



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# Europar Batasuneko etxebizitza-politikei buruzko txostena. 2017





# Aurkibidea

<b>AURKEZPENA</b>	<b>3</b>
<b>1. ETXEBIZITZA-POLITIKAREKIN LOTUTAKO EUROPAKO AGENDA KO BERRITASUNAK</b>	<b>4</b>
1.1. Amsterdamgo Ituna: aurrerapenak etxebizitzaren alorrean	4
<b>2. ERAIKUNTZAREN SEKTOREA EUROPAN</b>	<b>10</b>
<b>3. ETXEBIZITZAREN MERKATUA EUROPAN</b>	<b>18</b>
3.1. Joera orokorrak EBko herrialdeetan	18
3.2. Alemania	21
3.2.1. Etxebizitzaren merkatuaren joera nagusiak	21
3.2.2. Etxebizitza-politiken eta finantzaketa-ereduen joerak	23
3.3. Frantzia	26
3.3.1. Etxebizitzaren merkatuaren joerak	26
3.3.2. Etxebizitza-politiken berritasunak	27
3.4. Portugal	29
3.4.1. Etxebizitzaren merkatuaren joera nagusiak	29
3.4.2. Etxebizitza-politiken joerak	31
3.5. Erresuma Batua	32
3.5.1. Etxebizitzaren merkatuaren joerak	32
3.5.2. Etxebizitza-politiken joerak	35
<b>4. ONDORIOAK</b>	<b>37</b>

## Aurkezpena

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako beste txosten batzuekin bat etorriz, Europar Batasuneko 2016. eta 2017. urteetako etxebizitzaren merkatuaren eta etxebizitza-politiken joera nagusiak aztertzen dira txosten honetan.

Horretarako, dokumentu honek hiru kapitulu nagusi ditu:

1. Lehen atalean, EBko politiken berritasun nagusiak hiri-garapen iraunkorraren arloan kokatzen ditugu, bereziki etxebizitzari eta harekin lotutako gizarte-eskubideei dagokienez. Ildo horretan, etxebizitzaren alorrean Europako agenda bat zehazteko eta garatzeko egindako aurrerapenak dira aipatzekoak, hala nola Amsterdamgo Ituna eta Göteborgeko gailurra.
2. Bigarren kapituluan, Europako eraikuntzaren sektorearen bilakaera aztertzen da, *European Construction Industry Federation* (FIEC, frantsesezko sigletan) erakundeak duela gutxi egindako txosten batean eta EBko estatu nagusietako sektore-dinamikak alderatzen dituen txosten batean oinarrituta.
3. Hirugarren atalean, EBko etxebizitzaren merkatuaren azken urteetako bilakaera aztertuko da. Estatu kideen egoerak eta Batasuneko lau estatu nagusietako (Alemaniako, Frantziako, Portugaleko eta Erresuma Batuko) etxebizitza-politiken joera nagusiak eta berritasunak alderatuko ditugu.

Azkenik, laugarren kapituluan, identifikatutako joera nagusiak nabarmentzen dira, azterlan honen ondorio gisa.

# 1. Etxebizitza-politikarekin lotutako Europako agendako berrietasunak

## 1.1. Amsterdamgo Ituna: aurrerapenak etxebizitzaren alorrean

2016ko maiatzean, estatu kideetako Etxebizitza-ministroek Amsterdamgo Ituna sinatu zuten. Funtsezkoa izan da; izan ere, eragin baitu EBko hiri-agenda garatzea eta agenda horretan etxebizitza gero eta garrantzitsuagoa izatea.

Itunak Europako Hiri Agendaren helburuak, irismena, gaiak, eragiketa-esparrua eta ekintzak ezartzen ditu, eta nabarmentzen du **beharrezkoa dela hiri-esparruek behar dituzten politika eta programei maila anitzeko ikuspegi integratu eta koordinatu batetik heltzea**. Gainera, adierazten du **hiri-agintariak eraginkortasun handiagoz parte hartu beharko luketela EBko politikak diseinatzen eta ezartzen**.

Hauek dira EBko politikak zehazteko eta ezartzeko **hiru oinarriak**:

- **Erregulazio hobea:** EBko politika, lege eta tresnak eraginkorrago eta koherenteago inplementatu behar dira. EBko Hiri Agendak EBko erregulazioa berrikusten eta diseinatzen lagunduko du, kontuan hartuta hiri-agintarien administrazio-kargek ahalik eta txikienak izan behar dutela.
- **Finantzaketa hobea:** EBko Hiri Agendak hiri-esparruen finantzaketa-iturriak identifikatu, bideratu, osatu eta hobetuko ditu, dagokien erakunde-mailan. Funts berriak sortu beharrean, finantzaketa-aukeren hobekuntza proposatzen da oinarri honetan.
- **Ezagutza hobea:** urratsak egin behar dira datuak diagnostikatzeko eta aztertzeke sistemetan, ebidentzian oinarritutako politikak bilatze aldera. Hiri-gaiei buruzko jakintza-basea eta jardunbide egokien trukea sustatu behar dira.

Europa 2020 Estrategiak hazkunde zuhur, iraunkor eta integratzaile bat lortzeko ezarritako lehentasunak kontuan hartuta, EBko Hiri Agendaren ekintzak lehentasunezko hamabi gaitan biltzen dira.

## Lehentasunezko 12 gai

### HIRI- AGENDA BERRIA

**Errefuxiatu eta  
migratzaileak  
gizarteratzea**

Pobrezia eta hiri-  
berroneratzea

**Etxebizitza**

**Errefuxiatu eta  
migratzaileak  
gizarteratzea**

**Enplegua eta gaikuntza  
lokiko ekonomian**

Klima-aldaketa

Energia-trantsizioa

**Enplegua eta gaikuntza  
lokiko ekonomian**

Hiri-mugikortasuna

**Trantsizio digitala (Smart  
Cities)**

**Kontratazio publiko  
berritzailea eta  
arduratsua**

Hiri-mugikortasuna

12 ekintza-plan, bi-hiru urtean

Ikus daitekeenez, agenda hori oso garrantzitsua da etxebizitza-politikerarako. Izan ere, aipatutako itunaren bidez, **lehentasunezko hamabi gai ezarri ziren, haien artean etxebizitzarena**, Europar Batasun osorako lehentasun espezifiko gisa.

Hura garatzeko, **etxebizitzari buruzko lantalde monografiko bat** sortu zen. Lantalde horrek lan-agenda handia izan du eta, Vienako lehen bileraren ondoren, zazpi bilera egin ditu, 2016ko uztailetik 2017ko abendura bitartean. 2017ko ekainean, bere ekintza-plana egin zuen, eta hainbat foro antolatu, hala nola Eskualde eta Hirien Europar Astea, 2016ko azaroan, eta Hirien Foroa, 2017aren amaieran.

Esparru operatiboan, **etxebizitzaren alorreko laguntza- eta finantzaketa-sistemak eta -tresnak aztertu ditu** lantalde horrek, eta EBko Egitura Funtsek batera finantzatutako **etxebizitza-politikak hobeto diseinatzeko laguntzeko dokumentu eta materialak egin ditu**. Haietatik, hau nabarmendu nahi dugu: Europako Hiri Agendaren esparruan etxebizitza-programak diseinatzeko gida espezifiko bat, estatu- eta eskualde-agintarientzat egin.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing\\_partnership\\_-\\_guidance\\_paper\\_on\\_eu\\_regulation\\_and\\_public\\_support\\_for\\_housing\\_03-2017.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing_partnership_-_guidance_paper_on_eu_regulation_and_public_support_for_housing_03-2017.pdf)

## Etxebizitza-politikako lantaldearen agenda

2016ko maiatzaren 30a	Amsterdamgo Ituna
2016ko ekainaren 24a	Gai Orokorren Kontseiluaren ondorioa
2016ko uztaila	Lantaldearen bilera
2016ko iraila	Lantaldearen bilera
2016ko azaroaren 10etik 13ra	Eskualde eta Hirien Europar Astea
2016ko abendua	Lantaldearen bilera
2017ko martxoaren 22tik 23ra	Lantaldearen bilera
2017ko ekaina	Lantaldearen bilera
2017ko ekaina	Egindako ekintza-planaren aurkezpena
2017ko urria	Lantaldearen bilera
2017ko abendua	Lantaldearen bilera
2017aren amaiera	Hirien foroari buruzko txostena, batzordearen aldetik

Agenda eratzeko egindako lan eta aurrerapenak adierazgarriak izan dira, eta hamabi lantaldeak jarri dira martxan. Lan horien ebaluazio partziala egin da<sup>2</sup>. Hartan, egindako lorpenak agerian jartzen dira, eta, aldi berean, **lantaldeen osaeran orekak indartzea** gomendatzen da, **hirien — bereziki hiririk txikienen— rola eta parte-hartzea sendotuz**, eta **estatuetakoko gobernuen, enpresa-sarearen eta mundu akademikoaren inplikazioa sustatzea**.

### Göteborgeko gailurra

Azken hamarkadetan EB osoan gizarte-politika koordinatu baten garapenerako lortutako mugari nagusietako bat duela gutxikoa da: **Göteborgeko gailurra**, alegia. **EBko politikaren agendan gizarte-eskubideak lehen mailan jartzea lortu zuen**.

Gailur hori 2017ko azaroan egin zen, eta **EBn gizarte-eskubideak aintzat hartzen lagundu du**. Estatuetakoko gobernuburuak eta komunitateko hiru erakundeetako ordezkariak **Gizarte Eskubideen Europako Oinarria** ezartzen duen adierazpena sinatu zuten.

Gizarte Eskubideen Europako Oinarrian zehaztutako printzipio eta eskubideak bete behar dituzte estatuek, EBko erakundeek, gizarte-eragileen eta beste alderdi interesdun batzuen laguntzarekin. Oinarri hori **funsezko 20 printzipioen** bidez egituratzen da, eta horiek **hiru kategoriatan**:

1. Aukera-berdintasuna eta lan-merkatuan sartzeko berdintasuna
2. Bidezko lan-baldintzak
3. Babesa eta gizarteratzea

<sup>2</sup> [http://www.eukn.eu/fileadmin/Files/EUKN\\_Publications/FINAL\\_Report\\_One\\_Year\\_Pact\\_Amsterdam\\_EUKN\\_18July2017.pdf](http://www.eukn.eu/fileadmin/Files/EUKN_Publications/FINAL_Report_One_Year_Pact_Amsterdam_EUKN_18July2017.pdf)

Etxebizitza-politikan, bereziki garrantzitsua da **etxebizitzarako eskubidearen onarpena**; hain zuzen, 19. printzipioak **beren-beregi onartzen du EBko herritar guztiek eskubidea dutela etxebizitza izateko eta etxegabeen laguntza jasotzeko**, formulazio honen bidez:

- a) Gizarte-etxebizitza edo kalitate oneko etxebizitza lortzeko aukera emango zaie behar dutenei.
- b) Egoera ahulean dauden pertsonen eskubidea dute ezinbesteko utzarazpenaren kontrako laguntza eta babes egokia jasotzeko.
- c) Aterpe eta zerbitzu egokiak emango zaizkie etxegabeei, gizarteratzen laguntzeko.

### **URBIS: hiri-garapen iraunkorreko proiektuetan aholku emateko plataforma berria**

Europako Batzordeak tresna berriak inplementatzen jarraitzen du, eskualdeei eta tokiko erakundeei hiri-garapen iraunkorreko estrategiak garatzen laguntzeko. Duela gutxi, **Urban Investment Advisory Support (URBIS)** izeneko tresna jarri da martxan. **Haren helburua da Europako eskualde guztietako eta tamaina guztietako hiriei zerbitzu ematea, inbertsio-proiektuaren bizi-zikloko etapa guztietan, hiri-agendaren lehenetsuneko gaitan.**

**URBISen edukia** Hasierako fasean, URBISek hiru modulu hauek inplementatuko ditu aldi berean:

- a. Dagoeneko dauden tresna, programa eta zerbitzuekiko **sentikortasuna handitzea**.
  - Finantzaketa-aukerei buruzko informazioa ematea, ad hoc gida baten bidez, hiriei euren proiektuak prestatzeko, garatzeko eta inplementatzeko EBko aholkularitza-programa egokia aurkitzen laguntzeko.
  - Hirien arteko komunikazio- eta ezagutza-sistemak hobetzea, eta garapen iraunkorreko programekin lotutako inbertsio-proiektuei buruzko jardunbiderik onenak partekatzen laguntzea, dagoeneko existitzen diren ekimen eta sareen bidez —besteak beste, Hiri Garapeneko Sarea, JASPERS *Networking Platform*, URBACT eta CIVITAS—.
- b. **Neurrirako aholkularitza tekniko eta finantzarioa**, hirientzat.
  - Hiriei inbertsio-estrategiak garatzen laguntzea, plangintza estrategikoari buruzko aholkularitzaren bidez, eta inbertsio-proiektuak egokitu, lehenetsi eta optimizatzea, hiri-garapeneko estrategien helburuak betetzeko.
  - Inbertsioen kalitatea edo ordainketa-ahalmena hobetzeko aholkularitza, EIBren finantzaketa-prozesuetan bereziki.
- c. Hirian inbertsioak egiteko **finantza-ikuspegi berritzaileak** aztertzea.
  - Europako Egitura eta Inbertsio Funtsetan eta EIBren finantzaketa dauden finantzaketa-tresnen eta -aukeren erabilerari (eta baterako erabilerari) buruzko aholkularitza.
  - Finantzaketa-prozesuak beste finantza-tresna batzuekin (besteak beste, arrisku-kapitalekoak, udal-enpresen finantzaketa edo gizarte-enpresen finantzaketa) osatzeko aukera aztertzea.  
Finantza-bitartekariak bilatzen eta aukeratzen laguntzea, beste inbertsio-plataforma batzuk eta beste finantza-tresna batzuk lortzeko.

**Gehiago jakiteko:**

<http://www.ict-urbis.eu/>

## **Etxebizitzaren Europako agenda egiteko aurrerapausoak: Eskualdeen Europako Batzordearen ekarpena**

2017ko azaroan, **Eskualdeen Europako Batzordeak irizpen-proiektu bat eman zuen, etxebizitzaren Europako agenda formulatzen laguntzeko**. Eskualdeen Batzordeak proposatzen du **Etxebizitzaren Europako Agenda Amsterdamgo Itunaren eta EBko Hiri Agendaren luzapena izatea**, lehen aipatutako etxebizitzari buruzko lantaldeak egiten duen lanaren bidez.

Batzordeak azpimarratu duenez, Europako hiriek nozitzen duten etxebizitzaren krisia estrukturala da, eta beharrezkoa da tokiko eta eskualdeko erakundeek etxebizitza merkeak sustatzea, merkatuek ezin baitituzte horrelako etxeak berez sortu.

Ildo horretan, beharrezkotzat jotzen da **eragile publiko eta pribatuen arteko koordinazioa hobetzea, EBko politikak eta estatu kideetako eta haietako eskualdeko eta tokiko erakundeetako politikak ahalik eta ondoen antolatu ahal izateko**. EBk etxebizitza-politika horiek ahalbidetzeko dituen tresnak eraginkorrago eta koordinazio handiagoz mobilizatzea da helburua.

Horrenbestez, **Europako eskualdeetako erakundeek eta hiriek estatu kideetako etxebizitza-politikak ezartzean** funtsezko zeregina dutela azpimarratzen da. Hala, txosten horretan zehar deskribatzen denez, etxebizitzaren merkatuaren bilakaera agerian ari da jartzen gero eta desberdintasun handiagoak daudela tokiko etxebizitzaren merkatuek dituzten beharretan, bai barne-migrazioen ikuspuntutik, bai duela gutxi tirabira handiko eskualdeetara izandako kanpo-migrazioen ikuspuntutik.

Gaur egun, martxan dago irizpen hori aberasteko eta ekarpenak jasotzeko prozesua, eta Eusko Jaurlaritzak, Etxebizitza Sailburuordetzaren bidez, zuzenketa bat aurkeztu du. Haren ustez, **aintzat hartu behar da etxebizitza lortzeko zenbait erregimenen artean desoreka handia duten estatuetan** (oro har, jabetzaren alde) **etxebizitza-politikaren ikuspegiak ez duela zertan neutroa izan** etxebizitzen okupazio-motari dagokionez, Batzordeak hasieran proposatzen zuenaren arabera. Eusko Jaurlaritzaren ustez, **ahaleginak egin behar dira alokairua sustatzen duten etxebizitza-politikak bultzatzeko, helburu argiarekin: merkatu libreko baldintzetan etxebizitza eskuratzetik ez duten pertsonen etxebizitza egokia eta arrazoizko prezioan lortzeko eskubidea bermatzea eta pertsona horiei lehentasuna ematea**.

Halaber, bereziki interesgarriak diren beste alderdi batzuen artean, gizarte-etxebizitzak gizarte-egoerarik ahulenera pertsonen eta taldeen soilik emateko murriztapena kentzearen alde agertu da Eskualdeen Batzordea, eta proposatu du diru-sarreraren zatirik handiena alokairua edo hipoteka ordaintzera bideratzen duten pertsonen ere aukera hori ematea. Gainera, beste gomendio zehatzago batzuk ere proposatzen dira.





### **Eskualdeen Batzordearen gomendioak EBko etxebizitza-agenda bat sortzeko**

- a. Etxebizitzaren arloko inbertsioak kohesio-politikaren baitan onartzea, tokiko behar ugarietara (energia, hirigintza, migratzaileak, bazterketa eta abar) hobeto erantzuteko, dagoeneko indarrean dauden arauen (berritze termikoa, etxebizitza lortzeko aukera gizarteratzeko zailtasunik handienak dituzten kolektiboentzat, eta hiri-berroneratzea) luzapen gisa, kohesio-politika horri jarraituz batera finantzatutako etxebizitza-inbertsioen ikuspegi horizontalaren esparruan.
- b. Juncker Plana eta EIBren maileguak ebaluatzea, etxebizitzaren arloan sortutako inbertsioak, enpleguan izandako eraginak eta inbertsio horiek handitzean izandako eraginak aztertuz.
- c. Etxebizitza-politikaren koordinazioa hobetzea eta, bereziki, EB osoan erabili gabe dauden etxebizitzetara buruzko informazioa lortzeko tresnak sortzea. Horri esker, etxebizitza-gabeziaren arazoa konpontzeko litzateke, neurri batean behintzat.

## 2. Eraikuntzaren sektorea Europan

2008ko atzeraldiaz geroztik, **Europako eraikuntzaren sektorea bilakaera positiboa ari da izaten eta EBko barne-eskaria eta familien kontsumoa sendotzen ari dira pixkanaka.** Zalantzarik gabe, oso lagungarria da Europako Banku Zentralak bere diru-politika hedakorrari eusten jarraitzea. Espero da 2017an familien kontsumoa % 1,8 handitzea EB osoan, eta inbertsioa % 2,9 handitzea.

Gauzak horrela, datozen urteetara begira, **funtssezko bi faktore** identifikatu dira, EBko eraikuntzaren sektorearen susperraldi-prozesu hori sendotzeko:

- Alde batetik, **enpleguak** hurrengo urteetan ere **suspertzen** jarraitu beharko du, eskaria sendotzeko. Printzipioz, aurreikusita dago enpleguaren hazkunde-eritmoak bere horretan jarraituko duela 2017an eta 2018an, eta EBko batez besteko langabezia-tasa txikitu egingo dela; % 8,5 izan zen 2016an, eta espero da 2017an eta 2018an % 8,1 eta % 7,8 izatea, hurrenez hurren.
- Beste batetik, **sektore publikoaren eskaria eta inbertsioa** hobetu egin beharko lirateke. Hala ere, susperraldi ekonomikoaren kalterako, inbertsioaren aldeko apustua ahula da oraindik, batik bat herri-administrazioen aldetik. Oraindik ere, zenbait estatu kidek defizit publikoaren eta zorpetzearen kontrolarekin lotzen dituzte aurrekontua sendotzeko neurriak, eta horrek galarazi egiten du eraikuntzaren sektorea gehiago haztea.

Ilido horretan, EBn, Europarako inbertsio-planaren —Juncker Plan ere esaten zaio— esparruan finantzatutako proiektuek inbertsioa handitzen lagundu beharko lukete. Plan horrek 315.000 milioi euro sortu behar ditu 2017. urtearen amaierarako.

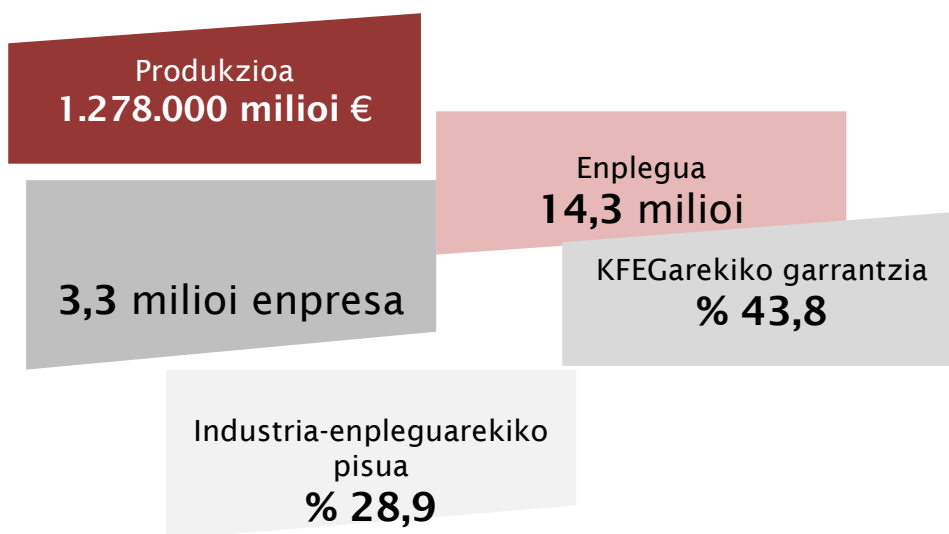
### Eraikuntzaren sektorearen magni tude nagusiak

Testuinguru ekonomiko on orokor horretan, **Europar Batasuneko eraikuntzaren sektorearen jarduera orokorraren produkzioa 1.278.000 milioi eurokoa izan zen 2016an; hots, EBko ekonomiaren BPGdaren % 8,6koa.**

Eraikuntzaren sektoreak garrantzi handia du EBn oraindik ere, atzeraldian zehar gertatu diren murriztapenak gorabehera. Horrenbestez, 2016an, **sektoreak 14,3 milioi langilerentzat sortu zuen zuzeneko enplegua; hau da, EBko enplegu osoaren % 6,4.**

FIECen zenbatespenen arabera, sektoreak, biderkatze-eraginaren ondorioz, 42,9 milioi langilerentzat sortu zuen zuzeneko eta zeharkako enplegua EB osoan, eta kapital finkoko inbertsio gordinaren % 43 izan zen.

## Europako eraikuntzaren sektorearen magnitude nagusiak 2016an



Iturria: FIEC

### Sektoreko enpresa-ehuna: atomizazio nabarmena multinazionalen kontrolatutako sektore batean

EBko eraikuntzaren sektorean **3,3 milioi enpresa daude, atomizazio-maila oso handiarekin; hain zuzen, Europar Batasuneko enpresen % 93k 10 lanpostu baino gutxiago ditu.** Bilakaera-terminoetan, atzeraldiaren hasierarekin alderatuta, sektoreko enpresa-ehuna neurri handi batean berreskuratu da (2010ean, FIECen arabera, 3,1 milioi enpresa zeuden sektorean).

Aipatutako atomizazio-maila ez da apenas aldatu azken zortzi urteetan. Izan ere, 2010ean ere, sektoreko enpresa gehienek (% 93k) 10 lanpostu baino gutxiago zituzten. Edonola ere, mikroenpresa-kopuru handi horrekin batera, enpresa handiak ere badaude.

Sektoreko 10 enpresa handien fakturazio-bolumen bateratua 178.000 milioi eurotik gorakoa izan zen 2016an; hau da, 2.000 milioi handiagoa 2010eko rankingeko lehen 10 enpresek metatutako bolumena baino. 2015ean, enpresa handi horien fakturazioa moteldu egin zen nolabait; lehen 20 enpresetako 12ren (besteak beste, fakturazio-bolumenik handiena duten lau enpresen) fakturazioak behera egin zuen; beste zortziek fakturazioa handitzea lortu zuten.

Azpimarratu behar da Espainiako bost enpresa daudela Europako sektoreko lehen 20 enpresen zerrendan, Estatuan atzeraldiaren eragina oso handia izan bada ere. Horrek erakusten du enpresa horiek nazioartekotze- eta dibertsifikazio-maila handia dutela.

### Europako eraikuntza-entresa nagusiak salmenten zenbatekoaren arabera, 2016an

Enpresa	Herrialdea	Salmentak	Aldakuntza
VINCI SA	Frantzia	38.073	% 1
ACTIV. DE CONSTR. Y SERV. SA (ACS)	Espainia	31.975	% 8
BOUYGUES SA	Frantzia	31.768	% 2
SKANSKA AB	Suedia	15.352	% 6
EIFFAGE SA	Frantzia	14.307	% 2
STRABAG SE	Austria	12.400	% 6
FERROVIAL SA	Espainia	10.759	% 11
BALFOUR BEATTY PLC	Erresuma Batua	10.596	% 9
KONINKLIJKE BAM GROEP NV	Herbehereak	6.976	% 6
CARILLION PLC	Erresuma Batua	6.363	% 1
ACCIONA SA	Espainia	5.977	% 9
FOMENTO DE CONSTR. Y CONTRATAS (FCC)	Espainia	5.952	% 8
SALINI IMPREGILO SPA	Italia	5.884	% 24
BARRATT DEVELOPMENTS PLC	Erresuma Batua	5.656	% 15
KIER GROUP PLC	Erresuma Batua	5.624	% 28
NCC AB	Suedia	5.590	% 16
PEAB AB	Suedia	4.894	% 3
INTERSERVE PLC	Erresuma Batua	4.497	% 10
TAYLOR WIMPEY PLC	Erresuma Batua	4.486	% 4
OBRASCON HUARTE LAIN SA (OHL)	Espainia	3.863	% 12
SACYR VALLEHERMOSO SA	Espainia	2.860	% 3
GRUPO SAN JOSÉ	Espainia	613	% 14

Iturria: Deloitte, European Powers of Construction

### Produktzioaren eta enpleguaren bilakaera positiboaren erai kuntzaren sektorean

2014az geroztik, Europako eraikuntzaren sektorearen jardura ekonomikoak joera positiboa izan du; hain zuzen, **2015ean eta 2016an, % 2,1eko eta % 2,2ko hazkunde-tasak izan ditu.** 2017rako, hazkunde-eritmoari (% 2,2ari) eustea espero da, atzeraldiko urteetan sektoreko produktzioa urtero txikitu ondoren (2011n izan ezik).

#### Eraikuntzaren sektoreko produktzioaren aldakuntza, aurreko urteko termino errealetan (%-tan)

Sektoreak	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016a	2017*
<b>1. ETXEGINTZA</b>	<b>-0,6</b>	<b>-9,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,7</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>1,7</b>	<b>2,9</b>	<b>2,4</b>
1.1. Bizitegi-eraikuntza	-3,3	-10,3	2,8	2,9	-2,3	-1,6	4,9	2,5	4,7	2,9
1.1.1. Etxebizitza berriak	-9,6	-16,6	7,3	6,5	-4,6	-1,9	6,2	3,8	8,0	4,7
1.1.2. Birgaitzea	1,6	-3,0	1,8	1,8	0,3	-0,4	4,0	2,1	1,8	1,6
1.2. Bizitegikoa ez den eraikuntza**	2,8	-8,8	-5,5	1,7	-3,8	-2,6	0,6	-0,1	3,2	1,6
1.2.1. Pribatua	2,8	-11,6	2,2	2,2	-2,7	-2,0	0,8	0,7	6,6	1,9
1.2.2. Publikoa	3,1	0,7	-1,7	-0,7	-8,1	-3,8	3,5	-2,3	-5,9	0,9
<b>2. INGENIARITZA ZIBILA</b>	<b>2,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,6</b>	<b>-5,9</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>6,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>
<b>Eraikuntza guztira* 1+2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-7,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>

\*2017ko aurrerapen-datuak.

Iturria: FIEC

EBko herrialde guztietan, familien barne-kontsumoak eta enpleguak bilakaera positiboa du, eta, hori dela eta, **etxebizitza berrien bizitegi-eraikuntzaren segmentua izan zen sektorearen eragilea 2016an (+% 8 2016an)**. Aitzitik, aurrekontuak murrizteko politikekin lotutako zailtasunen ondorioz, sektore publikoko bizitegikoa ez den jarduera nabarmen txikitu zen (-% 5,9), eta ingeniari-tzibilaren jarduera egonkortu egin zen (-% 0,3).

2016an, eraikuntzaren sektorearen bilakaera positiboa izan da estatu kide guztietan. Hala ere, sektoreak portaera hobea izan zuen Europako Iparraldeko herrialdeetan; esate baterako, Suediak bi digituko hazkundea izan zuen 2016an (+% 10,4koa), eta, Finlandian eta Danimarkan, sektorea % 6 eta % 5,8 hazi zen.

Orobat, bereziki adierazgarriak izan dira EBko beste herrialde batzuetako hazkunde-tasak 2016an: Alemaniakoa +% 3,1ekoa, Belgikakoa +% 3,6koa, Herbehereetakoa +% 7koa eta Irlandakoa +% 12,5ekoa. Aitzitik, zenbait herrialdeetan, eutsi egin zaio eraikuntzaren sektorearen egokitze-prozesuari, eta jarduerak txikitzen jarraitzen du. Datu negatiboekin, hauek nabarmendu dira: Portugal (-% 3,3rekin), Grezia (-% 2,1ekin) eta Polonia (-% 4,1ekin).

**Eraikuntzaren sektorearen bilakaera EBko estatuetan**

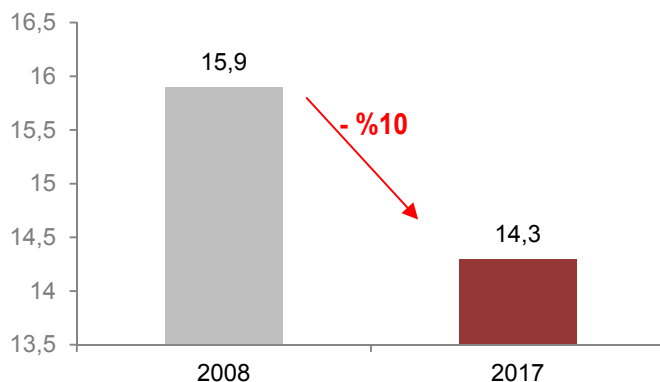
Herrialdea	Produktzioa (milioitan; prezio finkoak)	Eraikuntzaren sektoreko produktzioaren aldakuntza, aurreko urteko termino errealetan				
	2016a	2013	2014	2015	2016a	2017*
<b>Europar Batasuna</b>	<b>1.193.500</b>	<b>-1,9</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
Austria	34.410	-0,9	-0,1	-0,6	1,6	1,4
Belgika	38.035	-0,9	1,2	1,6	3,6	2,2
Bulgaria	7.627	-6,4	17,5	21,4	-5,9	dat. ez
Txekiar Errepublika	dat. ez	-11,5	-3,3	7,2	dat. ez	dat. ez
Alemania	268.564	-1,1	1,9	0,3	3,1	2,0
Danimarka	24.439	0,9	3,6	3,9	5,8	1,2
Estonia	1.894	3,2	-2,1	-3,8	2,7	dat. ez
Espainia	117.334	-9,5	1,2	4,9	3,0	3,2
Finlandia	28.326	-3,2	-3,7	3,3	6,0	2,0
Frantzia	156.448	-1,4	-5,1	-3,0	2,6	3,0
Grezia	9.164	-13,4	-19,9	-3,3	-2,1	dat. ez
Irlanda	14.226	1,2	10,1	7,6	12,5	dat. ez
Italia	119.879	-7,5	-5,2	-1,0	0,3	0,8
Lituania	1.921	11,3	16,7	-3,5	-9,4	dat. ez
Herbehereak	62.475	-5,3	2,2	8,0	7,0	4,5
Polonia	48.800	-6,0	8,7	6,7	-4,1	3,7
Portugal	10.531	-15,0	-4,5	1,5	-3,3	2,6
Errumania	23.425	10,3	0,4	9,6	-4,8	7,1
Suedia	42.595	-1,3	9,4	8,3	10,4	4,8
Eslovenia	1.468	-3,8	12,7	-3,2	-13,2	7,5
Erresuma Batua	181.938	5,2	9,9	5,7	0,4	dat. ez
Suitza	61.353	2,2	2,0	-1,8	3,9	1,1
Norvegia	50.450	1,5	1,2	1,7	7,8	3,5

\*2017ko aurrerapen-datuak.

Iturria: FIEC

Sektoreko enpleguaren bilakaera ere ona da, baina ez da produkzioarena bezain ona. Enplegua % 1,1 hazi zen 2016an EBn; beraz, eutsi egin zion 2015eko hazkunde-erritmoari, 2014an % 0,6 txikitu ostean. Ildo horretan, ikus daiteke EBko sektoreko jarduera atzeraldiaen aurreko mailetara itzultzen ari dela susperraldiaen ondorioz. Esaterako, 2008an, 15,9 milioi pertsonak egiten zuten lan eraikuntzaren sektorean; hain zuzen, 2016an baino % 10 gehiagok.

Eraikuntzaren sektoreko enpleguaren bilakaera, 2008tik 2016ra (milioitan)



Iturria: FIEC

2016an, hurrengo taulan ikus daitekeenez, eraikuntzaren sektoreko enpleguak gora egin zuen estatu kide gehienetan. Aipatzekoak dira Erresuma Batuan, Danimarkan eta Irlandan gertatutako hazkundeak: hurrenez hurren, +% 6,6koa, +% 4,1ekoa eta +% 8,0koa. Beste estatu garrantzitsu batzuetan, ordea, hala nola Frantzia (-% 0,4) eta Italia (-% 4,4), ez dute enplegua sortzea lortu, eta lanpostuak galtzen jarraitzen dute sektorean.

### Etxebizitza berria egi teko jardueraren bilakaera EBn 2016an

**Azken urteetan, etxebizitza berriaren eraikuntza-jarduerak izan du bilakaerarik onena eraikuntzaren sektorean, EBko herrialde guztietan.**

2016an, jarduera horren hazkunde-tasa % 8koa izan zen EBn; hau da, 2014ko eta 2015eko portaera positiboak bere horretan jarraitu zuen (urte haietako urtetik urterako tasak % 6,2 eta % 3,8 izan ziren, hurrenez hurren). 2017rako aurreikuspenen arabera, hazkundera ez da hain handia izango, % 4,7 ingurukoa FIECen arabera. Edonola ere, azpimarratu behar da bilakaera positibo horren abiapuntuak nabarmen txikiak zirela, atzeraldiaen inpaktu handiaren ondorioz.

Jarduera horren bilakaera estatu kide nagusietan zehatzago aztertuta ikusten da, **neurri handi batean Alemaniak eragin zuela** (azken batean, pisu handia du herrialde horrek) **etxebizitza berriaren eraikuntzaren sektoreak EBn izan duen portaera positibo hori**. Sektore horren jarduera % 9,2 handitu zen 2016an.

Halaber, **sektore horrek bilakaera bereziki positiboa izan zuen Erresuma Batuan eta Frantzia**; hain zuzen, jarduera-bolumena % 8,4 eta % 7,4 handitu zen 2016an, hurrenez hurren. Orobat, Espainiak ere bilakaera positiboa (+% 4,5koa) izan zuen 2016an, baina ez herrialde horietakoa bezain ona.

Bestalde, sektoreak Europako Iparraldeko herrialdeetan izandako hazkunde handia ere nabarmentzekoa da, nahiz eta herrialde hauek txikiagoak izan. Adibidez, Danimarkak % 26ko hazkundea izan zuen, Finlandiak % 20koa eta Suediak % 37koa.

**Eraikuntza berriko etxebizitza-erakuntzaren jarduera ekonomikoaren bilakaera EBn**

Herrialdeak	Produktzioa milioitan; prezio finkoak	Eraikuntzaren sektoreko produktzioaren aldakuntza, aurreko urteko termino errealean				
		2016	2013	2014	2015	2016a
<b>Europar Batasuna</b>	<b>253.124</b>	<b>-1,9</b>	<b>6,2</b>	<b>3,8</b>	<b>8,0</b>	<b>4,7</b>
Austria	11.007	0,1	-0,8	0,0	1,6	1,8
Belgika	7.492	-1,6	10,0	3,4	5,0	0,9
Bulgaria	588	-5,9	-2,5	4,9	-16,5	dat. ez
Txekiar Errepublika	dat. ez	-12,5	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez
Alemania	56.290	5,1	8,5	7,9	9,2	6,9
Danimarka	2.845	-16,5	4,2	17,2	26,6	8,2
Estonia	dat. ez	4,5	63,3	5,4	dat. ez	dat. ez
Espainia	37.485	-7,0	6,0	4,5	4,5	5,5
Finlandia	5.272	-9,6	-13,0	-2,8	20,0	4,0
Frantzia	32.743	-6,0	-11,9	-3,0	7,4	8,6
Grezia	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez
Irlanda	3.772	-4,5	32,5	12,7	13,2	dat. ez
Italia	19.186	-12,4	-14,0	-6,8	-3,4	-1,4
Lituania	304	41,2	47,7	29,8	21,2	dat. ez
Herbehereak	12.150	-15,6	-2,0	28,7	11,7	8,8
Polonia	10.500	-8,7	6,0	13,5	4,0	1,9
Portugal	1.686	-23,3	-19,9	1,7	2,6	1,4
Errumania	2.362	-24,7	75,5	-29,3	12,1	7,9
Suedia	12.572	10,4	27,9	24,1	37,0	13,3
Eslovenia	192	-19,8	-12,5	24,3	71,9	15,0
Erresuma Batua	36.678	10,8	32,1	0,2	8,4	dat. ez
Suitza	20.311	2,1	0,9	-3,6	3,1	2,3
Norvegia	12.734	3,8	-7,5	3,2	16,8	1,7

\*2017ko aurrerapen-datuak.

Iturria: FIEC

## Bi rgai tze-j ardueraren bi lakaera

**2016an, birgaitze- eta mantentze-jarduerak hazkunde neurritsuagoa izan zuen etxebizitza berriaren eraikuntzakoak baino.** Hain zuzen, hazkunde-tasa % 1,8koa izan da, eta antzeko hazkunde espero da 2017rako ere (+% 1,6koa). Estatu kide bakoitzeko azterketa xeheagoak bilakaera-patroi hori egiaztatzen du, oro har.

Esate baterako, Alemanian, birgaitze-jarduerak % 1,8ko hazkundea izan zuen 2016an; hau da, etxebizitza berriaren eraikuntza-jarduerak baino asko txikiagoa. Halaber, Frantzia, sektore hori ia ez zen hazi 2016an (+% 0,5), birgaitze-jarduera sustatzeko zerga-pizgarri espezifikoak ezarri baziren ere.

Alabaina, Espainian, oso hazkunde handia izan zuen jarduera horrek. Hain zuzen, urtetik urterako tasa positiboa % 6,2koa izan zen; herrialde txikiago batzuek soilik lortu zituzten horrelako tasak, Portugalak (+% 9,4koa) eta Irlandak (+% 5,8koa), barbarako.

#### Birgaitze- eta mantentze-jardueraren bilakaera EBn

Produktzioa milioitan; prezio finkoak	Eraikuntzaren sektoreko produktioaren aldakuntza, ehunekotan, aurreko urteko termino errealetan					
	2016a	2013	2014	2015	2016a	2017*
<b>Europar Batasuna</b>	<b>305.505</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,0</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>
Austria	4.970	-0,4	-0,2	0,3	1,4	1,0
Belgika	10.118	-1,9	3,3	4,3	2,5	1,8
Bulgaria	147	4,7	10,5	8,8	-8,1	dat. ez
Txekiar Errepublika	dat. ez	-18,4	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez
Alemania	107.490	-3,0	0,7	-1,4	1,8	0,3
Danimarka	7.292	-2,8	8,2	1,1	3,3	1,1
Estonia	dat. ez	16,7	-2,6	-19,2	dat. ez	dat. ez
Espainia	24.232	-3,4	3,4	7,9	6,2	5,7
Finlandia	6.336	2,8	-0,6	2,7	1,5	1,5
Frantzia	40.877	-1,2	-0,9	0,3	0,5	1,1
Grezia	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez	dat. ez
Irlanda	3.027	0,6	2,1	4,6	5,8	dat. ez
Italia	43.877	2,9	1,5	0,5	1,7	1,4
Lituania	92	-30,1	58,0	63,0	-14,6	dat. ez
Herbehereak	15.300	-2,9	6,6	14,1	14,4	4,9
Polonia	3.700	0,0	5,9	2,8	0,0	2,7
Portugal	990	0,6	16,7	4,0	9,4	5,8
Errumania	2.433	9,3	47,2	16,1	11,8	0,5
Suedia	5.847	-5,9	7,3	9,3	-9,3	0,9
Eslovenia	110	4,2	-8,2	25,2	-1,2	10,0
Erresuma Batua	28.667	4,3	8,9	-1,2	-1,1	dat. ez
Suitza	8.176	4,2	0,9	-0,6	4,7	-0,2
Norvegia	6.680	0,1	3,2	2,1	1,5	1,7

\*2017ko aurrerapen-datuak.

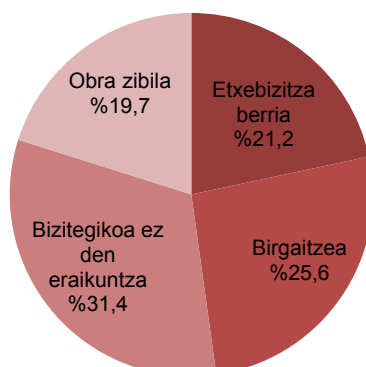
Iturria: FIEC

Azken urteetan birgaitze-jardueraren bilakaera hain positiboa izan ez bada ere, aipatzekoa da **jarduera horrek pasa den hamarkadaren amaierako atzeraldian izan duen izaera estrategikoa, konpentsatu egin baitu, nolabait, estatu askotako etxebizitza berriaren eraikuntza-jardueraren beherakada**. Izan ere, **EBko herrialde gehienetan, birgaitze-jarduerak Espainian baino pisu espezifiko handiagoa hartu du**.

EBn, oro har, 2016an sortutako hamar eurotik zortzi eraikuntza-jarduerari dagozkio, eta % 19,7 obra zibilari. **2016an, bizitegikoa ez den eraikuntza-jardueraren baitan, birgaitze-jarduerak garrantzi erlatibo handiagoa izan zuen etxebizitza berriaren eraikuntza-jarduerak baino**; hain zuzen, 2016an, eraikuntzaren sektorearen produktio osoaren % 25,6 izan zen (lau eurotik bat), eta obra berria, ordea, % 21,2.



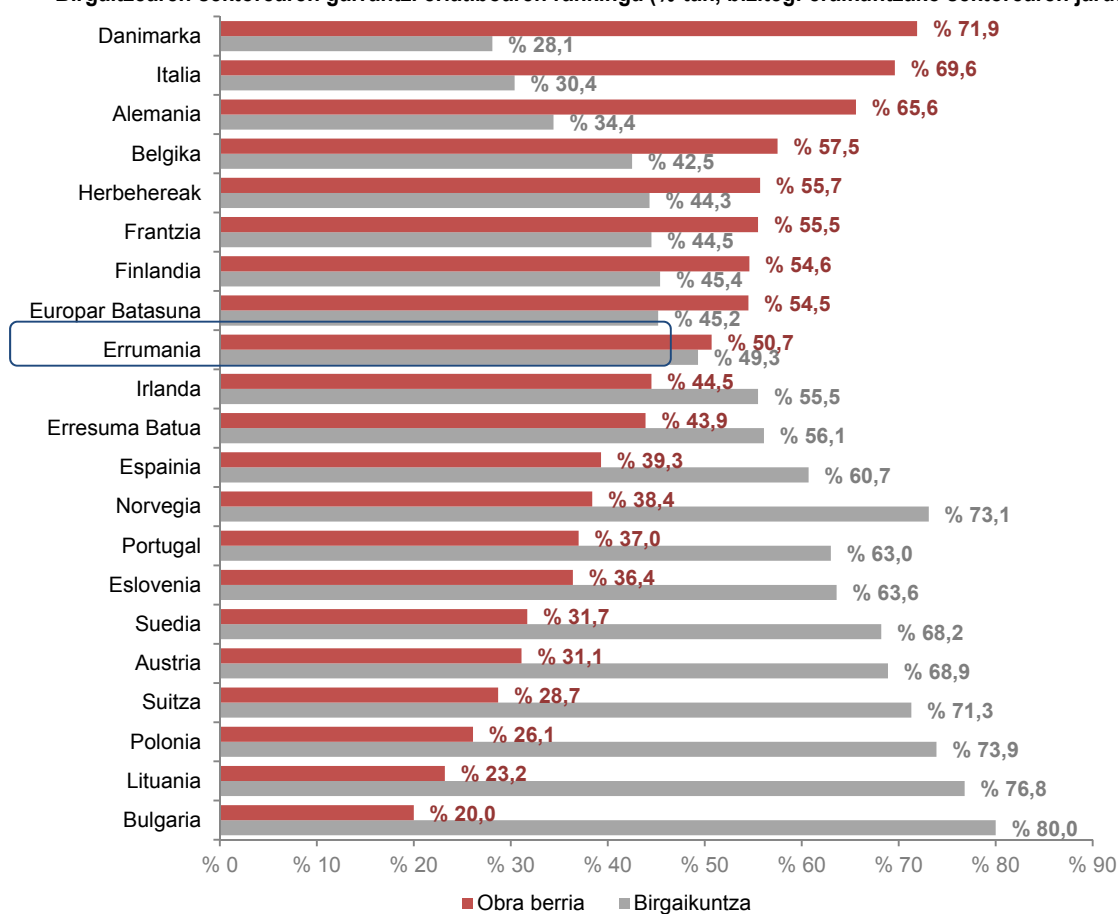
EBko eraikuntzaren sektorearen jarduera ekonomikoaren banaketa 2016an (aldakuntzaren %-a)



Iturria: FIEC

Izan ere, birgaitze-jarduerak bizitegi-eraikuntzako jardueraren (etxebizitza berria + birgaitzea) barruan duen pisu erlatiboa aztertuz gero, ohartuko gara jarduera horrek ibilbide luzea egin behar duela oraindik Espainian; izan ere, % 39an dago Espainian, eta % 54an EBn.

Birgaitzearen sektorearen garrantzi erlatiboaren rankinga (%-tan, bizitegi-eraikuntzako sektorearen jarduera)



Iturria: FIEC

### 3. Etxebizitzaren merkatua European

### 3.1. Joera orokorrak EBko herrialdeetan

2008ko atzeraldiak nabarmen geldiarazi zuen etxebizitza berrien sustapena, bai eta, horren ondorioz, eraikuntzaren sektorearen jarduera ere. Etxebizitzen produkzioa moteltzeak **defizit handia ekarri du etxebizitza-eskaintzan; hau da, ezin zaio eskariari erantzun, batik bat diru-sarrerarik txikienak dituzten kolektiboen eskariari.**

Izan ere, EBko estatu nagusietako ekonomia hobetzen hasi zenean, bereziki 2015etik aurrera, **etxebizitza-eskaria nabarmen handitu zen, eta, jakina, horrek eragina izan zuen etxebizitzen prezioan.** Dirudienez, etxebizitza-eskariaren hazkunde hori finkatu egingo da datozen urteetan, familien egoera ekonomikoa nabarmen hobetu baita estatu gehienetan, eta langabezia-tasak txikitzen eta diru-sarrek handitzen jarraituko baitute.

**Etxebizitza-eskaria metropoli-eremu handietan ari da bereziki handitzen;** alde batetik, bertako biztanleak etxebizitza eskatzen ari direlako, eta, beste batetik, hiri handiak enplegu-sortzaileak direnez, barruko zein kanpoko migrazio-prozesuen ondorioz eskariak gora egiten duelako. Fenomeno horren erakusgarri garbiak dira Alemaniako hiri handiak, hala nola Berlin eta Munich, Erresuma Batuko hiri nagusiak, bereziki Londres, eta Holandako, Suediako, Irlandako eta Luxenburgoko hiriburuak.

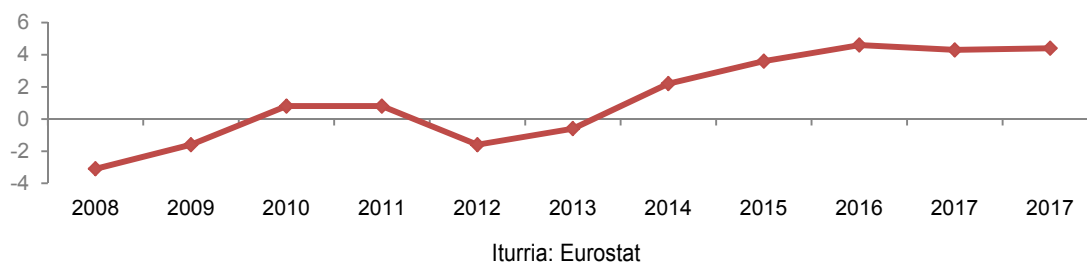
Hiri handi horietan, **etxebizitza-eskaintzaren gabezia inflazio-kiribil bat ari da sortzen etxebizitzaren prezioetan eta, batik bat, alokairuko etxebizitzaren merkatuan.** Izan ere, Parisen, Berlinen eta beste hiri batzuetan, tokiko eta eskualdeko agintariak beraiek ari dira alokairu-errenten inflazio-igoera hori mugatzen saiatzen, ikuspegi demografiko eta sozial batetik eragin negatibo handia baitu.

#### **Etxebizitzaren prezioaren bilakaera**

Azken bi urteetan, EBko estatu gehienetan, etxebizitzaren prezioak nabarmen igotzen ari dira. Horrenbestez, urteko batez besteko hazkundera % 3,5etik gorakoa izan da 2015az geroztik; alegia, joera aldatzen ari da, argi eta garbi, 2009tik 2014ra bitartean gertatutako jaitsieren ondoren.

Eurostaten daturik berrienen arabera, 2017ko lehen eta bigarren hiruhilekoetan, etxebizitzaren prezioen urtearteko tasa % 4tik gorakoa izan da. Hazkunde-tasa horiek bereziki handiak dira zenbait estatutan. Hala ere, krisiaren aurreko urteetan erregistratutako mailen azpitik daude oraindik, zalantzarik gabe.

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera EBn, 2008-2017 (urtetik urterako hazkunde-tasa)



2017ko lehen bi hiruhilekoetan, hazkundeak nabarmen handiak izan dira Suedian, Txekiar Errepublikan eta Irlandan, besteak beste. Dena den, azpimarratu behar da ia estatu guztietan ere etxebizitzaren prezioaren hazkunde-tasa handi samarra dela, urteko % 3,5etik gorakoa, hain zuzen.

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera EBko estatu kideetan, 2008-2017  
(urtetik urterako hazkunde-tasa)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 1H	2017 2H
Europar Batasuna	-3,1	-1,6	0,8	-0,8	-1,6	-0,6	2,2	3,6	4,6	4,3	4,4
Belgika	3,3	-0,9	4,6	3,5	1,1	1,1	1,0	1,5	2,6	5,4	3,5
Txekiar Errepublika		-6,7	-0,1	-0,9	-0,7	0,1	3,7	4,5	11,0	12,9	13,3
Danimarka	-11,0	-4,8	2,5	-5,6	1,3	3,6	4,3	7,1	4,1	3,6	5,8
Alemania	0,3	2,9	-0,5	4,2	5,0	1,5	3,4	5,9	6,8	4,8	3,7
Estonia	-19,6	-33,6	12,9	11,8	5,8	15,6	10,1	5,1	7,7	7,7	4,8
Irlanda	-12,1	-18,9	-13,5	-19,6	-4,8	5,6	19,6	6,9	8,5	9,3	10,6
Espainia	-5,2	-4,4	-1,4	-12,7	-12,7	-6,3	1,8	4,2	4,4	5,3	5,6
Frantzia	-3,4	-3,3	7,0	3,7	-2,0	-1,6	-2,3	-0,2	1,6	2,7	3,5
Italia				0,3	-5,2	-5,3	-3,7	-1,7	-0,3	-0,1	-0,2
Herbehereak	-0,6	-4,8	-0,9	-3,4	-6,9	-4,4	2,0	4,8	6,6	6,1	7,3
Austria				6,5	6,5	3,3	4,6	6,4	7,0	4,8	4,9
Polonia				-1,0	-4,4	-2,8	1,4	1,0	4,0	3,3	4,6
Portugal		2,3	-0,9	-7,5	-4,0	0,6	2,2	5,0	7,6	7,9	8,0
Finlandia	-3,2	7,7	4,3	2,3	3,0	0,3	-0,5	0,4	0,8	1,6	1,5
Suedia	-3,8	11,4	6,1	-1,3	3,8	7,0	10,4	14,2	6,5	6,6	8,6
Erresuma Batua	-13,3	1,8	1,5	-1,2	0,9	4,4	8,5	6,4	5,4	4,6	5,0
Norvegia	-6,9	11,6	6,6	9,0	6,8	1,2	5,7	5,5	11,5	11,7	7,8

Iturria: Eurostat

Etxebizitzaren prezioa handitzeko joera orokor horretan, alde handiak daude EBko estatu kideen artean, bai eta, haietan, eskualdeen artean ere. Zenbait estatu kideetan, etxebizitzaren prezioaren igoera-erritmoa oso neurrizkoa da, baina, EBko beste estatu batzuetan, higiezinaren beste burbuila bat hasten ari ote den pentsatzen hasi dira, etxebizitzaren prezioa oso azkar handitzen ari da eta, salmenta-erregimenean zein alokairu-erregimenean.

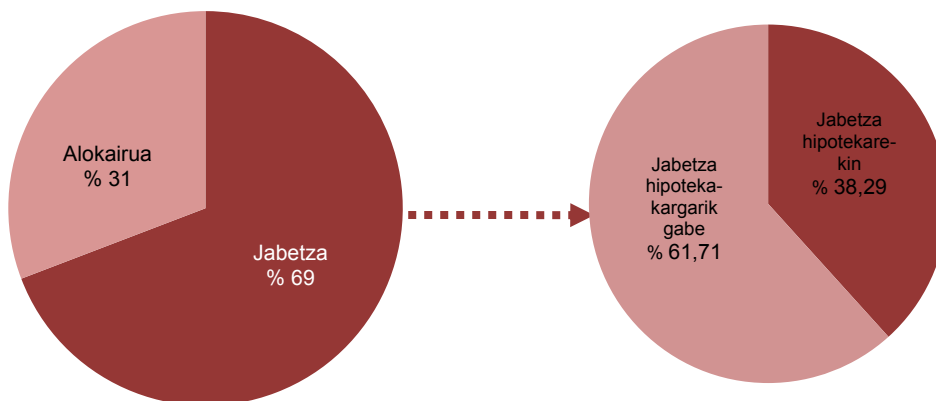
Hortaz, txosten hau egiteko erabilitako azterlan guztiek egiaztatzen dute zenbait herrialdetako (Austria, Danimarka, Belgika, Suedia, etab.) hiri handietan etxebizitzaren prezioaren hazkunde-erritmoa asko bizkortu dela. Estatu horietan, **etxebizitzaren prezioa, familien errentarekin alderatuta, oso maila altuetara ari da iristen, maximo historikoetatik oso hurbil**. Hori bereziki kezagarria da herrialde horien finantza- eta ekonomia-egonkortasunera begira, 2008ko atzeraldiaren esperientzia negatiboa aintzat hartuta.

## Etxebizitza eskuratzeko erregimena

Ikuspegi orokor batetik, **EBko estatuetan etxebizitza edukitzeko erregimenik ohikoena jabetza-erregimena da. EBko biztanleen % 69,4 jabetza-erregimenean dago, eta gainerako % 30,6a, berriz, alokairu libreko edo babestuko erregimenean.**

Edonola ere, **EBko estatu guztietan ez da etxebizitza eskuratzeko erregimen bera nagusitzen; izan ere, alde handiak daude.** Estatu bakoitzak bere tradizio historiko eta kulturala du etxebizitzari dagokionez, eta horrek sortzen ditu aldeak, neurri handi batean. Esaterako, Europako Hegoaldeko herrialdeetan, jabetzaren kultura da hedatuena historikoki; Europako Erdialdeko eta Ekialdeko herrialdeetan, berriz, alokairua da etxebizitza izateko erregimen nagusia. Bestalde, Danimarkan, Suedian eta beste herrialde batzuetan, historikoki, bereziki garrantzitsua izan dira bai etxebizitza soziala bai etxebizitza-kooperatibismoa eta beste eredu batzuk.

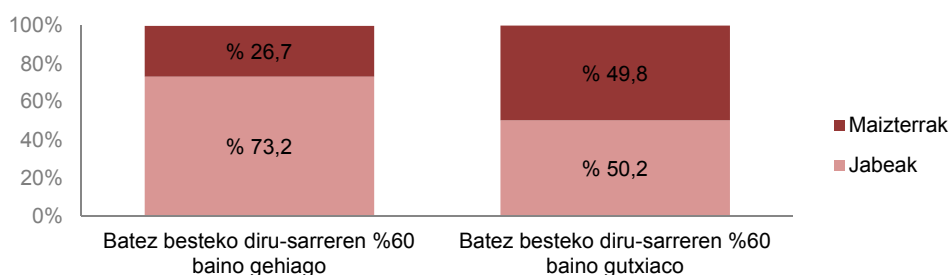
Edukitze-erregimena EBn, 2016 (aldakuntza %-tan)



Iturria: Eurostat

Halaber, **alokairuaren garrantzi erlatiboa diru-sarrera gutxien duten familiekin dago lotuta, neurri handi batean.** Hain zuzen, **batez besteko diru-sarreraren % 60 baino gutxiago duten EBko biztanleen % 49,8 alokairu-erregimenean bizi da.** Bestalde, EBko batez besteko errentaren % 60 hori baino diru-sarrera gehiago dituzten biztanleen % 26 soilik dago alokairuan.

EBko edukitze-erregimena diru-sarreraren arabera



Iturria: Cecodhas Housing Europe

Berez, etxebizitza eskuratzeko patroia oso motel aldatzen da, beharrezkoa baita etxebizitza eskuratzeko kulturean aldaketa-prozesuak pixkanaka egitea. Adibidez, 2008ko atzeraldiaren eragin handia izan duten estatuetan, alokairu-erregimena aukeratzen duten biztanleen kopurua apur bat handitu da, etxebizitza erosteko behar den kreditua lortzea nabarmen zaildu delako, eta krisiak asko eragin dielako lehen etxebizitza behar duten gazteei.

Jarraian, EBko zenbait estatu nagusiri buruzko azterketa xeheagoa aurkezten dugu.

## 3.2. Alemania

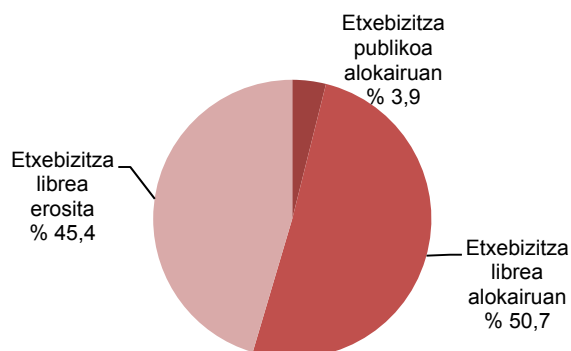
### 3.2.1. Etxebizitzaren merkatuaren joera nagusiak

Alemaniako ekonomia oso sendoa da, eta horrek on egin dio etxebizitzaren merkatuari; izan ere, EBko herrialde gehienek jasan duten higiezin- eta finantza-krisi larriak eragin txikiagoa izan du Alemanian.

2008tik aurrera, etxebizitzaren prezioa ez da EBko gainerako estatuetan bezainbeste txikitu. Are gehiago, 2011n, etxebizitzaren prezioa handitzeko joera hasi zen, eta, harrezkerotik, urteko hazkunde-tasak % 4tik gorakoak izan dira, Alemaniako hiri handietan batik bat. Hain zuzen, 2008tik gaur egunera arte etxebizitzaren hazkunde-tasa metatua % 40koa izan dela kalkulatu da.

Azpimarratu behar da Alemaniako etxebizitza-eredua oso bestelakoa dela: Alemanian, **EBko beste herrialde guztietan ez bezala, alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkearen garrantzi erlatiboa jabetza-erregimenekoak duena baino handiagoa da.** Alemaniako familia guztien % 54,6 alokairu-erregimenean bizi da (gehienak alokairu librean), eta gainerako % 45,4a, berriz, jabetza-erregimenean.

**Alemaniako etxebizitza-parkea, eskuratzeko erregimenaren arabera (aldakuntza %-tan)**



Iturria: Cecodhas Housing Europe

**Alokairuko etxebizitza-parke handi horretan, oso ehuneko txikia etxebizitza sozialari dagokio;** hau da, alokairu-erregimeneko etxebizitza librea da etxebizitza izateko modurik ohikoena Alemanian. Hala ere, **alokairu libreko merkatuarekiko mendekotasun hori inflazio-tentsioak** sortzen ari da **hiri handietan**, haietako lan-merkatuaren dinamismo handiaren ondorioz **eskariaren presioa oso handia baita.**

Ildo horretan, **2011z geroztik, biztanle-kopurua eta etxebizitza-eskaria nabarmen handitu dira metropoli-eremu horietan**, besteak beste helmuga nagusi gisa Alemania aukeratu zuten migrazio-fluxu handiek eraginda<sup>3</sup>.

#### **Inflazio-kiribila hiri handietako alokairu-merkatuan: Berlinen adibidea**

Zenbait urtetik hona, Alemaniako hiri handietan (Berlin, Hanburgo, Munich, Kolonia, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf eta abar), kontratu berrien alokairua asko garestitzen ari da.

Azken hamar urteetan, eraldaketa handia gertatu da Berlinen. Egun, oso hiri erakargarria da gazteentzat, ekintzaileentzat, kualifikazio handiko langileentzat, eta artearen eta kulturaren alorretako profesionalentzat. Migrazio-fluxu handiak erakarri ditu, hortaz. Gainera, azken hamarkadako immigrazio-uholdearen helmuga nagusietako bat Alemaniako hiriburua izan da.

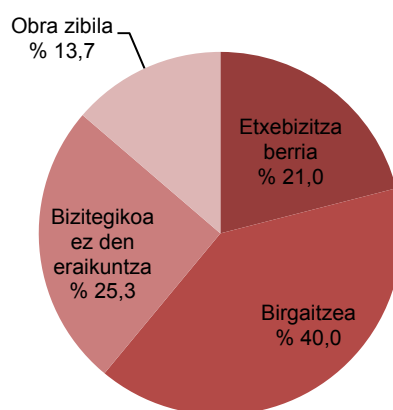
Hala ere, alokairuko etxebizitza-parkea mugatua da. Hain zuzen, 1,6 milioi etxebizitzak osatzen dute, eta, haietatik, 600.000 etxebizitza sozialak dira; hau da, alokairuko etxebizitza-parkea ez da deskribatutako eskariari erantzuteko nahikoa. Beraz, tokiko eta eskualdeko agintariek zailtasun handiak dituzte azaldutako erronka handiari aurre egiteko; hots, hiriko etxebizitza-eskariari erantzuteko, gehienbat etxebizitza lortzeko zailtasunik handienak eta diru-sarrerarik txikiak dituzten kolektiboen kasuan. Hori dela eta, alokairu-prezioak kontrolatzeko sistemak jarri dituzte martxan duela gutxi, alokairu-kontratuen berrikuspenean igoerak handiegiak izan ez daitezzen. Oraingoz, ez dugu ebaluazio-txostenik eskura, eta, hortaz, ezin dugu neurri horien eraginkortasun-maila aztertu.

Metropoli-eremu handietan eskariaren presioa handitzen ari da, eta, Alemaniako gainerako eskualdeetan, berriz, biztanle-kopurua txikitzen. Horrenbestez, hiri handietatik urrunen dauden udalerrietan, **despopulatu-** eta biztanleriaren **zahartze-prozesuak** hasi direla sumatu da. Horren ondorioz, etxebizitza hutsen kopurua handitzen ari da herri horietan.

<sup>3</sup> 2015ean, ia milioi bat immigratzaile iritsi ziren Alemaniara. Harrezkeroztik, txikiagoa da Alemaniako agintariek herrialdean sartzeari onartzen duten immigratzaile-kopurua; hain zuzen, 2016an, 280.000 pertsona onartu zituzten.

Beraz, Alemaniako etxebizitza-politikak badu beste erronka bat: **beharrezkoa da etxebizitza-parkea birgaitu eta egokitzea, adineko pertsonen beharrei erantzuteko, bereziki**. Uste da gaur egun 700.000 etxebizitza inguru soilik daudela adineko pertsonen beharretara egokituta Alemanian, eta, **2035. urterako, 2,9 milioi etxebizitza birgaitu eta egokitu beharko direla** Alemaniako biztanleriaren zahartzeari erantzuteko. Ildo horretan, nabarmendu beharra dago **Alemaniako birgaitze-sektorearen garrantzia oso handia dela; hain zuzen, sektoreko jarduera osoaren % 40 izan zen 2016an**, etxebizitza berriaren eraikuntza-jarduera halako bi.

**Alemaniako eraikuntzaren sektorearen jarduera ekonomikoa azpisektoreen arabera, 2016  
(aldakuntza %-tan)**



Iturria: FIEC

### 3.2.2. Etxebizitza-politiken eta finantzaketa-ereduen joerak

Lehenago azaldu dugunez, etxebizitza sozialen pisu erlatiboa txikia da Alemaniako etxebizitza-parkean. Etxebizitza sozialak oso tipologia zehatzekoak dira: oro har, tokiko agintariek alokairu sozialeko etxebizitzak eskaintzen dizkiete etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboari, betiere, denboraldi baterako.

Etxebizitza sozialen eskaintza horrez gain, **Alemaniako gizarte-babeseko sistemak hainbat laguntza eta prestazio ematen dizkie etxebizitza eskuratzeko zailtasun gehien dituzten kolektibo horiei, alokairua ordaindu dezaten**. Tokiko agintariek kudeatzen dituzte kolektibo horiek, hautagarritasun-ziurtagirian (*Wohnungsberechtigungsschein* edo *WBS*) oinarritutako aitorten formalizatuko sistema baten bidez.

Hala ere, BAG Wohnungslosenhilfe GKEak duela gutxi egindako azterketa baten arabera, **etxerik ez duten pertsonen kopurua oso azkar handitzen ari da Alemanian**; hain zuzen, **860.000** pertsona ziren 2016an<sup>4</sup>. Oso kopuru handia da, Alemaniako ekonomiaren aberastasuna eta sendotasuna kontuan hartuta.

Hau da, **Alemaniako ekonomiari erreparatuta ondoriozta dezakegunez, langabezia-tasa txikia izan arren, gerta daiteke bizitegi-bazterketaren maila handia izatea**. Egoera horren arrazoiak honako hauek dira: alde batetik, biztanleria landunean, soldata txikia duten langile asko daude, hilaren amaierara iristeko enplegu bat baino gehiago behar dutenak; eta, beste batetik, Alemaniako etxebizitzaren prezioa oso handia izatea.

Beste estatu kide batzuetan ez bezala, **Alemaniako administrazio publikoek aurrekontu-baliabide sendoak izan dituzte, Europako beste gobernuak baino sendoagoak**; izan ere, **ez dute murrizketa handirik egin behar izan** gizarte- eta etxebizitza-politika-gastuan eta inbertsioan.

Orobat, Alemaniako sektore publikoa sendotasun handikoa da aurrekontuei dagokienez, eta, hori dela eta, **herrialde horrek etxebizitza sustatzen jarraitu ahal izan du, krisi aurreko urteetan bezalatsu**. 2015ean, 247.000 etxebizitza egin ziren Alemanian, 2013an baino 32.000 etxebizitza gehiago (% 14) eta 2010ean baino % 37 gehiago.

### Alemaniako etxebizitza-adierazle nagusiak

**Etxebizitza-parkea (milakotan): 41.446**

**Etxebizitza-kopurua 1.000 biztanleko: 504**

**2015ean amaitutako etxebizitzak: 247.000**

#### **Etxebizitza sozialak:**

- Alokairuko etxebizitza-parke soziala, 2015 (milakotan): **1.390**
- 2012an amaitutako alokairuko etxebizitzak: **38.200**

Iturria: Cecodhas Housing Europe

Neurri handi batean, **estatu federalek (Länder)** egin beharko diete aurre aipatutako erronka handiei, 2006an eskuratu baitzituzten etxebizitzaren arloko eskumen nagusiak. Erronka handi horiek hiru arlo tematikotan daude sailkatuta.

<sup>4</sup> [http://www.bagw.de/de/themen/zahl\\_der\\_wohnungslosen/index.html](http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html)



#### **a. Etxebizitza sozialen parkea sustatu beharra.**

Kalkuluen arabera, 400.000 etxebizitza behar dira urtero metropoli-eremu handietan gero eta handiagoa den eskariari erantzuteko. Eskari horren zati handi bat etxebizitza eskuratzeko zailtasunik handienak dituzten kolektiboena da.

Gauzak horrela, Alemaniako etxebizitza-politikaren etorkizunerako faktorerik larrienetako bat etxebizitza sozialen parkearekin dago lotuta; izan ere, gero eta etxebizitza sozial gutxiago daude Alemanian. Esaterako, **2017an, milioi bat etxebizitza sozial baino apur bat gehiago zeuden, eta, XXI. mende honen hasieran, berriz, 2,5 milioi baino gehiago zeuden.**

Hori dela eta, administrazio publikoak etxebizitza-mota horren sustapena handitzen saiatu dira, nahiz eta ahalegin hori nahikoa izan ez, argi eta garbi. Azken bi urteetan, amaitutako etxebizitza sozialen kopuruak gora egin du berriro lehen aldiz hainbat urtean. 37.000 etxebizitza sozial amaitu ziren 2014an, eta 38.200 etxebizitza 2015ean. Hazkunde handia izan da, kontuan hartuta 2012an 26.600 etxebizitza sozial egin zirela. Edonola ere, sustapen-maila hori ez da nahikoa eskariari erantzuteko.

#### **b. Alokairuko etxebizitzaren prezioaren inflazioaren aurkako borroka.**

**2013az geroztik, Länderrek edo estatu federalek eskari handiko udalerrri edo eskualdeak zehazteko aukera dute, alokairuaren prezioaren igoera maximoak mugatze aldera.** 2016. urtearen amaieran, 16 estatu federaletik 11k araudiak onartu zituzten, alokairu murriztuko eskualde-eremuak zehazteko eta, horri esker, alokairuaren prezioa mugatzeko.

Gainera, 2015az geroztik, alokairuak mugatu nahi zituen lege bat onartu zuen Alemaniak. Erabilitako etxebizitzaren errentak kontrolatzeko sistema bat da, kontratu berrietan alokairuaren prezioan igoera handiak gerta daitezzen eragozteko. Errentak antzeko etxebizitzaren (tamainaren eta kokapenaren arabera) batez besteko alokairua % 10 baino gehiago handitzea eragotzi nahi du. Eraikuntza berriko etxebizitzak eta energia-eraginkortasuna hobetzeko birgaitutakoak neurri horretatik salbuetsita daude.

#### **c. Etxebizitza-parkearen energia-eraginkortasuna hobetzea.**

Energia-eraginkortasunaren arloan, estandar eta garapen teknikoak ugaritu egin dira, eta horrek nabarmen garestitu ditu eraikuntza-kostuak; alegia, birgaitze-prozesuak martxan jartzea eta bideragarriak izatea zailtzen du.

Gai horri buruz kontsulta-prozesu zabala egin ostean, gobernu federalak hainbat neurri proposatu ditu txosten batean, energia-eraginkortasuneko estandar handiak alde batera utzi gabe eraikuntza-kostuak handiegiak izan ez daitezzen. Besteak beste, lurzoru urbanizagarri berriak erabiltzeko, eraikuntzari buruko legea desarautzeko eta serieko eraikuntza-modeloen alde egiteko proposamenak egin ditu.

### 3.3. Frantzia

#### 3.3.1. Etxebizitzaren merkatuaren joerak

Frantziako etxebizitzaren merkatua nabarmen txikitu zen hamarkada honen hasieran, 2008ko finantza- eta higiezin-krisiaren ondorioz. **2015az geroztik, egoera nabarmen hobetzen ari da, hein handi batean barne-eskariak gora egin duelako eta EBZk diru-politika hedakorra egitea erabaki zuelako.**

Aldeko testuinguru ekonomiko horretan, etxebizitzaren merkatuko adierazle nagusiak nabarmen hobetu ziren 2015ean eta 2016an. 2016an, 370.000 etxebizitza berri baino gehiago hasi ziren; hots, aurreko urteetan gertatutakoarekin alderatuta (350.000 etxebizitza/urte), hazkunde txiki bat izan zen.

Edonola ere, aurreko urteetan bezala, **etxebizitza sozialaren sustapenaren aldeko apustua Frantziako etxebizitza-ereduaren bereizgarrietako bat izan zen**, eta, horren ondorioz, krisiak eragin txikiagoa izan du herrialde horretan. Etxebizitza soziala lehenesteko apustu horrek tradizio handia du Frantziako gizarte-politikan. Hala, azken 70 urteetan baino gehiagotan, Errepublikako gobernu guztiek hartu izan dute aintzat, edozein joera politiko zutela ere. Izan ere, **etxebizitza sozialen (*Habitation à Loyer Modéré*, HLM) sustatzaileen inbertsioak neurri handi batean eragin du etxebizitzaren merkatua hobetzea**: alokairu sozialeko 113.000 etxebizitza sustatu zituzten 2014an, 120.200 etxebizitza 2015ean, eta 124.200 etxebizitza 2016an.

Frantziako etxebizitza-  
adierazle nagusiak

Etxebizitza-parkea (milakotan), 2016: **35.425**

Etxebizitza-kopurua 1.000 biztanleko: **531**

2016an hasitako etxebizitzak: **370.000**

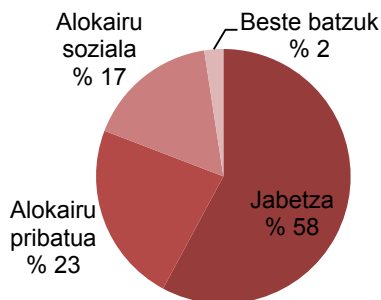
#### Etxebizitza sozialak:

- Alokairuko etxebizitza-parke soziala, 2016 (milakotan): **4.800**
- Sustatutako etxebizitza sozialen parkea, 2016 (milakotan): **124.200**

Iturria: Cecodhas Housing Europe

Historikoki etxebizitza sozialen alde egindako apustu hori dela eta, **Frantziako etxebizitza-parkea osatzen duten sei etxebizitzatik bat alokairu-erregimeneko etxebizitza soziala da.** EBko gainerako estatu handietan baino askoz gehiago dira.

**Frantziako etxebizitza-parkea, eskuratzeko erregimenaren arabera (aldakuntza %-tan)**



Iturria: Cecodhas Housing Europe

Hala ere, Frantziako estatuko etxebizitza sozialaren pisu handia eta gizarte-bermeko sistema sendoa gorabehera, atzeraldiaren eraginak desberdintasunak ugaritzea eta gizarte-prestazioen sistemaren gaineko presioa asko handitzea ekarri du. Gaur egun ere, ia bi milioi pertsona etxebizitza sozialaren eskatzaile gisa daude erregistratuta Frantzia osoan.

Halaber, Alemanian bezala, **agerian geratzen da eskualdeen arteko aldeak gero eta handiagoak direla, eskualdeko eta tokiko merkatuetan garapen ekonomikoak eta enplegu-sorrerak ez baitute erritmo bera.** Hiri handietan, lan-merkatua oso dinamikoa da, eta etxebizitza eskuratzeko premiak gero eta handiagoak dira; alde batetik, etxebizitza-eskari endogenoagatik, eta, beste batetik, lan-mugikortasunak eragindako migrazio-prozesuen ondorioz.

### 3.3.2. Etxebizitza-politiken berritasunak

**Azken bi urteetan, erreforma ugari sartu dira Frantziako etxebizitza- eta gizarte-politiketan.** Frantziako gizarte-politikako eredua tradizio zentralistakoa, baina, 2016an, **nabarmen hobetu zen haren prozesu deszentralizatzailea, etxebizitza-politiken diseinua eta ezarpena eskualdeko eta tokiko esparrura hurbildu nahian.** Horrenbestez, eskualdeen gobernantza-ereduan egindako arau-aldaketek Eskualde Kontseiluek etxebizitza-politikaren arloan zeuzkaten eskumenak indartu zituzten.

2016an, **tokiko batzordeak** sortzen hasi ziren **etxebizitza-politikak koordinatzeko.** Batzorde horietan, administrazio publikoen eta etxebizitza-arloan eskumenik duten organismoen zenbait mailak hartzen dute parte. Batzorde horien bidez, etxebizitza-politiken lehentasunak toki-mailan adostu eta koordinatzen dira, politikak koordinatzen dira eta herritarrei erabakien berri ematen zaie.



Bide batez, prozesu deszentralizatzaile horretan gizarte-minimo komun bat bermatze aldera, **gizarte-estaldura bermatzeko arau orokor bat** ezarri da, **etxebizitza sozialen % 25 gutxienez gizarte-egoerarik ahulenean dauden kolektiboek emateko**. Gainera, esleipen-prozesua orekatzeko, alokairu-prezioaren definizioa malgutu egin da. Horren arabera, etxebizitza sozialen hornitzaileek zenbait errenta-maila (PLUS, PLAI edo PLS finantzaketa-programetan ezarriak) konbinatu ahal izango dituzte euren stockean<sup>5</sup>.

Erreforma berrien prozesu horren esparruan, 2015ean, **Estatuak beste agenzia bat** sortu zuen: **ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)**. **Agentzia horren helburua etxebizitza sozialen hornitzaileak (HML) kontrolatzea eta ebaluatzea da**. Horretarako, erakunde horiek kontrolatzeko eta ebaluatzeko helburu bakarra duen funtzionario-talde bat sortu zuen.

Bestalde, **etxebizitza-politikaren beste finantza-esparru bat** diseinatu da **datozen urteetarako**. Besteak beste, beste funts nazional bat sortu da etxebizitza sozialaren sustapena ahalbidetzeko, etxebizitza sozialen enpresen ekarpenen eta estatuaren diru-laguntzen bidez finantzatuta. Halaber, enplegatzaileen ekarpena aldatu egin da (% 1, *logement* izenekoa), etxebizitza soziala finantzatzen laguntzeko.

Gainera, 2015ean onartutako **energia-trantsiziorako eta hazkunde berderako lege berria** zenbait dekreturen bidez osatzen ari da gobernuak. Izan ere, etxebizitza sozialaren aldeko hainbat arau egin ditu; esate baterako, ia energia-konsumorik ez duten eraikinak garatzen duena, araudi termikoan karbono-adierazle bat sustatzen duena eta sistema kolektiboak dituzten eraikinetako berokuntza-kostuen banakako neurketari buruzkoa.

Duela gutxi, **2017ko irailean, errepublikako gobernuak estatuko etxebizitza-plan bat aurkeztu zuen**, hiru oinarri hauek dituenak: gehiago, hobeto eta merkeago eraikitzea; premia guztiei erantzutea; eta auzoetako bizi-kalitatea hobetzea (hiri-berroneratzeko 5.000 milioi euro hartzen ditu barne). Hiri-berroneratzea eta birgaitzea sustatzeko neurri horiek bat datoz energia-trantsiziorako eta hazkunde berderako estatuko legearekin.

Hala ere, arau-erreforma handi horiek gorabehera, **ikuspegi ekonomikotik, etxebizitza-politika sozialean atzerakada nabarmena gertatu dela hautematen da**. Esaterako, murrizketak egin dira etxebizitza sozialen sustapena finantzatzeko aurrekontu-horniduretan, baita etxebizitza sozialen maizterrentzako laguntza eta prestazioetan ere.

Aurreikusita dago etxebizitza sozialak sustatzen dituzten erakundeek euren gain hartzea murrizketa horiek, errenta sozialen zenbatekoa txikituz. Baliabideak urrituko direla konpentsatzeko, erakunde horiek erosketa-eskubide moduko bat eskaini ahal izango diete etxebizitza sozialen maizterrei. Horri esker, diru-laguntza publikoetatik jasotzen dituzten diru-sarrera urriagoak osatu ahal izango dituzte.

<sup>5</sup> [http://www.dromeamenagementhabitat.fr/fileadmin/documents/espace\\_collectivites/plafonds\\_de\\_ressource\\_01-2016.pdf](http://www.dromeamenagementhabitat.fr/fileadmin/documents/espace_collectivites/plafonds_de_ressource_01-2016.pdf)

### 3.4. Portugal

#### 3.4.1. Etxebizitzaren merkatuaren joera nagusiak

2008ko krisiak efektu bereziki kaltegarria izan zuen Portugalgo ekonomian, eta, horren ondorioz, geldialdi handia eragin zuen etxebizitzaren merkatuan. Espainian bezala, krisiak zuzenean eragin zien finantza-erakundeei, eta EBk Portugalgo finantza-sistema kontrolatu zuen. Hortaz, **finantza-kreditua asko uzkurto zen**; izan ere, 2017an ere, etxebizitzak erosteko kreditu-baldintzak oso gogorrak ziren horren ondorioz.

2014az geroztik, susperraldi adierazgarria hasi zen Portugalgo ekonomian eta, bereziki, **etxebizitzaren merkatuan**. Hori dela eta, etxebizitzaren prezioa asko handitu da azken hiru urteetan. **Susperraldi hori metropoli-eremuetan gertatu zen batik bat, eskariaren prezioa oso handia baita eremu horietan.**



Iturria: Cecodhas Housing Europe

La Caixak duela gutxi egindako txosten monografiko baten datuen arabera, Portugalgo **etxebizitzaren prezioa % 5,3 handitu da batez beste 2014. urtearen hasieraz geroztik**. Alegia, 2007tik 2013ra bitartean termino nominaletan % 16,3ko beherakada izan ostean (termino errealetan, % 22,0), **krisiaren aurreko mailetara hurbiltzen ari da**.

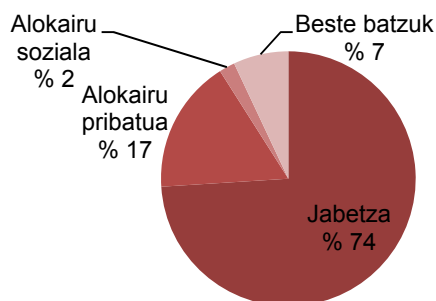
Neurri handi batean, higiezin merkatuaren susperraldi hori Portugalgo ekonomiaren hobekuntzaren ondorio da. Hobekuntza hori nabarmena izan zen 2016an; hain zuzen, BPGdaren hazkundera urtetik urtera % 2,5ekoa izan zen. Gainera, eta honek garrantzi handiagoa du, langabezia-tasa 2013ko % 17,5etik 2017ko hirugarren hiruhilekoko % 8,5era txikitu zen. Ez dago zalantzarik: datu hori funtsezkoa da hurrengo urteetako etxebizitza-eskariari buruz aurreikuspen positiboak izateko.

Eskari endogenoaren gorakada horrez gain, atzerriko inbertitzaileek gero eta interes handiagoa dute higiezinen eta turismoaren aldetik erakargarriak diren hiri-eremuetan. Neurri batean, Portugalgo gobernuak berak sortu du egoera hori; izan ere, bizileku-baimena ematen die Portugalgo jabetza batean 500.000 euroko edo gehiagoko inbertsioa egiten duten EBtik kanpoko herritarrei (**Golden Visa sistema**). Sistema hori martxan ipini denetik, 5.412 Golden Visa eman ditu, eta 3.000 milioi eurotik gorako inbertsioa egin da higiezinen jabetzetan (atzerriko inbertsioaren % 14,0 inguru, aztertutako denboraldian).

Prozesu horren ondorioz kezkarrienetako bat **turismo-xarmarik handieneko hirietan, batik bat Lisboan, alokairu-errentak garestitu izana** da. On line plataformen bidez eskaintzen diren turismo-apartamentuen fenomenoak eragin negatiboa izaten ari da bizitegi-alkairuaren merkatuan, eskaintza txikitzea eta garestitzea ekarri baitu. Europako Batzordeak kezka agertu du ekonomia informala eta alokairu-merkatuaren inguruko zerga-iruzurra direla eta.

Europako Hegoaldeko estatuetan bezala, Portugalen ere, **jabetza da herritarren artean historikoki zabalduen dagoen edukitze-erregimena. Lau familiatik hiruk (% 74) jabetza-erregimenean dute euren etxebizitza**. Aitzitik, **etxebizitza sozialaren pisu erlatiboa oso txikia da**: Portugalgo etxebizitza-parkearen % 2 soilik dira etxebizitza sozialak. Gehienak udalerrienak dira, eta, neurri txikiago batean, beste erakunde batzuenak (kooperatibak, hirugarren sektoreko erakundeak, etab.).

Portugalgo etxebizitza-parkea, eskuratzeko erregimenaren arabera (aldakuntza %-tan)



Iturria: Cecodhas Housing Europe

### 3.4.2. Etxebizitza-politiken joerak

Gorago adierazi dugunez, **etxebizitza sozialaren pisua txikia izan da historikoki Portugalen. Eskuarki, alokairuko etxebizitza babestuen parkea sustatzeko, baliabide publiko txikiak erabiltzen dira.** Etxebizitza horiek eskuratzea lortu duten biztanleria-taldeek oso errenta-maila txikia dute<sup>6</sup>, eta etxebizitza-premiari erantzuteko politika publikoen laguntza behar duten beste kolektibo batzuk sistemaren eta programa publikoen estalduratik kanpo geratu dira.

**Portugalgo etxebizitza-politikaren ereduak etxebizitza librea erostea sustatu ohi du.** 1987tik 2011ra bitartean, etxebizitzaren alorreko finantzaketa publikoaren % 73 baino gehiago kreditu-intereseko diru-laguntzak izan ziren, etxebizitza denboraldi horretan erosi zuten pertsonentzat.

Egoera hori arindu nahian (neurri batean, behintzat), **Portugalgo gobernua alokairu sozialaren merkaturatzea eskuragarriago egiteko programak sustatzen hasi da.** Hauek dira bi programarik aipagarrienak:

**a. Alokairuko parke babestua sustatzeko programa, finantza-erakundearen etxebizitza-stockean oinarrituta.**

2012an, atzeraldiko urterik gogorrenetan, alokairuko etxebizitza sozialen gabezia horri erantzute aldera, finantza-erakundeek hipoteka-betearazteen ondorioz lortutako etxebizitzak lortzeko programa bat jarri zuen martxan Portugalgo gobernua, etxebizitza horiek alokairu-erregimenean eskaintzeko. Programaren helburua etxebizitza horien alokairu-errenta merkatu libreko errentaren % 30etik beherakoa izatea zen, laguntza sozialen ohiko estalduratik kanpo geratzen ziren baina alokairu libreko errenta bat ordaintzeko zailtasunak zituzten kolektibo eta familiek etxebizitza bat lortzeko aukera izan zezaten.

**b. Etxebizitza hutsak merkaturatzeko eta alokairua sustatzeko programa.**

Programa horren helburua Portugalgo etxebizitza-parkea birgaitzeko jarduerak sustatzea da, etxebizitzak alokairu-erregimenean jartzeko (alokatzeko birgaitzea). Eraikinak birgaitzeko laguntza eman nahi zaie udalerriei zein hiri-berroneratzerako enpresa eta sozietateei, eraikin horietako etxebizitzak alokairu arautuko erregimenean eskaintzeko.

**2015ean, Portugalgo gobernua asmo handiko proiektu bati ekin zion. 2015-2031 aldirako etxebizitza-plan estrategiko bat egin zuen, etxebizitza lortzeko zailtasunik handienak dituzten familiei etxebizitza eskuratzen laguntzeko.**

<sup>6</sup> Ildo horretan, etxebizitza babestuen parkean bizi diren familiek batez beste ordaintzen duten alokairu-errenta hileko 60 euro ingurukoa da.

Plan horrek hiru ardatz ditu nagusiki:

- 1) Birgaitzearen sustapena.
- 2) Alokairu-merkatuaren sustapena.
- 3) Hiri-berroneratzearen sustapena.

Bestalde, aipatzekoak dira **azken urteetan alokairu-merkatuaren erregulazioan egindako arau-aldaketak**. Izan ere, Portugalgo alokairu-merkatua oso araututa zegoen; adibidez, kontraturik zaharretan alokairuaren prezioaren igoerak mugatzen ziren eta alokatzaileari kontratua alde batez amaitutzat ematea eragozten zitzaion.

2012az geroztik, zenbait aldaketa egin dira araudi horretan, merkatua malgutze aldera. Esate baterako, **bost urteko epea ezarri zen alokairu-sistema zaharra pixkanaka kentzeko eta alokairu-kontraturik zaharretan alokairuaren prezioa eguneratzeko**. Halaber, alokairu-kontratuen iraupena malguagoa da orain, eta, maizterrak errenta ordaindu ezean, utzarazpen-prozesuak erraztu egin dira.

Gainera, **hiri-berroneratzearen eta birgaitzearen sustapenaren arloan, gobernua estatu-lege bat egin du duela gutxi**, eraikinak birgaitzeko lanak martxan jartzeko **administrazio-prozedurak sinplifikatze aldera**.

Hain zuzen ere, Lisboa eta beste zenbait hiri handi egitura-funtsek batera finantzatutako tokiko planak bultzatzen ari dira, bai hiri-berroneratzea sustatzeko, bai etxebizitzaren eraikuntza eta birgaitzea bultzatzeko, etxebizitza eskuratzeko zailtasunik handienak dituzten kolektiboentzat.

### 3.5. Erresuma Batua

#### 3.5.1. Etxebizitzaren merkatuaren joerak

**Brexitak sortutako ziurgabetasuna: etxebizitzaren merkatuaren ziklo hedakorra aldatzen ari da?**

Brexitak sortutako ziurgabetasunak oso eragin handia du Erresuma Batuko gaur egungo egoera ekonomikoan. Testuinguru horretan, fenomeno horri buruz duela gutxi egin diren zenbait txosten monografikoren arabera, etxebizitzaren merkatuari ere kalte egiten dio. La Caixaren duela gutxiko azterketa batek<sup>7</sup> agerian utzi du **Erresuma Batuko higiezinaren sektorea hozten ari dela, duela zenbait urte, EBko beste estatu batzuekin alderatuta, bereziki dinamikoa izan arren**.

<sup>7</sup> [http://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/documents/im\\_1709\\_22\\_f6\\_es.pdf](http://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/documents/im_1709_22_f6_es.pdf)



Etxebizitzaren merkatua moteltze horrek eragin negatibo nabarmena izan dezake Erresuma Batuko ekonomian bereziki garrantzitsuak diren hainbat sektoretan eta jarduera-adarretan. Eraikuntzaren sektorea eta higiezinaren zerbitzuen sektorea (zerbitzuen sektorean kontuan hartzen direnak) Erresuma Handiko BPGdaren % 19 dira.

Orobat, eta hau garrantzitsuagoa da etxebizitzaren merkatuaren epe ertaineko bilakaerarako, **ziurgabetasuna familien eskaria eta etxebizitza erosteko zorpetze-ahalmena oztopatzen ari da**. Halaber, ziurgabetasun-egoera horrek eraginda, **atzerriko inbertitzaileak gero eta gutxiago inbertitzen ari dira higiezinetan**.

2017an, Brexita martxan jartzearen ondorioztat har daitekeen eragin negatibo hori hasi zenean, etxebizitzaren merkatua egoera positiboan zegoen; familien zorpetze-maila nabarmen handitzen ari zen, merkatuak eta, oro har, ekonomiak etorkizun ona baitzuten. Oso elementu kezagarria da hori, **etxebizitzaren merkatuaren joera aldatuz gero**. Ildo horretan, gogoan izan behar da **Erresuma Batuko familien zorraren eta diru-sarreraren arteko ratioa EBko handienetako bat dela**, eta azken urteetan aurrezki-tasak minimo historikoa izan zuela (% 1,7).

Hortaz, egoera bereziki kezagarria da Erresuma Batuko gobernuarentzat; izan ere, 2016ra arte, etxebizitza jabetzan eskuratzea sustatu zuen, erosketarako pizgarri-sistemen bidez. Horrenbestez, azken urteetan etxebizitza erosteko zorpetu diren familien egoera nabarmen okertu daiteke etxebizitzaren prezioan ziklo-aldaketa gertatzen bada, aberastasunaren eta hipoteka-kargaren arteko erlazioarekiko duten pertzepzioa ere alda baitaiteke.

**Etxebizitza sozialaren eredia. Housing Associations elkarteek euren zeregin garrantzitsuari eusten diote.**

Erresuma Batuan *Housing Associations*<sup>8</sup> (HA) izeneko erakundeak eta, neurri txikiago batean, tokiko agintariak (LA) arduratzen dira etxebizitza sozialaz. Azken urteetan, **krisia gorabehera, etxebizitza sozialak sustatzeko eredu horrek bere horretan jarraitu izan du**. 2015ean, **etxebizitza-elkarteek 35.000 etxebizitza sozial sustatu zituzten, eta tokiko agintariak, berriz, 2.700**.

**Sustapen-eragile horiek oso garrantzitsuak dira oraindik ere, etxebizitza-parke sozial handia sortzen baitute. 2015ean, Erresuma Batuan amaitutako etxebizitza sozialak amaitutako etxebizitza guztien (171.000 etxebizitza) % 22 izan ziren.**

<sup>8</sup> <https://www.gov.uk/housing-association-homes>

**Erresuma Batuko  
etxebizitza-adierazle  
nagusiak**

**Etxebizitza-parkea (milakotan), 2014: 28.073**

**Etxebizitza-kopurua 1.000 biztanleko: 431**

**2015ean amaitutako etxebizitzak: 170.990**

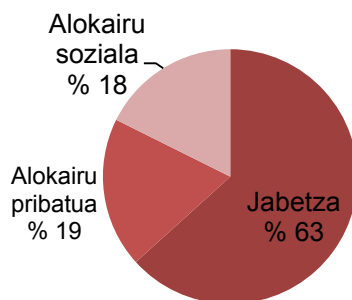
**Etxebizitza sozialak:**

- Alokairuko etxebizitza-parke soziala, 2015 (milakotan): **4.954**
- 2012an amaitutako alokairuko etxebizitzak: **37.640**

Iturria: Cecodhas Housing Europe

Edonola ere, azken urteetan **joera negatiboa** hautematen da; hau da, **etxebizitza sozialaren pisu erlatiboa txikitzen ari da**, eta etxebizitza librearena, berriz, handitzen, bai alokairu-erregimenean, bai jabetzan. Berba baterako, **2002tik 2015era, alokairu librean bizi diren familien proportzioa halako bi handitu da, eta, hain zuzen, 2015ean, familia horiek % 19 ziren.**

**Erresuma batuko etxebizitza-parkea, eskuratzeko erregimenaren arabera (aldakuntza %-tan)**



Iturria: Cecodhas Housing Europe

**Bien bitartean, etxebizitza sozialaren pisu erlatiboa txikitzen ari da, eta, gainera, gaur egun, etxebizitza eskuratzea gero eta zailagoa da.**

Erresuma Batuko etxebizitzaren merkatuak egiturazko defizita du etxebizitzaren produkzioari dagokionez. Izan ere, urtero amaitzen diren etxebizitzaren kopurua nabarmen txikiagoa da familia berrien sorrerarekin lotutako etxebizitza-eskari metatua baino.

Esaterako, Cecodhas erakundeak duela gutxi egindako txosten baten arabera, beharrezkoa da urtero 225.000-275.000 etxebizitza egitea Ingalaterran, baina 150.000 etxebizitza inguru amaitzen dira urtero. Beraz, 100.000 etxebizitzako defizita dago urtero, eta, testuinguru horretan, diru-sarrera txikiak eta ertainak dituzten pertsonak eta bizikidetz-unitateak dira, bereziki, etxebizitza-premia betetzea lortzen ez dutenak.

Horrenbestez, Brexitera arte, etxebizitzaren prezioa familien batez besteko diru-sarrerak baino gehiago handitu da. 2016an, Ingalaterran, etxebizitzaren prezioa 7,7 aldiz handiagoa zen gutxienez pertsona bat lanaldi osoarekin lanean zeukatzen familien batez besteko diru-sarrerak baino; 2002koaren ia bikoitza (orduak, 4,9 aldiz handiagoa zen).

Etxebizitza arrazoizko prezioan lortzeko testuinguru korapilatsu horretan, tokiko erakundeen prestazioak eta laguntzak behar dituzten etxegabeen kopuruak gora egin du: Ingalaterran, 40.000 pertsona ziren 2009/2010 ekitaldian, eta 58.000 pertsona 2015/2016 ekitaldian.

### 3.5.2. Etxebizitza-politiken joerak

Etxebizitza-beharrak gero eta handiagoak badira ere, **Erresuma Batuko etxebizitza-politiketan egiten den gastu publikoa nabarmen txikitu da azken hamarkadan**. Esate baterako, azken hamar urteetan, Ingalaterrako arrazoizko prezioko etxebizitzaren programaren aurrekontu-hornidura txikitu egin da: 2009an, 2,9 milioi librakoa zen, eta, 2016an, 960 milioi librakoa.

Hori gutxi balitz bezala, **Brexita gertatu aurretik, Britainia Handiko gobernuak zenbait aldaketa egin zituen zerga-politikan: etxebizitza eskuratzearen zerga-kostua gogortu egin zuen**. Hain zuzen, **ondare-transakzioen gaineko zerga, Stamp Duty Land Tax (SDLT) deritzona, handitu egin zuen**. Zerga hori jabetzaren balioarekiko proportzionala da, eta 125.000 libratik gorako balioa duten jabetzetan soilik aplikatzen da. Gobernuak zerga 2016ko apiriletik aurrera portzentajezko 3 puntu handitzea erabaki zuen.

Hala ere, **etxebizitza-premiekin lotutako eskari soziala etengabe handitu da krisian zehar**. Atzeraldia hasi zenetik, **laguntzaren edo prestazioen bat eskatzen duten pertsonen kopuruak gora egin du, eta, gaur egun, 500.000 eskatzaile dira**, bereziki **alokairu-errenten gero eta kostu handiagoari aurre egiterik ez duten etxebizitza libreetako maizter askok ere laguntzak eskatzen dituztelako**. Egun, etxebizitzaren alorreko laguntzen eta prestazioen onuradunen herenak etxebizitza libreetako maizterrak dira, eta alokairu libreko prezio handia ordaintzako behar dituzte laguntza publikoak.

Duela gutxi, Erresuma Batuko gobernuak Etxebizitzaren Liburu Zuria argitaratu du. Hartan, krisia larria eta gogorra izan dela onartu du, eta etxebizitza-premiak handitzea eragin duela. Gainera, premiarik handieneko kolektiboentzat etxebizitza sustatzeko estrategiak eta planak egiteko konpromisoa hartu du.



Hala ere, onarpen hori alde batera utzita, **gobernuak promulgatutako neurri horietako batzuek ez diete etxebizitza eskuratzeko premiarik handienak dituzten kolektiboek laguntzen, itxuraz.** Esaterako, gobernu kontserbadoreak 2016an onartutako etxebizitzari buruzko legeak txikitu egin zuen tokiko agintariek kudeatzen dituzten alokairuko etxebizitza sozialen alokairu-kontratuen iraupena: kontratu berrietarako, 2 eta 10 urte bitarteko iraupena ezarri zuen. Aitzitik, *Housing Associations* elkarteek autonomia osoari eutsi diote eta nahi duten iraupena ezar dezakete.

Gainera, Britainia Handiko gobernuak duela gutxi sartutako gizarte-erreforma batzuek murrizketak eragin dituzte etxebizitzaren alorreko prestazioen sisteman. Ziur asko, murrizketa horiek kalte egingo diete lehentasunezko gizarte-arretako beharrak dituzten pertsoneri, etxebizitza sozialetan maizter daudenen artean. Bien bitartean, gobernuak jabetza (jabetza partziala, bederen) sustatzeko programen alde egiten ari da. Besteak beste, etxebizitza partekatuko programa jarri du martxan; haren bidez, erosleak jabetzaren partaidetza bat erosten du, eta, bitartean, hasieran erosi ez duen zatiaren alokairua ordaintzen du.

## 4. Ondorioak

- Göteborgen 2017ko azaroan egindako gailurrak jauzi kualitatiboa ekarri du Europar Batasuneko gizarte-alderdiaren eraketan. Etxebizitza-politikari dagokionez, gailur hartan, EBko herritarrei beren-beregi onartu zitzairen etxebizitzarako eskubidea, Gizarte Eskubideen Europako Oinarrian aintzat hartutako gizarte-eskubide nagusietako bat, alegia.
- Ildo horretan, etxebizitza-politika gero eta garrantzitsuagoa da EBko hiri-agendan. Hau da, asko aurreratu da, orain arte agenda horretako bigarren mailako elementu bat izan baita. Horrenbestez, 2016an eta 2017an, ekimen garrantzitsuak garatu dira, etxebizitza-politika Europan hartzen ari den protagonismoa bultzatzen dutenak.
- 2016ko maiatzeko Amsterdamgo Itunaren baitan, xede bakarra etxebizitza duen lantalde bat sortu da, etxebizitza izanda hiri-agenda berrian ezarritako hamabi lehentasunetako bat. Talde horrek hainbat bilera egin ditu, eta EBko finantza-tresnak hobeko kudeatzeko tresna metodologikoak sortzen hasi da.
- Orobat, Eskualdeen Batzordeak Etxebizitzaren Europako Agendaren garapenerako zenbait ekarpen egin ditu. Besteak beste, nabarmentzekoak dira Eusko Jauriaritzak jabetzaren aurrean alokairua lehenesteko egindakoak, etxebizitza eskuratzeko zailtasunik handienak dituzten kolektiboei etxebizitzarako eskubidea bermatzeko.
- Beraz, erakundeak etxebizitzarekin lotutako gizarte-eskubideak aintzatesten ari dira, eta arlo horretako politiken etorkizunerako oso garrantzitsua den une batean; hain zuzen, badirudi susperraldi ekonomikoa finkatzen ari dela eta etxebizitzaren merkatua sendotzen dela 2008an hasitako atzeraldiaren ondoren.
- Testuinguru positibo horretan, etxebizitzaren merkatua oso dinamikoa izan da azken bi urteetan. Izan ere, etxebizitzaren prezioa biziki handitzen ari da 2015az geroztik EBko herrialde guztietan; hain zuzen, 2017an, urterik urterako hazkunde-tasak % 4tik gorakoak izan ziren.

- Eskuarki, egoerak hobera egiten du, baina aldeak daude tokiko etxebizitzaren merkatuen artean. Metropoli-eremu handietako etxebizitzaren merkatuetan, etxebizitza-eskariaren presioa oso handia da, eta horrek hurrengo urteetan higiezin-burbuilak sortzea eragin dezake. Besteak beste, Alemanian, Austrian, Holandan, Suedian eta, Brexita gertatu aurretik, Erresuma Batuan hauteman daiteke joera hori. Aitzitik, hiri txikietan eta, bereziki, landa-eskualdeetan, etxebizitzaren merkatuak bere horretan jarraitzen du, edo uzkuratzen ari da.
- Europako hiri handietan (Berlin, Paris, Londres, Madril edo Bartzelona), erditik gertuko auzoetan, alokairuaren prezioa asko handitzen ari da, eta horrek kezka handia sortzen du, datozen urteetan bertako biztanle askok hiri horietan bizitzen jarraitzea eragotziko baitu. Orain dela zenbait urtetik hona, hiri horietako tokiko agintariak (bereziki, Alemanian eta Frantzian) **prezioak kontrolatzeko administrazio-sistemak abiatzen ari dira, ahal dela alokairu-errenten inflazio-kiribilik sortzea galarazteko.**
- Bestalde, ekonomiari dagokionez, berriak bereziki positiboak dira Europako eraikuntzaren sektorearentzat, higiezin- eta finantza-krisialdian hain urte zailak izan ostean. 2016an, sektoreak 1.278.000 milioi euro sortu zituen, bai eta 14,3 milioi zuzeneko lanpostu ere (EBko lanpostu guztien % 6,4). Beste sektore batzuetan eragindako enplegua ere kontuan hartuz gero, 42,9 milioi lanpostu sortu zituen guztira.
- Hau da, 2014az geroztik, eraikuntzaren sektorearen joera positiboa da argi eta garbi EB osoan; adibidez, sektorearen benetako produkzioak % 2,1eko eta % 2,2ko hazkunde-tasak izan zituen 2015ean eta 2016an, hurrenez hurren. 2017rako, espero da dinamika positibo horrek jarraitu egingo duela. Izan ere, 2016an, 3,3 milioi enpresa zeuden sektorean, 2010ean baino 200.000 establezimendu gehiago.
- Aitzitik, **enplegu-bolumena ez da oraindik itzuli atzeraldiaren aurreko mailetara.** Hortaz, 2017an, 1,6 lanpostu gutxiago zeuden 2008an baino (-% 10). Ildo horretan, enpleguak 2015ean eta 2016an izandako hazkunde-erritmoa (% 1,1) txikiagoa da, oraindik ere, sektorearen produkzioaren hazkunde-erritmoa baino.
- EBko herrialdeetako ekonomien hobekuntza garrantzi handikoa izaten ari da sektorea suspertzeko, eta, horri esker, etxebizitza berrien eraikuntzarekin lotutako jarduera ekonomikoa handitu egin da (2016an, % 8 handitu zen). EBko estatu handiek (Alemania, Frantzia, Erresuma Batua...) % 8tik gorako hazkunde-tasak dituzte. Aitzitik, Europako herrialde gehienetan, sektore publikoari dagokion jarduerak bilakaera negatiboa du, eta horrek moteldu egiten du sektorearen hobekuntza.

- EBko estaturik garrantzitsuenetako batzuetan, birgaitze-jarduera handi samarra izan da atzeraldian zehar, eta, horri esker, eraikuntzaren sektoreak nolabaiteko jarduera-maila izatea lortu du. Izan ere, **birgaitze-jardueraren garrantzi erlatiboa obra berrikoa baino handiagoa da EBn. Etxe-eraikuntzako jardueraren % 54 da, Espainian duen pisu erlatiboa baino % 14 handiagoa.**
- Azkenik, aztertutako lau estatuetako etxebizitza-politiken joerei buruzko azterketak **agerian uzten du krisialdian zehar herritarrei etxebizitza eta, bereziki, etxebizitza soziala eskuratzen laguntzeko politika sendoak sustatzeko baliabide publikoak murriztu zituztela gobernuak.** Edozein kasutan, atzeraldi-zikloan ere, **Frantzia nabarmendu zen, gizarte-egoerarik ahulenean dauden kolektiboen etxebizitza-premiei erantzuten saiatzen jarraitu baitzuen, etxebizitza sozialaren ereduari eutsiz. Gainera, azken bi urteetan, arlo horretako arau eta programa berriak jarri ditu martxan.**