



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

EAEko Alokairu-politikaren ebaluazio-txostena 2015





Aurkibidea

Sarrera	7
1. Alokairu-politiken jarraipenaren eta ebaluazioaren ikuspegia	9
2. Alokairuko etxebizitzaren merkatua	11
2.1.- Alokairuko parkearen bilakaera EAEn	11
2.2.- Alokairu babestuko parkearen bilakaera EAEn	14
2.3.- Alokairu-errenten bilakaera (HIES)	15
2.4.- Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaria	16
2.5.- Alokairu-erregimeneko etxebizitza baten esleipendun izan diren familien ezaugarritzea eta balorazioa	21
3. EAEn alokairu-politikaren sustapenenaren funtsezko araudia	25
3.1.- 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea	25
3.2.- 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia eta 2015eko berritasun arauemaile nagusiak	30
3.2.1.- Alokairuarekin lotutako lege-esparruan aldaketa 2013-2014	30
3.2.2.- 3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena berritasun garrantzitsuenak	31

4.	Alokairu-politikei buruz Plan Zuzentzaileak ezarritako eskuhartzeen gauzatze-mailaren jarraipena	37
4.1.-	1. ARDATZA: alokairuko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea	37
4.1.1.-	1.1 Jarduera-ildoak: Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzeko laguntzea	37
4.1.2.-	1.2 Jarduera-ildoak: Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-marko egonkorra eta malgua eskaintzea	40
4.1.3.-	1.3 Jarduera-ildoak: Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonen gizarte-alkairua lortzeko laguntzeko	41
4.1.4.-	Sailak alokairuko etxebizitza berriak sustatzeko garatutako jarduerak (eraikitzen hasitako eta bukatutako alokairuko etxebizitzak)	42
4.1.5.-	Alokairuaren sustapena diruz laguntzeko politika	44
4.1.6.-	Alokabideak kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea	45
4.2. -	5. ARDATZA: Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea	51
4.2.1.-	5.1 Jarduera-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak babes-alkairurako baliatzea	51
4.2.2.-	5.2 Jarduera-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea	61
5.	Sailaren Alokairu-politiken ebaluazioa	63
5.1.-	2013-2016 Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatibo nagusien bilakaera	63
5.2.-	Alokairu-politikaren ebaluazio globala 2015ean	66
5.3.-	Tartean dauden erakundearen ikuspegia	71
5.3.1.-	Alokairuaren sustapen-politikei oztokoak	71
5.3.2.-	Eskaintza eta eskariaren artean bitartekotzari eta hurbilketari ekiteko proposamenak	71
5.3.3.-	/2015/3 LEGEAren eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren balorazioa	72
5.3.4.-	Etxebizitza hutsak detektatzeko eta baliatzeko programen balorazioa	72
5.3.5.-	Alokairua sustatzeko beste proposamen batzuk	73
6.	Ondorioak eta gomendioak	75
6.1.-	Ebaluazio-galderak	75
6.2.-	Ebaluazioaren ikaskuntzak	78



Taulen aurkibidea

1. Taula:	Alokairuan bizi diren familiak, ezaugarri sozio-ekonomikoen eta Lurraldearen arabera. 2015	11
2. Taula:	Alokairuko edukitze-erregimenaren pisu erlatiboaren bilakaera 2006 eta 2015 urteren bitartean	12
3. Taula:	EAEko alokairu babestuko parkearen tamaina. 2001-2015	14
4. Taula:	Etxebizitza babestuen eskariaren eskaeren Banaketa, bizikidetz-unitatearen kide kopuruaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2015	20
5. Taula:	Alokairu babestuaren eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak eta merkatu libreko alokairuak Lurralde Historikoaren arabera	20
6. Taula:	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairu-alorreko helburu kuantitatibo globalak.....	27
7. taula:	1.1. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa	39
8. Taula:	Emaitza, eraginkortasun eta inpaktuko adierazleen jarraipena. 2013-2015	40
9. Taula:	1.2. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa	40
10. Taula:	1.3. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa	41
2. Taula:	Onartutako diru-laguntzen eta subsidioen bilakaera. 2010-2015.....	44
3. Taula:	Alokairuaren sustapenerako formalizatutako maileguen bilakaera. 2010-2015 (Milaka eurotan)	44
43. Taula:	Alokabideak kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera. 2007-2015.....	48
5. Taula:	Alokabideren kudeaketari dagozkion beste datu batzuen bilakaera. 2013-2015.....	49
65. Taula:	Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko sailak Alokabideri ematen dion diru-laguntzaren bilakaera. 2006-2015	50
7. Taula:	5.1. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa	52
87. Taula:	Bizigune Programaren adierazle nagusiak Lurralde Historikoaren arabera. 2015	54
9. Taula:	Sailak Bizigune programari atzemandako etxebizitza bakoitzerako emandako batez besteko dirulaguntzaren zenbatespena.....	55
19. Taula:	ASAP programaren adierazle nagusiak Lurralde Historikoen arabera. 2015	55
20. Taula:	Etxebizitza Prestazio Osagarriaren hartzaileen eta prestazioaren guztizko zenbatekoaren bilakaera. 2013-2015	57
10. Taula:	Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzei buruzko adierazle nagusiak. 2013-2015.....	59
11. Taula:	Alokairura bideratutako GLL-en bilakaera. 2011-2014.....	59
12. Taula:	Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren programara bideratutako zenbatekoaren zenbatespena Lurralde Historikoaren arabera. 2008-2015 (Eurotan).....	60
13. Taula:	EAEen diruz lagundutako alokairuko parkearen ehunekoaren zenbatespena, laguntza motaren eta gastu osoaren arabera. 2015.....	61
14. Taula:	5.2. jarduketa-ildoak ebaluatzerako bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa.	62
15. Taula:	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboaren betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetako dagokienez.....	64
27. Taula:	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboaren betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetako dagokienez.....	64
16. Taula:	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila, programa motaren arabera.....	65
29. Taula:	2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila, etxebizitza motaren arabera.....	65
30. Taula:	Alokairuko etxebizitzaren politikaren ebaluazio-adierazleen laburpen-etaula. 2013-2015	70

Grafikoen aurkibidea

1. Grafikoa:	Alokairuan bizi diren familien kopurua 2011n (Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua) eta 2015ean (Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta)	11
2. Grafikoa:	Familien ehunekoa, etxebizitzaren edukitze-erregimenaren eta Autonomia Erkidegoen arabera. 2015	¡Error! Marcador no definido.
3. Grafikoa:	Alokairu babestuko parkeak EAEn izan duen bilakaera. 2001-2015	14
4. Grafikoa:	Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera. 2002-2015	15
5. Grafikoa:	Merkatu libreko errentak Lurralde Historikoaren arabera. 2015	15
6. Grafikoa:	Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaria Lurralde Historikoaren arabera. 2015	16
7. Grafikoa:	Alokairu-eskariaren pisu erlatiboaren bilakaera. 2014-2015	17
8. Grafikoa:	Etxebiden erregistratutako alokairuko etxebizitza babestuaren eskariaren eta eskari osoaren bilakaera. 2005-2015	18
9. Grafikoa:	Eskaeren banaketa, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren eta Lurralde Historikoaren arabera (erregimen-mota bakoitzean, EAeko eskari osoaren gaineko %). 2015	18
10. Grafikoa:	Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak, Lurralde Historikoaren arabera. 2014-2015	19
2. Grafikoa:	Etxebizitza babestuen eskariaren batez besteko diru-sarrerak etxebizitza eskuratzeko erregimen-motaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2015	19
3. Grafikoa:	Alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan diren biztanleen ezaugarri sozio-demografiko nagusiak. 2015	21
4. Grafikoa:	Alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan den biztanleen familia-unitatearen ezaugarri nagusiak. 2015	21
5. Grafikoa:	Alokairuko etxebizitza baten esleipendun diren biztanleen lan-egoera. 2015	22
6. Grafikoa:	Biztanle esleipendunen etxebizitza-beharren estaldura etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera. 2015	22
7. Grafikoa:	Alokairuko etxebizitza babestu baten esleipenarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera. 2006-2015	23
8. Grafikoa:	Etxebizitza eskuratzeko Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitako bideen banaketa (Alokairu/Salmenta). 2013-2016	28
9. Grafikoa:	Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera. Hasitako eta bukatutako alokairuko etxebizitzak. 2000-2015	42
19. Grafikoa:	Eraikitzen hasitako erosteko eta alokatzeko etxebizitzak 2000-2015	42
20. Grafikoa:	Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2010-2015	43
10. Grafikoa:	Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2000-2015	43
11. Grafikoa:	Alokabideren etxebizitza-parke propioaren garapena. 2003-2015	45
12. Grafikoa:	Alokabideren etxebizitzak dituzten udalerrri garrantzitsuenak. 2015	46
13. Grafikoa:	Alokabideren etxebizitza propioen ezaugarriak. 2015	46
14. Grafikoa:	Alokabideren onuradunen eta alokairuko programa publiko orokorren onuradunen banaketa, errenta-tartean arabera. 2015	47
15. Grafikoa:	Alokabideren etxebizitza propioen batez besteko errentaren bilakaera. 2004-2015	47
16. Grafikoa:	Alokabideak kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2015	48
17. Grafikoa:	Kudeatutako etxebizitza propioen gainean huts egindako esleipenen mailaren bilakaera. 2003-2015	49
29. grafikoa:	Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera. 2003-2015	53
30. Grafikoa:	Biziguneren etxebizitza-parke handiena duten udalerrriak. 2015	53
31. Grafikoa:	Bizigune Programaren bitartez alokatutako etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera. 2003-2015	54
18. Grafikoa:	ASAP programaren adierazle nagusien bilakaera. 2013-2015	56
19. Grafikoa:	Etxebizitzaren Prestazio Osagarria jasotzen duten pertsonen hileko bilakaera. 2012-2015	57
20. Grafikoa:	Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren hartzaile titularren banaketa, Lurralde Historikoaren arabera. 2015	58
21. Grafikoa:	Etxebizitza alokatzeko Gizarte Larraldietako Laguntzetan egindako guztizko gastuaren garrantzia. 2015	58
22. Grafikoa:	Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren hartzaileen bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2008-2015	60
23. Grafikoa:	Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairuko etxebizitzak sustatzeko helburuen betetze-maila. 2015 eta 2013-2015	67
24. Grafikoa:	Etxebizitza babestuen esleipendunek Etxebideren etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2015	68



Sarrera

Eusko Jaurlaritzako Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Alokairu-politikaren ebaluazioaren 2015eko emaitzak adierazten ditu txosten honek, eta 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak zehazten duen Ebaluazio Integraleko Ereduan kokatuta dago.

Etxebizitza-politikaren atal garrantzitsuenaren berrikuspena eta balorazioa suposatzen du, alokairu-politikarena hain zuzen, 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen esku-hartze estrategikoen oinarria baita.

2015era arte erdietsitako behin behineko inpaktuaren azterketa aurkezten du (2013-2015 aldia barne), eta testuinguruaren azterketa hartzen du barnean, beste AAEekin alderatuz, alokairu-politika bultzatu den une zaila hobeto uler dadin.

Txostena 6 kapitulutan antolatzen da. Lehenengoak, xedearen aurkezpena eta ebaluazioaren ikuspegia hartzen ditu barnean, alokairu-politiken jarraipena eta ebaluazioa egiteko metodologia laburki deskribatuz.

Ondorengo kapituluak, lehendabizi, alokairuko etxebizitzaren merkatuaren egoera eta bilakaeraren laburpena hartzen dute barnean, EAEn alokairu-politikak aurre egin behar dien helburuak, lorpenak eta zailtasunak baloratzeko testuinguru gisa balio duelarik. Ondorengo atalak, politika hori garatzen den erakunde- eta lege-esparruari ekiten dio (eta, bereziki, 2013-2016 Plan Zuzentzailea abian jarritz geroztik emandako aldaketak).

2015ean eta 2013-2015 aldian, alokairuaren sustapenarekin lotuta, Plan Zuzentzailean ezarritako helburu eta neurrien gauzatze-mailaren jarraipenari ekiten dio bete-betean 4. kapituluak. 5. kapituluak, aldiz, alokairu-politiken ebaluazioa jasotzen du, politika horien kudeaketan/gauzatzean parte hartzen duten edo onuradunak diren erakundeen eta pertsonen ikuspegia kontuan hartuz.

Azkenik, ebaluazioaren emaitzen laburpena eta alokairu-politikak bultzatzeko gomendioak eskaintzen ditu 6. kapituluak.

1. Alokairu-politiken jarraipenaren eta ebaluazioaren ikuspegia

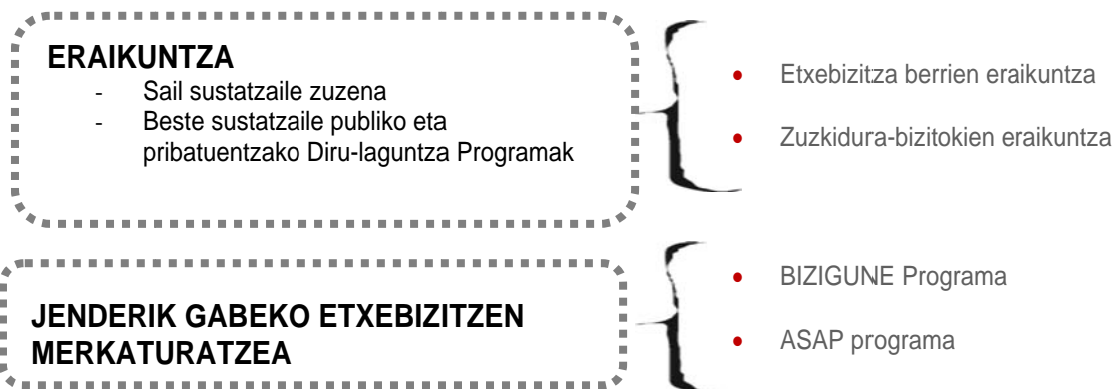
Dokumentu honek jasotzen duen ebaluazioak bitarteko ebaluazio izaera du, 2013-2016 Plan Zuzentzailearen iraunaldia osatzen duten lau urtetatik hirugarrena betetzen baitu. 2013-2016 Plan Zuzentzaileak alokairu-politikarekin lotuta ezarritako ardatzen eta neurrien betetze-maila baloratzea da ardatza, eraginkortasuneko, efikazia, eraginkortasuna eta zuzentasuna kontuan hartuta.

Ebaluazioa Plan Zuzentzailearen jarraipen-sisteman oinarrituta dago. Planaren gauzatze-mailari buruzko informazioa jasotzen du sistema horrek, eta kolaborazio-ebaluazioaren ikuspegia hartzen du barnean; horri esker, politikak kudeatzen dituzten eta horien gauzatzean parte hartzen dituzten erakundeen eta entitateen eta baita onuradunen balorazioa har daiteke barnean.

Horrela, Eusko Jaurlaritzan politiken diseinu eta kudeaketaren arduradunetz gain, hainbat udal erakundetako etxebizitza sailetako arduradunek hartu dute parte ebaluazioan.

Alokairua sustatzeko politiken bi oinarritzko alderdietan oinarritzen da ebaluazioaren eduki tematikoa: etxebizitza berrien eraikuntza (etxebizitza berriek eta zuzkidura-bizitokiak osatuta), eta dauden etxebizitza hutsen merkaturatzea (Bizigune eta ASAP programak dira horien adierazgarri nagusienak). Alokairua ordaintzeko laguntzek (haren formula ezberdinetan) eta jarduera osagarri anitzek –beste administrazio publikoekin edo erakundeekin koordinatzekoak, sensibilizazio eta informaziokoak, arauemaileak, etab.- osatzen dituzte ebaluazio honen xede diren alokairua bultzatzeko politikak.

Enplegu eta Gizarte Politiketako Departamenduko etxebizitza saileko Alokairu-politiken eskema



Ebaluatzen ari den 2013-2016 Plan Zuzentzaileak helburu kuantitatiboak zehazten ditu, bai inpaktua bai gauzatzea neurtzeko. Helburu horiek ezarpena neurtzeko oinarri zehatzak finkatu dituzte. Aldi berean, bai maila sozio-ekonomikoan bai lege-mailan, Planaren diseinuaren egokitasunari eta haren gauzatzeari dagozkion aldaketa garrantzitsuak gertatu dira. Errealitate berri horiek ebaluazioa hartzen dute barnean, eta etorkizunerako egiten diren proposamenek kontuan hartzen dituzte.

Beraz, izaera eta irismen askotariko galderei erantzuna ematea bilatzen du ebaluazioak:

- a) ***2015erako ezarritako helburu orokorrak erdietsi al dira?***
- b) ***2015 urterako ezarritako helburu espezifikoak erdietsi al dira?***
- c) ***Helburuak lortzeko abian jarritako jarduerak, baliabideen erabilera eraginkorra egin al da?***
- d) ***Laguntzak eta jarduerak zuzentasun irizpideen arabera banatu al dira?***
- e) ***Zein da Plan Zuzentzailearen helburuen gauzatze-maila 2013-2015 aldian?***
- f) ***Aldaketarik eman al da testuinguruan, Plan Zuzentzailean aurreikusitako esku-hartzeen egokitasuna edo eta bideragarritasuna aldatu dutenak?***

2. Alokairuko etxebizitzaren merkatua

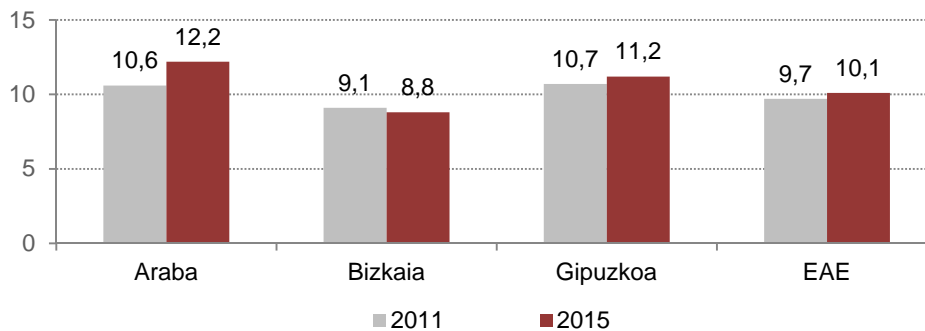
2.1.- Alokairuko parkearen bilakaera EAEn

Eusko Jaurlaritzak 2013-2016 Plan Zuzentzailearen bitartez sustatutako alokairua bultzatzeko politikak EAeko etxebizitza-parkearen egoerarekin eta bilakaerarekin lotu behar dira, eta baita herritarrek etxebizitza eskuratzeko dituzten modu askotarikoekin ere.

Ezaguna da EAeko etxebizitza-parkean alokairuak duen oraindiko eragin murrizta. 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuaren datuen arabera, etxebizitza nagusien parkearen guztizko % 9,7 hartzen du alokairuak, eta 2015ean Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailak egindako Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestak 86.800 alokairuko etxebizitza identifikatu ditu. Horrek suposatzen du alokairuaren presentzia murriztagoa dela gure Erkidegoan, are gehiago Estatuarekin alderatuz.

2015ean, EAEn alokairu-erregimenean bizi diren familien kopurua % 10,1 dela adierazten du Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestak. Ikus daitekeenez, azken urteotan jasandako aldaketa murrizta da, eta Bizkaian (lurralde honetan alokairuaren pisua txikiagoa da), azken urteotan, alokairuaren pisua pixka bat murriztu dela erakusten badu ere, Gipuzkoan eta, batez ere, Araban, aldiz, gora egin du, aldeak oso nabariak ez diren arren.

25. Grafikoa: Alokairuan bizi diren familien kopurua 2011n (Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua) eta 2015ean (Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta)



17. Taula: Alokairuan bizi diren familiak, ezaugarri sozio-ekonomikoen eta Lurraldearen arabera. 2015

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Alokairuan bizi diren familien %	12,1	8,8	11,2	10,1
Familiako batez besteko kide kopurua	2,7	2,6	2,4	2,6
Erreferentziazko pertsonaren batez besteko adina	41,1	46,0	46,8	45,4
Etxebizitzan bizi izaten ematen duten batez besteko urte kopurua	3,9	5,1	5,1	4,7

Iturria: Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2015. Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte-politikaka Saila

Autonomia Erkidegoetan alokairuko etxebizitzaren eskuratzeko duen jokaerari buruzko bilakaera-ikuspegia eskaintzen du Bizi-baldintzen Inkestak. EAEn, 2006. urtez geroztik, 2,7 portzentajezko puntuko hazkundera hauteman da alokairu-erregimenak guztizko orokorrean duen pisuan; hala ere, hazkundera horrek ez du ekidin Estatuko batez bestekotik azpitik kokatzea, aldeak adierazgarriak direlarik Madrilgo Erkidegoarekin (% 22,9), Kataluniarekin (% 20,9) eta, bereziki, Balear Uharteekin.

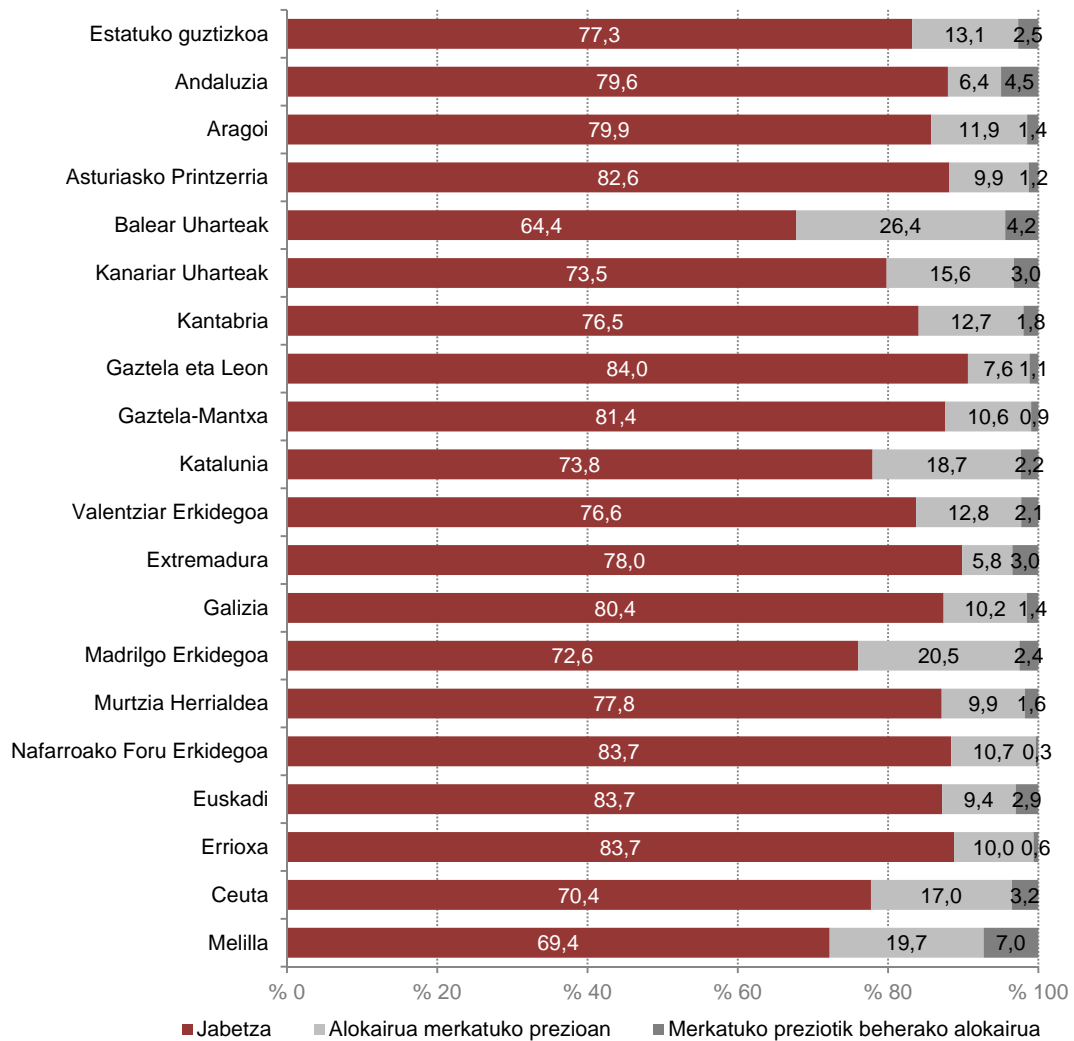
18.Taula: Alokairuko edukitze-erregimenaren pisu erlatiboaren bilakaera 2006 eta 2015 urteren bitartean

	Alokairua		
	2015	2013	2006
Estatuko guztizkoa	15,6	15,4	13,5
Andaluzia	10,9	13,2	9,8
Aragoi	13,3	17,1	11,4
Asturiasko Printzerria	11,1	12,4	14,7
Balear Uharteak	30,6	27,5	23,8
Kanariar Uharteak	18,6	14,7	19,1
Kantabria	14,5	10,9	8,4
Gaztela eta Leon	8,7	11,7	10,3
Gaztela-Mantxa	11,5	11,9	9,8
Katalunia	20,9	19,4	18,5
Valentziar Erkidegoa	14,9	13,1	11,4
Extremadura	8,8	10,5	10,2
Galizia	11,6	11,8	7,8
Madrilgo Erkidegoa	22,9	21,2	17,4
Murtzia Herrialdea	11,5	14,8	14,3
Nafarroako Foru Erkidegoa	11,0	12,6	15,0
Euskadi	12,3	11,3	9,6
Errioxa	10,6	10,5	13,3
Ceuta	20,2	14,7	25,6
Melilla	26,7	29,9	35,3

Iturria: Bizi-baldintzen Inkesta. EIN

Etxebizitzaren edukitze-erregimen askotarikoak aztertzerakoan, EAE nabarmentzen dela ikus daiteke, kasu horretan jabetzako etxebizitzaren ehunekoa altua baita (Estatuko batez bestekoa baino 6,4 portzentajezko puntu gehiago, Gaztela eta Leonek soilik gaituta). Merkatuko prezioetik beherako alokairua duten etxebizitzetara dagokienez, Estatuko batez bestekoa arinki gaituta du EAEk.

26.Grafikoa: Familien ehunekoa, etxebizitzaren edukitze-erregimenaren eta Autonomia Erkidegoen arabera. 2015



Iturria: Bizi-baldintzen Inkesta. EIN

2.2.- Alokairu babestuko parkearen bilakaera EAEn

Alokairu-erregimeneko etxebizitzaren parke publikoa 17.504 etxebizitzakoa da 2015ean, hau da, EAEko etxebizitza babestuko parkearen % 22,6. Hortaz, etxebizitza babestuen artean, alokairuaren pisua EAEko etxebizitzaren osotasunak erregistratzen duena baino handiagoa da.

2014 urteari dagokionez, alokairuaren pisu erlatiboa antzeko mailan mantendu da (% 23 inguru), aurreko urteetan ikusitako beheranzko joerari eutsiz. 2011tik geroztik, alokairuaren pisua murrizteko joera hauteman da etxebizitza babestuaren parkean, 2005 eta 2010 urteren bitartean emandako gehikuntzaren ondoren; 5 urteko aldi horretan, alokairuaren pisua % 15,4tik % 31,1era igo zen.

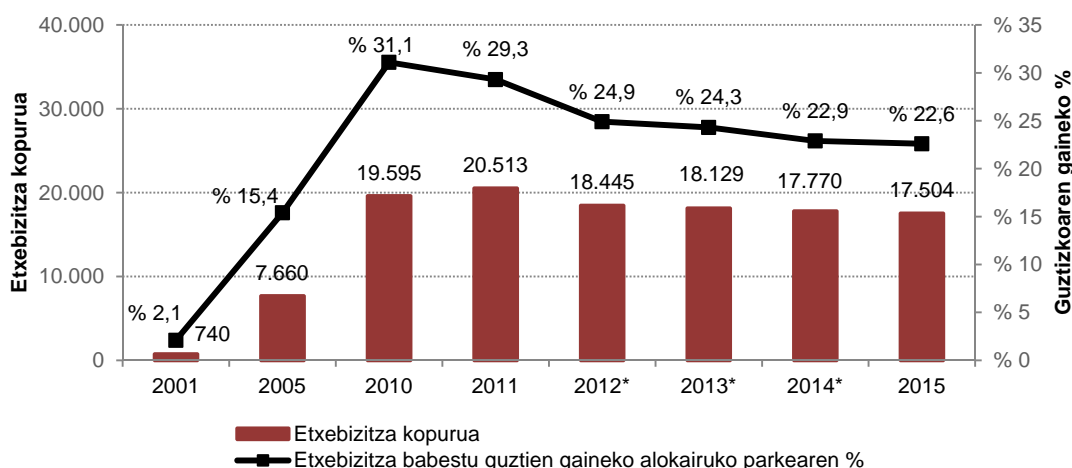
3. Taula: EAEko alokairu babestuko parkearen tamaina. 2001-2015

	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
2014*	17.770	77.468	22,9
2015 *	17.504	77.399	22,6

* Kopuru horietan etxebizitza sozial guztiak, alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) eta Biziguneren etxebizitzak sartzen dira.

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

3. Grafikoa: Alokairu babestuko parkeak EAEn izan duen bilakaera. 2001-2015



Iturria: Etxebizitza Babestuen Erregistro ofiziala. Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

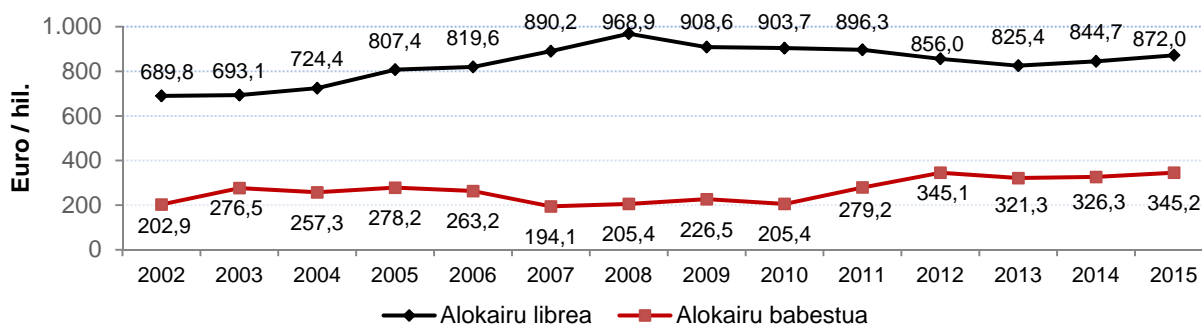
2.3.- Alokairu-errenten bilakaera (HIES)

Duela hainbat hamarkada, alokairuko eta salmentako etxebizitzaren eskaintzaren prezioak xehetasunez ezagutzeko interes handiko informazioa eman ohi du EAEko Higiezinaren Eskaintzaren Estatistikak hiru hilez behin.

Alokairuko eskaintzaren kasuan, 2015eko azken hiruhilekoko datuen arabera, merkatu librean eskaintzan dauden etxebizitzaren batez besteko errenta hileko 872 € zen. Aurreko urteko aldi berdinarekin alderatuz, batez besteko errenta hori % 3,2 gehitu da. Epe luzeagoko ikuspegitik, 2008an hasitako atzeraldiaren aurreko urteetan erdietsitako maila (969 € hilean) baino % 10etik azpitik kokatzen da prezio hori.

Beraz, etxebizitza librearen batez besteko errentak, alokairuko etxebizitza babestuek erregistratzen dutena baino maila altuagoan jarraitzen du; hortaz, 2015eko laugarren hiruhilekokoan 345,2 €tan kokatzen ziren alokairuko etxebizitza babestuak, hau da, 2014ko prezioa baino % 5,8 gehiago. Errentaren batez besteko prezio hori ezberdina da alokairu babestuaren motaren arabera; hortaz, BOEren alokairuak 398,4 €ko hileko errenta du eta etxebizitza sozialarena 153,0 €koa da.

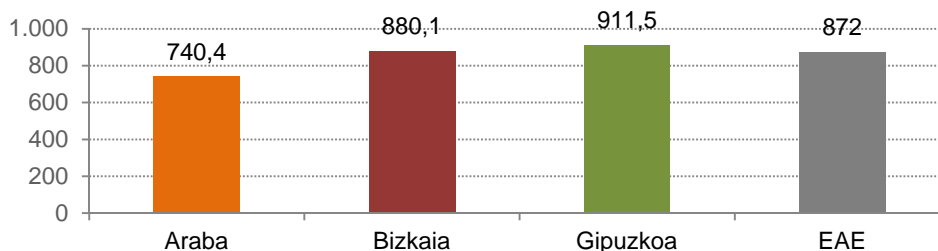
4. Grafikoa: Alokairu-erregimenean eskaintako etxebizitzaren hileko errenten bilakaera. 2002-2015



Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Merkatu librearen kasuan, lurralde-azterketak erakusten du Gipuzkoan (911€/hilean) eta Bizkaian (880€/hilean) eskaintako etxebizitzaren batez besteko errenta garestiagoa dela Araban erregistratutako prezioarekin alderatuz (740€/hilean).

5. Grafikoa: Merkatu libreko errentak Lurralde Historikoaren arabera. 2015



Iturria: Higiezinaren Eskaintzaren Estatistika. Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

2.4.- Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaria

EAEko etxebizitza babestuen eskatzaileen erregistroan –Etxebide- izena emanda dauden eskaera guztien % 78,7 hartu zuen Alokairuko etxebizitzaren eskariak 2015ean. Horrela, 2015 urtearen bukaeran, alokairuko etxebizitzaren 42.193 eskaera zeuden erregistratuta; salmentan dauden etxebizitzaren kasuan, aldiz, 11.427 eskaera zeuden.

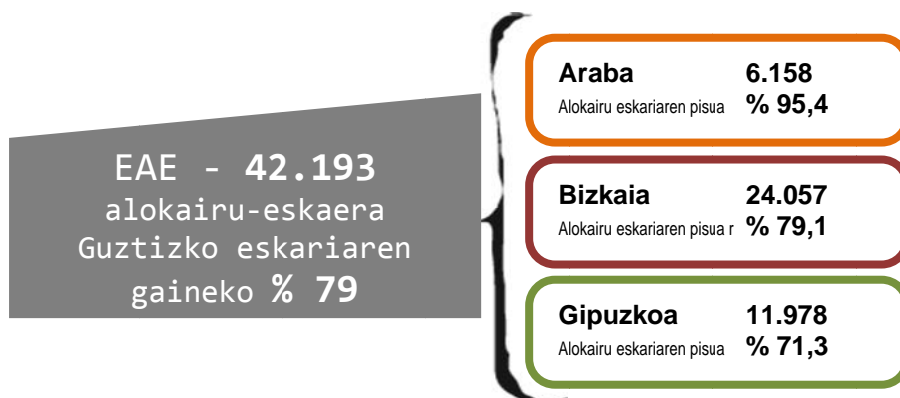
Aurreko ekitaldietan hautemandako joera indartu dela erakusten dute zifra horiek; hau da, alokairuko etxebizitzaren eskaria areagotuz doa EAEn.

Gero eta handiagoa den alokairuaren eskaria da EAEn Etxebizitzaren eskariaren ezaugarri aipagarrienetarikoa bat:

Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko 2015eko Inkestaren datuek joera hori sendotzen dute eta haren indarra gero eta handiagoa dela adierazten dute. Horrela, lehenengo etxebizitza (librea edo babestua, berria edo erabilia) eskuratzeko premia duten pertsonen erdia baino gehiagok alokairua aukeratu dute 2015ean (% 52,2); ehuneko hori portzentajezko 13,5 puntu igo da 2013 urtearekiko.

Alderantzizko zentzuan, erosketaren aukerak indarra galdu du; hortaz, 2015ean premia duten pertsonen % 26,5ek soilik erosketara aukeratu zituzten, hau da, krisiaren aurreko urteekiko portzentajezko 40 puntutik gora murriztu da ehuneko hori.

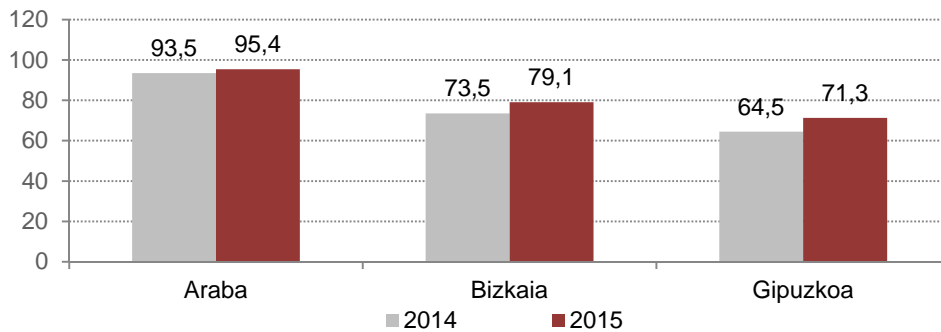
6. Grafikoa: Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaria Lurralde Historikoaren arabera. 2015



Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte-politika Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairu-eskariaren pisu erlatiboak gora egin du hiru lurraldetan, ondorengo grafikoan ikus daitekeenez, Bizkaian eta Gipuzkoan emandako gehikuntzak nabarmenduz, maila txikiagotik bazetozen ere.

7. Grafikoa: Alokairu-eskariaren pisu erlatiboaren bilakaera. 2014-2015



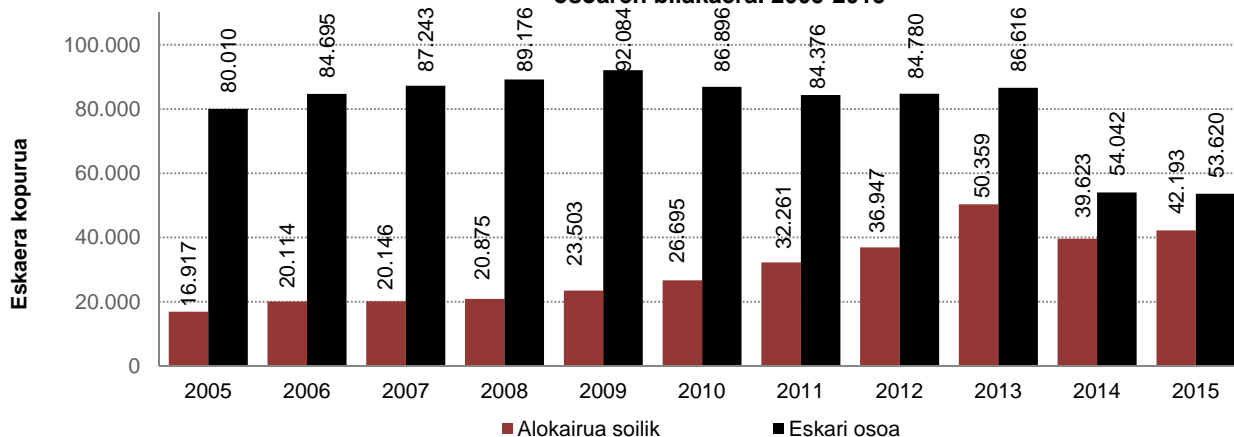
Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

2014an ez zen posiblea izan alokairu-eskariaren bilakaeraren balorazio eraginkorra egitea, araudiaren aldaketak eragin arina izan baitzuen ekitaldi horretako datuetan, 2013ko datuekin alderatuz; araudi horrek Etxebideko eskatzaileak behartzen zituen izen-ematea berritzera, eta hori da 2013 eta 2014 urteetan izena eman zuten eskatzaile kopuruaren murrizketa esanguratsuen arrazoia. 2015ean, aldiz, bilakaeraren analisi hiri oinarri sendoagoan egin daiteke.

Horrela, eskaera horiek % 6 gehitu dira 2014rekiko (2014an 39.623 eskari zenbatu ziren); salmentan dauden etxebizitzaren eskariak, aldiz, jaitsiera nabarmena jasan du (-% 20). Guztira, eskaera kopuru osoa 2014an erregistratutakoaren antzeko mailan mantendu da (-% 0,8).

Ondorengo grafikoak alokairuko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera islatzen du, bai alokairukoa bai guztira (alokairua + erosketa). "Soilik-alokairu" eskariaren bilakaeraren analisisia zuhurtiaz hartu behar da, 2013 urtera arte posiblea baitzen alokairua eta erosketa eskaera berean elkartzea. Aukera biak konbinatzen dituztenei erreparatuta, ikus daiteke, 2012an adibidez, 66.459 alokairu-eskaera zegoela. 2009an, izena emandako eskatzaile kopuru handiena adierazten duen urtea, alokairua soilik eskatzen zutenak alokairu-eskari osoaren ia % 40 ziren (hau da, 36.000 pertsonatik gora alokairu eta erosketa-eskaria konbinatzen zuten).

8. Grafikoa: Etxebiden erregistratutako alokairuko etxebizitza babestuaren eskariaren eta eskari osoaren bilakaera. 2005-2015



2012 urtera arte bi edukitze-erregimenetan eskatzeko aukera zegoen. Beltzez jaso dira alokairua eta erosketa eskatzen duten espedienteak..

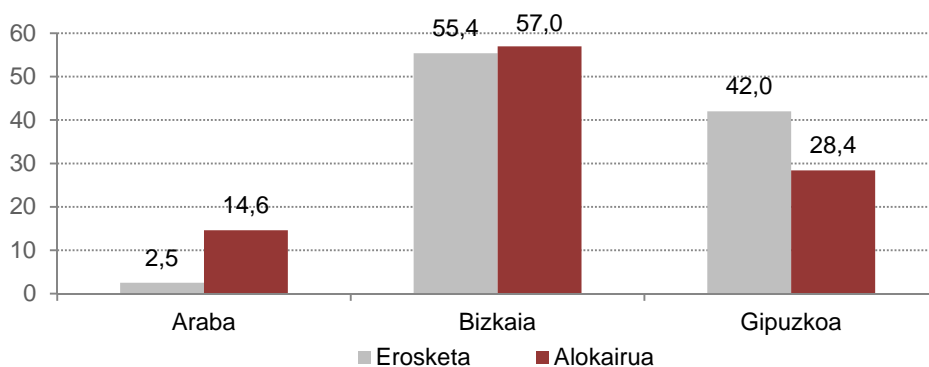
Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

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).

Lurraldearen arabera analisiak erakusten du Bizkaiak biltzen duela alokairuko etxebizitza babestuaren eskariaren erdia baino gehiago (24.057 eskaera, EAEko guztizkoaren % 57). Eskariaren % 28,4 Gipuzkoan kokatzen da; Araba, aldiz, % 14,6 biltzen du.

Pisu erlatibo horiek jabetza-eskariarekin alderatzeko xedearekin, zera erakusten du ondorengo grafikoak: arabar lurraldeko eskaria batik bat alokairura bideratzen da, Gipuzkoarekin (non erosketa-eskaria handiagoa baita) eta Bizkaiarekin (lurralde honetan erregimen bietako pisu erlatiboak antzekoak dira) alderatuz.

9. Grafikoa: Eskaeren banaketa, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren eta Lurralde Historikoaren arabera (erregimen-mota bakoitzean, EAEko eskari osoaren gaineko %). 2015

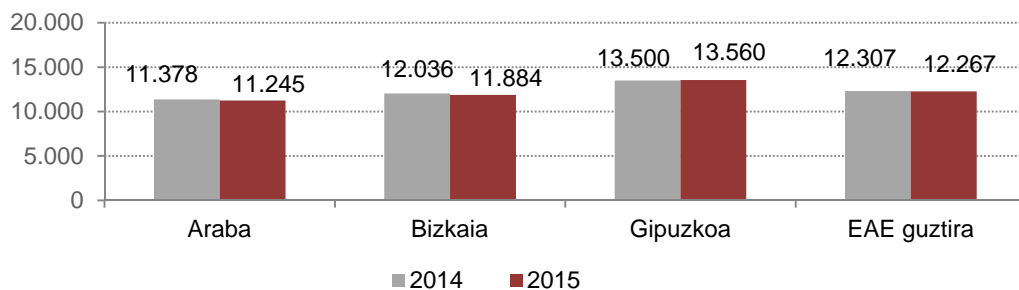


Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Alokairuko etxebizitzaren eskaria ezaugarritzerakoan, ezaugarri nabarienetarikoa da eskaera bakoitzeko batez besteko diru-sarrera haztatu murriztua. Araban 11.245 €tan kokatzen da urtean, Bizkaian 11.884 €tan eta soilik Gipuzkoan diru-sarrera maila hori pixka bat altuagoa da (13.560 €).

Aurreko urtearekiko, 2015ean, alokairu-erregimenean etxebizitza eskatzen dutenen batez besteko diru-sarrerak beherakada apala jaso dute Araban (-% 1,2) eta Bizkaian (-% 1,3), ondorengo grafikoan ikus daitekeenez. Gipuzkoan, aldiz, batez besteko diru-sarrerak pixka bat gora egin dute (+% 0,4). Edozelan ere, batez besteko joera gutxiagotuz doa; horrela, 2010etik geroztik, hau da, eskaera bakoitzeko batez besteko diru-sarrera haztatu altuena (16.392 €) erdietsi zutenetik geroztik, erregistratu den murrizketa finkatuz doa.

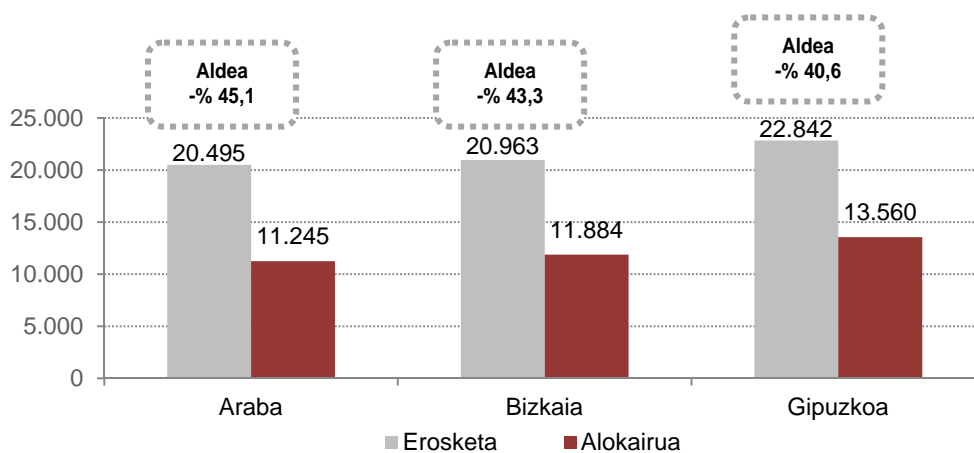
10. Grafikoa: Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak, Lurralde Historikoaren arabera. 2014-2015



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Edozelan ere, eta espero zenez, alokairu-eskariaren batez besteko diru-sarrera haztatuak erosketa-eskarian erregistratutakoak baino askoz ere txikiagoak dira hiru lurraldetan, antzeko aldea erakutsiz.

271. Grafikoa: Etxebizitza babestuen eskariaren batez besteko diru-sarrerak etxebizitza eskuratzeko erregimen-motaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2015



Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Ikuspegi konparatzailetik, bi kide edo gehiago dituzten bizikidetzaren unitateen eskaerarekin lotutako etxebizitza babestuen eskariaren pisu erlatiboa asko ere handiagoa da alokairu-erregimenean erosketa-erregimenean baino, hiru lurraldetan. Edozelan ere, eskaera gehienak pertsona bakarrekoak dira hiru lurraldetan, % 57tik gora.

4. Taula: Etxebizitza babestuen eskariaren eskaeren Banaketa, bizikidetzaren unitatearen kide kopuruaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2015

Bizikidetzaren unitatea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Erosketa	Alokairua	Erosketa	Alokairua	Erosketa	Alokairua
Bat	% 81,1	% 57,2	% 78,0	% 59,0	% 76,0	% 57,3
Bi	% 9,3	% 15,2	% 11,6	% 18,4	% 11,7	% 19,5
Hiru edo lau	% 7,6	% 20,1	% 9,0	% 18,9	% 10,9	% 18,5
Bost edo gehiago	% 2,1	% 7,6	% 1,5	% 3,7	% 1,5	% 4,8
GUZTIRA	% 100,0	% 100,0	% 100,0	% 100,0	% 100,0	% 100,0

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak.

Azkenik, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen batez besteko diru-sarreraren eta eskaintzan dauden etxebizitza ez babestuen batez besteko errentaren prezioen arteko aldeari hurbilketa-eriketa egitea posiblea da, eskatzaile kolektibo horientzako esku-hartze publikoa premiazkoa dela argitzeko asmoarekin.

Horrela, hiru lurraldetan ikus daiteke etxebizitza babestuen eskatzaileek haien urteko diru-sarreraren 10 euroetatik 8 erabili beharko luketela merkatu libreko batez besteko alokairua ordaintzeko. Horrek agerian uzten du beharrezkoa dela merkatu babestuaren edo eta laguntza-sistemaren bitarteko esku-hartze publikoa.

5. Taula: Alokairu babestuaren eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak eta merkatu libreko alokairuak Lurralde Historikoaren arabera

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Alokairu librearen batez besteko errentaren kalkulua	8.885	10.561	10.938
Etxebizitza babestuen eskatzaileen batez besteko diru-sarrerak	11.245	11.884	13.560
Eskatzaileek alokairu librea ordaintzeko erabili behar duten diru-sarreraren batez besteko % hipotetikoa	% 79,0	% 88,9	% 80,7

Iturria: Etxebide eta HIES. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritzak. Norberak egindakoa

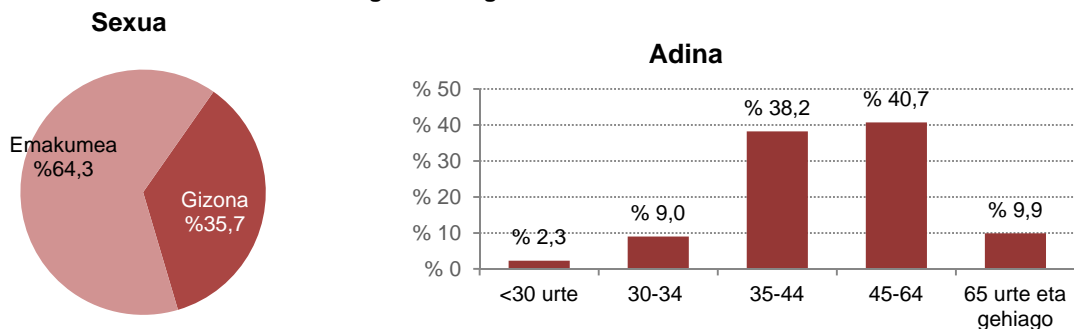
2.5.- Alokairu-erregimeneko etxebizitza baten esleipendun izan diren familien ezaugarritzea eta balorazioa

2015ean EAEko etxebizitza baten esleipendun izan diren biztanleei inkesta egin zaie, 2011 eta 2014 urteren bitartean esleitutako etxebizitzaren titularraren, familia-unitatearen eta, bai erosketan bai alokairuan, etxebizitza baten esleipendun izan diren biztanleen egoera ekonomikoaren profila ezaugarritzea ahalbidetuz. Inkesta horren emaitzei erreparatuta, emakume esleipendunen kopurua handiagoa da alokairuko etxebizitza babestuen kasuan; erosketaren kasuan, aldiz, emakumeen eta gizonen presentzia orekatuagoa da.

Emaitzek islatzen dute baita 35 eta 64 bitarteko urte-tarteetan alokairua ohikoagoa dela (erosketa, aldiz, biztanle gazteen artean ematen da gehien bat). Familia-unitateen tamainari dagokionez, talde kopurutsuena pertsona bakarreko unitateetan biltzen bada ere, alokairu-erregimenean adierazgarria da 5 kide edo gehiagoko bizikidetz-unitateen pisua, guztizkoaren % 17 erdietsiz (erosketaren kasuan, tamaina horretako familiek guztizkoaren % 3,5 biltzen dute soilik).

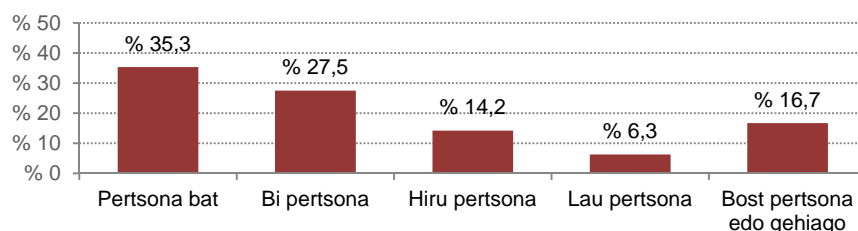
Alokairuaren kasuan, 4 pertsona esleipendunetatik bat langabezian dago (% 26). Multzo kopurutsuena landunek osatzen badute ere (% 44, beregaineko langileak edo soldatako langileak), aldi baterako enplegua oso ohikoa da, baita erretreta/pentsiodun egoerak ere.

12. Grafikoa: Alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan diren biztanleen ezaugarri sozio-demografiko nagusiak. 2015



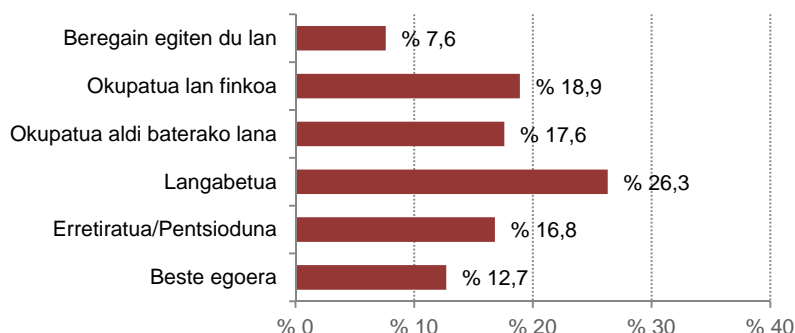
Iturria: Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta. 2015. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

13. Grafikoa: Alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan den biztanleen familia-unitatearen ezaugarri nagusiak. 2015



Iturria: Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta. 2015. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

14. Grafikoa: Alokairuko etxebizitza baten esleipendun diren biztanleen lan-egoera. 2015



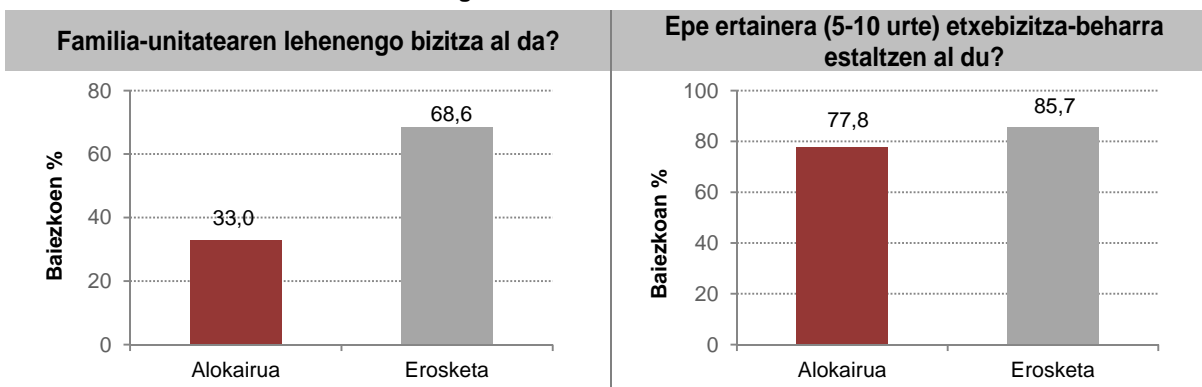
Iturria: Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta. 2015. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Baita, aipatu inkestari esker jakin daiteke ere alokairuko etxebizitza babestua eskuratu dutenek zein neuritan baloratzen duten eskuratze hori.

Lehendabizi, alokairuko etxebizitza babestua eskuratu dutenen herenak lehenengo etxebizitza bide horren bitartez eskuratu duela erakusten dute emaitzek; hau da, alderantziz esanda, gehienek alokairuaren bitartez aldatu dute etxebizitzaz. 2015ko inkestak erakusten du lehenengo eskuratzeak pisu handiagoa duela (portzentajezko 4 puntu) 2013an identifikatutako egoerarekin alderatuz. Alokairuko etxebizitza mugikortasun handiagorekin lotu ohi bada ere, eskuratze horren bitartez haien etxebizitza premia epe ertainera (5-10 urte) ase dutela uste dute alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan diren gehienek (% 78).

Alokairuko etxebizitza baten esleipendun izan diren pertsonen gogobetetze-maila altua adierazten dute; hortaz, 2013an emandako kalifikazioa 2015ean mantendu dute: 10 puntutik 7,6 puntu eman zizkieten 2013an, 2006an emandako 5,8 punturen kontra.

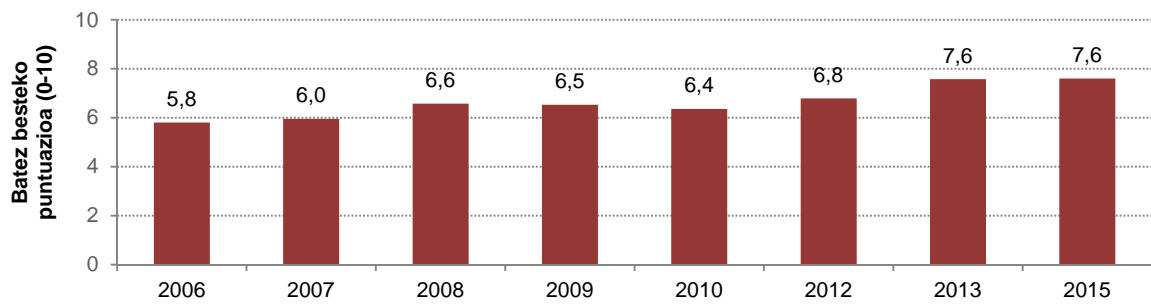
15. Grafikoa: Biztanle esleipendunen etxebizitza-beharren estaldura etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera. 2015



Iturria: Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta. 2015. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza



16. Grafikoa: Alokairuko etxebizitza babestu baten esleipenarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera. 2006-2015



Iturria: Etxebizitzaren biztanle esleipendunen inkesta. 2015. Etxebizitza Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

3. EAEn alokairu-politikaren sustapenenaren funtsezko araudia

3.1.- 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea

EAEko 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak barne hartzen duen lau urteko iraunaldiaren hirugarren urteari dagokio 2015eko ekitaldia. Plan horren sarreran eta justifikazioan adierazten den bezala, alokairuren alde egiten zuen apustuaren oinarria zen eskatzaile askoentzako eskuratzeko erregimen hori aukerarik bideragarriena zela, Etxebideren erregistroak erakusten zuen bilakaerari erreparatuta.

Alokairua gutxi hedatuta dago EAEn oraindik ere; hortaz, biztanle gehienak jabetza-erregimeneko etxebizitzetan bizi dira. Horregatik, etxebizitza politikak alokairuaren sustapenenaren aldeko apustu indartsua egin dezala proposatzen zuen Plan horrek, haren 6 esku-hartze ardatz nagusietatik bi xede horretara bideratuz:

1. Ardatza. Alokairu erregimeneko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea
5. Ardatza. Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea

Planaren 1. Ardatza alokairuaren sustapenarekin lotutako neurri eta jarduera gehienak hartzen ditu barnean:

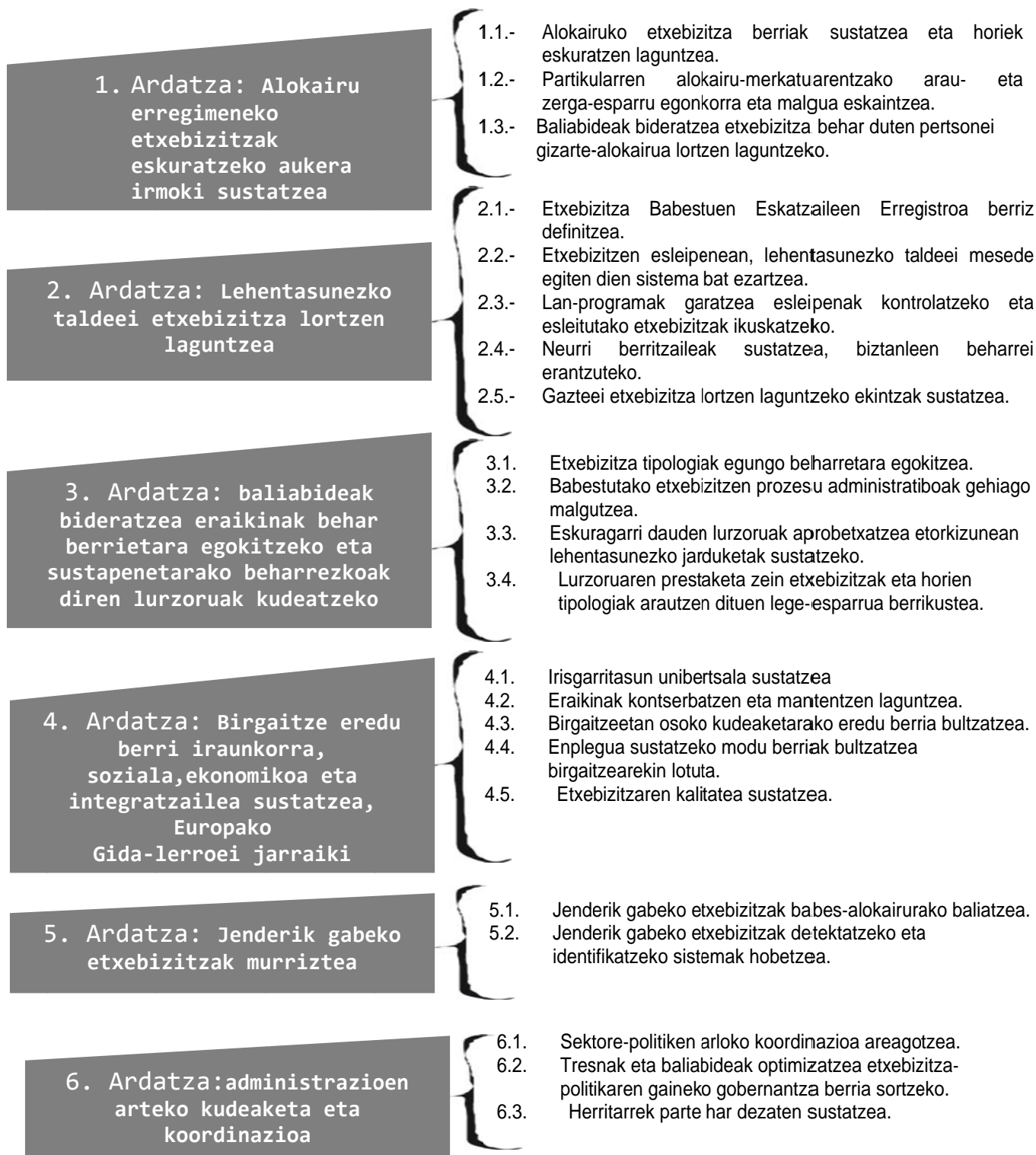
- Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea; hortaz, 2013-2016 aldirako 3.950 etxebizitza sustatzea aurreikusten zen.
- Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea.
- Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsoneri gizarte-aloairua lortzen laguntzeko.

Osagarri gisa, Planak, 5. Ardatzaren eremuan, etxebizitza hutsak babes-aloairurako baliatzeko hainbat neurri proposatzen zituen, EAEn jenderik gabeko etxebizitzak murrizteko eta, aldi berean, alokairu-merkatua dinamizatzeko xedearekin.

Krisi ekonomikoak eskarian eragindako inpaktua eta eskatzaileek finantzaketa lortzeko izandako zailtasunak zirela eta, okupatu gabeko etxebizitza kopurua gora egiten ari zela egiaztatu zen, eskatutako prezioan ez zirela saltzen, eta ohikoa gertatzen ari zen etxebizitza horiek sustatzaileen edo eta finantza-erakundeen eskuetan egotea.

Horren aurrean, Bizigune eta ASAP programen eraginkortasunari buruzko diagnostikoa egitea planteatu zen, lehenengoaren kostu altuari erreparatuta, Administrazioan zeuden baliabideak optimizatzeko asmoarekin. Baita, etxebizitza hutsak detektatzeko neurriak aurreikusten ziren ere, administrazio publiko guztiek modu koordinatuan jokatuz.

Plan Zuzentzailearen formulazio estrategikoa: Ardatz Estrategikoak eta Jarduera-ildoak



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritz

2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak 20.000 etxebizitza eskura jartzea zuen helburu, horietako % 67 alokairu-etxebizitzak izango liratekeelarik. Helburu hori lortzeko bideak, etxebizitza berria ekoiztean ez ezik (8.000 etxebizitza), baita Bizigune (2016rako 5.750 etxebizitza eskura jartzeko helburua zuena) edo ASAP (2.330 etxebizitza) bezalako programa finkatueta oinarritzen ziren ere. Ondorengo taulan aldi osorako helburu horiek zehazten dira, bai etxebizitza berriaren sustapenari bai bestelako jarduerari dagokienez (merkaturatzea, bitartekotza, laguntzak eta diru-laguntzak).

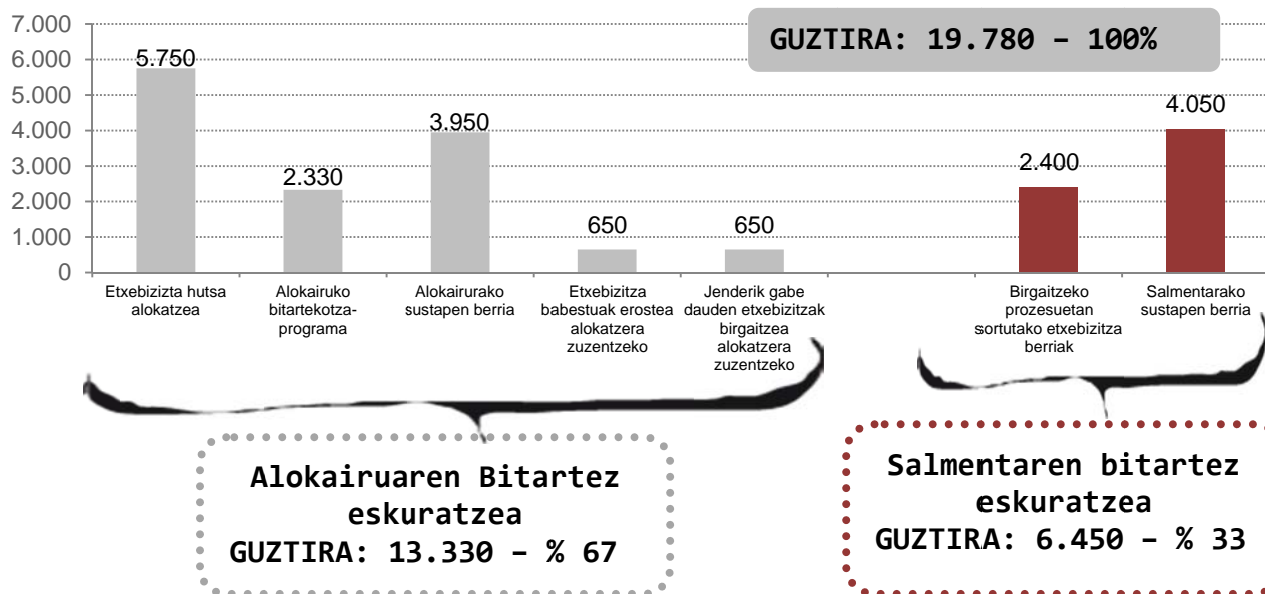
6. Taula: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen alokairu-alorreko helburu kuantitatibo globalak

Jarduera kopurua	Etxebizitza kopurua				
	2013	2014	2015	2016	2013-2016 guztira
ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEKO JARDUERAK					
Alokairuko sustapen berrien helburua guztira	550	750	1.100	1.550	3.950
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	350	400	400	500	1.650
Alokairuko etxebizitza sozialak	200	100	200	300	800
Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunduak	--	100	200	300	600
Erosteko aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	--	150	300	450	900
ERAGILE SUSTATZAILEAREN ARABERA					
Saila	250	200	300	400	1.150
Visesa	100	150	400	600	1.250
Udalak eta udal-sozietateak	200	200	200	250	850
Pribatuak	--	200	200	300	700
BESTE ZENBAIT JARDUERA					
BIZIGUNE programa – Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzea	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
ASAP programa – Alokairuko bitartekotza-programa berria	280	350	700	1.000	2.330
Etxebizitzak erostea alokatzera zuzentzeko	--	50	200	400	650
Hutsik dauden etxebizitzak birgaitzea alokatzera zuzentzeko	--	50	200	400	650
Birgaitzeko eta hiri-berroneratzeko prozesuetan sortutako etxebizitza berriak	--	700	1.000	1.250	2.950
Etxebizitzaren prestazio osagarria	25.100	27.000	27.000	27.000	106.100

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Beraz, Plan Zuzentzailean aurreikusitako apustua alokairuaren ageriki aldekoa zen. Horrela, Planak aurreikusten dituen baliabide ekonomikoen bitartez erraztuko liratekeen hiru etxebizitza-eskuratzetatik bi alokairu-erregimenarekin lotzen dira, eresketa-erregimenaren kontra. Horrela, planak aurrekontu osoan aurreikusten dituen 460 milioietatik, 1. Ardatzaren eremuan soilik, 130 milioi euro EAEn alokairua sustatzera bideratzea aurreikusten zen.

17. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitako bideen banaketa (Alokairua/Salmenta). 2013-2016



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Azkenik, 6. Ardatzaren eremuan, erakunde ezberdinen arteko kudeaketarekin eta koordinazioarekin lotuta dagoena, Foru Aldundiekin koordinazioa laguntzea planteatu zen, etxebizitza lortzen laguntzeko zerga-eredu berria sustatzeko xedearekin. Zehazki, erakargarria den zerga-tratamendu abantailatsua bilatzea zen helburu, jabe pribatuek jenderik gabeko etxebizitzak alokairu-merkatuan jar ditzaten.

Zerga-estrategia horren eraginez, estatu-mailan eta beste Autonomia Erkidegoetan¹ ikusitakoa ez bezala, EAEko hiru lurraldetan, etxebizitzaren gaineko zerga-pizgarrien eredu mantentzea aukeratu dute Foru Aldundiek azken urteotan, bai alokairuaren bai erosketaren kasuetan.

Horrela, estatuko tarteari dagokionez, 2015eko urtarrilaren 1ean indarrean sartu zen espainiar Gobernuaren zerga-erreformak ezabatu egin zuen maizterrentzat alokairuaren ondoriozko kenkaria, 2015eko urtarrilaren 1etik aurrera sinatutako errentamendu-kontratuetan. 2015ean zehar, hainbat Autonomia Erkidegotan ezabatu egin zen kenkaria edo, zegokion kasuan, alokairuaren ondoriozko kenkaria errenta ertain edo baxuei murriztu zitzairen, zerga-oinarri orokorre mugak ezarriz. Testuinguru horretan, zerga mailan alokairua gehien pizten zuten Autonomia Erkidegoen artean kokatzen zen EAE, Madrilgo Erkidegoarekin eta Nafarroako Foru Erkidegoarekin batera, kenkariaren gehienezko mugak gainerako Autonomia Erkidegoek ezarritakoa baino zenbateko handiagoan ezarri baitzuten.

¹EEB-ak berriki argitaratutako ikerketa batean Autonomia Erkidegoen araberako analisi konparatzailea egiten zen alokairuaren eremuan dauden zerga-politikei buruz; bertan, kenkariaren onuraduna izateko Autonomia Erkidego bakoitzak ezarritako eskakizunak eta baldintzak eta baita 2015ean aurreikusitako gehienezko zenbatekoak identifikatu ziren. [Alokairua sustatzeko politika fiskala AAEEtan.](#)



Alokairuaren zerga-tratamendua EAEn

PFEZ Kenkariak ohiko bizilekuaren errentamenduagatik	<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 kenkarien erregimen orokorraren salbuespenen artean sartzen ditu ezgaitasun iraunkor oso, absolutu edo handiko pertsonak.</p>
PFEZ Errentaria – Kapital higiezinaren etekina	<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">• Etekin osoa= errentatzaileak jasotako errenten guztizkoa• Gastu kengarriak: % 20ko hobaria etekin osoen gainean + etxebizitza eskuratu, birgaitu edo hobetzeagatik lortutako finantzaketaren interesak• Etekin garbia ezin da negatiboa izan <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>
Etxebizitzen errentamenduan jarduten duten erakundeen erregimen berezia	<p>Jarduera nagusiztat etxebizitzaren errentamendua duten sozietateak, betiere:</p> <ul style="list-style-type: none">• errentamendura zuzendutako etxebizitzaren % 90ek 110 m²-tik gorako azalera ez badute eta• gutxienez 10 etxebizitza alokatuko badira <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>

Iturria: Euskal Autonomia Erkidegoko foru-ogasunak

3.2.- 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailean jasotako alokatzeko programak eta laguntzak arautzen dituen araudia eta 2015eko berritasun arauemaile nagusiak

3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, 2015ean indarrean sartu zenean gertaera gogoangarria izan zen EAEko etxebizitza-politikan eta, bereziki, alokairuaren sustapenarekin lotutako neurriei eta jardueri dagokienez, datozen urteetarako apustu estrategiko gisa. 2015ean haren ondorioak hautemateko goiz bada ere, uste da garrantzizkoa dela ekartzen dituen berritasunei buruz aritzea, ebaluazioaren kokatze eta etorkizuneko proposamenen erreferentzia gisa.

3.2.1.- Alokairuarekin lotutako lege-esparruan aldaketa 2013-2014

Aurreko ekitaldietan jada, alokairu-politikaren ebaluazio-txosten honen urreko edizioan monografikoki landu zen bezala, 2013-2016 Plan Zuzentzailea egituratzen duen lege-esparruan eta, oro har, etxebizitza euskal politika osoan, aldaketa garrantzitsuak eman ziren.

Denboran hurbil daudelako, 2013an eta 2014an autonomia-araudian eta oinarrizko estatu-araudian emandako bi aldaketa sartu dira taulan ere.

Aldatutako araudia	Berritasun nagusiak 2013-2014
<p>AUTONOMIA-ARAUDIA</p> <p>2014/180 DEKRETUA, 2014ko irailaren 23koa(EHAA 2014/09/39), merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) programa sortzeko den Dekretua aldatzen duena.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2014ko urriaren 1etik aurrera, alokairua eskatzeko Etxebiden izena emanda dauden eta ezarritako eskakizunak betetzen dituzten pertsonak edo bizikidetz-unitateek, interesatzen zaizkien etxebizitzak eska ditzakete. • Eskakerak Etxebideren webguneren bitartez egingo dira eta eskabideak jasotako ordenan esleituko dira. • Haien etxebizitza alokairuan jartzeko interesa duten pertsona jabeak webgunean azalduko diren agente laguntzaileetatik batekin jarri beharko dira harremanetan haien etxebizitzak eskaintzeko.
<p>OINARRIZKO ESTATU-ARAUDIA</p> <p>2013/4 LEGEA, ekainaren 4koa, etxebizitzaren alokairu-merkatua malgutzeko eta sustatzeko neurrietakoa, 1994/29 LEGEA, Hiri-errentamendua, bertako hainbat agindu aldatzen dituena</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Araubide juridiko onargarria: hitzarmen-askatasuna sendotzen da aldean borondateari lehentasuna emanez. • Errentamenduaren iraupena: Derrigorrezko luzapena bost urtetik hiru urtetara murrizten da eta hirutik batera isilbidezko luzapena. • Errentatzaileek etxebizitza berreskuratzea: etxebizitza iraunkorrera bideratzeko helburuarekin hainbat kasutan. • Maizterrak edozein unetan alokairu-kontratuari uko egiteko aukeraren aurreikuspena: gutxienez sei hilabete pasa behar izan dira eta alde aurreko 30 egunetako epean jakinarazi behar da.

3.2.2.- 3/2015 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena berritasun garrantzitsuenak

Ondoren, EAEn etxebizitza politikaren aplikazioan aipatu arauak dituen ondorioak laburki aurkezten dira, etxebizitza politikak etorkizunean bideratzerakoan kontuan hartu beharreko osagarri eta alderdi garrantzitsuenak nabarmenduz².

⊗ **Alokairua, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboari erantzuna emateko lehentasunezko aukera gisa**

Legearen osagarri nagusia etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren aitortzean datza, *etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea gisa, etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute*. Eskubide horri erantzuteko, lege-arau horrek alokairuari ematen dio lehentasuna, konpontzeko biderik egokien eta justuen gisa.

Lege horren printzipio gidarien artean, ondorengoak nabarmendu daitezke, alokairuaren sustapenarekin lotuta:

- Etxebizitzari eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.
- Alokairuaren aldeko lehentasunezko joera horrek hain sendotasun-maila altua erdiesten du, arau berak ezartzen duela *etxebizitza-baliabideen % 80, birgaitzera bideratutako baliabideak salbuetsita, alokatze-politiketara bideratuko dela eta babes publikoko araubidean eraikitakoaren bolumena ez dela ehuneko hori baino txikiagoa izango*. 5 urte igaro ondoren, % 80k % 100 izatera pasatzen du.
- Kontuan hartzea ezen etxebizitza babestua jabetzan esleitzeko beharrezkoa dela autofinantzatzea, baliabide publikorik kontsumitu gabe, halako baliabideak alokatze-programetara bideratu ahal izateko.

Beraz, 2015/3 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, etxebizitza arloan eskuragarri dauden baliabideak alokairu-etxebizitzak sustatzera bideratzearen aldekoa da.

²Adierazi behar da honako txostena egin orduko Espainiako Gobernuak Lege horren 20 artikulua aurkaratu dituela Konstituzio Auzitegian.

⊗ **Eskubide subjektiboa exijitzeko baldintzak**

Beraz, alokairua da etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidea asetzeko lehentasunezko bitartekoa, eta horretarako eskumena izango dute euskal administrazio publikoek, alokairuan eskura jarrita etxebizitza babestu bat edo bizitoki babestu bat, edo baita etxebizitza libre bat ere baldin eta erabilgarri badago bitartekaritza-programaren batengatik edo beste arrazoi batzuegatik, kasu bakoitzean egoki den errenta edo kanonarekin.

Etxebizitza edo bizitokirik ezean, eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoen sistema bat ezarrita bete ahal izango da. Edozelan ere, eskubide hori eskuratzeko honako baldintza hauek guztiak bete beharko dira:

Administrazio Publikoei etxebizitza eskuratzeko eskubidea eskatzeko eskakizunak

- a) Etxebizitza edo bizitoki egonkor edo egokirik gabe egotea. Etxebizitza egokia ez izatearen arrazoiak izan daitezke bizigarritasuna, tamaina, ahalmen ekonomikoa, arrazoi juridikoak edo eguneroko bizitegi normalizatua izatea zailtzen duen beste edozein.
- b) Etxebizitza Babestuen eta Zuzkidura Bizitokien Eskatzaileen Erregistroan baliozko eran
- c) izena emanda egotea, alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa soilik, erregelamenduz ezarriko den gutxieneko antzinatearekin, zeinaren kontaketa errespetatu egingo baita lege hau indarrean sartzean jada eskuratuta eta indarrean dagoena.
- c) Urteko diru-sarrerak erregelamenduz ezarritako muga artean daudela frogatzea.

Lege horren osagarri nabarietarikoa bat zera da: premia handiena adierazten duten kolektiboei, legea indarrean sartzen den unetik eskubide hori aitortzen dien xedapen iragankor espezifikoak hartzen duela barnean, harik eta argitaratzen diren arte lege honetan aurreikusita dauden erregelamendu-xedapenak, Administrazio Publikoak behartuz.



Laugarren xede iragankorra.– Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide subjektiboa ezartzeko eta gradualki aplikatzeko behin-behineko araubide juridikoa.

- a) Lege hau indarrean sartzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita lehenengo urte naturalean (2016), hiru kide edo gehiagoko bizikidetz-unitateek izango dute eskubidea, baldin eta urtean 15.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.
- b) Lege hau indarrean sartu ondorengo bigarren urte naturalean (2017), aurreko idatzi-zatian aurreikusitakoek ez ezik, bi kideko bizikidetz-unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 12.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.
- c) Lege hau indarrean sartu eta hirugarren urte naturaletik aurrera (2018), xedapen honetako aurreko bi idatzi-zatietan aurreikusitakoek ez ezik, kide bakarreko bizikidetz-unitateek ere izango dute eskubidea, baldin eta urtean 9.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak badituzte eta dagokion erregistro ofizialean gutxienez lau urte badaramatzate izena emanda alokairuko etxebizitzaren eskatzaile gisa.

⊗ **EAEko Lurzoru Ondare Publikoaren sorrera**

Halaber, lege honek Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoaren sorrera ezartzen du eta, horrela, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako aukera gauzatzen da, non proposatzen baita Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak, oro har, titulartasun publikokoak izan daitezela gerora ere, eta, ahal dela, ondoriozko etxebizitzak alokairukoak izan daitezela.

Baita, kontuan hartzen du ezen etxebizitza babestua jabetzan esleitzeko beharrezkoa dela autofinantzatzea, baliabide publikorik kontsumitu gabe, halako baliabideak alokatze-programetara bideratu ahal izateko. Jabetzako etxebizitzaren hartzailea, hartarako lege-baldintzak betez gero, etxebizitza araubide horretan edukitzearen aldeko hautua egiten duen biztanleria-sektorea izango da.

⊗ **Jenderik gabeko etxebizitzei buruzko araudia, etxebizitzaren funtzio soziala betetzen ez dela gisa**

Jenderik gabeko etxebizitzei buruzko araudia ere ezartzen du lege honek, ustez eta justifikaziorik gabe erabiltzen ez direnek ez dutela betetzen funtzio soziala. Edozelan ere, haren zioen azalpenean, azpimarragarria da uste duela etxebizitza hutsa gutxieneko tasa egon behar duela alokairu-merkatua eraginkortasunez ibil dadin, *tentsio handiegirik gabe eskaintzaren eta eskariaren artean*, populazioan era naturalean gertatzen diren mugimenduei erantzuna emateko.

Lege honi dagozkion xedeetarako, *etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera*. Horrela hartuko da etxebizitza bigarren bizitexea bada, edo lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela eta egoitza aldatu behar izan bada eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo titularra irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.

Etxebizitzaren titularrak entzuteko administrazio-prozedura ezarri beharko da deklarazioa egiteko, eta jenderik gabeko etxebizitzaren titularrek etxebizitza-gaietan eskumena edo ahalmena duten administrazio eta entitate publikoei utzi ahal izango diete etxebizitzaren kudeaketa, alokairuan, horretarako onartutako hitzarmen eta programetan zehaztutako baldintzetan, betiere.

⊗ **Jenderik gabeko etxebizitza nahitaez alokatzea**

Aurreko definizioarekin bate etorritik, jenderik gabeko etxebizitzaren egoerari ekiteko legeak aurreikusten dituen neurrien artean dago nahitaezko alokatzea da.

Horrela, Jenderik gabeko etxebizitza deklaratu direnak nahitaez alokatu beharra ezarri ahal izango da *baldin eta kokatuta dauden eremuetan etxebizitzaren eskaria eta premia badagoela frogatzen bada, bai bizitegitarako lurzoruen hiri-sektoreetan eta bai berroneratze-eremuetan, hirigune historikoetan, hiri-erdialdeetan, hiri-auzuneetan edo urbanizazioak finkatutako eremuetan, baina, betiere, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu badira eta deklaraziotik urtebete igaro eta gero ere okupatu gabe jarraitzen badute*.

Lege honen 59. artikuluan xedatutakoari dagokionez erregelamendu bidez arautzeari ekiten ez zaion bitartean, etxebizitza-eskaria eta -premia frogaturik daudela ulertzen da baldin eta jenderik gabeko etxebizitza dagoen udalerriko hirigintza-plangintzako eremuetan ez badago eraiki daitekeen lurzorurik eraikitzeke, babes publikoko gisa kalifikatuta, eta azken bi urtean gutxienez hamar etxebizitza-eskatzaile badaude izena emanda Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan

Udalek ezarri ahal izango dute nahitaez alokatu beharra, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak.



⊗ **Fidantzak jartzea eta hiri finken errentamendu kontratuen erregistroa**

Legeak kapitulu espezifikoa (VIII. kapitulua) eskaini dio hiri-finkak errentan ematen dituzten pertsonak edo entitateek jarri behar dituzten diruzko fidantzen ezartze eta arautzeari, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikulua adierazten duenarekin bat etorritik. Lege-esparru hori araudi-garapena jaso duen lehenengoa izan da, 42/2016 DEKRETUAREN bitartez, martxoaren 15ekoa, fidantzak jartzeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzkoa.

Pertsona edo entitate errentatzaileek errentariari jakinarazi beharko diote jarri dutela, fidantza jartzeko edo eguneratzeko betebeharra bete dutela egiaztatzen duen dokumentazioaren kopia bat emanaz hilabeteko epean, fidantza Autonomia Erkidegoko Administrazioaren dagokion organoan jartzen denetik kontaktatzen hasita. Lege honetan arauturik dagoen fidantzak jartzeko betebeharra ez zaie aplikatuko lege hau indarrean sartu baino lehen sinatutako errentamendu-kontratuei; bai, ordea, lege hau indarrean sartu ondorengo kontratu horien berrikuspenei.

Fidantzaren gordailua egitea dohainik izango da eta ez du korriturik sorraraziko gordailugilearen alde; hortaz, Eusko Jaurlaritzak erabaki dezake fidantzen dirua etxebizitza-eskubidea sustatzeko politikak finantzatzeko baliatzea, betiere fidantzak, hala eskatuz gero, itzuli egingo direla bermatzen badu, % 20ko erreserba eginez, gehienez ere hiru hilabeteko epean.

- a) Hilabeteko errenta, etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan.
- b) Bi hilabeteko errenta, etxebizitza gisa edo sasoiak erabiltzeaz bestelako xede nagusiren bat duten errentamendu-kontratuetan.
- c) Sasoiak errentamenduetan –zeinak, Hiri Errentamenduen Legearen arabera, etxebizitza-erabileraz bestelakoetarako errentamendutzat hartuko baitira–, fidantzaren zenbatekoa kontratuaren iraunaldiaren proportzioan joango da, kontuan izanik ezarritako bi hilabeteko errentak urtebeteko iraupena duen kontratuari dagozkiola. Ondorio horietarako, sasoiak errentamendutzat jotzen dira urtebete baino gutxiago irautes dutenak.

Azkenik, **Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa** sortzen da. Izaera administratiboa izango du eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mende egongo da. Bertan inskribatu beharko dira Erkidegoko lurraldean kokatutako hiri-finken errentamendu-kontratu guztiak.

4. Alokairu-politikei buruz Plan Zuzentzaileak ezarritako esku-hartzeen gauzatze-mailaren jarraipena

Planaren sei ardatz estrategikotatik bi daude espezifikoki alokairua bultzatzera zuzenduak: 1. Ardatza eta 5. Ardatza. Kapitulu honetan zehazki aztertuko da sailak zenbateraino gauzatu diren ardatz horiek jasotzen dituzten neurriak eta jarduerak; analisi horrek alokairu-politiken ebaluazioa kokatzen du. Neurrien gauzatze-mailarekin batera, Sailak 2015ean egindako jardueraren berrikuspena egin da, zehazki sustapen eta kudeaketa-jarduerei dagokienez.

4.1.- 1. ARDATZA: alokairuko etxebizitzak eskuratzeko aukera irmoki sustatzea

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

1. Ardatz hori hiru jarduera-ildo nagusi eta 12 neurri espezifikotan egituratzen da. Lehenbizikoz, Planak ardatz honetarako zehaztutako hiru jarduera-ildoren helburu eta neurrien gauzatze-maila aztertzen da. Horretarako, alokairuko etxebizitza berrien sustapenaren eremuan Sailak izandako jarduera, alokairuko etxebizitza sustatzera bideratzearekin lotutako diru-laguntza politika eta Alokabidek egindako alokairu-parkearen kudeaketa aztertuko dira.

4.1.1.- 1.1 Jarduera-ildoak: Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea

Lehenengo ildoari dagokionez, alokairuko etxebizitza berrien sustapena hain zuzen, Planak proposatzen zuen 2016rako 3.950 etxebizitza eraikitzea. 2015eko ekitaldian, zehazki, alokairu-erregimeneko 1.100 etxebizitza sustatzea proposatzen zen.

Baita, 2015eko ekitaldian aurreikusita zegoen jarduera-ildo horrekin lotutako hainbat jarduera egitea, ondoren adierazten direnak. Ondoko taulan 2013-2015 aldirako aurreikusitako aurrerabideak zein egiteke dauden jarduerak adierazten dira.

- ✓ **1.1.A Ekintza.** Etxebizitzak eskuratzeko modu berrietan sakontzea: erosteko aukera ematen duen alokairua, ordainketa geroratu duen salerosketa.
Erosketa aukera eskaintzen duen alokairua malgutzeko eta sustatzeko beharrezko analisisia egin ondoren, 2015ean mota horretako 227 kontratu sustatu dira.
- ✓ **1.1.B Ekintza.**Etxebizitza eskuratzeko modu berrien azterketa, hala nola alokairu-kooperatibak eta erabilera-lagapena.
Aurreikusitako azterketa egin da eta Kontratazio-agiriak egin dira, baina oraindik ez da arlo honetan esperientzia piloturik abian jarri.
- ✓ **1.1.C Ekintza.**Jarduera-nitxo berriak aztertzea: partikularrek BOEk erostea, gero alokatzeko (mikrofinantzaketa).
Programaren diseinua eta abiaraztea egiteke dago. 2015/3 LEGEA, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena, 2015eko irailaren 26an indarrean sartu zenetik ekintza honek ez du eraginkortasun praktikorik.
- ✓ **1.1.D Ekintza.**Erakunde pribatuekiko lankidetzak bultzatzea, alokairuko etxebizitza babestuak eraikitze eta kudeatzeko.
2014an indarrean dagoen araudia berraztertzen hasi zen, sustapen pribatuko etxebizitza babestuak sortzeko eta alokairuan jartzeko erakunde pribatuekiko lankidetzak bultzatzeko asmoarekin. Orain arte bi (2) jarduera gauzatu dira (bat 2014an eta bestea 2015ean).
- ✓ **1.1.E Ekintza.** Prezioak eta errentak ezartzeko aukera aztertzea eta finantza-erakundeekin hitzarmenak sinatzea.
Ez zaio prezioen ezartze berriari ekin. EAEn diharduten kreditu-erakundeekin finantza-hitzarmena sinatu da; 2015 eta 2016rako etxebizitzaren arloko jardura babesgarriak finantzatzea da horren helburua.
- ✓ **1.1.F Ekintza.** Udalekin hitzarmenak sinatzea, lurzorua eragile publikoen eta pribatuen eskura jartzeko alokairuko etxebizitzak sustatzeko.
2015ean 3 hitzarmen gehiago sinatu dira. Horri esker 1.190 etxebizitza eraikitzeo lurzorua dago erabilgarri. Antzemandako lurzoru egokia 294 etxebizitza eraikitzeo modukoa izan da.
- ✓ **1.1.G Ekintza.**Udalekin batera lan egitea, udalerrri guztietan alokairuko gizarte-etxebizitzaren gutxieneko parke bat eratzeko.
2015ean 3 hitzarmen sinatu dira.
- ✓ **1.1.H Ekintza.** Alokairuko etxebizitzaren sustapena lehenestea horren gaineko eskaera dagoen lekuetan.
Alokairu-eskariaren mapa egin da. Haren helburua da alokairuko etxebizitzaren sustapena lehenestea horren gaineko eskaera dagoen lekuetan, eta alokairu arloan 2015ean egin diren jarduerak irizpide hori jarraituz garatu dira.

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

Politika: 1. ARDATZA.ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATzea				
Helburu orokorra alokairu arloan: Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea, hau da, 20.000 etxebizitza inguru.				
Jarduera-ildoak: 1.1. Alokairuko etxebizitza berriak sustatzea eta horiek eskuratzen laguntzea				
Helburu espezifikoak: 3.950 alokairuko etxebizitzak sustapena lortzea 2013 eta 2016 urteren bitartean				
2015. urterako helburu espezifikoak: 1.100 alokairuko etxebizitzak sustapena lortzea (2.400 etxebizitza 2013-2015ean).				
Nomenklatura eta neurria	Neurriaren/neurrien izena	Helburu orokorra	Egin izanaren adierazleak (ekintzak/neurriak betetzeari lotuak)	Erdietsitako mugarrak 2013-2015
1.1.A.	Etxebizitzak eskuratzeko modu berrietan sakontzea: erosketa-aukera malguagoa 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 Erosteko aukera eskaintzen duen alokairuko 426 kontratu Bai. Instrukzioa garatu da.
1.1.B.	Etxebizitza eskuratzeko modu berriak aztertzea, hala nola alokairu-kooperatibak eta erabilera-lagapena	Alokairu-kooperatibak diseinatu, garapena eta proiektu pilotuak.	Araudia onartua? Bai/ez Horri buruz egindako txostenak Zaurtekoan eraikitzen hasitako etxebizitza kopurua	Bai 1 0
1.1.C	Jarduera-nitxo berriak aztertzea: partikularrek BOEk erostea, gero alokatzeko	Partikularrek BOEk alokatzen 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	1 2
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 Bai Ez
1.1.F	Udalekin hitzarmenak sinatzea, alokairurako lurzorua jartzeko	Lurzoru-erreserbak handitzea alokairuko etxebizitzak sustatzeko	Alokairuko eraikuntzarako lurzoru erabilgarria (etxebizitza kopurua) Urtean sinatutako hitzarmen Kopurua Hartutako lurzoru egokia (etxebizitza kopurua)	2.247 6 445
1.1.G	Udalekin batera lan egitea, udalerritan alokairuko gizarte-etxebizitzak gutxienezko parke bat eratzeko	EAEko udalerritan alokairuko etxebizitza publikoen parkea handitzea	Sinatutako hitzarmen kopurua	6 hitzarmen sinatuta
1.1.H	Alokairuko etxebizitzak sustapena lehenestea horren gaineko eskaera duten lekuetan	Eskaria duten lekuetan alokairuko etxebizitzak sustatzea	Alokairu-eskariaren mapa bat egitea. Bai/Ez	Bai Irizpidea aplikatua

8. Taula: Emaiza, eraginkortasun eta inpaktuko adierazleen jarraipena. 2013-2015

Adierazleak			
JARRAIPENA	2013an EGINDAKOA	2014an EGINDAKOA	2015ean EGINDAKOA
Emaitzaren adierazleak (helburu espezifikoak betetzeari lotuak) • Alokairuko etxebizitza kopurua	79	217	185
Efikaziaren adierazleak • Egindako/aurreikusitako etxebizitza kopurua	% 14,4	% 28,9	% 16,8
Inpaktuari adierazleak (helburu orokorra betetzeari lotuak) • Parke babestuaren alokairuaren kuotaren %	% 24,3	% 22,9	% 22,6

4.1.2.- 1.2. Jarduera-ildoak: Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-marko egonkorra eta malgua eskaintzea

Bi dira Planak proposatzen dituen neurriak partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua lortzera bideratuta dagoen jarduera-ildo honetan. Lehenengoak Foru Aldundiekin lankidetzan hartzen du ardatz, haiena baita zerga arloko eskumena.

2014ko ebaluazioak jasotzen zuen bezala, ekintza hau gauzatzen ari da, eta alokairuko merkaturako bitartekotza-programa publikoetan Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga salbuesteko proposamen bat hartzen du barnean (1.2.A. ekintza).

Errentatzaileentzat zein maizterrentzat alokairuaren segurtasuna eta bermeak hobetzeko azterketa bat egitea da bigarren neurriaren helburua, alokairu pribatua handitzeko asmoz. Neurri hori egiteke dago oraindik ere 2015ean.

9. Taula: 1.2. jarduketa-ildoak ebaluatzen bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa

Politika: 1. ARDATZA. ALOKAIKU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATZEA				
Helburu orokorra alokairu arloan: Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea, hau da, 20.000 etxebizitza inguru.				
Jarduera-ildoak: 1.2. Partikularren alokairu-merkatuarentzako arau- eta zerga-esparru egonkorra eta malgua eskaintzea				
Nomenklatura eta neurria	Neurriaren/neurrien izena	Helburu orokorra	Egin izanaren adierazleak (ekintzak/neurriak betetzeari lotuak)	Erdietsitako mugariak 2013-2015
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
1.2.B	Alokairuaren segurtasuna eta bermeak hobetzeko aukera ikertzea, errentatzaileentzat zein maizterrentzat	Alokairu pribatua gehitzea	Azterketa egina? Bai/Ez	Egiteke

4.1.3.- 1.3 Jarduera-ildoak: Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonei gizarte-alkairua lortzen laguntzeko

Azkenik, etxebizitza behar duten pertsonei gizarte-alkairua lortzen laguntzeko baliabideak bideratzea da jarduera-ildo honen helburu nagusia. Horretarako, bi neurri aurreikusten ditu:

- ✓ **1.3.A Ekintza.** Alokairuko bizitoki publikoen sarea sortzea lehentasunezko taldeei zuzenduta.

2015ean ez da zuzkidura-bizitokirik diruz lagundu. EAeko alokairuko zuzkidura-bizitokien parkea 653 unitatekoa da. 2013-2015 aldian Eibarren kokatutako 47 zuzkidura-bizitoki sustatu ditu Sailak, eta baita Aguraineko udalak sustatutako beste 11 diruz lagundu ditu ere.

- ✓ **1.3.B Ekintza.** Gizarte-alkairuko etxebizitzaren kudeaketa sustatzea irabazi-asmorik gabeko erakundeekin hitzarmenak sinatuz.

Irabazi-asmorik gabeko erakundeekin hiru hitzarmen sinatu dira 2015ean; horien arabera, erakundeek 6 etxebizitza kudeatuko dituzte, honela, aldiko emaitzak bikoiztuz.

10. Taula: 1.3. jarduketa-ildoak ebaluatzen bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa

Politika: 1. ARDATZA. ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZAK ESKURATZEKO AUKERA IRMOKI SUSTATzea				
Helburu orokorra alokairu arloan: Alokairuko parke publikoaren % 26ko kuota lortzea, hau da, 20.000 etxebizitza inguru.				
Jarduera-ildoak: 1.3. Baliabideak bideratzea etxebizitza behar duten pertsonei gizarte-alkairua lortzen laguntzeko.				
Nomenklatura eta neurria	Neurriaren/neurrien izena	Helburu orokorra	Egin izanaren adierazleak (ekintzak/neurriak betetzeari lotuak)	Erdietsitako mugarrak 2013-2015
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	326 653 58 alokairuko zuzkidura-bizitoki 2013-2015 aldian
1.3.B	Gizarte-alkairuko etxebizitzaren kudeaketa sustatzea irabazi-asmorik gabeko erakundeekin hitzarmen zehatzak eginda	Gizarte-alkairuko etxebizitzaren kopurua handitzea	Irabazi-asmorik gabeko erakundeek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren kopurua Irabazi-asmorik gabeko erakundeekin sinatutako hitzarmenak	12 6

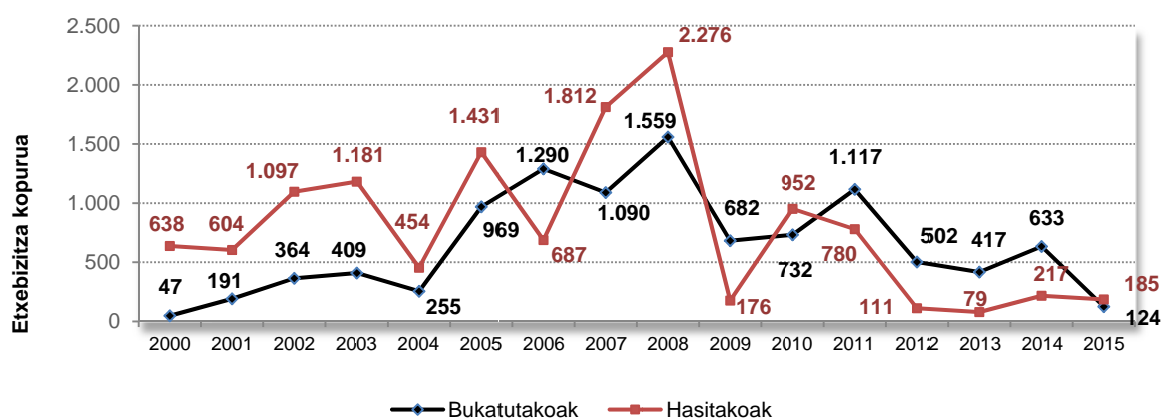
4.1.4.- Sailak alokairuko etxebizitza berriak sustatzeko garatutako jarduerak (eraikitzen hasitako eta bukatutako alokairuko etxebizitzak)

2015ean administrazio publikoek aurrekontu-testuinguru zailari egin behar zioten aurre, gastu publikoari utsiz. Testuinguru horrek alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen sustapena zaildu du, erosketaren modalitateak baino finantza-eskakizun handiagoak baititu.

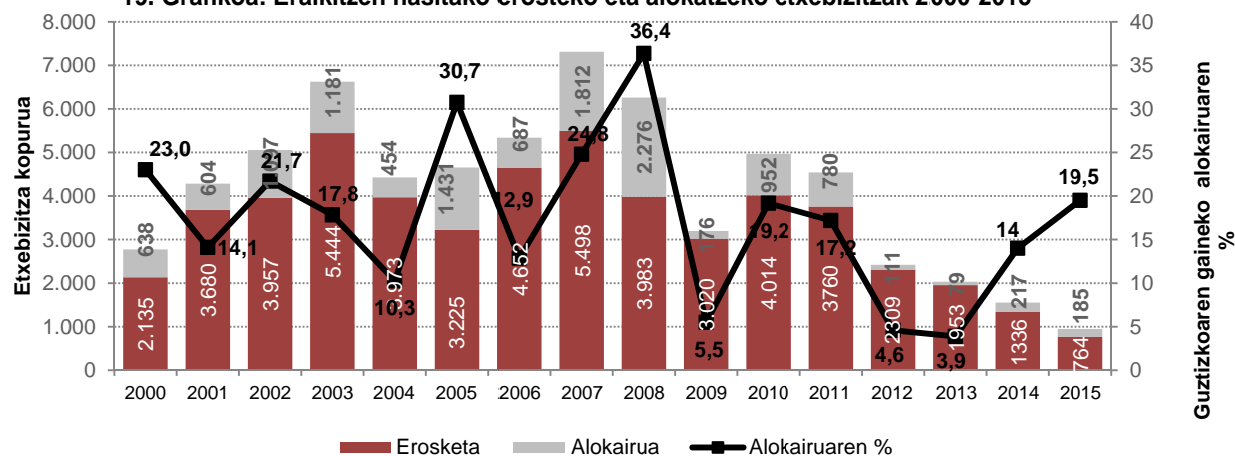
Etxebizitza bebestuen gutxieneko ekoizpen historikoaren testuinguruan, 2015ean hasitako bost etxebizitzetatik bat alokairuaren modalitatean izan da. Guztira, ekitaldi honetan zehar Visesa soziaetate publikoak 185 etxebizitza sustatu ditu Bizkaian.

Bestalde, alokairu-erregimeneko etxebizitza bukatuak 124 izan dira eta bi sustapenetan banatu dira: 90 etxebizitza Bizkaian eta 34 etxebizitza Gipuzkoan.

18. Grafikoa: Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera. Hasitako eta bukatutako alokairuko etxebizitzak. 2000-2015



19. Grafikoa: Eraikitzen hasitako erosteko eta alokatzeko etxebizitzak 2000-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Garai zehatz batean Araba izan zen etxebizitza babestuen sustapen gehienak bildu ohi izan zituen lurraldea. Lurralde-oreka handiagoa lortzeko ikuspegitik, etxebizitza berrien hasiera beste lurraldetan biltzea izan da Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen apustua.

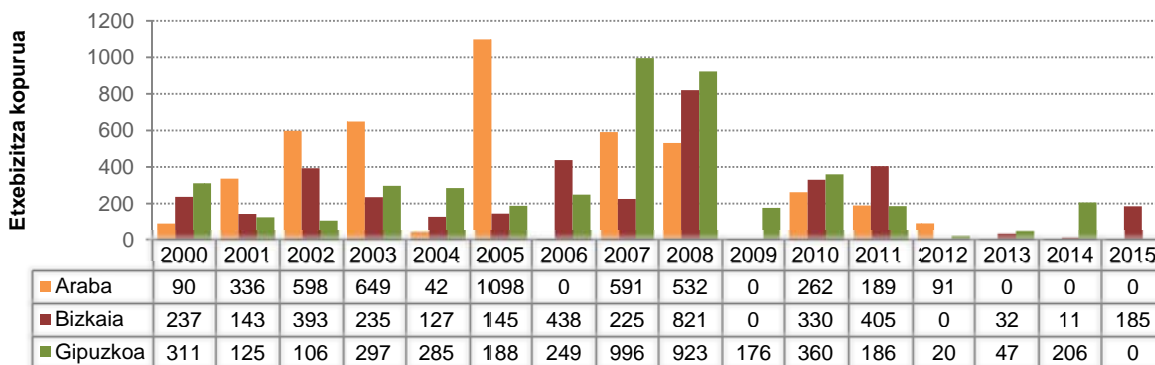
Horrela, azken hiru urtetan ez da alokairuko etxebizitza babestua sustatu Araban. 2015ean, hasitako etxebizitzak Bizkaian kokatu dira, aldi horretan hasitako sustapena Gipuzkoarekin orekatu nahian.

20. Grafikoa: Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2010-2015



Iturria Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

21. Grafikoa: Eraikitzen hasitako alokairuko babes publikoko etxebizitzaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2000-2015



Iturria Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.1.5.- Alokairuaren sustapena diruz laguntzeko politika

4.1.5.1. 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 publiko eta pribatu batzuei etxebizitzak alokairu-erregimenean sustatzeko.

2013an mota horretako diru-laguntzen jaitsiera adierazgarria eman zen; 2014an neurri batean suspertu zen, baina 2010eko eta 2013ko balioak ez zituen erdietsi. 2015ean ez da diru-laguntzarik eman arlo horretan proiektu falta dela eta.

11. Taula: Onartutako diru-laguntzen eta subsidioen bilakaera. 2010-2015

	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
2014	229	5.159.000	3.361.788	8.520.788
2015	0	0	0	0

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Ordea, 2015ean alokairuko etxebizitza babestu berria sustatzeko maileguak formalizatu dira, guztira 3,7 milioi euro zenbatuz. Horrela, urte horretako egoera 2014an hautemandakoa baino hobea izan da, orduan ez baitzen finantza-jarduerarik gauzatu arlo horretan.

12. Taula: Alokairuaren sustapenerako formalizatutako maileguen bilakaera. 2010-2015 (Milaka eurotan)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Etxebizitza berriak alokairuan sustatzea	21.588	10.589	0	7.700	0	3.740
Zuzkidura-bizitokiak	6.057	0	0	5.125	0	0
Errentamendu babestuan jartzeko erostea	34.858	2.353	19.184	0	0	0
Guztira	62.503	12.942	19.184	12.825	0	3.740

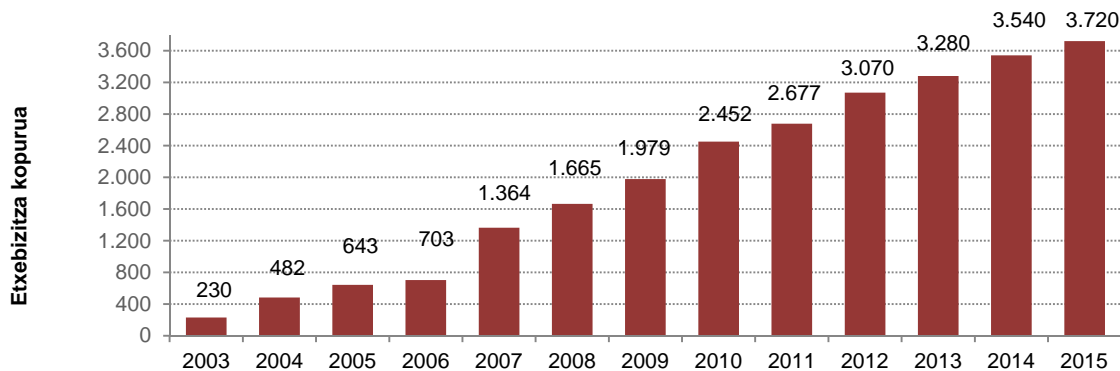
Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.1.6.- Alokabidek kudeatutako alokairuko etxebizitzaren parkea

4.1.6.1. Alokabideren alokairuko etxebizitzaren parke propioa

Alokabideren alokairuko etxebizitzaren parke propioa 3.720 etxebizitzek osatzen zuten 2015eko bukaeran; hau da, parke propioa % 5,1 gehitu da 2014 urtearekiko (3.540 unitate).

22. Grafikoa: Alokabideren etxebizitza-parke propioaren garapena. 2003-2015



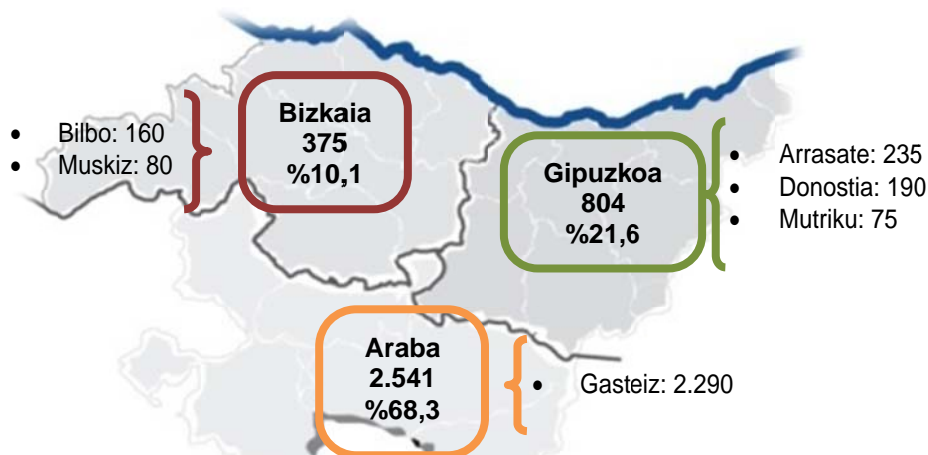
Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Adierazi bezala, eta arrazoi historikoengatik, Arabak biltzen du etxebizitza babestuen parkearen zatirik handiena. Alokabideren parkearen kasuan, 2.541 etxebizitza, hau da, Alokabideren hiru etxebizitzetatik bi lurralde horretan kokatzen dira.

Gainerako lurraldeei dagokienez, 804 etxebizitza Gipuzkoan kokatzen dira (% 21,6) eta 375 Bizkaian (% 10,1). Udalerrri mailan, Gasteizen etxebizitza kopuru handiagoa kokatzen da: 2.290 unitate (EAEko % 61,6).

Gainerako udalerriek Alokabideren etxebizitza gutxiago biltzen dute, Horrela, adibidez, Arrasate (235 etxebizitza) eta Donostia (190 etxebizitza) nabarmentzen dira Gipuzkoan. Bizkaiko hiriburuan 160 etxebizitza kokatzen dira.

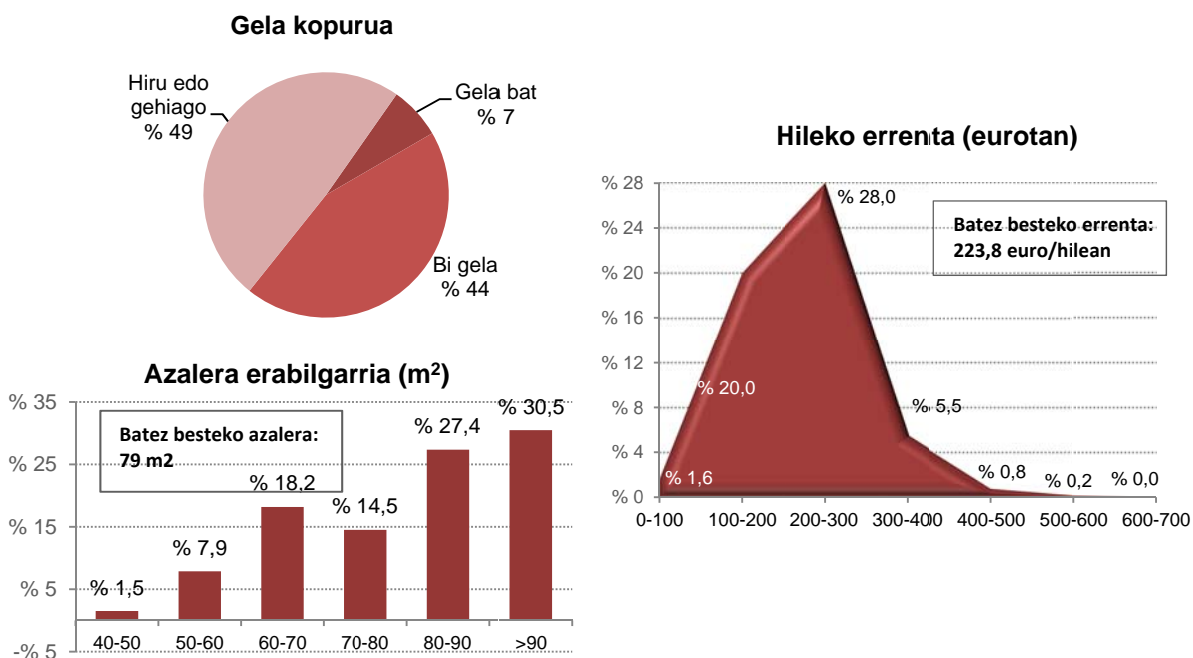
23. Grafikoa: Alokabideren etxebizitzak dituzten udalerrri garrantzitsuenak. 2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokabideren parkea osatzen duten etxebizitzak ezaugarriak dagokienez, azpimarragarria da % 93,1ek gutxienez bi gela dituztela (% 44,1ek bi gela dituzte eta % 49,0k hiru gela edo gehiago dituzte). Egoera horrekin bat etorritik, parke horren batez besteko azalera 79 metro koadrokoa da.

24. Grafikoa: Alokabideren etxebizitza propioen ezaugarriak. 2015

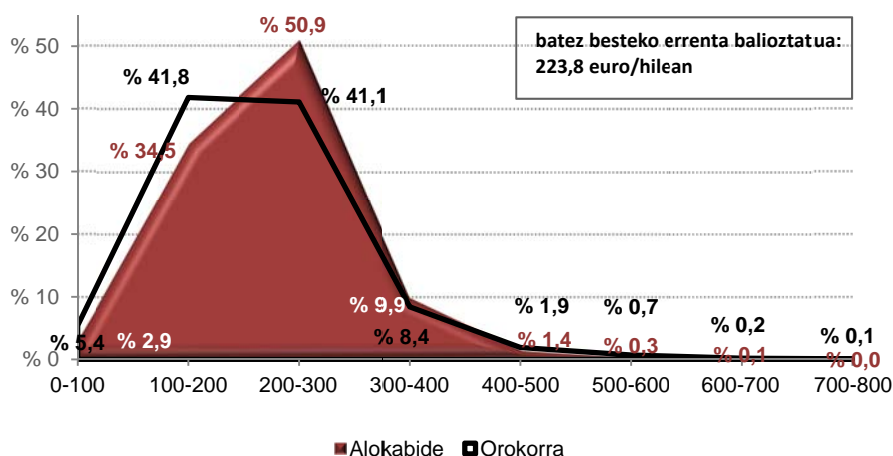


Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

*Grafikoan adierazitako errenten banaketa Alokabideren tarte bakoitzak alokairuko parke babestu osoan duen ehunekoaren arabera egin da.

Alokairuko parkean etxebizitza eskuratzen dutenen batez besteko errentei dagokienez, interesgarria da alderatzea nola banatzen diren Alokabideren parkeko erabiltzaileak eta parke babestu osoaren (udalak eta Saila barne) erabiltzaileak. Ikus daitekeenez, Alokabideren kasuan, 200-300 euro bitartean biltzen dira erabiltzaile gehienak; beste programen kasuan, aldiz, erabiltzaile gehienak tarte txikietan eta 400 eurotik gorako tartetean biltzen dira batik bat, kasu bietan antzeko eredu orokorra jarraitzen bada ere.

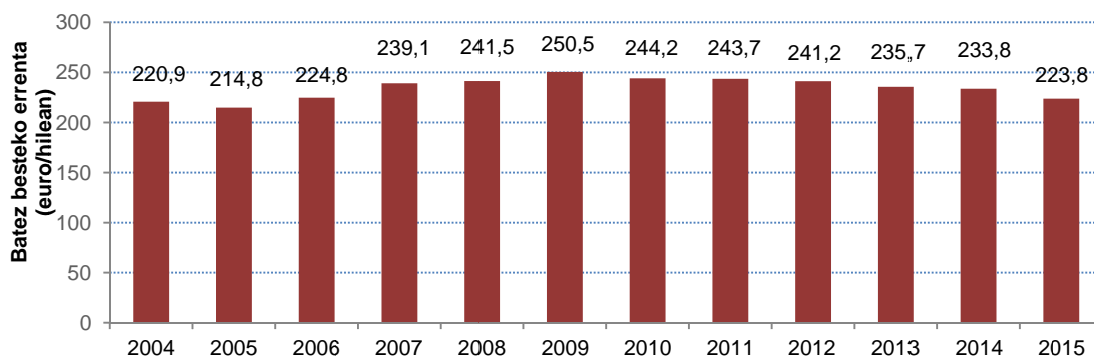
25. Grafikoa: Alokabideren onuradunen eta alokairuko programa publiko orokorren onuradunen banaketa, errenta-tarteen arabera. 2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

Aztertutako aldiari zehar (2004-2015), Alokabideren etxebizitza-parkearen batez besteko errentak irismen mugatuko gorabeherak jasan ditu: errenta maximoa 2009an erregistratu da; urte horretatik aurrera pixkanaka murriztuz doa, hortaz, 2015ean 2004an erregistratutako antzeko baloreak erregistratzen dira. Plan Zuzentzailea indarrean dagoen urteetan batez besteko errenta % 5 murriztu da, batez ere azken urteko jaitsiera dela eta, orduan batez besteko errenta balioztatua³ 223,80 € erdietsi baititu.

26. Grafikoa: Alokabideren etxebizitza propioen batez besteko errentaren bilakaera. 2004-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

³Errentaren segmentuen batez besteko balioak erabiliz egin da balioztatpena.

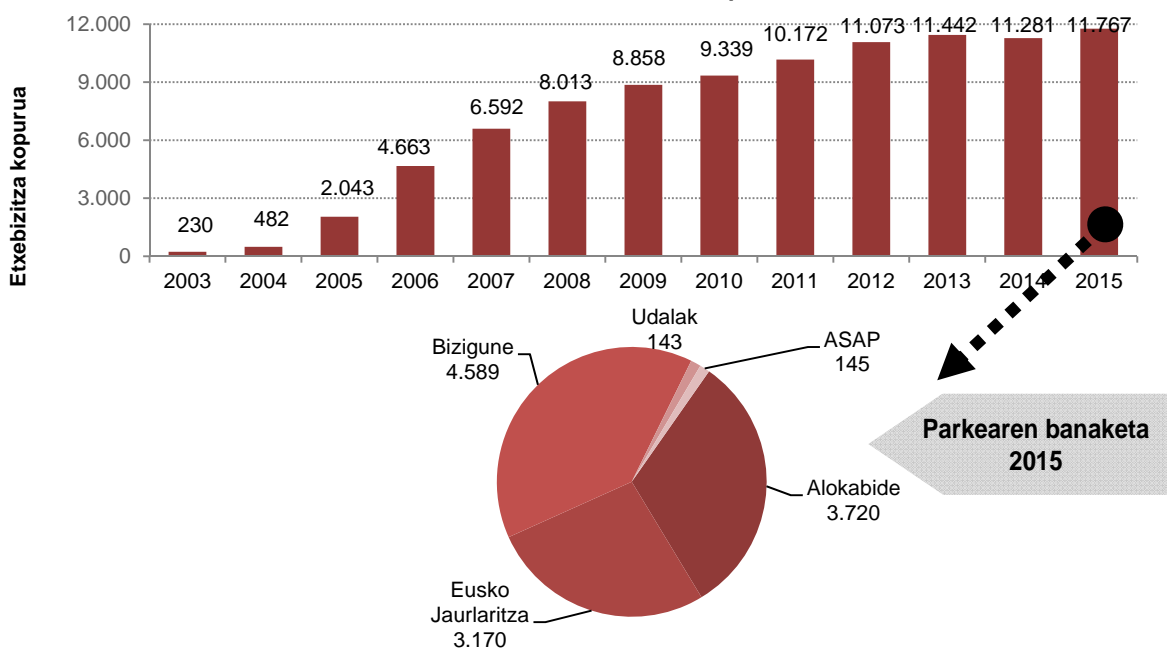
4.1.6.2. Alokabidek kudeatutako etxebizitzaren parkea

Alokabidek eginkizun garrantzitsua betetzen du EAEko etxebizitza-politiken kudeaketan; hortaz, haren parke propioaren kudeaketaz gain, Eusko Jaurlaritzaren alokairuko etxebizitzak, Bizigune programakoak, ASAP programaren zati batekoak eta hainbat udalen jabetzako etxebizitza batzuk kudeatzen diru ere.

2015ean, Alokabidek kudeatutako etxebizitza kopurua osoa 11.767 unitatekoa zen, hau da, % 4,3 gehiago 2014 urtearekin alderatuz. Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parke garrantzitsu hori ondorengo programei eta entitatei dagokie:

- Bizigune (parkearen % 39,0)
- Alokabideren parke propioa (% 31,6)
- Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak (% 26,9)
- ASAP (% 1,2)
- Udalak (% 1,2).

27. Grafikoa: Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza.

13. Taula: Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera. 2007-2015

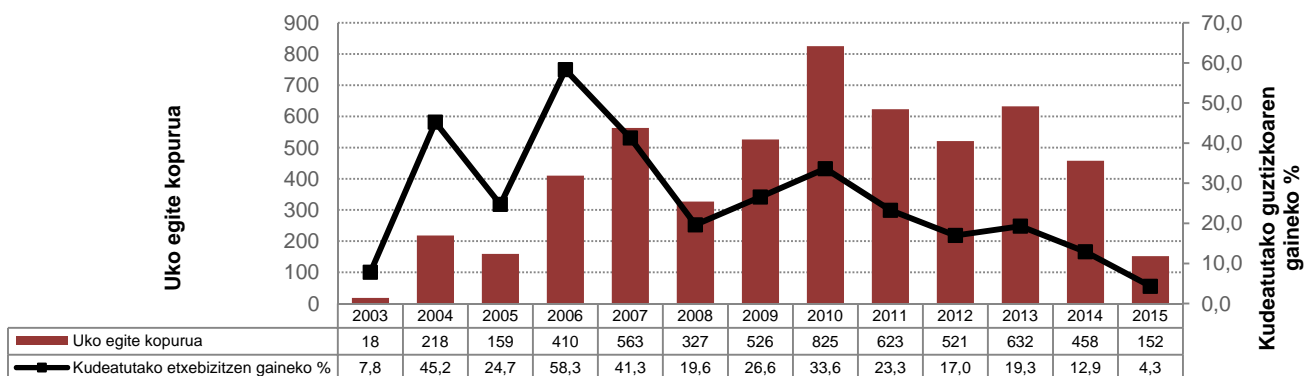
Etxebizitza kopurua	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alokabideren etxebizitzak	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070	3.280	3.540	3.720
Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697	2.817	2.935	3.170
Biziguneren etxebizitzak	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150	5.174	4.590	4.589
Udalen etxebizitzak	111	111	133	57	78	156	148	148	143
ASAPen etxebizitzak	--	---	--	--	--	--	23	68	145
Etxebizitzak guztira	6.592	8.013	8.858	9.339	10.172	11.073	11.442	11.281	11.767

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza.

4.1.6.3. Kudeaketa-jarduera propioari buruzko datuak

Krisi ekonomikoaren ondorioz, Alokabidek aurre egin behar die huts egindako esleipenei⁴. 2015ean bilakaera positiboa izan du adierazle horrek; hortaz, kudeatutako etxebizitza-parke propioari dagozkion huts egindako esleipen horien garrantzi erlatiboa modu adierazgarrian murriztu da, 2014ko % 12,9tik 2015eko % 4,3ra.

28. Grafikoa: Kudeatutako etxebizitza propioen gainean huts egindako esleipenen mailaren bilakaera. 2003-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

2015ean, Alokabideren kudeaketak 75.000 deitik gora jaso ditu. Kopurua handia bada ere, aurreko urtearekiko % 9 gutxiago suposatu du. Jasotako kexa kopuruak jasandako murrizketa nabariagoa da, 2014arekiko % 80 jaitsi baitira, eta jasotako dei guztien % 0,15 dira soilik. Kudeatutako konponketa kopuruak, aldiz, gora egin du aldi horretan: % 5,3 2015ean 2014arekiko, eta % 40,8 Plan Zuzentzailea indarrean sartu zenetik (2013).

15. Taula: Alokabideren kudeaketari dagozkion beste datu batzuen bilakaera. 2013-2015

	2013	2014	2015
Jasotako dei kopurua	90.954	83.198	75.765
Jasotako kexa kopurua	296	596	120
Kudeatutako konponketa kopurua	4.585	6.133	6.457

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

⁴Hainbat arrazoiengatik (esleipendunek beste etxebizitza bat dute, ezin dira aurkitu edo etxebizitzari berariaz uko egiten diote) esleitu ezin izan diren etxebizitzetzi buruz ari da.

4.1.6.4. Alokabidek jasotako kudeaketarako laguntzak

Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak Alokabideri Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren kudeaketa-gomendioarengatik diru-laguntza ematen dio. 2015ean, diru-laguntza hori 2,2 milioi eurotako izan da -2014ko balioa mantenduz-. Kudeatutako etxebizitza kopurua handitu denez, diru-laguntza murriztu da, urteko batez besteko diru-laguntza etxebizitza bakoitzeko 710 eurokoa izanik (2014an 745 eurokoa zen).

15. Taula: Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko sailak Alokabideri ematen dion diru-laguntzaren bilakaera. 2006-2015

	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
2014	2.186.437,02	2.935	744,9
2015	2.251.908,94	3.170	710,4

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.2. - 5. ARDATZA: Jenderik gabeko etxebizitzak murriztea

Alokairuaren sustapenari espezifikoki lotutako Plan Zuzentzailearen bigarren ardatzak, EAEn jenderik gabeko etxebizitza kopurua murriztea planteatzen du. Horretarako, elkarren osagarriak diren hainbat jarduketa-ildo zehazten ditu. Jarraian, jarduketa-ildo horiek 2015ean erdietsitako gauzatze eta eraginkortasun maila aztertuko da.

4.2.1.-5.1 Jarduera-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak babes- alokairurako baliatzea

Eusko Jaurlaritzak, Tokiko Administrazioekin eta beste erakunde batzuekin elkarlanean, Bizigune programa, Estatuan aitzindaria, aspalditik bultzatu du, alokairu-merkatuan jartzeko etxebizitzak atzemateko tresna indartsu gisa. Halaber, Plan Zuzentzaileak ASAP programaren inplantazioa bultzatu nahi zuen arlo horretan, eraginkorragoa baitzen baliatutako etxebizitza bakoitzak eskatzen zuen kostua kontuan hartuta.

2013-2016 aldiaren bukaerarako, partikularren 8.080 etxebizitza kudeatzea aurreikusten zuen Plan Zuzentzaileak. Horrela, EAEko alokairu babestuaren pisu erlatiboa nolabaiteko babes publikoa duen parkearen % 26koa izatera lagunduko luke. Horretarako, bi programa horien ekarpena ondorengoa izango litzateke:

- Bizigune programaren 5.750 etxebizitza.
- ASAP programaren 2.330.

2015erako, Plan Zuzentzaileak ezartzen zuen helburua 5.600 etxebizitzetako zen Bizigune programaren esparruan eta 700 etxebizitzetako ASAP programaren esparruan. 2015eko abendurako gauzatu diren kopuruak ondorengoak dira:

- Bizigune programan kudeatutako 4.589 etxebizitza.
- 145kontratu aktibo ASAP programaren esparruan (baliatutako 233 etxebizitza).

Hau da, Bizigune programak gauzatze-maila neurritsua erakusten duen bitartean, ASAP programaren inplantazio-maila murriztua baieztatzen da, baita 2015erako aurreikusitako helburuari dagokionez ere, aurreko ekitaldietako ebaluazioetan ikusi den joerarekin jarraituz.

5.1. ildoan aurreikusitako ekintzei dagokienez, aurreko urteetan aurrerabideak eman dira Bizigune programaren eraginkortasunaren hobekuntzarekin lotutako neurrietan (466/2013 DEKRETUAREN onarpenaren bitartez, abenduaren 23koa) eta ASAP programari buruzko analisi eta gogoetarekin lotutako neurrietan (2014/180 DEKRETUAREN bitartez, 2014ko irailaren 23koa, ASAP programa sortzen duen Dekretua aldatzen duena)

Horregatik, 2015erako aurreikusten zen **5.1.C ekintza** soilik garatzen jarraitzea, sustatzaileen eta finantza-erakundearen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak atzemateari buruzkoa. 2015ean kontaktu bat egin da, SAREB entitatearekin, eta sustatzaile eta finantza-erakundeekin bi hitzarmen sinatu dira: Building Center – La Caixa eta SAREB.

16. Taula: 5.1. jarduketa-ildoak ebaluatzena bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoa

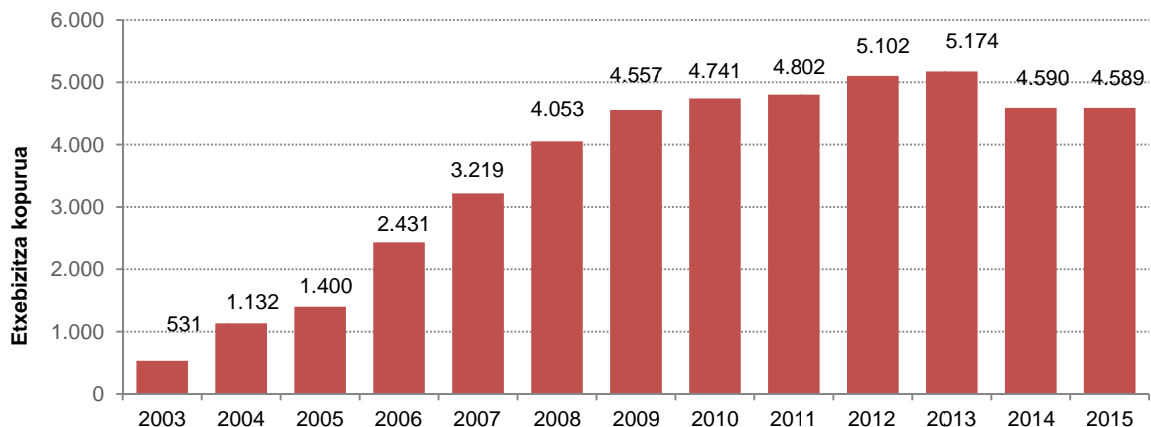
Politika: 5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA				
Helburu orokorra: EAEn hutsik dauden etxebizitzak kopurua murriztea.				
Helburu espezifikoak: Bizigune eta ASAP programetan jatorria duten alokairuko etxebizitzak: 8.080 etxebizitza (2015ean 6.7500)				
Jarduketa-ildoak: 5.1. Jenderik gabeko etxebizitzak babes- alokairurako baliatzea				
Nomenklatura eta neurria	Neurriaren/neurrien izena	Helburu orokorra	Adierazlea/Helburua	Erdietsitako mugarrak 2013-2015
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	Bai 145
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	1 2
Adierazleak				
JARRAIPENA			2015ean EGINDAKOAK	
<ul style="list-style-type: none"> • Emaitzaren adierazleak (helburu espezifikoak betetzeari lotuak) • Bizigune programako alokairuko etxebizitza kopurua • Bizigune programan egindako inbertsioa (milioi eurotan) • ASAP programako alokairuko etxebizitza kopurua • ASAP programan egindako inbertsioa (eurotan) 			<p>4.589</p> <p>19,27</p> <p>145</p> <p>21.138</p>	
Efikaziaren adierazleak				
<ul style="list-style-type: none"> • Bizigune programan alokatutako/aurreikusitako etxebizitza kopurua • ASAP programan alokatutako/aurreikusitako etxebizitza kopurua 			<p>% 81,9</p> <p>% 20,7</p>	
Eraginkortasunaren adierazleak				
<ul style="list-style-type: none"> • Bizigune programan egindako inbertsioa / alokatutako etxebizitza (eurotan) • ASAP programan egindako inbertsioa / alokatutako etxebizitza (eurotan) 			<p>4.199</p> <p>145,8</p>	
Inpaktuaren adierazleak (helburu orokorra betetzeari lotuak)				
<ul style="list-style-type: none"> • Parke babestuaren alokairuaren kuotaren % 			<p>% 22,6</p>	

4.2.1.1.- Etxebizitza hutsak atzematea: Bizigune Programa

2015eko abenduan programaren esparruan kudeatutako etxebizitza kopurua 4.589 unitatekoa zen, hau da, 2014ko bukaeran erregistratutako kopuruaren antzekoa (4.590 etxebizitza).

Ondorengo grafikoan ikus daitekeenez, 2015ean kudeatutako etxebizitza kopuru hori mantentzea eta 2014an aurreko urtearekiko erregistratutako jaitsiera (-% 11) oso bestelakoak dira. Jaitsiera hori, 2003an programa abian jarri zenetik atzemandako etxebizitza kopuruaren goranzko joeraren ondoren eman zen, jabeei ordaindu beharreko batez besteko errenta maximoaren murrizketaren ondorioz (450 €/hilean programaren partaidetza berrietarako, aurreko 600€/hilean kontra).

29. grafikoa: Biziguneren etxebizitza-parkearen bilakaera. 2003-2015

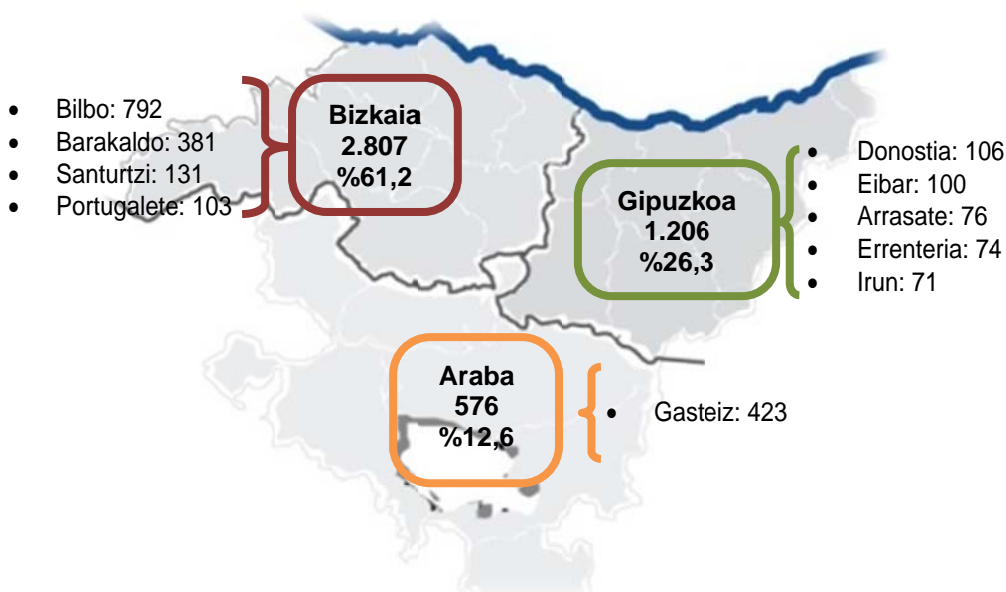


Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Biziguneren alokairu-parkearen lurralde-banaketaren arabera, Bizkaiak biltze-maila altua erakusten du; hortaz, 10 etxebizitzetatik 6 lurralde horretan kokatzen dira (2.807 unitate). Gipuzkoak parke osoaren % 26,3 (1.206 etxebizitza) eta Arabak % 12,6 (576 etxebizitza) biltzen dute.

Bilbo da Biziguneren etxebizitza kopuru altuena duen hiriburua (792 etxebizitza); bere atzetik Gasteiz dago (423); eta Donostiak 106 etxebizitza biltzen ditu, beste lurraldeetatik aldentuta, bai kopuru absolutuetan bai erlatiboetan ere.

30. Grafikoa: Biziguneren etxebizitza-parke handiena duten udalerriak. 2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Bizigune Programan parte hartzen duten errentatzaileek hilean 527 €ko batez besteko errenta jaso dute 2015ean, hau da, 30€ gutxiago 2014ko kopuruarekiko. Batez besteko errenta pixka bat altuagoa da Araban: lurralde horren eta Gipuzkoaren (batez besteko errenta txikiena erakusten duela) arteko aldea hilean 40 €koa da.

Bizigune Programan parte hartzen duten maizterrek 261 € ordaindu dute, batez beste. Kasu horretan, errenta moduan ordaindutako batez besteko kopuruen ordena alderantzikatu da hiru lurraldetan: Gipuzkoan kopurua handiagoa da (274 €); Araban, aldiz, batez besteko kopurua txikiagoa da (247 €). Horren arabera, Gipuzkoa da maizterrek ordaintzen duten errentaren zatia etxebizitza alokatzen dutenek jasotzen dutena baino handiagoa den lurraldea.

Maizterrek ordaindutako errentaren eta jabeek jasotakoaren arteko aldea 266 €koa da etxebizitza bakoitzeko batez beste 2015ean. Hortaz, etxebizitza bakoitzeko Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako batez besteko kostu hori pixka bat murriztu da azken urtean (2014an 288 eurotatik aipatu 266 €tara pasatuz).

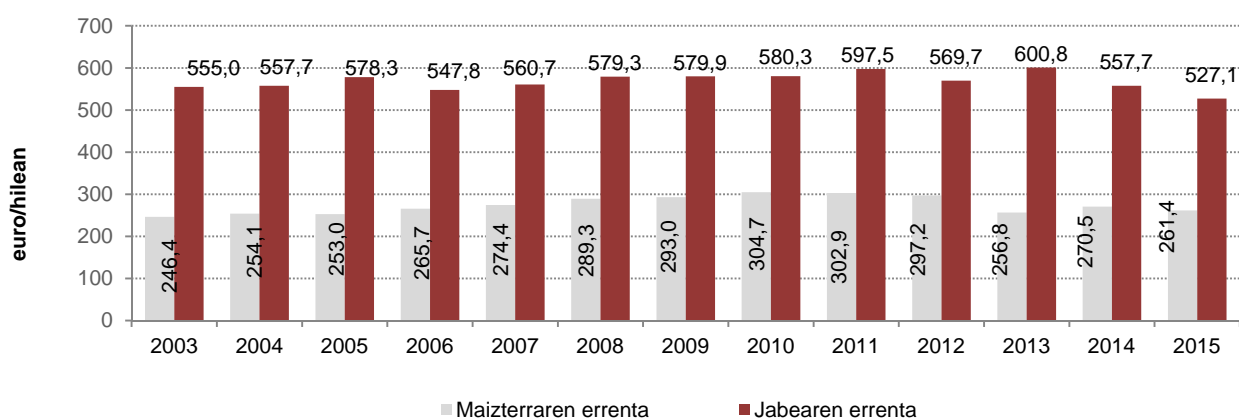
17. Taula: Bizigune Programaren adierazle nagusiak Lurralde Historikoaren arabera. 2015

Alokairu-errenta	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Jabeen alokairu-errenta**	556,5	526,5	515,0	527,1
Maizterren alokairu-errenta	247,0	258,9	273,8	261,4
Jabeen errentaren gaineko maizterren errentaren %	44,4	49,2	53,2	49,6

** Kontuan hartu behar da, aspaldian gehieneko muga hileko 600 €koa bazen ere, aurretik 750 €koa zela. 2013ko abenduan onartutako araudi berriak gehieneko errenta-muga hileko 450 €tara jaisten du. La

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritzak.

31. Grafikoa: Bizigune Programaren bitartez alokatutako etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera. 2003-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritzak.

Bizigune Programaren kasuan, jabeen eta maizterren errenten arteko aldea eta egitura-gastu egozgarriak bere gain hartzen ditu Eusko Jaurlaritzak, eta horren ondorioz, Bizigune programaren kostua ASAP programarena baino altuagoa da. Eusko Jaurlaritzak Bizigune programara bideratutako diru-laguntza osoa 19,3 milioi eurotan mantendu da 2015ean, hau da, 4.200 € etxebizitza bakoitzeko (350 €/hilean) 2014an erregistratutako batez besteko antzeko zenbatekoa. Horrela, Bizigune Programak % 81,9ko gauzatze-maila erakusten du 2015ean.

18. Taula: Sailak Bizigune programari atzemandako etxebizitza bakoitzerako emandako batez besteko diru-laguntzaren zenbatespena

Urtea	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
2013	5.174	20,49	3.959,6
2014	4.590	19,27	4.199,0
2015	4.589	19,27	4.199,9

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.2.1.2.- Alokairu-merkatuko etxebizitza libreen bitartekotza-programa: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa)

Eusko Jaurlaritzak, ASAP programa izendatu zuen merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekotza-programa du abian 2012az geroztik. 2015ean 145 errentamendu-kontratu sinatu ziren, eta dagoeneko 233 etxebizitza daude programan inskribatuta.

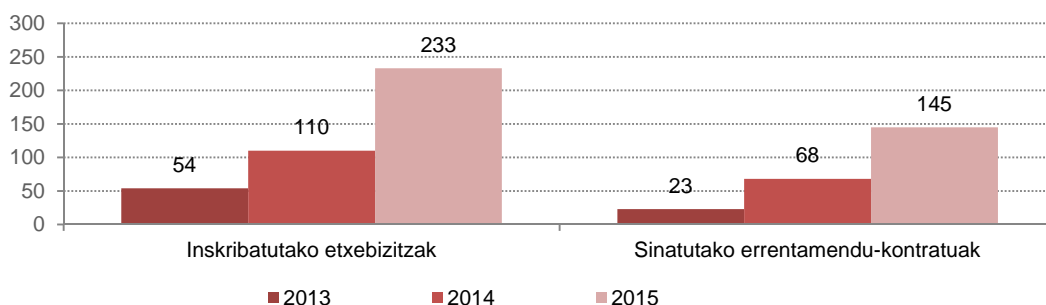
2015ean 21 mila euro bideratu ziren programa honetara, sailak ASAP programari estaltzen dizkion errenta ez ordaintzeari eta kalteei aurre egiteko aseguru-polizen ordainketari zuzenduta. Hortaz, etxebizitzako batez besteko kostua 145 eurokoa izan da. 2015ean, ASAP programaren % 20,7 bete da.

19. Taula: ASAP programaren adierazle nagusiak Lurralde Historikoen arabera. 2015

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Programaren guztizko parkea	27	144	62	233
Indarrean dauden alokairu-kontratuak	7	96	42	145
Atzemandako etxebizitzaren gaineko etxebizitza okupatuen %	% 26	% 67	% 68	% 62
Batez besteko alokairu-errenta (eurotan)	490,0	493,8	505,0	497,4

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza.

32. Grafikoa: ASAP programaren adierazle nagusien bilakaera. 2013-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.2.1.3.- Alokairua ordaintzeko laguntzak

Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren irismen eta estaldura adierazgarriekin lotutako informazioa ikerketa honetan kontuan hartzea bereziki interesgarria da, alokairua ordaintzeko Sistema horrek jasotzen dituen laguntzak 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen ekintzetan halakotzat formalki jasota ez badaude ere, helburu kuantitatibo globalen taulan sartu direlako, eta alderdi oso garrantzitsua da EAEko etxebizitza politiketan.

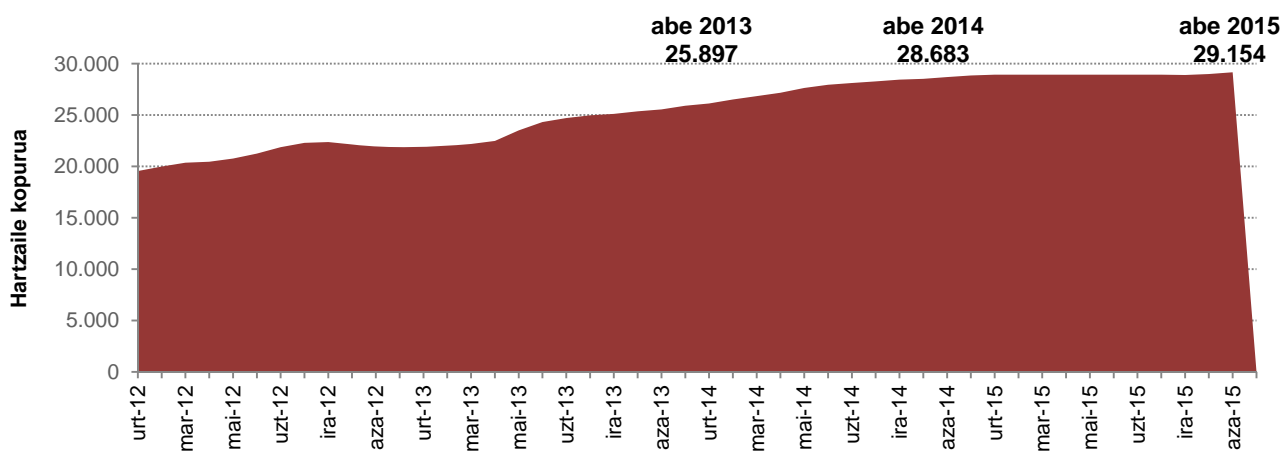
a) Etxebizitzaren Prestazio Osagarria

Etxebizitzaren Prestazio Osagarriak garrantzi berezia du EAEn. Jakina denez, gaur egun prestazio hori Diru-sarrerak Bermatzeko Errentarekin (DSBE) lotuta dago eta, beraz, Lanbideek kudeatzen du Diru Sarrerak Bermatzeko Euskal Sistemaren esparruan.

Aurkezten diren datuek prestazioaren bilakaera aztertzen dute ikuspegi hirukoitzetik: hilabeteetan zeharreko hartzaile kopurua; hileko batez besteko hartzaile kopurua urte zehatz batean; eta prestazioa urteko edozein unetan jaso duten hartzaile kopurua. Azken zifra hori altuagoa da, hainbat arrazoiengatik prestazioa jasotzen eta jasotzeari uzten dioten pertsonak baitaude

Hileko hartzaile kopuruari dagokionez, 2015eko abenduan 29.154 pertsona dira, eta 2014ko abenduarekiko % 1,6ko bilakaera positiboa erakusten du (urte horretan 2013arekiko % 11ko gehikuntza eman zen ere).

33. Grafikoa: Etxebizitzaren Prestazio Osagarria jasotzen duten pertsonen hileko bilakaera. 2012-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Hartzaileen hileko batez besteko kopuruari dagokionez, 2015 urteak % 5eko gehikuntza erakusten du aurreko urtearekiko (eta %4,6koa zenbateko osoa kontuan hartuta). Ondorengo taulan, hartzaileen hileko batez besteko kopuruaren eta prestazioaren guztizko zenbatekoen banaketa aurkezten da, Lurralde Historikoaren arabera, 2013-2015 aldirako. Laguntza horiek jasotzen dutenen erdia baino gehiago biltzen du Bizkaiak (% 59); Gipuzkoan, aldiz, % 24 bizi da eta Araban % 17. 2014tik 2015era hartzaileen kopurua hazi da, 2013 eta 2014 urteren bitartean hautemandako joera indartuz. 2015ean bideratutako aurrekontuari erreparatuta, prestazio hori 2014arekiko % 5 gehitu dela ikus daiteke, 88,5 milioi eurotan kokatuz.

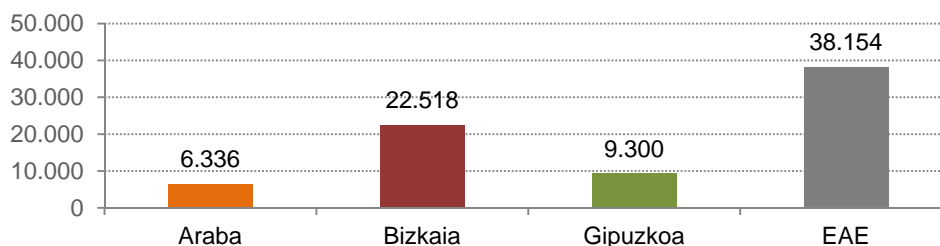
20. Taula: Etxebizitza Prestazio Osagarriaren hartzaileen eta prestazioaren guztizko zenbatekoaren bilakaera. 2013-2015

	2013		2014		2015	
	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	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961	4.811	14.878.754
Bizkaia	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376	17.183	52.811.994
Gipuzkoa	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927	6.941	20.837.074
EAE	23.985	76.027.239	27.653	84.277.264	28.935	88.527.824

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Azkenik, adierazgarria da, halaber, 2015ean zehar egondako prestazioaren hartzaile kopurua aztertzea, haren estalduraren irudi fidelagoa eskaintzen baitu. Urtean zehar, prestazioak hileko batez bestekoek adierazten duten kopurua baino ia 10.000 pertsona gehiagoen etxebizitza-premiari erantzun dio. Urtean zehar, premia-egoeran zein bizitokian aldaketa dela eta, prestazioa jasotzen eta jasotzeari uzten dioten pertsona kopurua da alde horren arrazoia. Ondorengo grafikoak islatzen duen bezala, lurraldearen arabera banaketa aztertu den batez besteko hartzaileen antzekoa da.

34. Grafikoa: Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren hartzaille titularren banaketa, Lurralde Historikoaren arabera. 2015



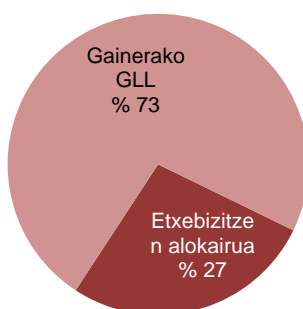
Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

b) Gizarte Larrialdietako Laguntzak (GLL)

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.

GLL guztiekin alderatuz, alokairua ordaintzera bideratutako GLL-en pisua nabaria da; hortaz, GLL-en lau erotatik bat baino pixka bat gehiago etxebizitza laguntzera bideratu da (% 27), laguntza horren onuradunen % 17ri dagokiolarik.

35. Grafikoa: Etxebizitza alokatzeko Gizarte Larrialdietako Laguntzetan egindako guztizko gastuaren garrantzia. 2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

Edozelan ere, alokairuari zuzendutako laguntza horien zenbateko osoa ez da bat ere erdeinagarri, 2015ean 7,9 milioi euro 7.245 onuraduni bideratu zirela kontuan hartzen bada.

Lurralde-banaketari dagokionez, laguntza horiek ugariagoak dira Gipuzkoan, onuradun kopuruari eta batez besteko zenbatekoari erreparatuta. Islatzen den errealitate hori ez dator bat EAEko biztanleen lurralde-banaketarekin.

19. Taula: Alokairura bideratutako Gizarte Larrialdietako Laguntzei buruzko adierazle nagusiak. 2013-2015

	2013			2014			2015		
	Laguntza kopurua	Zenbatekoa (eurotan)	Batez besteko zenbatekoa laguntzako (eurotan)	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	1.106	1.369	1.561.326	1.140
Bizkaia	2.641	2.839.490	1.075	2.634	2.571.077	976	2.629	2.734.155	1.040
Gipuzkoa	2.360	2.608.817	1.105	2.933	3.165.496	1.079	3.247	3.637.783	1.120
EAE	6.058	6.576.050	1.085	6.738	7.031.536	1.044	7.245	7.933.264	1.095

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

2015 urteari dagokionez, aurreko urteetan hautemandako joerak darraio, hau da, laguntza horren onuradun diren pertsona kopurua (+% 7,5) eta alokairura bideratutako laguntza kopurua (+% 12,8) gora doazela. Adierazi behar da etxebizitzara bideratutako GLL-en pisu erlatiboa ez dela gehitu 2015ean. Hortaz, laguntza horien kopuruaren gehikuntzarako joera homogeneoa da GLL guztien zein zuzenean etxebizitzara bideratuta daudenen kasuetan.

Laguntzen batez besteko zenbatekoa, aldiz, aurreko ekitaldien antzeko mailan mantentzen da, hau da, 1.100 euroz azpitik laguntza bakoitzeko.

20. Taula: Alokairura bideratutako GLL-en bilakaera. 2011-2014

	2011	2012	2013	2014	2015
Laguntza kopurua	3.543	4.819	6.058	6.738	7.245
Zenbatekoa (M€)	3,69	4,78	6,58	7,03	7,93
Batez besteko zenbatekoa (€)	1.041	991	1.085	1.044	1.095

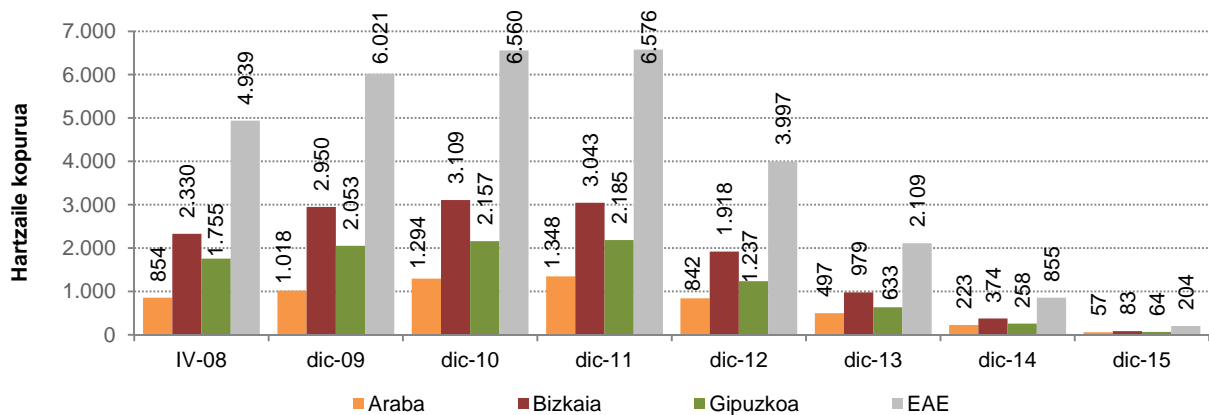
Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza

c) Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta

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

Beraz, programa guztiz desagertetik hurbil dago 2015ean, eta horrela adierazten dute datuek: gero eta gazte kopuru txikiagoarentzat da onuragarria (204 EAE osoan) eta, ondorioz, aurrekontuari erreparatuta, laguntzen zenbatekoa behera doa ere (apenas 360.000 euro 2015ean).

36. Grafikoa: Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren hartzaileen bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2008-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

21. Taula: Emantzipatzeko Oinarrizko Errentaren programara bideratutako zenbatekoaren zenbatespena Lurralde Historikoaren arabera. 2008-2015 (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
2014***	393.372	659.736	455.112	1.508.220
2015***	100.548	146.412	112.896	359.856

* 2008ko ekitaldian laguntzak urteko azken bi hiruilekoetan emandako laguntzak dira.

** 2012ko uztailean, diru-laguntza hileko 210 €-tik hileko 147 €-ra jaitsi da.

*** Zenbatespena egiteko hileko 147 €-ko 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: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

d) Diruz lagundutako alokairuko parkearen zenbatespena

Aurreko ataletan jasotako informazioaren irakurketa integratutik abiatuta, alokairua ordaintzera bideratutako laguntzek 100 milioi euro inguru biltzen dituzte 2015ean, hartzaileak 45.603 direlarik. Kopuru horiek gehitu dira, bai laguntzen zenbatekoari bai onuradunei dagokienez, 2014an erregistratutako kopuruekiko.

Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkestak islatzen duenez, 2015ean 86.800 etxebizitzek osatzen zuten alokairuko etxebizitza parkea EAEn, 2011ko Etxebizitzen Zentsuak jasotzen zuen kopuruaren antzekoa (87.200 unitate).

Programa ezberdinen alokairurako laguntzak eta alokairuko parke zenbatetsita (aipatu 86.800 etxebizitza) elkarrekin lotuz gero, 2015ean EAEko alokairuko parkearen erdia baino gehiagok alokairua ordaintzeko nolabaiteko diru-laguntza jaso dutela ikus daiteke.

22. Taula: EAEn diruz lagundutako alokairuko parkearen ehunekoaren zenbatespena, laguntza motaren eta gastu osoaren arabera. 2015

	Hartzaileak/Laguntzak	Alokairuko guztizko parkearen gaineko %	Guztizko gastua (Eurotan)
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	204	0,2	359.856
Etxebizitzaren prestazio Osagarria	38.154	44,0	88.527.824
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	7.245	8,3	7.933.266
Guztira	45.603	52,5	96.820.946

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritza

4.2.2.- 5.2 Jarduera-ildoak. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea

2. Ardatzaren bigarren jarduketa-ildo honen xedea da hutsik dauden etxebizitzaren parkea gehiago eta hobeto ezagutzea eta, hartara, alokairuko merkatuan neurri handiagoan jartzea.

Lan-esparru horretan, 2015ean dibulgaziozko materialak egin dira eta hainbat kanpaina burutu dira gizartearen hutsik dauden etxebizitzak okupatu beharrez kontzientziatzeko. Hiru esku-hartze garatu dira:

- “Alokairu segurua” txartel handian laguntza Durangoko Udalarekin – Durango Ekaitzen (www.durango-udala.net).
- “Zure Etxea zabaldu” kanpaina (<http://www.alokabide.euskadi.eus/berria/-/albiste/2015/eusko-jaurlaritzak-alokabide-sozietate-publikoaren-bitartez-hutsik-dauden-etxebizitzak-biltzeko-kanpainaren-bigarren-fasea-abian-jarri-du-zure-etxea-zabaldu-ziur-irabazi-egingo-duzula/>).
- “Errefuxiatuak” kanpaina (<http://www.alokabide.euskadi.eus/hasiera-alokabide/>).

Halaber, azpimarratu behar da 2015ean bi urtez behingo *Etxebizitza hutsei buruzko estatistika* egin dela, eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiak hedapen handia eman dio 2016ko erdialdetik.

25. Taula: 5.2. jarduketa-ildoak ebaluatzen bideratutako jarraipena egiteko fitxa teknikoak.

Politika: 5. ARDATZA. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MURRIZTEA				
Helburu orokorra: EAEn hutsik dauden etxebizitzak kopurua murriztea				
Jarduketa-ildoak: 5.2. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea.				
Nomenklatura eta neurria	Neurriaren/neurrien izena:	Helburu orokorra	Adierazlea/Helburua	Erdietsitako mugarrak 2013-2015
5.2.A.	Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko ekintzak garatzea.	Hutsik dauden etxebizitza kudeagarrien kopurua handitzea	Hutsik dauden etxebizitzak detektatzeko metodologiaren diseinua: Bai/Ez Udalekin eta aldundiekin izandako bilerak	Bai 8
5.2.B.	Jenderik gabeko etxebizitzak karakterizazioa hobetzea	Etxebizitzak ezaugarriak hobetzea	Sistemaren diseinua: Bai/Ez	Bai
5.2.C.	Gizartea kontzientziatzeko programak, jenderik gabeko etxebizitzak okupatzea beharrezkoa dela ohartarazteko.	Hutsik dauden etxebizitzak murriztea	Dibulgazio-materialaren diseinua: Bai/Ez.	Bai 3 kanpaina 2015ean

5. Sailaren Alokairu-politiken ebaluazioa

Sailaren Alokairu-politiken ebaluazioari ekiten dio kapitulu honek. Lehendabizi, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-mailari erreparatzen dio eta, ondoren, 2015ean lortutako politika horien efikazia, eraginkortasuna eta zuzentasuna baloratzen ditu. Horrez gain, kolaborazio-ebaluazioaren ikuspegia hartzen du barnean, alokairuko politiken kudeaketan eta gauzatzean parte hartzen duten hainbat eragileren ikuspegia txertatuz.

5.1.- 2013-2016 Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatibo nagusien bilakaera

2013-2016 Plan Zuzentzaileak hainbat helburu kuantitatibo zehazten zituen alokairuaren sustapenari dagokionez. Zehazki, 2015eko bukaerarako alokairuko 1.250 etxebizitza berri eta alokairuko 1.150 zuzkidura-bizitoki abian jartzea proposatzen zuen Planak. Baita, Bizigune Programaren bitartez 5.600 etxebizitza libre alokatzea eta ASAP programaren bitartez beste 1.330 etxebizitza gehiago alokatzea aurreikusten zuen ere. Etxebizitzaren Prestazio Osagarriek dagokienez, urtean 27.000 hartzaile mantentzea aurreikusten zuen 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak (79.100 hartzaile inguru 2013-2015 aldian).

Ikusiko dugunez, agerikoa da funtsezko jarduketa-ildo batzuen benetako gauzatzea planifikatutakotik oso urrun dagoela (eta alde hori agerikoa izango da halaber, 2013-2016ko azkeneko itxiera globalean), aurrekontu-testuinguru ekonomiko korapilatsuan.

Horrela, 2015eko abenduaren 31n hasi behar izan ziren 2.400 etxebizitzetatik, 907 gauzatu dira; hau da, programatutako helburuen % 38 bete da.

Etxebizitzaren Prestazio Osagarriek goranzko bilakaera izan dute aldi horretan zehar (+% 17), eta 2015ean Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitako hartzaile kopurua % 40 gainditu da.

Halaber, Bizigune programaren betetze-maila altua azpimarratu behar da; hortaz, aurreikusitako etxebizitzen % 82 hartu ditu barnean, testuinguru zail batean, jabeei egiten zaizkien ordainketa maximoen murrizketa dela eta.

Beste helbururen lorpen kuantitatiboak ez dira hain baikorrak izan: adibidez, ASAP programaren bitartez eskura jarritako etxebizitza kopurua, aldi horretan % 10,9koa izan baita. 2015eko bilakaera positiboa bada ere, etxebizitza kopuru osoa gehitu baita, ezarritako helburutik urrun geratu da.

26. Taula: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboen betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetara dagokienez

	HELBURUA		Egin izanaren adierazleak				Efikaziaren adierazleak	Eraginkortasun adierazleak
	Aurreikusitako etxebizitza kopurua		Hasitako etxebizitza kopurua		Egindako inbertsioa (milioi eurotan)			
	2015	2013-2015	2015	2013-2015	2015	2013-2015	Egindako etxebizitza kopurua / aurreikusitakoa (%) 2013-2015	Egindako inbertsioa / egindako etxebizitza (euro/etxebizitza)
Hasitako alokairuko etxebizitzak	700	1.250	185	481	15,3	42,9	38,5	89.189
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	400	1.150		58		3,9	5,0	67.241
Bizigune Programa	5.600	5.600	4.589	4.589	19,27	59,03	81,9	4.113
ASAP ⁵ Programa	700	1.330	145	145	0,021	0,039	10,9	150
Etxebizitza babestua erostea alokatzerazuzentzeko	200	250	--	--	--	--	--	--
Hutsik dagoen etxebizitza birgaitzeaz alokatzerazuzentzeko	200	250	--	--	--	--	--	--
Prestazio osagarria	27.000	79.100	29.154	83.734	88,53	248,83	105,8	2.971,7

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila, Eusko Jaurlaritzaz

Ondorengo taulan, Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitako hasitako alokairuko etxebizitzaren helburu kuantitatiboen banaketa aurkezten da. Aipatu behar da Bizkaian eta Gipuzkoan sustatutako etxebizitzaren kontzentrazioak lurralde-berrerekako helburuak hurbiltzen dituela aldi horretan. Halaber, erosteko aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren esparruan emandako lorpenak nabarmentzen dira, aldirako ezarritako helburuaz haratago baitoaz, Araban bilduz, batik bat.

27. Taula: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboen betetze-maila, hasitako alokairu-erregimeneko etxebizitzetara dagokienez

	2015			2013-2015 METATUA		
	Helburua	Egindakoak	%	Helburua	Egindakoak	%
Egindakoak, etxebizitza motaren arabera						
Alokairuko zuzkidura-bizitokiak	400	0	0	1.150	58	5,8
Alokairuko etxebizitza sozialak	200	185	92,5	500	217	43,4
Alokairuko babes ofizialeko etxebizitza itunduak	200	0	0	300	162	54,0
Erosteko aukera duten alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak	300	227	75,7	450	426	94,7
ALOKAIRUA GUZTIRA	1.100	412	37,5	2.400	863	35,9

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritzaz

⁵2015ean aktibo dauden kontratu kopurua hartu da kontuan. Urteko kontratu ezberdinen batuketara 260 da, urteko batez besteko kostuak kalkulatzeko erabili behar den zifra.

Etxebizitza hutsen bitartekotza eta merkaturatzeari buruzko helburuei dagokienez, aurretik adierazi bezala, Bizigune Programaren betetze-maila % 82koa da; datu hori positibotzat har daiteke, azken bi urteotan beheranzko joera adierazten badu ere. Lurralde Historikoaren arabera, betetze-maila askotarikoa da: Bizkaiak ezarritako helburua gainditzen du (% 100,3); Araba eta Gipuzkoa, aldiz, % 70ez azpitik kokatzen dira.

28. Taula: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila, programa motaren arabera

	2015			2013-2015 METATUA		
	Helburua	Egindakoak	%	Helburua	Egindakoak	%
Partikularren etxebizitzak alokatzeko eskaintza sustatzea						
Etxebizitza hutsak merkaturatzea (Bizigune programa)*	5.600	4.589	81,9	5.600	4.589	81,9
Bitartekotza-programa berria (ASAP programa)	700	145	20,7	1.330	145	10,9
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria ⁶	27.000	29.154	108,0	79.100	83.734	105,8

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

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

29. Taula: 2013-2016 Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen baitan partikularren etxebizitzak alokairuan sustatzeko helburuen betetze-maila, etxebizitza motaren arabera

Bizigune Programa Lurralde Historikoaren arabera	2013-2014 ⁷			2015		
	Helburua	Egindakoak	Betetze-maila (%)	Helburua	Egindakoak	Betetze-maila (%)
Araba	1.736	1.453	83,7	840	576	68,6
Bizkaia	5.425	5.831	107,5	2.800	2.807	100,3
Gipuzkoa	3.689	2.480	67,2	1.960	1.206	61,5
Guztira	10.850	9.764	90,0	5.600	4.589	81,9

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

⁶ Urteko persona hartzaile kopurua kontuan hartuz, helburua % 41,3 gainditu da.

⁷ Aldiko lehenengo urteetan helburuak txikiagoak zirenez gero, metatua adierazi da. 2015 urtetik aurrera 5.600 zifra mantentzen da urteko helburu gisa.

5.2.- Alokairu-politikaren ebaluazio globala 2015ean

Enplegu eta Gizarte-politiketako Sailaren etxebizitza-politiken ebaluazioa funtsezko hainbat ebaluazio-irizpidetan oinarritzen da: efikazia, helburuen betetze-maila neurtzen duena; eraginkortasuna, lortutako emaitzak eta erabilitako baliabideak elkarrekin lotzen dituen, egindako esku-hartzeen balorazio ekonomikoa eskainiz; zuzentasuna, diru-sarreraren eta lurralde-mailari dagokionez, zein neurritan baliabideak lurraldeen artean modu orekatuan banatu diren aztertzen duena; eta onuradunen gogobetetze-maila, etxebizitza esparruan egindako esku-hartzeen kalitatea neurtzeko zenbatete-adierazle gisa.

a) Efikazia

Sailak 2015ean garatutako alokairuko etxebizitza-politiken efikaziari buruzko balorazio orokorra eskaintzea zaila da, programa eta neurri ezberdinen helburuak neurri ezberdinean bete baitira.

Hainbat jarduketa-ildo kronikoki urri bihurtu dira, besteak beste, alokairuko etxebizitza berrien eta zuzkidura-bizitokien sustapena. Etxebizitza programari zuzendutako aurrekontu-baliabideen urritasun kronikoarekin lotuta dago gertakari horren arrazoia. 2015eko itxieran eremu horretan metatutako gauzatzearen % 20 urria da.

Bere garaian aukera onak sortarazi bazituzten ere, emaitza etsigarriak ekartzen ari diren jarduketa-ildoak daude, adibidez, ASAP programa. Eta jarduketa-ildo berriztat jotakoak sartu ziren egungo Plan Zuzentzailean, adibidez, etxebizitza babestuak alokairura zuzentzeko erostea sustatzen zuten programa berriak (2015eko bukaeran 250 etxebizitza erostea zen helburua) eta etxebizitza babestuak alokairura zuzentzeko erostea eta birgaitzea sustatzen zuten programa berria (2015eko bukaeran 250 etxebizitza erostea eta birgaitzea zen helburua); programa horiek ez dute inongo jarduerarik sortu, eta ez dute 2016ko bukaerarako sortuko.

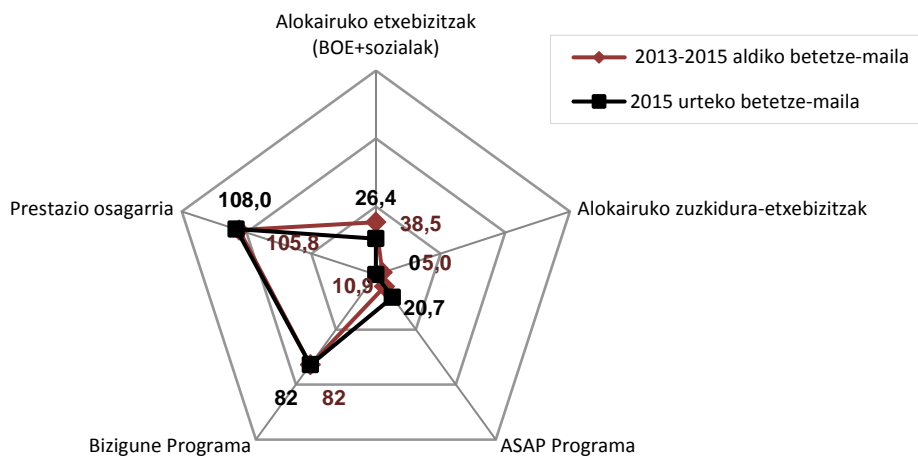
Baina badaude arrakastatsuek izan diren beste jarduketa-ildo batzuk, eta , egora kontuan hartuta, betetze-maila globala berdintzen dute arrazoizko moduan.

Horrela, 2015ean altutzat har daiteke Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren bitartez emandako laguntzetan lortutako efikazia, urteko aurreikuspena % 41 gainditu baita (38.154 hartzaile).

Baita, Bizigune Programak lortutako efikazia-maila altua izan da ere; 4.589 etxebizitza merkaturatu dira aurreikusitako 5.600 etxebizitzekiko, hau da, ezarritako helburuaren % 82ko betetze-maila.

Ondorengo grafikoak, 2015ean garapen-maila altuenak lortu dituzten programak identifikatzeaz gain, aldiari zehar izandako aldaketak eta egonkortasuna erakusten du ere.

37. Grafikoa: Etxebitzaren Plan Zuzentzailearen alokairuko etxebitzak sustatzeko helburuen betetze-maila. 2015 eta 2013-2015



Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

b) Eraginkortasuna

Esku-hartzearen kostua eta lortutako helburuak elkarrekin lotzen ditu eraginkortasunak. Alokairuko etxebizitza eskuratzea laguntzea politika horien helburu orokortzat hartzen bada, agerikoa da neurri eraginkorragoak daudela izatez. Horrela, etxebizitza eraikitzea sustatzearen eta haren alokairu soziala laguntzearen kostua askoz ere altuagoa da errentatzaile potentzialari alokairua kobratzeko aseguruia eskura jartzearen kostua baino. Hala ere, neurri biak zuzentzen diren biztanleria eta sortzen dituzten inpaktuak ezberdinak dira ere.

Horrela, alokairuko etxebizitza sozialen sustapenaren batez besteko kostua 82 mila eurotik gora/etxebizitza bakoitzeko kokatzen da aldi horretan. Bestalde, Bizigune Programak Eusko Jaurlaritzaren diru-laguntza mantendu du 2015ean (19,3 milioi euro inguru); hau da, batez besteko diru laguntza 4.200 eurokoa izan da etxebizitza bakoitzeko, 2014an erregistratutako egoerarekin bat etorritik.

Etxebitzaren Prestazio Osagarria bideratutako 88,5 milioi euroren eraginez, hartzaile bakoitzeko batez bestekoa 2.320 euro ingurukoa da.

2015ean, 21.000 euro bideratu dira ASAP Programara, hau da, 145 € batez beste etxebizitza bakoitzeko, guztira 145 etxebizitza jarri direlarik alokairuan. Ondorioz, etxebizitzako batez besteko inbertsioak behera egin du pixka bat; hortaz, 2013an, programa abian jarri zenean etxebizitza bakoitzeko ezarritako 155 euroetatik gainerako esku-hartzeek aurreikusitako batez besteko balioekiko urrunduz.

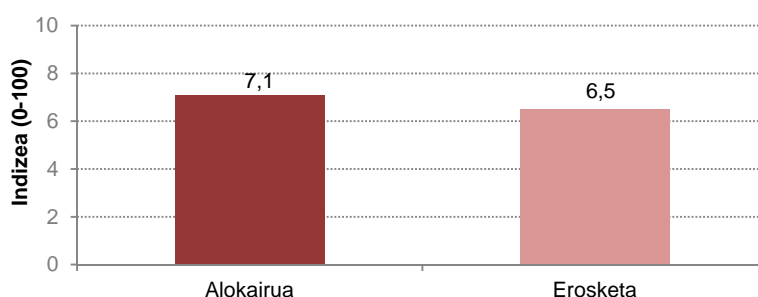
Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzen kudeaketak Alokabidera bideratutako 2,2 milioi euro hartu ditu. Erakundeak 2015ean 3.170 etxebizitza inguru kudeatu duenez gero, horren arabera, kudeaketa bakoitzeko batez besteko diru-laguntza etxebizitzako 710 eurokoa izan da; hortaz, eraginkortasuna gehitu du aurreko (etxebizitzako 745 euro 2014ean).

c) *Gogobetetasuna*

Enplegu eta Gizarte-politikatako Sailak etxebizitza-zerbitzuen erabiltzaileen balorazioa jaso ohi izan du. Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuarekiko gogobetetasun-maila altua mantentzea da helburua, urteko etxebizitza-programan berariaz jasotzen duena. Helburua da 0tik 10era bitarteko eskalan 7 puntuko balorazioa lortzea.

2015ean, alokairuko eta erosketako etxebizitza baten esleipendunei egindako inkestak erakusten du helburu hori bete dela alokairuko etxebizitzetara dagokienez (7,1 puntu 10 punturekiko).

38. Grafikoa: Etxebizitza babestuen esleipendunek Etxebideren etxebizitza-alorreko jarduketari emandako batez besteko balorazioa. 2015



Iturria: Esleipendunei egindako inkesta. 2015. Enplegu eta Gizarte-politikatako Saila. Eusko Jaurlaritza

d) *Estaldura edo Lurralde-zuzentasuna*

Alokabideren parkeak Lurraldeen araberako banaketa ezberdina adierazten du; hortaz, Arabak kontzentrazio maila altua erakusten du; Gipuzkoan eta bereziki Bizkaian, aldiz, etxebizitza kopurua askoz ere txikiagoa da. Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen azken urteetako estrategia desoreka hori alderantzikatzen saiatu da, eta 2013-2015 aldian sustatutako etxebizitza guztiak Gipuzkoan eta Bizkaian hasi dira. 2015ean, hasitako 185 etxebizitza Bizkaian kokatu dira.



e) *Diru-sarrera mailaren araberako zuzentasuna*

2012ko urriaren 15eko Aginduak ezarritako aldaketaz geroztik, alokairuko etxebizitza babestuen esleipena irizpide askotarikoei erantzuten dien baremazio-sistemaren bitartez egiten da: diru-sarrerak, familia-unitateko kideen kopurua, eskatzaileen zentsuko antzinasuna, erroldatzea eta etxebizitza-premia berezia duten kolektiboren bateko kide izatea.

Etxebizitza babestuak baliabide ekonomiko gutxien dituzten biztanleei bideratzen zaizkiela bermatzen du sistema horrek. Izan ere, etxebizitza horiek eskatzen dituzten pertsonen batez besteko diru-sarrerak 12.300 € inguru kokatzen dira, hau a, 2014an erregistratutako balioen antzekoak edo pixka bat txikiagoak.

Hau da, batez besteko diru-sarrera handiagoak (gehieneko diru-sarreraren muga urteko 21.100 € haztatukoa da Bizigune programaren kasuan, urteko 25.000 €koa etxebizitza sozialen kasuan) baina merkatu librean alokairuko etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten biztanleak (lehen ikusi denez, urteko batez besteko errenta EAEn 10.000 €tan kokatzen da), zuzentasun gabeko egoeran egon daitezke alokairuko etxebizitza babestua eskuratzeko orduan.

30. Taula: Alokairuko etxebizitzaren politikaren ebaluazio-adierazleen laburpen-taula. 2013-2015

Jarduketak	2013	2014	2015
Alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntza (etxebizitza kopurua)	79	217	185
Zuzkidura-bizitokiak ⁸	47	55	0
Etxebizitza sozialak	32	0	185
Babes ofizialeko etxebizitzak	0	162	
Bigarren eskuko etxebizitzaren programak (etxebizitza kopurua)			
Bizigune programa (atzemandako etxebizitzak)	5.174	4.590	4.589
Bizigune programa (alokairu-kontratuak)	4.561	4.279	4.092
ASAP programa (atzemandako etxebizitzak)	54	110	233
ASAP programa (alokairu-kontratuak)	23	68	145
Alokairua ordaintzeko laguntzen programa (abenduko hartzaile kopurua)			
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	2.109	855	204
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria ⁹	25.897	28.683	29.154
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	6.058	6.738	7.245
Diruz lagundutako alokairuaren kuota (%)	40,1	42,6	52,5
Alokairua ordaintzeko laguntzen programak (milioi eurotan)	91,4	98,0	102,4
Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta	3,7	1,5	0,4
Etxebizitzaren Prestazio Osagarria	76,0	84,3	88,5
Gizarte Larrialdietako Laguntzak	6,6	7,0	7,9
Alokairua sustatzeko laguntzak (milioi eurotan)			
Onartutako diru-laguntzak	0,9	5,2	0,0
Onartutako subsidioak	0,9	3,4	0,0
Onartutako maileguak	12,8	0,0	3,7
Alokairurako sailaren diru-laguntzak (milioi eurotan)			
Bizigune programa	20,5	19,3	19,3
Alokabide, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak kudeatzeko	2,1	2,2	2,3
Alokairuko etxebizitzaren parkea			
Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa (etxebizitza kopurua)	18.129	17.770	17.504
Alokairuko etxebizitzaren parke publikoaren kuota etxebizitza babestuen guztizkoaren gainean (%)	24,3	22,9	22,6
Alokabidek kudeatutako parkea (etxebizitza kopurua)	11.442	11.281	11.767
Merkatu libreko alokairuaren batez besteko errenta (eurotan)	825,4	844,7	872,0
Merkatu babestuko alokairuaren batez besteko errenta (eurotan)	321,3	326,3	345,2
Etxebiden izena emandako etxebizitza-eskaria			
Etxebiden izena emandako alokairuko etxebizitzaren eskaria	50.359	39.623	42.193
Alokairua nahi duten eskatzaileen proportzioa (%)	58,0	73,0	78,7
Gogobetetasunaren adierazleak			
Etxebiderekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileak (indizea: 0-10 puntu)	5,5	--	5,9
Etxebiderekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitzaren esleipendunak (indizea: 0-10 puntu)	6,8	--	7,1
Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean egiten duen lanarekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitza babestuen eskatzaileak (indizea: 0-10 puntu)	4,4	--	4,8
Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean egiten duen lanarekiko batez besteko gogobetetasuna. Alokairuko etxebizitzaren esleipendunak (indizea: 0-10 puntu)	6,9	--	6,9
Esleipen-prozesuaren batez besteko balorazioa. Alokairuko etxebizitza babestuak errentan hartzen dituzten familiak (indizea: 0-10 puntu)	7,3	--	7,5

Iturria: Ingurumena, Lurralde Plangintza eta EtxebizitzaSaila. Eusko Jaurlaritza

⁸ Hainbat etxebizitzaren kalifikazioa aldatuz doa denboraren poderioz.

⁹ Abenduaren 31ko hartzaile kopurua. 2015ean 38.000 pertsonatik gora jaso dute prestazioa.

5.3.- Tartean dauden erakundeen ikuspegia

Alokairu-politikak kudeatzen edo gauzaten dituzten hainbat eragileri politika horiek baliozta ditzatela eskatu zaie. Laburbilduz, EAeko alokairu-politikei buruzko oinarrizko gaien inguruan egindako ondorengo ekarpenak azpimarra daitezke.

5.3.1.- Alokairuaren sustapen-politikei oztopoak

Alokairu-politiken garapen maila altuagoa lortzeko dagoen funtsezko oztopoa zein den adierazteko adostasuna dago: aurrekontu-mugak politika horien garapen positiboagoa eragozten duten funtsezko faktoreak direla uste dute eragileek.

Horrela, alokairuaren aurka biztanleek erosketa nahiago izateak, historikoki faktore garrantzitsua izan bada ere, garrantzia galdu du azken urteotan eta pitinkako moldaketa-prozesua gertatu da, alokairua onartzen duena, Etxebiden erregistratutako eskarian emandako aldaketak erakusten duenez.

Ilido horretan, etxebizitza berriak alokairuan jartzeko sustapenaren ahultasuna, erosketari bideratutako inbertsioa baino handiagoa eskatzen duena, eta Bizigunen parte hartzen duten jabeek ordaintzen zaien ekarpen ekonomikoaren murrizketa, Plan Zuzentzaileak alokairu-alorrean ezarritako helburuak bete ahal izateko oztopo nagusienak dira.

Beste osagarri batzuk, jabetza-erregimeneko etxebizitzaren aldeko biztanleen jarrera edo finantza-erakundearen premiei/interesei egokitzeko edo ASAP programa modu zabalagoan garatzeko zailtasunak, besteak beste, ebaluazioan agerian jarritako zailtasun osagarriak dira, baina alokairu-politiketan duten eragina txikia da.

5.3.2.- Eskaintza eta eskariaren artean bitartekotzari eta hurbilketari ekiteko proposamenak

Alokairuko eskaintza eta eskaria elkar hurbiltzeko proposamenek hainbat esku-hartze hartzen dituzten barnean, ondorengo puntuetan labur daitezkeenak:

- Eskatzaileen tipologiaren dibertsifikazioa eta aldaketak baremazioan, irizpide ekonomikoez gain beste batzuk hartzeko kontuan (gazteak, guraso bakarreko familiak, uneko ...)
- Erakundearen arteko eta eragile publiko eta pribatuen (hirugarren sektorea barne) arteko elkarlanaren areagotzea (politika ezberdinen arteko koordinazioa barne – osasun politika, gizarte -)
- Bizigune eta ASAP programen aldeko apustua egitea (aurrekontua handituz, errentatzaileen bermeak hobetuz)
- Zerga-politikaren neurriak gehitzea (hobariei eta zigorrei dagokienez)
- Benetako eskariaren erregistroak garbitzea

5.3.3.- 2015/3 LEGEAREN eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren balorazioa

Ebaluazioan parte hartu duten erakundeek identifikatu dute, oro har, 2015/3 Legearen inplementazioarekin lotutako alderdiak eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren aitortpena, haren kontzeptualizazioari baino, haren kudeaketari eta abiarazteari dagokionez.

Horregatik, lehendabizi azpimarratu da egun dauden baliabideen bitartez ezin dela lege hori bete. Alokairuko etxebizitza babestuen parkea eskariari erantzuteko nahikoa ez denez gero, eta alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntza modu adierazgarrian areagotzeko dauden aurrekontu-zailtasunak kontuan hartuta, Legea prestazioen bitartez aplikatuko dela uste da. Ebaluazioan parte hartu duten pertsonak adierazi bezala, Lege berriak egiten duen apustuaren garrantziak ekiten dion erronkari erantzuteko behar den aurrekontua eskatzen du, eta babes ekonomiko hori gabe EAEn etxebizitza eskuratzeko dauden arazoei emango zaien erantzunaren inpaktua oso mugatua izango da.

Erakunde partaideek partekatzen duten hautemate horrekin batera, Legeak dauden baliabideak eta laguntzak koordinatzeko premia areagotzen duela eta baliabideen banaketa eraginkorragoa lortzeko pertsonen premiei egokitze eta malgutasun maila altuagoak eskatzen dituela adierazi da.

5.3.4.- Etxebizitza hutsak detektatzeko eta merkaturatzeko programen balorazioa

EAEko hainbat Udalek etxebizitza hutsak identifikatzeko eta merkaturatzeko ahaleginak egin dituztela jakinarazi dute erakundeek. Horretarako, etxebizitza hutsa zigortzen dituzten edo alokairu-merkatuan jartzea bultzatzen duten ekimenak jarri dira martxan.

Edozelan ere, parte hartu duten adituek zera adierazi dute:

- Alde batetik, "etxebizitza hutsa" kontzeptua xehetasun handiagoarekin definitzeko premia; etxebizitza hutsa egiaztatzeko oinarri juridikoak indartu beharko lirateke, egindako saiakera batzuk ahaleginen eraginkortasuna mugatu duten zailtasunak topatu baitituzte (izan ere, hainbat kasutan ikusi da etxebizitza hutsa zigortzeak, eraginkorra izatea baino, izaera adierazgarria/sentsibilizatzailea duela, eta haren abiarazteak baliabide gehiago kontsumituko dituela sortuko dituenak baino);
- Bestalde, alokairuko etxebizitzaren eskaintza merkaturatzeko ahaleginak haren eskariaren banaketarekin¹⁰ moldatzeko premia, eskaria ez duten udalerrietan eskaintza handitzea ez dela eraginkorra kontuan hartuta.

¹⁰ Zentzu horretan, azpimarra daiteke Bilboko Udalak sustatutako ekimena. Kanonaren aplikazioa erraztuko duten etxebizitza hutsen inbentarioa eta erregistroarekin batera, sensibilizazio eta informazio eginkizunak edukiko dituen Bitartekotzarako Udal Bulegoa sortzea proposatzen du ekimen horrek.



5.3.5.- Alokairua sustatzeko beste proposamen batzuk

EAEn alokairu-politikak bultzatzeko erakunde-eragileek egindako proposamenak askotarikoak dira eta haien balorazioetan garrantzitsutzat jo dituzten alderdiei ekiten diete.

Horrela, zerga-alorrean aldaketak proposatu dira politika horiek garatzeko, etxebizitza-politikak eta gizarte-babeseke politikak elkarrekin koordinatzeko, pertsonen premiei eta baliabideei egokitutako hainbat ibilbide identifikatzeko, etxebizitza eskuratzeko behar diren diru-sarrereren atalasea aldatzeko, etab. baliabide nahikoak bermatuko dituztenak.

6. Ondorioak eta Gomendioak

6.1.- Ebaluazioaren galderak

Garatutako ebaluazioa funtsezko galderei erantzuteko egituratu da. Ebaluazio-dokumentu honen zehar aurkeztutako informazioak laburbiltzen dituzte erantzun horiek.

a) 2015 urterako ezarritako helburu orokorrak erdietsi al dira?

Alokairuko etxebizitza babestuen parkearen % 26 erdiestea da alokairu-politiken esparruan ezarritako helburu orokorra. Horretarako, erosteko aukerak etxebizitza-politiketan duen garrantziaren murrizketa progresiboaren alde apustua egin da.

2015ean, helburu hori 3,4 ehunekozko puntuetan kokatzen da (% 22,6), eta azken bi urtetako bilakaerak geldialdia erakusten du, 2016an helburua betetzea zailduz.

Lorpen hori betetzeko oztopoak esku-hartze ildo guztietan azaldu dira: krisi ekonomikoaren mantentzetik, alokairuko etxebizitza berriaren sustapena eragotzi duena, Bizigune Programan parte hartzen duten jabeei egindako ordainketa maximoen murrizketara, gertakari horiek alokairu-politiketarako erronka izugarria izan dira, Etxebizitzaren Prestazio Osagarria bideratutako laguntzak gehituz, baliabide gutxi dituzten pertsonak etxebizitza eskura dezatela errazteko asmoz.

b) 2015 urterako ezarritako helburu espezifikoak erdietsi al dira?

Helburu espezifikoak dagokienez, 2015ean defizit handiena adierazi duen etxebizitza tipologia osatzen dute Zuzkidura-bizitokiek. Hala ere, oro har, alokairuko etxebizitzaren sustapenak maila adierazgarriak erdiesteko zailtasunak adierazi ditu, aurreko aldietan identifikatutako zailtasunak eta krisi ekonomikoaren mantentzeak murriztera lagundu ez dituenak.

Alokairua ordaintzeko laguntza ekonomikoek, aldiz, igotzen jarraitu dute; horrela, 2015ean ezarritako helburuez haratago, pertsona kopuru handiagoak etxebizitza eskuratu ahal izan du sistema horren bitartez.

Eragileen arteko koordinazioarekin edo erakunde publiko eta pribatuen arteko lankidetzahitzazarmenak ezartzearekin lotutako beste esku-hartze batzuk garatuz joan dira 2015ean zehar. Hala ere, aurreikusitako esku-hartze guztiak ez dira bete eta bulkada egiteke geratu da Planaren iraunaldiko azken urterako.

c) Helburuak betetzeko garatu diren jarduketei dagokienez, baliabideen erabilera eraginkorra egon al da?

Esku-hartze nagusienetarikoa batzuetan eraginkortasuna gehitu dela ikusi da 2015ean, 2014rekiko. Horrela, Bizigune Programan merkaturatutako etxebizitzaren batez besteko kostuaren murrizketa arina gertatu da (jabetzari ordaindutako batez besteko errenta jaitzi eta maizterren errenta pixka bat igo delako; eta Alokabidek kudeatutako etxebizitzaren kasuan murriztu da ere, 745 €tik 710 €ra pasatuz. ASAP programa ildo berean kokatzen da, haren aurrekontuaren eragina oso murrizta bada ere.

d) Laguntzak eta jarduketak lurralde-zuzentasun irizpideen arabera banatu al dira?

Biztanleen banaketa ezberdinaz gain, Lurralde Historikoen alokairuko etxebizitzaren eskari ezberdina erakusten dute, aldaketak erostetako etxebizitzaren eskaria baino askoz ere txikiagoak badira ere. Aldaketa nagusiak Gipuzkoan (haren biztanle kopuruarengatik dagokiona baino eskari txikiagoarekin) eta Bizkaian (lurralde horretan eskaria pixka bat altuagoa da) ematen dira.

Bizigune programan etxebizitza hutsak atzemateak alde horiek erakusten ditu ere, nabariagoak badira ere. Hau da, kuantitatiboki, Biziguneraren bitartez merkaturatutako eskaintzak Gipuzkoako eskariari neurri txikiagoan erantzuten dio eta modu adierazgarriagoan Bizkaian.

Bestalde, Alokabideren etxebizitzaren lurralde-desorekak agerikoa izaten darraio 2015ean; hortaz, Arabak etxebizitza horien % 67 biltzen ditu; Bizkaiak, aldiz, % 10 biltzen du, oreka handiagoa mantentzeko ahaleginak egin arren.

Historikoki, alokairu-erregimeneko etxebizitza babestu gehiago sustatu dira Araban gainerako lurraldeetan baino. Hala ere, lurralde-zuzentasuneko ikuspegitik, alokairuko etxebizitza berrien sustapena aldi horretan gehitzea saiatu da Gipuzkoan eta Bizkaian.

Etxebizitzaren Prestazio Osagarriaren banaketa lurraldeen arabeko alokairuko etxebizitzaren eskariaren banaketaren oso antzekoa da, Gipuzkoan pixka bat baxuagoa bada ere.

Laburbilduz, alokairu-politiken esparruan 2015ean garatutako laguntzek eta jarduketek lurralde-zuzentasuneko irizpideak jarraitu dituzte, aurreko aldietan sortutako aldeak murrizten saiatuz.

e) Zein da Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburuen gauzatze-maila 2013-2015 aldian?

Helburuen betetze-mailari dagokionez, 2013-2015 aldiaren analisiak erakusten duen ikuspegia 2015ean islatutakoaren antzekoa da. Zuzkidura-bizitokiak sustatzeko zailtasuna zorrotz da 2015ean, baina aldi osoa kontuan hartuta, esperoko maila baino baxuagoa erakutsi du, alokairuko etxebizitza berrien sustapena bezala.

Hala ere, Bizigune Programak edo Etxebizitzaren Prestazio Osagarriak gauzatze-maila adierazgarria lehenengo kasuan eta espero zenaren gainekoa bigarren kasuan –eta goranzko joera erakutsiz- erakusten dute.

f) Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusitako esku-hartzeen egokitasuna eta bideragarritasuna aldatu duten aldaketak eman al dira testuinguruan?

2103tik geroztik indarrean dagoen Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea egin zenetik, 2008an hasitako krisiaren mantentzea izan da testuinguru sozioekonomikoaren ezaugarria, administrazioei aurrekontu-zailtasunak sortarazi dizkion, kapital pribatuarekin elkarlanean aritzea zaildu duen eta EAEko biztanleek etxebizitza eskura dezaten behar den laguntza indartu duen egoera aurreikusi gabe luzatuz.

Baita, moldatze soziokulturala eta erosketaren aurkako alokairua laguntzeko eskariaren gehikuntza lagundu ditu ere egoera horrek. Aldi berean, lege-aldaketa garrantzitsuak eman dira, aurreikusitako esku-hartzeen eta helburuen egokitasuna aldatzen ez badute ere, horien bideragarritasuna bai zailtzen dutela.

6.2.- Ebaluazioaren ikaskuntzak

1. Aurrekontu-ahaleginari buruz

Plan Zuzentzaileak planteatutako helburu eta esku-hartze batzuk garapen-maila adierazgarria lortu badute ere, ebaluazioak erakusten du ezarritako helburu kuantitatiboak betetzeak eta, bereziki, 2015/3 Legeak ezartzen dituen eskakizun berriei erantzuteak aurrekontu-ahalegin handiagoa eskatuko lukeela.

Ebaluazioan parte hartu duten eragileen iritziek ondorio hori berresten dute. Ondorio horrek alokairuko etxebizitza berrien sustapenaren bilakaeraren analisisian du sorburua, eta bilakaera horrek aurrerabide mugatuak lortu ditu Plan Zuzentzailearen iraunaldian.

2. Bitartekotza alokairuan

Anitzak dira EAEn alokairu-merkatu zabalagoaren garapena galarazten duten oztopoak: errentatzaileek errenta nahikoa edukitzetik, ez ordaintzeen edo alokairuan jartzen diren etxebizitzetan gerta daitezkeen kalteen beldurrera. Etxebizitza eta Gizarte-politikatako sailak EAEn etxebizitza hutsen parkearen alokairua sustatzeko garatzen dituen programek kontuan hartzen dituzte osagarri hori guztiak.

Etxebizitza hutsen merkaturatze/bitartekotza programa nagusi biek bilakaera ezberdina izan dute aldiaren zehar. Estatu-mailan programa berezia den Biziguneren arrakasta erlatiboa den arren, programak erregistratutako aldaketek eta, bereziki, parte hartzen duten jabeen ordaindutako errenta maximoaren murrizketak, aldirako ezarritako helburu kuantitatiboak guztiz betetzea zalantzan jartzen dute eta 2016an izango duten bilakaerari erreparatzeko premia planteatzen dute, aldaketa horren ondorioak baloratzeko asmoarekin.

Alokairuko etxebizitza libreen eta etxebizitza babestuen merkatuen arteko elkarrekiko erlazioek eta etxebizitza politika publikoaren helburua diren kolektiboentzako joera argirik ez eta hautemangarrikeria ere aurkezten ez duen egoera sozioekonomikoaren bilakaerak (hazkunde ekonomikoa, langabezia, migrazio ...) egindako aldaketen ondorioak etengabe behatzea egokia izan dadila egiten dute, haien inpaktua baloratzeko asmoarekin.

Bestalde, etxebizitza hutsaren gaineko kanona ezartzeak eta udal-mailako erregistroak sortzeak, horien abiarazteak sortarazten dituen zailtasunei (kostua eta eraginkortasuna) aurre egiten die, hainbat udaletan ziurgabetasuna sortuz, duen interesetik adostasun-maila altua lortzeaz haratago.

Berriz ere, udal-esparruan aurreratuagoak dauden ekimenen jarraipenak eta horien hedapenak eta, horrekin batera, haren lege-zehaztapenak eska ditzakeen mugek neurri horren eraginkortasuna lagundu dezakete, biztanle guztiek etxebizitza eskuratzeko aukera izatearekiko gizarte-sentsibilizazioa erraztuz.



Merkaturatze/bitartekotza ildo horretan, ASAP Programa osagarri garrantzitsua da jabeek haien etxebizitza hutsak alokatzeko jartzen dituzten oztopoak murrizteko edo ezabatzeke. Horri buruz egindako ebaluazioek haren diseinua eta abiaraztea positiboki baloratu dute. Emaitzak, aldiz, urriak dira oraindik eta eskaria eta eskaintza udal-mailara moldatzea ahalbidetuko duen ahalegin handiagoa eskatzen dute. Hasitako ahaleginak mantendu behar dira, eta dagokion kasuan moldatze-aukerak aztertu behar dira.

3. Eragileen koordinazioa

Erakunde-eragileen eta eragile laguntzaileekin koordinatzeko ahaleginak mantendu behar dira gainjartzerik ekiditeko eta eskura dauden baliabideak musu eraginkorragoan erabiltzeko. Azken urteetan harreman garrantzitsuak mantendu dira zentzu honetan, irismen askotariko emaitzekin. Sareko lana eta lurralde-administrazio ezberdinen arteko eta erakundeen eta sektore pribatuaren arteko lankidetzak garatzen jarraitu behar da, esparru horretan eragile guztiak garrantzitsuak baitira eta etxebizitza eskuratzea bezalako gai korapilatsuari ekitea erraztu baitezakete.

Ebaluazioan parte hartu duen batek adierazi bezala *“neurri guztiek gehi dezakete, emaitzak lortzeko bitartekoak eta helburuak mugatu behar badira ere”*. Zalantzarik gabe, eragileen arteko koordinazioak bitarteko eta helburuen mugatze hori laguntzen du, eta ezinbestekoa da esku-hartze publiko eraginkorrean.

4.- Berrikuntza eta alokairu-politiketan esku-hartze modu berriak

Etxebizitza eskuratzea errazteko formula berritzaileak eskura jartzen dituzten Plan Zuzentzaileak aurreikusitako proiektu pilotuen garapena (...) ezdeusa izan da aztertutako aldian. Gizarte-aldaketa garrantzitsuzko unean gaude: zahartzea, familia tipologia berriak, migrazio ... etxebizitza premian eragin nabaria dutenak. Ikasten, aukera berriak sortzen eta beste lurraldetan identifikatutako praktika onak transferitzen jarraitu behar da, gizarte erronka berriei arrakastabermea handiagoekin ekin ahal izateko asmoarekin.