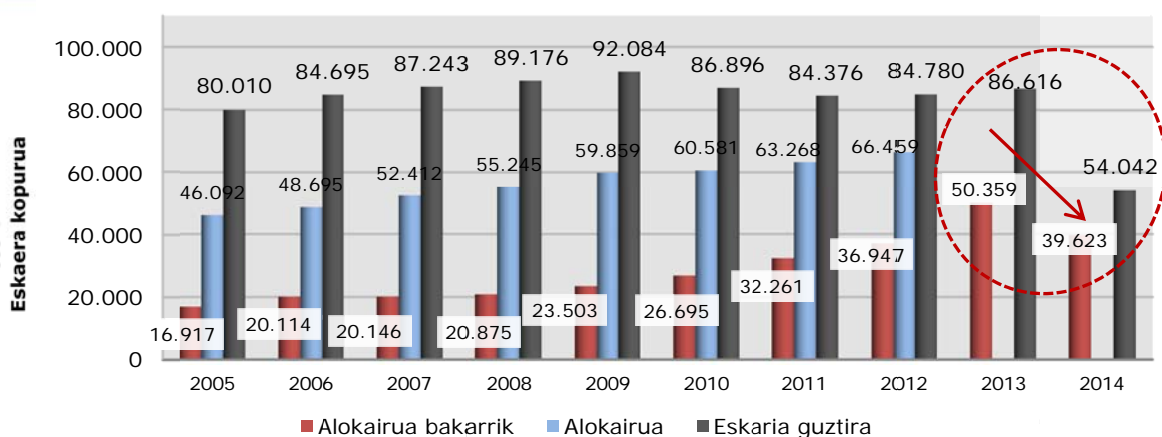
Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Nabarmendu beharra dago behera egin duela etxebizitza babestuen eskari osoak. Hala, Etxebideko datu-basean 30.000 eskaera-espediente gutxiago izan dira urtebetean: 2013an 86.616 eskaera izan ziren eta 2014an 54.042.

Kontuan izan behar da araudiaren azken aldaketaren arabera nahitaezkoa dela Etxebideko eskatzaileek izen-ematea berritzea. Ildo horretan, azkeneko urtean espediente askok ez dute berritu izen-ematea eta baja eman zaie eskatzaileen datu-basean.

Alokairuko eskariari dagokionez, kopuru absolutuetan izan den atzerakada eskari osoarena baino maila apalagokoa izan da, baina oso handia kasu horretan ere (39.623 eskaera izan dira 2014an eta 50.359 izan ziren 2013an).

2.5. grafikoa. Etxebiden erregistratutako alokairuko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera. 1997-2014



2012. urtera arte bi edukitze-erregimenetan eskatzeko aukera zegoen. Urdinez jaso dira erosketa edo alokairua, bata zein bestea, eskatzen zuten espedienteak.

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza.

## 2.4. Alokairuko etxebizitza bat eskatzen duten familien ezaugarritzea

### 2.4.1. Eskatutako etxebizitza mota ezaugarri soziodemografikoen arabera

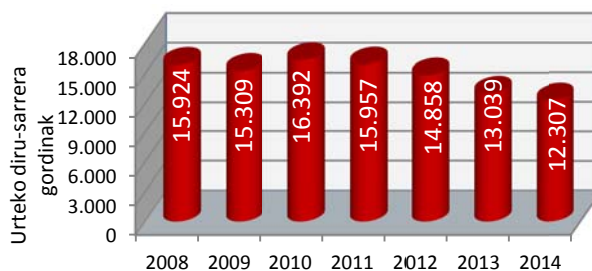
Araudiak gutxieneko eta gehieneko diru-sarreraren mugak ezartzen ditu etxebizitza babestuak eskuratu ahal izateko; tarte hori urteko 3.000 € eta 39.000 € gordinetan ezarrita geratu da alokairuaren kasuan (25.000 € etxebizitza soziala bada eta 21.100 € Bizigune programan).

Alokairuko etxebizitza babestuak eskatzen dituen biztanleriaren urteko diru-sarrerak 12.307 eurokoak dira batez beste; beheranzko joerari jarraitzen dio batez bestekoak.

Alokairuko etxebizitza babestuen eskaintzaren % 56 Bizkaian kontzentratzen da (22.099 eskatzaile). Gipuzkoak alokairuko eskariaren % 27 hartzen du (10.884) eta Arabak gainerako % 17a (6.640

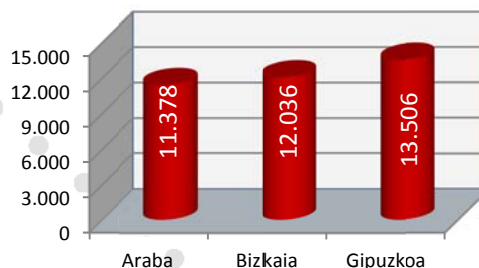
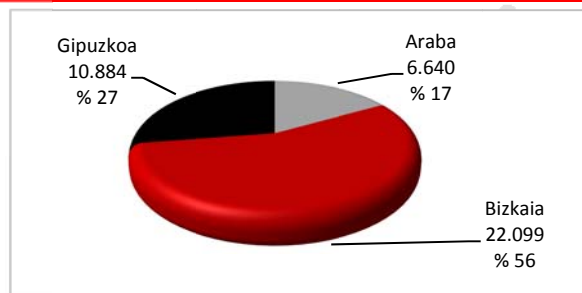
eskaera-espeditente). Arabako alokairu-eskaria da diru-sarreraren batez bestekorik txikiena erregistratzen duena (11.378 €) eta Gipuzkoari dagokio handiena (urteko 13.500 €). Bizkaiko eskatzaileen batez besteko sarrera-maila urteko 12.036 eurokoa da.

2.6. grafikoa. Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen diru-sarreraren bilakaera. 2008-2014



Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

2.7. grafikoa. Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen banaketa eta diru-sarreraren maila, lurralde historikoen arabera. 2014



Iturria: Eraikitzen hasitako etxebizitzaren estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Bizikidetzta-unitateari dagokionez, eskaeren erdiak baino gehiago pertsona bakarreko eskariari dagozkio (alokairu-eskari osoaren % 58). Bestalde, % 18 bi pertsonak osatutako eskaerak dira eta gainerako % 24a hiru kideko edo gehiagoko bizikidetzta-unitateei dagokie.

2.4. taula. Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskatzaileen banaketa familiaren tamainaren arabera. 2014

Bizikidetzta-unitatea	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Bat	56,2	58,9	56,5	57,8
Bi	15,8	18,4	20,0	18,4
Hiru edo lau	21,1	19,1	19,0	19,4
Bost edo gehiago	7,0	3,7	4,6	4,5
<b>GUZTIRA</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

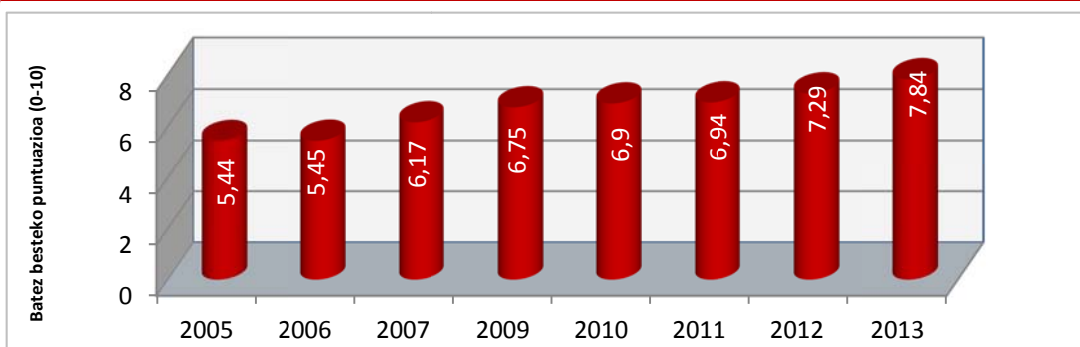
Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

## 2.4.2. Izena emanda dauden biztanleek alokairu-erregimenari buruz egindako balorazioa

### a) Alokairua etxebizitza-politikaren bitarteko gisa

Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskariak gora egin izanak nabarmentzen du edukitze-erregimen horrekiko interesa gero eta handiagoa dela. Etxebiden izena eman duten biztanleei egindako inkestaren emaitzek berretsi egiten dute irudipen hori. Izan ere, inkesta horren arabera, etxebizitza-eskatzailleak bat datoz etxebizitza babestu gehienak alokairu-erregimenean eraikitzearekin. Onarpen-mailak gora egin du azken urteotan, 2013an 7,84 puntu erregistratu baitira batez beste, 2012an 7,29 puntu eta 2005ean 5,44 puntu erregistratu ondoren.

2.8. grafikoa. Etxebizitza babestu gehienak alokairuan eraikitzeko neurriaren aurrean agertutako batez besteko adostasun-mailaren bilakaera. 2005-2013



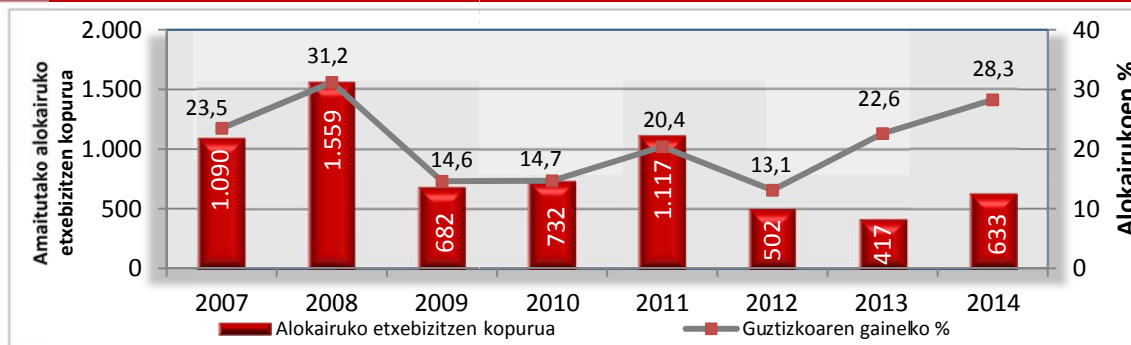
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duten biztanleei egindako inkesta.

## 2.5. Alokairu-erregimeneko etxebizitza baten esleipendun izan diren familien kuantifikazioa eta ezaugarritzea

### 2.5.1. Alokairu-erregimenean amaitutako etxebizitzaren kuantifikazioa

Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzak sustapen berriak abian jartzeko zailtasun handiak izaten jarraitzen duen arren, 2014an alokairu-erregimeneko 633 etxebizitza babestu eraikitzea lortu da, aurreko bi urteetan baino gehiago beraz. Alokairuko etxebizitza babestuak 2014an amaitu diren etxebizitza babestu guztien % 28 izan dira. Proporzio hori hurbil dago 2008an erregistratutako maximotik.

2.9. grafikoa. Alokairu-erregimenean amaitutako etxebizitza babestuen bilakaera EAEn. 2007-2014.

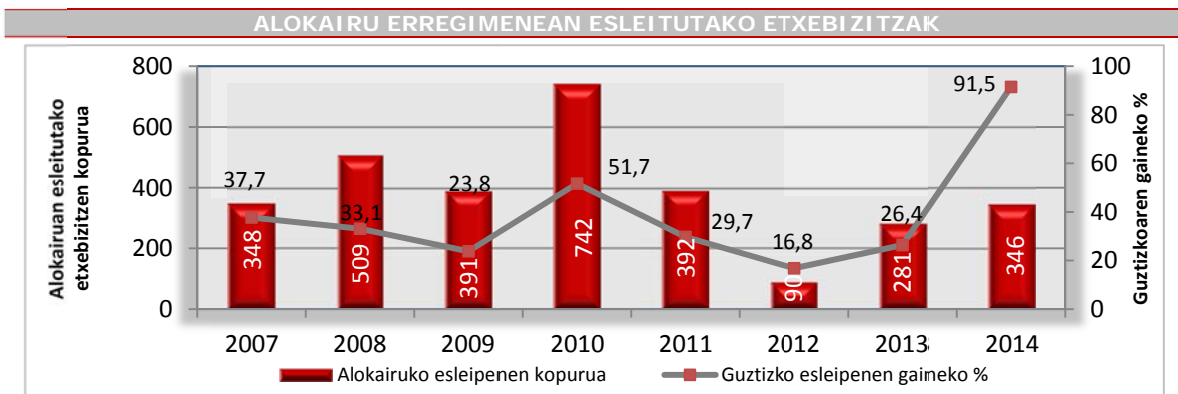


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### 2.5.2. Etxebideren bitartez alokairu-erregimenean esleitutako etxebizitzaren kuantifikazioa

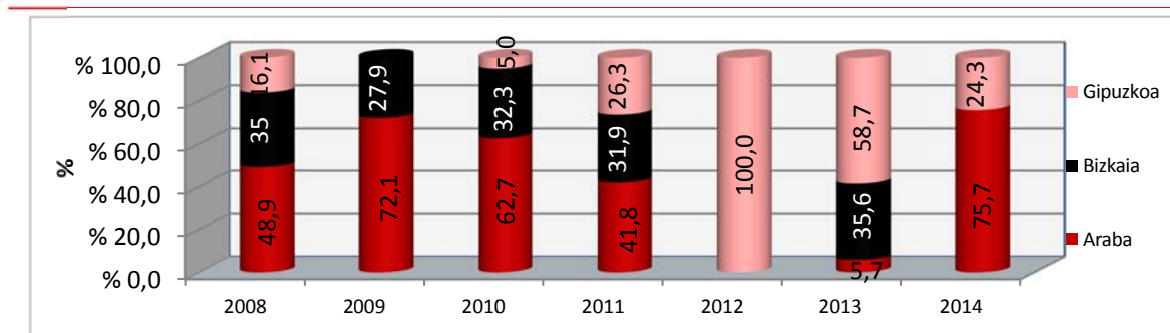
Etxebideren bitartez 346 etxebizitza esleitu dira alokairu-erregimenean 2014an; hau da, urte osoan esleitutako ia etxebizitza guztiak (etxebizitza guztien % 91,5, 378 etxebizitza). Bestalde, nabarmendu beharra dago 2014an alokairuan esleitutako lau etxebizitzatik hiru Araban daudela eta bat Gipuzkoan.

2.10. grafikoa. Etxebideren bitartez esleitutako alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen bilakaera EAEn. 2007-2014



Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

2.11. grafikoa. Alokairuko etxebizitza babestuen esleipenen bilakaera lurralde historikoen arabera. 2008-2014



Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

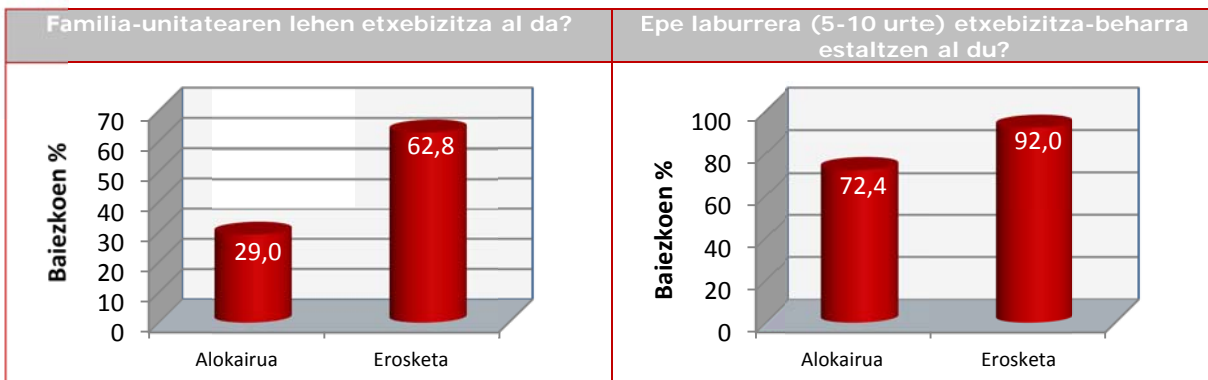
### 2.5.3. Biztanle esleipendunen balorazioa alokairu-erregimenean buruz eta esleitutako etxebizitzari buruz

Ondoren 2013an etxebizitza babestuen esleipendunen artean egindako inkestatik ateratako emaitzak azalduko ditugu. Azken emaitza horien arabera, erosteko etxebizitza babestua eskuratzen duten familia-unitateen ia herenentzat (% 63) haien lehen etxea izaten da eta proportzio hori % 29ra jaisten da alokatzeko etxebizitza eskuratzen duten familien kasuan. Hots, eskuratu duten gehienek aldatu egin dute etxebizitza.

Jakina da alokairu-erregimenean erraztu egiten duela etxebizitzaren mugikortasuna, eta horixe da edukitze-erregimenean sartzen direnek gehien baloratzen duten alderdietako bat. Mugikortasun hori gorabehera, alokairu babestuko etxebizitza eskuratzen duten pertsonen (guztizkoaren % 72) espero dute gutxienez 5-10 urteko eperako premiak aseta izango dituztela. Horrez gain, esleipenarekiko gogobetetasuna oso handia da, gero eta handiagoa gainera (7,6 puntu 2013an).

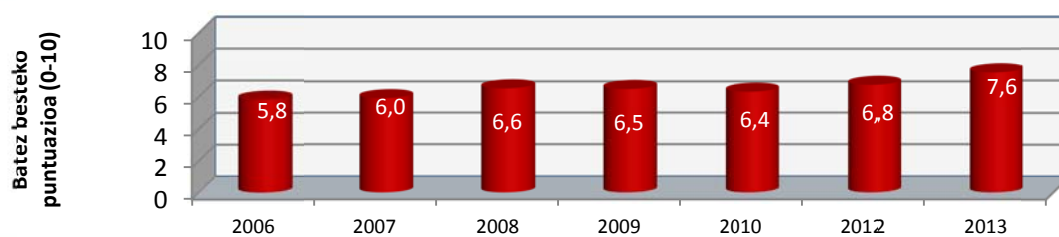


2.12. grafikoa. Biztanle esleipendunen etxebizitza-beharraren estaldura etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera.



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta, 2013.

2.13. grafikoa. Alokairuko etxebizitza babestu baten esleipenarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera. 2006-2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Etxebizitza babestuaren biztanle esleipendunen inkesta, 2013.

### 3. ALOKAIUARI BURUZKO OINARRIZKO ARAUAK ETA POLITIKAK

#### 3.1. Alokairuari buruzko oinarrizko arauak

4/2013 Legeak, ekainaren 4koa, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriak ezartzen dituenak, Hiri Errentamenduei buruzko 29/1994 Legearen agindu multzo bat aldatzen du, alderdien eskubideak eta betebeharrak, kontratuen baldintza orokorrak, gutxienezko epeak, kontratuen indargabetzea eta amaiera eta abar arautzen dituena.

Aldaketa horien helburua da alokairuko etxebizitzaren premien eta errentatzaileei eskaini behar zaizkien bermeen arteko oreka lortzea. Hauek dira jarduketaren xede diren alderdi nagusiak:

- Onar daitekeen erregimen juridikoa: itunak egiteko askatasuna indartzen da, alderdien borondateari lehentasuna emanez.
- Errentamenduaren iraupena: bostetik hiru urtera laburtzen da nahita ezko luzapena eta hiru urtetik urtebeterra isilbidezko luzapena.
- Errentatzaileak etxebizitza berreskuratzea: kasu jakin batzuetan etxebizitza iraunkor gisa erabiltzeko.
- Errentariak edozein unetan alokairu-kontratuan atzera egiteko aukeraren aurreikuspena: gutxienez sei hilabete igaro beharko dira eta hogeita hamar egun lehenago jakinarazi behar da.

Aldaketa horiek alokairuko merkatuaren dinamizazio handiagoa aurreikusten dute, alokairu-erregimena oso txikia baita EAEn eta estatuan Europar Batasuneko batez bestekoarekin alderatzen badugu. Era berean, lege horrek Prozedura Zibilarren urtarilaren 7ko 1/2000 Legearen arau batzuetan aldaketak sartzen ditu, kaleratze-prozesuetan sortzen ari diren arazoei aurre egiteko.

3.1. taulan hiri-errentamenduei buruzko estatuko araudia ikus daiteke. 3.2. taulak, bestalde, lege berriak sartzen dituen aldaketa nagusiak jasotzen ditu.

3.1. taula. Hiri-errentamenduei buruzko estatuko araudia

- 29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduei buruzkoa, etxebizitza-erabilera edo bestelako erabilera bat duten hiri-finken errentamenduaren gainean ezar daitekeen araubide juridikoa ezartzen duena. (282. BOE, 1994ko azaroaren 25ekoa).
- 297/1996 Errege Dekretua, otsailaren 23koa, Hiri Errentamenduen kontratuak Erregistroan inskribatzeko beharrari buruzkoa (64/1996 BOE).
- 19/2009 Legea, azaroaren 23koa, alokairua sustatzeko eta prozesua arintzeko neurriak eta eraikinen eraginkortasun energetikoari buruzkoa. (283. BOE, 2009ko azaroaren 24koa).
- 1/2013 Legea, maiatzaren 14koa, hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituraketa eta alokairu soziala indartzeko neurriak ezartzen dituena (116. BOE, 2013ko maiatzaren 15ekoa).
- 4/2013 Legea, ekainaren 4koa, etxebizitzaren alokairuaren merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurriak ezartzen dituena. (134. BOE, 2013ko ekainaren 5ekoa).

### 3.2. taula. Hiri Errentamenduen Legearen aldaketa garrantzitsuenak

29/1994 LEGEAREN NEURRIAK	4/2013 LEGEAREN NEURRIAK
<b>ERRENTA EGUNERATZEA ETA LEHENTASUNEZ ESKURTZEA</b>	
Errenta eguneratzea KPIarekin.	Aldeek errentaren eguneratzea hitzartu ahal izango dute.
Errentatzaileak lehentasunez eskurtzeko eskubide ukaezina, 5 urtetik beherako iraupena duten kontratuetan.	Aldeek maizterrak lehentasunez eskurtzeko eskubideari uko egiteko aukera hitzartu ahal izango dute. Hitzarmenik egiten ez bada, eskubideak indarrean jarraituko du.
<b>KONTRATUAREN IRAUPENA</b>	
Nahitaezko luzapenaren epea: 5 urte.	Nahitaezko luzapenaren epea: 3 urte.
Isilbidezko luzapenaren epea: 3 urte.	Isilbidezko luzapenaren epea: 1 urte.
<b>ERRENTARIAK ATZERA EGITEKO AHALA</b>	
5 urtetik gorako iraupena duten kontratuetan, maizterrak 5 urte igaro ondoren atzera egiteko eskubidea du, betiere 2 hilabete aurretik jakinarazten badu. Kontratuak 5 urtetik beherako iraupena badu, hitzartutako kalte-ordaina ordaindu eta atzera egin dezake.	Maizterrak edozein unetan atzera egiteko aukera du, betiere hilabete lehenago jakinarazten badu, kontratuak edozein iraupen duela ere.
<b>JABEAK ETXEBIZITZA BERRESKURTZEKO AHALA</b>	
Jabeak etxebizitza ohiko bizileku gisa erabiltzeko berreskura dezake (berak edo lehen mailako senideek erabiltzeko), betiere kontratuan hitzartuta badago.	Jabeak bere etxebizitza berreskuratu ahal izango du, kontratuan hitzartu ez bada ere, 2 hilabete lehenago jakinarazten badu, betiere bere edo bere lehen mailako senideen ohiko bizileku gisa erabiltzeko bada.
<b>JABETZA ERREGISTROAN INSKRIBATZEA</b>	
Etxebizitza alokatu bat erosten duen pertsonak maizterra mantendu behar du 5 urteko epean, errentamendu-kontratu Erregistroan inskribatuta egon ala ez. 5 urteak igarotzean, Erregistroan inskribatuta badago bakarrik du betebeharra.	Etxebizitza alokatu bat erosten duen pertsonak maizterra mantendu behar du, Jabetza Erregistroan inskribatuta dauden errentamenduen kasuan bakarrik.

Iturria: 1994ko Hiri Errentamenduen Legea eta Etxebizitzaren Alokairuaren Merkaturaren Malgutzeko eta Sustatzeko Neurrien 4/2013 Legea. Sustapen Ministerioa.

## 3.2. Alokairu-politikak EAEn

### 3.2.1. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea

2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea, etxebizitzaren alorreko helburuak lau urterako definitzen dituena, 2013ko abenduan onartu zuten. Plan berri horrek 460 milioi euroko aurrekontu-zuzkidura dauka indarrean egongo den lau urteetarako, eta bere egiten ditu aurreko planaren erronka nagusiak: alokairu-erregimena bultzatzea eta hiri-birgaitzea sustatzea.

2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen estrategia orotara 72 ekintza biltzen dituzten 6 ardatz estrategiko eta 22 jarduketa-ildotan egituratzen da.

**3.3. taulan** ikus daiteke Plan Zuzentzailearen estrategia. Horren arabera, lehenengo eta bosgarren ardatz estrategikoak oso-osorik zuzentzen dira errentamendua hainbat formula bultzatzearen bitartez sustatzera. Alokairu-erregimena eskatzaile askorentzako aukerarik bideragarriena bezala planteatzen da, eta Plan Zuzentzailearen helburu nagusietako bat da alokairuko etxebizitza eskurtzeko erraztasunak ematea, bereziki zailtasun handienak dituzten kolektiboak.

Eskari hori asetzeko asmoz, funtsezko hiru bide ezarri dira:

- Alokairu-erregimeneko etxebizitza berriak zuzenean sustatzea.
- Hirugarrenek egindako alokairu-erregimeneko sustapenei sostengua ematea, horretarako laguntzak emanez.
- Hutsik dauden etxebizitzak alokairu babesturantz mugiaraztea.

3.3. taula. Estrategia formulatzea: Ardatz Estrategikoak eta Jarduketa Ildoak

ARDATZ ESTRATEGIKOAK	JARDUKETA ILDOAK
<b>1. ARDATZA. ALOKAIRU ERREGIMENEO ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATZEA</b>	<p><b>1.1. Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea.</b></p> <p><b>1.2. Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea.</b></p> <p><b>1.3. Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsoneri gizarte- alokairua lortzen laguntzeko.</b></p>
<b>2. ARDATZA. LEHENTASUNEZKO TALDEEI ETXEBIZITZA LORTZEN LAGUNTZEA.</b>	<p>2.1. Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroa berriz definitzea.</p> <p>2.2. Etxebizitzen esleipenean, lehentasunezko taldeei mesede egiten dien sistema bat ezartzea.</p> <p>2.3. Lan-programak garatzea esleipenak kontrolatzeko eta esleitutako etxebizitzak ikuskatzeko.</p> <p>2.4. Neurri berritzaileak sustatzea, biztanleen beharrei erantzuteko.</p> <p>2.5. Gazteei etxebizitza lortzen laguntzeko ekintzak sustatzea.</p>
<b>3. ARDATZA. BALIABIDEAK BIDERATZEA ERAIKINAK BEHAR BERRIETARA EGOKITZEKO ETA SUSTAPENETARAKO BEHARREZKOAK DIREN LURZORUAK KUDEATZEKO</b>	<p>3.1. Etxebizitza tipologiak egungo beharretara egokitzea.</p> <p>3.2. Babestutako etxebizitzen prozesu administratiboak gehiago malgutzea.</p> <p>3.3. Eskuragarri dauden lurzorua aprobetxatzea etorkizunean lehentasunezko jarduketak sustatzeko.</p> <p>3.4. Lurzorua prestaketa zein etxebizitzak eta horien tipologiak arautzen dituen lege-esparrua berrikustea.</p>
<b>4. ARDATZA. BIRGAITZE EREDU BERRI IRAUNKORRA, SOZIALA, EKONOMIKOA ETA INTEGRATZAILEA SUSTATZEA, EUROPAKO GIDALERROEI JARRAIKI</b>	<p>4.1. Irisgarritasun unibertsala sustatzea</p> <p>4.2. Eraikinak kontserbatzen eta mantentzen laguntzea.</p> <p>4.3. Birgaitzeetan osoko kudeaketarako eredu berria bultzatzea.</p> <p>4.4. Enplegua sustatzeko modu berriak bultzatzea birgaitzearekin lotuta.</p> <p>4.5. Etxebizitzaren kalitatea sustatzea.</p>
<b>5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA</b>	<p><b>5.1. Jenderik gabeko etxebizitzak babes- alokairurako baliatzea.</b></p> <p><b>5.2. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea.</b></p>
<b>6. ARDATZA. ADMINISTRAZIOEN ARTEKO KUDEAKETA ETA KOORDINAZIOA</b>	<p>6.1. Sektore-politiken arloko koordinazioa areagotzea.</p> <p>6.2. Tresnak eta baliabideak optimizatzea etxebizitza-politikaren gaineko gobernantza berria sortzeko.</p> <p>6.3. Herritarrek parte har dezaten sustatzea.</p>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.4. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairu-alorreko helburu kuantitatibo globalak

Jarduketa kopurua	Etxebizitza kopurua				
	2013	2014	2015	2016	2013-2016 guztira
<b>Etxebizitza berriak sustatzeko jarduketak</b>					
<b>Alokairuko sustapen berrien helburua guztira</b>	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>1.100</b>	<b>1.550</b>	<b>3.950</b>
• Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	350	400	400	500	<b>1.650</b>
• Alokairuko etxebizitza sozialak	200	100	200	300	<b>800</b>
• Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunduak	--	100	200	300	<b>600</b>
• Erosteke aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	--	150	300	450	<b>900</b>
<i>Eragile sustatzailearen arabera</i>					
• Saila	250	200	300	400	<b>1.150</b>
• Visesa	100	150	400	600	<b>1.250</b>
• Udalak eta udal-sozietateak	200	200	200	250	<b>850</b>
• Pribatuak	--	200	200	300	<b>700</b>
<b>Beste zenbait jarduketa</b>					
<b>Bizigune programa – Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzea</b>	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
<b>ASAP programa – Alokairuko bitartekotza-programa berria</b>	280	350	700	1.000	2.330
<b>Etxebizitzak erostea alokatzera zuzentzeko</b>	--	50	200	400	650
<b>Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzea alokatzera zuzentzeko</b>	--	50	200	400	650
<b>Birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko prozesuetan sortutako etxebizitza berriak</b>	--	700	1.000	1.250	2.950
<b>Etxebizitzaren prestazio osagarria</b>	25.100	27.000	27.000	27.000	<b>106.100</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak alokairua sustatzeko bultzatu dituen politiken helburu orokorra edo espero den inpaktua da Plan Zuzentzailearen indarraldia amaitzen denean **errentamendu babestuko erregimeneko etxebizitzaren parke publikoaren % 26ko kuota lortzea, hots, alokairuko 20.000 etxebizitza babestu izatea.**

Alokairuko parke publikoaren gehikuntza horrekin konponbidea ematea espero da behar handiena duten kolektiboen etxebizitza-beharrei, hots, diru-sarrera txikiak dituzten eta/edo gizarte-bazterketa pairatzeko arriskuan dauden kolektiboen beharrei.

Espero daiteke, halaber, 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak inplementatutako neurriak lagungarriak izango direla merkatu librean alokairu-erregimena areagotzeko eta, horren ondorioz,

alokairuko batez besteko errentak jaisteko, hutsik dauden etxebizitzaren parkea gutxitzeko eta, horrenbestez, hiri eraikia hobeto aprobetxatzeko.

Azkenik, azpimarratu beharra dago Plan Zuzentzaileak hainbat neurri aintzat hartzen dituela etxebizitzaren errentamenduari erosketari baino fiskalitate hobea emateko. 3.5. taulan ikus daiteke EAEn gaur egun alokairuari ematen zaion zerga-tratamendua.

3.5. taula. Alokairuaren zerga-tratamendua EAEn

<b>PFEZ Kenkariak ohiko bizilekuaren errentamenduagatik</b>	<p>% 20 arteko kenkaria, 1.600 € arte.</p> <p>35 urtetik beherako zergadunak eta familia ugariak*: % 25, gehienez 2.000 € arte.</p> <p>Aitorpen bateratuan ez da muga bikoizten.</p> <p>*Arabak alokairuaren kenkariaren erregimen orokorraren salbuespenen artean sartzen ditu ezgaitasun iraunkor oso, absolutu edo handiko pertsonak.</p>
<b>PFEZ Errentaria – Kapital higiezinaren etekina</b>	<p>Higiezinaren errentamenduetatik lortzen diren etekinak kapital higiezinaren etekintzat jotzen dira, betiere errentamendua ez bada jarduera ekonomiko gisa egiten.</p> <p><u>Etekin garbia</u> = (etekin osoa – gastu kengarriak)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Etekin osoa = errentatzaileak jasotako errenten guztizkoa.</li> <li>○ Gastu kengarriak: % 20ko hobaria etekin osoen gainean + etxebizitza eskuratu, birgaitu edo hobetzeagatik lortutako finantzaketaren interesak.</li> <li>○ Etekin garbia ezin da negatiboa izan.</li> </ul> <p>Etekin garbiak 2 urtetik gorako epean sortzen badira, etekin osotzat zenbatzen da dagokion zenbatekoaren % 60; 5 urtetik gorako epean sortzen badira, edo arauz modu irregularrean lortu direla adierazten den etekinen kasuan, % 50 zenbatzen da.</p>
<b>Etxebizitzaren errentamenduan jarduten duten erakundearen erregimen berezia</b>	<p>Jarduera nagusizat etxebizitzaren errentamendua duten sozietateak, betiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ errentamendura zuzendutako etxebizitzaren % 90ek 110 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera ez badute eta</li> <li>○ gutxienez 10 etxebizitza alokatuko badira.</li> </ul> <p>% 90eko hobaria, etxebizitzaren errentamenduari eta errentamenduan egindako bitartekotzari lotutako errentei dagokien kuota osoan.</p> <p>Hobaria aplikatuko zaie, halaber, erakundearen etxebizitzak saltzearen ondoriozko errentei, betiere gutxienez 10 urtez alokatuta egon badira.</p> <p>Sozietateen gaineko Zerga arautzen duen araudian aurreikusitako gainerako hobariak egin eta gero aplikatuko da aipatutako hobaria.</p> <p>Errentamenduari ondoriozko hobaria emango zaion errenta osatzen dute lortutako diru-sarreraren osoak, diru-sarrera berria lortzeko zuzenean erlazionatuta egon diren gastuak kenduta, eta sortutako gastuen zati proportzionalak.</p>

Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko foru-ogasunak.

Horri dagokionez, nabarmendu beharra dago **Euskal Autonomia Erkidegoan alokairuko etxebizitzaren zerga arintzeko ehuneko berak mantentzen direla**, baina **estatu-mailan zerga-erreformak ezabatu egin duela maizterrentzat alokairuaren ondoriozko kenkaria 2015eko urtarrilaren 1etik aurrera**.

2014ko amaiera aldera arte, 24.107,2 eurotik beherako diru-sarrerak zituzten errentariak % 10,05eko kenkaria izan zezaketen estatuko tartean. Jabeen dagokienez, etxebizitza alokatzearen ondoriozko salbuespena % 60an mantentzen da, eta % 100ekoa da 35 urtetik beherakoei errenta ematen zaienean.

### 3.2.2. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia

2014an 180/2014 Dekretua onartzen da, irailaren 23koa (2014/09/30eko EHAA), merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den 43/2012 Dekretua aldatzen duena.

2014ko urriaren 1etik aurrera, Etxebiden izena eman eta alokairuko etxebizitza eskatzen duten pertsonak edo bizikidetzak, baldin eta ezarritako baldintzak betetzen badituzte, interesatzen zaizkien etxebizitzak eska ditzakete. Eskabideak Etxebideren web-orriaren bitartez formalizatuko dira eta eskabideak jasotako ordenaren arabera esleitu dira. Halaber, beren etxebizitza alokairuan jartzeko interesa duten jabeek harremanetan jarri beharko dute web-orriaren ezagutzera emango diren agente laguntzaileetako batekin beren etxebizitzak eskaintzeko.

#### 3.6. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia (I)

Babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko eta alokairua bultzatzeko laguntzak
<ul style="list-style-type: none"><li>• Agindua, 2008ko azaroaren 7koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko laguntzei eta alokairua bultzatzeko neurriari buruzkoa. (222. EHAA, 2008ko azaroaren 19koa).</li><li>• 268/2011 Dekretua, abenduaren 20koa, kreditu-erakundearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko finantza-lankidetzari buruzkoa, etxebizitzaren eta lurzorua arloan. (247. EHAA, 2011ko abenduaren 30ekoa).</li></ul>
Alokairuko etxebizitza babestuen esleipena
<ul style="list-style-type: none"><li>• 2012ko abenduaren 12o Agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Agindua zuzentzen duena. Horren bidez, honako agindu honen akatsak zuzentzen dira: «AGINDUA, 2012ko urriaren 15ekoa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza-eskatzaileren erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa».</li></ul>
ASAP programa
<ul style="list-style-type: none"><li>• 43/2012 Dekretua, martxoaren 27koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa sortzeko dena (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).</li><li>• 180/2014 Dekretua, irailaren 23koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den Dekretua aldatzen duena (2014/09/30eko EHAA).</li></ul>

3.7. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia (II)

**Bizigune - Etxebizitza Hutsen Programa**

- 316/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, "Etxebizitza Hutsen Programa" sustatzen duena, bere erregimen juridikoa ezartzen duena eta kudeaketa "Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA" (Visesa) sozietateari egozten diona. (249. EHAA, 2002ko abenduaren 31koa).
- 100/2004 Dekretua, 2004ko ekainaren 1ekoa, «Etxebizitza Hutsaren Programa» sustatu eta bultzatzen duen, programa horren araubide juridikoa ezartzen duen eta «Vivienda y Suelo de Euskadi S.A./Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, SA» (VISESA) Baltzu Publikoari programa kudeatzeko ardura ematen dion 316/2002 Dekretua aldatzeari buruzkoa. (110. EHAA, 2004ko ekainaren 11koa).
- 61/2009 Dekretua, martxoaren 10ekoa, 316/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, hirugarrenez aldatzeko dena. Dekretu horrek «Etxebizitza Hutsaren Programa» sustatu eta bultzatzen du, programa horren araubide juridikoa ezartzen du eta Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa SARI baltzu publikoari programa kudeatzeko ardura ematen dio. (59. EHAA, 2009ko martxoaren 26koa).
- 2003ko apirilaren 22ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, "Etxebizitza hutsen programako" etxebizitzak lagatzeko baldintzei eta esleipen-prozedurari buruzkoa (96. EHAA, 2003ko maiatzaren 19koa).
- Agindua, 2004ko azaroaren 26koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, "Etxebizitza hutsen programako" etxebizitzak lagatzeko baldintzei eta esleipen-prozedurari buruzko Agindua aldatzen duena (239. EHAA, 2004ko abenduaren 16koa).
- Agindua, 2009ko azaroaren 4koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuarena, «Etxebizitza Hutsaren Programaren» lagapen-baldintzei eta esleipen-prozedurari buruzko Aginduaren hirugarren aldaketa egiteko dena. (225. EHAA, 2009ko azaroaren 23koa).
- 466/2013 Dekretua, abenduaren 23koa, "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena (2013/12/20ko EHAA).



## 4. ALOKAIRU POLITIKEN JARRAIPENA EGITEKO ETA EBALUATZEKO METODOLOGIA

### 4.1. Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren alokairu-politikak ebaluatzearen helburua

Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren alokairu-politiken ebaluazioa sail horrek burutzen dituen etxebizitza-politika publikoak osotasunean ebaluatzeko prozesuan txertatzen da. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea da politikak gidatzen dituen eta planaren lau urteko indarraldian lortu beharreko helburuak ezartzen dituen dokumentu estrategikoa. Osotasunean ebaluatzeko prozesuak Plan Zuzentzailearen fase guztiak hartzen ditu, haren diseinutik hasi eta inplementaziora eta emaitzen analisisira iritsi arte.

Dokumentu hau 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen bi ardatz estrategikoren bitarteko ebaluazioa da:

- **1. ardatza: Alokairu-erregimeneko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea**
- **5. ardatza: Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea**

Ebaluazio honen helburua da Planaren aurrerabidea eta ezarritako helburuen aldean lortutako emaitzak edo lortu ez direnak ezagutzeko, Plana gauzatu den lehen bi urteetan izan duen efikazia, eraginkortasuna eta strategiaren estaldura ebaluatzeko. Horrek aukera emango du ondorioak eta gomendioak ateratzeko eta, horien arabera, inplementatutako neurriak mantentzeko, aldatzeko edo kentzeko erabakiak hartu ahal izango dira.

### 4.2. Ebaluazioaren metodologia

Ebaluatutako bi ardatz estrategikoei 5 jarduketa-ildo eta 18 ekintza edo neurri zehatz biltzen dituzte guztira. 5 jarduketa-ildoetako bakoitzerako emaitzaren, efikaziaren eta eraginkortasunaren adierazle nagusien jarraipena egin da. Ekintzei dagokienez, neurri bakoitza gauzatzeari begira lortutako mugarriak analizatzen dira.

Kontuan izan behar da ekintzetako asko sinergikoak direla, helburuak partekatzen dituztela eta zenbait kasutan hautabideak eta formula berriak aztertzea edo kolaborazioak bilatzea dakartela, baina ez da ahaztu behar helburu orokor komuna dutela denek.

Beraz, ekintzetarako definitutako helburu zehatzik ez badago ere, neurri bakoitzaren aurrerapen-maila analizatu da eta helburu orokorra lortzen zenbateraino lagundu duen aztertu da; horretarako, jarduketa-ildoen arabera jarraipen agregatua egin da.

Azken analisia aberasteari begira, alokairu-erregimena sustatzearekin zerikusia duten sailaren jarduketa guztien bilduma sakona egin da.

4.1. taula. Ebaluazio-metodologiaren eskema

EBALUAZIO PLANA
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan Zuzentzailearen analisia eta Plan Zuzentzailearen <i>ex ante</i> ebaluazioarena</li><li>• Zer ebaluatuko den identifikatzea</li><li>• Ebaluaziorako funtsezko adierazleak identifikatzea</li><li>• Informatzaileak identifikatzea</li><li>• Informazioa biltzea</li><li>• Informazioa analizatzea</li><li>• Efikazia- eta eraginkortasun-irizpideekin ebaluatzea</li><li>• Gomendioak igortzea</li><li>• Ebaluazioaren emaitzen txostena egitea</li></ul>

### 4.3. Ebaluazioaren galderak

Atal honetan definitzen da zein diren ebaluazioaren galderak, hots, zer galderari erantzun behar dien egiten den ebaluazioak. Galdera horiei txosten honen 7. kapituluari erantzuten zaie.

- Lortu dira 2014. urterako ezarritako helburu orokorrak?*
- Lortu dira 2014. urterako ezarritako helburu espezifikoak?*
- Baliabideak eraginkortasunez erabili dira?*
- Laguntzen banaketak lurralde-ekitateko irizpideei erantzuten die?*
- Zein mailatan gauzatu dira Plan Zuzentzailearen helburuak 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea indarrean egon den lehen bi urteetan?*

## 5. ALOKAIRU POLITIKAK EBALUATZERA BIDERATUTAKO ADIERAZLEEN JARRAIPENA

### 5.1. Sarrera

2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen oinarrizko lehentasunetako bat alokairu-erregimena sustatzea da, hori baita zailtasun ekonomiko handienak dituzten eta/edo gizarte-bazterketa pairatzeko arriskuan dauden pertsonen etxebizitza-arazoak konpontzeko bidea.

Planaren sei ardatz estrategikoetan alokairu-erregimenari zuzenean edo zeharka mesede egiteko hainbat neurri jasotzen dira, baina bi ardatz estrategiko daude espezifikoki alokairua bultzatzera zuzenduak: 1. ardatza eta 5. ardatza.

Kapitulu honetan analizatzen da sailak zenbateraino egin duen aurrera Plan Zuzentzaileak plana gauzatu den lehen bi urteetarako (2013-2014) bi ardatz zehatz horietan ezarritako helburu orokorrak eta espezifikoa lortzeko eginkizunean. Jarduketa-ardatz bakoitzerako, ezarritako neurriak eta horien gauzatzeko-maila aurkezten dira lehenik, eta sailak alokairuen alorrean eta ardatz estrategiko bakoitzari loturik egin dituen jarduketak zehazten dira ondoren.

### 5.2. 1. ardatza: Alokairu-erregimeneko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea.

#### 5.2.1. 1.1. jarduketa-ildoaren (Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea) helburuak eta horiek lortzeko neurriak.

Ardatzaren helburu orokorra da, beste neurri batzuekin batera, alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzen laguntzea, hau da, guztira errentamendu babestuko erregimeneko 20.000 etxebizitza izatea.

Helburu orokor hori lortzeko, ardatza hiru jarduketa-ildo eta 12 neurritan egituratzen da. Lehen jarduketa-ildoaren helburu espezifikoa da 2013-2016 aldi osoan alokairu-erregimeneko 3.950 etxebizitzaren sustapena lortzea. Horietatik 750 etxebizitza 2014ko ekitaldiari dagozkio (1.300 etxebizitza 2013-2014 aldian).

Halaber, 5.1. taulan zehaztu diren 8 neurri ezartzen dira guztira. Ekintza horiek, funtsean, etxebizitza eskuratzeko modu berrien aukerak aztertzean eta udalekiko lankidetzak bultzatzean dautza, alokairuko etxebizitzak eraikitzeke eta etxebizitza sozialen gutxieneke parke bat sortzeko lurzoru gehiago jartzeko asmoz.

2014ko ekitaldiari dagokionez, hona hemen egin diren aurrerapenak:

- ✓ **1.1.A ekintzari** dagokionez, erosteko aukera eskaintzen duen alokairua malgutzeko eta sustatzeko beharrezko analisisia egin da eta erosteko aukera eskaintzen duen alokairuaren egungo araudia gogobetegarritzat jo da. 2014. urtean erosteko aukera eskaintzen duten alokairuko 123 kontratu sustatu dira.
- ✓ **1.1.D ekintzari** dagokionez, Getxon babes ofizialeko 144 etxebizitza eraikitzea eta kudeatzea ahalbidetzen duen hitzarmena sinatu da erakunde pribatu batekin.

- ✓ **1.1.F ekintzaren** esparruan, alokairua sustatzeko lurzoru-erreserbak areagotzeko 3 hitzarmen sinatu dira. Horri esker 151 etxebizitza eraikitzeko lurzoru egokia atzeman da eta alokairuko 1.057 etxebizitza eraikitzeko moduko lurzorua dago erabilgarri.
- ✓ **1.1.G ekintzari** dagokionez, azkenik, udalekin batera lan egiteko 3 hitzarmen sinatu dira, EAEko udalerrietan etxebizitza sozialen parke minimo bat sortzeko eta alokairuko etxebizitza publikoen parkea handitzeko.

Plan Zuzentzailearen bigarren erdian, bestalde, honako ekintza hauek hasi beharko dira:

- ✓ Ordainketa geroratua duen salerosketari buruzko analisia: **1.1.A ekintzaren** esparruan.
- ✓ Alokairu-kooperatibak edo erabilera-lagapena bezalako etxebizitza eskuratzeko formula berriak aztertzea planteatzen duen **1.1.B ekintzari** dagokionez, nabarmendu da ez dela horri buruzko eskaririk hauteman.
- ✓ Bestalde, partikularrek babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko asmoz erosteko programa berriaren diseinua edo hura ezartzeko azterketa egingo da (**1.1.C ekintza**).
- ✓ **1.1.D ekintzari** dagokionez, indarrean dagoen araudia berraztertzen hasiko da, horren helburua baita sustapen pribatuko etxebizitza babestuak sortzeko eta alokairuan jartzeko erakunde pribatuekiko lankidetzeta bultzatzea.
- ✓ Bestalde, prezioak finkatzeko aukera eta finantza-erakundeekiko hitzarmenak aztertzearen helburua da, halaber, sustapen pribatuko etxebizitzak alokairuan jartzea (**1.1.E ekintza**).
- ✓ Azkenik, eskaria dagoen kokalekuetan alokairuko etxebizitzak sustatzeari lehentasuna ematea helburu duen alokairu-eskariaren mapa egingo da (**1.1.H ekintza**).

5.1. taula. 1.1. jarduketa-ildoak ebaluatzena bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa

**Politika: 1. ARDATZA.ALOKAIURU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATzea**

**Helburu orokorra:** Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea: 20.000 etxebizitza.

**Jarduketa-ildoak:** 1.1. Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea

**Helburu espezifikoak:** alokairuko 3.950 etxebizitzaren sustapena lortzea

**2014. urterako helburu espezifikoak:** alokairuko 750 etxebizitzaren sustapena lortzea (1.300 etxebizitza 2013-2014an).

Nomenklatura eta neurria:	Neurriaren/neurrien izena:	Helburu orokorra	Egin izanaren adierazleak (ekintzak/neurriak betetzeari lotuak)	Erdietsitako mugarrak
1.1.A.	Etxebizitzak eskuratzeko modu berrietan sakontzea: erosketa-aukera malguago eskaintzen duen alokairua, ordainketa geroratua duen salerosketa	Erosketa-aukera eskaintzen duen alokairuari buruzko araudia malgutzea eta sustatzea	Erosteko aukera eskaintzen duen alokairuaren araudiari buruzko analisia? Bai/Ez  Araudi berriari atxikitako kontratu kopurua  Ordainketa geroratua duen salerosketaren araudiari buruzko analisia? Bai/Ez	Bai   Erosketa aukera eskaintzen duten alokairuko 123 kontratu   Ez
1.1.B.	Etxebizitza eskuratzeko modu berriak aztertzea, hala nola alokairu-kooperatibak eta erabilera-lagapena	Alokairu-kooperatiben diseinua, garapena eta proiektu pilotuak.	Araudia onartua? Bai/ez  Horri buruz egindako txostenak Laurtekoan eraikitzen hasitako etxebizitza kopurua	Ez  0 0
1.1.C.	Jarduera-nitxo berriak aztertzea: partikularrek BOEak erostea, gero alokatzeko	Partikularrek BOEak alokatzera zuzentzeko programa berria diseinatzea eta inplementatzea	Programa berriaren diseinua eta ezarpena? Bai/Ez	Ez
1.1.D.	Erakunde pribatuekiko lankidetzak bultzatzea, alokairuko etxebizitza babestuak eraikitzeko eta kudeatzeko	Sustapen pribatuko etxebizitza babestuak sortzea eta alokairuan jartzea.	Egindako arau-berrikuspeneren kopurua  Erakunde pribatuekin lortutako akordioak	0  Hitzarmen bat (144 BOE)
1.1.E.	Prezioak eta errentak ezartzeko aukera ikertzea eta finantza-erakundeekin hitzarmenak sinatzea	Sustapen pribatuko etxebizitza babestuak sortzea eta alokairuan jartzea	Azterketa egina? Bai/Ez Finantza-erakundeekin egindako hitzarmenak Araudia onartua? Bai/Ez	Ez Ez Ez
1.1.F.	Udalekin hitzarmenak sinatzea, alokairurako lurzorua jartzeko	Lurzoru-erreserbak handitzea alokairuko etxebizitzak sustatzeko	Alokairuko eraikuntzarako lurzoru erabilgarria Urtean sinatutako hitzarmen kopurua Hartutako lurzoru egokia (etxebizitza kopurua)	1.057 3 151
1.1.G.	Udalekin batera lan egitea, udalerririk guztietan alokairuko gizarte-etxebizitzak gutxieneko parke bat eratzeko	EAEko udalerrietan alokairuko etxebizitza publikoen parkea handitzea	Sinatutako hitzarmen kopurua	3
1.1.H.	Alokairuko etxebizitzaren sustapena lehenestea horren gaineko eskaera duten lekuetan	Eskaria duten lekuetan alokairuko etxebizitzak sustatzea	Alokairu-eskariaren mapa bat egitea. Bai/Ez	Ez

**Adierazleak**

JARRAIPENA	2013AN EGINDAKOA	2014AN EGINDAKOA
<b>Emaitzaren adierazleak</b> (helburu espezifikoak betetzeari lotuak) • Alokairuko etxebizitza kopurua	79	217
<b>Efikiaren adierazleak</b> • Egindako/aurreikusitako etxebizitza kopurua	% 14,4	% 28,9
<b>Inpaktuaren adierazleak</b> (helburu orokorra betetzeari lotuak) • Parke babestuaren alokairuaren kuotaren %	% 24,3	% 22,7

**5.2.2. 1.2. jarduketa-ildoaren (Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea) helburuak eta horiek lortzeko neurrien aurrerapen-maila.**

Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua lortzera bideratuta dago jarduketa-ildo hau. Horretarako, foru-aldundiekin harremanetan jartzea planteatzen da, zerga-alorrean eskumena duten erakundeak dira-eta. Ekintza hau gauzatzen ari da eta dagoeneko argitara eman da alokairuko merkatuko bitartekotza-programa publikoetan Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga salbuesteko proposamen bat (1.2.A ekintza).

Bestalde, errentatzaileentzat zein maizterrentzat alokairuaren segurtasuna eta bermeak hobetzeko azterketa bat egitea aurreikusten da, alokairu pribatua handitzeko asmoz.

**Politika: 1. ARDATZA. ALOKAIRU ERREGIMENENKO ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATZEA**

**Helburu orokorra:** Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea: 20.000 etxebizitza

**Jarduketa-ildoak:** 1.2. Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea.

Nomenklatura eta neurria:	Neurriaren/neurrien izena:	Helburu orokorra	Adierazlea/Helburua	Erdietsitako mugarrak
1.2.A.	Lurralde Historikoekin batera, alokairua sustatzen duten zerga-pizgarriak eta arau-esparrua eskaintzea	Alokairuko etxebizitzak gehitzea	Aldundiekin ezarritako harremanak	Alokairuko programa publikoetan OHZ salbuesteari buruzko proposamena helarazi da. Gainerakoa, aribidean.
1.2.B.	Alokairuaren segurtasuna eta bermeak hobetzeko aukera ikertzea, errentatzaileentzat zein maizterrentzat	Alokairu pribatua gehitzea	Azterketa egina? Bai/Ez	Egiteko

**5.2.3. 1.3. jarduketa-ildoaren (Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonen gizarte-aloairua lortzen laguntzeko) helburuak eta horiek lortzeko neurrien aurrerapen-maila.**

Etxebizitza behar duten pertsonen gizarte-aloairua lortzen laguntzeko baliabideak bideratzea da jarduketa-ildo honen helburu nagusia. Horretarako ekintza hauek planteatzen dira: alokairuko bizitoki publikoen sarea sortzea lehentasunezko taldeei zuzenduta; eta gizarte-aloairuko etxebizitzaren kudeaketa sustatzea, irabazi-asmorik gabeko erakundeekin hitzarmen zehatzak eginda.

Lehen ekintzari dagokionez, 2014an ezin izan da zuzkidura-bizitokiak sustatzeko ezarritako helburua erdietsi, alokairuko 55 zuzkidura-bizitoki besterik ez baitira hasi guztira. Datu horien arabera, betetze-maila % 13,8koa izan da (400 zuzkidura-bizitoki zeuden aurreikusita 2014an).

Alokairuko zuzkidura-bizitokiaren parkea 653 unitatekoa da 2014ko abenduan. Horietatik 326 sailak berak sustatu ditu eta 327 Donostiako Etxegintza erakundeak (283 gazteentzat eta 44 adinekoentzat).

Egin dira aurrerapausoak, bestalde, irabazi-asmorik gabeko erakundeek gizarte-alokairuko etxebizitzak sustatzeari buruzko 1.3.B ekintzan. Izan ere, 3 lankidetzak hitzarmen izenpetu dira gizarte-alokairuko 6 etxebizitza kudeatzeko.

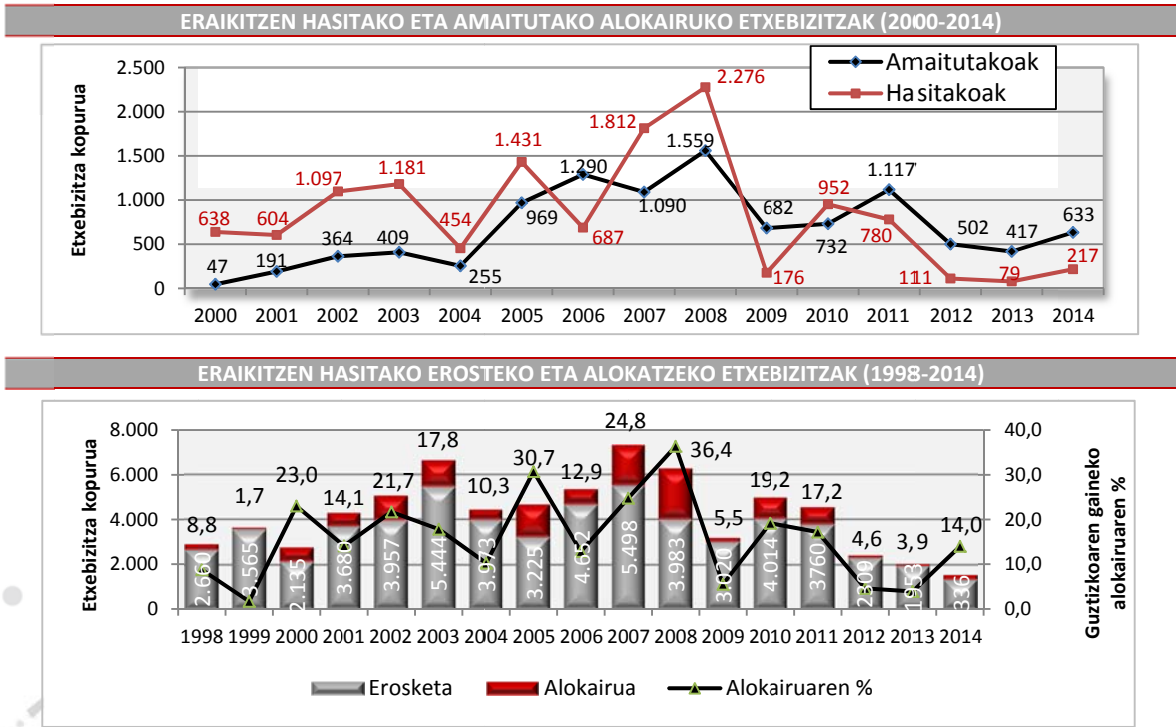
<b>Politika: 1. ARDATZA. ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATZEA</b>				
<b>Helburu orokorra:</b> Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea: 20.000 etxebizitza				
<b>Jarduketa-ildoak: 1.3. Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonen gizarte-alokairua lortzen laguntzeko.</b>				
<b>Nomenklatura eta neurria:</b>	<b>Neurriaren/neurrien izena:</b>	<b>Helburu orokorra</b>	<b>Adierazlea/Helburua</b>	<b>Erdietsitako mugarrak</b>
1.3.A.	Alokairuko bizitoki publikoen sarea sortzea lehentasunezko taldeei zuzenduta	Zuzkidura-bizitokien kopurua handitzea	Eusko Jaurlaritzak diruz lagundutako alokairuko zuzkidura-bizitokien kopurua Parke osoko alokairuko zuzkidura-bizitokien kopurua Urtean sustatutako/alokatutako alokairuko zuzkidura-bizitokien kopurua: 350 (2013), 400(2014), 400 (2015), 500 (2016).	326  653 Alokairuko 55 zuzkidura-bizitoki 2014an Alokairuko 102 zuzkidura-bizitoki 2013-2014an.
1.3.B.	Gizarte-alokairuko etxebizitzak kudeaketa sustatzea, irabazi-asmorik gabeko erakundeekin hitzarmen zehatzak eginda	Gizarte-alokairuko etxebizitzak kopurua handitzea	Irabazi-asmorik gabeko erakundeek kudeatutako alokairuko etxebizitzak kopurua Irabazi-asmorik gabeko erakundeekin sinatutako hitzarmenak Etxebizitza horien onuradun kopurua	6  3  Ez dago erabilgarri

#### 5.2.4. Sailak alokairuko etxebizitza berriak sustatzeko garatutako jarduerak

##### a) Eraikitzen hasitako eta amaitutako alokairuko etxebizitzak

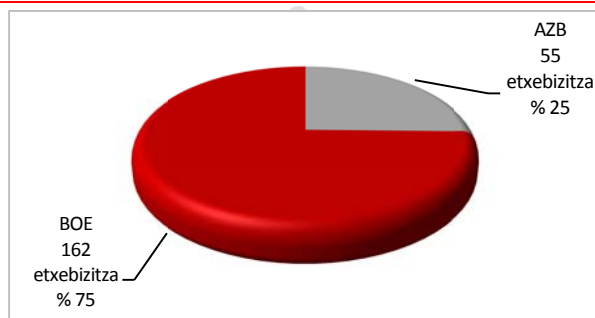
Alokairu-erregimeneko etxebizitzak eraikitzen erostetaren modalitateak baino finantza-eskakizun handiagoak ditu; horrek ikaragarri zail bihurtzen du sustapen horien garapena, eta are zailago finantzaketa emateko murrizketa gogorak nagusi diren egungo egoeran. Zailtasunak zailtasun, 2014an saila errentamendu babestuko erregimeneko 217 etxebizitza eraikitzen hasi da, hots, urte horretan EAEn eraikitzen hasitako etxebizitza babestu guztien % 14. Bestalde, amaitutako alokairuko etxebizitzak amaitu diren etxebizitza babestu guztien % 28 izan dira.

5.1. grafikoa. Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.2. grafikoa. Eraikitzeko hasitako alokairuko etxebizitzaren banaketa tipologien arabera. 2014



Iturria: Eraikitzeko hasitako etxebizitzaren estatistika. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2014an eraikitzeko hasitako etxebizitza babestu guztien artean, lautik hiru babes ofizialeko etxebizitzak izan dira (162 etxebizitza) eta gainerako % 25 zuzkidura-bizitokiak izan dira (alokairuko 55 zuzkidura-bizitoki).

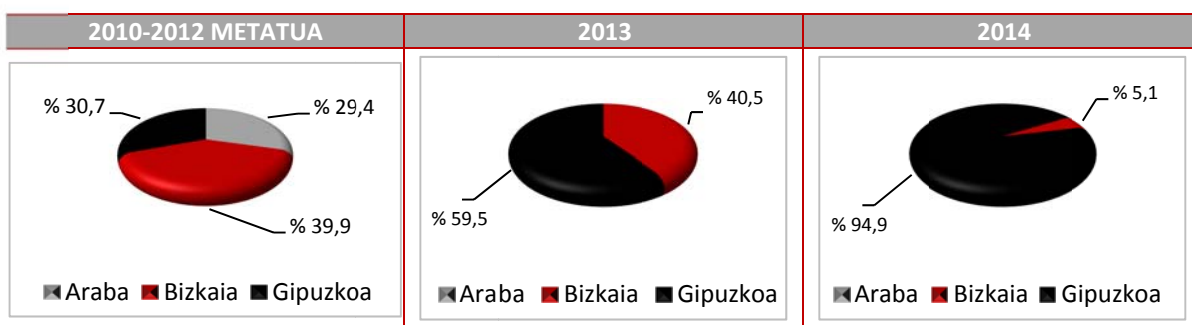
b) **Lurralde-banaketa**

Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak lurraldea berronkatzeko eginkizunean aurrera egitea du helburu, etxebizitza babestuak eraikita eskaririk handiena duten lekuetan. Ildo horretan, ahalik eta gehien murriztu beharko litzateke eraikuntza Araban, azken urteetan etxebizitza babestua oso kontzentratuta egon baita lurralde historiko horretan.

Eraikitzeko hasitako alokairuko etxebizitza babestuen datuak aztertuta, ikus daiteke azken bi urteetan ez dela alokairuko etxebizitza babesturik sustatu Arabako lurraldean. Horrenbestez, proposatutako helburua bete egin da. 2014ko ekitaldiari dagokionez, esan beharra dago eraikitzeko hasitako errentamendu babestuko ia etxebizitza babestu guztiak Gipuzkoan kokatzen direla.

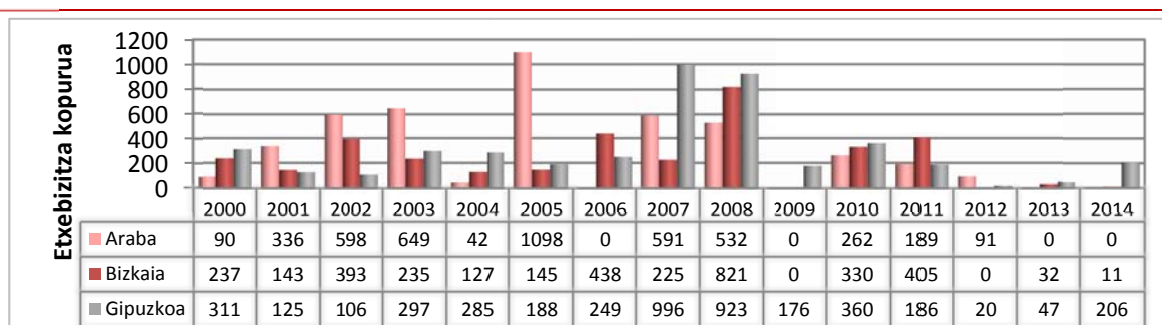


5.3. grafikoa. Eraikitzen hasitako alokairuko etxebizitzaren banaketaren bilakaera lurralde historikoen arabera. 2010-2014



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.4. grafikoa. Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera lurralde historikoen arabera. 2000-2014



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

### 5.2.5. Alokairuaren sustapena diruz laguntzeko politika

#### a) Alokairuko etxebizitzaren sustapenerako emandako laguntzak

Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren sustapena bultzatzeko, sailak, etxebizitza babestuen zuzeneko sustatzaile gisa jarduteaz gainera, diruz laguntzeko politika garatzen du eta laguntzak ematen dizkie beste eragile batzuei etxebizitzak alokairu-erregimenean sustatzeko.

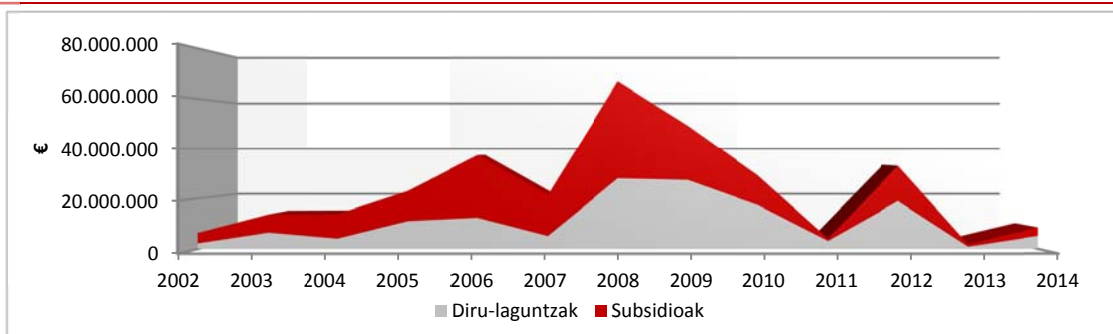
2014ko ekitaldian alokairu-erregimeneko 229 etxebizitza babestu eraikitzeko laguntzak eman dira: diru-laguntzaren zenbateko globala 5.159.000 eurokoa izan da eta beste 3.361.788 euro ere eman dira subsidioen kontzeptupean. Zenbateko hori aurreko urtean erregistratutakoa baino handiagoa da, baina beste ekitaldi batzuetan hautemandakoa baino askoz ere txikiagoa. Ikus 5.5. grafikoa.

5.2. taula. Onartutako diru-laguntza eta subsidioen bilakaera (2010-2014)

	Jarduketa kopurua	ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK (eurotan)		
		Diru-laguntzak	Subsidioak	LAGUNTZAK GUZTIRA
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675
2013	22	880.000	916.957	1.796.957
<b>2014</b>	<b>229</b>	<b>5.159.000</b>	<b>3.361.788</b>	<b>8.520.788</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

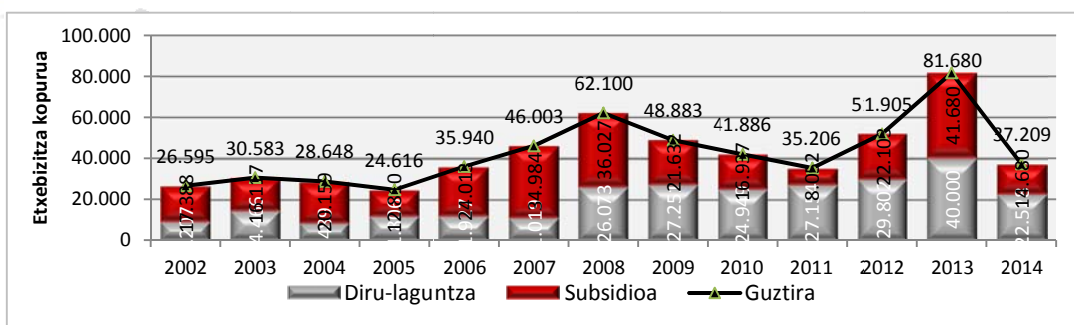
5.5. grafikoa. Alokairua sustatzeko laguntzen bilakaera (2002-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

Etxebizitzako batez besteko laguntzari dagokionez, 2014ko batez bestekoa txikiagoa izan da 2013an erregistratutakoa baino. Zehazki, 2014ko batez besteko laguntza etxebizitzako 37.209 eurokoa izan da, 2013ko batez bestekoa (etxebizitzako 81.680 euro) baino askoz ere txikiagoa. Beherakada hori erakunde onuradunek eskuratu ahal izan duten laguntza motaren ondorio izan da, erregimen orokorreko errentak ezarri dira-eta<sup>1</sup>.

5.6. grafikoa. Alokairuaren sustapenerako etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera (2002-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

Azkenik, azpimarratu beharra dago 2014an ez dela formalizatu alokairuko etxebizitzak sustatzeko mailegurik.

<sup>1</sup> LAZORA sozietateak, babes ofizialeko 144 etxebizitzarekin, ez ditu eskuratu errenten % 75eko laguntzak eta horregatik da txikiagoa laguntza.

5.3. taula. Alokairuko sustapenerako formalizatutako maileguen bilakaera (2010-2014)

	Milaka eurotan				
	2010	2011	2012	2013	2014
Etxebizitza berriak alokairuan sustatzea	21.588	10.589	--	7.700	0
Zuzkidura-bizitokiak	6.057	--	-	5.125	0
Errentamendu babestuan jartzeko erostea	34.858	2.353	19.184	--	0
<b>Guztira</b>	<b>62.503</b>	<b>12.942</b>	<b>19.184</b>	<b>12.825</b>	<b>0</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.2.6. Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea

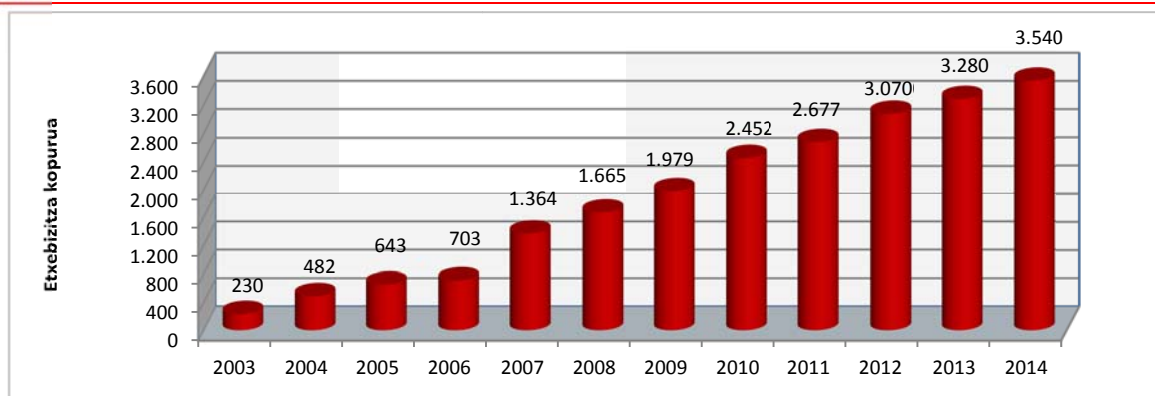
a) Alokabideren alokairuko etxebizitzaren parke propioa

Alokabideren alokairuko etxebizitzaren parke propioa 3.540 unitatekoa zen 2014ko abenduaren 31n; beraz, azkeneko urtean % 7 handitu da.

Banaketa geografikoari dagokionez, Arabak Alokabideren etxebizitza gehienak kontzentratzen jarraitzen du, guztizkoaren % 67 hartzen du-eta (2.366 etxebizitza). Hala ere, nabarmendu beharra dago pisu erlatibo horrek atzera egin duela, 2013. urtean Arabak Alokabideren etxebizitza-parke osoaren % 71 metatzen zuen-eta.

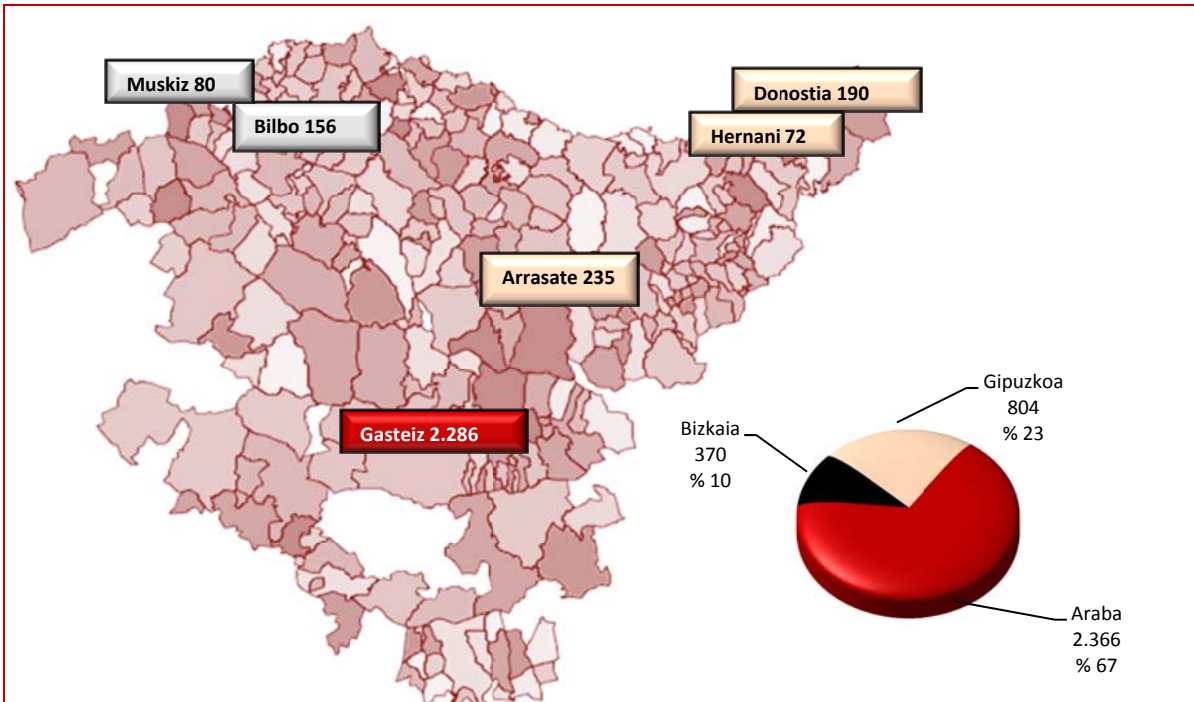
Bestalde, 804 etxebizitza Gipuzkoan daude eta 370 Bizkaian. Udalerriei dagokienez, Gasteizen 2.286 etxebizitza kokatzen dira (guztizkoaren % 65). Donostiak, bestalde, Alokabideren parkeko 190 etxebizitza baino ez ditu eta Bilbok 156 etxebizitza besterik ez.

5.7. grafikoa. Alokabideren etxebizitza-parke propioaren garapena (2003-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

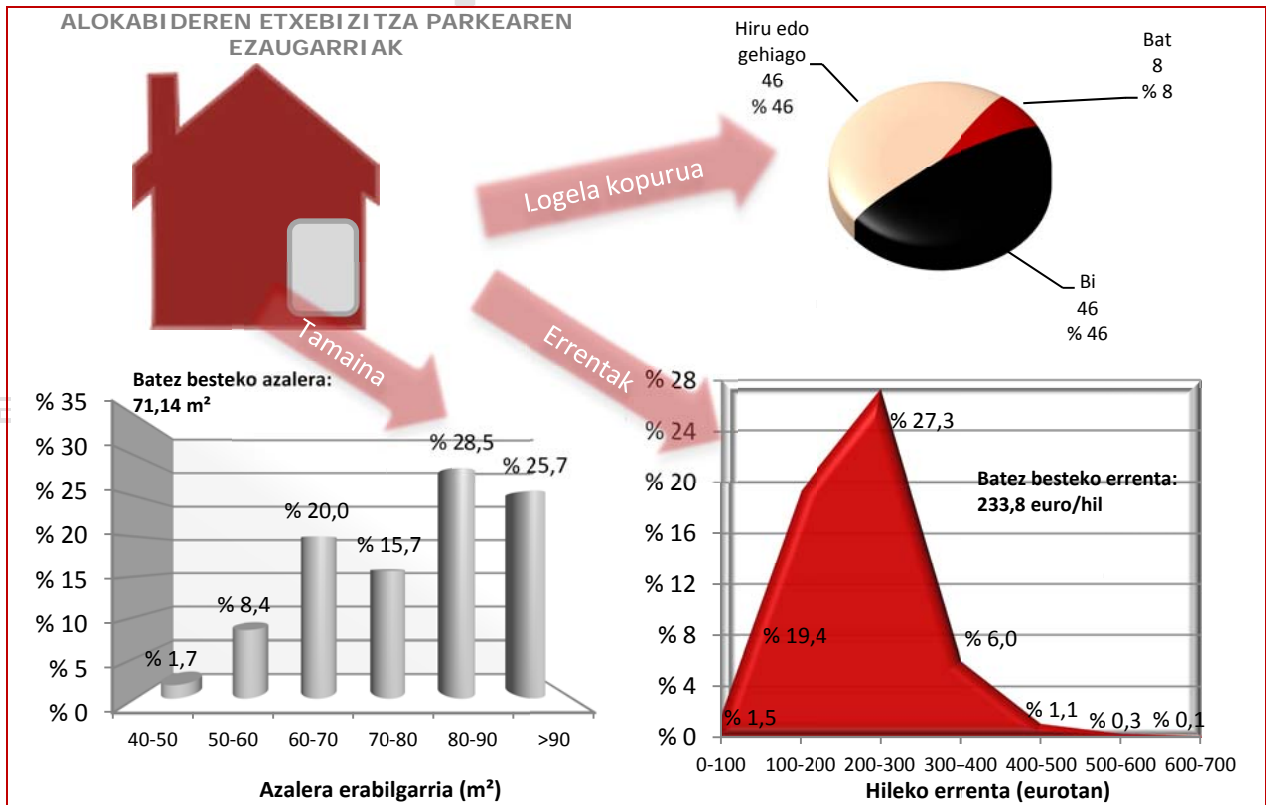
5.1. mapa. Alokabideren etxebizitzak dituzten udalerri garrantzitsuenak (2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Parkearen ezaugarriei dagokienez, Alokabideren etxebizitzak % 46k bi logela dituzte eta beste % 46k 3 logela edo gehiago. Batez besteko azalera 71 m<sup>2</sup>-koa da, baina erdiek baino gehiagok (guztizkoaren % 54) 80 m<sup>2</sup>-tik gorako tamaina dute.

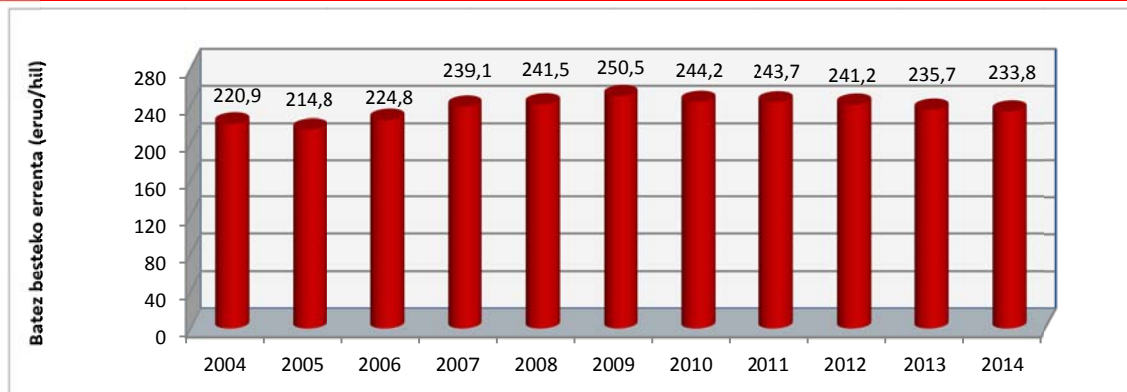
5.8. grafikoa. Alokabideren etxebizitza propioen ezaugarriak (2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokabideren etxebizitza-parkearen batez besteko errenta oso antzeko mailetan mantentzen da analizatutako aldi osoan (2004-2014). Nabarmentzekoak dira, alabaina, 2009az geroztik erregistratu diren beherakada apalak. Zehazki, 2014ko batez besteko alokairua hileko 234 eurokoa da, 2013koa baino % 0,8 txikiagoa eta 2009ko batez bestekoa baino % 6,6 txikiagoa.

5.9. grafikoa. Alokabideren etxebizitza propioen batez besteko errentaren bilakaera (2004-2014)

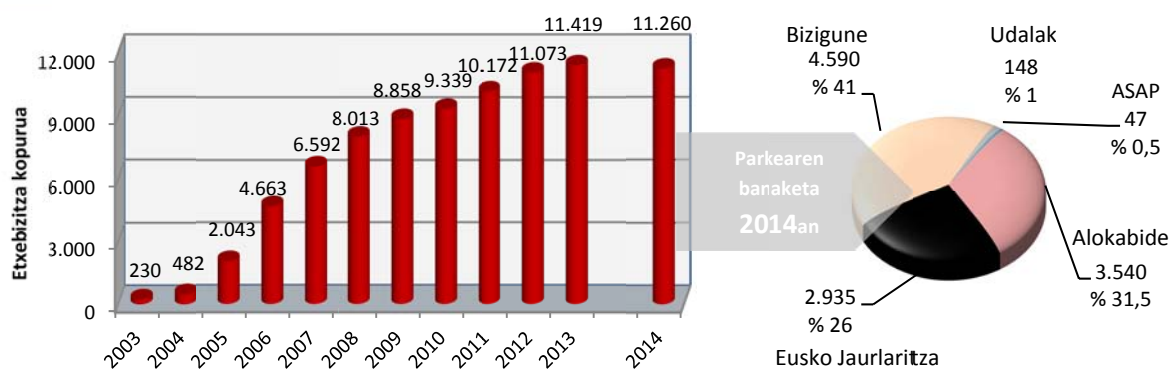


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

**b) Alokabidek kudeatutako etxebizitzaren parkea**

Alokabidek, bere parkea kudeatzeaz gain, Eusko Jaurlaritzaren alokairuko etxebizitzak ere kudeatzen ditu, baita Bizigune programakoak, ASAP programaren zati batekoak eta hainbat udalen jabetzako etxebizitza batzuk ere. Guztira, 11.355 etxebizitzako parkea kudeatu du Alokabidek 2014an, hots, 2013an baino % 0,6 gutxiago. Zehazki, Biziguneren 4.590 etxebizitza (% 41), 3.540 etxebizitza propio (% 31), Eusko Jaurlaritzaren 2.935 etxebizitza (% 26), udalen 148 etxebizitza (guztizkoaren % 1) eta ASAPen 47 etxebizitza (% 1) kudeatzen ditu.

5.10. grafikoa. Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera (2003-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.4. taula. Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera (2007-2014)

Etxebizitza kopurua	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alokabideren etxebizitzak	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540
Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935
Biziguneren etxebizitzak	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590
Udalen etxebizitzak	111	111	133	57	78	156	148	148
ASAPen etxebizitzak	--	---	--	--	--	--	--	142
<b>Etxebizitzak guztira</b>	<b>6.592</b>	<b>8.013</b>	<b>8.858</b>	<b>9.339</b>	<b>10.172</b>	<b>11.073</b>	<b>11.419</b>	<b>11.355</b>

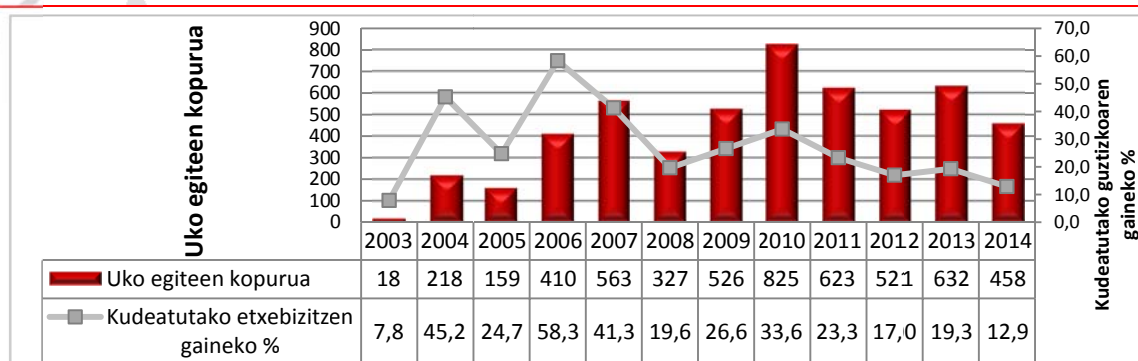
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

c) **Kudeaketa-jarduera propioari buruzko datuak**

Etxebizitza-parkearen kudeaketaren ikuspuntutik, Alokabidek aurre egin behar die huts egindako esleipenei, hots, hainbat arrazoi direla-eta (esleipendunek beste etxebizitza bat dute, ezin dira aurkitu edo etxebizitzari berariaz uko egiten diote), esleitu ezin izan diren etxebizitzetara.

2014an, guztira 458 uko egite erregistratu dira Alokabiden, azken urteetan baino askoz ere gutxiago. Izan ere, kudeatutako etxebizitza-parke propio osoaren gaineko ratioa % 13koa izan da (emaitza txiki samarra da analizatutako aldia kontuan hartzen badugu).

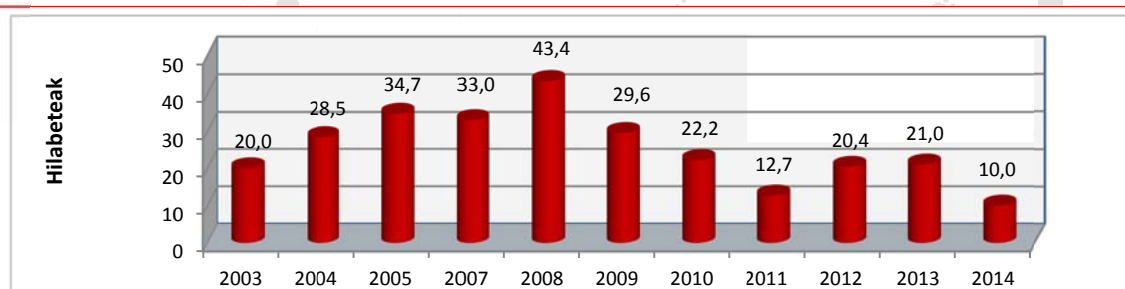
5.11. grafikoa. Kudeatutako etxebizitza propioen gainean huts egindako esleipenen mailaren bilakaera (2003-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzak entregatzeko batez besteko epea, hots, lehen zozketa egiten denetik etxebizitza behin betiko okupatu arte igarotzen den denbora, nabarmen jaitsi da 2014an (10 hilabete batez beste). Izan ere, denbora hori 2012an eta 2013an antzemandakoaren erdiraino laburtu da.

5.12. grafikoa. Esleipenetik (1. zozketa) etxebizitza okupatu arte igarotzen den batez besteko entrega-eparearen bilakaera (2003-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokabideren parkea kudeatzeak lan-bolumen handia dakar, 2014. urteari dagozkion adierazle hauek nabarmentzen duten moduan: 83.198 deiri erantzun zaie guztira –horietatik 596

formulatutako kekei zegozkien–, eta 6.133 konponketa kudeatu dira guztira. Bi kontzeptu horiei dagozkien kopuruak 2013an erregistratutakoak baino handiagoak izan dira.

5.5. taula. Alokabideren kudeaketari dagozkion beste datu batzuen bilakaera (2013-2014)

	2013	2014
Jasotako dei kopurua	90.954	83.198
Jasotako kexa kopurua	296	596
Kudeatutako konponketa kopurua	4.585	6.133

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

#### d) **Alokabidek jasotako kudeaketarako laguntzak**

Amaitzeko, Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak Alokabideri Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeagatik diru-laguntza bat ematen diola aipatu behar da. 2014an 2,2 milioi euroko diru-laguntza eman zion, hau da, urteko 745 euroko batez besteko diru-laguntza etxebizitza bakoitzeko.

5.6. taula. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko sailak Alokabideri ematen dion diru-laguntzaren bilakaera

	Sailaren diru-laguntza (eurotan)	Sailaren etxebizitzak	Kudeaketa bakoitzeko batez besteko diru-laguntza
2006	487.140,33	1.435	339,5
2007	935.747,13	1.973	474,3
2008	1.318.740,57	2.179	605,2
2009	1.756.871,87	2.231	787,5
2010	1.701.962,47	2.257	754,1
2011	1.900.000,00	2.577	737,3
2012	1.989.336,57	2.697	737,6
2013	2.049.506,66	2.817	727,5
<b>2014</b>	<b>2.186.437,02</b>	<b>2.935</b>	<b>744,9</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

### 5.3. 5. ARDATZA: Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea

#### 5.3.1. 5.1. jarduketa-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak babes-alokairurako baliatzea

Ardatzaren helburu orokorra da 2016an alokairu-erregimeneko 8.080 etxebizitzako parkea erdiestea, partikularren jabetzako etxebizitzak atzematearen bitartez, eta, hartara, alokairu babestuaren % 26ko kuotara iristen laguntzea. Guztizko kopuru horretatik, 5.750 etxebizitzak Bizigune programa eta 2.330 etxebizitzak ASAP programa izango lukete jatorri.

Helburu orokor hori lortzeko, ardatza bi jarduketa-ildo eta 6 neurritan egituratzen da, eta 2014rako helburu gisa planteatzen da Bizigune programaren bitartez 5.450 etxebizitza eta ASAP programaren bidez 350 etxebizitza mobilizatzea. 2014ko datuek berresten dute 4.590 etxebizitza alokatu direla Biziguneraren bitartez eta ASAP programako 142 alokairu-kontratu sinatu direla. Kopuru horiek aurreikusitakoaren azpitik daude.

5.1. ARDATZEAN aurreikusitako ekintzei dagokienez, ondoren aipatzen dira erdietsitako mugarri nagusiak:

- ✓ Bizigune programaren eraginkortasuna araudiaren aldaketaren bitartez hobetzea bilatzen duen **5.1.A ekintzari** dagokionez, esan behar da 2013an 466/2013 DEKRETUA, abenduaren 23koa, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duena (2013/12/20ko EHAA), onartu izanak ekintza horri erantzuten diola.
- ✓ ASAP Programa aztertzea eta berrikustea aintzat hartzen duen **5.1.B ekintzari** dagokionez, 2014an hobetu egin da ASAP programan jasotako esleitzeko prozedura, dekretu hau onartu izanaren ondorioz: 180/2014 DEKRETUA, irailaren 23koa, merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den Dekretua aldatzen duena (2014/09/30eko EHAA).
- ✓ Azkenik, sustatzaileen eta finantza-erakundeen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak atzemateari buruzko **5.1.C ekintzari** dagokionez, nabarmendu beharra dago **lau harreman** gauzatu direla eta **hitzarmen bat** egin dela sustatzaileekin eta finantza-erakundeekin.



**Politika: 5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA**

**Helburu orokorra:** EAEn hutsik dauden etxebizitzak kopurua murriztea: ??

**Helburu espezifikoa:** Bizigune eta ASAP programetan jatorria duten alokairuko etxebizitzak: **8.080 etxebizitza** (2014an 5.800)

**Jarduketa-ildoak:** 5.1. Jenderik gabeko etxebizitzak babes- alokairurako baliatzea

<b>Nomen-klatura eta neurria:</b>	<b>Neurriaren/neurrien izena:</b>	<b>Helburu orokorra</b>	<b>Adierazlea/Helburua</b>	<b>Erdietsitako mugariak</b>
5.1.A.	Bizigune Programaren eraginkortasuna hobetzea	Programaren eraginkortasuna areagotzea	Programaren araudia aldatzea: Bai/Ez	Bai
5.1.B.	ASAP Programa aztertzea eta berrikustea	ASAP programaren emaitzak hobetzea	ASAP programaren araudia aldatzea: Bai/Ez ASAP programa berriaren babespean egindako kontratu kopurua: 2.330	Bai  142
5.1.C.	Sustatzaileen eta finantza-erakundeen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak atzematea.	Hutsik dauden etxebizitza gehiago atzematea	Sustatzaileekin eta finantza-erakundeekin izandako harremanak Sustatzaileekin eta finantza-erakundeekin egindako hitzarmenak	4  1

**Adierazleak**

<b>JARRAIPENA</b>	<b>2014an EGINDAKOAK</b>
<b>Emaitzaren adierazleak</b> (helburu espezifikoa betetzeari lotuak) <ul style="list-style-type: none"> <li>Bizigune programako alokairuko etxebizitza kopurua</li> <li>Bizigune programan egindako inbertsioa (milioi eurotan)</li> <li>ASAP programako alokairuko etxebizitza kopurua</li> <li>ASAP programan egindako inbertsioa (eurotan)</li> </ul>	4.590 19,27 85 14.235,17
<b>Efikaziaren adierazleak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bizigune programan alokatutako/aurreikusitako etxebizitza kopurua</li> <li>ASAP programan alokatutako/aurreikusitako etxebizitza kopurua</li> </ul>	% 84,2 % 22,9
<b>Eraginkortasunaren adierazleak</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bizigune programan egindako inbertsioa / alokatutako etxebizitza (eurotan)</li> <li>ASAP programan egindako inbertsioa / alokatutako etxebizitza (eurotan)</li> </ul>	4.199 167,5
<b>Inpaktuaren adierazleak</b> (helburu orokorra betetzeari lotuak) <ul style="list-style-type: none"> <li>Parke babestuaren alokairuaren kuotaren %</li> </ul>	% 22,9

**5.3.2. 5.2. jarduketa-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea**

Azkenik, jarduketa-ildo honek aukera emango du hutsik dauden etxebizitzak kopurua gehiago eta hobeto ezagutzeko eta, hartara, alokairuko merkatuan neurri handiagoan jartzeko.

Zehazki, 8 bilera egin dira udalekin eta/edo aldundiekin, hutsik dauden etxebizitzak detektatzera bideratutako ekintzak garatzeko, eta dibulgazio-materiala landu da gizartearen hutsik dauden etxebizitzak okupatu beharraz kontzientziatzeko.

Bestalde, sailak aldi behin lantzen du [Etxebizitza hutsei buruzko estatistika](#), Euskal Autonomia Erkidegoan hutsik dauden etxebizitzak identifikatzea ahalbidetzen duena, horretarako diseinatutako hutsik dauden etxebizitzak detektatzeko metodologiari esker.

Ardatz estrategiko honen esparruan, hutsik dauden etxebizitzaren ezaugarriak hobeto zehazteko sistema baten diseinua egiteko dago arloan.

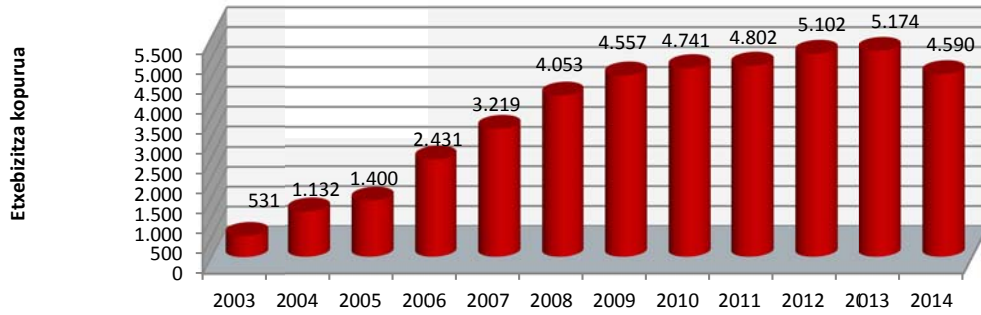
<b>Politika: 5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA</b>				
<b>Helburu orokorra: EAEan hutsik dauden etxebizitzaren kopurua murriztea: ??</b>				
<b>Jarduketako-ildoak: 5.2. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea.</b>				
<b>Nomenklatura eta neurria:</b>	<b>Neurriaren/neurrien izena:</b>	<b>Helburu orokorra</b>	<b>Adierazlea/Helburua</b>	<b>Erdietsitako mugarrak</b>
5.2.A.	Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko ekintzak garatzea.	Hutsik dauden etxebizitzaren kopurua handitzea	Hutsik dauden etxebizitzak detektatzeko metodologiaren diseinua: Bai/Ez  Udalekin eta aldundiekin izandako bilerak	Bai  8
5.2.B.	Jenderik gabeko etxebizitzaren karakterizazioa hobetzea	Etxebizitzaren ezaugarriak hobetzea	Sistemaren diseinua: Bai/Ez	Ez
5.2.C.	Gizartearen kontzientziatzeko programak, jenderik gabeko etxebizitzak okupatzea beharrezkoa dela ohartarazteko.	Hutsik dauden etxebizitzak murriztea	Dibulgazio-materialaren diseinua: Bai/Ez	Bai

### 5.3.3. Etxebizitza hutsak atzematea: Bizigune programa

2014ko abenduan programak 4.590 etxebizitza ditu guztira (2013an baino % 11 gutxiago). Horri dagokionez, gogoan izan behar da jabeek eskura dezaketenen errenta maximoa hileko 600 eurotik 450 eurora jaitsi zela.

Eusko Jaurlaritzak bere gain hartu behar du jabeen eta maizterren errenten arteko aldea. Ildo horretan, errenta maximoa murriztu egin bada ere, programaren kostua handia da oraindik ere sailarentzat. Programaren kostu handi horrek ekarri du Bizigune programaren helburuak mugatu beharra, alokairu libreko bitartekotza-programaren (ASAP) bitartez atzemandako etxebizitzaren bolumena areagotu nahian.

5.13. grafikoa. Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera (2003-2014)

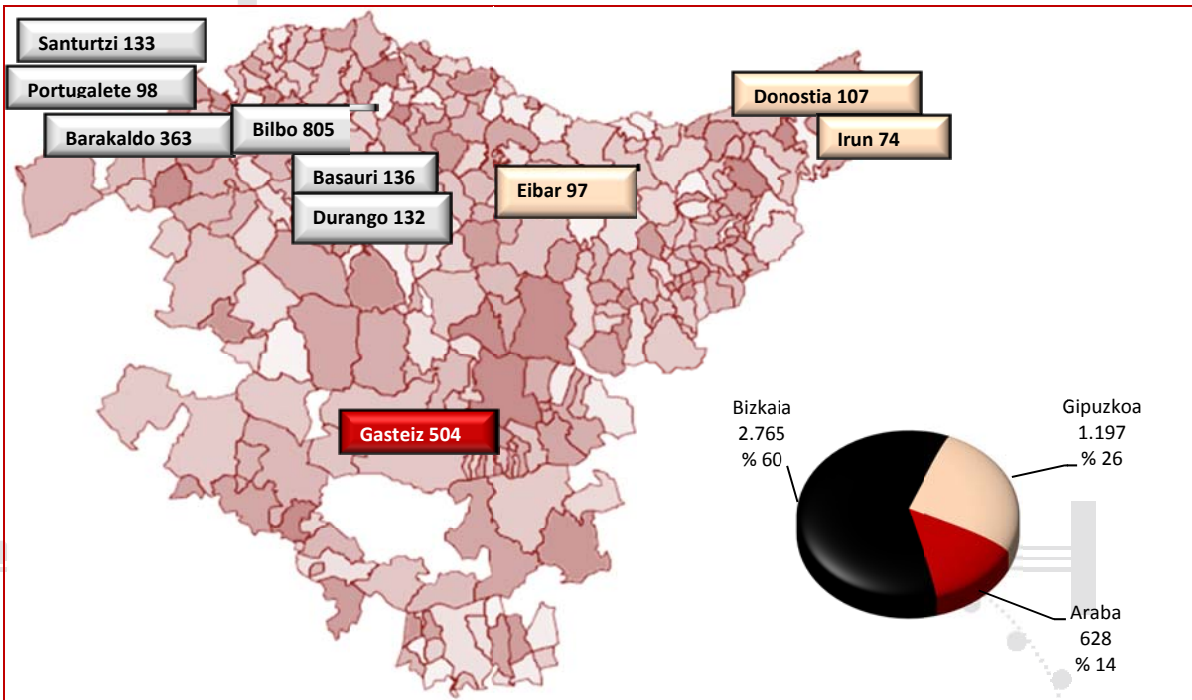


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Biziguneren alokairuko parkea oso kontzentratuta dago Bizkaian. Izan ere, 10 etxebizitzetatik 6 bertan daude (2.765 etxebizitza), Gipuzkoak % 26 kontzentratzen ditu (1.197 etxebizitza), eta gainerako % 14 Araban kokatutako etxebizitzak dira (628 etxebizitza).

Hiriburuei dagokienez, Bilbok 805 etxebizitza ditu, Gasteizek 504, eta Donostian 107 etxebizitza besterik ez daude Bizigune programaren bitartez alokatuta. 5.2. mapan ikus daitezke Biziguneren alokairuko etxebizitza gehien dituzten udalerrriak.

5.2. mapa. Biziguneren etxebizitza-parke handiena duten udalerrriak (2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Biziguneren parkeko etxebizitzen % 93 okupatuta daude (indarrean dauden kontratuekin), eta proportzioa oso antzekoa da hiru lurralde historikoetan: % 95eko okupazioa Araban, % 94koa Gipuzkoan eta % 93koa Bizkaian.

Jabeek 558 euroko batez besteko errenta jaso zuten 2014an. Batez besteko hori Gipuzkoako 538 euro eta Arabako 583 euro artean mugitzen da. Kontuan izan behar da errenta horiek merkatuko balioen gainean kalkulatzen direla, balio horiek hiriburuetan handiagoak direla, eta Araban

etxebizitzak batez ere Gasteizen kokatzen direla eta Gipuzkoan, aldiz, etxebizitza gehienak hiriburutik kanpo daudela.

Bestalde, maizterrek ordaindutako batez besteko errenta hileko 270,5 eurokoa da EAE osorako, hots, jabeek batez beste jasotako zenbatekoaren % 48,5. Araba da, berriz ere, maizterren eta jabeen errenten arteko alderik handiena erakusten duena.

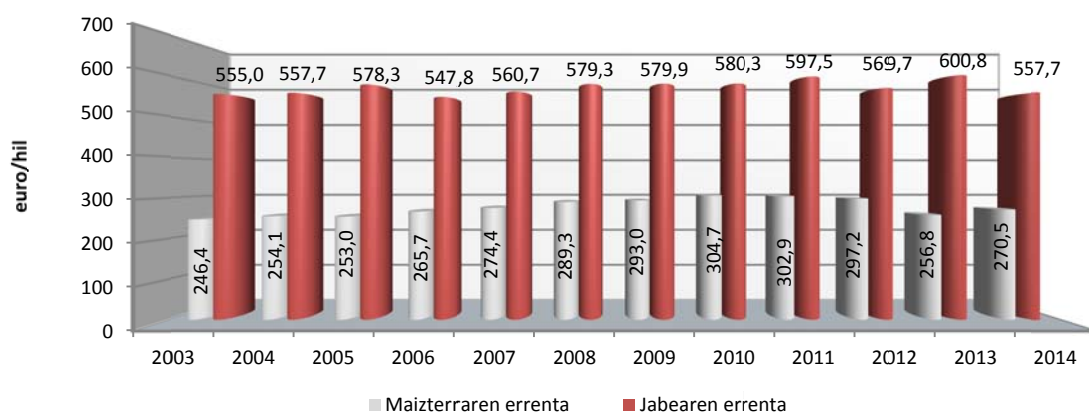
Eusko Jaurlaritzak bere gain hartzen du maizterrak ordaindutako errentaren eta jabeak jasotako errentaren arteko aldea, hots, etxebizitzako 287,5 € batez beste.

5.7. taula. Bizigune programaren adierazle nagusiak lurralde historikoen arabera (2014)

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
<b>Programaren guztizko parkea</b>	628	2.765	1.197	<b>4.590</b>
<b>Indarreen dauden alokairu-kontratuak</b>	<b>595</b>	<b>2.563</b>	<b>1.121</b>	<b>4.279</b>
Atzemandako etxebizitzaren gaineko etxebizitza okupatuen %	94,7	92,7	93,7	<b>93,2</b>
<b>Alokairu-errenta</b>				
Jabeen alokairu-errenta**	582,5	560,6	538,2	<b>557,7</b>
Maizterren alokairu-errenta	255,5	270,8	277,9	<b>270,5</b>
Jabeen errentaren gaineko maizterren errentaren %	43,9	48,3	51,6	<b>48,5</b>

\*\* Kontuan hartu behar da, gaur egun gehieneko muga hileko 600 eurokoa bada ere, aurretik 750 eurokoa zela. 2013ko abenduan onartutako araudi berriak gehieneko errenta-muga hileko 450 eurora jaisten du. Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.14. grafikoa. Bizigune programaren bitartez alokatutako etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera (2003-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Sailak 2014an Bizigune programara bideratutako guztizko diru-laguntza 19,27 milioi eurokoa izan da; horren arabera, batez besteko diru-laguntza etxebizitzako 4.199 eurokoa izan da (350 €/hil).

5.8. taula. Sailak Bizigune programari atzemandako etxebizitza bakoitzerako emandako batez besteko diru-laguntzaren zenbatespena

	Atzemandako etxebizitzak	Sailaren diru-laguntza (milioi eurotan)	Sailaren batez besteko diru-laguntza etxebizitza bakoitzeko (eurotan)
2003	531	2,0	3.766,5
2004	1.132	4,5	3.975,3
2005	1.908	8,0	4.192,9
2006	2.605	10,0	3.838,8
2007	3.446	14,38	4.173,0
2008	4.215	21,59	5.122,2
2009	4.557	21,19	4.650,0
2010	4.741	22,29	4.701,5
2011	4.802	23,15	4.820,9
2012	5.102	23,02	4.511,7
<b>2013</b>	<b>5.174</b>	<b>20,49</b>	<b>3.959,6</b>
<b>2014</b>	<b>4.590</b>	<b>19,27</b>	<b>4.199,0</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.3.4. **Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekotza-programa: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)**

Sailak, errentamendu-erregimena bultzatzeko helburua erdietsi nahian, ASAP programa izendatu zuen merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekotza-programa du abian 2012az geroztik.

2014ko datuen arabera, ASAP programaren bitartez 85 errentamendu-kontratu formalizatu dira, eta dagoeneko 142 etxebizitza daude inskribatuta. Ildo horretan, Alokabidek hutsik dauden etxebizitzak atzemateko egin duen kanpaina azpimarratu beharra dago, funtsezkoa izan baita atzemandako etxebizitza kopurua handitzeko. Horrez gain, esleitzeko prozedura berriak programaren emaitzak hobetzen lagundu du.

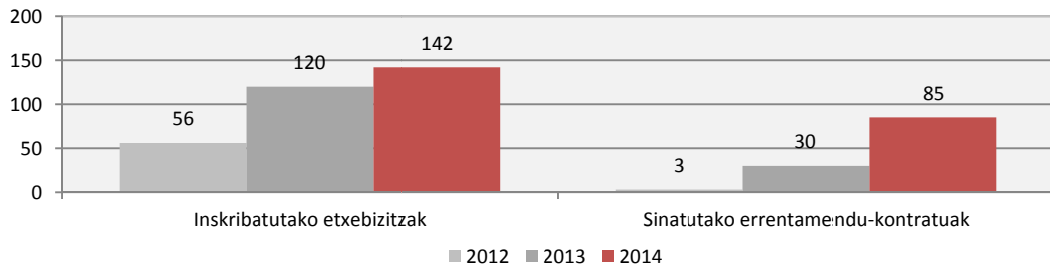
Errenta ez ordaintzeari eta kalteei aurre egiteko aseguru-polizen ordainketak, sailak ASAP programari estaltzen dizkionak, 14.235,17 eurokoak izan dira 2014an. Hortaz, etxebizitzako batez besteko kostua 167,5 eurokoa izan da.

5.9. taula. ASAP programaren adierazle nagusiak lurralde historikoen arabera (2014)

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
<b>Programaren guztizko parkea</b>	21	88	37	<b>142</b>
<b>Indarrean dauden alokairu-kontratuak</b>	<b>4</b>	<b>55</b>	<b>21</b>	<b>85</b>
Atzemandako etxebizitzaren gaineko etxebizitza okupatuen %	19,0	62,5	56,8	<b>54,8</b>
<b>Alokairu-errenta</b>	<b>523,6</b>	<b>502,1</b>	<b>490,2</b>	<b>502,1</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.15. grafikoa. ASAP programaren adierazle nagusien bilakaera (2012-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

## 5.4. Alokairua ordaintzeko laguntzak

### 5.4.1. Diru-sarrerak Bermatzeko eta Gizarteratzeko Euskal Sistema

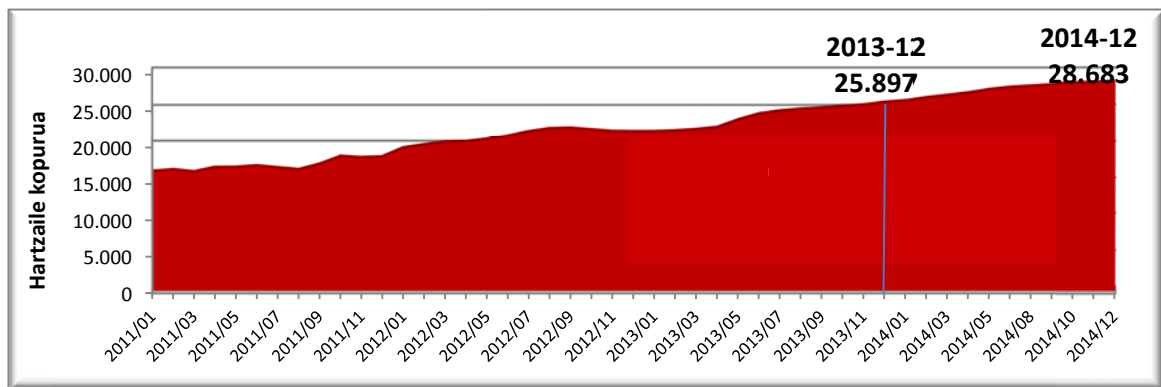
Alokairua ordaintzeko laguntzak 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen ekintzetan halakotzat jasota ez badaude ere, helburu kuantitatibo globalen taulan sartu dira (27.000 hartzaile 2014an).

#### a) Etxebizitzaren prestazio osagarria

Etxebizitzaren prestazio osagarria 28.683 lagunek hartzen zuten 2014ko abenduan. Beraz, % 11ko igoera izan da 2013ko aldi beraren aldean.

2014an emandako laguntzen guztizko zenbatekoa 84 milioi eurokoa izan da; laguntza horien kontu-saila 2013koa baino % 11 handiagoa izan da. Esparru geografikoei dagokienez, Bizkaiak etxebizitzaren prestazio osagarri gisa emandako laguntzen % 59 bildu ditu, Gipuzkoak % 23 eta Arabak gainerako % 17.

5.16. grafikoa. Etxebizitzaren prestazio osagarria jasotzen duten pertsonen hileko bilakaera (2011-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

5.10. taulan ikus daiteke etxebizitzaren prestazio osagarriaren hartzaileen hileko batez bestekoak azkeneko hiru urteetan izan duen bilakaera. Egiazta daitekeen moduan, % 15eko gehikuntza izan da azken urtean, aurreko aldi antzemandakoa baino handiagoa (% 13ko gehikuntza 2012tik 2013ra).

5.10. taula. Etxebizitzaren prestazio osagarriaren hartzaileen hileko batez bestekoak (2012-2014)

	2012		2013		2014	
	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Guztizko zenbatekoa (eurotan)	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Guztizko zenbatekoa (eurotan)	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Guztizko zenbatekoa (eurotan)
Araba	4.041	13.112.162	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961
Bizkaia	12.651	43.769.286	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376
Gipuzkoa	4.541	14.329.500	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927
<b>EAE</b>	<b>21.233</b>	<b>71.210.948</b>	<b>23.985</b>	<b>76.027.239</b>	<b>27.653</b>	<b>84.277.264</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

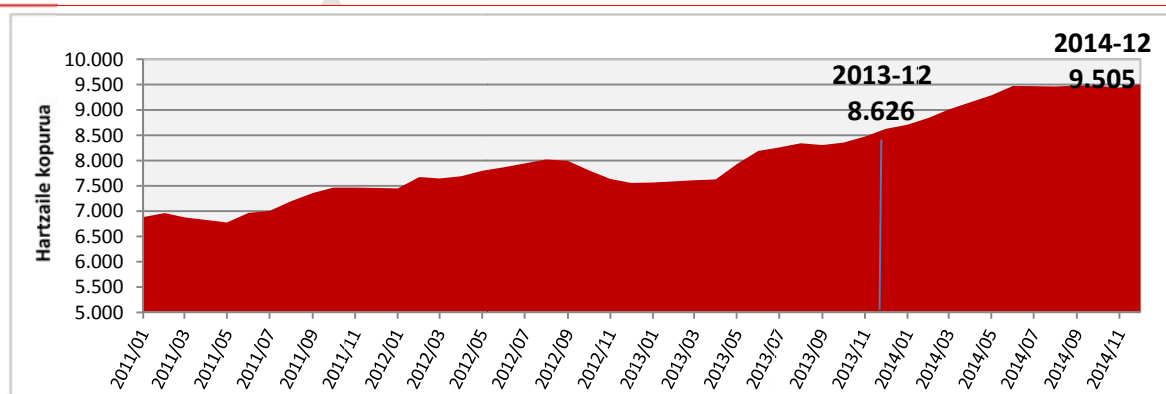
#### b) Gurasobakartasunaren subsidioa

Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta eta etxebizitzaren prestazio osagarria jasotzen duten pertsonak gurasobakartasunaren subsidioa ere jaso dezakete. Diru-sarrerak Bermatzeko Errentaren % 6,4ko laguntza da.

2014ko abenduan, gurasobakartasunaren subsidioa jasotzen zuten 9.505 lagun zeuden guztira (2013ko abenduan baino % 10 gehiago, aldi horretan 8.626 hartzaile baitzeuden).

Gurasobakartasunaren subsidiara bideratutako guztizko zenbatekoa 5,3 milioi eurokoa da, hots, % 6 gehiago. Lurralde-banaketari dagokionez, Bizkaiak guztizko laguntzaren % 60 kontzentratzen du, Gipuzkoak % 25 eta Arabak gainerako % 15a.

5.17. grafikoa. Gurasobakartasunaren subsidioa jasotzen duten lagunen hileko bilakaera (2011-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

5.11. taulan ikus daiteke gurasobakartasunaren subsidioaren hartzaileen hileko batez bestekoak azkeneko hiru urteetan izan duen bilakaera. Egiazta daitekeen moduan, % 15eko gehikuntza izan da azken urtean, aurreko aldi antzemandako hazkundera baino askoz ere handiagoa (2012an baino % 4 gehiago).

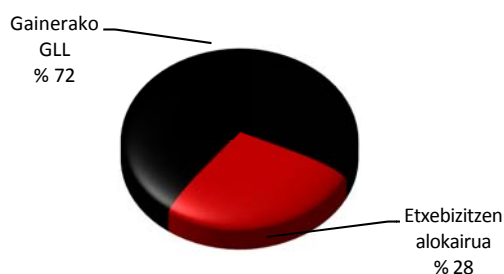
5.11. taula. Gurasobakartasunaren subsidioaren hartzaileen hileko batez bestekoak (2012-2014)

	2012		2013		2014	
	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Gutzizko zenbatekoa (eurotan)	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Gutzizko zenbatekoa (eurotan)	Hartzaile kopurua (hileko batez bestekoa)	Gutzizko zenbatekoa (eurotan)
Araba	1.102	645.095	1.087	674.504	1.345	790.958
Bizkaia	4.764	2.813.362	4.924	2.945.300	5.571	3.157.559
Gipuzkoa	1.890	1.079.356	2.062	1.192.848	2.360	1.335.390
<b>EAE</b>	<b>7.756</b>	<b>4.537.813</b>	<b>8.073</b>	<b>4.812.652</b>	<b>9.276</b>	<b>5.283.906</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

c) **Gizarte Larrialdietako laguntzak**

5.18. grafikoa. Etxebizitza alokatzeko Gizarte Larrialdietako Laguntzetan egindako gutzizko gastuaren garrantzia (2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

gutzizko zenbatekoaz. Batez besteko laguntza 1.044 eurokoa izan da, Arabako 1.106 euro eta Bizkaiko 976 euro artean kokatua. Gipuzkoan Gizarte Larrialdietako Laguntza etxebizitzako 1.079 eurokoa izan da batez beste.

Gizarte Larrialdietako Laguntzak ez dira aldi bereko prestazioak. Berariazko gastu arrunt edo aparteko batzuk ordaintzeko prestazioak dira. Laguntza horiek bateraezinak dira etxebizitzaren prestazio osagarria jasotzearekin.

2014ko datuen arabera, Gizarte Larrialdietako Laguntzen % 28 ohiko etxebizitza alokatzearen ondoriozko gastuak estaltzera bideratu ziren. EAEn 6.738 laguntza kontabilizatu ziren gutzira 2014an, 7 milioi euroko

5.12. taula. Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzei buruzko adierazle nagusiak (2013-2014)

	2003			2004		
	Laguntza kopurua	Zenbatekoa (eurotan)	Batez besteko zenbatekoa laguntzako (eurotan)	Laguntza kopurua	Zenbatekoa (eurotan)	Batez besteko zenbatekoa laguntzako (eurotan)
Araba	1.057	1.127.743	1.067	1.171	1.294.963	1.105,9
Bizkaia	2.641	2.839.490	1.075	2.634	2.571.077	976,1
Gipuzkoa	2.360	2.608.817	1.105	2.933	3.165.496	1.079,3
<b>EAE</b>	<b>6.058</b>	<b>6.576.050</b>	<b>1.085</b>	<b>6.738</b>	<b>7.031.536</b>	<b>1.043,6</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

Bilakaerari dagokionez, 2014an igo egin da berriz ere alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzen kopurua, baita horretara bideratutako kontu-saila ere. Alabaina, zertxobait jaitsi da etxebizitza bakoitzerako emandako batez besteko zenbatekoa.



5.13. taula. Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzen bilakaera (2011-2014)

	2011	2012	2013	2014
Laguntza kopurua	3.543	4.819	6.058	6.738
Zenbatekoa (M€)	3,69	4,78	6,58	7,01
Batez besteko zenbatekoa (€)	1.041	991	1.085	1.044

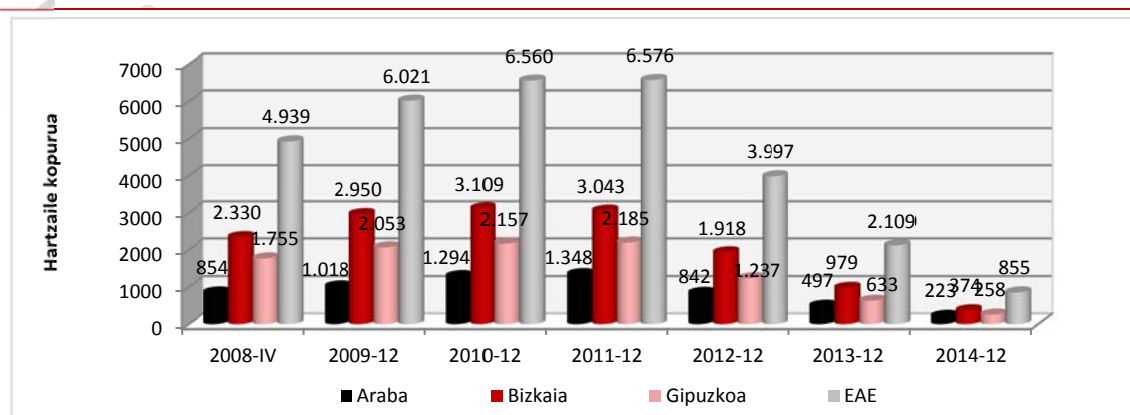
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

#### 5.4.2. Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta

Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren programa ezabatu egin zen 2011ko abenduan. Dena den, ordu arte eskatu zutenek laguntza jasotzen jarraitu ahal izan dute, 2012ko uztailean emandako zenbatekoa murriztu bazen ere (hileko 210 eurotik 147 eurora). Alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskuratu duten eta urtean 22.000 euroko diru-sarrerak gainditzen ez dituzten 22 eta 30 urte bitarteko gazteei bideratzen zaie programa.

Programa ezabatu eginenez, Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren hartzaileak etengabe murriztu dira 2012. urteaz geroztik. 2014ko abenduan 855 hartzaile zeuden guztira EAE osoan.

5.19. grafikoa. Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren hartzaileen bilakaera lurralde historikoen arabera (2008-2014)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzia.

Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren programak urte osoan 147 euroko hileko laguntza ematen duela kontuan izanik, 2014an programaren zenbateko globala 1,5 milioi eurokoa izan dela zenbatetsi da.

5.14. taula. Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren programara bideratutako zenbatekoaren zenbatespena (2008-2014)

Eurotan	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2008*	947.520	2.634.660	1.991.430	5.573.610
2009	2.323.440	6.690.600	4.905.180	13.919.220
2010	3.083.850	7.806.960	5.510.610	16.401.420
2011	3.396.960	7.668.360	5.506.200	16.571.520
2012**	1.803.564	4.108.356	2.649.654	8.561.574
2013***	876.708	1.726.956	1.116.612	3.720.276
<b>2014***</b>	<b>393.372</b>	<b>659.736</b>	<b>455.112</b>	<b>1.508.220</b>

\* 2008ko ekitaldian laguntzak urteko azken bi hiruhilekoetan emandako laguntzak dira.

\*\* 2012ko uztailan, diru-laguntza hileko 210 eurotik hileko 147 eurora jaitsi da.

\*\*\* Zenbatespena egiteko hileko 147 euroko diru-laguntza kontuan hartzen da kasu guztietarako, baina ez dira sartzen hartzailearen etxebizitzan kontratuaren titular gehiago dauden kasuak. Kasu horretan, prestazioa alokairu-kontratuaren titular kopuruaren artean zatitzen da. Urte osoa jasotzen ez dutenen kasuak ere ez dira sartzen.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

### 5.4.3. Diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena

Kapitulu honetan zehar egiaztatu ahal izan dugunez, laguntza-bolumen handia dago alokairua ordaintzera bideratuta. Oro har, egindako zenbatespenen arabera, laguntzak 100 milioi eurotik hurbil egon dira 2014an, eta 36.276 hartzaile izan dituzte guztira.

Eusko Jaurlaritzak 2013an egindako Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta kontuan hartuta, EAEko alokairuko etxebizitzaren parkea 85.000 etxebizitza ingurukoa dela kalkulatu da. Halaber, 2011ko Etxebizitzaren Zentsuaren arabera EAEko alokairuko etxebizitzaren parkea 87.200 unitatekoa da.

Diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespenaren (36.726 etxebizitza) eta alokairuko guztizko parke zenbatetsiaren (85.000 etxebizitza inguru) arteko erlaziotik ondoriozta daitekeenez, EAEko alokairuko parkearen % 42 baino gehixeagok diru-laguntzaren bat dauka alokairuaren ordaintetari aurre egiteko.

5.15. taula. EAEn diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena (2014)

	Hartzaileak/Laguntzak	Alokairuko guztizko parkearen gaineko %	Guztizko gastua (eurotan)
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	855	1,0	1.508.220
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria	28.683	33,7	84.277.264
Gurasobakartasunaren subsidioa*	9.276	--	5.283.906
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	6.738	7,9	7.031.536
<b>Guztira</b>	<b>36.276</b>	<b>42,6</b>	<b>98.100.926</b>

\* Gurasobakartasunaren subsidioaren hartzaileak Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren barruan daude.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritzak.

## 6. SAILAREN ALOKAIRU POLITIKEN EBALUAZIOA

### 6.1. 2013-2016 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-mailaren ebaluazioa

6.1. taulan zehazten dira 2013-2016 Plan Zuzentzailea gauzatzen den lehen bi urteetarako helburuak, alokairua sustatzeko jarduketari dagokienez. Zehazki, Plana gauzatzeko aldiaren lehen erdian alokairuko 400 etxebizitza berri eta alokairuko 750 zuzkidura-bizitoki abian jartzea aurreikusten zen, baita 6.080 etxebizitza libre alokatzea ere (5.450 Bizigune programaren bitartez eta 630 ASAP programari esker). Halaber, 2014ko ekitaldiaren itxierara Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren 27.000 hartzailerekin iristea planteatzen zen (52.000 hartzaille inguru bi urtetan).

2013-2014 aldirako efikaziaren adierazleak kontuan hartuta, nabarmendu beharra dago Etxebizitzaren Prestazio Osagarriari dagozkion laguntzen helburua aise gainditu dela, % 105eko betetze-maila izan baitu lehen bi urteetan. Bizigune programak, bestalde, % 84ko betetze-maila erdietsi du; emaitza hori 2013an erregistratutakoa baino txikixeagoa izan da.

Nabarmentzekoa da, halaber, erosteko aukera eskaintzen duen alokairuaren programa berriak izan duen arrakasta handia. Izan ere, merkaturatzeko modalitate hori abian jarri zenetik (2013ko iraila), VISESAk mota horretako 195 kontratu formalizatu ditu guztira (2014an 123 eta 2013an 72). Hortaz, aise gainditu du aurreikusitako 150 kontratuko helburua.

Alabaina, beste programa batzuek ez dituzte lortu espero ziren emaitzak. Hala, alokairuko etxebizitza berri babestuen eraikuntza aurreikusitako helburuaren erdira hurbildu da (% 48,5), ASAP programa laudenera (helburuaren gaineko % 24) eta alokairuko zuzkidura-bizitokiaren produkzioa urrunago geratu da (helburuaren gaineko % 14).

Bi programa arrakastatsueni dagokienez, etxebizitza bakoitzean egindako inbertsioa 4.199 eurokoa izan da Bizigune programan eta 3.000 eurokoa (hileko 250 euro) etxebizitzaren prestazio osagarriaren laguntzetan. ASAP programara bideratutako inbertsioa 155 eurokoa izan da alokairuan jarritako etxebizitza bakoitzeko.

6.1. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboen betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzei dagokienez.

	HELBURUA		Egin izanaren adierazleak				Efikaziaren adierazleak	Eraginkortasunaren adierazleak
	Aurreikusitako etxebizitza kopurua		Hasitako etxebizitza kopurua		Egindako inbertsioa (milioi eurotan)			
	2014	2013-2014	2014	2013-2014	2014	2013-2014	Egindako etxebizitza kopurua / aurreikusitakoa (%) 2013-2014	Egindako inbertsioa / egindako etxebizitza (euro/etxebizitza)
Hasitako alokairuko etxebizitzak	100	400	162	194	6,03	8,64	<b>48,5</b>	44.544
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	400	750	55	102	2,04	5,88	<b>13,6</b>	57.700
Bizigune programa	5.450	5.450	4.590	4.590	19,27	39,76	<b>84,2</b>	4.199
ASAP programa	350	630	85	115	0,014	0,018	<b>18,3</b>	155,0
Etxebizitza babestua erostea alokatzera zuzentzeko	50	50	--	--	--	--	--	--
Hutsik dagoen etxebizitza birgaitzea alokatzera zuzentzeko	50	50	--	--	--	--	--	--
Prestazio osagarria	27.000	52.100	28.683	54.580	84,28	160,30	<b>104,8</b>	3.000

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

6.2. taulan aurkezten da Plan Zuzentzaileak eragile eta lurralde historiko bakoitzerako aurreikusitako alokairu-erregimenean hasitako etxebizitzaren helburu kuantitatiboen banakatzea.

Eragile sustatzailearen araberako betetze-maila kontuan hartuta, egiazta daiteke eragile pribatuek % 39ko betetze-maila erdietsi dutela, VISESA aurreikusitako helburuen % 34ra iritsi dela, saila % 18an geratu dela, eta udalek eta udal-sozietateek ozta-ozta erdietsi dutela helburuaren gaineko % 14ko betetze-maila.

Lurralde-analisiak, bestalde, % 56ko betetze-maila erakusten du Gipuzkoan eta % 7koa Bizkaian. Araban ez da abian jarri errentamendu babestuko erregimeneko etxebizitzaren proiektu berririk. Horrela, 2013-2016 Plan Zuzentzaileak erdietsi nahi duen lurraldea berronkatzeko helburua lortzen lagundu da.

6.2. taula. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboen betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetarako dagokienez.

	2014			2013-2014 METATUA		
	HELBURUA	EGINDA-KOAK	%	HELBURUA	EGINDA-KOAK	%
<b>Egindakoak, etxebizitza motaren arabera</b>						
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	400	55	13,8	750	102	13,6
Alokairuko etxebizitza sozialak	100	0	0,0	300	32	10,7
Alokairuko babes ofizialeko etxebizitza itunduak	100	162	162,0	100	162	162,0
Erosteke aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	150	123	82,0	150	195	130,0
<b>ALOKAIRUA GUZTIRA</b>	<b>750</b>	<b>340</b>	<b>45,3</b>	<b>1.300</b>	<b>491</b>	<b>37,8</b>
<b>Egindakoak, eragilearen arabera</b>						
<b>SAILA</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>450</b>	<b>79</b>	<b>17,6</b>
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	200	0	0,0	350	47	13,4
Alokairuko etxebizitza sozialak	0	0	--	100	32	32,0
<b>VIKESA</b>	<b>200</b>	<b>103</b>	<b>51,5</b>	<b>300</b>	<b>103</b>	<b>34,3</b>
Etxebizitza sozialak	100	0	0,0	200	0	0,0
Alokairuko babes ofizialeko etxebizitza itunduak	50	103	206,0	50	103	206,0
Erosteke aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	50	0	0,0	50	0	0,0
<b>PRIBATUAK</b>	<b>150</b>	<b>59</b>	<b>39,3</b>	<b>150</b>	<b>59</b>	<b>39,3</b>
Alokairuko etxebizitza itunduak	50	59	118,0	50	59	118,0
Erosteke aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	100	0	0,0	100	0	0,0
<b>UDALAK ETA UDAL SOZIJETATEAK</b>	<b>200</b>	<b>55</b>	<b>27,5</b>	<b>400</b>	<b>55</b>	<b>13,8</b>
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	200	55	27,5	400	55	13,8
<b>Egindakoak, lurralde historikoka</b>						
Araba	112	0	0,0	195	0	0,0
Bizkaia	375	11	2,9	650	43	6,6
Gipuzkoa	263	206	78,3	455	253	55,6
<b>Guztira</b>	<b>750</b>	<b>217</b>	<b>28,9</b>	<b>1.300</b>	<b>296</b>	<b>22,8</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Arestian adierazi den moduan, Bizigune programaren betetze-maila % 84koa izan da, 2013an lortutakoa baino txikiagoa (% 96). Lurralde historikoen arabera, betetze-maila oso desberdina izan dela egiazta daiteke. Izan ere, Bizkaia gaititu egin du ezarritako helburua (% 101,5), baina Araban eta Gipuzkoan betetze-maila % 72raino eta % 65eraino jaitsi da, hurrenez hurren. 2013an erregistratu zen Biziguneren parkearekin konparatuta, ikus daiteke etxebizitza kopuruak nabarmen egin duela behera Bizkaian eta, batez ere, Araban, 2013an % 95eko betetze-maila izatek % 72ra igaro baita 2014an. Azpimarratu beharra dago, berriz ere, Arabako datua hertsiki lotuta dagoela, antza denez, Plan Zuzentzaileak erdietsi nahi duen lurralde-oreka bilatzearekin.

6.3. taula. 2013-2016 Etxebitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila etxebizitza motaren arabera

	2014			2013-2014 METATUA		
	HELBURUA	EGINDA-KOAK	%	HELBURUA	EGINDA-KOAK	%
<b>Partikularren etxebizitzak alokatzeko eskaintza sustatzea</b>						
Etxebizitza hutsak merkaturatzea (Bizigune programa)*	5.450	4.590	84,2	5.450	4.590	84,2
Bitartekotza-programa berria (ASAP programa)	350	85	24,3	630	115	18,3
Etxebitzaren Prestazio Osagarria	27.000	28.683	106,22	52.100	54.580	104,8

Bizigune programaren urteko helburua aurreko urteak barne hartzen dituen kopuru metatua da.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

6.4. taula. 2013-2016 Etxebitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila etxebizitza motaren arabera

Bizigune programa lurralde historikoa	2013			2014		
	Helburua	Egindakoak	Betetze-maila (%)	Helburua	Egindakoak	Betetze-maila (%)
Araba	864	825	95,4	872	628	72,0
Bizkaia	2.700	3.066	113,6	2.725	2.765	101,5
Gipuzkoa	1.836	1.283	69,9	1.853	1.197	64,6
<b>Guztira</b>	<b>5.400</b>	<b>5.174</b>	<b>95,8</b>	<b>5.450</b>	<b>4.590</b>	<b>84,2</b>

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

## 6.2. Alokairu-politikaren ebaluazio globala

Ondoren Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak 2014an garatu duen alokairu-politikaren ebaluazio globala egiten da. Horretarako, lortutako emaitzen efikazia eta eraginkortasuna, laguntzak ekitatez banatzea eta onuradunen gogobetetasuna kontuan hartu dira.

### a) Efikazia

Efikaziaren adierazleak kontuan hartuta, aurreikusitako gainean egindako etxebizitza edo jarduketa kopuru gisa definituak, Plan Zuzentzailearen ekintza batetik bestera betetze-maila asko aldatzen dela egiaztatu da.

Hala, Bizigune programa eta alokairua ordaintzeko emandako laguntzen (Etxebitzaren Prestazio Osagarria) bolumen handia nabarmentzen dira, eta, beste aldean, alokairu-erregimeneko etxebizitza berriak abian jartzeko zailtasun ikaragarriak.

Alokairua ordaintzeko laguntzei dagokienez, 2014ko abenduan Etxebitzaren Prestazio Osagarriaren 28.683 hartzaile daude, hau da, Planean 2014. urterako aurreikusitako helburuaren gaineko % 106 (% 105 lehen bi urteetan). Laguntza horietara bideratutako guztizko zenbatekoa 84 milioi eurokoa izan da (160 milioi euro bi urtetan).

Bizigune programak, bestalde, guztira 4.590 etxebizitza mobilizatzea lortu du; beraz, aurreikusitako helburuaren gaineko betetze-maila % 84koa izan da.

Murrizketa horren asmoa zen programaren eraginkortasun handiagoa lortzea, ezin baita ahaztu Bizigunera bideratutako aurrekontua oso handia izan dela: 19,27 milioi euro 2014an. Beherakada hori ez da konpentsatu merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekotza-programan (ASAP) etxebizitza gehiago atzemandu.

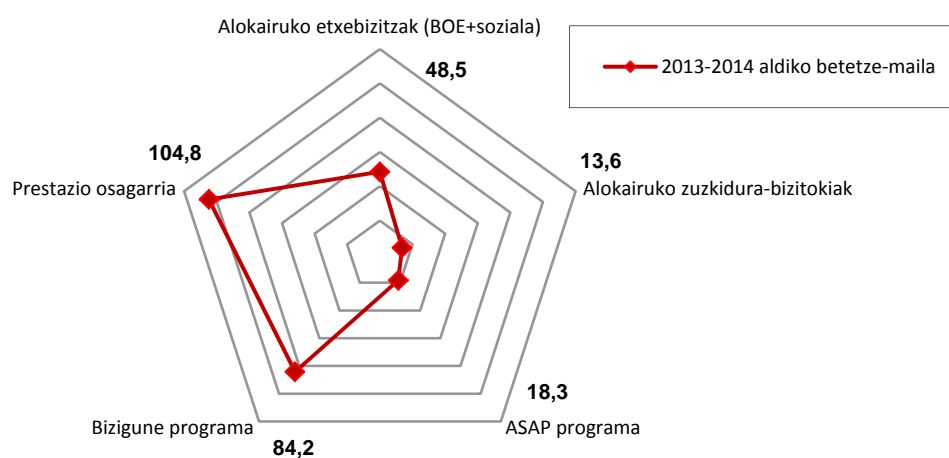
Izan ere, ASAP programak 142 etxebizitza atzematea eta 85 alokairu-kontratu formalizatzea lortu du 2014an (2013-2014 aldian 115), baina ez da betetzen ari Planak espero zituen helburuak, lehen bi ekitaldietan 630 alokairu mobilizatzea aurreikusten baitzuen. Beraz, betetze-maila % 18koa izan dela esan daiteke.

Alokairuko etxebizitza berriak eraikitzeke zailtasunek bere horretan jarraitzen dute eta, horrenbestez, ezin izan dira bete Plan Zuzentzailean aurreikusitako helburuak. Hala eta guztiz ere, 2014an udal-sustapeneko 55 zuzkidura-bizitoki, sailak sustatutako babes ofizialeko 103 etxebizitza eta sustatzaile pribatuen babes ofizialeko beste 48 etxebizitza eraikitzen hastea lortu da. Bi urteetan, hots, 2013-2014 aldian, 194 etxebizitza eta alokairuko 102 zuzkidura-bizitoki eraikitzen hasi dira; hortaz, betetze-maila % 48,5koa eta % 14koa izan da, hurrenez hurren.

Alabaina, ez da ahaztu behar sailak 11.355 etxebizitzako alokairuko parkea mantentzen duela, diru-sarrera urriak dituzten familiei bideratua eta Alokabideren bitartez kudeatua. Alokabidek, zehazki, 3.540 etxebizitza propio, Eusko Jaurlaritzaren 2.935 etxebizitza, Bizigune programaren 4.590 etxebizitza, udalen 148 etxebizitza eta ASAP programaren 47 etxebizitza kudeatzen ditu.

6.1. grafikoan argi eta garbi ikus daiteke sailak alokairu-erregimena sustatzeko eta, hartara, premia handiena duten pertsonen etxebizitza eskuratzen laguntzeko abian jarri dituen programek izan duten arrakasta-maila era askotakoa izan dela.

6.1. grafikoa. 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairuko etxebizitzak sustatzeko helburuen betetze-maila



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duten biztanleei egindako inkesta.

### b) Eraginkortasuna

Ebaluazio-prozesu honetan analizatu den eraginkortasunaren adierazlea etxebizitza bakoitzean edo onuradun bakoitzeko egindako inbertsioa izan da.

Alokairuko etxebizitza berrien eraikuntzari dagokionez, 2014an 5,1 milioi euro bideratu dira diru-laguntzen kontzeptupean eta 3,3 milioi euro subsidio moduan. Beraz, 8,5 milioi euroko inbertsioa

egin da alokairuko sustapenari laguntzeko. Etxebizitzako batez besteko laguntza 37.209 eurokoa izan da 2014an, hots, 2013an erregistratutakoa baino txikiagoa (etxebizitzako 82.000 euro 2013an). Bestalde, 2014an ez da onartu alokairua sustatzeko mailegu bakar bat ere.

Bizigune programari dagokionez, Eusko Jaurlaritzak 19,2 milioi euro bideratu ditu 2014an. Hortaz, sailaren batez besteko diru-laguntza etxebizitzako 4.199 eurokoa izan dela zenbatetsi da. Zenbateko hori 2013an erregistratutakoa baino handiagoa izan da, atzemandako etxebizitza bolumena jaitsi izanaren ondorioz, egitura-gastuak finkoak dira-eta.

Bestalde, 2014an Etxebizitzaren Prestazio Osagarria bideratutako 84 milioi euroko gastua kontabilizatu da (160 milioi euro 2013-2014 aldian). Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren zenbatekoa etxebizitzako eta urteko 3.000 eurokoa izan da.

ASAP programari dagokionez, 2014an guztira 14.235 euro bideratu dira programara. Horri esker, guztira 85 etxebizitza jarri ahal izan dira alokairuan. Etxebizitzako batez besteko inbertsioa, hortaz, 167,5 eurokoa izan da (etxebizitzako 155 euro 2013-2014 aldian), beste programa batzuetara bideratutako zenbatekoa baino nabarmen txikiagoa.

Halaber, sailak 2,2 milioi euro bideratu dizkio 2014an Alokabideri Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko. Horren arabera, kudeaketa bakoitzeko batez besteko diru-laguntza etxebizitzako 745 eurokoa izan da (etxebizitzako 727 euro 2013an).

### **c) Gogobetetasuna**

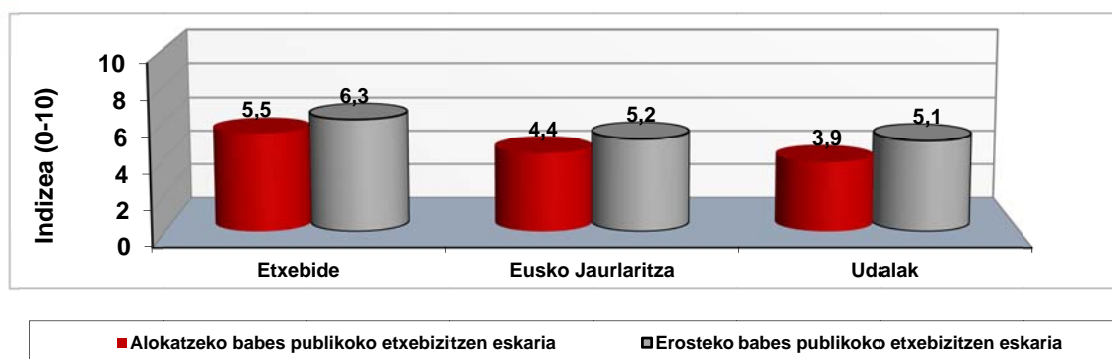
Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren helburuetako bat, urteko etxebizitza-programan berariaz jasotzen duena, Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren erabiltzaile eta bezeroen gogobetetasun handia lortzea da. Helburua da 0tik 10era bitarteko eskalan 7 puntuko balorazioa lortzea.

Adierazle honi dagokionez, ez dago 2014an erdietsitako gogobetetasun-mailari buruzko informazio eguneraturik, baina esan daiteke azken urteetan beti adierazi dutela gogobetetasun handiagoa etxebizitza babestu baten esleipendun suertatu direnen kolektiboan (6,8 puntu, helburutik hurbil), beren itxaropenak oraindik bete ez dituzten etxebizitza babestuen eskatzaileen artean baino, eta are balorazio txikiagoa egiten dutela alokairu-erregimeneko etxebizitzen eskatzaileek (5,5 puntu, eta erosketa eskatzen dutenek 6,3 puntu).

Bestalde, nabarmendu beharra dago, oro har, Etxebideren eta Eusko Jaurlaritzaren jarduketak udalen jarduketak baino balorazio hobek lortzen dituela. 6.2. grafikoan eta 6.3. grafikoan ikus daitezke 2013an egindako inkestak emaitzak.

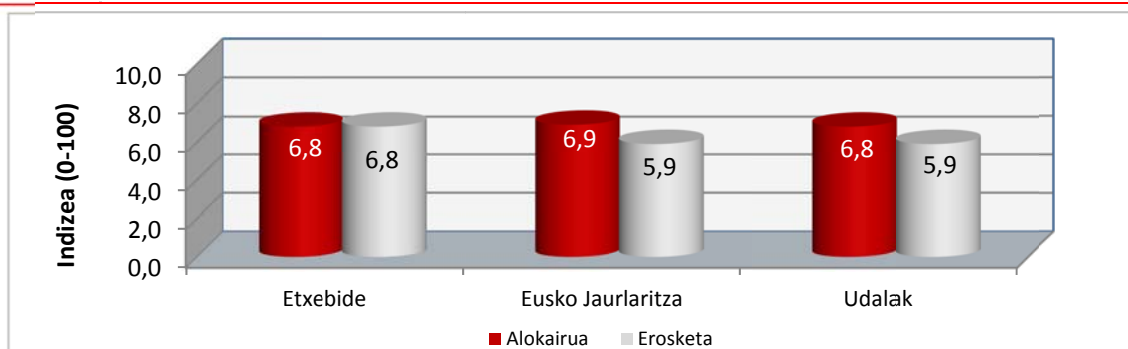


6.2. grafikoa. Etxebizitza babestuen eskatzaileek Etxebideren, Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duten biztanleei egindako inkesta.

6.3. grafikoa. Etxebizitza babestuen esleipendunek Etxebideren, Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza. Esleipendunei egindako inkesta. 2013.

#### d) Lurralde-mailako estaldura edo ekitatea

Plan Zuzentzailearen helburuetako bat da lurralde-mailan estaldura egokia lortzea, hots, ekitate-irizpideei erantzungo dien etxebizitzaren eta laguntzen lurralde-banaketa erdiestea. Aurreko etapetan egiaztatu zen etxebizitza babestuen eraikuntza Arabako lurraldean kontzentratzen ari zela, eta aurreko plana ahalegindu zen desoreka hori zuzentzen. Horiek horrela, 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburuetako bat da eskaria duten herrietan bakarrik sustatzea etxebizitza, lurralde-oreka egokia lortu nahi baitu gainera.

Etxebizitza babestuen sustapen berriak kontuan hartuta, 2014an eraikitzen hasitako alokairuko sustapeneko ia etxebizitza guztiak Gipuzkoan kokatu dira (206 etxebizitza, guztizkoaren % 95). Bizkaian alokairuko 11 etxebizitza eraikitzen hasi dira. Bestalde, Araban ez da alokairu-erregimeneko etxebizitza babestu bakar bat ere eraikitzen hasi 2014an. Hortaz, alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuak eskaria duten zonetan bakarrik eraikitzen hasteko helburua bete egin da.

Bi ekitaldiak batera kontuan hartuta, eraikuntza berrien banaketa honako hau izan da: % 85 Gipuzkoan eta % 15 Bizkaian.

### **e) Sarrera-mailaren araberako ekitatea**

Aurreko ebaluazio-txostenetan adierazi zen moduan, 2012ko urriaren 15eko Aginduak aldatu egin zuen alokairuko etxebizitza babestuak esleitzeko prozeduraren araudia, etxebizitza babestuak baliabide ekonomiko gutxien dituzten biztanleei bideratzeko asmoz.

Horiek horrela, gaur egun baremazio-sistema bat erabiltzen da alokairuko etxebizitza babestuak esleitzeko, honako irizpide hauek kontuan hartuta: diru-sarrerak, familia-unitateko kideen kopurua, eskatzaileen zentsuko antzintasuna, erroldatzea eta etxebizitza-premia berezia duten kolektiboren bateko kide izatea.

Hori dela-eta, nahiz eta etxebizitza bat eskuratzeko gehieneko diru-sarreraren muga urteko 21.100 euro haztatukoa izan Bizigune programaren kasuan, urteko 25.000 eurokoa etxebizitza sozialentzat, eta urteko 39.000 euro haztatukoak ASAP programaren barruko etxebizitzentzat eta zuzkidura-bitokientzat, esleipendunen batez besteko diru-sarrerak urteko 12.300 eurokoak dira.

Esleipendunen eta eskatzaileen diru-sarreraren arteko desoreka horrek egoera ahulenean daudenen alde nabarmen egiten badu ere, sistema zalantzan jartzen du etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko ezarritako gehieneko mugei dagokienez. Izan ere, zer gertatzen da baldintzak betetzen dituztelako etxebizitza bat eskuratzeko aukera izan arren, azkenean baremazio-sistemaren ondorioz kanpoan geratzen diren eskatzaile horiekin?

Hartutako neurriek ziurtatzen dute etxebizitzak premia handiena duten pertsoneri esleituko zaizkiela, eta, horrenbestez, etxebizitza-parke publikoaren gizarte-eginkizuna beteko dela bermatzen dute, baina dirudienez zalantzan jartzen dute diru-sarreraren araberako ekitatea.

6.5. taula. Alokairuko etxebizitzaren politikaren ebaluazio-adierazleen laburpen-taula (2013-2014)

Jarduketak	2013	2014
<b>Alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntza (etxebizitza kopurua)</b>	79	217
Zuzkidura-bizitokiak	47	55
Etxebizitza sozialak	32	0
Babes ofizialeko etxebizitzak	0	162
<b>Bigarren eskuko etxebizitzaren programak (etxebizitza kopurua)</b>		
Bizigune programa (atzemandako etxebizitzak)	5.174	4.590
Bizigune programa (alokairu-kontratuak)	4.561	4.279
ASAP programa (atzemandako etxebizitzak)	120	142
ASAP programa (alokairu-kontratuak)	30	85
<b>Alokairua ordaintzeko laguntzen programa (abenduko hartzaile kopurua)</b>		
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	2.109	855
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria	25.897	28.683
Gurasobakartasunaren subsidioa	8.626	9.505
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	6.058	6.738
<b>Diruz lagundutako alokairuaren kuota (%)</b>	40,1	42,6
<b>Alokairua ordaintzeko laguntzen programak (milioi eurotan)</b>	91,4	98,0
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	3,7	1,5
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria	73,6	84,2
Gurasobakartasunaren subsidioa	4,8	5,3
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	6,6	7,0
<b>Alokairua sustatzeko laguntzak (milioi eurotan)</b>		
Onartutako diru-laguntzak	0,9	5,2
Onartutako subsidioak	0,9	3,4
Onartutako maileguak	12,8	0,0
<b>Alokairurako sailaren diru-laguntzak (milioi eurotan)</b>		
Bizigune programa	20,5	19,3
Alokabide, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko	2,1	2,1
<b>Alokairuko etxebizitzaren parkea</b>		
Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa (etxebizitza kopurua)	18.129	17.575
Alokairuko etxebizitzaren parke publikoaren kuota etxebizitza babestuen guztizkoaren gainean (%)	24,3	22,7
Alokabidek kudeatutako parkea (etxebizitza kopurua)	11.419	11.355
Merkatu libreko alokairuaren batez besteko errenta (eurotan)	825,4	844,7
Merkatu babestuko alokairuaren batez besteko errenta (eurotan)	321,3	326,3
<b>Etxebiden izena emandako etxebizitza-eskaria</b>		
Etxebiden izena emandako alokairuko etxebizitzaren eskaria	50,359	39.623
Alokairua nahi duten eskatzaileen proportzioa (%)	58,0	73,0
<b>Gogobetetasunaren adierazleak</b>		
Etxebiderekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitza babestuen <b>eskatzaileak</b> (indizea: 0-10 puntu)	5,5	--
Etxebiderekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitzaren <b>esleipendunak</b> (indizea: 0-10 puntu)	6,8	--
Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean egiten duen lanarekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitza babestuen <b>eskatzaileak</b> (indizea: 0-10 puntu)	4,4	--
Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean egiten duen lanarekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitzaren <b>esleipendunak</b> (indizea: 0-10 puntu)	6,9	--
<b>Esleipen-prozesuaren</b> batez besteko balorazioa. Alokairuko etxebizitza babestuak errentan hartzen dituzten familiak (indizea: 0-10 puntu)	7,3	--

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

## 7. ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK

### 7.1. Ondorioak: ebaluazio-galderei emandako erantzunak

Egindako ebaluazioaren helburua eta erabilgarritasuna hasieran planteatu diren galderei erantzun ahal izatean eta, hartara, estrategia hobetzen lagundu dezaketen gomendio egokiak emateko aukera izatean datza. Ondoren, egindako lanaren ondorio gisa, ebaluazioaren galderei erantzungo diegu:

#### a) *Lortu dira 2014. urterako ezarritako helburu orokorrak?*

Alokairuko parkearen % 26ko kuota erdiestea aurreikusten duen Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren alokairu-politiken helburu orokorrari dagokionez, esan beharra dago Plan Zuzentzailearen erdiko puntuan % 22,7ko kuota erdietsi dela.

Bizigune programan etxebizitzak atzemateko erritmoa mantsotzeak eragina izan du erdietsitako kuantan, baina baliteke jabeei ordain dakiekeen kanon berriak eragindako aldi baterako ondorioa besterik ez izatea. Bestalde, ASAP programak oraindik ere badu zer hobetu ezarritako helburuak erdietsiko baditu, eta alokairuko etxebizitza berrien eraikuntza suspertu ezinean dabil finantza-ingurune nabarmenki gogorrean.

Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu parkeari etxebizitza babestu berriak gehitzeko zailtasun ikaragarriak dituen agertoki horretan, Eusko Jaurlaritzak Etxebizitzaren Prestazio Osagarrira bideratutako laguntzen bolumena handitu du beharrei erantzuteko, beharra duten pertsonen merkatu libreko alokairuaren ordainketari aurre egiteko aukera izan dezaten.

Hori guztia ikusirik, Plana gauzatzeko aldiaren erdian programak berraztertu beharra planteatzen da, abian jarri beharreko ekintzak ezarritako helburuen lorpenerantz bideratzeko.

#### b) *Lortu dira 2014. urterako ezarritako helburu espezifikoak?*

Eragileen araberako helburu espezifikoek dagokienez, esan beharra dago ez direla erdietsi aurreikusitako helburuak. Zehazki, eragile pribatuak ezarritako helburuen % 39ra iritsi dira, VISESA % 34ra, saila % 18ra eta udalak eta udal-sozietateak ozta-ozta iritsi dira % 14ko betetze-mailara.

Etxebizitza tipologia kontuan hartuta, etxebizitza sozialek eta zuzkidura-bizitokiek izan dituzte zailtasun handienak eta betetze-maila txikiak lortu dituzte. Alokairu-erregimenean itundutako etxebizitzek, aldiz, gaintu egin dituzte hasiera batean planteatutako kopuruak.

Plan Zuzentzaileak aurreikusitako ekintza sortari dagokionez, aurrera egin da ekintza asko lortzeko eginkizunean, horietako batzuk erabat gauzatu baitaude Planaren erdiko puntuan. Dena den, oraindik ere hainbat ekintza geratzen dira egiteko, eta Plan Zuzentzailea gauzatzeko aldiaren bigarren erdian ekin beharko zaie.

#### c) *Baliabideak eraginkortasunez erabili dira?*

Eraginkortasunaren analisisian, etxebizitzaren jabeek ordaintzen zaien gehieneko errenta murriztu duen Bizigune programaren araudi berria onartu izanak murriztu egin du etxebizitza bakoitzeko ordaindutako diru-laguntzaren kontzeptupeko kostua. Murrizketa horrek, alabaina, parkeko

etxebizitza kopuruaren beherakada ekarri du eta, horren ondorioz, programaren kudeaketaren guztizko batez besteko kostua 2013an etxebizitzako 3.960 eurokoa izatetik etxebizitzako 4.199 eurokoa izatera igo da. Dena den, nabarmendu beharra dago batez besteko hori aurreko urteetan erregistratutakoa baino txikiagoa dela: etxebizitzako 4.821 euro 2011n eta etxebizitzako 4.512 euro 2012an.

Alokairura bideratutako baliabideen eraginkortasuna bilatu nahian, saila ASAP programa bultzatzen ahalegindu da, alokairuan jarritako etxebizitzako kostua askoz ere txikiagoa baita eta horrek aukera emango bailuke arrazoizko prezioko alokairuko eskaintza handiagoa izateko. Txosten honetan aipatu den bezala, alabaina, programa horrek oraindik ere badu zer hobetu, bide horretatik etxebizitza kopuru garrantzitsua alokairuan jartzeko.

Azkenik, eraikuntzari dagokionez, batez besteko diru-laguntza (diru-laguntza gehi subsidioak) etxebizitzako 37.000 eurokoa izan da 2014an (etxebizitzako 82.000 euro 2013an). Kontuan izan behar da horrela gutxienez 15 urteko aldi baterako txandakako etxebizitzaren parkea sortzen laguntzen dela.

d) ***Laguntzen banaketak lurralde-ekitateko irizpideei erantzuten die?***

Lurralde-helburuak kontuan hartuta, Plan Zuzentzaileak lurraldea berronkatzea bilatzen du, eta alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskaintza behar den lekuetan handitzen ahalegintzen da horretarako. Horri dagokionez, azpimarratu beharra dago sailak alokairuko eskaintza berria batez ere Gipuzkoan abian jartzen egin duen lana.

Zehazki, honela banatu dira 2013an eta 2014an hasitako eraikuntza berriak: % 85 Gipuzkoan eta % 15 Bizkaian. Izan ere, Araban azken bi urteetan ez da etxebizitza berririk eraikitzen hasi.

Bestalde, Bizigune programako etxebizitzak oso kontzentratuta daude Bizkaian (% 60), Gipuzkoak % 26 kontzentratzen ditu eta gainerako % 14 Araban daude. Kasu horretan Bizkaian aise gainditu da helburua eta Araban eta Gipuzkoan txikiagoa izan da betetze-maila (% 72 eta % 65, hurrenez hurren).

Alokabideren parkeari dagokionez, desoreka nabarmena da Arabaren alde, baina kontuan izan behar da hori iraganean burututako jardueraren emaitza dela eta Plan Zuzentzaile berriaren asmoa dela desoreka hori ahal den neurrian zuzentzea.

Azkenik, Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren laguntzen banaketa kontuan hartuta, 2013. eta 2014. urteetan laguntza horien hartzaileak neurri handian kontzentratzen dira Bizkaian, laguntza guztien % 60 biltzen baitira bertan, % 22 Gipuzkoan eta % 18 Araban.

## **7.2. Gomendioak**

Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak beharrezkotzat jotzen du errentamendu babestua bultzatzea, premiarik handiena duten pertsonen etxebizitza-beharrak konpontzeko formularik komenigarriena dela irizten dio-eta. Horregatik, 2013-2016 Plan Zuzentzailearen oinarrietako bat da alokairu-erregimena bultzatzea, horretarako hainbat alderdi jorratuta: eraikuntza berria, hutsik dauden etxebizitzak atzematea eta alokairua ordaintzeko laguntzak.

Egindako ebaluazio-lanari esker ikusi ahal izan da zailtasun ikaragarriak daudela, oraindik ere, alokairuko merkatuan etxebizitza berriak jartzeko, bai eraikuntza berriko etxebizitza babestuak merkaturatzeko (ingurune nabarmenki gogorra jasan behar dute) eta bai bitartekotza-programaren bitartez etxebizitza libreak atzemateko. Horiek horrela, etxebizitzaren prestazio osagarriak ahalegintzen dira bestela erantzun ezin zaien behar horiek estaltzen.

Hortaz, egindako ebaluazioa oinarri hartuta, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak jarraian adierazten diren gomendioak eman ditu, sailaren alokairu-politiken efikazia eta eraginkortasun handiagoa lortzeko helburuarekin:

- **ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTUAK ERAIKITZEKO PROZESUAK BULTZATZEA, HORRETARAKO AURREKONTU BALIABIDEAK ETA FINANTZAKETAK AHALBIDETZEN DUTEN HEINEAN.** Lehen bi urteetan ezin izan dira erdietsi planteatutako eraikuntza-helburuak. Horrenbestez, eraikuntza-programak bultzatzeko formulak bilatzeko premia planteatzen da, Plan Zuzentzailearen amaieran helburuak bete ahal izateko. Ildo horretan, hurrengo urteetarako ekonomia- eta finantza-hobekuntza aurreikusten denez, pentsa daiteke ingurunea onuragarriagoa izango dela Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen arrakastari begira.
- **BITARTEKOTZA PROGRAMEI BURUZ GOGOETA EGITEA ETA HAIEN DINAMIKAK BULTZATZEA.** Alokairuko merkatuko bitartekotza-programa (ASAP) berria ez da sortutako itxaropenak betetzen ari, nahiz eta 2014ko irailean araudiaren erreforma egin zen. Ezaugarri horiek dituen programa baten kudeaketa-arazoak handiak dira eta benetan korapilatsua da jabeek eskatzen dituzten errentak eta maizterrek egiaztatzen dituzten diru-sarrerak uztartzea. Dena den, programaren kudeaketan egin diren aldaketak laguntzen ari dira pixkanaka adierazleak hobetzen. Izan ere, sailak lanean jarraitzen du programaren kudeaketa hobetzen eta hura bultzatzen. Antza denez, ez dago beste biderik alor horretan ahaleginak areagotzea baizik, zeren alokairuko merkaturantz ongi bideratuta dagoen programa dela baitirudi. Egiaztatu da, bestalde, Biziguneren etxebizitza-parkeak behera egin duela 2014an. Alabaina, pentsa daiteke beherakada horrek ez duela zertan estrukturala izan, ezta Bizigune programaren goranzko joera aldatu ere. Aitzitik, epe laburrerako inpaktu baten emaitza izan daiteke, aldi baterako ondorio negatiboak desagertzen direnean berriz bide positiborantz orientatu ahal izango dena. Horregatik, Bizigune alokairuko merkatuaren bitartekotza-beharretarantz ongi orientatuta dagoen programa denez, garrantzi handikotzat jotzen da programa hori bultzatzen jarraitzea, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea gauzatzeko aldiaren bigarren zikloan helburuak erdiesteko.
- **ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN PARKEAREN GIZARTE EGINKIZUNA BERMATZEA.** Gizarteak, inoiz baino gehiago, baliabideak eraginkortasunez erabiltzeko eskatzen du. Ildo horretan, sailak bermatu beharko luke alokairuko etxebizitzak beren eginkizuna betetzen ari direla, hots, lehenik, okupatuta daudela, eta bigarrenik, indarrean dagoen araudiak haiek eskuratzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonak okupatzen dituztela. Sailak aldi behin ikuskatzen du etxebizitza babestuen parkea, eta aldatu egin du etxebizitzak

esleitzeko araudia, alokairu-erregimenean zozketak kendu eta haien ordeztu baremazio-sistema ezartzeko. Garrantzi handikotzat jotzen da ildo horretan jarraitzea, eta alokairu-erregimenean okupatuta dauden etxebizitzak ikuskatzeko plan espezifikoak abian jartzea.

- **ETXEBIDEREN DATU BASEAN IZANDAKO BAJA BOLUMEN HANDIAREN ZERGATIKOAK AZTERTZEA.** Azken urtean etxebizitza eskatzeko espediente ugari eman zaie baja Etxebiden. Eskaera nahitaez berritu beharra egon daiteke baja horietako askoren atzean, baina guztiz interesgarria izango litzateke eskatzaileek izen-ematea zergatik berritu ez duten jakitea. Ildo horretan, bereizi egin beharko lirateke etxebizitza-beharrak ase izanak eragindako bajak, etxebizitza eskuratu ezinak eragindakoak, beharrak bere horretan jarraitu arren, eta, azkenik, informaziorik ezak edo beste arrazoi batzuek eragin dituzten bajak, litekeena baita pertsona horiek berriz izena ematea etxebizitza babestuen eskatzaile gisa.

- **SALDU GABE DAUDEN ERAIKITAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN STOCKA ALOKAIRURA BIDERATZEA.**

Ikusi ahal izan denez, erosteko etxebizitza babestuen esleipenetan uko egiteak erregistratzen ari dira oraindik ere. Hortaz, komenigarria izango litzateke ekonomia- eta finantza-ahalbideak ebaluatzea, saldu gabeko stock hori ahalik eta lasterren okupatzeko aukera izan dadin errentamendu babestuko erregimenean, bai erosteko aukerarekin, bai ordainketa geroratua bezalako beste formula baten bitartez.