



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Etxebizitzaren Euskal Behatokiarentzako azterlanak eta txostenak

Autonomia-erkidegoetako alokairu-
politikei buruzko txosten konparatiboa



Aurkibidea

Aurkezpena	3
1. Abiapuntua: estatuko autonomia-erkidegoetako alokairuari lotutako adierazle nagusiak	4
1.1. Etxebizitza-parkearen eta alokairu-erregimeneko etxeen bilakaera autonomia-erkidegoetan, 2001-2011	4
1.2. Alokairuko etxebizitza autonomia-erkidegoetan 2014an	7
1.3. Alokairuan eskaintako etxebizitzaren prezioa	9
1.4. Alokairuko etxebizitza eskuratzea	13
2. Alokairua sustatu eta bultzatzeko politikak estatuan	15
3. Autonomia-erkidego hautatu batzuetako politiken azterketa konparatiboa	19
3.1. Alokairu-politikak EAEn	20
3.2. Alokairu-politikak Nafarroako Foru Erkidegoan	27
3.3. Alokairu-politikak Asturiasko Printzerrian	31
3.4. Alokairu-politikak Valentiako Erkidegoan	35
3.5. Alokairu-politikak Andaluzian	40
3.6. Alokairu-politikak Katalunian	44
3.7. Alokairu-politikak Madrilgo Erkidegoan	49
4. Ondorio nagusiak eta joerak	53

Aurkezpena

Gobernu autonomikoen eta gobernu zentralak azken urteetan alokairua sustatzeko garatu dituzten politika eta programen azterketa konparatiboa egitea da txosten honen helburua.

Txostenaren lehen kapituluak, eta abiapuntu gisa, Estatu alokairu-merkatuari lotutako adierazle nagusiak azalduko dira. Azterketan ikus daitekeenez, alokairu-erregimeneko eskaintzaren eta eskariaren joeren eta ezaugarri nagusien berri zehatza eskainiko duen informazio estatistiko nahikorik ez izatea da autonomia-erkidegoen funtsezko erronketako bat, abiapuntu horretatik errazagoa izango bailukete etxebizitza-plan autonomikoetan egokitasun-maila handiagoa eskuratzea.

Bigarren kapituluak azken urteetan etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Planaren bidez garatu den estatuko etxebizitza-politika eta alokairuaren esparruko laguntza bereziak aurkeztuko dira.

Hirugarren kapituluak, autonomia-erkidegoen hautaketa zabala aurkeztuko dugu, eta ikusiko dugu, krisiaren gainera ere, azken urteetan autonomietako gobernuek alokairua sustatzeko orotariko politikak egin dituztela (2015eko maiatzeko hauteskunde autonomikoetara bitarteko egoera agertzen da lanean).

Ilde beretik, azterketa honen bidez ikusi ahal izan dugu etxebizitza-politiken jarraipena eta ebaluazioa egiteko prozesuek orotariko formalizazio-mailak izan dituztela. Salbuespen gisa aipatu behar dira programak aztertu eta baloratzeko baliabideak bideratzen dituzten gobernu autonomikoak.

Azkenik, laugarren kapituluak azterlanaren emaitza eta ondorio nagusien zeharkako azterketa egin da.

1. Abiapuntua: estatuko autonomia-erkidegoetako alokairuari lotutako adierazle nagusiak

Alokairuaren esparruari hurbilpen egokia egiteko, ezinbestekoa litzateke Estatuko autonomia-erkidegoetako etxebizitza-parkearen garrantziaren eta ezaugarrien berri zehatza emango ligukeen berariazko estatistika izatea. Nolanahi ere, funtsezko bi iturri estatistiko erabiliz autonomia-erkidegoetako alokairuaren azterketa konparatiboaren hurbilpena egiteko aukera dugu:

- EINen biztanleriaren eta etxebizitzaren errolda: eraikinei buruzko informazioa eta etxebizitzetako lotutako estatistika eskuratu dezakegu bertan (estatuko parkearen % 10en berri dakar), nahiz eta hamar urtean behingo datuak baizik jaso ez.
- EINen bizi-baldintzei buruzko inkesta (aurrerantzean, BBI): urtean behin etxebizitza-parkea zenbatesteko aukera ematen du, Espainiako familien bizi-baldintzei buruzko azterketaren esparruan. Erroldaren lagin estatistikoaren zabaltasuna kontuan hartuta, aitortu behar da eragiketa horrek BBIk baino sendotasun estatistiko handiagoa duela; alabaina, BBIk informazio eguneratuagoa eta urtetik urterako segidak eskaintzen ditu.

1.1. Etxebizitza-parkearen eta alokairu-erregimeneko etxeen bilakaera autonomia-erkidegoetan, 2001-2011

2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Erroldak emandako datuen arabera, alokairuko etxebizitzaren parkeak % 17,1 egin du gora 2001etik 2011ko tarte horretan. Hazkunde handi hori jabetzako etxebizitzaren parkeak izandako gorakada baino handixeagoa izan da eta, ondorioz, alokairuak Estatuko etxebizitza guztiekiko duen pisu erlatiboak gorakada apala izan du tarte horretan: % 11,4koa zen 2001ean, eta % 13,5koa 2011n.

Hazkunde erlatibo hori Estatuko autonomia-erkidego gehienetan gertatu da, Kanarietan eta Extremaduran izan ezik. Bi autonomia-erkidego horietan alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa apaldu egin da, 2001etik 2011ra bitartean alokairuko etxebizitzaren parkeak hazkunde nabarmena izan duen arren.

Gainerako autonomia-erkidegoetan alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboak aurrerakada nabarmena izan du, are handiagoa Gaztela-Mantxan (% 6,8 ziren 2001ean eta % 10,3 ziren 2011n) eta Madrilgo Autonomia Erkidegoan (% 13,6tik % 17,4ra). EAERI dagokionez, alokairuko etxebizitzaren parkeak nabarmen egin du gora (+% 11,8), eta baita haren pisu espezifikoak ere: % 7,3koa zen 2001ean eta % 9,8koa 2011n.



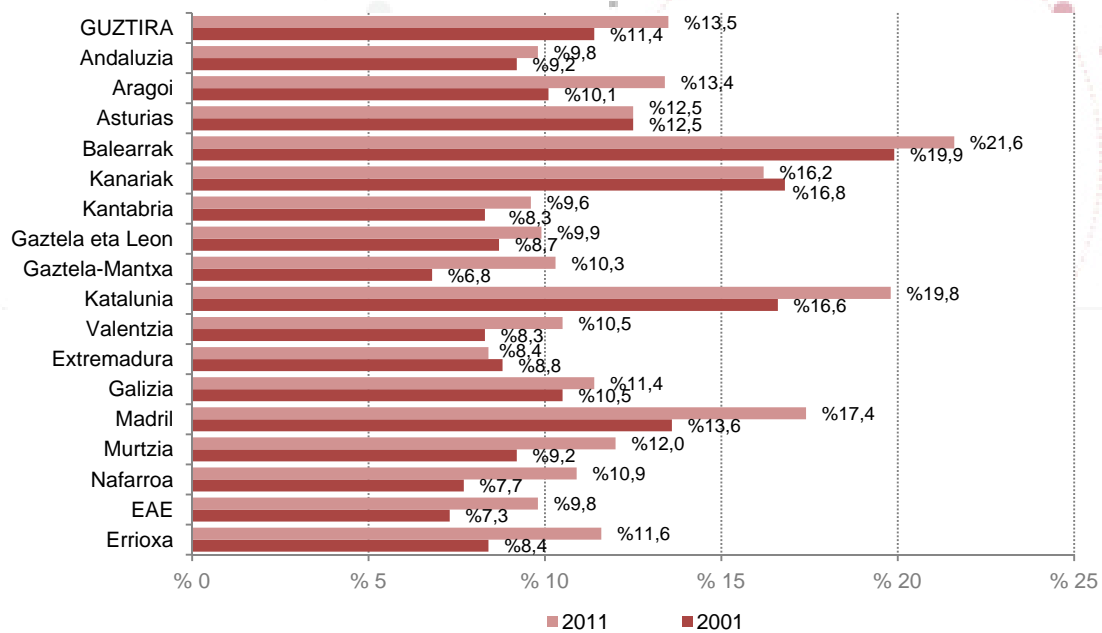
Alokairuko etxebizitza-parkearen bilakaera autonomia-erkidegoetan 2001-2011 aldian

Autonomia-erkidegoa	2001		2011		% ALDAKETA 2001-2011 aldian
GUZTIRA	1.614.221	% 11,4	2.438.574	% 13,5	% 17,2
Andaluzia	222.002	% 9,2	302.837	% 9,8	% 12,5
Aragoi	44.663	% 10,1	72.372	% 13,4	% 16,3
Asturias	48.795	% 12,5	57.033	% 12,5	% 14,6
Balearrak	60.897	% 19,9	92.785	% 21,6	% 30,4
Kanariak	92.866	% 16,8	128.192	% 16,2	% 23,2
Kantabria	15.214	% 8,3	22.749	% 9,6	% 12,5
Gaztela eta Leon	77.286	% 8,7	103.159	% 9,9	% 11,6
Gaztela-Mantxa	41.574	% 6,8	81.282	% 10,3	% 13,3
Katalunia	384.423	% 16,6	582.701	% 19,8	% 25,2
Valentzia	123.841	% 8,3	207.996	% 10,5	% 13,9
Extremadura	32.115	% 8,8	35.730	% 8,4	% 9,7
Galizia	94.524	% 10,5	120.776	% 11,4	% 13,4
Madril	255.254	% 13,6	428.669	% 17,4	% 22,9
Murtzia	34.810	% 9,2	62.070	% 12,0	% 16,4
Nafarroa	14.618	% 7,7	27.155	% 10,9	% 14,4
Euskal Autonomia Erkidegoa	53.880	% 7,3	87.233	% 9,8	% 11,8
Errioxa	8.529	% 8,4	15.096	% 11,6	% 14,9

Iturria: Biztanle eta Etxebizitzen Errolda EIN

2001-2011 hamarkadan etxebizitzen parkeak izan duen bilakaeraren ondorioz, Balearrak dira alokairuko etxebizitzen parkeak garrantzi erlatibo handiena duen autonomia-erkidegoa. Hala, bost etxebizitzetatik bat baino gehiago alokairu-erregimenekoak dira bertan (% 21,6). Ondoren datoz Katalunia (% 19,8), Madrilgo Autonomia Erkidegoa (% 17,4) eta Kanariak (% 16,2). Beste muturrean, alokairu-erregimeneko etxebizitzen pisu espezifikoak % 10etik beherakoa da Gaztela eta Leonen (% 9,9), Euskal Autonomia Erkidegoan (% 9,8), Kantabrian (% 9,6) eta Extremaduran (% 8,4).

Alokairuko etxebizitzen pisu erlatiboa etxebizitza nagusien kopuru osoarekiko, 2001-2011



Iturria: Biztanle eta Etxebizitzen Errolda EIN

Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Erroldaren datuek alokairu-erregimeneko etxeak ezaugarritzen laguntzen digu. Erroldak emandako informazioa aztertuz, alokairuko erregimenean dauden etxeen ezaugarri nagusietako bat nabarmen daiteke: etxeen kideen nazionalitatea.

Estatuan, espainiar nazionalitatea ez daukan kideren bat dagoen bi etxetik bat alokairu-erregimenean dago. Kide guztiak espainiar nazionalitatea duten etxebizitzekin alderatuz gero, ikusiko dugu lehen kasuan ehuneko hori sei aldiz handiagoa dela, bigarren kasuan % 8,4 baizik ez baitaude alokairu-erregimenean.

Alde handi hori Estatuko autonomia-erkidego guztietan ikusten da. Are gehiago, kideren batek espainiar nazionalitatea ez duten etxeetan alokairu-erregimena % 60 ingurukoa izan daiteke erkidego batzuetan. Adibidez, Aragoi (% 60,5) eta Katalunia (% 58,6).

Alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa, kideen nazionalitateen arabera, 2011

	Kide guztiak espainiar nazionalitatea dute	Kideren batek ez du espainiar nazionalitatea
Estatua, guztira	% 8,4	% 49,9
Andaluzia	% 6,6	% 39,6
Aragoi	% 7,2	% 60,5
Asturias	% 10,2	% 51,7
Balearrak	% 12,6	% 50,8
Kanariak	% 10,8	% 40,9
Kantabria	% 6,6	% 47,6
Gaztela eta Leon	% 6,9	% 55,0
Gaztela-Mantxa	% 5,3	% 55,8
Katalunia	% 12,7	% 58,6
Valentziako Erkidegoa	% 5,3	% 36,9
Extremadura	% 6,7	% 51,1
Galizia	% 9,4	% 46,6
Madrilgo Erkidegoa	% 10,1	% 57,5
Murtziako Eskualdea	% 5,6	% 46,6
Nafarroako Foru Erkidegoa	% 5,5	% 55,9
Euskal Autonomia Erkidegoa	% 6,1	% 56,9
Errioxa	% 5,3	% 56,5

Iturria: Biztanle eta Etxebizitzaren Errolda EIN

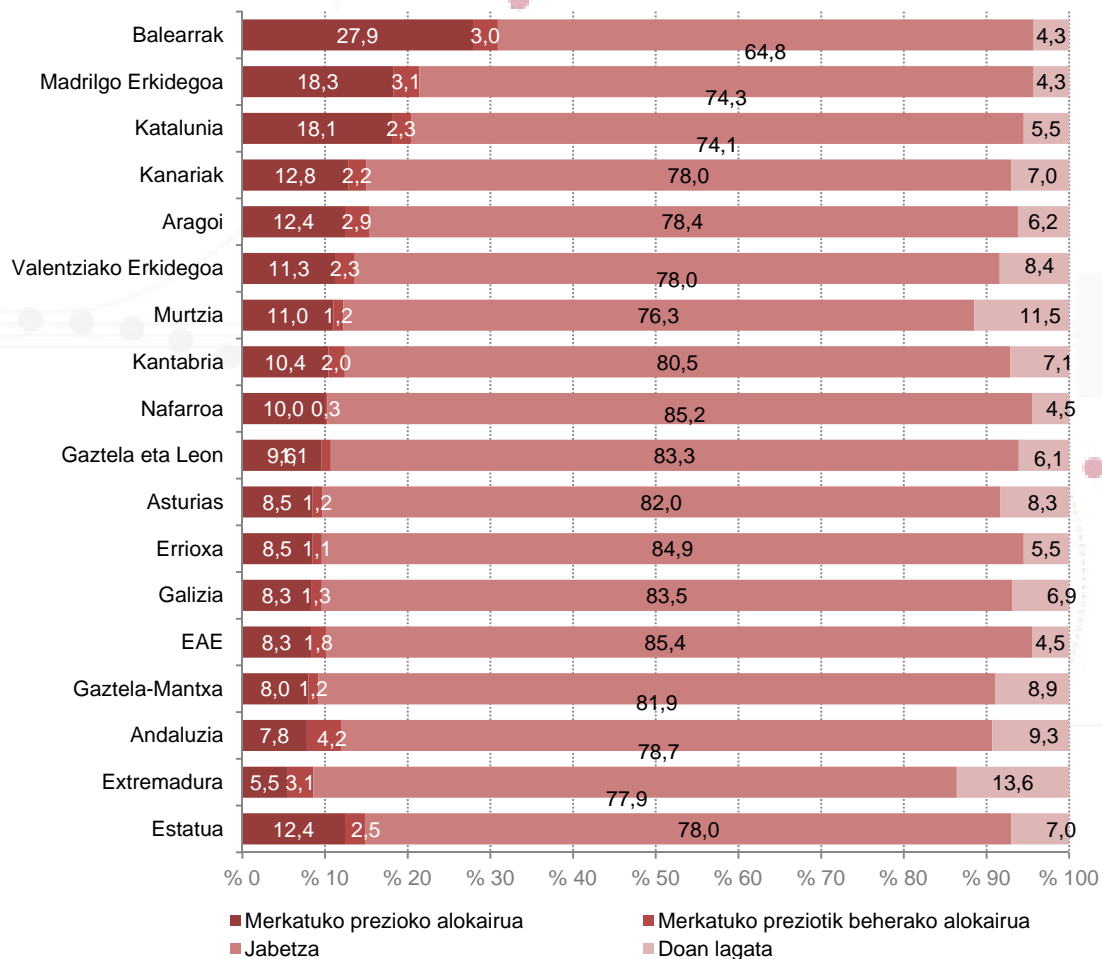
1.2. Alokairuko etxebizitza autonomia-erkidegoetan, 2014an

EINen BBlaren informazioak Estatuko autonomia-erkidegoetako etxebizitzaren eta baldintzen aldagai eta adierazleei buruzko urteko ikuspegia eskaintzen du.

Aldagai horien artean, merkatu-prezioa nahiz gutxiago ordainduz alokairu-erregimenean dauden etxeen pisu erlatiboari buruzko informazioa ematen du.

Inkesta horren emaitzek adierazten digutenez, 2014. urtean Estatu osoan % 14,9ko pisu erlatiboa zuen alokairuak (% 12,4 merkatu-prezioan ordaindutako alokairuak eta % 2,5 gutxiago ordaindutako alokairuak). Ehuneko hori jabetzak duen pisu erlatiboa (% 78,4) baino bost bider txikiagoa da.

Estatuko autonomia-erkidegoetako etxebizitzak, erregimenaren arabera. 2014

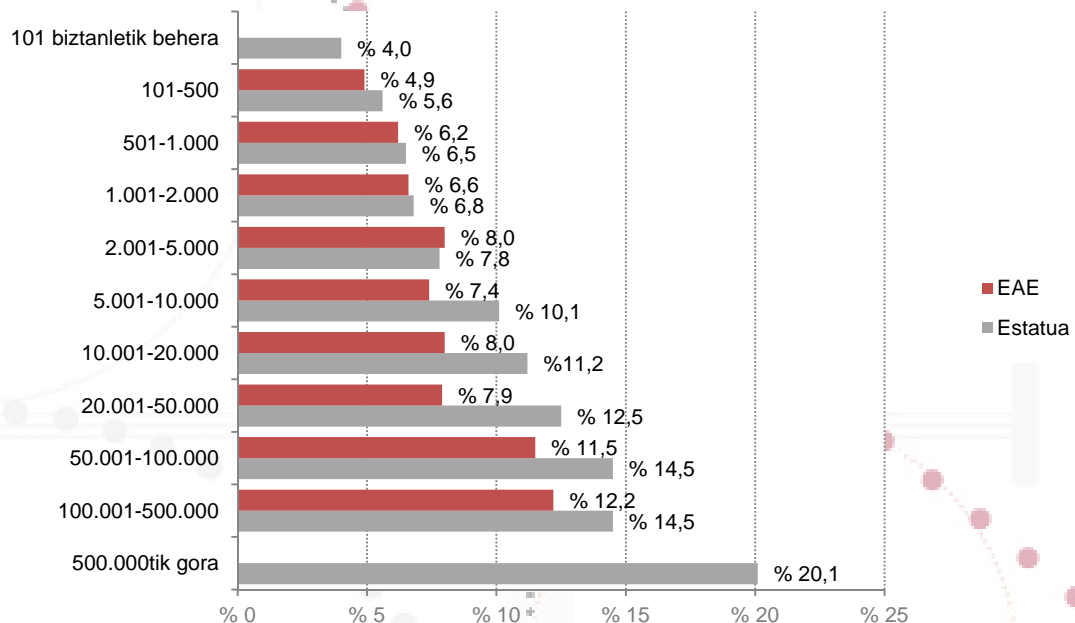


Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. EIN

Alokairuko etxebizitzaren pisu espezifiko handiagatik nabarmentzen dira Balearrak (familien % 27,9 merkatu-prezioko alokairu-erregimenean daude, eta % 3,0 merkeago ordainduta), Madril (familien % 18,3 merkatu-prezioko alokairu-erregimenean daude, eta % 3,1 gutxiago ordainduta) eta Katalunia (% 18,1 merkatu-prezioko alokairu-erregimenean daude eta % 2,3 gutxiago ordainduta).

BBlak beste datu bat ere ematen digu: alokairuaren pisu erlatiboa udalerraren tamainaren arabera. Hala, ikus daiteke Estatuan nahiz EAEn, zenbat eta udalerrri handiagoa izan, orduan eta pisu erlatibo handiagoa duela alokairuak. Izan ere, 100.000 biztanletik gorako udalerrietan bikoitza da, alokairuaren pisu erlatiboa 5.000 biztanletik beherako udalerrietakoaren aldean.

Familiak etxebizitzaren erregimenaren eta udalerraren tamainaren arabera. 2014



Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. EIN

1.3. Alokairuan eskaintako etxebizitzaren prezioa

1.3.1. EAEko prezioen azterketa, Eusko Jaurlaritzaren estatistika ofiziala oinarri hartuta

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak EAEko etxebizitzaren eskaintzari buruzko estatistika eskaintzen du, eta EAEn alokairuan nahiz jabetzan eskaintzen diren etxebizitzaren urtetik urterako bilakaerari buruzko segida interesgarria eskura dezakegu horri esker. Esan behar da datu hori EAEn zentratzen dela, halako eragiketa estatistikoa ez delako egiten ez Estatuan, ez gainerako autonomia-erkidegoetan.

Informazio horri esker jakin dezakegu joan den hamarkadako amaieran krisi ekonomikoa hasi zenetik hona alokairuko etxebizitzaren prezioek behera egin dutela EAEko hiru lurralde historikoetan. Hala, EAEn alokairuak izan zuen prezio gorenaren aldean (968 euro 2008an), % 14,8ko beherakada egon da 2013. urtera arte. 2014an, aldiz, sei urteotako lehen gorakada ikusi da.

Nolanahi ere, alokairuko prezioaren murrizketa horrek hein batean baino ez du orekatu errentek XXI. mendeko lehen hamarkadan zehar izan zuten gorakada handia. Izan ere, 1999tik 2008ra bitartean alokairuaren batez besteko prezioak % 72ko gorakada izan zuten.

EAEn eskaintako etxebizitzaren batez besteko errentak, Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikaren (HEE) arabera. Batez besteko prezioa

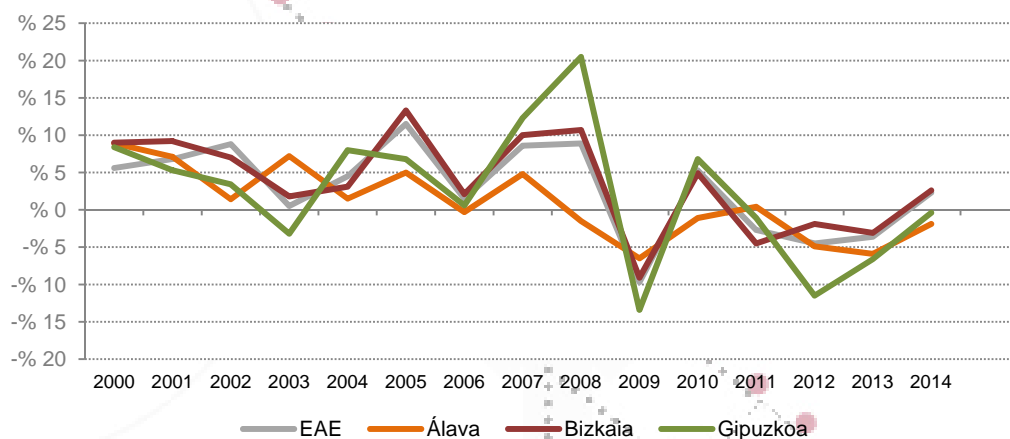


Iturria: EAEko Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika (HEE). Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila

Alokairuaren prezioak Lurralde Historikoaren arabera izan duen bilakaera aztertuz gero, Araba gainerako EAEtik bereizten da, argi eta garbi.

- Araban, batez besteko preziorik altuena 2007an izan zen (908 euro), eta % 41eko igoera izan zen 2000tik 2007ra bitartean. Harrezkero, 2014ra arte % 18raino ere murriztu da prezioa (729 euro).
- Bizkaian eta Gipuzkoan, ostera, alokairuko errentek igoera nabarmena izan dute XXI. mendearen hasieratik 2008ra bitartean (+% 88 Bizkaian eta +% 79 Gipuzkoan). Alabaina, 2008tik 2014ra bitartean izandako beherakada ez da horren handia izan: -% 13koa Bizkaian eta -% 24koa Gipuzkoan.

EAEn eskaintako etxebizitzaren batez besteko errentak, Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikaren (HEE) arabera. Urteko urterako aldaketa, %-tan



Iturria: EAEnko Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika (HEE). Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila

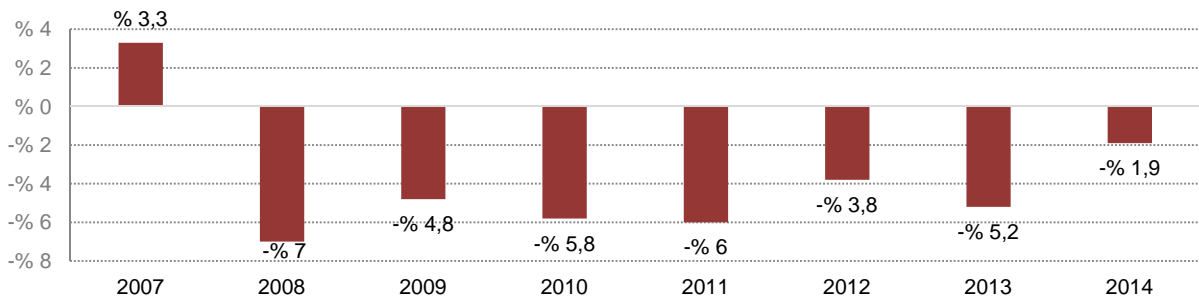
1.3.2. Autonomia Erkidegoetako alokairuko prezioen azterketa konparatiboa

Estatu osoko alokairuen prezioak aztertuko dituen estatistika ofizialik ez dagoenez, Estatuko higiezinaren atari nagusiek aldi-aldi ematen duten informazioa aztertu dugu. Hala, Fotocasa atarian oinarritutako datu zenbaitzuk emango ditugu, hurbilpen-asmo hutsarekin, eta behintzat autonomia-erkidegoen arteko gutxi gorabeherako alderaketa eskaini ahal izateko¹.

Informazio horren arabera, prezioak 2008ra hasi ziren jaisten Estatuan, EAEn baino urtebete lehenago, eta (beti ere informazio-iturri horren arabera), HEEn agertzen dena baino handiagoa izan zen apaltzea. Hala, 2008az geroztik, atari horretan eskaintzen diren etxebizitza ugarien batez besteko prezioaren adierazleak etengabeko beherakada izan du Estatuan (% 5 ingurukoa, 2012an eta 2014an izan ezik).

¹ http://www.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencies/Metodologia_alquiler.pdf

**Autonomia Erkidegoetan eskaini diren etxebizitzaren errentaren azterketa konparatiboa².
Espainiako alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioaren urtetik urterako aldaketa.**

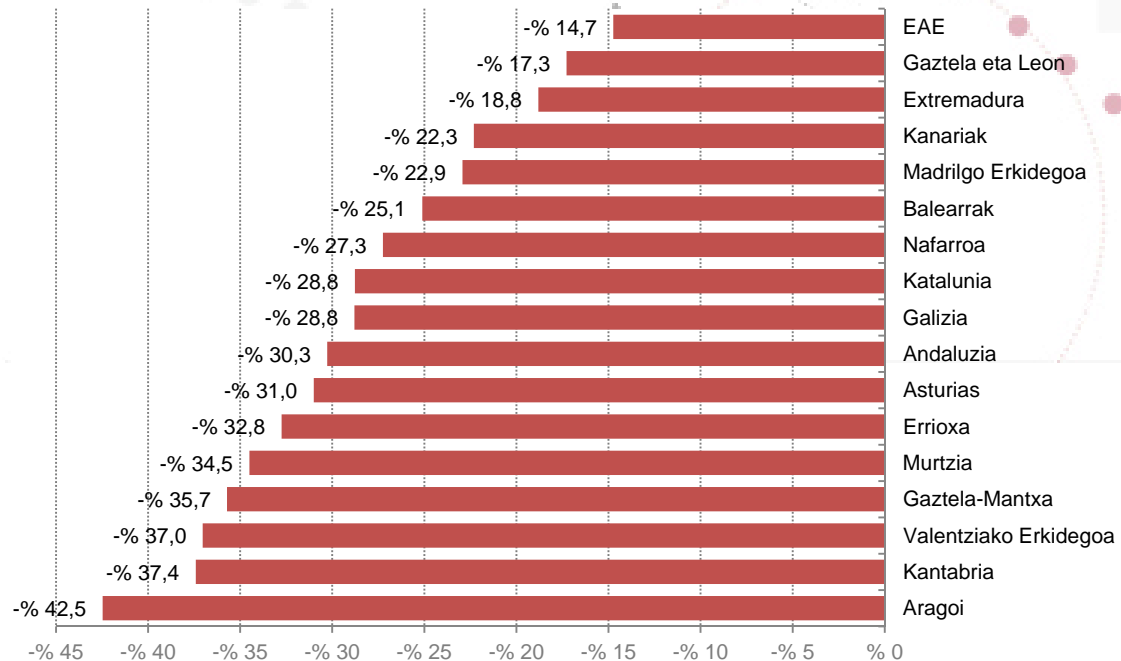


Iturria: Fotocasa

2014ko abenduan, alokairuko etxebizitzetako metro koadro bakoitzaren prezioa hilean 6,77 €-koa zen batez beste (2013ko amaieran, 6,90 €). 2007an izandako prezio gorenarekin alderatuz gero (10,12€/m²) % 33ko beherakada izan da, beraz.

Prezio historiko altuenen aldean alokairuko prezioen beherakada handiena izan duten autonomia-erkidegoak hauek dira: Aragoi (-% 42,5), Kantabria (-% 37,4), Valentziako Erkidegoa (-% 37) eta Gaztela-Mantxa (-% 35,7). Prezio historiko gorenaren aldean beherakada txikiena izan duten autonomia-erkidegoen buruan dago Euskal Autonomia Erkidegoa (-% 14,7 guztira), eta ondoren datoz Gaztela-Leon (-% 17,2) eta Extremadura (-% 18,8).

Prezio historiko gorenetatik 2014ra bitartean autonomia-erkidegoetan izan den aldaketa metatua



Iturria: Fotocasa

² http://www.fotocasa.es/Portals/49/Static/Tendencias/Metodologia_alquiler.pdf

Azken urteetan prezioen beherakada moteldu egin da eta, hala, 2014an, lehen aldiz, autonomia-erkidego batek ere ez du izan % 5 baino beherakada handiagoa. 2014ko beherakada handiena Gaztela-Mantxan izan da (-% 3,4), eta ondoren Asturiasen (-% 3,2) eta Nafarroan (-% 2,9). Beste autonomia-erkidego batzuetan, hala nola Balearretan, Katalunian eta EAEn, alokairuek gorakada garrantzitsua izan dute (% 6 baino handiagoa).

Bilakaera horren ondoren, EAEn dago alokairuaren batez besteko preziorik altuena, eta bera da metro koadro bakoitzeko 10 eurotik gorako prezioa duen erkidego bakarra. Zehazki, bigarren erkidegoan, Madrilen, baino %10 gehiago. Nabarmentzekoa da Katalunian (metro koadroko 8,8 € hilean) eta Balearretan (metro koadroko 7,36 € hilean) izan ezik, gainerako autonomia-erkidegoetan metro koadroaren prezioa hilean 7 eurotik beherakoa dela.

Alokairuko etxebizitzaren prezioak 2014an batez beste izan duen aldaketa autonomia-erkidegoaren arabera, eta Estatuko batez besteko prezioarekiko diferentziala

Autonomia Erkidegoa	2014ko abendua	Urtetik urterako aldaketa (%)	Estatuko batez bestekoarekiko diferentziala
Euskal Autonomia Erkidegoa	10,02 €	% 6,1	% 48,0
Madril	9,10 €	% 0,6	% 34,5
Katalunia	8,86 €	% 6,5	% 30,9
Balearrak	7,36 €	% 6,7	% 8,8
Nafarroa	6,63 €	-% 2,9	-% 2,1
Kantabria	6,39 €	% 0,0	-% 5,7
Aragoi	6,24 €	% 0,0	-% 7,8
Asturias	5,97 €	-% 3,2	-% 11,8
Kanariak	5,93 €	% 1,8	-% 12,4
Andaluzia	5,87 €	% 0,0	-% 13,4
Gaztela eta Leon	5,50 €	-% 0,6	-% 18,8
Galizia	5,26 €	-% 1,7	-% 22,2
Valentziako Erkidegoa	5,11 €	% 0,2	-% 24,6
Errioxa	4,92 €	-% 2,1	-% 27,3
Murtziako Eskualdea	4,83 €	-% 2,3	-% 28,6
Gaztela-Mantxa	4,66 €	-% 3,4	-% 31,2
Extremadura	4,50 €	% 0,5	-% 33,6
Estatua	6,77 €	-% 1,9	-

Iturria: Fotocasa

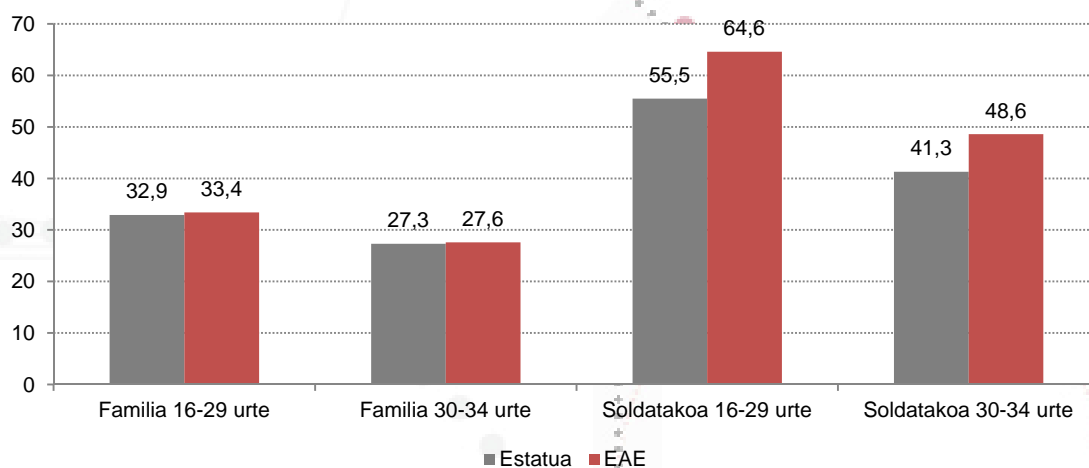
1.4. Alokairuko etxebizitza eskuratzea

Aurretiaz aztertu dugun informazioari esker, uler dezakegu zer-nolako zailtasunak dituen Estatuan dagoen eskari potentzialaren zati handi batek alokairuko etxebizitza eskuratzeko. Alokairuaren prezioak handia izaten jarraitzen du, azken urteetan izandako beherakadaren gaineratik ere.

Testuinguru horretan, ondoriozta dezakegu errenta baxua edo ertaina duten kolektiboentzat oraindik orain zaila dela etxebizitza eskuratzea. Kolektibo horientzat alokairua aukera egokia izan liteke, dela era iraunkorrean, dela jabetzako etxebizitza eskuratzen duten bitartean.

Hori frogatzeko Gazteriaren Kontseiluaren Emantzipazioaren Behatokia jo dezakegu. Izan ere, 16-29 urte eta 30-34 urte bitarteko pertsonak jabetzako edo alokairuko etxebizitza eskuratzeari lotutako hainbat adierazle ematen ditu erakunde horrek hiru hilabetearen behin.

16-29 urte eta 30-34 urte bitarteko familiek eta lanpekoek alokairuko etxebizitza eskuratzearen kostua



Iturria: Gazteriaren Kontseiluko Emantzipazioaren Behatokia

2014ko laugarren hiruhilekoko informazioaren arabera, Estatuan familia gazte batek (16-29 urte) alokairuko etxebizitza eskuratzeko kostua beraien diru-sarreraren % 32,9koa da, eta beren sarreraren % 27,2koa 30-34 urte bitarteko kideak dituzten familien kasuan. Etxebizitza eskuratzeko kostua soldatako pertsona bakar baten esku geldituz gero, kostua beraren sarreraren % 55,5koa eta % 41,3koa da batez beste Estatuan, hurrenez hurren.

EAEren kasuan antzeko egoera antzematen du Behatokiak, bertan ere alokairua eskuratzeko zailtasuna nabarmentzen baita gazteen artean. EAEko familia gazteek (16-29 urte) alokairuko etxebizitza eskuratzeko, diru-sarreraren % 33,4 erabili beharko dute; 30-34 urteko familien kasuan, berriz, diru-sarreraren % 27,6.

Etxebizitza pertsona bakar batek eskuratu nahi izanez gero, berriz, 16-29 urte bitarteko gazteek hileko diru-sarreraren % 64,6 erabili beharko dute horretarako. 30-34 urte bitarteko pertsonen kasuan, sarreraren % 48,6 erabili beharko dute.

Gainerako autonomia-erkidegoetan ere, zaila da alokairuko etxebizitza eskuratzea³. Nolanahi ere, eskualde batzuetan kostuak ahalegin ekonomiko txikiagoa eskatzen du. Adibidez, Asturiasen hileko diru-sarreraren % 16,8 erabili beharko dute, Extremaduran % 19,1, Errioxan % 20,1 eta Gaztela-Leonen % 21,2.

Aitzitik, beste erkidego batzuetan 30 urtetik beherako gazteek zailagoa izango dute alokairua eskuratzea, hala nola Katalunian (diru sarreraren %36,5 beharko dute) eta Madrilan (% 36,1).

Gazteek alokairua eskuratzeko kostua (16-34 urte bitartean)

	16-29 urte	30-34 urte bitarteko soldatakoak
Estatua	% 32,9	% 27,2
Andaluzia	% 33,7	% 27,8
Aragoi	% 26,8	% 22,2
Asturias	% 20,4	% 16,8
Balearrak	% 34,3	% 28,4
Kanariak	% 32,3	% 26,7
Kantabria	% 31,2	% 25,8
Gaztela-Mantxa	% 30,0	% 24,8
Gaztela eta Leon	% 25,7	% 21,2
Katalunia	% 36,5	% 30,1
Valentziako Erkidegoa	% 34,0	% 28,1
Extremadura	% 23,1	% 19,1
Galizia	% 26,6	% 22,0
Madril	% 36,1	% 29,8
Murtzia	% 23,2	% 19,1
Nafarroa	% 27,0	% 22,3
Euskal Autonomia Erkidegoa	% 33,4	% 27,6
Errioxa	% 24,3	% 20,1

Iturria: Espainiako Gaztearen Kontseilua. Emantzipazioaren Behatokia. 2014ko 4. hiruhilekoa

³ Gazte baten (edota familia gazte baten) erosahaltenaren eta merkatuko alokairuaren hileko zenbatekoaren arteko erlazioa, guk geuk zenbatetsi duguna. Ez dira kontuan hartu hobariak eta zerga-kenkariak, ez eta alokairu-kontratua egiteko exijitzen diren bermeak (fidantzak, abalak eta abar) ere.

2. Alokairua sustatu eta bultzatzeko politikak estatuan

Kapitulu honetan, alokairuko etxebizitza-politiken estatuko esparru orokorra azalduko da. Etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Plana eta alokairua sustatzeko laguntza bereziak aztertuko dira bereziki. Hein handi batean, autonomia-erkidego guztiak barneratu eta txertatu dituzte jarduera-ildo horiek euren etxebizitza-programa autonomikoak diseinatu eta ezartzean.

2013-2016 aldirako Etxebizitzaren Estatu Plan berriak bi ardatz nagusiren inguruan egituratzen du laguntza-sistema.

- Alokairua sustatzea.
- Hiri-birgaitzea, -berritzea eta -berroneratzea bultzatzea.

Aurreko plana etxebizitzaren sustapena eta eraikuntza bultzatzean zentratu eta jabetzako etxebizitza lehenesten zuen. Orain, ordea, politika hori utzi eta alokairua sustatzea eta eraikuntza-sektorea suspertzea lehenesten dira, higiezinen merkatuaren egoera ekonomiko-finantzario eskasari erantzuna eman nahian.

Planeko laguntzen kudeaketa eta finantzaketa autonomia-erkidego eta -hiriekin esku daude eta programak egokitzeko aukera ematen die, gutxieneko eta gehieneko mugen baitan. Autonomia-erkidegoen eta Estatuaren arteko lankidetzaren burutzeko hitzarmenak daude; bertan zehazten dira, besteak beste, urtean eman beharreko zenbatekoak, elkarrekin finantzatzeko eta kudeatzeko konpromisoak, kontrola eta jarraipena egiteko bideak... Ildo beretik, zenbat jarduketara egingo diren ere zenbatesten da. Elkarrekin finantzatzeko jarduketak lehenesten ditu eta, hitzarmenak eta kontratuak erabiliz, ekimen pribatuaren partaidetza ere sustatzen du, erakunde kolaboratzaileen bidez.

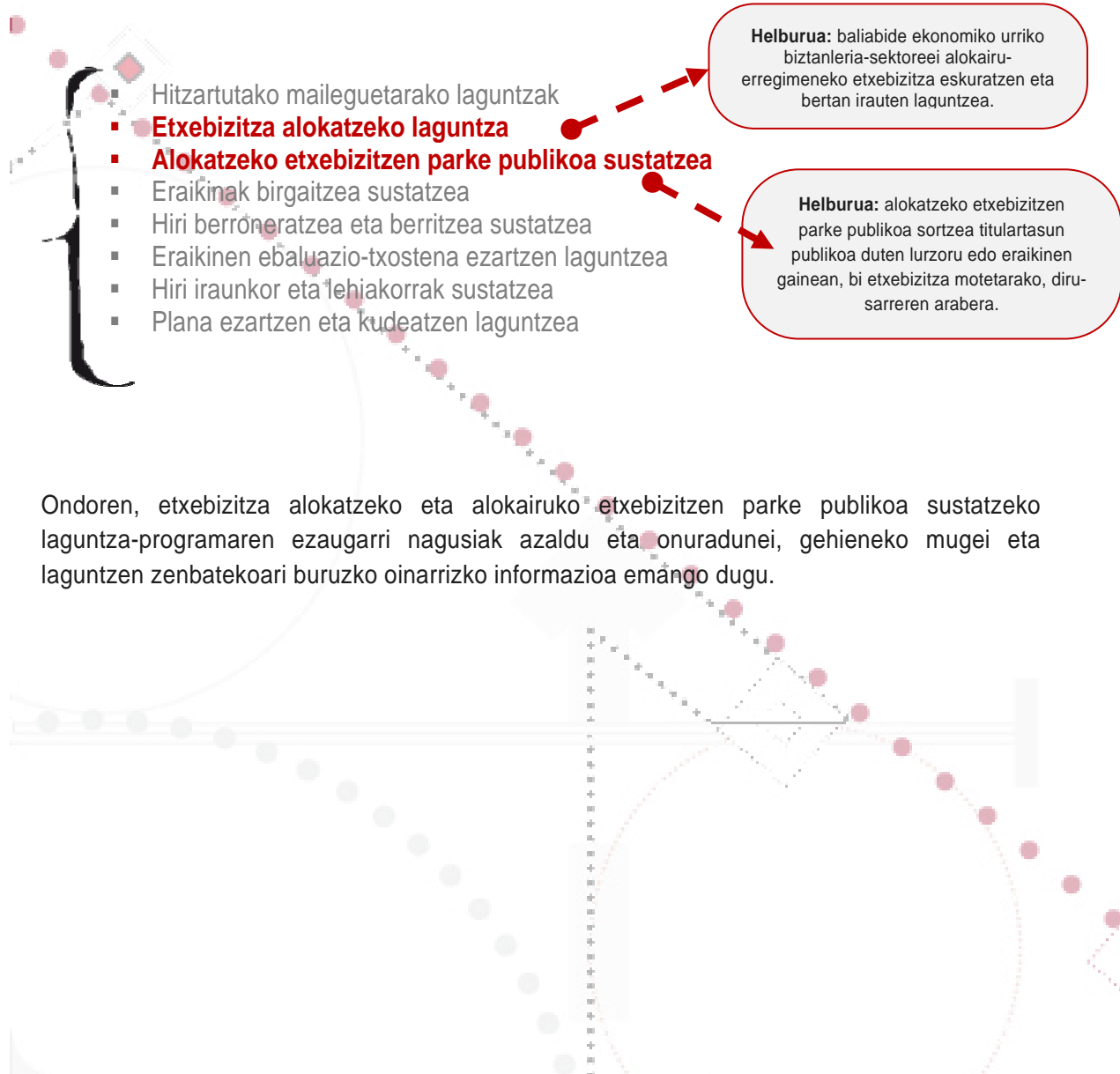
EAEk, Nafarroako Foru Erkidegoak (biek ala biek baliabide propioez finantzatzeko etxebizitza-politikak dituztelako) eta Madrilgo Erkidegoak izan ezik, gainerako autonomia-erkidego guztiak sinatu dituzte lankidetzaren hitzarmenak Sustapen Ministerioarekin 2014an.

Estatu Plana burutzeko lankidetzaren hitzarmenak sinatu dituzten autonomia-erkidegoen zerrenda

Andaluzia	Gaztela eta Leon	Murtzia
Aragón	Gaztela-Mantxa	Valentzia
Asturias	Katalunia	Ceuta
Balearrak	Extremadura	Melilla
Kanariak	Galizia	
Kantabria	Errioxa	

Iturria: Sustapen Ministerioa

Planaren helburua: etxebizitza duina eta egokia izatea eta baliabide gutxien dituzten biztanleei etxebizitza eskuratzen laguntzea. Planak 8 programa biltzen ditu, horietako bi berariaz alokairua sustatzeko neurriak bultzatzeko asmoz.



Ondoren, etxebizitza alokatzeko eta alokairuko etxebizitzaren parke publikoa sustatzeko laguntza-programaren ezaugarri nagusiak azaldu eta onuradunei, gehieneko mugei eta laguntzen zenbatekoari buruzko oinarrizko informazioa emango dugu.

ETXEBIZITZAK ALOKATZEKO LAGUNTZA

ONURADUNAK

- Adin nagusiko pertsona fisikoak, betiko eta ohiko bizileku izateko etxebizitzaren alokairu-kontratua dutenak edota sinatzeko asmoa dutenak (katastro-erreferentzia berariaz adierazita).

Ez da laguntza jasoko, baldin eta bizikidetz-unitateko kideren batek Estatuko edozein herritan etxebizitzaren bat jabetzan edota gozamen-eskubidean badu (erabiltzeko ezintasuna dutela egiaztatzen ez badute), errentatzailearekin lehen edo bigarren mailako odolkidetasuna badago, edota errentatzaile gisa jarduten duen pertsona fisikoaren edo juridikoarekin bazkidea edo partaidea bada.

Ezin izango da autonomia-erkidegoak, udalak nahiz beste erakunde edo administrazio publiko batzuek alokairua sustatzeko emandako antzeko beste laguntza batzuekin batera erabili, aparteko ahultasun-kasuetan izan ezik.

DIRU SARREREN ETA ERRENTAREN GEHIENEN K MUGA

Pertsona fisiko batentzat, IPREMa halako hiru (urtean 22.365 euro) da diru-sarreraren gehieneko muga. Zenbateko hori egokitu egiten da bizikidetz-unitateko kideen eta osaearen arabera eta, horri esker, premia handiena duten familiak ere laguntzetan sartuko direla ziurtatzen da. Bizikidetz-unitatea hiru pertsonak edo gehiagok osatzen badute, adin nagusiko lehen pertsonak behin zenbatuko du IPREMa, 14 urtetik gorako pertsona osagarri bakoitzak erdia, eta 14 urtetik beherako pertsona bakoitzak herena.

Ondorio Askotariko Errenta Adierazle Publikoa (IPREM). 2004az geroztik, laguntzak, bekak eta langabeziako sorospenak aitortzeko erreferentziatzat erabiltzen den indizea, lanbide-arteko gutxieneko soldataren lekua hartuta ([3/2004 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 25ekoa](#)).

Familiaren urteko diru-sarreraren zenbatekoa zehazteko neurri-unitatetzat jotzen da, bi aparteko soldatak ere kontuan hartuta. IPREMa urtero argitaratzen da Aurrekontuen Legearen bidez. 2015. urterako 7.455,14 euro dira ([informazio gehiago](#)).

Hileko alokairuak 600 eurokoa edo txikiagoa izan behar du, alokairu garestiak subentzionatzea saihesteko. Autonomia-erkidegoek, Ceutak eta Melillak hortik beherako mugak ezarri ahal izango dituzte laguntza-eskuratzeko gehieneko diru-laguntzetan nahiz alokairuaren zenbatekoan, eta eskatzaileak aukeratzeko baldintza osagarriak eta lehentasun-irizpideak ere erabakiko ahal dituzte.

LAGUNTZAREN ZENBATEKOA

Laguntza alokairuaren araberkoa izango da, alokairua bera baino handiagoa izan ez dadin. Ez da izango alokairuaren urteko zenbatekoaren % 40 baino altuagoa, ez eta urtean 2.400 euro baino handiagoa ere. Hilean ordainduko da eta urtebeterako aitortu. Gero, urtez urte luzatuko da 2016ko abenduaren 31ra arte, laguntza justifikatu zuten arrazoiek bere horretan badiraute.

LAGUNTZA ESKURATZEKO IRIZPIDEAK

Eskatzaileen lehentasun-hurrenkera formula honen emaitzarik handienaren arabera zehaztuko da:

BUS Bizikidetz-unitatearen sarrerak, eurotan

DBUSM Diru-laguntza eskuratu ahal izateko bizikidetz-unitatearen diru-sarreraren gehieneko mugaren zenbatekoa.

Etetik kaleratu dituzten pertsonak lehentasuna izango dute.



ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN PARKE PUBLIKOA SUSTATZEA

ETXEBIZITZA MOTAK

- Alokairuko txandakako etxebizitza. bizikidetzaren guztizko diru-sarrerak IPREMa halako 1,2ra bitartekoak badira, ohiko eta betiko bizileku izango duten bizikidetzaren kide guztien diru-sarrerak aintzat hartuta. Txandakako alokairuaren % 30 gizarte-zerbitzuek hartutako biztanleria-sektoreentzat izango da, eta alokairuari laguntzeko programa ere eskuratu ahal izango dute.
- Alokairu babestuko etxebizitza. bizikidetzaren guztizko diru-sarrerak IPREMa halako 1,2 eta 3 bitartean badira, ohiko eta betiko bizileku izango duten bizikidetzaren kide guztien diru-sarrerak aintzat hartuta.

ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

- Azalera erabilgarria ez da izango 90 m² baino handiagoa.
- Eraikuntza berriko etxebizitza-sustapenak nahiz eraikin publikoen birgaitzearen ondoriozkoak izan ahalko dira.
- Behin betiko kalifikazioaz geroztik, gutxienez 50 urtez mantendu beharko da alokairu-erregimena.
- % 50 gutxienez txandakako alokairura bideratuko da, betiere gainerakoa alokairu babestutzat sailkatzen bada.
- Administrazio Publikoen edo beraien menpeko erakundeek jabetzako lurzoruen gainean eraiki behar dira; elkarrizketa lagako dizkiote, edota azalera-erabilgarria edo erabilgarria administratiboaren bidez, bestela.
- Doan eskuratu ez arren, etxebizitza horietarako lurzoruak erabili ahal izango da. Hirigintza-alarreko araudiak baimentzen duenean, zuzkidurarako sailkatutako lurzoruak ere erabili ahal izango dira horretarako.

ERAKUNDE ONURADUNAK

Administrazio publikoak, zuzenbide publikoko organismo eta erakundeak, onura publikoko fundazio eta elkarteak, eta irabazi-asmorik gabeko GKEak eta erakunde pribatuak. Autonomia-erkidegoekin batera finantzaturako jarduketak eta etxebizitzetarako finantzaketa handiagoa duten jarduketak lehenetsiko dira.

LAGUNTZAREN ZENBATEKOA

- Etxebizitza bakoitzaren azalera araberako laguntza zuzen eta proportzionala, eranskinak kontuan hartu gabe, eta betiere metro koadro erabilgarri bakoitzagatik 250 €-ko muga izanik.
- Dirulaguntzaren muga: jarduketan dirulaguntza jaso dezakeen kostuaren % 30 eta gehienez 22.500 € etxebizitza bakoitzeko.
- Beste administrazio publiko batzuen laguntzekin batera erabili daitezke.

ETXEBIZITZEN ALOKAIUAREN PREZIOA

Alokairuaren prezioa KPlarekin eguneratu ahal izango da eta etxebizitzaren azalera araberakoa izango da, gehi eranskinen azalera % 60.

- Alokairuko txandakako etxebizitza: gehienez 4,7 € hilean azalera erabilgarriko metro bakoitzeko.
- Alokairu babestuko etxebizitza: gehienez 6 € hilean azalera erabilgarriko metro bakoitzeko.

3. Autonomia-erkidego hautatu batzuetako politiken azterketa konparatiboa

■ Kapitulu honetan alokairuari laguntzeko politikak aztertu ditugu. Autonomia-erkidego hautatu batzuei erreparatuko diegu, kontuan hartuta erkidego bakoitzean biztanleek etxebizitza eskuratzeko dituzten arazo eta beharrian bereziei erantzuna emateko garapen- eta bereizketa-maila bai eta Estatu Planarekiko erkidego bakoitzak duen txertatze- eta lerratze-maila. Honako hauek aukeratu ditugu:

- Euskal Autonomia Erkidegoa
- Nafarroa
- Andaluzia
- Asturias
- Katalunia
- Valentziako Erkidegoa
- Madrilgo Erkidegoa

Beste ezeren aurretik argitu behar dugu azterketa gobernu autonomikoen politiketara eta programetara mugatzen dela. Ildo horretan, azpimarratu behar dugu tokiko erakundeek ere udalerrian bertan alokairua sustatzeko lan handia egiten dutela, dela gobernu autonomikoekin hitzartutako programen bidez, dela euren kontura, baliabide propioak erabiliz.

Era berean, atal honetan aurkeztutako azterketa konparatiboaren emaitzak egoki kokatzeko asmoz, adierazi behar dugu prozesuan hainbat muga aurkitu ditugula funtsezko alderdi hauen inguruan:

- Etxebizitza-plan eta -programa autonomikoetan ez da etxebizitza-parke publikoa sustatzera bideratutako programa bereziei lotutako helburu kuantitatibo nahikorik formalizatu eta, ildo beretik, ez da beraien aurrekontu-estalduraren informazio nahikorik zehaztu ere⁴.
- Ia ez dago etxebizitza-politika eta programak ebaluatzeko prozesu eta txostenik, EAEko kasu berezian izan ezik (hein txikiagoan bada ere, Katalunian ere badago zerbait, etxebizitzari buruzko adierazle propioei esker, eta baita Valentziako Erkidegoan ere, Etxebizitzaren Valentziako Behatokiak Etxebizitza Eskuratzeko 2004-2007 aldirako Planari buruzko txostenak prestatu baititu).
- 2015eko ekainean gobernu-aldaketa izan da autonomia-erkidegoetan (guztietan, EAEn eta Katalunian izan ezik). Horregatik, aztertutako alokairuko etxebizitza-politika bat dator atzeraldi ekonomiko sakonak Espainiako autonomia-erkidego askotan eragindako austeritate-politikekin.

⁴ Soilik etxebizitza-sustapenaren kasu zehatzean jo ahal izan dugu Sustapen Ministerioak eskaintako informaziora. Hari esker, sustatutako etxebizitzaren segida historikoa egin ahal izan dugu, bizitzeko erregimenaren arabera eta behin-behineko sailkapenei lotuta. Gobernu Autonomiko bakoitzaren daturik ez duten autonomia-erkidegoetarako erabili da.

3.1. Alokairu-politikak EAEn

Alokairua sustatzea da 2013-2016 aldirako Etxebizitza Plan Zuzendariaren lehentasunetako bat, eta haren bi ardatz estrategikotan jasotzen da: alde batetik, alokairuko etxebizitza berria sustatzen laguntzea eta, beste alde batetik, etxebizitza erabilia merkaturatzen laguntzea. Hiru ildo nagusi zehaztu dira bi helburu horiek lortzeko:

- Alokairu-erregimeneko etxebizitza berriak zuzenean sustatzea.
- Dirulaguntzen bidez, hirugarrenei alokairuko erregimena sustatzen laguntzea.
- Etxebizitza hutsak alokairu babestura bideratzen laguntzea.

Enplegu eta Gizarte Politika Sailak alokairua sustatzeko asmoz zehaztu dituen politiken helburu nagusia zera da: Plan-Zuzendariaren indarraldia amaitzen denean, etxebizitza-parke publikoaren % 26 babestutako errendamendu-erregimenean egotea, hau da, 20.000 etxebizitza babestu alokairuan egotea.

2013-2016 aldirako Etxebizitza Planak helburu global batzuk zehazten ditu; besteak beste, alokairuaren esparruko berriazko jarduketetarako helmuga kuantitatiboak, alokairuko etxebizitza berrien sustapenari eta errendamendua sustatzeko beste programa batzuei lotutakoak.

2013-2016 aldirako Etxebizitza Plan Zuzendariaren helburu kuantitatibo globalak

	2013	2014	2015	2016	2013-2016 aldian guztira
ETXEBIZITZA BERRIA SUSTATZEKO JARDUKETAK	1.750	1.850	2.050	2.350	8.000
Alokairua, guztira	550	750	1.100	1.550	3.950
ADA	350	400	400	500	1.650
Alokairuko etxebizitza soziala	200	100	200	300	800
Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunpekoak	+	100	200	300	600
Alokairuko etxebizitza babestuak, erosteko aukerarekin	+	150	300	450	900
Salmenta guztira	1.200	1.100	950	800	4.050
Saltzeko etxebizitza babestuak eta itunpekoak	1.200	900	800	700	3.600
Salgai dauden etxebizitza tasatu autonomikoak	+	150	100	50	300
Salgai dauden udal etxebizitza tasatuak	=	50	50	50	150
Agente sustatzailea	1.750	1.850	2.050	2.350	8.000
Saila	250	200	300	400	1.150
Visesa	500	600	650	700	2.450
Udalak eta udal sozietateak	200	250	250	300	1.000
Pribatuak	800	800	850	950	3.400
ETXEBIZITZARI LOTUTAKO BESTE JARDUKETA BATZUK					
Etxebizitza hutsa eta alokairu libreko bitartekaritza	5.680	5.800	6.300	6.750	8.080
Etxebizitza hutsa mugiaraztea - Bizigune programa	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
Alokairu-bitartekaritzako programa berria - ASAP programa	280	350	700	1.000	2.330
Alokairurako etxebizitza babestuak erosteko programa berria		50	200	100	650
Alokairurako etxebizitza hutsak birgaitzeko programa berria		50	200	100	650
Hiriak eraberritzeko eta birgaitzeko prozesuetan sortutako etxebizitza berriak		700	1.000	1.250	2.950
Etxebizitzarako prestazio osagarria	25.100	27.000	27.000	27.000	106.100

Iturria: Etxebizitza Plan Zuzendaria, 2013-2016

460.0383.933 euroko aurrekontua zenbatetsi da 2013-2016 aldirako aurreikusitako helburuak eskuratzeko. Alokairua sustatzeak hartzen du aurrekontu horren zatirik handienetakoa: aurrekontu osoaren % 25, zehazki. Aurrekontuaren % 29 hartzen duen beste partida batean biltzen dira etxebizitza hutsak mugiarazi eta alokairurako bitartekaritza-programa, partikularrentzat alokatzera bideratutako babes publikoko etxea erosteko programa berria eta alokairurako etxebizitza hutsak birgaitzeko programa berria.

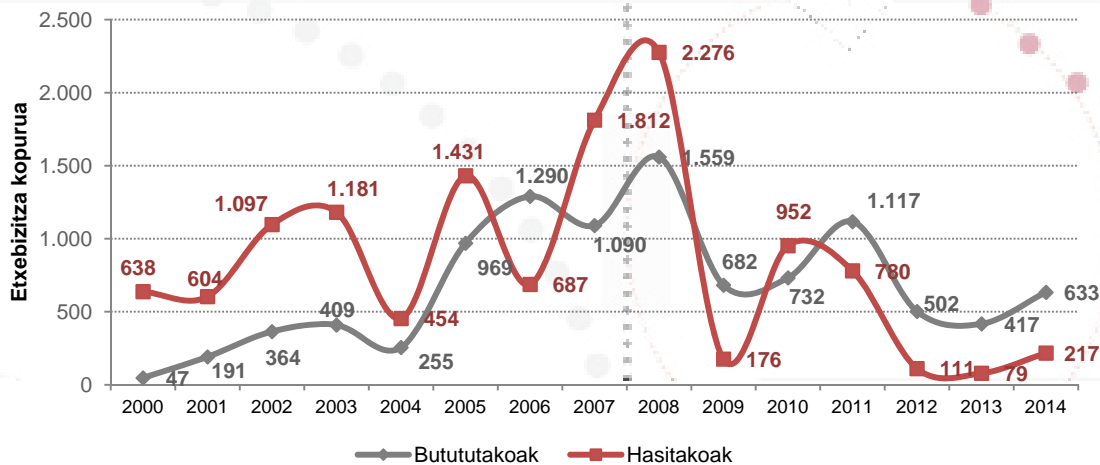
2013-2016 aldirako Etxebizitza Plan Zuzendariaren aurrekontu osoa, Sailaren eta Sozietateen jarduketetarako⁵

	2013	2014	2015	2016	2013-2016 aldiran guztira
Alokairua sustatzea	5.390.753	15.638.722	45.888.591	65.842.328	132.760.393
Azalera-eskubiderako eta saltzeko sustapena	4.000.000	11.015.000	36.545.000	5.150.000	56.710.000
Birgaitzea	17.716.800	19.760.000	25.991.889	30.372.252	93.840.941
Lurzorua lortzea	13.500.000	13.500.000	15.000.000	15.000.000	57.000.000
Etxebizitzari lotutako beste jarduketak batzuk	26.158.540	28.554.545	30.904.421	34.455.094	120.072.600
Guztira	66.766.093	88.468.267	154.329.901	150.819.674	460.383.934

Iturria: Etxebizitza Plan Zuzendaria, 2013-2016

2014. urtean, Etxebizitza Sailak alokairu babestuko erregimeneko 217 etxebizitza eraikitzeko lanei ekin die; hau da, EAEko etxebizitza babestu hasiberrien % 14. Alokairurako amaitutako etxebizitzak etxebizitza babestu guztien % 28 dira.

Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera. 2000-2014 aldiran alokairurako hasitako eta amaitutako etxebizitzak



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Eusko Jaurlaritzak etxebizitza babestuen sustatzaile zuzen gisa jarduteaz gain, beste eragile batzuentzako laguntzak ere ematen ditu alokairu-erregimena sustatze aldera. 2014ko ekitaldian alokairu-erregimeneko 229 etxebizitza babestu eraikitzeko, 8.520.788 euroko laguntzak banatu dira guztira; batez beste, etxebizitza bakoitzeko 37.209 euro.

⁵ Ez ditugu kontuan hartu konprometitutako gastuak, langile- eta funtzionamendu-gastuak eta pareko beste gastu batzuk.

Alokairuko etxebizitzak sustatzeko emandako laguntzen bilakaera. 2010-2014

	Jarduketa kopurua	Alokairua sustatzeko laguntzak			Etxebizitza bakoitzeko batez besteko laguntza
		Dirulaguntzak	Sorospenak	Laguntzak guztira	
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821	41.886
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117	35.206
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675	51.905
2013	22	880.000	916.957	1.796.957	81.680
2014	229	5.159.000	3.361.788	8.520.788	37.209

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Alokabide da Eusko Jaurlaritzaren alokairuko parke propioa eta EAEn alokairua sustatzeko gainerako programak kudeatzeko erreferentziako erakundea. Horien artean nabarmentzekoak dira Bizigune programa eta, berrikitan, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) programa. Alokabidek, guztira, alokairuko 11.000 etxebizitzatik gora kudeatu ditu 2014an.

Alokabidek kudeatutako etxebizitza-parkearen bilakaera, 2007-2014

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

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

2014ko abenduan, Bizigune Programak 4.590 etxebizitza ditu guztira, eta % 93,2ko okupazio-maila (indarrean dauden kontratuak). Horrek esan nahi du Etxebizitza Plan Zuzendarian aurreikusitako helburuarekiko % 84ko betetze-maila dagoela (5.450 etxebizitza erakartzea aurreikusi baitzuen). Guztira 19,27 milioi euro bideratu dira 2014an Bizigune programara; hau da, batez beste 4.199 euro bizitza bakoitzeko (350 euro hilean).

Etxebizitzen erakarpenaren eta Sailak Bizigune Programari emandako dirulaguntzaren bilakaera, 2003-2014

	Erakarrirako etxebizitzak	Sailaren dirulaguntza (milioi eurokotan)	Sailak etxebizitza bakoitzeko batez beste emandako dirulaguntza (eurotan)
2003	531	2,00	3.766,5
2004	1.132	4,50	3.975,3
2005	1.908	8,00	4.192,9
2006	2.605	10,00	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

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

2014an, ASAP programak 142 etxebizitza zituen, eta 85 alokairu-kontratu formalizatuta. Lehen bi ekitaldietan 630 alokairu mugiaraztea aurreikusten zuen Etxebizitza Plan Zuzendariak eta, beraz, % 18ko betetze-maila izan du. Errenta ez ordaintzei eta etxeetan egindako kalteei aurre egiteko aseguru-polizek 14.235,17 euroko kostua eragin dute; hau da, batez beste 167,5 euro etxebizitza bakoitzeko.

ASAP programaren adierazle nagusiak. Lurralde Historikoak, 2014

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
Programaren parkea guztira	21	88	37	142
Indarrean dauden alokairu-kontratuak	4	55	21	85
Okupatuta dauden etxebizitzaren %a, erakarrirako etxebizitzekiko	19,0	62,5	56,8	54,8
Alokairu-errenta	523,6	502,1	490,2	502,1

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

27.653 lagunek jasotzen dute Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (hileko batez bestekoa) eta emandako laguntzak 84 milioi eurokoak izan dira guztira. 2013az geroztik, % 11 egin du gora kopuru horrek. Aurrekontu-bolumen nabarmena da gainerako autonomia-erkidegoko datuekin alderatuta.

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria jasotzen duten pertsonak. 2012-2014 bitarteko hileko batez bestekoak

	2012		2013		2014	
	Hartzaileen kopurua (batez beste hilean)	Zenbaterako osoa (eurotan)	Hartzaileen kopurua (batez beste hilean)	Zenbaterako osoa (eurotan)	Hartzaileen kopurua (batez beste hilean)	Zenbaterako osoa (eurotan)
Araba	4.041	13.112.162	4.110	13.332.058	4.703	14.592.961
Bizkaia	12.651	43.769.286	14.385	45.703.297	16.475	50.087.376
Gipuzkoa	4.541	14.329.500	5.490	16.991.884	6.475	19.596.927
EAE	21.233	71.210.948	23.985	76.027.239	27.653	84.277.264

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketarako Saila, Eusko Jaurlaritza.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak ebaluazio-prozesu propioak egin ditu (ikusi EAEko Alokairu Politiken Ebaluazio Txostena, 2014⁶) eta ASAP programak mugak dituela ikusi arren (halako programa kudeatzeak arazo ugari eragiten ditu eta zaila da jabeek eskatutako errentak errentariak egiaztatutako diru-sarrerekin lotzea), programa hobetu eta bultzatzeko lanean jarraitzen dute.

Bizigune programan jabeek eskura dezaketen gehieneko errenta murriztu egin bada ere (hilean 600 euro izatetik 450 izatera), Sailarentzat kostu handia izaten jarraitzen du eta aurrekontu-ahalegin handia eskatzen du. Halatan, EAEn alokairua sustatzeko politikaren ikuspegi berriak ASAP programaren bidez erakarrirako etxebizitzaren bolumena handitzea du helburu, alokairura bideratutako baliabideak eraginkorrago egiteko ildoarekin bat.

⁶https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_adm_alquiler2014/es_ovv_admi/adjuntos/evaluacion_alquiler_2014.pdf



Hurrengo fitxetan laburtzen dira etxebizitza hutsak murrizteko bi programa berezien (**Bizigune eta ASAP programen**) oinarriko ezaugarriak, bai eta diru-sarrerak bermatzeko eta gizarteratzeko sisteman kokatzen diren alokairuak ordaintzeko laguntzarenak (**etxebizitzarako prestazio osagarria**) ere.

“BIZIGUNE” ETXEBIZITZA HUTSEN PROGRAMA

+ ZER DA

Jabetza pribatuko etxebizitza hutsak erakarri eta merkatu librean etxebizitza eskuratzeko baliabide nahikorik ez duten pertsonen alokatzeko programa da. Alokabide sozietate publikoak egiten du programaren kudeaketa. Jabeak erakunde horri lagatzen dio etxebizitza, hainbat bermeren truke.

ERRENTARIENTZAKO BALDINTZAK

- Etxebideren eskatzaileen erregistroan izena emanda edukitzea.
- Etxebizitza esleitu aurreko bi urteetan jabetzan etxebizitzarik ez edukitzea.
- Gutxienez urtebete lehenagotik Euskadin errolatuta egotea.
- Urtean 3.000 eta 21.100 € bitarteko diru-sarrera haztatuak izatea.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZAK

- Euskadin, Alokabidek zehaztutako udalerrri edo eskualdeetan, egotea⁷.
- Erabiltzeko prest egotea eta babes publikoko etxebizitzatzat sailkatuta ez egotea.
- Azken 9 hilabeteetan hutsik egotea.
- Oinarriko baldintza tekniko batzuk betetzea: bizigarritasun-baldintzak, garbitasuna, eta sukalde eta bainugela prestatuak izatea.
- Berdin dio jabea non errolatuta dagoen.

JABEARENTZAKO ZERBITZUAK

- Errendamendua goitik behera kudeatzea.
- 6 urteko gozamen-eskubideko kontratua.
- Lehen errentaria sartzan den unetik errenta hilean eta puntualtasunez jasotzea.
- Txosten teknikoa egitea.
- Etxebizitzarako arrisku anitzeko aseguruak kontratatzea.
- Etxebizitza egoera onean itzuliko zaion bermea.

ESLEITZEKO PROZEDURA ETA IRIZPIDEAK

Eskatzaileak honako lehentasun-ordenaren arabera sailkatuko dira:

- Etxebizitzak udalerrian bertan eskatzen dituzten pertsonak edo bizikidetzak-unitateak.
- Etxebizitzak bizikidetzak-unitatearen beharrezanetara egokitzea.

Ondoren, honako baremo honetan eskuratutako puntuazioaren arabera ordenatuko dira:

- Etxebideren erregistroan alokairuko erregimenean izen-ematearen antzintasuna.
- Bizikidetzak-unitateko kideen kopurua.
- Etxebizitza-behar berezia duten kolektiboak.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

Alokabidek tasatzen du etxebizitzaren errenta. Jabeek, gehienez, merkatuko batez besteko prezioan kalkulaturako errentaren % 65 jasotzen dute, 450 € hileko gehienez. Etxebizitzen hasierako urteko errenta % 30 haziko da errentariaren urteko sarrera haztatuen arabera, betiere 450 euroko mugarekin. Eusko Jaurlaritzak bere gain hartzen du jabeek kobratu eta errentariak ordaintzen dutenaren artean dagoen aldea.

⁷ Bizigune Programan etxebizitzak erakartzeko udalerrian (2015eko urtarilean berrikusita).
http://www.alokabide.euskadi.eus/contenidos/informacion/aa10 OPCIONES_DE_ALQUILER/ES_DEF/adjuntos/Atzipen%20udalerriak%20Bizigune%20programa%20version%202.pdf



ASAP, ETXEBIZITZA LIBREEN ALOKAIRUKO MERKATUKO BITARTEKARITZA PROGRAMA (I)

ZER DA

Alokairuko etxebizitzaren merkatu librean egindako bitartekaritza-programa, titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairuko merkatuan prezio eskuragarrian sartu ahal izateko. Gehieneko errenta batzuk zehazten ditu eta, trukean, jabeek berme-sistema jasotzen dute, ez-ordaintzeak, kalteak eta laguntza juridikoa estaltzen duten polizen bidez. Programa hori Bizigunetik bereizten da eta diru-sarrera ertainak izateagatik alokairu babestuko merkatutik kanpo gelditu diren arren, etxebizitza erosteko zailtasuna dutenek etxebizitza eskuratzeko aukera dute. Jabeek sinatzen dute kontratua Etxebideren zerrendetatik datorren adjudikaziodunarekin.

NOLA KUDEATZEN DA

Eusko Jaurlaritzaren laguntzaile gisa jarduten duten bitartekari homologatuen sare baten bidez eta Eusko Jaurlaritzaren webgunearen bidez kudeatzen da. Eskaintzen diren etxebizitzak webgunean argitaratzen dira eta horiek eskuratzeko interesa duten pertsonen eskariak ere bertan jasotzen dira. Agente laguntzaileek erakartzen dituzte etxebizitza hutsak, haiek egiten duten errentariaren eta errentatzailearen arteko bitartekaritza-lana, eta beraiek esleitzen dituzte etxebizitzak. Erakunde laguntzaileak izan daitezke Higiezineta Jabetzako Agenteak nahiz higiezin bitartekaritza aritzeko baldintzak betetzen dituzten pertsona fisiko eta juridikoak.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

Eusko Jaurlaritzak zehazten ditu alokairuetarako gehieneko kopuruak, eskualdearen arabera gehieneko errentak finkatuta (baina inoiz ez errentariaren diru-sarrera haztatuen % 30 baino gehiago).

Gehieneko errenta	Udalerrria
650 euro	Donostialdea
600 euro	Bilbo eta Gasteiz
550 euro	Araba: Laudio
	Bizkaia: Amorebieta-Etxano, Barakaldo, Basauri, Berango, Bermeo, Durango, Erandio, Ermua, Galdakao, Gernika-Lumo, Getxo, Leioa, Mungia, Portugalete, Santurtzi, Sestao eta Sopela.
	Gipuzkoa: Andoain, Arrasate, Astigarraga, Eibar, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Tolosa eta Zarautz.
475 euro	Araba: Agurain, Amurrio eta Oion
	Bizkaia: Abadiño, Abanto Zierbena, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Bakio, Balmaseda, Barrika, Berriz, Derio, Elorrio, Etxebarri, Gorliz, Gueñes, Igorre, Iurreta, Larrabetzu, Lekitiio, Lemoa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Markina-Xemein, Muskiz, Ondarroa, Urduña, Ortuella, Plentzia, Sondika, Ugao, Urduliz, Trapagaran, Zaldibar, Zalla, Zamudio, Zaratamo, Zeberio, Zierbena, Ziortza-Bolibar.
	Gipuzkoa: Aretxabaleta, Azkoitia, Azpeitia, Beasain, Bergara, Deba, Elgoibar, Eskoriatza, Getaria, Ibarra, Lazkao, Legazpi, Oñati, Ordizia, Orio, Soraluze, Urnieta, Urretxu, Usurbil, Billabona, Zestoa, Zizurkil, Zumaia eta Zumarraga.
400 euro	Gainerako udalerrriak

ERRENTARIENTZAKO BALDINTZAK

- Aurretiaz Etxebiden izena emana duten pertsona fisikoak edo bizikidetz-unitateak
- Urtean 12.000 eta 39.000 € bitarteko diru-sarrera haztatuak izatea.
- Bizikidetz-unitateko kide bat, gutxienez, Euskadin erroldatuta egotea.
- Etxebizitarik ez izatea jabetzan, azalera-eskubidean edo gozamenean alokairu-kontratua sinatu aurreko 2 urteetan.
- Ez izatea zorrik alokairu-erregimenean esleitutako babes ofizialeko etxebizitzetan, zuzkidurako bizitegiaren edo antzeko etxebizitzetan eragindako kalteengatik, alokairuengatik edo kanonengatik.
- Etxebizitzaren errenta ez izatea urteko diru-sarrera haztatuen % 30 baino altuagoa.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZAK

- Etxebizitza librea izatea (ezin da babes publikoko erregimenekoa izan).
- Lehen okupazioko lizentzia izatea.
- Egiturazko, eraikuntzako eta bizigarritasuneko baldintza orokor egokiak izatea.
- Itxura garbia eta txukuna izatea.
- Sukaldeko eta bainugelako altzariak edukitzea.
- Ez egotea alokairupean, okupatuta edo alokairua galarazten duen beste edozein mugaketaren menpe.
- Alokairu-eskaria dagoen udalerrietan egotea.



ASAP, ETXEBIZITZA LIBREEN ALOKAIUKO MERKATUKO BITARTEKARITZA PROGRAMA (II)

JABEAREN BETEBEHARRAK

- Gutxienez 6 hilabetez Agente Laguntzailearen esku uztea etxebizitzaren kudeaketa eta 100 euroko fidantza ordaintzea eskusibotasun hori bermatzeko.
- Agente Laguntzaileari behar duen dokumentazio guztia ematea eta etxebizitzan sartzen uztea.
- Agente Laguntzaileari honela ordaintzea:
 - Etxearen alokairu-kontratuko lehen hileko saria.
 - Aurrerantzean errentari berberarekin formalizatzen diren gainerako alokairu-kontratu guztietako lehen hileko sariaren erdia.
 - Aurrerantzean beste errentari batekin formalizatzen diren gainerako alokairu-kontratu guztietako lehen hileko saria.
 - Errentaren % 3ko gehienezko komisioa, kontratuaren indarraldian zehar hilean behin ordaindu beharko dena.

ESLEITZEKO PROZEDURA ETA IRIZPIDEAK

Eskatzaileen ordenak honako irizpide hauek errespetatu beharko ditu:

- Urteko diru-sarrera haztatuen eta etxebizitzaren errentaren arteko lotura.
- Etxebizitza dagoen udalerrria.
- Etxebizitzaren ezaugarrien eta kide kopuruaren artean ahalik eta egokitasun handiena egotea.
- Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alokairuko erregimenean izen-ematearen antzintasuna.

ETXEBIZITZARAKO PRESTAZIO OSAGARRIA (EPO)

ZER DA

Hilean behingo prestazio ekonomikoa da, Diru-sarrerak Bermatzeko Errentaren (DSBE) osagarria, etxebizitzak edo ohiko bizitokiak edozein modalitatetan (azpi-alokairua, alokairu-kidetasuna, ostatua nahiz gela-alokairua) dakartzan alokairu-gastuei aurre egiten laguntzeko.

Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta eta Etxebizitzarako Prestazio Osagarria jasotzen duten pertsonak, gainera, guraso bakarrentzako sorospena ere jaso dezakete (DSBEren % 6,4).

ONURADUNENTZAKO BALDINTZAK

- Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta jasotzea eta alokairu-gastuei aurre egitea.
- Etxebide zerbitzuan alokairuko etxebizitzaren eskatzailetzat izena ematea.
- Jabetzako pisurik edo babes publikoko alokairuko etxebizitzarik ez izatea (banandu nahiz dibortziatu diren edo etxetik kanporatu dituzten pertsonak izan ezik).
- Bizikidetzaren unitateko kideen eta errentatzailearen edo haren familia-unitateko kideen artean 3. mailarainoko odolkidetasunik edo loturarik ez egotea.

LAGUNTZAREN ZENBATEKOA ETA MUGAK

Laguntza gehienez hilean 250 eurokoa izango da. Honela zehazten da Etxebizitzarako Prestazio Osagarrien gehienezko kopurua:

- Etxebizitza berebean bi bizikidetzaren unitate edo gehiago badaude ahaidetasunean, prestazio bat baino ez da emango.
- Ahaidetasun-harremanik ez duten bi bizikidetzaren unitate edo gehiago etxebizitza partikular berbera partekatzen badute, gehienez bi prestazio emango dira.
- Bizitoki kolektiboetan (aterpetxeetan, pensioetan) ez dago gehienezko kopururik eta baldintzak betetzen dituzten bizikidetzaren unitate guztiei aitortuko zaie.

DSBE (Diru-sarrerak Bermatzeko Errenta).

Baliabide nahikorik ez duten pertsona eta familien oinarritzko beharrianak betetzeko prestazio ekonomikoa. Bizikidetzaren unitatean gehienezko diru-sarrerak ezartzen ditu:

BUko kide kopurua	Orokorra. Zenbat € hilean gehienez	Pentsiodunak. Zenbat € hilean gehienez
1	665,90	756,70
2	855,07	945,88
3 edo gehiago	945,88	1.021,55

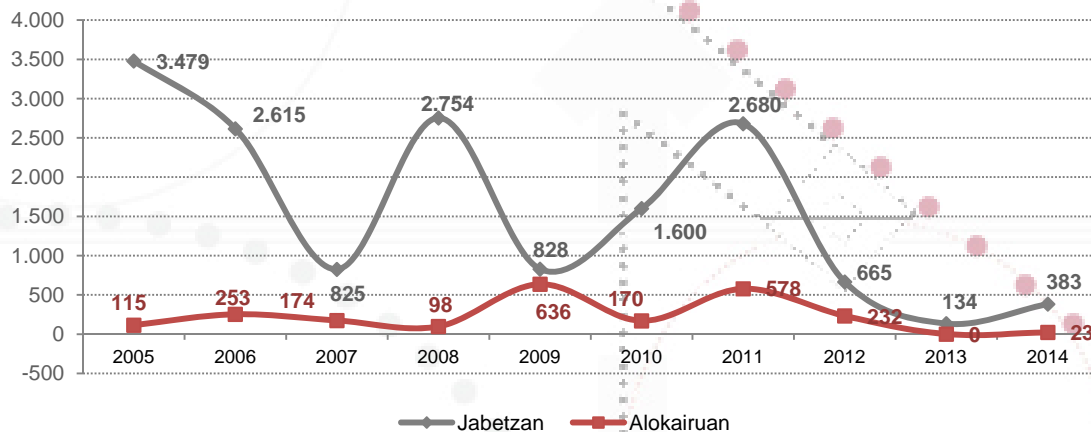
3.2. Alokairu-politikak Nafarroako Foru Erkidegoan⁸

Nafarroako Foru Erkidegoan, etxebizitzaren alorrean babestu beharreko jarduketak xedatzen dituen araudiak (61/2013 Foru Dekretuak) hainbat jarduketa babesgarri zehazten ditu alokairu-politiken alorrean.

Alde batetik, alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkea eraikitzeko ildoari eusten dio, erabilera propiorako eta saldu edota alokairuan jartzeko (erostekoa aukerarekin nahiz erosteko aukerarik gabe). Dena dela, gobernu autonomiko ia guztiek jasaten duten aurrekontu-murrizketaren ondorioz, ildo horrek irismen mugatua du.

Hartara, eta aurreko diagraman ikus daitekeen bezala, gainerako autonomia-erkidegoetan bezala, azken urteetan etxebizitza babestuen sustapenak gainbehera nabarmena izan du Nafarroan ere. Eta, logikoaenez, horren ondorioz jabetzako nahiz alokairuko etxebizitza babestuen sustapenak ere beherakada garrantzitsua izan du.

Extebizitza babestuen behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera, erabilera-erregimenaren arabera (2005-2014)



Iturria: Sustapen Ministerioa. Etxebizitza Babestuei buruzko Estatistika

Nolanahi, eta aipaturiko araudiaren esparruan, Nafarroako Gobernuak baditu alokairua sustatzeko beste jarduketa-ildo batzuk etxebizitza libreen parkeari lotuta. Haren garrantzia dela eta, azpimarragarria da etxe hutsak alokatzeko bitartekaritza-programa (alokairurako etxebizitzen poltsa). Izan ere, programa horrexek eskatzen du gobernu autonomikoaren kudeaketa zuzen handiena alokairu-sustapenaren alorrean, eta zenbatekoari erreparatuta ere, partida garrantzitsua hartzen du.

⁸ Kapitulu honetako informazioa osatzeko, Luis Antonio Ayesa Ajonak Bilbon 2014ko urrian izandako "Etxebizitza hutsa. Mugarizteko pizgarriak" izeneko jardunaldian egindako hitzaldiko dokumentazioa erabili dugu.

Biziguneren antzeko programa da: Nafarroako Gobernuak bere gain hartzen du errentaria diruz laguntzearen kostua (horretan Bizigunetik bereizten da), jabeak eskatutako diruaren eta errentariak onar dezakeenaren artean bitartekaritza-lana egin asmoz.

Programa horren bidez, Nafarroako Gobernuak hiru urte eta erdiz hartzen du bere gain etxe hutsa, eta jabeari horren errenta ordaintzen dio. Aldi hori amaitzen denean, Administrazioak etxebizitza jaso zuen bezalaxe itzultzen dio jabeari.

Gaur egun 500 etxebizitza inguru daude NASUVINSA enpresa publikoaren alokairu-poltsan, jabeek hirugarrenei alokatzeko lagata.

Formalki, programa hori bi jarduera-ildotan oinarritzen da: batetik, etxebizitza hutsak erakarri eta babestutako alokairu-merkatuan jartzea (hurrengo orrialdeko fitxan laburtzen da ildo hori) eta, bestetik, errentariei alokairua ordaintzen laguntzea. Bigarren ildo hori etxebizitza babestua ordaintzen laguntzeko esparru orokor batean kokatzen da, baina aurrerago azalduko dugu zehatzago.

Horrenbestez, gobernu autonomikoak errentaren prezioaren ehuneko bat ordaintzen du (errentariaren urteko diru-sarreraren arabera, % 0, % 25, % 50 eta baita % 75 ere). Batez beste, administrazio autonomikoak 250 ordaintzen du errentari bakoitzeko, poltsan eskaintzen diren etxebizitzaren alokairuaren prezioa ordaintzen laguntzeko.

Bistan dagoenez, eta Biziguneren kasuan bezala, programa horiek ahalegin handia eskatzen diete administrazio publikoei, bi aldetatik:

- 1.) Poltsa kudeatzea: gaur egungo ereduan, Administrazioak bere gain hartzen du eskaintako etxebizitzaren kudeaketa, poltsan baldintza egokian eskaintzeko prestatzea, esleitzeko prozesuen kudeaketa eta etxebizitza bakoitzaren gorabeheren eguneroko jarraipena, errentarien eta jabeen jarraipena barne.
- 2.) Gobernuak bere gain hartzen du errentariak ordain dezakeenaren eta jabeak eskatzen duenaren arteko aldea (batzuetan ordaindu beharreko errentaren % 75 ere bai), bai eta beste orotariko gastu batzuk ere: errentariak alokairua ez ordaintzea, auzo-elkarteari ez ordaintzea, etxebizitza jaso zen bezala itzultzeko egin beharreko lanen kostua, eta abar.

ALOKAIRU POLTSA – ETXE ERABILIA ALOKATZEKO PROGRAMA

ZER DA

Jabe partikularren etxebizitza hutsak erakarri eta etxebizitza alokatu nahi duten pertsonen esku jartzeko programa da. Helburuak: alokairuaren alde egin duten herritarrei etxebizitza duina eskaintzea, etxebizitza hutsak higiezin merkatura erakartzea, eta prezio merkeko alokairuko etxebizitzaren parte publikoa sortzea. Programa hori zuzenean kudeatzen du Nafarroako Gobernuaren NASUVINSA sozietate publikoak.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZAK

- Etxe erabiliak eta hutsak izatea (ezin dira etxe babestuak izan, ez bada jabeak etxea uzteko baimena jaso duela).
- Etxebizitzek gutxienez 6 hilabete eman behar dute hutsik eskaera egin aurretik.
- Ez da familia bakarreko etxebizitzarik onartzen, ezta lau logelatik gorako etxebizitzarik eta 110 m²-tik gorako azalera erabilgarria duenik ere.
- Hipoteka-kredituagatik ordainean emandako etxebizitzak izan daitezke, edota hipoteka-subrogazioko salmentatik edota antzeko negozio juridikoetatik datozenak.
- Etxebizitzatzat erabiltzeko gutxieneko baldintzak bete behar dituzte (bizigarritasun-zedula indarrean izan behar dute).
- Hornidurak (ura, argia, gasa...) altan emanda edukitzea eta instalazioen (gasa, iturgintza...) egiaztagiriki ematea. Sukaldeak hornituta egon behar du.
- Lehen hiru hilabeteetan etxea alokatzen ez bada, jabeari itzultzen zaio.

BESTE BALDINTZA BATZUK

- Etxebizitza 5 urte eta 6 hilabeterako lagatzeko kontratua sinatu behar da.
- Jabeak bere gain hartzen du zaborren tasa, harik eta etxebizitza alokatzen den arte.
- Komunitate-gastuak eta kontribuzioa jabeak ordaintzen ditu.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

Hainbat irizpide erabiltzen dira etxebizitzaren prezioa zehazteko:

Prezioa zehazteko irizpideak (2015. urtea)		
Etxebizitza	Garajea	Trastelekua
5 euro / m ² baliagarriko	50 euro	2 euro / m ² baliagarriko

JABEAREN ZERBITZUAK

- Errenta puntualki jasotzea, kontratua sinatzen den unetik bertatik.
- 5 urte eta 6 hilabeterako alokairua (edota hiri-errentamenduari buruzko legeriak behartzen duen gutxieneko epea, gehi sei hilabete).
- Etxebizitza egoera onean mantendu eta itzultzea.
- Alokairu-poltsan sartu baino lehen, etxebizitzan birgaitze-lanak egin behar izanez gero, jabea Etxebizitzak eta Eraikinak Zaharberritzeko Bulegoetara (ORVES) bideratzen da.
- Etxebizitzarako (edukitzailerako) arrisku anitzeko aseguru bat kontratatzen da Nasuvinsaren kontura.

Ondoren, babes ofizialeko nahiz alokairu-poltsako etxebizitzak alokatzen dituztenenei **alokairuaren hileko saria ordaintzen laguntzeko programari** buruzko xehetasunak azalduko ditugu. Programa horien bidez, alokairuaren zenbatekoaren ehuneko zehatz bat ordaintzen da, urtean behin aitortzen dira eta enpresa errentatzaileak dirulaguntzaren zenbatekoa deskontatu behar du hileko ordainagirian.

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZETAKO ERRENTARIENTZAKO DIRULAGUNTZAK

ONURADUNENTZAKO BALDINTZAK

- Etxebizitza babestua eta dirulaguntzak jasotzeko baldintza orokorrak betetzea.
- Urtean 3.000 euro baino gehiago eta IPREMa baino 1,7 aldiz gutxiago irabaztea.
- Nafarroako udalerriren batean erroldatuta egotea.

LAGUNTZAREN ZENBATEKOA

+ Laguntzak familiaren diru-sarrera haztatuen arabera izaten dira:

BALDINTZA OROKORRAK	
IPREMa x 1 edo gutxiago	% 75
IPREMa x 1etik 1,4raino	% 50
IPREMa x 1,4tik 1,7raino	% 25
GENERO INDARKERIAREN BIKTJMAK	
Alokairuaren 1. urtea	% 90
Alokairuaren 2. urtea	% 75
BESTE KOLEKTIBO BATZUK	
65 urtetik gorakoak edo urritasunen bat dutenak (IPREMa x 1,7 baino gutxiago irabazita)	% 25

Familiaren osaera	1	1,4	1,5	1,7
1 pertona	7.931,00	11.103,40	11.896,50	13.482,70
2 pertona	10.574,67	14.804,53	15.862,00	17.976,93
3 pertona	11.330,00	15.862,00	16.995,00	19.261,00
4 pertona	12.016,67	16.823,33	18.025,00	20.428,33
5 pertona	12.791,94	17.908,71	19.187,90	21.746,29
6 pertona	13.674,14	19.143,79	20.511,21	23.246,03
7 pertona	14.687,04	20.561,85	22.030,56	24.967,96
8 pertona	15.862,00	22.206,80	23.793,00	26.965,40
9 pertona	17.241,30	24.137,83	25.861,96	29.310,22

Zenbatekoan garrantzi txikiagoa izan arren, azpimarragarria da, ildo beretik, **Etxebizitza Sozialerako Nafarroako Funtsa** eratu izana. Funts horrek etxebizitza kopuru txikia kudeatzen du oraindik, baina badu garrantzi berezia, programa bereberean hainbat ildo biltzen dituelako: egoera txarrean dauden etxebizitzaren zaharberitze integrala, lan horiek egiteko ikasleen laneratzea eta, jakina, etxebizitza-bazterketa jasaten duten familien egoerari irtenbidea ematea, etxebizitza horiek zailtasun bereziko familiei aitortzen baitzaizkie.

Programa hori elkarrekin jorratzen dute Nafarroako Gobernuak EISOVIK (Etxebizitzan Gizarteratzeko Taldeak), Etxebizitza Sailak eta udalak. Hala, lehenengoa etxebizitza horietan bizi izango diren familiak aukeratu eta ondoren haien jarraipena egiteaz arduratzen da, eta bigarrena eta hirugarrena, aldiz, etxebizitzak zaharberitzeaz eta alokairu babestuaren merkaturian jartzeaz. Zaharberitzeko lanak FEDERekin batera finantzatu dira eta etxebizitzak dauden herrietako lantegi-eskolek partaidetza zuzena izan dute, laneratze prozesua bideratzeko ildo berri bat jorratuz.

Etxebizitza horiek aterperik gabeko familia-unitateak hartzera bideratzen dira, etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko bitartekorik ez dutela-eta, gizarte-bazterkeria saihesteko asmoz. 10 urteko hitzarmena sinatzen da, luzatzeko aukerarekin.

Errentariak oso errenta txikia ordaintzen dute (150 euro inguru) eta gehienez 3 urterako errentamendu-kontratua sinatzen dute. Programaren onuradunek, gainera, Gizarte Politikak diseinatutako programa batean sartzeko konpromisoa hartzen dute, epealdi horretan norbanakoen eta familien autonomia pertsonala nahiz ekonomikoa eskuratu eta, horrela, gizarte-laguntza utzi ondoren, euren kabuz beste etxebizitza bat lortu ahal izateko.

3.3. Alokairu-politikak Asturiasko Printzerrian

Hiru dira Asturiasko Printzerriko Etxebizitza Planaren zutabeak: batetik, alokairua sustatzea; bestetik, etxebizitza-parke publikoa birgaitzea, zaharberritzea eta zabaltzea; eta, azkenik, etxebizitza jabetzan eskuratzeko laguntzak eskaintzea. Plana, hein handi batean, alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Planarekin bat dator, baina Asturiasko errealitatera egokitutako beste jarduketak batzuk ere finantzatzen ditu.

Estatuak transferitutako etxebizitzak mantentzeaz gain, Autonomia Erkidegoa eratu zenez geroztik Printzerriak 13.000 etxebizitza inguru sustatu ditu, eta horietako askok eta askok administrazioaren esku jarraitzen dute. Etxebizitza horiek Vipasa enpresak kudeatzen ditu alokairu-erregimenean.

Asturiasko Printzerriko 2014-2016rako Etxebizitza Planean hainbat ildo estrategiko zehaztu ziren; besteak beste, errentamendua sustatzeko berariazko neurriak: etxebizitza eskuratzeko eta bertan irauteko laguntzak, etxe hutsen alokairua bultzatzea, alokairu-erregimeneko etxebizitza berriak eraikitzea, etxebizitza-parke publikoaren baldintzak hobetzea eta ohiko etxea galdu edo bertatik kanporatuz gero, egoera horretatik babesteko neurri bereziak.

- **Errentarientzako laguntzak alokairua ordaintzeko.** Baliabide ekonomiko urriko biztanleria-sektoreei alokairu-erregimeneko etxebizitza eskuratzeko eta bertan irauteko laguntzeko ildo da. Fitxan zehaztu dugu alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Planaren baitan kokatzen den laguntza-programa hori.
- **Alokairuko merkatuan bitartekaritza egiteko programa.** Jabetza pribatuko etxebizitza hutsen poltsa da, errentamendu-kontratuaren bidez prezio-merkean eta baldintza zehatzetan eskaintzeko. Programa horretan erakunde publiko nahiz pribatuek har dezakete parte. Programako etxebizitza guztiek izango dute aseguruua, etxebizitzan norbait bizi den artean alokairuak ordaindu egingo direla eta kalteak konpondu egingo direla ziurtatzeko.
- **Alokairurako erabiliko diren eraikinak birgaitzeko laguntzak.** 80ko hamarkadan eta ondoren eraikitako eraikinek hartzen dute Printzerriko etxebizitza-parke publikoaren zati handi bat (% 25 inguru) eta momentuz ez dute behar egokitzeko edo birgaitzeko jarduketarik. Beste kasu batzuetan, ordea, instalazioen eraginkortasuna hobetzeko premia ikusi da, horren bidez mantentze-kostuak murriztu ahal izateko. Eraikuntzak birgaitzeko laguntzen deialdien balorazio-irizpideetako bat izango da etxebizitzak gutxienez 10 urtean alokatzera bideratzea.

- **Alokairu-erregimeneko etxebizitza publiko berriak eraikitzea.** Plan honen indarraldian 250 etxebizitza eraikitzea jarri da helburutzat. Parke publikoaren handitze hori egiteko, ordea, ezinbestekoa izango da prozesu osoan zehar tokiko agintaritzekin batera jardutea.
- **Alokairu-erregimeneko etxebizitzetara bideratutako eraikin publikoak birgaitzeko jarduketa-programa prestatzea.** Printzerriaren jabetzakoak izanik oso-osorik alokairu-erregimenera bideratuko diren eraikinak birgaitzeko jarduketa-programa prestatuko da, eraikin horien balio-bizitza luzatu eta bizigarritasuna, eraginkortasuna eta irisgarritasuna hobetzeko asmoz.
- **Hipoteka betearazteko prozesuaren ondorioz etxebizitza galdu dutenak babesteko neurriak** Alokairurako laguntzetan, hipoteka gauzatzearen ondorioz etxetik kanporatu dituzten pertsonak lehenetsi egingo dira. Beste alde batetik, larrialdi-kasuetan Etxebizitzaren Zuzendaritza Nagusiak zuzenean esleitzeko etxebizitzaren poltsa bat osatuko da, bat-batean etxebizitza galdu dutenen egoerari erantzuna eman ahal izateko.
- **Printzerriaren jabetzakoak izanik, alokairu-erregimenean dauden etxebizitzaren kostu erkideak murrizteko estrategia prestatzea.** Azken urteetan agerian gelditu da etxebizitza publikoaren errentariak ordaindu beharreko kostu erkideak ordaindu ezinik gelditzen direla. Egoera horri aurre egiteko hainbat estrategia diseinatzeko prozesua zehaztu da.

Dena dela, etorkizuneko jarduketaren planteamendu horretaz harago, Etxebizitza Planak 15 milioi euroko aurrekontua jasotzen du alokairurako eta hari lotutako jarduketetarako; hau da, planaren aurrekontu osoaren (63.150.364 euro) % 25.

Aurrekontu osoa. Asturiasko Printzerriko Etxebizitza Plana 2014-2016

Ildo estrategikoa		Aurrekontua
1.	Alokairua sustatzea	15.000.000
2.	Etxebizitza-parke publikoa	19.000.000
3.	Etxebizitzaren stocka murriztea eta etxea erosteko laguntzak	4.941.000
4.	Hipoteka betearazteko prozesuaren ondorioz etxebizitza galdu dutenak babesteko neurriak	150.000
5.	Infraetxea eta txabolismoa erazteak	900.000
6.	Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzea	18.453.300
7.	Hiri-berroneratzea eta -zaharberritzea	4.088.064
8.	Eraikinen ebaluazio-txostena zabaltzen laguntzea	600.000
9.	Arau-esparru berria	18.000
10.	Etxebizitzaren Kontseilu Autonomikoa	0
GUZTIRA		63.150.364

Iturria: Asturiasko Printzerriko Etxebizitza Plana, 2014-2016

Plan autonomikoaren esparruan, erkidegoaren baliabide propioak alokairuarekin lotura ez duten beste jarduketa batzuetara bideratzea aurreikusi zuen Asturiasko Gobernuak: babestutako etxebizitza autonomiko erabilia erostea, eraikinak eta familia bakarreko etxeak birgaitzea, landa-biziguneetan eraikinak birgaitzeko eta zaharberritzeko jarduketak egitea eta azpietxea eta txabolismoa eraztea.

Halere, eta beste autonomia-erkidego batzuetan gertatzen den bezala, Asturiasen alokairua bideratutako aurrekontu-partida hein batean estatuaren finantzaketaren menpe dago, hirugarren kapituluari aipaturiko Estatu Planaren esparruan. Hala, Sustapen Ministerioak autonomia-erkidegoekin batera garatu beharreko plan horrek 12,6 milioi euro aurreikusten ditu alokairua bultzatzeko laguntzetarako⁹. Zuzkidura horren bidez, 2014an 2.200 bizikidetz-unitate, 2015ean 2.800 bizikidetz-unitate eta 2016an 2.000 bizikidetz-unitate laguntzea aurreikusten da. Asturiasko Printzerriko Plan Estrategikoak ez du aurreikusten autonomiaren aurrekontutik alokairua sustatzeko zuzkidura osagarririk ezartzea.

Hitzarmenaren bidez garatu beharreko planeko programen finantzaketa

	Estatuaren finantzaketa			Autonomiaren finantzaketa			Estatuaren finantzaketa osagarria			2014-2016 Guztira
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Etxebizitza alokatzeko laguntza	2.500.000	2.900.000	3.500.000	--	--	--	1.000.000	1.500.000	1.200.000	12.600.000
Alokatzeko etxebizitza-parke publikoa sustatzea	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Eraikinen birgaitzea sustatzea	800.000	2.900.000	3.700.000	1.300.000	2.300.000	2.800.000	653.300	1.300.000	1.500.000	17.253.300
Hiri berroneratzea eta berritzea sustatzea	357.700	735.498	605.998	353.300	586.642	631.142	--	86.642	731.142	4.088.064
Eraikinen ebaluazio-txostena ezartzen laguntzea	200.000	200.000	200.000	--	--	--	--	--	--	600.000
Hiri iraunkor eta lehiakorak sustatzea	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
GUZTIRA	3.857.700	6.735.498	8.005.998	1.653.300	2.886.642	3.431.142	1.653.300	2.886.642	3.431.142	34.541.364

Iturria: Sustapen Ministerioaren eta Asturiasko Printzerriaren arteko lanbidetza-hitzarmena, etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Plana burutzeko.

Etxebizitza alokatzen laguntzeko programak, hein handi batean, 3. kapituluari aipaturiko Estatu Planaren ezaugarriak errespetatzen ditu, baina hurrengo fitxan azpimarratutako diren elementu bereizgarri batzuk gehituta.

⁹ <http://www.boe.es/boe/dias/2014/11/05/pdfs/BOE-A-2014-11427.pdf>

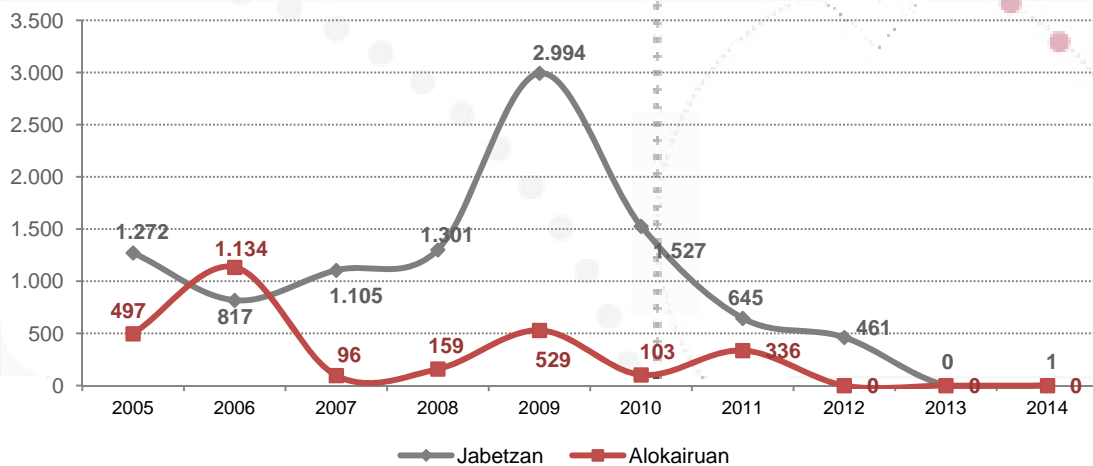
ERRENTARIENTZAKO LAGUNTZEN EZAUGARRI BEREZIAK ASTURIASEN

- Alokairu-kontratuak urtebeteko iraunaldia izango du, gutxienez.
- Alokairu-kontratuagatik ordaindu beharreko errenta ez da izango autonomia-erkidegoko eraikuntza berri babestuen salmenta-prezio altuenerako zehaztu den erreferentziako prezioa baino % 9 altuagoa. Eta, dena dela, errentaren zenbatekoa ez da inoiz izango hilean 600 euro baino altuagoa.
- Dirulaguntzak lehia-konkurrentziaren bidez banatuko dira, diru-sarreraren arabera baremazioan oinarrituta.
- Estatuaren laguntza jaso eta IPREMa x 1,2 baino diru-sarrera txikiagoak dituzten bizikidetzeta-unitateei dirulaguntzaren % 10 osagarria emango die Gizarte Ongizate eta Etxebizitza Sailburuordetzak.

2014-2016 aldirako Etxebizitza Planaren jarraipena eta ebaluazioa egiteko prozesuei buruzko informazio gehiago ez dugun arren, eskuratu dugun informazioa aztertuz konturatu gara aldi horretarako aurreikusita zegoen alokairu-merkatuko bitartekaritza-programa ez dela abian jarri.

Era berean, eta finantzaketari buruzko aurreko taulan ikusi ahal denez, Asturiasen etxebizitza babestuen parkea sustatzeko jarduera-ildoak geldidago 2014-2016 aldiran. Etxebizitza babestua sustatzeko jarduera-gabezia horrek aurreko urteetan Printzerrian gertatu dena (hau da, jarduerarik ez egitea) luzatu baizik ez du egiten. Esan berri duguna argi ikus daiteke behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera biltzen duen hurrengo diagraman. Sustapen Ministerioaren iturrietatik ateratakoa da.

Etxebizitza babestuaren behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera, erabilera-erregimenaren arabera (2005-2014)

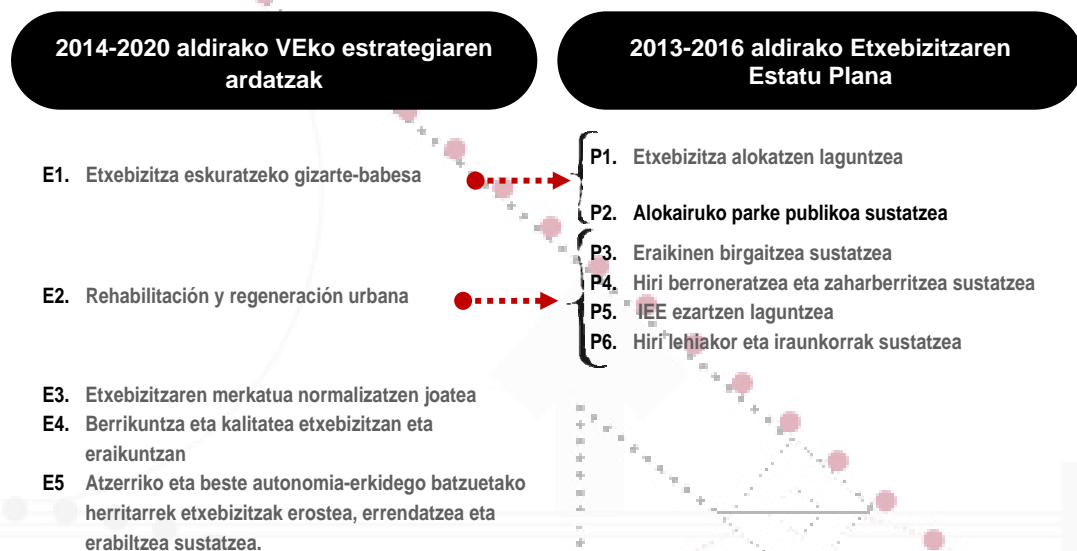


Iturria: Sustapen Ministerioa. Etxebizitza Babestuei buruzko Estatistika

3.4. Alokairu-politikak Valentziako Erkidegoan

Valentziako Erkidegoko Etxebizitza eta Hiria Birgaitzeko 2014-2020 aldirako Planak bost ardatz estrategiko zituen, eta horien artean 1.ak (“Etxebizitza eskuratzeko gizarte-babesa” izenekoak) heltzen zion alokairuaren sustapenari, gizarte-intereseko errentamendurako eskaintza handitzearen bidetik. Valentziako Erkidegoaren strategiaren bi ardatzetan txertatzen da Espainiako Gobernuak garatutako 2013-2016 aldirako Estatu Plana.

Valentziako Erkidegoko Plan Estrategikoaren eta Etxebizitzen alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberitzeko 2013-2016 aldirako Estatu Planaren arteko harremana



“Etxebizitza eskuratzeko gizarte-babesa” ardatzak lau ekintza-ildo propio zehaztu zituen alokairua sustatzeko helburua betetzeko asmoz:

- Etxebizitzen parke publikoa birgaitzeko eta zaharberitzeko programa berezia. Etxebizitza publikoen eskaintza etengabea bermatzea, egoerarik txarrenei erantzuteko eta dagoeneko okupatuta dauden etxebizitzak gaur egungo beharrezanetara egokitzeko.
- Gizarte-intereseko alokairurako laguntzak. Aldian-aldean gizarte-intereseko laguntzak aitortzeko deialdiak egitea, errentarik txikienetan eta kolektiborik ahulenetan zentratuta.
- Publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzak garatzea: Administrazioaren erakunde laguntzaileak. Administrazioaren erakunde laguntzaileen klusterra osatzea, gaur egun dauden ondasunak nahiz berriak aprobetxatuz, txandakako alokairu-premiei eta gizarte-laguntzako programei erantzuteko asmoz.
- Etxebizitza eskuratzeko gizarte-babeseko ildoen kudeaketa integratua eta eraginkorra. Gaur egun Generalitatearen etxebizitzaren parke publikoa kudeatzen duen EIGE erakundearen bidez egingo da jarduera hori, sinergiak ziurtatu ahal izateko.

Asturiasko Printzerrian bezala, Valentziako Erkidegoan ere alokairuaren aldeko apustua 2013-2016 aldirako Estatu planean oinarritzen da, Sustapen Ministerioaren eta Valentziako Erkidegoaren arteko lankidetzak-hitzarmenaren bidez.

Valentziako Erkidegoaren hitzarmenean garatu beharreko programen finantzaketa

	Estatuaren finantzaketa			Autonomiaren finantzaketa			Estatuaren finantzaketa osagarria			2014-2016 Guztira
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Etxebizitza alokatzeko laguntza	2.666.667	5.333.333	8.000.000							16.000.000
Alokatzeko etxebizitza-parke publikoa sustatzea				3.750.000	7.708.236	7.708.236	3.750.000	7.708.236	7.708.236	38.332.944
Eraikinen birgaitzea sustatzea	10.326.933	11.786.751	13.508.084							35.621.768
Hiri-berroneratzea eta -berritzea sustatzea		4.815.000	4.815.000	1.961.400	2.263.800	4.144.800	1.961.400	2.263.800	4.144.800	26.370.000
Eraikinen ebaluazio-txostena ezartzen laguntzea	333.000	333.000	334.000							1.000.000
Hiri iraunkor eta lehiakorak sustatzea		1.000.000	1.000.000							2.000.000
GUZTIRA	13.326.600	23.268.084	27.657.084	5.711.400	9.972.036	11.853.036	5.711.400	9.972.036	11.853.036	119.324.712

Iturria: Sustapen Ministerioaren eta Valentziako Erkidegoaren arteko lankidetzeta-hitzarmena 2013-2016 aldirako Estatu Plana burutzeko (etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Estatu Plana)

Hitzarmen horren finantzaketak 16.000.000 euroko partida jasotzen zuen etxebizitza alokatzeko programarako; aurrekontu osoaren % 13,4, hain zuzen. Laguntza horiek oso-osorik Estatuaren finantzaketatik zetozen, fondo autonomiko osagarririk gabe. Halere, programa horrek jarduketa ugari (laguntzak jasotzeko bizikidetzeta-unitate ugari) xedatzen zituen. Honela ageri dira hitzarmenean: 2014. urtean: 2.051 onuradun; 2015ean: 4.103 onuradun; eta 2016an: 6.145 onuradun.

Alokairuak ordaintzeko laguntza-programak ere 3. kapituluan deskribatutako Estatu Programara egokitzen da. Dena dela, Valentziako Erkidegoaren ezaugarri propio batzuk azalduko ditugu ondorenean.

ERRENTARIENTZAKO LAGUNTZEN EZAUGARRI BEREZIAK VALENTZIako ERKIDEGOAN

- Gutxienez urtebetez alokairu-kontratuaren titularra izatea.
- Alokairuaren urteko errentaren % 40raino ordaintzen du; gehienez 1.800 euro urtean.
- Generalitatearen azpiegituren alorreko erakundearen (EIGE) laguntzaz kudeatzen da, etxebizitza eskuratzen laguntzeko gainerako ildoekin ahalik eta eraginkortasun eta integrazio handiena lortzeko asmoz. Gizarte-alokairuaren alorrean publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaren ere jasotzen da, administrazioaren erakunde laguntzaileen bidez.
- Laguntzak esleitzeko irizpideak:
 - Bizikidetzaren unitateen diru-sarreraren maila.
 - Familiaren egoera pertsonala.
 - Eskaera-espedituen ordena.
- Etxebizitzak Gehienezko Prezioko Lurralde Esparruko (GPLe) udalerrietako batean egon behar du, eta honako muga hau izango du errentaren zenbatekoan:

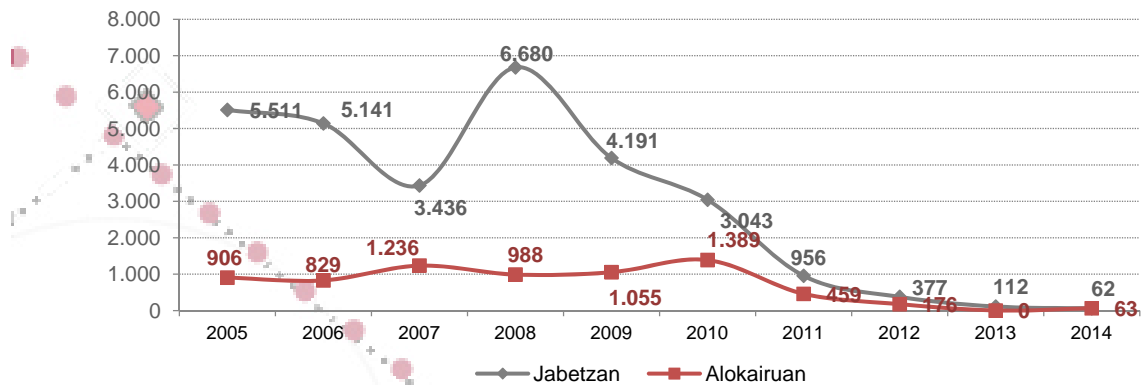
LURRALDE ESPARRUA	Errentaren zenbatekoa	Hileko zenbatekoa	Euro/m ²
A-1 GPLea. Valentzia	4.584,38	382,03	4,24
A-2 GPLea. Alacant eta Castelló	4.278,76	356,56	3,96
B GPLea	3.973,13	331,09	3,68
C1 eta C2 GPLeak	3.514,69	292,89	3,25

Erkidegoko Etxebizitza Estrategiak alokairuko etxebizitzaren parke publikoa sustatzearen aldeko apustu garrantzitsua jasotzen zuen: 38.332,944 euro, aurrekontu osoaren % 32,1. Azpimarratu egin behar da aurrekontu hori ez zela oinarritzen soilik estatuaren finantzaketan, erkidegoaren esku gelditzen baitzen finantzaketaren % 50eraino.

Alokairuko etxebizitzaren parke publikoa sustatzeko programari lotuta, lankidetzaren hitzarmenean jasotzen zen jarduketaren kopuruari (etxebizitza kopuruari) dagokionez, guztira 3.833 etxebizitza aurreikusten ziren 2014-2016 aldian, honela banatuta: 747 etxebizitza 2014an; 1.541 etxebizitza 2015ean; eta 1.544 etxebizitza 2016an.

Behin-behineko kalifikazioen harira, Sustapen Ministerioaren estatistikek erakusten dutenez, alokairuko etxebizitzaren parkea handitzearen aldeko apustu horrek hein batean behintzat orekatu behar zuen azken urteetan alokairuko etxebizitzaren parkean izandako beherakada handia.

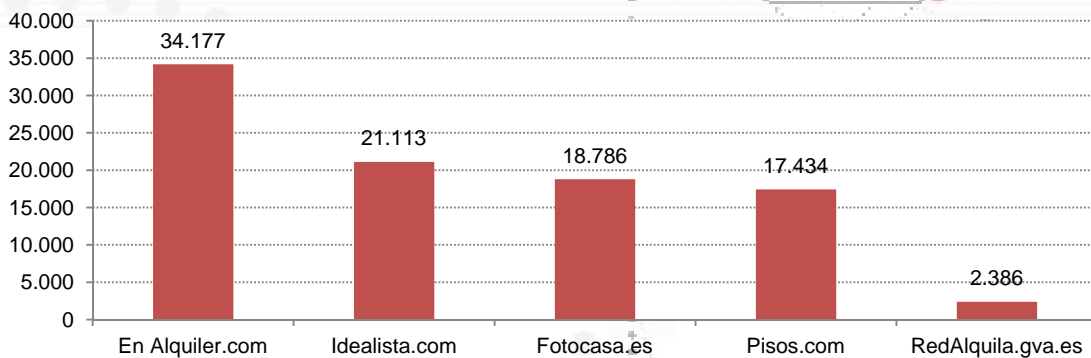
Etxebizitza babestuaren behin-behineko kalifikazioen kopuruaren bilakaera, erabilera-erregimenaren arabera (2005-2014)



Iturria: Sustapen Ministerioa. Etxebizitza Babestuei buruzko Estatistika

Era berean, Alquila Sarea delakoari lotutako programa ere azpimarratu behar da. 1. ardatzaren ("Etxebizitza eskuratzeko gizarte-babesa") inguruan egituratzen da, zehazki Publikoaren eta Pribatuaren arteko lankidetzan (Administrazioaren erakunde laguntzaileak). Gaur egun, eta Etxebizitzaren Valentziako Behatokiaren arabera, Alquila sareak 2.000 etxebizitzatik gora eskaintzen ditu bere webgunean. Hau da, Erkidegoko eskaintza osoaren % 10 inguru. Interneteko atari nagusiek argitaratutako eskaintza aztertuz¹⁰, Valentziako Erkidegoan alokatzeko 21.000 etxebizitzatik gora eskaintzen direla jotzen da.

Valentziako Erkidegoko alokairuko etxebizitzaren eskaintza (2014)¹¹



Iturria: Etxebizitzaren Valentziako Behatokia, Alokairuari buruzko txostena.

Programa horrek alokairuko merkatua suspertu eta prezio mugatuko alokairuaren eskaintza sendotzeaz gain, errentariaren eta jabearen arteko harremana erraztu ere egiten du. Hurrengo fitxan programa horri buruzko oinarritzko informazioa azalduko da.

¹⁰ Alokairuko etxebizitzaren eskaintzari buruzko daturik ez dagoenez, zaila da kopurua zenbatekoa. Etxebizitza horietako batzuk Interneten daude, higiezin-enpresen atarietan. Atari horietako lau garrantzitsuenak aukeratu ditugu: *enalquiler.com*, *idealista.com*, *fotocasa.es* eta *pisos.com*.

¹¹ Alokairuan eskaintzen diren etxebizitza kopurua zehazteko, era guztietako etxebizitzak hartu ditugu kontuan (etxebizitzak, etxeak, atikoak, apartamentuak eta abar), guztiak ere eskaintza potentziala baitira, prezioaren arabera.



ALQUILA SAREA: ALOKAIUKO ETXEBIZITZEN POLTSAREN INGURUAN INFORMATZEKO, TRAMITATZEKO, AHOLKULARITZA ESKAINTZEKO, ETA ZABALPENA EGITEKO AGENTEEN ZERBITZU INTEGRATUA

ZER DA

Valentziako Erkidegoko Herri Lanen, Hiri Proiektuen eta Etxebizitzaren Zuzendaritza Nagusiak koordinatutako agente laguntzaileen sare zabalak osatzen du zerbitzu hori. Haien eginkizuna: alokairu-alorreko laguntzen gaineko informazioa eman eta laguntzok tramitatzea, jabe eta errentarien arteko bitartekaritza-lana egitea, aholkularitza teknikoa eta juridikoa ematea, alokairuko etxebizitza-poltsaren berri ematea eta erkidegoan alokairuko merkatua suspertzea.

SAREKO AGENTEAK

Gaur egun honako hauek daude sarearen egituran:

- Koordinazio-unitate zentralizatu bat Etxebizitza eta Hiri Proiektuen Zuzendaritza Nagusian.
- Hiru bulego propio: Etxebizitzaren Valentziako Institutuak Valentzian, Alacanten eta Castellón dituen egoitzetan.
- 40 udalerrri eta mankomunitate baino gehiago.
- Irabazi-asmorik gabeko erakunde pribatuak.
- Udal sozietateak.
- Gizarte-erakundeak.

ERRENTARIENTZAKO BALDINTZAK

- Adin nagusikoa izatea, edota 16 urte izatea eta legez emantzipatuta egotea.
- Gutxienez urtebeteko alokairu-kontratua egitea.
- Errenta banku-bidez ordaintzea; dela transferentzia eginez, dela helbideratuz.
- Familiak IPREMa x 0,5 baino diru-sarrera handiagoak eta IPREMa x 2,5 baino txikiagoak izatea.
- Ez izatea 1. eta 2. mailako ahaidetasun-harremanik etxebizitzaren jabearekin.
- Beste etxebizitza baten jabe ez izatea, erabiltzeko ezintasunik izan ezean.
- Jabearen bazkidea edo partaidea ez izatea.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZAK

- Kargarik ez izatea eta gastu erkide eta zerga guztiak ordainduta edukitzea.
- Bizigarritasun-baldintzak izatea.
- Kontratua sinatzeko unean hornidura guztietan (ura, elektrizitatea, gasa...) alta emanda egotea.
- Jabea partikularra bada, etxebizitzak haren jarduera ekonomikotik edo profesionaletik berezita egon behar du.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

Etxebizitza eta Hiri Proiektuen Zuzendaritza Nagusiaren ebazpen bidez zehaztuko da gehieneko errenta, komunitate-gastuak zenbatu gabe. Zenbateko hori ez da izango 10 urterako errenta bereziko etxebizitzaren gehieneko errenta baino altuagoa, hala etxebizitzarako nola garajerako eta trastelekurako.

Gehieneko errenta handitu egin ahal izango da, % 20 asko jota, etxebizitza 5 urte baino berriagoa bada, azken 5 urteetan birgaitu edo zaharberritu bada, udalerrriaren erdigunean badago edota altzariak ere baditu.

Sailaren webgunean gehieneko errenta kalkulatzeko sistema bat dago, kontuan hartuta etxebizitzaren kokapen geografikoa, azalera erabilgarria, garajea eta trastelekua eta etxebizitzaren beste egoera berezi batzuk. Adibidez:

	Valentzia	Castelló	Alacant
70 m ² -ko etxebizitza	397,95 €	371,41 €	371,41 €
70 m ² -ko etxebizitza baldintza bereziekin	477,54 €	445,69 €	445,69 €

3.5. Alokairu-politikak Andaluzian

Andaluziako Juntako Sustapen eta Etxebizitza Sailburu berriak legealdian Etxebizitzaren Andaluziako Plan berria burutu eta abian jartzeko konpromisoa hartu du¹². Baliabide mugatuak dituzten familientzako eta kolektibo ahulentzako alokairua bultzatzea eta etxebizitza-parkea irisgarritasuneko eta energia aurrezpeneko baldintzekin birgaitzea dira jarduera-ildo nagusiak.

2014-2019 aldirako Andaluziako Etxebizitzaren eta Birgaitzearen Esparru Plana¹³ arautzen duen Dekretuaren zirriborroa legezko betebeharraren ondorioa da. Izan ere, Andaluzian Etxebizitza Eskubidea Arautzen duen Legeak Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Andaluziako Plana egiteko derrigorra agintzen dio Andaluziako Juntako administrazioari, haren bidez erkidegoko politikak zehaztu ahal izateko.

Alokairua sustatzeko neurriak dira, besteak beste:

- Alokatzeko etxebizitzaren parke publikoa sustatzea titulartasun publikoko lurzoru eta etxebizitzetan. Onuradunak, erakunde sustatzaileak eta gehieneko errenta erabakitzeak, Estatu Planak (etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberritzeko 2013-2016 aldirako Planak) xedatutakoa hartuko da aintzat.
- Alokairuko etxebizitzaren parkea sustatzeko neurriak: asmo horretarako, alokairuaren merkatuan bitartekaritza egin eta arrisku-eraketarako aseguruak bermatuko dira.
- Errentariei alokairua ordaintzen laguntzeko programa, baliabide mugatuak dituzten familiei etxea eskuratzen nahiz etxean irauten laguntzeko.
- Etxe hutsak dituzten eraikinak (eraikin osoak edota gutxienezko etxebizitza hutsen kopurua leku berberetan) alokatzeko programa. Alokairua elkarrekin kudeatuko dute administrazio publikoek eta zuzenbide publikoko gainerako erakundeek, onura publikoko fundazio eta elkarteek, GKE-ek eta irabazi-asmorik gabeko gainerako erakunde pribatuek.

Andaluzian alokairua sustatzeko estrategiaren oinarri handi bat Estatuaren finantzaketaren menpe dago (etxebizitzaren estatu-planaren esparruan sinatutako hitzarmenaren arabera). Hala, plan horrek estatuaren finantzaketa, autonomia-erkidegoaren finantzaketa eta estatuaren finantzaketa osagarria jasotzen ditu, guztira 178.987.068 euroko aurrekontua osatzeko.

¹² Andaluziako Juntaren webgunean argitaratutako albistearen arabera:

<http://www.juntadeandalucia.es/presidencia/portavoz/infraestructuras/103660/felipe/lopez/centrara/politica/vivienda/lucha/desahucios/fomento/rehabilitacion/alquiler>

¹³ http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/vivienda/Borrador_Plan_marco/Borrador_Decreto_Plan_Marco_Vivienda_y_Rehabilitacion_de_Andalucia.pdf

Andaluziak eta Estatuak sinaturiko hitzarmenean jasotako programen finantzaketa

	Estatuaren finantzaketa			Autonomiaren finantzaketa			Estatuaren finantzaketa osagarria			2014-2016 Guztira
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Etxebizitza alokatzeko laguntza	9.994.950	17.451.063	20.742.813				4.283.550	7.479.027	8.889.777	68.841.180
Alokatzeko etxebizitza-parke publikoak sustatzea										0
Eraikinen birgaitzea sustatzea	4.500.000	8.437.500	11.812.500	4.500.000	8.437.500	11.812.500				49.500.000
Hiri-berroneratzea eta -berritzea sustatzea	4.500.000	7.100.000	7.000.000	4.067.100	6.520.554	5.967.054	4.000.000	7.000.000	8.000.000	54.154.708
Eraikinen ebaluazio-txostena ezartzen laguntzea	200.000	200.000	200.000							600.000
Hiri iraunkor eta lehiakorak sustatzea	794.950	1.713.563	1.730.313				283.550	479.027	889.777	5.891.180
GUZTIRA	19.989.900	34.902.126	41.485.626	8.567.100	14.958.054	17.779.554	8.567.100	14.958.054	17.779.554	178.987.068

Iturria: Sustapen Ministerioaren eta Andaluziako Juntaren arteko lankidetzaren hitzarmena, etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberitzeko 2013-2016 aldirako Estatu Plana burutzeko.

Planaren finantzaketa osoaren baitan, etxebizitza alokatzen laguntzeko programak 68.841.180 euroko aurrekontua du; hau da, zenbateko osoaren % 38,5.

Hitzarmenean zehazten denez, Etxebizitza Eskatzaileen Udal Erregistro Publikoetan eskuratutako etxebizitza-ekaria aztertuz ikusi da familien % 94k IPREMa x 2,5 baino diru-sarrerera txikiagoak dituela, eta % 62k ez duela gainditzen IPREMa x 1. Nolanahi ere, ez da aurreikusten Juntaren bestelako finantzaketa propiorik laguntza horien irismena edo estaldura osatzeko.

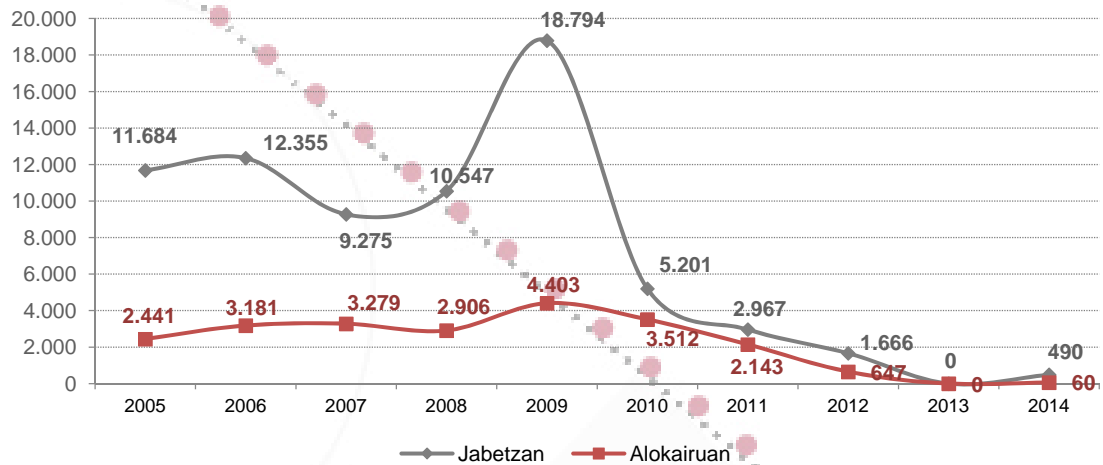
ERRENTARIENTZAKO LAGUNTZEN EZAUGARRI BEREZIAK ANDALUZIAN

- Kontratuan jasotako hileko errenta ez da izango 500 euro baino altuagoa, ez eta etxebizitzaren azalera erabilgarriko metro bakoitzeko 6,5 euro baino altuagoa ere (horren baitan sartuta etxebizitzaren, garajearen eta trastelekuaren azalera, erregistroan lotuta agertzen badira).
- Eskatzaileek legeztatua egon behar dute eta lurralde nazionalean bizi behar dute.
- Dirulaguntzak, batez ere, IPREMa x 2,5 baino diru-sarrerera txikiagoak dituzten familientzat izango dira. Kontzeptu hauek bilduta puntuazio handiena lortzen duten bizikidetzaren unitateek izango dute lehentasuna:
 - Diru-sarreraren maila (50 puntu).
 - Alokairuko etxebizitza batetik kanporatua izatea (20 puntu).
 - Jabetzako etxebizitza batetik kanporatua izatea (20 puntu).
 - Bizikidetzaren unitateko kide guztiak legez jangabezia egotea edota jardura ekonomikoa utzi behar izan duten langile autonomoak izatea (10 puntu).
 - Bizikidetzaren unitatean desgaitasuna duen kide bakoitzeko (10 puntu).
 - Bizikidetzaren unitatean mendetasun-egoeran dagoen kide bakoitzeko (15 puntu).
 - Bizikidetzaren unitatean kide bat genero-indarkeriaren biktima izatea (5 puntu).
 - Bizikidetzaren unitatean kide bat terrorismoaren biktima izatea (5 puntu).

Alokairuko etxebizitzaren parke publikoari dagokionez, eta finantzaketari buruzko taulan ikus daitekeen bezala, 2014-2016 aldirian ez da horretarako zuzkidura berezirik aurreikusten. Autonomia Erkidegoan aparteko kasuetan baino ez dira eraikiko eraikuntza berriak, eta soilik Etxebizitzako eta Lurzoruko Udal Planetan horren beharrezko justifikatu den kasuetan, udalerririk zehatz horretan antzemandako beharrezko ezin izan direlako bete etxe hutsen bidez, alokairurako laguntzen bidez eta egungo etxebizitza parkea birgaitzearen bidez.

Etxebizitza babestua sustatzeko jarduera-gabezia horrek aurreko urteetako egoera (hau da, jardunik ez egitea) luzatu baizik ez du egiten. Esan berri duguna argi ikus daiteke behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera biltzen duen hurrengo diagraman. Sustapen Ministerioaren iturrietatik ateratakoa da.

Etxebizitza babestuaren behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera, erabilera-erregimenaren arabera (2005-2014)



Iturria: Sustapen Ministerioa. Etxebizitza Babestuei buruzko Estatistika

Era berean, nabarmentzekoa da Andaluzian alokairua sustatzeko programa berezia dagoela indarrean: **PIMA programa**. Ekimen hori etxebizitza hutsak murriztera bideratuta dago eta hurrengo fitxan laburtzen da.



ETXEBIZITZEN ALOKAIRUAREN MERKATUAN BITARTEKARITZA LANA EGITEKO PROGRAMA (PIMA)

ZER DA

Etxebizitza hutsak alokairuko merkatuan txertatu eta aurretiaz prezio merkeko etxebizitza-eskatzaileen erregistroan izena eman duten pertsoneri lagatzeko programa da. Etxe hutsen poltsa bat kudeatuz eta errentaren ez-ordaintzeak, defentsa juridikoa eta arrisku anitza estaltzeko aseguru-polizak kontratatuz burutzen da.

NOLA KUDEATZEN DA

Andaluziako Juntaren erakunde laguntzaile gisa aritzen diren bitartekari-sarea erabiltzen du programak. Agente horiek alokairu-kontratuetan bitartekari-lana egin eta polizak sinatzeko prozeduran parte hartzen dute. Erakunde laguntzaileak izan daitezke:

- Alokairua Sustatzeko Agentzia homologatuak.
- Administrazio publikoak, haien menpeko erakundeak eta etxebizitzen alorrean eskumena duten gainerako pertsona juridiko publikoak.
- Andaluziako Elkartearen Erregistroan izena eman eta onura publikokoak izendatutako elkarteak.

Gehienez alokairu-kontratuan jasotako hilabete bateko errentaren pareko saria jaso ahal izango dute kudeaketa-lanaren truke.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

- Lehen urtean etxebizitzek gehienez 7.200 euroko errenta izango dute.
- Etxebizitzaren errenta ez da izango errentariaren familia- edo bizikidetzaren unitateko kide guztien diru-sarreraren heren bat baino altuagoa.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZAK

- Ez egotea alokatuta, okupatuta, eta ez egotea alokairuan jartzea galaraziko dioten mugaketen menpe.
- Katastroan erreferentzia edukitzea.
- Egiturazko, eraikuntzako eta bizigarritasuneko baldintza egokiak izatea.
- Energia-eraginkortasunaren egiaztagiria izatea¹⁴.
- Kontratua egin aurreko 6 hilabeteetan hutsik egotea.
- Etxebizitza babestuak ez dira onartuko.

ERRENTARIENTZAKO BALDINTZAK

- Etxebizitza babestuaren eskatzaileen erregistroan izena emana edukitzea.
- Diru-sarrera mugatuak edukitzea (IPREMa x 5,5).
- Ez izatea beste etxebizitza babestu edo libre baten titularrak, eta ez edukitzea etxebizitzarik betiko erabilpen-eskubidearekin.
- Kontratua sinatu aurretiko hamabi hilabeteetan, familiak gutxienez 10.000 euroko diru-sarrerak izan beharko ditu, eta diru-sarrera horietarako iturri egonkorra dutela frogatu beharko du, hitzartutako errenta ordaintzeko gaitasun ekonomikoa dutela ziurtatzeko (jabeek aseguruia izateko ezinbestekoa baita).

ESLEITZEKO PROZEDURA

Ez dago etxebizitzak esleitzeko prozedura administratiborik, baremazioaren, zozketaren edo izen-ematearen antzintasuna kontuan hartzen duenik. Agente laguntzaileak harremanetan jartzen ditu PIMAREN etxebizitza eskatu duten pertsonak eta zerrenda horretan etxea jarri duten jabeak. Batzuen eta besteen artean adostasuna lortuz gero, alokairu-kontratua sinatuko dute.

¹⁴ Egiaztagiri hori ez duten etxebizitzak PIMAn sartzeko eskaera egin ahal izango da baldin eta, aldi berean, zerbitzu teknikoek egiaztagiri hori emateko laguntza teknikoa eskatzen bada.

3.6. Alokairu-politikak Katalunian¹⁵

2007-2016 aldirako Etxebitzaren Itun Nazionala izan zen Katalunian etxebizitza-politikaren ildo eta norabide handiak zehazteko jarduera-esparrua, eta oraindik ere indarrean dago. Itun horretan parte hartu zuten Generalitateko Gobernuak berak eta beste 33 erakundek, horien artean tokiko administrazioen, talde parlamentarioen, erakunde sindikalen, patronalaren, gizarte-eragileen eta etxebizitzaren alorreko eragile ekonomikoen ordezkariak. Itunak 5 erronka proposatzen ditu, eta horietatik lauk alokairurako laguntzak jasotzen dituzte, modu batean edo bestean.

▪ **1. erronka. Etxebizitza eskuratzen laguntzea, batez ere gazteei.**

Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzea, gaur egungo parkea erabiltzea, alokairua ordaintzen laguntzea eta parkea txandakatzea.

▪ **2. erronka. Etxebizitza-parkearen kalitatea hobetzea.**

Alokairua ordaintzeko laguntza-sistema egonkortzea etxebizitza mantentzen laguntzeko formula gisa, eta zuzkidurako etxebizitzaren eskaintza handitzea.

▪ **3. erronka. Adinekoen eta aniztasun funtzionala duten pertsonen etxebizitzak hobetzea.**

Alokairua ordaintzeko laguntza-sistema egonkortzea, alokairu sozialeko etxebizitzaren kopurua handitzea, eta bizitokiaren gastuak ezin ordaintzeak eragindako etxebizitza-bazterketa saihestea (etxetik kanporatzea saihesteko laguntzak)

▪ **4. erronka. Etxebizitzari lotutako gizarte-bazterkeria prebenitzea.**

Larrialdiko etxebizitzaren sare egokia bermatzea (inklusioko eta harrerako etxebizitzak).

▪ **5. erronka. Bizitza duina eta egokia bermatzea etxe eskasetan bizi direnei.**

Eraikuntza berriko eragiketen artean, alokairu-erregimenerako etxebizitzaren parkeak zeukan pisurik handiena plan horretan. Alokairuko etxebizitza babestuen parkea handitzeko apustu garrantzitsua egin zen, aurreikusitako jarduketaren %55 (274.000 etxebizitza) alokairurako izatea planteatu baitzen. Beste aldean, jabetzan eskuratzeko etxebizitza babestuen sustapena % 45koa izan zen (226.000 jarduketa).

¹⁵ Kapitulu honetako informazioa osatzeko, Carles Sala Roca jaunak (Kataluniako Generalitateko Etxebizitza eta Hiri Hobekuntza Idazkariak) 2014ko urrian Bilbon izandako "Etxebizitza hutsa. Mugiarazteko pizgarriak" izeneko jardunaldian egindako hitzaldiko dokumentazioa erabili dugu.

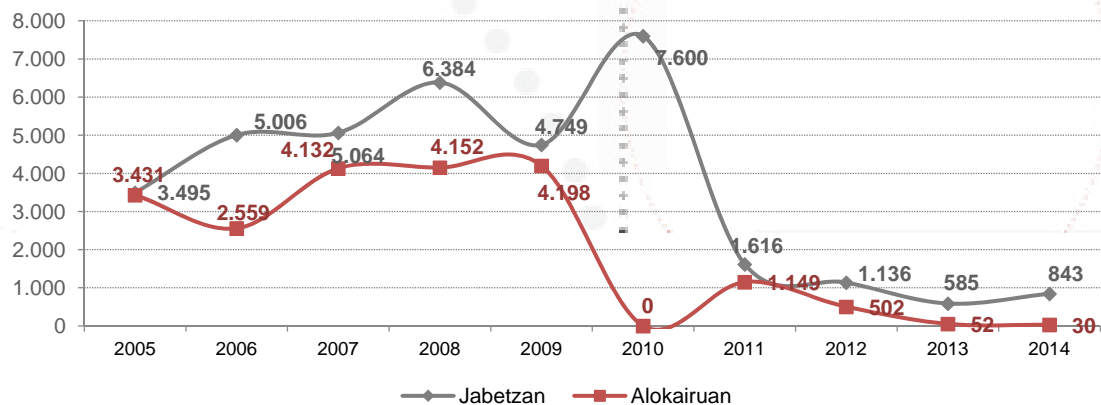
Etxebizitzaren Itun Nazionala, irtenbide motaren, jarduketa kopuruaren eta zenbatekoen arabera

	Etxea eskuratzea eta ordaintzen laguntzea						Etxea birgaitzea eta egokitzea		Guztira	
	Alokairua		Erosketa		Guztira		Etxebizitza kopurua	Zenbatekoa milioi €kotan	Etxebizitza kopurua	Zenbatekoa milioi €kotan
	Etxebizitza kopurua	Zenbatekoa milioi €kotan	Etxebizitza kopurua	Zenbatekoa milioi €kotan	Etxebizitza kopurua	Zenbatekoa milioi €kotan				
1. ERRONKA	176.000	1.595	206.000	1.465	382.000	3.060	0	0	382.000	3.060
Eguno parkea erabiltzea	62.000	36			62.000	36			62.000	36
Alokairua ordaintzeko laguntzak	40.000	738			40.000	738			40.000	738
Eraikuntza berriko etxebizitza babestuak	64.000	821	96.000	1.231	160.000	2.052			160.000	2.052
Erstekeko laguntzak			100.000	234	100.000	234			100.000	234
Parkea txandakatzea	10.000		10.000		20.000	0			20.000	0
2. ERRONKA	0	0	0	0	0	0	300.000	1.449	300.000	1.449
Birgaitzeko laguntzak					0	0	300.000	1.449	300.000	1.449
3. ERRONKA	35.000	798	0	0	35.000	798	0	0	35.000	798
Alokairua ordaintzeko laguntzak	20.000	371			20.000	371			20.000	371
Zuzkidurako etxebizitzak	15.000	427			15.000	427			15.000	427
4. ERRONKA	40.000	508	20.000	243	60.000	751	0	0	60.000	751
Alokairua ordaintzeko laguntzak	20.000	349			20.000	349			20.000	349
Etxetik kanporatzea saihesteko laguntzak	15.000	17			15.000	17			15.000	17
Eraikuntza berriko etxebizitza babestuak	5.000	142	7.500	213	12.500	355			12.500	355
Hipoteka ordaintzeko laguntzak			12.500	30	12.500	30			12.500	30
5. ERRONKA	23.000	250	0	0	23.000	250	0	0	23.000	250
Inklusiorako etxebizitzak	15.000	21			15.000	21			15.000	21
Harrerako etxebizitzak	8.000	229			8.000	229			8.000	229
GUZTIRA	274.000	3.151	226.000	1.708	500.000	4.859	300.000	1.449	800.000	6.308

Iturria: Etxebizitzaren Itun Nazionala, 2007-2016

Dena dela, eta hurrengo sailkapenean ikus dezakegunez, azken urteetan alokairu- nahiz jabetza-erregimeneko etxebizitza babestuen sustapenak beherakada garrantzitsua izan du.

Etxebizitza babestuaren behin-behineko kalifikazioen zenbatekoaren bilakaera, erabilera-erregimenaren arabera (2005-2014)



Iturria: Sustapen Ministerioa. Etxebizitza Babestuei buruzko Estatistika

Etxebizitzaren Itunak alokairuaren aldeko apustua egiten zuen. Hala, eta termino ekonomikoetan¹⁶, etxebizitzaren kostua ordaintzen laguntzeko sistemaren baitan, etxebizitza alokairu-erregimenean eskuratzeko laguntzek igoera nabarmena izan zuen; zehazki, 2007-2016 aldian 20.000 familiari laguntzea aurreikusten zuen. Laguntza horiek, hein batean behintzat, Estatu Planaren esparruan sinatutako hitzarmenaren bidez finantzatzen dira: 32,3 milioi euro 2014-2016 aldian.

Kataluniak eta Estatuak sinaturiko hitzarmenean jasotako programen finantzaketa

	Estatuaren finantzaketa			Autonomiaren finantzaketa			Estatuaren finantzaketa osagarria			GUZTIRA 2014-2016
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	
Etxebizitza alokatzeko laguntza		9.000.000	11.000.000					5.000.000	7.300.000	32.300.000
Alokatzeko etxebizitza-parke publikoa sustatzea	8.000.000	2.000.000	3.000.000							13.000.000
Eraikinen birgaitzea sustatzea	2.000.000	10.000.000	12.000.000	4.000.000	5.000.000	7.300.000	4.300.000	4.000.000	4.000.000	52.600.000
Hiri berroneratzea eta berritzea sustatzea	6.950.500	8.595.370	9.177.870	3.264.500	7.683.730	7.776.230	2.964.500	3.683.730	3.776.230	53.872.660
Eraikinen ebaluazio-txostena ezartzen laguntzea										
Hiri iraunkor eta lehiakorak sustatzea										
GUZTIRA	16.950.500	29.595.370	35.177.870	7.264.500	12.683.730	15.076.230	7.264.500	12.683.730	15.076.230	146.762.660

Iturria: Sustapen Ministerioaren eta Kataluniako Generalitatearen arteko lankidetzak hitzarmena, etxebizitzaren alokairua sustatzeko, eraikuntzak birgaitzeko eta hiria zaharberitzeko 2013-2016 aldirako Estatu Plana burutzeko.

Egoera horretan oinarrituta, azken urteetan Generalitateak garatutako hainbat programatan gauzatu dira jarduerak eta norabide orokorrak. Horien artean aipa daiteke **Bitartekaritza Programa (bitartekaritza-poltsak)**, hari esker etxebizitza kopuru handia erakarri baita merkatu pribatutik, eta baita alokairua ordaintzeko larrialdiko laguntzak eta prestazioak ere, haien bidez 38 milioi euro bideratu baitira 2014an. Etxebizitzak erakartzeko jarduerak garrantzitsua egin da higiezinaren krisialdi betean eta baliabide-ekasiaz garaian ere. Horrela ikus dezakegu 2011-2014 aldian alokatutako etxebizitzaren kopurua jasotzen duen laburpen-taula honetan.

Alokairu sozialeko etxebizitza-poltsak alokatutako etxebizitzak

	2011	2012	2013	2014
Bartzelona	2.173	1.940	1.731	1383
Girona	247	266	258	238
Lleida	234	237	225	174
Tarragona	348	400	370	309
Lurralde batean kokatu gabe	15	-	-	-
Katalunia	3.017	2.843	2.584	2.104

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Hobekuntza Idazkaritzak emandako datuak, Kataluniako Etxebizitzaren Agentziak eta Gazteriaren Kataluniako Agentziak emandako datuetan oinarrituta

Programa hori kudeatzeko ezinbestekoa da udal bulegoen sare garrantzitsua izatea eta, hartara, udalekin batera koordinatzen da, 100 udal bulegoren bidez. Hurrengo fitxan programa horri buruzko informazio zehatza azalduko da.

¹⁶ Planean jasotako neurrietarako gastu publikoaren finantzaketa batez ere Kataluniako Generalitatearen aurrekontuaren esku egongo da (% 81), baina Etxebizitza Ministerioak egindako ekarpenak (% 13) eta hitzartutako proiektu zehatzetan partaidetza pribatutik (gizarte-eragileak) jasotakoa (% 6) ere hartuko dira kontuan.



GIZARTE ALOKAIURAKO BITARTEKARITZA PROGRAMA

ZER DA

- Diru-sarrera urriko biztanleek etxebizitza eskuratzea ahalbidetuko duen etxebizitza-parkea handitzeko programa da. Funtsak bi ildo garatzen ditu: batetik, etxebizitza hutsen jabeen errentariak eskaintzen zaizkie, eta beste alde batetik, etxebizitzak Administrazio Publikoari laga eta berak alokatzen dizkio azken erabiltzaileari.

NOLA KUDEATZEN DA

- Programa tokiko etxebizitza-bulegoen (tokiko administrazioen organoen) bidez sustatzen diren bitartekaritza-poltsetan oinarritzen da. Poltsek jabeen eta errentarien arteko bitartekaritza-lana egiten dute: kontratuak formalizatu eta jarraipena egitea, jabeentzako berme publikoen sistema ezartzea, etxebizitzarik egokiena bilatzea eta merkatuaren prezioaren azpitik dauden alokairuak negoziatzea. Tokiko administrazioek ordain bat jasotzen dute alokairu-kontratu bakoitzeko eta kontratua sinatu osteko urte bakoitzeko.

ONURADUNAK

- IPREMa x 4 baino diru-sarrera txikiagoak dituzten pertsona eta bizikidetz-unitateei zuzendutako programa da. Onuradunek Babes Ofizialeko etxebizitzaren eskatzaileen erregistroan izena emanda eduki behar dute. Etxebizitzaren ehuneko bat IPREMa x 2,35 baino diru-sarrera txikiagoak dituzten pertsonentzat gordetzea erabaki ahalko du Etxebizitzaren Kataluniako Agentziak.

ESLEITZEKO PROZEDURA

- Alokairuaren prezioaren eta etxebizitzaren azaleraren arteko edota logela kopuruaren eta familia-osaeraren arteko erlaziorik onena.
- Hainbat eskatzaile pareko egoeran badaude, etxebizitzak eskaeren antzintasunaren arabera esleitzen dira.

JABEAREN ZERBITZUAK

- Errenta kobratzeko segurtasuna, estaldura-erregimenaren edo avallogerren bidez.
- Arrisku anitzeko aseguruia, kalteak ere barnean hartuta.
- Errentariak errenta ordaindu ezean, defentsa juridikoa bermatzeko aseguruia.
- 6.000 euro arteko dirulaguntza etxebizitza egokitu edo bizigarritasuna hobetzeko lanak egiteko eta mailegu berezietarako sarbidea.

ERRENTAREN ZENBATEKOA

- Etxebizitza babestuen kasuan, kontratuaren egunean babes-erregimenari dagokiona, etxebizitzaren kokalekua aintzat hartuta.
- Etxebizitza libreetan, merkatuko prezioa baino errenta merkeagoa (gutxienez % 20 merkeagoa).
- Administrazioak lagatako etxebizitzetan, errenta-murrizketak % 30ekoa izan behar du gutxienez.

Larrialdiko Laguntzek aparteko garrantzia hartu dute azken urteotan, krisi ekonomiko-finantzarioaren ondorioz, etxerik gabe gizartean baztertuta gelditzeko arriskua duten familia kopuruak gorakada nabarmena izan baitu. Laguntza horiek itzuli behar ez diren prestazioa dira eta etxebizitzari lotutako zorrak (alokairua, hipotekaren amortizazioa) hartu dituzten pertsonen zuzentzen zaizkie, ohiko etxea galdu eta gizartean baztertuta gelditzeko arriskua saihesteko.

Eskaera aurkeztu eta hurrengo hiletik aurrera aitortzen da prestazioa, gehienez hamabi hilabetez. Deialdi horren xede diren prestazioen hileko zenbatekoa zehazteko, eskualde bakoitzean xedatutako alokairuaren eta hipotekaren zenbatekoa hartzen da aintzat.

- Bartzelona hiria: 200 euro.
- Bartzelonako barrutia: 180 euro.
- Gironako barrutia: 170 euro.
- Tarragonako barrutia: 170 euro.
- Lleidako barrutia: 170 euro.

Generalitatearen beraren datuen arabera, alokairua ordaintzeko laguntzei bakarrik erreparatuta, 2014an 18.000 familiari baino gehiagori eskaini zitzaizen laguntza, guztira 38,04 milioi euro.

Alokairua ordaintzeko larrialdiko laguntzak

	Dirulaguntzak	Zenbatekoa
Bartzelona	12.526	27.100.734,12
Girona	72.078	4.243.666,00
Lleida	970	1.774.228,67
Tarragona	2.475	4.915.554,05

Iturria: Etxebizitza eta Hiri Hobekuntza Idazkaritzak emandako datuak, Kataluniako Etxebizitzaren Agentziak eta Gazteriaren Kataluniako Agentziak emandako datuetan oinarrituta

Birgaitzeko beharra duten etxebizitza hutsak izanik, lan horiei heltzeko baliabiderik ez duten jabeek zuzendutako **Alokairu Solidarioa Programan**, berriz, jabeek 6 urterako lagatzen dio etxebizitza Generalitateari eta Etxebizitzaren Kataluniako Agentziak bere gain hartzen du lanen kostua. Gehienez 12.000 euro erabiliko dira lanak ordaintzeko eta jabeek hilean 75 €-ko errenta sinbolikoa jasotzen dute, etxebizitzaren gastu arruntak ordaintzen laguntzeko, jabetza txukun eta erabilgarri edukitzearen truke.

Finantza-erakundeek etxebizitzak lagatzeko programari dagokionez, erakunde horiek etxebizitza hutsak lagatzen dizkiote administrazio publikoari, alokairu-erregimenean kudea ditzaten. Finantza-erakunde bakoitzarekin hitzarmen berezi bat sinatu da kobratzeko baldintzak zehazteko. Etxebizitzaren Kataluniako Agentziak 1.084 etxebizitza jaso ditu guztira, eta horietatik 176 erabili ahal izan ditu benetan.

Hitzarmenak finantza-erakundeekin.

Finantza-erakundea	Lagatako etxebizitzaren kopurua	Etxebizitzaren alokairuaren prezioa	Errentaren %, sarreraren arabera	Errentariarekin kontratuaren iraupena	Lagako etxebizitzaren kudeaketa
Catalunya Caixa	400	150€-350€	% 30	5 urte + 1 luzapenean	Etxebizitzaren Kataluniako Agentziak kudeatzen du parkea, lagatze-programaren bidez. Agentziaren eta errentariaren artean formalizatzen da kontratua. Formalizatutako kontratuak Agentziaren lagatze-programan sartuko direla jotzen da; errentariei laguntza inplizitua eman ahal izango zaie hileko alokairua ordaintzen laguntzeko.
Sareb	600	150€-400€	% 30	3 urte + 1 luzapenean	
Bankia	230	150€-400€	% 25	2 urte + 1 luzapenean	Esleitzeko prozesua Agentziarekin eta etxebizitzak dauden herrietako udalarekin lankidetzan bultzatuko da. Kontratua Bankiaren eta errentariaren artean formalizatzen da.

Iturria: "Etxe hutsa mugiarazteko esperientziak" hitzaldia, Bilbon, 2014ko urriaren 23an. Carles Sala Roca jauna. Kataluniako Generalitateko Etxebizitza eta Hiri Hobekuntza Idazkaria

3.7. Alokairu-politikak Madrilgo Erkidegoan

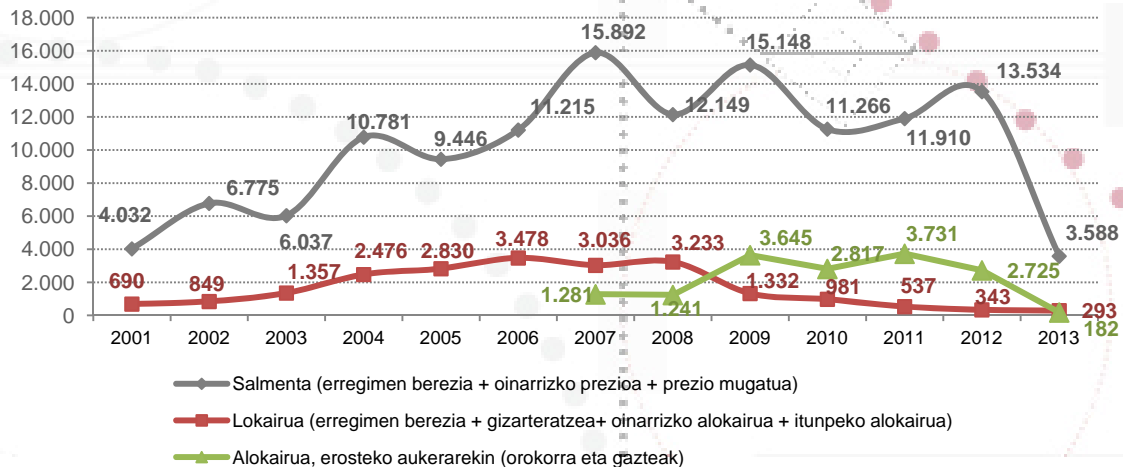
Madrilgo Erkidegoak hainbat ekimen jarri ditu abian Alokairuko Merkatua Suspertzeko Planaren esparruan, eskualde horretan etxebizitzaren alokairu-merkatua sustatzeko eta herritarrei alokairuko etxebizitza eskuratzen laguntzeko. Helburua: alokairu-kontratu berriak sustatzea eta jabeei nahiz errentariei segurtasuna eskaintzea. Datozen urteetan 95.000 alokairu-kontratua egitea aurreikusten du planak, eta horretarako bi jarduketa mota zehaztu:

- Alquila 45.000 Plana, erabileran lagatzeko etxebizitzaren parkea sortzeko asmoz.
- Alquila Plana, merkatuan 50.000 alokairu-kontratu txertatzeko.

Neurri horien bidez, 160.000 herritarrek alokairuko etxebizitza eskuratzea eta erregimen horretako etxebizitzaren parkea % 30 handitzea nahi du Madrilgo Erkidegoak.

Alquila 45.000 Plana alokairuko etxebizitza babestuaren sustapenari lotutako jarduketa da, eta bi fasetan 5.506 etxebizitza eraikitzea aurreikusten zuen (hurrengo orriko fitxan Planari buruzko informazio zehatza ematen da). Etxebizitza babestuaren sustapenari dagokionez, Madrilgo Erkidegoko Etxebizitza eta Birgaitze Zuzendaritza Nagusiaren estatistiken arabera, beherako joera antzematen da alokairuko erregimeneko etxebizitzaren sustapenean, nahiz eta beherako joera hori jabetza-erregimeneko etxebizitzaren sustapenean baino apalagoa izan.

Etxebizitza Planetan zehaztutako jarduketa babestuen kopuruaren bilakaera, etxebizitzaren erregimenaren arabera (2001-2013)



Iturria: Etxebizitza eta Birgaitze Zuzendaritza Nagusia. Garraio, Azpiegitura eta Etxebizitza Saila. Madrilgo Erkidegoaren urtekari estatistikoa, 1985-2015. Hirigintza, etxebizitza eta eraikuntza.



45.000 PLANA

ZER DA

Madrilgo Erkidegoaren jabetzako lurzorua aprobetxatuz, erkidegoko udalerrietan etxebizitza-parke egonkorra sortzeko asmoa duen programa. Plan horren bidez udalerriz gaindiko sareetan integratutako Erkidegoaren lurzorua ekimen pribatuaren esku uzten dira, lagapen-prozeduraren bidez.

NOLA KUDEATZEN DA

Jabari publikoa lagatzeko prozedura baten bidez¹⁷, erakunde kontzesiodunak eraiki eta ustiatuko ditu etxebizitzak eta beraren esku egongo da, halaber, aurretiaz izena eman duten herritarrei etxebizitzak esleitzea. Madrilgo Erkidegoak jabari publikoko lurzoru emateko deialdiak argitaratuko ditu, erkidegoko udalerrietan babes publiko etxebizitzak sustatu eta erabileran lagatzeko erregimenean ustiatzeko.

ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BALDINTZAK

- Adinez nagusia edo adin txikiko emantzipatua izatea.
- Madrilgo Erkidegoan 10 urtean eroldatuta egotea edo 10 urtean bertan lan egitea.
- Etxebizitarik edo higiezinik ez izatea.
- Etxebizitza hori ohiko eta betiko etxebizitza izatea.
- Eskatzaileari egotz dakioken arrazoi batengatik 45.000 Planeko etxebizitzaren bat erabiltzeko eskubidea galdu ez izana.

ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO PROZEDURA

- Erakunde kontzesiodun bakoitzak interesa duten pertsonen zerrenda izango du eta bertan emango dute izena sustapen bakoitzean parte hartzeko baldintzak betetzen dituztenek.
- Zerrendan izen-emateak sei hilabeteko iraupena izango du eta, behin epe hori igarota, berriz eman beharko da izena.
- Etxebizitzak zerrendan izena eman dutenei esleituko zaizkie, izen-ematearen ordena kronologikoari jarraiki (eguna nahiz ordua).
- Etxebizitzen % 3, gutxienez, mugikortasun urritu iraunkorra duten pertsonentzat gordeko da.
- Etxebizitzen sustapena ustiatzen hasi baino hiru hilabete aurretik, gutxienez, erakunde kontzesiodunak zerrenda-irekieraren berria zabalduko du hedabideetan eta Madrilgo Erkidegoko egunkari ofizialean.
- Gero, zerrenda eguneratua, eskura dauden etxebizitzen zerrenda eta beraien ezaugarriak argitaratuko ditu bere webgunean eta Madrilgo Erkidegoak helburu horretarako izendatuko duen webgunean.

Etxebizitza libreko alokairuko merkatuko bitartekaritzarekin lotura handiena duen programa da **Alquila Plana**. Beste programa autonomiko batzuek ez bezala, ekimen hori ia osorik bitartekaritzara bideratzen da, alokairuen gutxieneko zenbatekoak zehazten hasi gabe. Gainera, emandako zerbitzuaren truke ordaindu beharreko prezioa ere finkatzen du. Programa horren ezaugarri nagusiak azalduko ditugu ondoren.

¹⁷ Ordena horrek udalerriz gaindiko sareen domeinu publikoen gainean jabari publiko gisa eraikitako etxebizitzak lagatzeko erregimena arautzen du.

<http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-disposition&blobheadername2=cadena&blobheadervalue1=filename%3DCMO%2F290710.pdf&blobheadervalue2=language%3Des%26site%3DPortalVivienda&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1310604996885&ssbinary=true>



ALQUILA PLANA

ZER DA

Jabe eta errentarien arteko bitartekaritza-programa da, eta alokairu-kontratua kudeatzea du helburu. Besteak beste, bi alderdien artean gatazka sortuz gero bitartekaritza eskaintzen du eta doako aseguruia kontratatzen du 12 hilabeteko iraupeneko ez-ordaintzeak eta defentsa juridikoa estaltzeko. Alokatzeko prest dauden etxebizitzaren mapa eta eskatzaileen erregistroa sortzea ere jasotzen du, eskatzaileen eta eskaintzaileen arteko harremana errazte aldera.

PREZIO PUBLIKOA

Alquila Planaren esparruan formalizatutako kontratuetan, Planaren zerbitzuak erabiltzeagatik prezio publiko bat ordaindu behar izaten da (157,38 euro gehi BEZa). Sari hori alokairu-kontratua sinatu aurretik ordaindu behar da, 2013ko urriaren 21ean izena eman duten etxebizitzaren kasuan izan ezik. Azkenean kontraturik gauzatzen ez bada, zenbateko hori itzuli egiten da.

ETXEBIZITZA BILATZAILEA

Madrilgo Erkidegoak Alquila Planaren etxebizitza-bilatzailea jartzen du herritarren esku. Izan ere, aplikazio horren bitartez, eskura dauden etxebizitzak ikusi ahal izango dira Interneten, norberaren lehentasunak eta premiak aintzat hartuta. Errentariak etxebizitza alokatzeko interesa badu, etxebizitzaren jabearekin harremanetan sartzeko datuak eska ditzake.

JABEENTZAKO ZERBITZUAK

- Aholkularitza espezializatua prezioei, inguruneei eta abarrei buruz.
- Fidagarritasun- eta kaudimen-baldintza egokiak dituen errentaria bilatzen eta hautatzen laguntzea.
- Alokairu-kontratua egitea.
- Etxebizitzaren inbentarioa egitea.
- Doako aholkularitza juridikoa.
- Zerga-aholkularitza (kenkariak eta laguntza publikoak).
- Errentarien eta jabeen artean egon litezkeen gatazketan bitartekaritza-lana egitea.
- Fidantza IVIMAn ezartzea eta hura itzultzea.
- Kauzio-asegurua kontratatzea.
- Etxetik kanporatzerik gertatuz gero, doako laguntza juridikoa.

ERRENTARIENTZAKO ZERBITZUAK

- Aholkularitza espezializatua prezioei, inguruneei, sarbideei, garraioei eta abarrei buruz.
- Beraren lehentasunetara eta aukeretara egokituko den etxebizitza bilatzeko laguntza.
- Argazki-bidezko informazioa pantailan, bisita birtualen bidez.
- Alokairu-kontratua egitea.
- Etxebizitzaren inbentarioa egitea.
- Doako aholkularitza juridikoa.
- Zerga-aholkularitza (kenkariak eta laguntza publikoak).
- Errentarien eta jabeen artean egon litezkeen gatazketan bitartekaritza-lana egitea.

Programa horiez gain, 2015. urtean, diru-sarrera eskasak dituzten herritarrei etxebizitzaren arazoizko eta proportzionatutako kostua bermatzeko laguntza-ildoak egituratu da (**Madrilgo Erkidegoan etxebizitza alokatzeko dirulaguntzak**). Horren bitartez, onuradunek 200 euro jasotzen dituzte hilean etxeko gastuei aurre egiteko. 2015eko deialdian 10.000.000 euroko laguntzak banatuko dira¹⁸. Laguntza horiek ez dira kokatzen 2012-2016 aldirako Etxebizitzako eta Birgaitzeko Estatu Planaren baitan.

¹⁸ Garraio, Azpiegitura eta Etxebizitza Sailaren 2015eko otsailaren 19ko agindua, alokairurako dirulaguntzak arautzeko oinarriak zehazten dituena. <http://www.madrid.org/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-disposition&blobheadername2=cadena&blobheadervalue1=filename%3DCMOr190215.pdf&blobheadervalue2=language%3Des%26site%3DPortalVivienda&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1352866558190&ssbinary=true>



Azkenik, esan behar da berrikitan jasotako informazioaren arabera, Madrilgo Erkidegoak ez duela estatu-hitzarmena sinatu, batetik ez duelako finantza-exekuzio nahikorik, eta bestetik aurreko planak ordaindu gabe gelditu direlako (autonomia-erkidegoek plana burutzeko dirua aurreratatu behar dute eta Madrilgo Erkidegoak esan du ez duela zenbateko hori aurreratzeko dirurik). Ondoren, laguntza horien ezaugarri nagusiak azalduko ditugu.

ETXEBIZITZA ALOKATZEKO LAGUNTZAK

ONURADUNAK

Madrilgo Erkidegoan dauden etxebizitzak, libreak nahiz babestuak, alokatzen dituzten pertsonak izango dira onuradunak. Etxebizitza babestuen kasuan, ordea, ezin dira izan administrazio publikoen edo beraien menpeko erakundeen jabetzakoak.

ETXEBIZITZA ESKURATZEKO BALDINTZAK

- Ohiko eta betiko bizitokia duen etxebizitzaren alokairu-kontratuaren titularra eta pertsona fisikoa izatea.
- Alokairuan hartutako etxebizitza babestua ez izatea eta administrazio publikoen edo beraien menpeko sozietateren baten jabetzakoak.
- Espainiako nazionalitatea nahiz EBko estaturen bateko nazionalitatea izatea, edota Espainian legez bizi izatea.
- Etxebizitzan bizi diren pertsonen diru-sarrera guztiak bilduta ez izatea IPREMa x 3,5 baino diru-sarrera handiagoak.
- Alokairu-kontratuaren titularra edo titularrak ez izatea Espainiako etxebizitzaren baten jabeak edo erabiltzeko benetako eskubide baten jabeak, salbuespen batzuekin.
- Alokairu-kontratuaren titularrak edo titularrek ez izatea lehen edo bigarren mailako ahaidetasun-harremanik edo loturarik etxeko jabearekin.
- Laguntza hori ezin izango da alokairuari laguntzeko edo errenta murrizteko beste laguntzaren batekin batera erabili.

LAGUNTZAREN ZENBATEKOA

Onuradunei hilean 200 eurorainoko laguntza emango zaie. Errentariak hilean 200 euro baino gutxiago ordaintzen badu, kasu horretan hileko errentaren pareko zenbatekoa emango zaio. Laguntza hori hilean behin ordainduko da eta gehienez hamabi hilabeterako aitortuko da.

LAGUNTZA ESLEITZEKO LEHENTASUNA

Laguntzak lehia-bidez banatuko dira. Hala, bizikidetzaren diru-sarrera guztiak unitate horretako kide kopuruarekin zatitua, kopuru txikiena eskuratzen duten eskaerak lehentasuna izango dute. Bi kasuren artean berdintasuna egongo balitz, eskaera aurkeztu den datari erreparatuko zaio.

4. Ondorio nagusiak eta joerak

Azken garaian, alokairua sustatzera bideratutako etxebizitza-politikek eta -programek pisu handiagoa hartu dute gobernu autonomikoen etxebizitza-planetan. Birgaitzearen eta hiria zaharberitzearen aldeko apustua ere egiten duen eredu-aldaketa batean txertatzen den aldaketa dela esan daiteke.

Halere, autonomia-erkidegoetako etxebizitza-planetan agertzen den apustu formal horrek errealitate propioei egin behar izan die aurre, txostenaren bigarren kapituluan azaldu dugun bezala:

- Alokairuko etxebizitzaren parkeak oso garrantzi erlatibo txikia dauka (Estatu osoan ez da iristen etxebizitza guztien % 15era), nahiz eta azken hamarkadan igoera apala izan. Errealitate hori autonomia-erkidego guztietan ikusten da. % 20tik gorako proportzioak bi erkidegotan baino ez dira ikusten: Balearretan eta Katalunian.
- Alokairuaren prezioa oraindik garestiegia da erregimen horretan etxebizitza eskuratu nahi duten kolektiboentzat. Halere, krisiaren ostean batez besteko errentak murrizketa esanguratsua izan du Estatu osoan (% 30 ingurukoa, 2007ko datuekin alderatuta). Halere, behar bada hori oso desberdina izan da erkidegotik erkidegora: Aragoian, Kantabrian eta Valentziako Erkidegoan % 37tik gorakoa izan da, baina ez da iritsi % 20ra EAEn, Gaztela eta Leonen nahiz Extremaduran.
- Hamarkada honen hasieratik aurrera gobernu autonomikoek jasan behar izan duten aurrekontu-murrizketak nabarmen zaildu du alokairua sustatzeko programak bultzatzeko aurrekontua osatzea. Mugaketa horiek eragin garrantzitsua izan dute alokairuko etxebizitza-parkea sustatzera bideratutako aurrekontuan eta zaildu egin dute txostenean azaldutako errentarientzako laguntzei eta bitartekaritza-programei eutsi ahal izatea.

Gauzak horrela, autonomia-erkidego gehienetan etxebizitza-politiketarako inbertsioa, eta batez ere alokairuari lotutakoa, uzkuritu egin da. Izan ere, etxebizitza erosteagatiko kenkariak bere horretan jarraitu dute eta, laugarren kapituluan ikusi ahal izan dugun bezala, alokairuko laguntzak baino askoz garrantzitsuagoak dira, autonomia-erkidego horietako biztanleriaren zati handia baitute onuradun.

Aurrekontuaren mugaketez harago, alokairuaren aldeko apustuan orotariko aukerak ikusi ditugu autonomia-erkidego batzuetan eta besteetan, bai politika horien orientazioari dagokionez (etxebizitza sustatzea, bitartekaritza...), bai programa horietara bideratu diren baliabide operatibo eta ekonomikoen garrantziari dagokionez.

Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen sustapenari dagokionez, azken urteetan askoz sustapen gutxiago egin dira, eta autonomia-erkidego batzuetan ia hutsa izan dela esan daiteke. Erkidego gutxi batzuetan baino ez da sumatzen alokairuko etxebizitza sustatzeko jarduera; adibidez, EAEn eta Katalunian.

Alokairua ordaintzeko dirulaguntza zuzenen ildoari dagokionez, hein handi batean Estatu Planaren esparruan Sustapen Ministerioarekin sinatutako hitzarmenetik datorren finantzaketan oinarritzen dira. Gobernu autonomiko gutxi batzuek baino ez dituzte jartzen baliabide propioak. Haien garrantzia dela eta, honako hauek azpimarra daitezke:

- Kataluniako Generalitatearen kasuan, finantza-krisiak gordinen kolpatu dituen kolektiboetara bideratu dira laguntza horiek, etxetik kaleratzeak eta egoera kritikoak saihesteko larrialdiko neurri gisara.
- Euskal Autonomia Erkidegoan, eta beste autonomia-erkidego batzuen aldean, laguntza horiek aurrekontu-zenbateko handia hartzen dute eta Diru-sarrerak Bermatzeko Errentari lotutako prestazio osagarri gisa erabiltzen dira (baliabide nahikorik ez duten kolektiboek zuzenduta, baina zenbateko finkorik gabe). Nafarroan, aldiz, laguntzen ehunekoa handitu egiten da familiaren diru-sarreraren eta kolektibo-tipologiaren arabera.

Alokairua sustatzeari lotutako beste jarduketa-ildo bat merkatu libreko etxebizitza hutsak erakarriz osatuko den etxebizitza babestuen poltsa kudeatzeko bitartekaritza-programetara bideratu da. Autonomia-erkidegoaren arabera, programa horiek gobernu autonomikoaren inplikazio-maila handiagoa edo txikiagoa eskatzen dute, bai eta giza eta aurrekontu-baliabideen inbertsio handiagoa edo txikiagoa ere.

- Gobernu autonomiko batzuek alokairua sustatzeko programa integralak abiarazi dituzte, merkatu librean bitartekaritza jorratzearen bidetik. Hala, errenta kobratuko dela eta etxebizitza egoera onean mantenduko dela bermatuz (arriku anitzeko aseguruaren bidez), etxebizitza hutsa merkatu babestuen esku uztera animatu nahi dute jabea. Horren adibide dira EAeko ASAP programa, Valentziako Erkidegoko Alquila Sarea edota Andaluziako Juntako PIMA Programa.
- Autonomia-erkidego batzuek alokairu-merkatua mugiarazteko apustu handia egin dute (nabarmentzekoak dira EAeko Bizigune eta Nafarroako Alokairuko Poltsak), aurrekontu publikoak bere gain hartzen baitu merkatuko errentaren (gehieneko muga batekin tasatuta) eta errentariak ordain lezakeen errentaren arteko aldea (urteko diru-sarreraren % -aren arabera neurtuta). Programa horiek apustu handia dakarte, bai aurrekontuari dagokionez, bai kudeatzeko zailtasunari dagokionez (profesionalak eta baliabide teknikoak behar baitira etxebizitza parke horren eguneroko kudeaketarako).
- Beste autonomia-erkidego batzuetan, hala nola Madrilen, programa horiek alokairuko eskaintzaren berri emateko sistema bat antolatzera mugatu dira (Alquila Plana) eta beste autonomia-erkidego batzuetan ez bezala, ez du gehieneko mugarik ezartzen etxebizitzaren alokairuetarako.



Azkenik, argitu egin behar da indarrean dauden etxebizitza-programa autonomikoen artean helburu garrantzitsuenak finkatu dituztenek alokairu-politiken zeharkako ikuspegia bultzatzen dutela. Hau da, alokairua sustatzeko jarduketak plan orokorretan txertatu dituzte, era osagarrian, eraikitako parkea birgaitzeko eta zaharberritzeko politikak bultzatzeko jarduketekin eta neurriekin batera.

+ Kasu horretan, erkidegoko eta tokiko erakundeen, sektore pribatuaren eta beste eragile batzuen arteko lankidetzak sustatu nahi da, zonaldean edo auzoan abiarazitako jarduketan bidez eta publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzari esker, ahalik eta etxebizitzaren kopuru handiena merkaturatzeko. Interes handia du halako esperientzien jarraipena egitea, alokairua sustatzeko politiken eraginkortasuna handitu eta baliabide ekonomikoak optimizatzeko.

