

2013-2016 Etxebizitza Plan Zuzentzailea

I. FASEA: INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA



Edukiak

1	Sarrera.....	10
2	Lege- eta arau-esparruaren analisia.....	11
2.1	Autonomia-estatutua.....	11
2.2	Hirigintza-araubidea	11
2.3	Babes ofizialeko etxebizitzaren araubide juridikoa EAEn	12
2.4	Alokairuko etxebizitza arautzen duen legedia.....	13
2.5	Etxebizitzak birgaitzeko neurriak arautzea.....	15
2.6	Etxebizitzaren arloko finantzaketa-neurriak	18
2.7	Berdintasunari eta Genero Indarkeriari buruzko legeak.....	19
3	EAEko Etxebizitza Planen bilakaera.....	20
3.1	2002-2013 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak.....	21
3.1.1	Hartutako estrategien garapena	21
3.1.2	Eraikitako edo birgaitutako etxebizitzaren ekoizpenaren bilakaera, motaren arabera	23
3.1.3	Plan bakoitzeko helburuen betetze-maila	25
3.1.4	Etxebizitzaren arloko aurrerapenak eta ekimen berritzaileak.....	26
3.1.5	Etxebizitzak eskuratzeko emandako diru-laguntzak.....	27
3.1.6	Etxebizitzaren arloko Gida Planetara bideratutako baliabideak.....	29
3.2	2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen ebaluazioa	31
3.2.1	Helburuak eta betetze-maila.....	31
3.2.2	Planean identifikatutako etorkizuneko lan-ildoak.....	35
4	Ingurune sozioekonomikoa aztertzea	38
4.1	Testuinguru demografikoa eta etxebizitza-premian duen eragina.....	38
4.1.1	Bilakaera demografikoa	38
4.1.2	Demografia-proiektzioak.....	40
4.2	Testuinguru ekonomikoa eta haren eragina etxebizitzaren gainean.....	42
4.2.1	EAEko datu makroekonomiko nagusien bilakaera	42
4.2.2	Aurreikuspen ekonomikoak	46
5	Higiezinaren merkatua krisi-garaian	47
5.1	Eraikuntza-sektorea EAEn	47
5.2	Etxebizitza eskuratzeko mugak.....	49
5.2.1	Euskadiko higiezinaren merkatuaren dinamismoa	49
5.2.2	Hipoteka finantzatzea.....	53
5.3	Higiezinaren merkatuaren gainean aurreikusitako bilakaera	57
6	Etxebizitza-eskaintzak ikertzea	58

6.1	Etxebizitza-eskaintzan parte hartzen duten eragileen arteko erlazioa	58
6.2	Bizitegi-lurzoru publiko eta pribatuaren erabilgarritasuna EAEn	61
6.2.1	EAEn lurzorua erosi duten erakunde publikoak	61
6.2.2	Sustatzaileek bereganatutako azaleraren bilakaera	61
6.2.3	Sailaren lurzoru-ondarea kokapen geografikoaren arabera	62
6.2.4	Udal Plangintzako aurreikuspenak: UDALPLAN 2012	65
6.3	EAEko etxebizitza-eskaintzaren ezaugarriak: tipologia eta prezioak	66
6.3.1	EAEn salgai jarritako etxebizitzetako prezioen bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko	66
6.3.2	Alokairu-merkatuaren batez besteko errenta: etxebizitza askea eta babes publikokoa	71
6.3.3	Metodologiaren azterketa. Beste iturri batzuekin erkatuz	73
6.4	Etxebizitza berriak eraikitzea.....	75
6.4.1	Etxebizitza-parkeen bilakaera	75
6.4.2	Hasitako etxebizitzak	76
6.4.3	Etxebizitzen eraikuntzaren banaketa geografikoa.....	81
6.5	Etxebizitza erabilien eskaintza.....	85
6.5.1	Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitza-kopuruaren bilakaera.....	85
6.5.2	Prezioen bilakaera eta salmenta-erritmoa.....	85
6.6	Etxebizitza hutsa.....	86
6.6.1	Etxebizitza hutsen kopurua.....	86
6.6.2	Hutsik egotearen arrazoi nagusiak	89
6.7	Alokairuko merkatua.....	91
6.7.1	Alokairuko etxebizitza babestuen bilakaera.....	91
6.7.2	Alokairua kudeatzen duten sozietate publikoak: Eusko Jaurlaritza, Alokabide, udalak.....	93
6.7.3	Sozietate bakoitzak kudeatzen duen alokairuko etxebizitza-parkearen bilakaera eta kokapen geografikoa.....	94
6.7.4	Alokairura bideratutako diru-laguntzen analisia	98
6.7.5	Alokairuko etxebizitzak sustatzeko laguntzen bilakaera.....	98
6.7.6	Etxebizitzen alokairua suspertzeko etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera.....	101
6.8	Etxebizitzen eskaintzaren diagnostikoaren laburpena.....	105
7	Etxebizitza-eskaera aztertzea	106
7.1	Premien bilakaera eta etxebizitza lortzeko eta aldatzeko eskaera	106
7.2	Herritarrek etxebizitza-politikaz eta Eusko Jaurlaritzaz egiten duten balorazioa	110
7.3	Birgaitzea.....	114
7.3.1	Etxebizitza-parkearen egoera.....	114
7.3.2	Etxebizitza-parkearen antzintasuna.....	114
7.3.3	Eraikinen ikuskapen tekniko eta energia-ziurtagiria	115

7.3.4	Birgaitzeko premiak.....	116
7.4	Etxebidek araututako etxebizitza publiko babestuaren eskaerari buruzko azterketa.....	124
7.4.1	2012ra arte egindako eskaeren analisia.....	124
7.4.2	2013tik aurrera egindako eskaeren analisia.....	134
7.4.3	Inskribatuta duten herritarren gogobetetasuna.....	135
7.4.4	Zozketen eta esleipenen analisia.....	139
7.5	Etxebizitzaren fiskalitatea.....	143
7.5.1	Etxebizitza erostea zergapetzen duten zergak tasaren arabera.....	143
7.5.2	Zerga-onurak, etxebizitza bat erosteagatik edo alokatzeagatik.....	144
7.5.3	Etxebizitzaren jabetzaren gaineko zergak.....	145
7.5.4	Eraikuntzaren gaineko zergak.....	145
7.6	Etxebizitzen eskaeraren diagnostikoaren laburpena.....	146
8	AMIA diagnostikoa lantzea.....	148
8.1	Sustapen berriak eta lurra.....	149
8.2	Jenderik gabeko etxebizitzak.....	150
8.3	Alokairua.....	151
8.4	Birgaitzea.....	152
8.5	Administrazioen arteko koordinazioa.....	153

Taulen aurkibidea

3.1. taula. 2002-2013 EPZaren helburuak.....	21
3.1. grafikoa. BOE merkatu-kuotaren eboluzioa. 1996-2012.....	22
3.2. grafikoa. 2002-2013 EPZaren helburu estrategikoen bilakaera.....	22
3.2. taula. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera.....	23
3.3. grafikoa. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera.....	23
3.4. grafikoa. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera.....	24
3.5. grafikoa. Birgaitutako etxebizitza-kopuruari eta birgaitzeko diru-laguntzen zenbateko osoari dagokion bilakaera 2006-2012.....	25
3.3. taula. 2002-2013 EPZaren helburuen betetze-maila.....	25
3.6. grafikoa. Estatuko eta Euskadiko BOE kuoten bilakaera konparatua, 1991-2012.....	27
3.4. taula. Etxebizitzak eskuratzeko onartutako laguntzak. Urteko batezbestekoak 2002-2012.....	28
3.7. grafikoa. Etxebizitzak eskuratzeko emandako diru-laguntzak 2006-2012.....	28
3.5. taula. 2002-2013 Etxebizitza Planetara aplikatutako baliabideak.....	29
3.8. grafikoa. Etxebizitzetan egindako gastu osoaren bilakaera 2001-2012.....	29
3.9. grafikoa. Etxebizitza-multzoaren inbertsio zuzenen bilakaera 2001-2012.....	30
3.10. grafikoa. Etxebizitza Multzoko kapitalaren transferentzien eta diru-laguntzen bilakaera 2001-2012.....	30
3.11. grafikoa. Etxebizitza Multzoaren Gastu Arruntaren bilakaera, 2001-2012.....	31
3.12. grafikoa. Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera 1998-2012 epealdian, motaren arabera.....	32
3.13. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera 1998-2012 epealdian, ekimen-motaren arabera.....	32
3.6. taula. 2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen aginte-koadroa.....	34
3.14. grafikoa. BIZIGUNE programako etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012.....	35
4.1. taula. EAEko biztanleriaren duela gutxiko bilakaera, 2005-2013.....	38
4.2. taula. EAEko biztanleriaren duela gutxiko bilakaera. Urte arteko hazkunde-tasa, 2005-2013.....	38
4.1. grafikoa. Atzerriko biztanleriaren bilakaera EAEn, 2001-2012.....	39
4.2. grafikoa. EAEko biztanleen piramidea, 2012.....	39
4.3. taula. Biztanleriaren bilakaera hiriburuka, 2005-2013.....	40
4.4. taula. EAEko biztanleriaren bilakaeraren aurreikuspena, 2010-2020. Biztanleak milakoetan.....	40
4.3. grafikoa. EAEko biztanleen proiektzioa, 2010-2020.....	41
4.4. grafikoa. Biztanleriaren proiektzioa Lurralde Historikoen arabera. 2010-2020.....	41
4.5. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Urte arteko aldakuntza-tasa 2005-2013.....	42
4.6. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Urte arteko aldakuntza-tasa 2005-2013.....	42
4.7. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Eskariaren osagaiak. Urtetik urterako aldakuntza-tasa. 2005-2013.....	43
4.5. grafikoa. KPIaren urteko aldakuntza-tasari dagokion bilakaera EAEn eta Espainian. 2003-2012.....	43
4.6. grafikoa. BPGaren bilakaera nazioarteko testuinguruan: EAE, Espainia, Europa. Hiruhilekoko aldakuntza-tasa. 2011-2013.....	44
4.8. taula. EAEko langabezia-tasa. 16 eta 64 urte arteko biztanleak adin-tarteen arabera (%), 2011-2013.....	44
4.9. taula. Familiak familia-kideen jardueraren arabera (ehunekoetan eta milakoetan). 2012. urtea.....	45
4.10. taula. Batez besteko errenta pertsonala errenta-motaren arabera. Eurotan. 2009. urtea.....	45
4.11. taula. Batez besteko familia-errenta errenta-motaren arabera. Eurotan. 2009. urtea.....	45
4.12. taula. Etxebiden inskribatutako biztanleen batez besteko sarrera haztatuak, Lurralde Historikoen eta eskuratzeko-erregimenaren arabera.....	46

5.1. grafikoa. Eraikuntza-indizearen bilakaera EAEn. 2005-2012. Ekoizpen-indizea	47
5.2. grafikoa. Eraikuntza-kostuen indizearen bilakaera. 2009-2013. Urtetik urterako aldakuntza-tasa....	48
5.1. taula. Obra handiko lizentzia-kopuruaren bilakaera EAEn. 2005-2012.....	48
5.2. taula. Hasitako eta amaitutako etxebizitza-kopuruaren bilakaera EAEn. 2005-2012	48
5.3. taula. Merkatuaren dinamismoari dagokion indizearen eboluzioa, 2005-2012.....	49
5.3. grafikoa. Burututako etxebizitza-transakzioen bilakaera, etxebizitza-motaren arabera	49
5.4. taula. Etxebizitza-transakzioen kopuruari dagokion bilakaera, etxebizitza-motaren arabera.....	50
5.5. taula. Etxebizitza-transakzioen urteko aldakuntza-tasari dagokion bilakaera, 2006-2012	50
5.4. grafikoa. Etxebizitza-transakzioen urteko aldakuntza-tasa EAEn, 2011-2012.....	51
5.5. grafikoa. Eskaintza-prezioen urtetik urterako aldakuntza-tasa	52
5.6. taula. Etxebizitza-transakzioen bilakaera etxebizitza-motaren arabera Espainian. 2004-201	52
5.6. grafikoa. Eskaintza-prezioen urtetik urterako aldakuntza-tasa	53
5.7. taula. Hipoteka-maileguen erreferentziazko indizeen bilakaera, 2002-2012.....	53
5.7. grafikoa. Euriborraren bilakaera 2008-2013. Urteko batezbestekoak.....	54
5.8. taula. EAEn formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera, 2006-2012	54
5.8. grafikoa. EAEn formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera. 2003-2013	55
5.9. grafikoa. Espainian formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera. 2006-2012.....	55
5.10. grafikoa. Finantza-ahaleginaren bilakaera EAEn. 2006-2012 (%).....	56
5.9. taula. Etxebizitzak hipoteka bidez eskuratzeko zalantzazko kredituaren bilakaera. 2009-2013	56
5.10. taula. Lehen Auzialdiko Epaitegiek eta Instrukzioko Epaitegiek erregistratutako hipoteka exekutatuaren bilakaera, 2007-2012.....	56
6.1. grafikoa. Etxebizitza-eskaintzan nahasitako eragileen erlaziozko fluxua erakusteko taula.....	58
6.1. taula. Finantza-erakundeen Interneteko higiezin-atarietan dituzten etxebizitzen eskaintza. 2013ko uztaila	60
6.2. taula. Erositako lurzoruaren bilakaera sustatzailearen arabera. Urteko batezbestekoak.....	62
6.2. grafikoa. Lurzoruaren erosketari dagokion bilakaera sustatzailearen arabera, 1998-2012	62
6.3. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzoruaren banaketa geografikoa	63
6.4. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzoruaren banaketa geografikoa hura erabiltzeko urtearen arabera	63
6.5. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzoruaren banaketa geografikoa eremu geografikoaren arabera	64
6.3. grafikoa. Sailaren lurzoru-ondarea eremu funtzionalen arabera, 2012 urterako.....	65
2013ko maiatzeko datuetan oinarritutako estimazioa. Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.....	65
6.6. taula. Udal-plangintzaren aurreikuspenak Lurralde Historikoaren arabera. Udalplan 2012.....	65
6.7. taula. EAEn salgai zeuden etxebizitzetako prezioen bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012.....	66
6.4. grafikoa. Etxebizitzen prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012	67
6.5. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitzetako prezioen bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012.....	67
6.6. grafikoa. Etxebizitza aske berri eta erabilien prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012	68
6.7. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske erabilien prezioaren bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012	68
6.8. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske erabilien prezioaren aldakuntza-tasa m ² erabilgarri bakoitzeko, 1996-2012	69
6.9. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske berrien prezioaren bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012.....	69
6.10. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza berri erabilien prezioaren aldakuntza-tasa m ² erabilgarri bakoitzeko, 2003-2012	70

6.11. grafikoa. EAEko etxebizitza aske eta babestuen prezioen bilakaera m ² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012.....	70
6.12. grafikoa. Etxebizitza aske eta babestuen prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012.	71
6.13. grafikoa. Alokairu askearen prezioaren aldakuntza-tasa EAEn, 1999-2012	71
6.14. grafikoa. Alokairu askean eskainitako etxebizitzaren hileroko errenten bilakaera Lurralde Historikoaren arabera, 1998-2012	72
6.15. grafikoa. Alokairuan eskainitako etxebizitzaren hileroko errenten bilakaera, 1998-2012 eperako.....	72
6.8. taula. EUSTAT eta Sustapen Ministerioak emandako EAEko etxebizitzako prezioaren erkaketa m ² erabilgarri bakoitzeko, 2012 urtea	73
6.16. grafikoa. EAEko etxebizitza aske erabiliaren m ² erabilgarriaren prezioari dagokion analisi konparatiboa Lurralde Historikoen arabera, 2012. urterako	74
6.17. grafikoa. EAEko hiriburuetakoko etxebizitza aske erabiliaren m ² erabilgarriari dagokion prezioaren analisi konparatiboa, 2012 urterako.....	74
6.9. taula. Etxebizitza-parkearen bilakaera EAEn, 1991-2011.....	75
6.10. taula. Etxebizitza-parkearen aldakuntza-tasa EAEn, 1996-2011.....	75
6.18. grafikoa. Etxebizitza-parkearen aldakuntza-tasa EAEn, 1996-2011	76
6.11. taula. EAEn hasitako etxebizitzak, 1993-2013	77
6.12. taula. EAEn hasitako etxebizitzak, 1993-2012	77
6.19. grafikoa. Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera EAEn, 1993-2013.....	78
6.20. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntza ekimen-motaren arabera.	78
6.13. taula. Babes publikoko etxebizitzaren sustapena etxebizitza-motaren eta sustatzailearen arabera ..	79
6.21. grafikoa. Eraikuntzaren bilakaera etxebizitza-motaren arabera, 2000-2013	79
6.22. grafikoa. Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera sustatzailearen arabera, 2000-2013.....	80
6.15. taula. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2001-2012.....	81
6.23. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza babestua Lurralde Historikoen arabera, 1995-2013.....	81
6.24. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2000-2012	82
6.16. taula. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa	82
6.25. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tasa eraikitzen hasitako etxebizitza guztiekin alderatuz lurralde historikoen arabera, 1995-2012.....	83
6.26. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza askea Lurralde Historikoen arabera, 1995-2012	83
6.27. grafikoa. Etxebizitza askeen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2000-2012.....	84
6.28. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza askeen tasa Lurralde Historikoen arabera, 1995-2012	84
6.17. taula. EAEn salgai jarritako etxebizitza erabilien kopurua, 1994-201	85
6.29. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza erabilien prezioaren bilakaera, 1994-2012.....	86
6.18. taula. EAEn okupaturik eta hutsik dauden etxebizitzaren kopurua	86
6.30. grafikoa. EAEn hutsik dauden etxebizitzaren kopurua	87
6.19. taula. Etxebizitza hutsak EAEn, Lurralde Historikoaren arabera.....	87
6.31. grafikoa. EAEn hutsik eta okupaturik zeuden etxebizitzaren bilakaera (1999-2011), etxebizitza guztien gainekoa (%).....	88
6.32. grafikoa. Hutsik zeuden etxebizitzaren bilakaera (1999-2011), etxebizitza guztien gainekoa (%), Lurralde Historikoari erreparatuta	88
6.33. grafikoa. Etxebizitza hutsen bilakaera EAEn (1999-2011), tipologiaren arabera (%)	89
6.34. grafikoa. Etxebizitza hutsen jabetza-mota, 2011.....	89
6.35. grafikoa. EAEn hutsik zeuden etxebizitzaren jabetzaren helburuak (1999-2011).....	90
6.20. taula. Jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren helburuak Lurralde Historikoaren arabera (aldi baterako etxebizitza edo bigarren bitokia kanpo). 2011. urtea.....	90
6.36. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren helburuak Lurralde Historikoaren arabera (aldi baterako etxebizitza edo bigarren bitokia kanpo). 2011. urtea.....	91

6.37. grafikoa. Etxebizitzen eskaintzaren bilakaera, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera (1994-2012).....	91
6.38. grafikoa. Alokairuko etxebizitzen eskaintzaren bilakaera (1994-2012).....	92
6.39. grafikoa. Batez besteko alokairu-errentaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera (1994-2012)	92
6.40. grafikoa. Hasitako etxebizitzen bilakaera: etxebizitza babestuak guztira, eta etxebizitza babestuak alokairuan (2000-2012).....	93
6.41. grafikoa. Alokabideren berezko parkearen bilakaera (2003-2012).....	94
6.42. grafikoa. Alokabideren etxebizitza-parkea Lurralde Historikoaren arabera, 2012	95
6.21. taula. Alokabidek kudeatzen duen etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012	95
6.43. grafikoa. Alokabidek kudeatzen duen alokairuko etxebizitzen parkearen banaketa (2012)	96
6.44. grafikoa. Bizigunek kudeatzen duen etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012.....	96
6.45. grafikoa. Biziguneren etxebizitza-parkea Lurralde Historikoaren arabera, 2012.....	97
6.46. grafikoa. Bizigunen etxebizitza gehien dituen udalerrria (2012ko abenduaren 31ra arteko datuak) 97	
6.47. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak sustatzeko laguntzen bilakaera, 2002-2012	99
6.48. grafikoa. Sustatutako babes publikoko etxebizitzen bilakaera, 2000-2012	99
6.49. grafikoa. Eragileek sustatutako alokairuko etxebizitzen banaketa, 2010-2012.....	100
6.50. grafikoa. Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria jasotzen zutenen hiruhileko bilakaera, 2010-2012.....	100
6.51. grafikoa. Gurasobakartasunaren subsidioa jasotzen zutenen hiruhileko bilakaera (2011-2012) ...	101
6.52. grafikoa. Oinarrizko emantzipazio-errentak jasotzen zituztenen bilakaera, 2008-2012	101
6.53. grafikoa. Etxebizitzen alokairua sustatzeko etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera (2002-2012).....	102
6.22. taula. Emandako diru-laguntzak eta subsidioak, 2002-2012	103
6.23. taula. Alokairua sustatzeko onartutako maileguak, 2002-2012	104
6.54. grafikoa. Etxebizitzaren eskaintzaren sintesia	105
7.1. taula. Premien eta lehen etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko eskaeraren laburpena (EAE, 2011).....	106
7.1. grafikoa. Lehen etxebizitza eskuratzeko eta etxebizitzaz aldatzeko premien indizearen bilakaera (EAE, 1998-2011).....	106
7.2. taula. Lehen etxebizitza eskuratzeko premiaren arrazoia. 2009-2011	107
7.3. taula. Aldatzeko premiaren arrazoia, 2009-2011	107
7.2. grafikoa. Etxebizitzarako premia-egoeran emandako denboraren bilakaera, 1997-2011	108
7.3. grafikoa. Etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenen finantza-ahaleginaren bilakaera, 1997-2011.....	108
7.4. taula. Etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenek behar dituzten etxebizitzen ezaugarriak (2011).....	109
7.4. grafikoa. Etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenek behar dituzten etxebizitzen batez besteko azaleraren bilakaera (1997-2011).	110
7.5. taula. Etxebizitza babestu gehiena alokairuan eraikitzeke neurriarekiko adostasun-maila, 2012 ...	110
7.5. grafikoa. Etxebizitza babestu gehiena alokairuan eraikitzeke neurriarekiko batez besteko adostasun-mailaren bilakaera, 2005-2012.....	111
7.6. taula. Etxebizitza babestuen prezioak diru-sarrera gehien dutenentzat altuagoak izatearekiko batez besteko adostasun-maila, 2012	111
7.7. taula. Alokairuko etxebizitza babestuaren errenta urtero egokitzearekiko batez besteko adostasuna, 2012.....	112
7.8. taula. Etxebizitza babestuetarako aukera izango duten pertsonen zerrendak bateratzearekiko batez besteko adostasun-maila, 2012	112

7.6. grafikoa. Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren arloan izan duen jardunbidearekiko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2005-2012.....	113
7.7. grafikoa. Eusko Jaurlaritzak eta udalek etxebizitzaren arloan izan duten jardunbidearekiko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2007-2012.....	113
7.9. taula. Etxebizitza-kopurua tipologiaren arabera, 2011.....	114
7.10. taula. Etxebizitza-parkearen antzintasuna	114
7.8. grafikoa. EAEko etxebizitza-parkearen antzintasuna	115
7.9. grafikoa. Etxebizitzaren eraikuntzaren banaketa denboran zehar EAEn, 1900-2011	116
7.10. grafikoa. EAEko etxebizitza-parkearen egoera, 1900-2011.....	117
7.11. taula. Etxebizitza-eraikinetako instalazioak.....	118
7.11. grafikoa. Igogailua duten eraikinak, solairu-kopuruaren arabera.....	118
7.12. taula. Hiriburuetako eremu funtzionalean igogailurik ez duten eraikinak.....	119
7.12. grafikoa. Araba erdialdeko eremu funtzionalean igogailua duten eraikinen ehunekoa	119
7.13. grafikoa. Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalean igogailua duten eraikinen ehunekoa	120
7.14. grafikoa. Donostiako eremu funtzionalean igogailua duten eraikinen ehunekoa	120
7.15. grafikoa. EAEn birgaitzeko premia handien dituzten elementuak.....	121
7.13. taula. 2012an onartutako diru-laguntzak, obra-motaren eta laguntza-motaren arabera	122
7.14. taula. Diru-laguntzen bilakaera obra-motaren arabera	123
7.16. grafikoa. Diru-laguntzen bilakaera laguntza-motaren arabera.....	124
7.17. grafikoa. Etxebiden erregistratutako eskaera-espedienteen bilakaera, 2005-2012	124
7.18. grafikoa. Etxebiden egindako eskaera-espedienteen bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2005-2012.....	125
7.19. grafikoa. Etxebizitza baterako premia duten pertsonen batez besteko adinaren bilakaera, 1997-2011.....	125
7.15. taula. Etxebiden inskribatuta dutenen karakterizazioaren bilakaera, 2009-2011	126
7.20. grafikoa. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2005-2012.....	127
7.16. taula. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2005-2012.....	127
7.17. taula. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-mota diru-sarreraren arabera. 2011 (%).....	128
7.18. taula. Eskatutako etxebizitza-mota Lurralde Historikoaren arabera, 2012ko 2. hiruhilekoa.	128
7.21. grafikoa. Eskatutako etxebizitza-mota Lurralde Historikoaren arabera, 2012ko 2. hiruhilekoa.....	129
7.19. taula. Etxebiden etxebizitza babesturako jasotako eskaera, Lurralde Historikoaren arabera, 2012-2013.....	134
7.20. taula. Etxebiden egindako etxebizitza babestuaren eskaeraren erregimena, 2012-2013.....	134
7.21. taula. Etxebiden etxebizitza babesturako eskaera-erregimena, Lurralde Historikoaren arabera, 2012-2013.....	135
7.22. taula. Etxebideri buruzko balorazio orokorra, 2012	135
7.22. grafikoa. Etxebideri buruzko balorazio orokorraren bilakaera, 2005-2012.....	136
7.23. grafikoa. Etxebideri buruzko batez besteko balorazioa Lurralde Historikoaren arabera, eta premian den etxebizitzaren kupoaren eta edukitze-erregimenaren arabera, 2012	136
7.23. taula. Etxebizitza babestuak esleitzeko prozesuetan izandako gardentasunarekiko konfiantza, 2012	137
7.24. grafikoa. Esleipen-prozesuetan izandako batez besteko gardentasunarekiko konfiantza, 2005-2012	137
7.25. grafikoa. Etxebideren web-orrialdeaz dagoen ezagutzaren eta egiten den erabileraren bilakaera, 2005-2012.....	138
7.26. grafikoa. Etxebideren web-orriari buruzko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2005-2012.....	138

7.24. taula. Etxebidek 2010-2012 aldian esleitutako etxebizitzak.....	139
7.25. taula. 2010-2012an esleitutako etxebizitzaren banaketa geografikoa	140
7.26. taula. Etxebizitza-esleipendunen gaur egungo ezaugarri sozio-demografiko nagusiak, 2013.....	141
7.27. taula. Etxebizitza babestuen biztanleria esleipendunaren bilakaera nazionalitatearen arabera. 2006-2011.....	142
7.28. taula. Etxebizitzarekiko gogobetetasun-maila erregimenaren arabera, 2013.....	142
7.27. grafikoa. Esleitutako etxebizitzarekiko batez besteko gogobetetasun-maila Lurralde Historikoaren arabera eta edukitze-erregimenaren arabera, 2013	142
7.28. grafikoa. Esleitutako etxebizitzekiko gogobetetasun-maila orokorraren bilakaera, 2007-2013	143
7.29. taula. Etxebizitza erostea zergapetzen duten zergak.....	144
7.30. taula. Eraikitze-prozesuaren gaineko zergak.....	146

1 Sarrera

Dokumentu honek **2013-2016 Etxebizitza Plan Zuzentzailearen (EPZ)** lehenengo atala jasotzen du. Bertan, Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak eta beste iturri batzuek Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-sektorearen eboluzioari eta egungo egoerari buruz emandako informazioa laburtzen dugu, sektorearen arriskuen eta aukeren diagnostiko orokorra lortze aldera.

Lehenik eta behin, dokumentu honek EAEko etxebizitza-politikaren lege- eta arau-esparrua jasotzen du. Ondoren, EAEko aurreko plan zuzentzaileen eboluzioa aztertzen du, jarraitutako estrategiak, neurriak eta azken planetan proposatutako helburuen betetze-maila kontuan hartuta.

Jarraian, dokumentuak analizatzen ditu testuinguru sozioekonomikoa, bilakaera demografikoa eta ekonomikoa eta etxebizitza-beharretan duten eragina, eta baita higiezinaren merkatuaren egungo egoera eta etxebizitza eskuratzeko aukerari eragiten dioten aldagai nagusiak ere.

Gero, etxebizitzaren eskaintza eta eskaria karakterizatzen ditugu, sektorean parte hartzen duten eragileak eta etxebizitza-tipologia desberdinek azken urteotan izan duten portaera deskribatuta.

EPZren lehenengo dokumentu honen ondorio gisa, etxebizitzaren sektorearen ahultasun, mehatxu, indar eta aukera nagusiak identifikatzen ditugu.

2 Lege- eta arau-esparruaren analisia

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea erreferentziatzeko tresna bat da, etxebizitza-politiken plangintza estrategikorako. Horregatik, interesgarria da Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-estrategiaren markoa eratzten duten arauak eta tresnak jorratzea eta aztertzea.

Hasteko, adierazi beharra dago Etxebizitza Legerik ez dagoela, eta, beraz, etxebizitza-politiken muin legala maila txikiagoko hainbat arau-xedapenetan sakabanatuta dago (Eusko Jaurlaritzaren aginduak eta/edo legegintzako dekretuak, adibidez).

2.1 Autonomia-estatutua

Euskal Herriko Estatututik ondoriozta daitekeen bezala, etxebizitzaren arloan EAEk eskumen «esklusiboa» du, eta Estatuko botere zentralak dionari kontra egin diezaiokie gai batzuetan. Izan ere, hiriguneetako errentamenduei buruzko legegintza xeda dezake, azalera-eskubidea arau dezake eta hipoteka-legeria ezar dezake, besteak beste. Laburbilduz, etxebizitzaren esparruko eskumena Euskal Autonomia Erkidegoari bakarrik dagokio; baina Estatuak bere eskumenen arabera gara ditzakeen egintza sektorialek eskumen hori baldintzatzen dute.

Autonomia Erkidegoetan garatzen diren erregimen komuneko etxebizitza-politikak, aldiz, eskumen-konbinazio horren eta haren aldaeren emaitza dira, Autonomia Erkidego bakoitzak haren estatutuaren arabera duen autonomia-mailaren arabera dena.

Euskadiko Autonomia Erkidegoak, bere aldetik, funtzio hauek egiteko eskumena du:

- Etxebizitzaren eta lurraldearen antolakuntzan berezko arautegia xedatzea
- Etxebizitza-politika zehaztea eta garatzea
- Sustapen publikoak programatzea, gauzatzea, kontrolatzea eta jarraitzea
- Haren etxebizitza-ondarea administratzea
- Sustapen pribatuak babestu gisa kalifikatzea
- Etxebizitza babestuen, birgaikuntzen eta lurzoru-urbanizazioen gaineko jardueren finantzaketa kalifikatua kontrolatzea eta kudeatzea
- Etxebizitzaren eta lurzoruren gainean garatzen diren jarduera babestuak finantzatzea

2.2 Hirigintza-araubidea

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen berritasun nagusia izan zen udalerriek babes ofizialeko bizitegirako lurzoru-erreserbak ezarri behar zituztela, kasu batzuetan lurzoruen % 75eraino ere. Horrela, euskal Legeak Autonomia Erkidegoan erregistratutako eskaintza orekatu nahi zuen.

Etxebizitza babestu horri dagokionez, sartutako aldaketak nabarmentzekoak dira, «etxebizitza babestuaren» tipologia zabaldu baitzen Legearen 8. xedapenean. Xedapen horrek babes-etxebizitza motak nabarmen aldatu zituen. Izan ere, «etxebizitza tasatu autonomikoak» eta «udal-etxebizitza tasatuak» sortu zituen, eta, ondorio guztietarako, «babes publikoko etxebizitzatzat» hartu ziren (ohiko «babes ofizialeko etxebizitzak» bezala).

Legeak beste berritasun bat aurkeztu zuen: zuzkidura-ostatua, aldi baterako ostatu-ekipamendu gisa ulertuta.

Halaber, Legeak proposamen berriak egin zituen hiriguneak birgaitzeko edo berroneratzeko lan-politiken arloan. Horrela, mahaigaineratu zen administrazio publikoei babes finantzarioa ematea eta hirigintzako esku-hartzeen kudeaketa eragingarriago bihurtzeko tresnez hornitzea, hala nola atzera eskuratzeko

lehentasuna izatea, auzo edo gune jakin batzuetako hirigintza birgaitu edo zaharberritzeko hirigintza-plangintzen aurreikuspenak gauzatzean.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak iragankortasun-erregimen bat jasotzen zuen, eta, ondorioz, lurzorua eta etxebizitzaren gaineko arau jakin batzuk garatu behar ziren. Horregatik onartu egin zen ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa. Geroago, araubidearen garapen hori uztailaren 3ko 123/2006 Hirigintza Estandarrei buruzko Dekretuarekin ordeztu zen.

Azken Dekretu hori lege-estandarrak kuantifikatzen saiatu zen, eta babes publikoko etxebizitzari dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin zorrozki bat dator. Hala ere, aukera ematen du bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna banatzeko horretarako erregistro-finka batean kokatu behar gabe. Neurri horrekin, Dekretuak gizarte-kohesioa sustatu nahi du etxebizitza babestuak babestu gabeko etxebizitzekin nahastuz.

Xedapen horrek babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko modua deskribatzen du, batez ere behartuta ez dauden udalen, egikaritze-unitate exentuen eta bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna transferitzek prozesuen kasuetan.

Halaber, kapitulu bat dauka zuzkidura-ostatuaren estandarrak arautzeko. Puntu horretan, Dekretuak gizarte-egoera ahulean dauden pertsonen eta taldeen beharrak asetzeko bitokia ematen duen kontzeptu berri hori argitzen du.

2.3 Babes ofizialeko etxebizitzaren araubide juridikoa EAEn

Azken urteotan zehar, Eusko Jaurlaritzak **arau-xedapen** ugari eman ditu, Euskadiko Etxebizitza Babestua osotasunean arautzeko helburuarekin. Arau-xedapen horiek hainbat alderdi jorratzen dituzte: erregimen orokorreko BOE, etxebizitzaren beharra, etxebizitzaren eskatzaileen erregistroa, BOEen gehieneko prezioak, esleipen-prozedurak, etxebizitza babestuen diseinua, genero-indarkeriaren biktimei zuzendutako etxebizitzak, Eusko Jaurlaritzaren lehenetasunez eskuratzeko eskubidea BOEak eskualdatzean edo azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzaren lurzorua salmenta.

Euskadiko etxebizitza babestuari buruzko dekretu guztien artean, **29/2008 Dekretua** da garrantzitsuen. Izan ere, arauak berriro zituen, batez ere etxebizitza babestuen erregimena eta etxebizitzaren eta lurzorua finantza-neurriak arautzen zituen Dekretukoak. Erreforma hori beharrezkoa zen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean sartuz geroztik, legeak egun horretara arte zeuden tipologia zabaldu eta zuzkidura-ostatuak bezalako irudi berriak sortu baitzituen.

Dekretu horren informazio-printzipioetako batzuk dira: Eusko Jaurlaritzak hartutako konpromisoa babes publikoko etxebizitzak talde behartsuenei benetan zuzenduta daudela egiaztatzeko, premiazko egoera hori urteetan zehar luzatzea eta ohiko bizileku iraunkorrera bideratzeko betebeharra.

Hauk dira Dekretuaren zehaztapen nagusiak:

- Dagokion aplikazio-eremua babes-etxebizitza mota anitzak eta zuzkidura-ostatuak barne hartzen ditu, eta etxebizitza babestu guztien ezaugarri komunak zehazten ditu.
- Jarduera babesgarritzat hartzen du eskuratzailak babes publikoko etxebizitza eta beste etxebizitza batzuk (erabilitako etxebizitza askeak) eskuratzeko, ohiko bitoki iraunkorra kokatzeko.
- Bestalde, bi finantzaketa-neurri ezartzen ditu jarduera babesgarriak gauzatzeko: finantzaketa kualifikatua eta laguntza ekonomiko zuzenak.

- Nobedaderik aipagarriena Babes Publikoko Etxebizitzen Erregistroa dugu. Horren eginkizuna Euskal Autonomia Erkidegoan dauden etxebizitza babestu guztien datuak jasotzea da.
- Babes ofizialeko etxebizitzetara sartzeko araubidea edo Etxebide - Etxebizitza babestuaren Esleipenerako Zerbitzu Publikoak zuzendutako esleipen-prozedura xedatzen dira.
- Halaber, gainerako etxebizitza-tipologietarako prozedurak ezartzeaz gain, babes ofizialeko etxebizitzara sartzeko baldintzak zehazten dira.

39/2008 Dekretuaren ondoren, arauak gehiago garatu eta zehaztu dira, Etxebizitza, Herrilan eta Garraioetako sailburuaren hainbat Aginduren bidez:

- 2011ko irailaren 14 Agindua; horren bidez, 39/2008 Dekretuaren 19.2 artikulua garatzen da, Euskal Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzara sartzeko aurreikusitako diru-sarrerren mugak eguneratzeko.
- 2012ko urriaren 15eko Agindua, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Erregimen Autonomikoko Zuzkidura Ostatuak esleitzeko prozedurei buruzkoa, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroa arautzeko eta babes ofizialeko etxebizitzak eta zuzkidura-ostatuak esleitzeko prozedurak erregulatzeko onartu zena.
- 2012ko urriaren 12ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzak erosteko aukera ematen duen errentamendua arautzen duena. Agindu horrek eskuratzailerik jabetza osoan edo azalera-eskubidean esleitutako babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko prozesua arautzen saiatzen da.
- 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzen gehienezko salmenta-prezioa eta urteko gehieneko errentak eta zuzkidura-ostatuak okupatzeagatik hileroko ordaindu beharreko kanona arautzea helburu zuena.
- Era berean, BOEen diseinuak arautzeko eta BOEak eskualdatzean Eusko Jaurlaritzak lehenentasunez eskuratzeko duen eskubideari buruzko Aginduak eman dira.
- 2012ko uztailaren 26ko Agindua, azalera-eskubidean eraikitako etxebizitzen lurzorua salmenta arautzen zuena.

2.4 Alokairuko etxebizitza arautzen duen legedia

Garrantzitsua da kontuan hartzea EAEk berezko araugintza duela alokairu-gaietan. Zentzu horretan, azpimarratu beharra dago **Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuak 2008ko azaroaren 7an emandako Agindua, babes publikoko etxebizitza sustatzeko laguntzei eta alokairua suspertzeko neurriei buruzkoa**. Tresna arauemaile horrek 39/2008 Dekretuaren 41. artikulua partzialki garatzen du, eta jarduera babesgarrietarako finantzaketa-neurri hauek arautzen ditu:

- salmentarako babes ofizialeko etxebizitzak sustatzea, etxebizitza berriak zein birgaikuntza barne.
- babestutako alokairuan jartzeko etxebizitzak sustatzea.
- babestutako alokairuan jartzeko etxebizitzak eskuratzea.
- zuzkidura-ostatuak sustatzea.
- landa-guneetan dauden titulartasun publikoko etxebizitzak berritzea eta alokairuan jartzea.

Duen eragin handia dela eta, **Bizigune Etxebizitza Hutsen Programari** buruzko arauketa azpimarratu beharra dago. Bizigune «Etxebizitza Hutsen Programa» bultzatu eta indartzen zuen abenduaren 30eko 316/2002 Dekretuaren bidez onartu zen, eta Etxebizitza Plan Zuzentzaileen helburuen ondorioz sortu zen, etxebizitza hutsen multzoa mobilizatzeko asmoz.

Programak Euskal Autonomia Erkidegoan bizilagunik ez duten titulartasun pribatuko etxebizitzak eragiten die, eta etxe horiek alokairuko etxebizitzetan merkatuan jartzea du helburu, alokairu-erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzetan araudia aplikatuta. Hauek dira programaren ezaugarriak

nabarmenenak: merkatuan ohikoa den hileko errentaren % 65-75 artean jasoko dute jabeek, etxebizitza antzeko egoeran bueltatuko zaiela ziurtatzen zaie eta maizterrek etxebizitzaren truke ez dute urtean jasotako diru-sarrerara gordinen % 30 baino gehiago ordaintzen, diru-sarrerak babes ofizialeko etxebizitzaren gainean indarrean dagoen araudiaren arabera neurtzen direlarik.

Gaur egun, Bizigune Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duen Dekretua berrikusteko prozesuan dago, nagusiki aldaketa hauek sartzeko:

- Programan parte hartzen duten etxebizitza-jabeek emandako ordainketa murriztea. Kontuan hartu behar da etxebizitzaren jabeek ez dutela alokairua ez kobratzeko inolako arriskurik, ez eta etxea narriatzeko arriskurik ere.
- Programa Alokabide, SA. sozietate publikoak kudeatuko du.
- Programa honen etxebizitzaren esleipendun izateko, nahitaezkoa izango da alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskatzaile gisa Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta egotea eta batez besteko diru-sarrerara haztatua 21.000 € baino txikiagoa izatea. Etxebizitza baremoaren arabera esleituko da.
- Altzariei eta etxetresna elektrikoei buruzko arauak gehitzen dira, eta etxebizitzak zaharberritzeko lanei buruzkoak ezabatu.
- Uztailaren 4ko 2013/4 Lege berriak etxebizitzak alokatzeko merkatua malgutzeko eta bultzatzeko neurriak ezartzen ditu, eta Hiri Alokairuen Legearen zenbait artikulua aldatu. Lege horrek ezarritakoari jarraituz, Bizigune Etxebizitza Hutsen Programaren barruan dauden etxebizitzaren errenta ez da izango pertsonen edo bizikidetzaren unitateen urteko diru-sarrerara haztatuen % 30 baino gehiago, diru-laguntza publikoetara baliatu beharrik gabe.

Azkenik, alokairuaren arau-esparruari dagokionez, martxoaren 27ko 43/2012 Dekretua aipatu beharra dago, **ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), Etxebizitza Askeen Alokairu Merkaturako Bitartekotza Programaren** sortzailea, alegia.

Esku-hartze publikoko programa berria da, Etxebizitza Hutsen Programarekin batera funtzionatzen duen alokairu-merkatuan, eta errentatzaileei eta maizterrei bermeak eskaintzen jarraitzen du.

Programa horretan aseguru-poliza bidezko berme-sistema bat ezartzen da, jabeek errenta kobratuko dutela, defentsa juridikoa izango dutela eta kalteak konponduko zaizkiela bermatzeko. Horrela, hutsik dauden etxebizitzaren jabeek Programan parte hartzen dutela bultzatu nahi da. Halaber, Programa berrian alokairuaren gehieneko prezioak ezarriko dira, prezio txikiagoak eta lehiakorragoak bermatzeko.

Programa hori gauzatzeko, Eusko Jaurlaritzak bitartekaritzan arituko diren **Eragile Laguntzaileen Sarea** sortu du.

2.5 Etxebizitzak birgaitzeko neurriak arautzea

2013-2016 Etxebizitzak Birgaitzeko Renove Plana etxebizitzaren birgaitzeko tresna nagusia den heinean, arloko laguntza nagusiak biltzen ditu. Planak helburu ditu etxebizitzetako eta eraikinetako energia-eraginkortasuna areagotzea, irisgarritasun-baldintzak hobetzea, gizarte-kohesioa indartzea eta enplegua sortzeko pizgarriak ematea.

Gaur egun, orokorrean gizartea ados dago beharrezkoa dela hirigintza-kultura aldatzea, eta eraikitako parkea eta egonkortuta dauden espazioak birgaitzearen, zaharberritzearen eta berroneratzearen alde egitea, oin berriko eraikinak haztea eta hiriguneetan hedatzea baino.

Bizitegi-parkearen gabezia nagusietako bat energia-eraginkortasuna da. Arazo horri aurre egiteko, 2013-2016 Etxebizitzak Birgaitzeko Renove Plana 2020rako Europar Estrategian sartzen da, eta karbono isurpen txikiko ekonomia bat bultzatzen du, CO2 isurpenak % 20 murrizteko, energia-kontsumoa % 20 jaisteko eta energia berriztagarrien erabilera % 20 handitzeko.

Beste gabeziatako bat irisgarritasuna da. 2011ko erroldaren datuen arabera, eraikinen % 34 baino ez da irisgarria eta % 24k soilik du igogailua. Horregatik, hiriguneak birgaitzeko politika berri bat ezartzea premiazkoa da, bai etxebizitzak bai eraikinak eta horien ingurua irisgarri egiten laguntzeko, hobekuntza horiek adineko pertsonen eta mugitzeko arazoak dituzten pertsonen eguneroko bizitzan eragin handia izango baitute.

Era berean, ezin da ahaztu narriatuta dauden eta sozialki ahulak diren hiriguneetan esku hartzeak gizarte-kohesioa eragiten duela, eremu horiek herrietan edo hirietan barneratuz. Ondorioz, birgaitze-politika berriak ikuspegi integratua izan behar du, hau da, energia-eraginkortasuna eta irisgarritasun unibertsala hobetzeaz gain, gizarte-laguntza barne hartu behar du.

Azkenik, birgaitzeko gertuko enplegua eskatzen duenez, oso garrantzitsua da tokiko mikroenpresentzat eta enpresentzat eta ekoizpen-ekonomia are gehiago suspertzen laguntzen du. Hala, 2013-2016 Etxebizitzak Birgaitzeko Renove Plana Enplegua Suspertzeko Programan ezarritako sei lerro estrategikoetako bat da.

Datozen lau urteetan zehar 81 milioi euroko inbertsio publikoa egingo da, eta, horren bidez, 52.000 etxebizitzetan esku hartuko da. Kalkuluaren arabera, inbertsio publiko horrek 941 milioi euro inguruko baliabide mugiaraz ditzake ekonomikoak (laguntza zuzenak gehi inbertsio indutua). Neurri horiek, 13.765 enplegu sortu nahi dira gutxi gorabehera eraikuntza-sektorean 2013-2016 eperako.

Etxebizitza indibidualetara, eraikinen erabateko birgaitzera, eremu eta ekipamendu publikoen irisgarritasuna hobetzera eta hiriak berroneratzera zuzendutako jarduerak bultzatu nahi dira batik bat. Jarraian agertzen den taulak Planaren aurreikuspenak jasotzen ditu.

Renove Planaren aurreikuspenen laburpena

Jarduera	2013. urtea (etxebizitza- kopurua)	2013ko laguntzen zenbatekoa (€)	2013-2016 epea (etxebizitza- kopurua)	2013-2016 epeko laguntzen zenbatekoa
Etxebizitza indibidualizatueterako jarduerak	12.100	12.000.000	50.000	48.000.000
Eraikinak erabat birgaitzeko jarduerak	150	2.250.000	1.140	17.500.000
Irisgarritasuna eremu publikoetan		1.898.000		6.800.000
Hiriguneak	140	2.000.000	860	9.200.000

Jarduera	2013. urtea (etxebizitza- kopurua)	2013ko laguntzen zenbatekoa (€)	2013-2016 epea (etxebizitza- kopurua)	2013-2016 epeko laguntzen zenbatekoa
berroneratzea				
Guztira	12.390	18.148.000	52.000	81.500.000

Aipatutako etxebizitza-parkearen gabeziak gainditze aldera, 2013-2016 Etxebizitzak Birgaitzeko Renove Plana bost programen bidez gauzatzen da:

1. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko laguntza-programa partikularrentzat eta jabe-erkidegoentzat.
2. Irisgarritasunaren arloko laguntza-programa udalentsat eta tokiko erakunde txikientzat.
3. Birgaitze integratuko eremuetan (BIE) edo bizitegi-eremu narriatuetan ondare urbanizatua edo eraikia birgaitzeko diru-laguntzen programa.
4. Etxebizitza eta eraikinetako birgaikuntza eraginkorrerako laguntza-programa, ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko.
5. Hiriguneak berroneratzeko diru-laguntzen programa.

Birgaikuntza bultzatzeko bost laguntza-programa horiek hurrengo eskeman jasotzen dira:

- 1. Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko laguntza-programa partikularrentzat eta jabe-erkidegoentzat.**

Lagundutako jarduerak	Onuradunak	Eskainitako laguntzak
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eraikinen egitura eta eraikuntza egokitzea eta etxebizitzaren eta merkataritza-lokalen bizigarritasun-baldintzak egokitzea ▪ Etxebizitzak eta sarbideak ezgaitasun fisikoak dituzten pertsonen gainean indarrean den araudira egokitzea ▪ Inguratzaile termikoan lanak egitea, energia aurrezteko ▪ Eraikuntzaren eta etxebizitzaren akabera orokorra eraikuntza onaren irizpideetara egokitzea 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Partikularrak ▪ Jabe-erkidegoak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak ▪ Mailegu kualifikatuak

2. Irisgarritasunaren arloko laguntza-programa udalentsat eta tokiko erakunde txikientzat.

Lagundutako jarduerak	Onuradunak	Eskainitako laguntzak
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Egungo hiriguneak, gune publikoak, eraikinak, garraiobideak eta informazio-sistemak 1997ko abenduaren 4ko 20/1997 Legean eta horren garapen-arauetan aurreikusitako irisgarritasun-baldintzetara modu progresiboan egokitzea xede duten irisgarritasun-planak egitea eta eguneratzea ▪ Udalen eta tokiko erakunde txikien irisgarritasun-planetan jasotako hobekuntza-lanak egitea ▪ Ilogailuak eta plataforma jasotzaileak erostea eta instalatzea, hiriguneetan, eraikinetan eta espazio publikoetan irisgarritasuna bermatzeko 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Udalak, tokiko erakundeak eta erabilera publikoa duten irabazi asmorik gabeko erakunde pribatuak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak

3. Birgaitze integratuko eremuetan (BIE) edo bizitegi-eremu narriatuetan ondare urbanizatua edo eraikia birgaitzeko diru-laguntzen programa.

Lagundutako jarduerak	Onuradunak	Eskainitako laguntzak
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Birgaitze integratuko eremuetan eta bizitegi-eremu narriatuetan urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko planak egitea 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Udalak eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak

4. Etxebizitza eta eraikinetako birgaikuntza eraginkorrerako laguntza-programa, ondare eraikian esku hartzeko proiektuak egiteko.

Lagundutako jarduerak	Onuradunak	Eskainitako laguntzak
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Honako hauei dagokien proiektuak idaztea eta lanak gauzatzea: <ul style="list-style-type: none"> - Honako hauek barne hartzen dituzten esku-hartze integralak: <ul style="list-style-type: none"> ○ Energia-murrizketa: ekoizpen termikoko eraikinen eta instalazioen inguratzaile termikoa, gutxienez C energia-ziurtapena lortzeko. ○ Irisgarritasuna: bide publikotik etxebizitza guztietaraino, aldeak mailekin konpondu behar ez izateko. ○ Segurtasuna: larrialdiko argiak, seinaleak, suteak antzeman eta itzaltzeko gailuak, bizilagunak ohartarazteko alarma. - Barruko erosotasun termikoa eta berogailuaren energia-kontsumoa monitorizatzea. - Eraikitako perimetroa handitzea, bizigarritasun-baldintzak hobetzeko. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jabe-erkidegoak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak

5. Herriguneak berroneratzeko diru-laguntzen programa.

Lagundutako jarduerak	Onuradunak	Eskaintako laguntzak
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hiriguneak berroneratzeko jarduerak babestea hirigintza-edo gizarte-arazo bereziak dituzten eremuetan: <ul style="list-style-type: none"> - Sarratu eremua, Basauri. - Peñascal eremua (Iturrigorri-Gardeazabal), Bilbo. - Mariaren Bihotza plazaren eremua, Bilbo. - Txabarri-El Sol eremua, Sestao. - San Juan eremua, Santurtzi. - Txomin-Enea eremua, Donostia. - Mogel eremua (Ipurua), Eibar. - Makatxena eremua, Arrasate. - Santa Juliana Abanton, Portugalete. - San Joan erreka-Nerbioi ibaia, Laudio. - San Jose auzoa, Amurrio. - Osintxu auzoa, Bergara. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Udalak eta Birgaitzeko Hirigintza Sozietateak 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak

2.6 Etxebizitzaren arloko finantzaketa-neurriak

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuak **2010eko urriaren 6an Agindua** eman zuen 39/2008 Dekretua garatzeko. Agindua horrek etxebizitza erosteko finantza-neurriak arauen testuingurura egokitu zituen, neurri horiek babes-etxebizitza guztietara zabaldua eta ez bakarrik babes ofizialekoetara.

Horrez gain, etxebizitza erosteko modalitateei buruzko aldaketa bat sartu zuen, hots, azalera-eskubidean eraikitako babes publikoko etxebizitzaren titularrek lurzorua jabetza eros zezaket.

Amaitzeko, Agindu horrek tasazio-balioak eta erabilitako etxebizitza askearen gehienezko salmenta-mugak eguneratu zituen.

Aurrerago, **abenduaren 20ko 268/2011 Dekretuak** kreditu-erakundearen eta EAEko Administrazioaren arteko finantza-lankidetzak ezarri zuen, etxebizitzaren eta lurzorua arloan.

Eusko Jaurlaritzaren Dekretuen bidez, aldizka erregulatzen dira etxebizitzaren eta lurzorua arloko jardura babesgarrien gainean kreditu-erakundeek emandako mailegu kualifikatuen interes-tasak. Onartutako azkena abenduaren 20ko 268/2011 Dekretua da.

Dekretu horrek ordaindu gabe dauden etxebizitzak berriz erosteko prozedura mantentzen du, hau da, etxebizitzaren arloko eskumena duen Sailak jabe zordunari edo finantza-erakundeari erosiko dio etxebizitza, babes publikoko sistemaren pean emandako jardura babesgarrien gaineko mailegu-eragiketak bermatzeko eta eragiketa horiei arriskua murrizteko.

Era berean, Dekretuak ez-ordaintze estaldura unibertsal bihurtu nahi du berankortasunaren ondorioz jabeek etxebizitzaren galtzen dutenean, Eusko Jaurlaritzak berriz erosteko mugak ezabatzen baitira.

Urriaren 30eko 228/2012 Dekretuak kreditu-erakundeek eta EAEko Administrazioak etxebizitzaren eta lurzorua arloan izandako finantza-lankidetzak aldatu zuen. Dekretu horren helburua zen 2011ko Dekretuaren neurriak mantentzea, eta 2013ko abenduaren 31ra arte luzatu zuen haren indarraldia. Hitzarmen berririk ez balego edo aldeetako batek berariaz uko egingo ez balu, indarraldia 2014ko abenduaren 31ra arte luzatuko da automatikoki.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren **2010eko otsailaren 3ko Agindua** ezarri egiten ditu lurzorua urbanizazioari aplikatu dakizkiokeen finantza-neurriak, helburua babes publikoko etxebizitzak sustatzeko berehala eraikitzea denean. Horrela, lurzoria berehala eraikitzeko urbanizazioarako

finantzaketa-neurriak jasotzen ditu, eta, hala dagokionean, lurzoria kostubidez eskuratzeko aukera ere aurreikusten du, babes publikoko etxebizitzak sustatzeko erabiliko denean.

Orobat, Aginduak finantza-neurriak xedatu zituen 39/2008 Dekretuan araututako mailegu kualifikatuei eta obra-ziurtapenen banku-deskontuei dagokienez.

2.7 Berdintasunari eta Genero Indarkeriari buruzko legeak

Azkenik, etxebizitzaren arloko legegintzak Berdintasuna eta Genero Indarkeria kontuan hartu ditu. Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako **otsailaren 18ko 4/2005 Legeak** eta Euskadiko Gobernu Kontseiluak onartutako **Genero-inpaktuaren aurretiko ebaluazioa egiteko gidalerroek** etxebizitzaren arloko araudia jasotzen dute.

Legezko gidalerro horiek hartutako norabidea eta Eusko Jaurlaritzak genero-indarkeriaren arazoarekin duen sentikortasuna antzeman zitezkeen **abenduaren 30eko 315/2002 Dekretuan**, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitzaren eta lurzoriaren inguruko finantza-neurriari buruzkoa. Dekretu horrek erroldatzearen eta gutxieneko diru-sarreraren baldintzak ez aurkezteko aukera ematen zien genero-indarkeriaren biktima zirela egiaztatzen zuten emakumeei.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko sailburuaren **2003ko apirilaren 22ko Aginduak** «Etxebizitza Hutsaren Programaren» lagapen-baldintzak eta esleipen-prozedura xedatu zituen, eta etxebizitzaren ohiko esleipen-prozeduratik salbuetsi zituen genero-indarkeriaren biktima diren emakumeak.

Azkenik, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren **2006ko urriaren 4ko Aginduak** genero-indarkeriaren biktima diren emakumeentzat etxebizitzaren arloko ekintza positiborako neurriak finkatu zituen. Agindu horrek ere talde horren aldeko ekintza konkretu batzuk proposatu zituen.

3 EAEko Etxebizitza Planen bilakaera

Urteetan zehar, euskal erakundeek hainbat programa garatu dituzte etxebizitza eskuratzea errazteko. Laurogeita hamarreko hamarkadako azken urteen eta 2007 urtearen bitartean, etxebizitzaren prezioak ikaragarri garestitu ziren. Ondorioz, baliabide ekonomiko nahikoak ez zutenekin ezin zuten **etxebizitzarik eskuratu**.

Tradizioz, Eusko Jaurlaritzak eta tokiko zein lurraldeko erakundeek garatutako etxebizitza-politiken helburua etxebizitza-merkatuko desorekak eta desitxuratzak zuzentzea eta konpontzea izan da. Etxebizitza-eskaera gero eta handiagoa zen, eta espekulazio-maila handia sortu zuen. Hori dela eta, biztanleriaren zati garrantzitsu batek ezin zuen etxebizitza eskuratu. Normalean, gazteak izaten ziren: nahiz eta lana eta diru-sarrera finkoak izan, ezin zuten etxebizitza jabetzan eskuratzeko kostu handiak ordaindu.

Gaur egun, talde hori oraindik existitzen den arren, premia ez dira etxebizitza erosi ezin dezaketen pertsonak, baizik eta egoera ekonomikoaren ondorioz gizarte-laguntza behar duten pertsonak. 2008. urteaz geroztik, finantzaketa-erakundeek hipoteka-kreditua lortzeko baldintzak zorrotz dituzte eta langabezia nabarmen handitu da. Horrela, etxebizitza-eskaera txikitu, eta gehiegizko eskaintza sortu da. Horrez gain, krisiak aurrekontu-murrizketak eragin ditu Administrazioetan.

Baldintza ekonomiko berriek eta higiezin-merkatuaren egoerak **talde berriak** sorrarazi dituzte. Alde batetik, diru-sarrerak eta etxebizitza esleitua izan arren, BOEak lortzeko behar besteko kreditua lortu ezin dezaketen pertsonak ditugu. Beste aldetik, diru-sarreraren faltagatik hipotekak eta alokairuak ezin ordainduta etxe gabe geratzen diren pertsonak daude.

Errealitate berri hori gizarte-politikaren ardura bihurtu da. Hori guztia dela eta, aldaketa soziodemografikoak ikusita (biztanleriaren zahartzea eta egokitze-behar fisiko konkretuak dituzten pertsonak), etxebizitza-politikaren helburu nagusia da etxea lortzen laguntzea, eta ez etxebizitza jabetzan eskuratzea. Horrela, eredu berriek **alokairua** bidezko formulatzat dute, une bakoitzeko etxebizitza-beharrei aurre egiteko, eta biztanleei aukera emateko lan-merkatuaren beharren arabera mugitzeko. Halaber, horrela onuradunen egoera ekonomikoa hobetzen denean edo beste etxebizitza-mota eskuratzen dutenean, alokairuko pisua beharrean dauden beste pertsona batzuei eskaini ahal izango zaie.

Horregatik, Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak hartu beharreko neurriek **eskaera bultzatu eta piztu behar dute eta egungo etxebizitza-stocka murriztu eta egokitu**.

Ondorengo ataletan, azken hamarkadan etxebizitza-planek hartutako estrategiak aztertuko ditugu, eta ebaluatu egingo dugu helburuak zenbateraino lortu diren, baita azken 2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen betetze-maila ere.

3.1 2002-2013 Etxebizitza Plan Zuzentzaileak

3.1.1 Hartutako estrategien garapena

Historikoki, Etxebizitza Plan Zuzentzaileen estrategia nagusia **babes-etxebizitzetan ekoizpen-maila** jakin bat lortzea izan da, eta helburu eta adierazle nagusiak erreferentziako aldi ekoiztutako etxebizitza-kopuruaren kuantifikazioari lotuta egon dira. Euskal autogobernuaren historian zehar (arlotu honetako eskumenak 1981ean transferitu zirenetik) arautu diren Etxebizitza Plan anitzen gainerako ildo estrategikoei bigarren mailakoak edo osagarriak izan dira, haien literaltasunean eta emandako lehentasunean zein egikaritzarakoan eta esleitutako aurrekontu-zuzkiduretan.

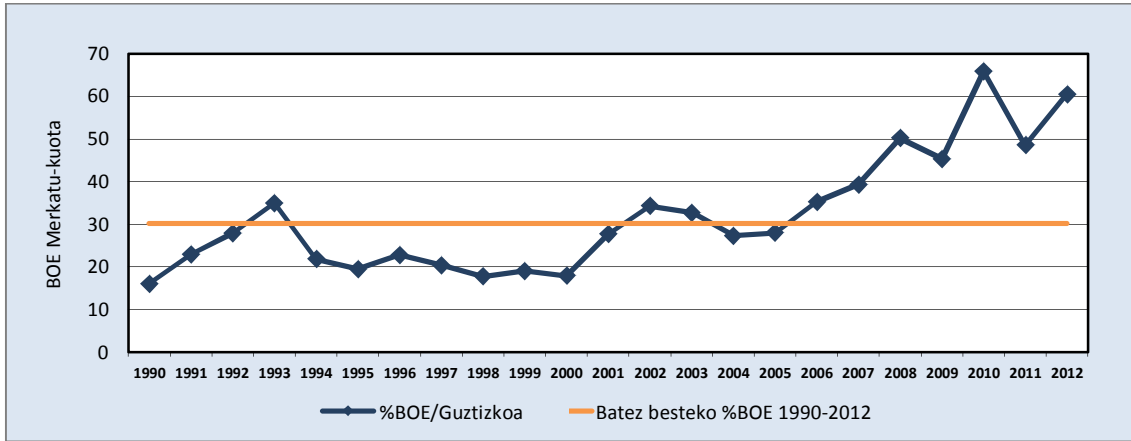
3.1. taula. 2002-2013 EPZaren helburuak

	2002-2005 EPZ	2006-2009 EPZ	2010-2013 EPZ
BOE eraikitzea	16.200	27.000	12.950
Salmenta/Azalera- eskubidea	8.900	18.500	8.650
Alokairua	7.300	8.500	4.300
Sail+Sozietateak	8.350	10.300	6.700
Udalak	7.850	10.950	1.550
Pribatuak		5.750	4.700
Etx. hutsa (BZG+ASAP)	5.000	5.000	6.817
Lurzorua eskuratzea	22.600	24.000	12.100
Birgaitzea	29.000	51.250	52.900

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Azken hamarkadetan, 1981-2013 aldiarik bat, merkatu askea ez da gai izan **etxebizitza duinak arrazoiko prezioetan eskuratzeko aukera** eskaintzeko. Hori izan da gabezia guztien artean nagusienetakoa, eta, horregatik, ekoizpena izan da nagusi, hau da, quantumari lehentasuna eman zaio beste helburuen gainetik. Egoera horri erantzuteko, administrazio autonomikoak eta tokiko administrazioak **merkatu askearekiko paraleloan funtzionatzen duen etxebizitza-merkatu arautua** sortu dute. Merkatu arautu horretan, etxebizitza merkeak eskura daitezke, salduta edo azalera-
eskubidea lagata, eta, azken hogeitun urteotan, merkatu horren kuota **etxebizitza-ekoizpen guztiaren % 30** ingurukoa izan da.

3.1. grafikoa. BOE merkatu-kuotaren eboluzioa. 1996-2012

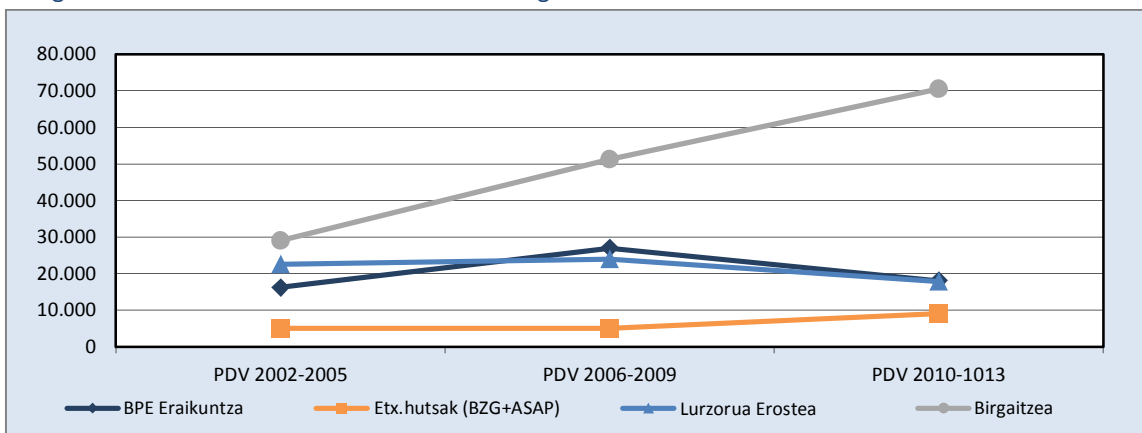


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Plan horien bidez bultzatutako gainerako ardatz estrategikoen zati handi bat **helburu nagusia laguntzeko** bideratu dira. Horretarako, honako hauek bultzatu dira: **eskaintzaren kualifikaziorako** tresnak (hutsik dauden etxebizitzak alokatzea eta okupatzea bultzatzeko), etxebizitza berriak eraikitzeko **lurzorua hornitzea**, **birgaikuntzaren** azpisektoreari laguntzeko tresnak eta **eskaeraren kudeaketa hobetzeko** tresnak (Etxebide izan da tresna nagusi eta kudeaketaren erreferente). Eraikuntzaren kalitatea, iraunkortasuna eta lan-segurtasuna, administratuen arreta-zerbitzuaren kalitatea etengabeko hobetzea, iruzurraren aurkako borroka eta berrikuntza bermatzea bezalako beste helburu estrategikoak garrantzitsuak eta adierazgarriak badira ere, lehentasun txikiagoa izan dute. Horregatik, horien aurrekontu-zuzkidura txikiagoa izan da ere.

Azken hamarkadan zehar onartutako **azken hiru planetan**, errealitatea eta egoera horrenbeste aldatu direnez, estrategiak beste norabidera bideratu dira, gizartearen eskaeretara, aukeretara eta errealitatera egokitzeko. Ekoizpen-helburuen kualifikazioak kuantifikazioak baino garrantzi handiagoa hartu du. Halaber, **etxebizitza hutsak** merkatuan jarri dira Bizigune eta ASAP programen bidez, eta, ekoizpen berria finantzatzeko zailtasunak ikusita, gure strategiako ardatz nagusi bihurtu da **birgaikuntza**.

3.2. grafikoa. 2002-2013 EPZaren helburu estrategikoen bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.1.2 Eraikitako edo birgaitutako etxebizitzaren ekoizpenaren bilakaera, motaren arabera

Babes-etxebizitzaren bi oinarritzko motei (Erregimen Orokorreko BOE, jabetzan edo azalera-eskubidean saltzeko, eta Erregimen Bereziko BOE edo Gizarte-etxebizitzak, gizarte-alkairuetarako), arrazoizko prezioak zituen beste bi bizitoki-mota gehitu zitzaizkien, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko Legetik eratorriak: etxebizitza tasatuak (etxebizitza tasatu autonomikoak eta udal-etxebizitza tasatuak) eta alokairuko zuzkidura-ostatuak, lagatutako zuzkidura-lurzoruaren gaineko bizitoki babestu direnak. Azken mota horiek ez dira askotan gauzatu, horiek arautzen dituzten legeak orain dela gutxi martxan jarri baitira.

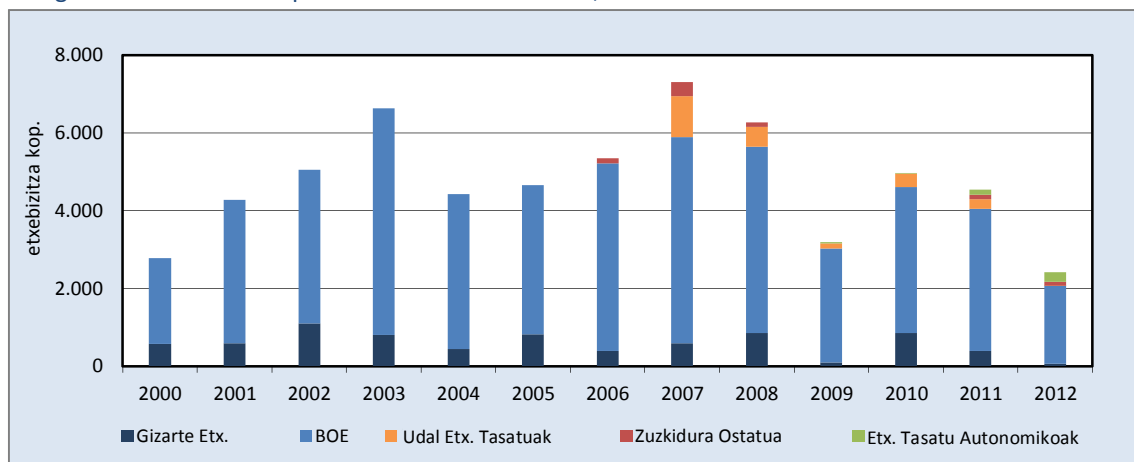
3.2. taula. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera

TIPOLOGIA	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BOE-E.Ber. (Giz. Etx.)	582	589	1.100	809	446	817	392	590	847	91	846	391	60
BOE-Erregimen Orokorra	2.191	3.695	3.954	5.816	3.981	3.839	4.822	5.302	4.793	2.939	3.756	3.663	2.007
Udal Etx. Tasatuak	0	0	0	0	0	0	0	1.057	516	129	350	240	4
Zuzkidura Ostatuak	0	0	0	0	0	0	125	361	103	0	0	110	91
Etx. Tasatu Autonom.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	14	136	258

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Motarik nagusia (% 82, aztertutako 2000-2012 eperako) Erregimen Orokorreko BOE da, hau da, tradiziozko salmentarako etxebizitza edo azalera-eskubidekoa. Babestutako produktu higiezin horrek errentagarritasun ekonomikoaren eta arriskuaren arteko orekarik onena eskaintzeaz gain, berehalako itzulkina ematen du. Hortaz, eragile sustatzaileek, publikoek zein pribatuek, finantzaketa eta kudeaketa egiteko erraztasun gehiago dituzte.

3.3. grafikoa. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera

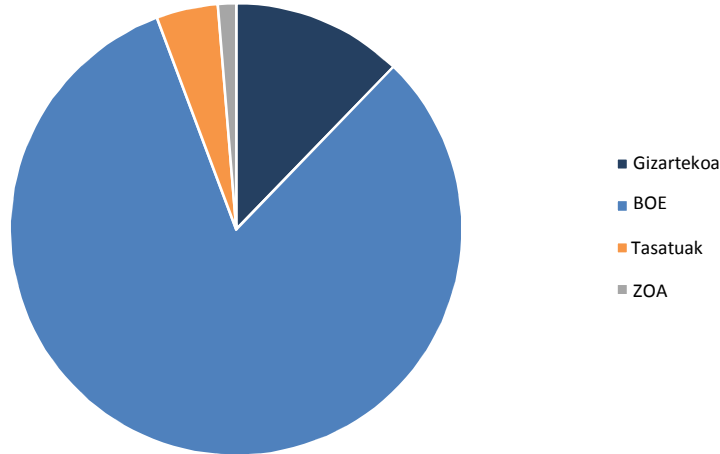


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gizarte-etxebizitzak edo Erregimen Bereziko BOEak, prezio txikiagoa dutenez, ez dira erakargarriak ekimen pribatuentzat. Hortaz, horien ekoizpena Eusko Jaurlaritzaren eta VISESaren titulartasuneko sustapenetara murriztu da. Baliabide ugari bideratu behar dira etxebizitza-mota horiek sustatzeko (diru-sarrera/kostuen balantzea defizitarekin hasten delako) eta gizarte-alkairuan mantentzeko (ez duelako

inbertitzaile pribatuek espero duten errentagarritasuna ematen). Horregatik, 2000-2012 aldian etxebizitza horiek % 12 gutxiago sustatu dira.

3.4. grafikoa. 2000-2012 epean eraikitako etxebizitzak, motaren arabera



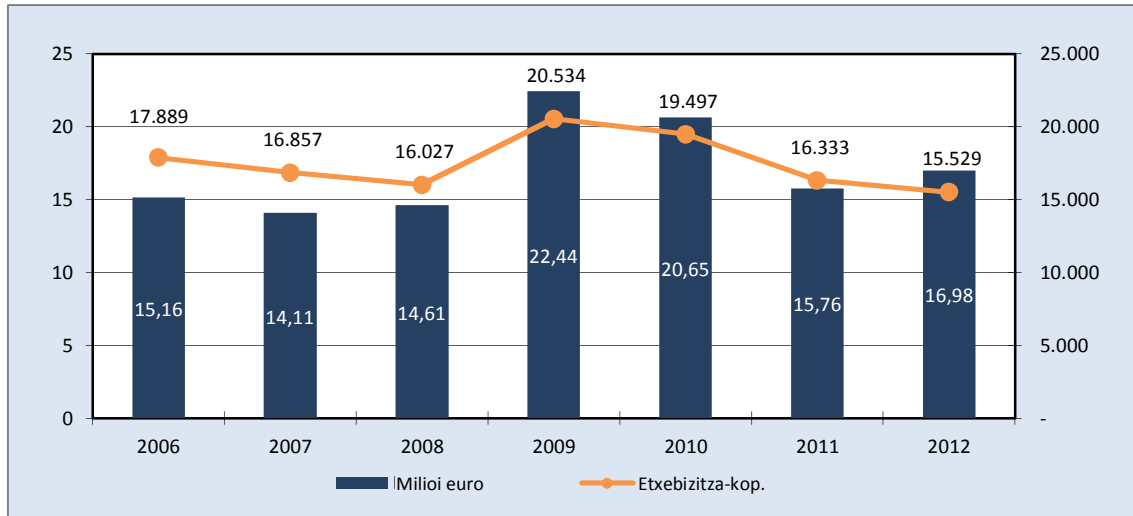
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

2006. urteko Lurzoru eta Hirigintza Legea finkatu zenetik, **etxebizitza tasatuentzat** (autonomikoak zein udal-etxebizitzak) hirigintza-erreserba espezifiko bat eduki arren (etxebizitza berrien % 20 guztira, hiri-lurzoruetan nahiz urbanizagarrietan), apenas hedatu dira.

Alokairuko **zuzkidura-ostatuak** ere ez dira gehiegi hedatu, 2006an sortu zirenetik. Izan ere, bizitoki horiek finkatzeko zuzkidura-lurzoruaren erreserbak udal-plangintzako tresnak gainbegiratu eta eguneratu ahala gauza daitezke.

Etxebizitzak birgaitzeari dagokionez, 2006az geroztik birgaitutako etxebizitza-kopurua eta diru-laguntzen zenbatekoak antzera mantendu dira. Horren ondorioz, azken urteotan 122.666 etxebizitza birgaitu dira, ia 120 milioi euroko diru-laguntza batekin. Mota horretako etxebizitzek Euskal Autonomia Erkidegoan eraikitako parke osoaren % 12 osatzen dute, hots, epealdi berean eraikitako babes publikoko etxebizitza-kopurua halako lau ia. Birgaitzeko jarduna **etengabe hazi** da, bai Gida Plan ezberdinetan ezarritako helburuei dagokienez, eta baita gauzatu diren ekimenei dagokienez ere. Dena den, birgaikuntza integratuarekin lotutako eragiketetan betetze-maila handiagoa izan da birgaikuntza isolatuan baino. Historikoki, planetan ezarritako helburuak betetzeari dagokionez, programa arrakastatsua izan da, ia epealdi guztietan erruz gainditu baitira helburu horiek.

3.5. grafikoa. Birgaitutako etxebizitza-kopuruari eta birgaitzeko diru-laguntzen zenbateko osoari dagokion bilakaera 2006-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.1.3 Plan bakoitzeko helburuen betetze-maila

Oro har, azken hamarkadan Etxebizitza Planen betetze-maila **ona izan dela ondoriozta daiteke, helburu-multzoen arabera ñabardurak** egin behar badira ere.

Ekoizpen-helburua nagusia bete egin da, % 82 eta % 128 arteko betetze-maila batekin, etxebizitza-mota guztien batezbestekoak aintzat hartuz. Dena den, helburu kualitatiboei dagokionez (zehazki, alokairurako etxebizitzaren sustapena), aztertutako epealdi guztietan oraindik helburua ez dela bete ikus daiteke, betetze-maila % 43 eta % 58 artekoa baita.

3.3. taula. 2002-2013 EPZaren helburuen betetze-maila

	2002-2005 EPZ			2006-2009 EPZ			EPZ 2010-2013*		
	Helburua	Egindakoa	%	Helburua	Egindakoa	%	Helburua	Egindakoa	%
BOE eraikitzea	16.200	20.731	% 128	27.000	22.098	% 82	12.950	11.926	% 92,1
Salmenta/Azalera- eskubidea	8.900	16.606	% 187	18.500	17.222	% 93	8.650	10.083	% 117
Alokairua	7.300	4.125	% 57	8.500	4.936	% 58	4.300	1.843	% 43
Sail+Sozietateak	8.350	8.375	% 100	10.300	5.530	% 54	6.700	4.382	% 65
Udalak	7.850	12.346	% 157	10.950	10.881	% 99	1.550	1.120	% 72
Pribatuak				5.750	5.687	% 99	4.700	6.408	% 136
Etxebizitza hutsa (BZG+ASAP)	5.000	1.907	% 38	5.000	4.557	% 91	6.817	5.405	% 79
Lurzorua eskuratzea	22.600	11.662	% 52	24.000	16.526	% 69	12.200	2.344	% 19
Birgaitzea	29.000	49.718	171%	51.250	58.003	113%	52.900	51.359	% 97

EPZ 2010-2013* datuak 2010-2012 epealdiari dagozkio soilik, hots, planaren indarraldi-epeari.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Helburuekin lotutako datuetatik beste ondorio argi bat atera daiteke, ekoizpenaren betetze-mailari dagokionez eragileen arabera hautematen den ezberdintasunari buruzkoa: kasu guztietan, Udalen, eta,

batez ere, sustatzaile pribatuen betetze-maila handiagoa da Eusko Jaurlaritzarena eta hartako sozietateena baino. Horrela, tokiko erakunde eta erakunde pribatuen ekoizpen-ekarpen haztatuari esker, helburu orokorrak bete eta gainditu ere egiten direla esan daiteke. Haatik, aipatu beharrekoa da Eusko Jaurlaritzak sustapen pribatuan eta udal-sustapenean ere parte hartzen duela zeharka, sustapenaren alde egiten baitu, lurzorua emanez eta finantzazioa eskainiz, interesak diruz lagunduta eta bestelako diru-laguntzak emanda (ikus aurreko 3.1.5 atala, "Etxebizitzak eskuratzeko onartutako diru-laguntzak").

Egiaz **eskuratutako lurzoruari** dagokionez, helburua ez da guztiz bete (betetze-maila % 19 eta % 69 artekoa da), bereziki azken epealdian. **Birgaikuntza**, ordea, helburu estrategikoen gainetik mantentzen da beti.

3.1.4 Etxebizitzaren arloko aurrerapenak eta ekimen berritzaileak

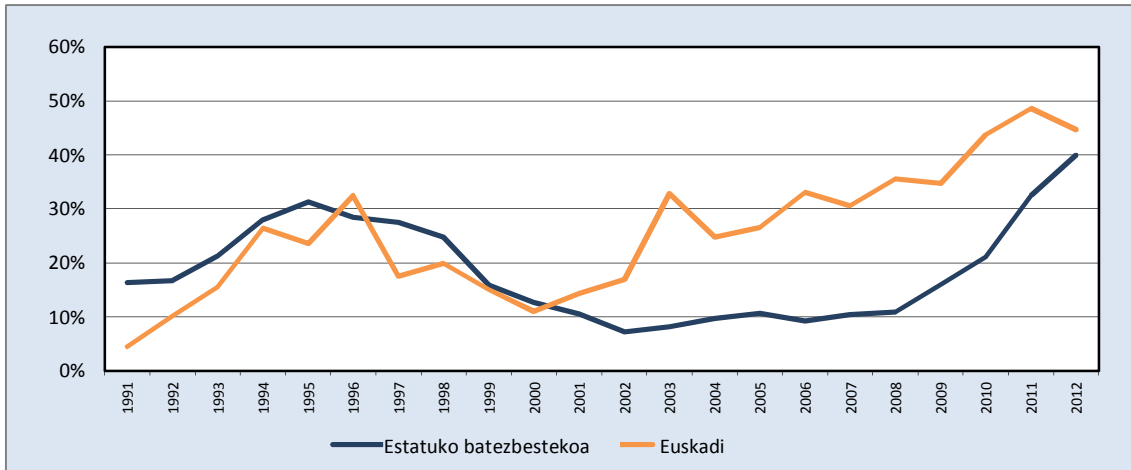
Azken hamar urteotan izandako lorpenei eta aurrerapenei esker, EAE erreferentea da estatuan etxebizitza publikoari dagokionez. Ezin dira, ordea, garaipen-oihuak bota, aurrerago ikusi ahal izango denez, asko baitira oraindik etxebizitzarekin lotuta euskal gizartean dauden gabeziak eta erronka bete gabeak. Alabaina, badira zenbait aurrerapen adierazgarri beste autonomia-erkidego batzuetan garatzen diren politika publikoekin alderatuta:

- Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua (**ETXEBIDE**) sendotu egin da, etxebizitza eskuragarriaren eskaeraren kudeaketarako tresna oinarritzko eta erreferentziatzko gisa.
- Bizitegi-merkatuan etxebizitza babestuaren ekoizpenarekin lotutako **merkatu-kuotak** goranzko joera jarraitua erakusten du, eraikitzen diren etxebizitza berri guztien % 30 osatuz (ikus 3.1. grafikoa).
- Etxebizitza babestua ekoizteko **eragile ezberdinek** modu orekatuan txertatu dira. Bakoitzari dagokion espezialitatea mantenduta, Euskadin etxebizitzaren arloan eskumena duen sailak eta partaidetutako sozietateek, Udalek eta eragile pribatuak modu aktiboan eta jarraituan parte hartzen dute etxebizitza babestuaren ekoizpenean eta kudeaketan.
- **Alokairu babestuaren parkea** etengabe hazten ari da, baita finantzazioa lortzea zaila den garaietan ere. Gainera, errentatzaileak eta alokairu-motak ugaritu eta berritu egin dira.
- **Birgaikuntzari** (integratua eta isolatua) dagokionez aurrerapausoa eman da, etxebizitzekin lotutako esku-hartze publikoetan (ikus 3.2. grafikoa).
- Etxebizitza babestuen gaineko **iruzurraren aurkako borrokan eta ikuskapenean** ahalegin publikoa burutu da eta emaitzak lortu dira.
- Etxebizitza-sektorean (babestua eta askea) maila handiak lortu dira **kalitateari, iraunkortasunari, lan-segurtasunari eta berrikuntzari** dagokienez, sustapenerako eta trazio publikorako programa berritzaileekin eta sektore pribatuaren partaidetza handiaz.

Halaber, etxebizitzaren politika publikoak garatzeko modua eraberritu duten ekimenetan ere, EAE erreferentea izan da estatuan. Izan ere, garai batean erabiltzen ziren estrategiekin alderatuz, erabat berritzaileak ziren neurriak hartu dira. Hona hemen ekimen horietako zenbait:

- Hirigintza-legedian **BPEen erreserba handiak** finkatu ziren, 1994tik 2006ko Lurzoru eta Hirigintza Lege onartu bitartean (% 75 urbanizagarrien kasuan eta % 40 hiri-lurzoruen kasuan). Horri esker, 2000. urtetik aurrera estatuko merkatu-kuotaren batezbestekoa bikoiztea lortu zen, etxebizitza babestuaren ekoizpenean.

3.6. grafikoa. Estatuko eta Euskadiko BOE kuoten bilakaera konparatua, 1991-2012



Iturria: Sustapen Ministerioa.

- **BIZIGUNE eta ASAP:** etxebizitza hutsak alokairu babestu modura merkaturatzeko sistemak, esku-hartze publiko eta aurrekontu-kontsumo maila ezberdinekin: alokairuko etxebizitza-parke soziala ugaritu egin da, eta, berez, lehen partikularrek geldirik zuten aktiboa bereganatzen du neurri handi batean. Partikular horiei arrazoizko errentagarritasun ekonomikoa ematen zaie, berme publikoa emateagatik murriztutako arriskuaren proportzioan. Programa horiek errentagarritasun soziala eta ingurumenekoa eskaintzen dute (eraikuntza areagotu gabe bizitegi-premiak asetzen dira).
- **Iruzurraren aurka borrokatzeko eta etxebizitza babestuaren helburu soziala betetzeko sistemak:**
 - **Kalifikazio iraunkorra**
 - **Zozketa orokor bidezko esleipena** (gardentasuna vs zurruntasuna).
 - **Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko** eskubidea bigarren eskualdaketetan (gehiegizko eskaera dagoen garaian eraginkorra).
- **Azalera-eskubidea lagatzea 75 urtera**, jabetza osoaren eta alokairuaren arteko modalitatea.

3.1.5 Etxebizitzak eskuratzeko emandako diru-laguntzak

Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak etxebizitza eskuratzeko ematen dituen laguntzen bilakaera ezberdina izan da ildo ezberdinetan. Dena den, 2010-2013 epealdian, baliabide publiko erabilgarriak murriztu egin dira.

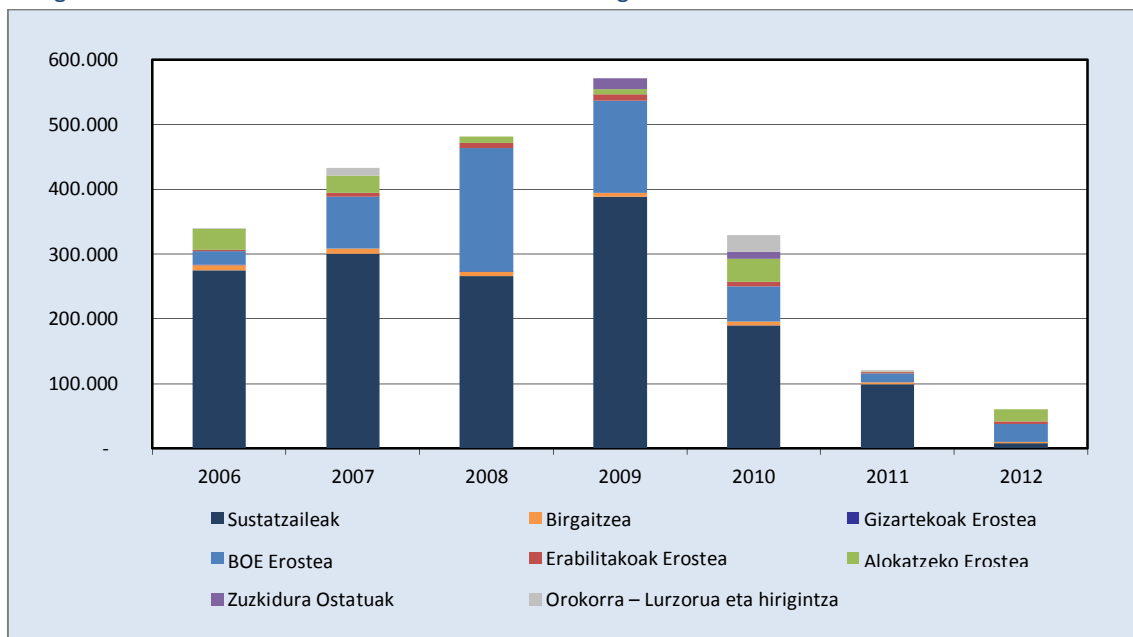
3.4. taula. Etxebizitzak eskuratzeko onartutako laguntzak. Urteko batezbestekoak 2002-2012

	Batezbestekoa 2002-2005		Batezbestekoa 2006-2009		Batezbestekoa 2010-2012	
	KOP.	m. €	KOP.	m. €	KOP.	m. €
MAILEGUAK						
Sustatzaileak	202	229.059	48	307.360	15	98.829
Birgaitzea	1.333	8.088	976	7.347	536	4.064
Sozialak eskuratzea	0	0	6	257		
BOE eskuratzea	63	4.005	1.115	108.348	319	31.923
Erabiliak eskuratzea	10	533	70	6.540	38	3.976
Alokairuan eskuratzea	8	11.468	11	19.063	8	18.798
Zuzkidura Ostatuak	0	0	1	16.650	2	11.007
Orokorra- Lurzorua eta Hirigintza	2	5.485	1	6.935	2	13.065
MAILEGUAK GUZTIRA	1.617	258.637	2.226	456.531	918	169.969
DIRU LAGUNTZAK						
Hartzaileak	1.251	6.522	15	83		
Birgaitzea	12.430	10.578	17.829	16.583	17.209	17.700
DIRU LAGUNTZAK GUZTIRA	13.680	17.113	17.844	16.666	17.209	17.700

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza.

2010-2012 epealdian, sustapenerako laguntza-eskaerak murriztu egin dira. Horrenbestez, laguntza horietara bideratutako zenbatekoak nabarmen txikitu dira, aurreko epeetan birgaitzera bideratutako laguntzak soilik mantendu direlarik.

3.7. grafikoa. Etxebizitzak eskuratzeko emandako diru-laguntzak 2006-2012



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. Datuak milioi eurotan emanda.

Modu berean, eskaerak murriztean, azken epealdian etxebizitza eskuratzeko laguntzak ere desagertu egin dira (askea, erabilia nahiz BOE).

Sustapenerako laguntzen barruan, alokairurako kredituetan, itundutako maileguak eta interesen laguntzak antzeko balioetan mantendu dira.

3.1.6 Etxebizitzaren arloko Gida Planetara bideratutako baliabideak

Orokorrean, Eusko Jaurlaritzako etxebizitza-programetara esleitutako baliabideek **goranzko bilakaera** izan dute (“Etxebizitza Multzo” taldea aintzat hartuta, multzo horrek barne hartzen dituelarik gobernuaren aurrekontuak eta partaidetutako sozietateetara esleitutako baliabideak —baina ez ditu gehitzen, sendotu eta bikoiztasunak ezabatzen baititu). Hala ere, 2010-2013 epealdian egoera ekonomiko orokorraren eta iraupen urriagoaren (hiru urte, lau beharrean) ondorioz, jaitsiera nabarmenagoa izan da.

3.5. taula. 2002-2013 Etxebizitza Planetara aplikatutako baliabideak

Saila + VISESA	2002-2005 EPZ	2006-2009 EPZ	EPZ 2010-2013*
Aplikatutako baliabideak	943,47	1.379,34	860,25
Inbertsioak	833,97	1.213,88	695,63
Gastu arrunta	109,50	165,46	164,61

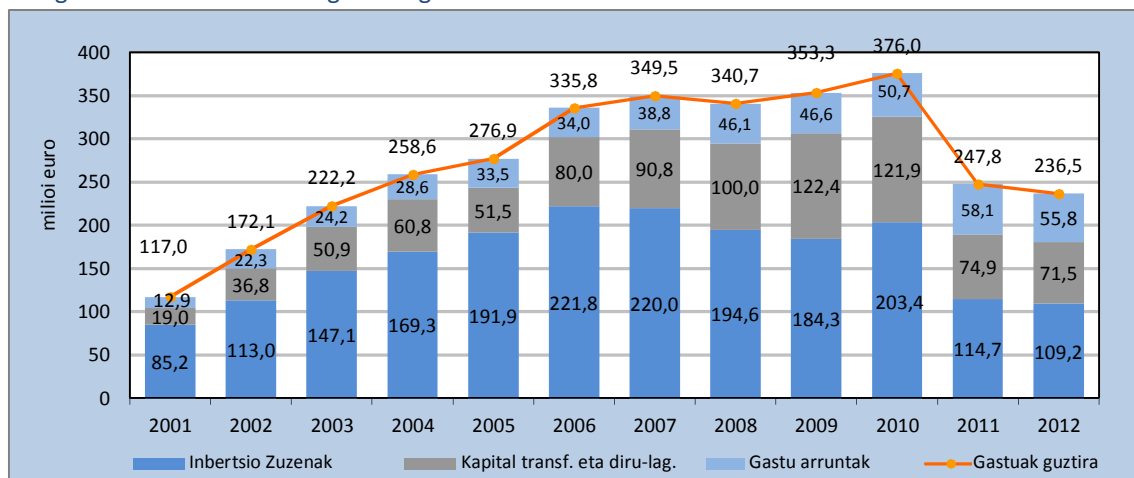
EPZ 2010-2013* datuak 2010-2012 epealdiari dagozkio soilik, 2013ko datuak zehazteke daudelako. Datuak milioi eurotan.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Azken EPZren datuak haren iraupenera (lau urte) estrapolatuz, 2010-2013 epealdiaren jaitsiera baliokidea % 17 litzateke, 2006-2009 Eraikuntza-planarekin alderatuz. Arrazoi nagusiak dira azken epealdian inbertsioa gutxitu egin dela eta kapitala transferitu egin dela.

Datu horiek urteko batezbestekotan banakatuz, jaitsiera hori argiago ikus dezakegu.

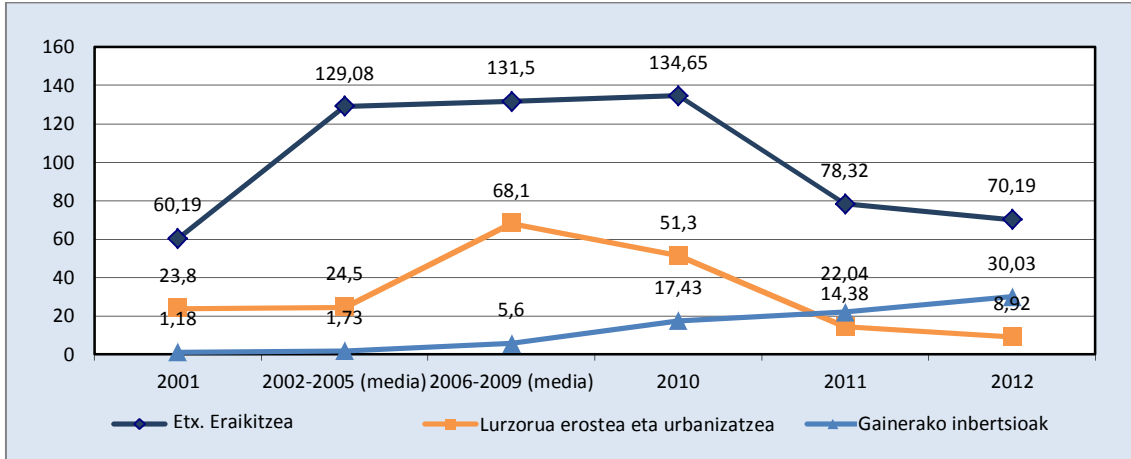
3.8. grafikoa. Etxebizitzetan egindako gastu osoaren bilakaera 2001-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza

Horrez gain, datu horietatik ondoriozta daiteke 2001-2010 bitartean baliabide guztien bolumenari dagokion hazkundera **ez zela proportzio horretan moteldu**, 2011. eta 2012. urteetan inbertsio osoa eta kapitalaren transferentzia eta diru-laguntzak **nabarmen murriztu zirelako**. Aldi berean, horren ondorioz, **gastu arrunta proportzionalki hasi zen**, gastu osoaren hazkunde-fasean zehar.

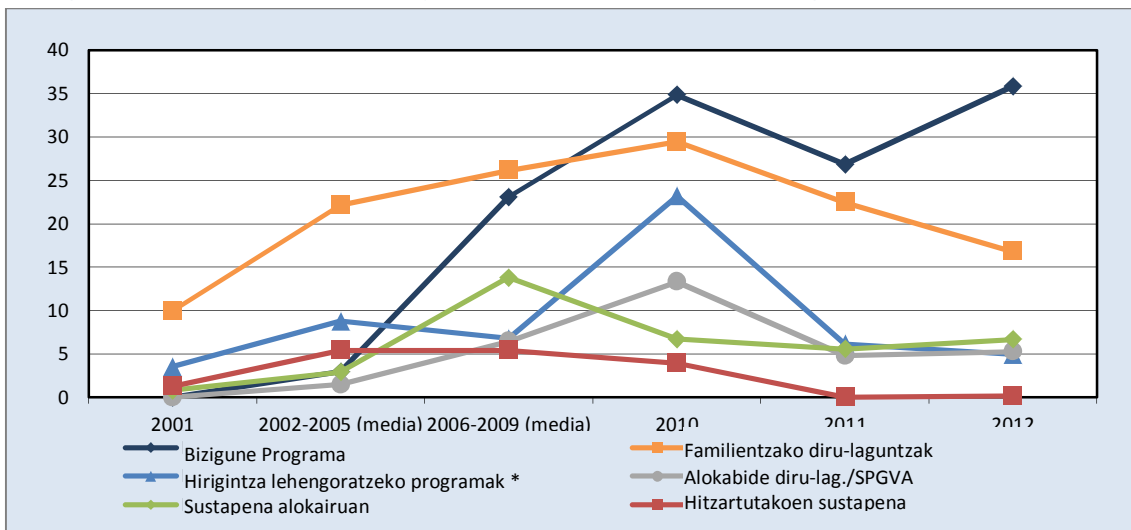
3.9. grafikoa. Etxebizitza-multzoaren inbertsio zuzenen bilakaera 2001-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza. Datuak milioi eurotan.

Eusteko ahaleginak egin badira ere, gastu arruntaren zenbaki absolutuen jaitsieran islatuak (ikus grafikoa), horien **garrantzi erlatiboa nabarmen hazi da multzoan**. Horrela, egitura nagusiaren garrantzi erlatiboa mantentzeki dagokionez, edozein erakunde administratiboren edo komertzialen kasuan izan daitekeen berezko inertzia hautematen da gastu osoaren aldean, gastu hori urriagoa den garaietan. Modu berean, aurreko epealdietako lurzoru eta eraikuntzaren gaineko inbertsioaren inertziaren ondorioz, **finantza-gastuak** modu iraunkorrean hazi dira azken urteetan, aurreko zikloetako proportzioan eta ez dagokien inbertsioaren proportzioan.

3.10. grafikoa. Etxebizitza Multzoko kapitalaren transferentzien eta diru-laguntzen bilakaera 2001-2012

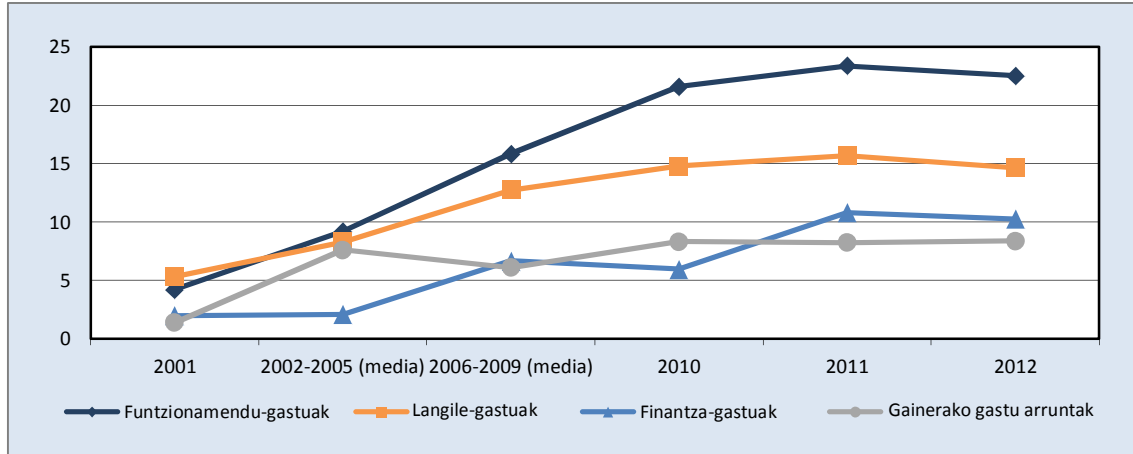


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza. Datuak milioi eurotan.

* Eremu narriatuetarako eta irisgarritasunerako programak. 2010ean Hiriber Programa barneratzen da

Halaber, aipagarria da Eusko Jaurlaritzaren finantza-ahaleginen portaera ezberdinak, inbertsioaren eta transferentzien datu historikoak programen arabera bereiziz: alde batetik **BIZIGUNE** nabarmen eta modu iraunkorrean hazi da sortu zenetik; beste alde batetik, **sustapenak** (eraikuntzan eta lurzoruan egindako inbertsioen eta itunduei egindako transferentzien bidez gauzatua), **familiak laguntzeko** programak (birgaikuntza), **alokairuak eta hiriguneak berroneratzeak** baliabide-zuzkidurari dagokionez atzera egin dute nabarmen azken urteetan.

3.11. grafikoa. Etxebizitza Multzoaren Gastu Arruntaren bilakaera, 2001-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza. Datuak milioi eurotan.

3.2 2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen ebaluazioa

3.2.1 Helburuak eta betetze-maila

2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailea 2012. urtearen amaieran itxiztat eman zen, egoera orokorra aldatu delako eta gobernu-taldea aldatu delako; horrenbestez, 2010-2012 hirurtekorako ezarritako helburuak soilik ebaluatzen ditugu, epealdi horretan izan baita plana indarrean. Planaren indarraldia amaitzean, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saileko Etxebizitza Sailburuordetzak Ebaluazio-txosten bat idatzi zuen. Bertan Planeko helburuen betetze-mailari dagokion xehetasuneko azterketa bat barneratzen da, eta horri helduko diogu, xehetasun gehiago emateko.

Hala ere, laborpen modura eta ardatz estrategiko bakoitza lerroz lerro behatu gabe, ondorio hauek nabarmen ditzakegu, EPZaren aginte-koadroa sailkatzeko erabiltzen diren helburu kuantitatiboen lau multzo handietan antolatuta: **etxebizitzaren sustapena, birgaikuntza, lurzorua eta bestelako esku-hartzeak** (jenderik gabeko etxebizitza, funtsean).

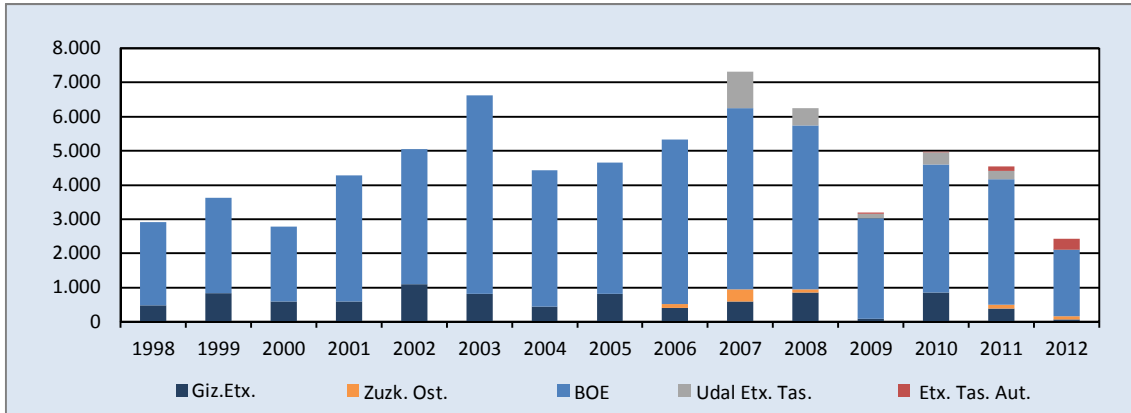
3.2.1.1 Etxebizitza sustatzea

2010-2012 epealdian **babes-etxebizitzaren sustapenerako helburu orokorraren betetze-maila handia izan zen**; izan ere, 11.926 etxebizitza babestu abiatuta, aurreikusitako helburuaren % 92 betetzen da.

- Edukitza-erregimenari so eginez, eraikitzen hasitako **alokairuko** etxebizitzaren kasuan **% 43ko** betetze-maila ikus daiteke (1.843 etxebizitza); salerosketa-erregimenerako eraikitzen hasitako kasuan, aldiz, ezarritako helburuak gainditu egiten dira (10.083 etxebizitza, **% 117**).
- Babes-motari dagokionez, **salmenta-erregimeneko BOEak** (% 139) eta etxebizitza tasatu autonomikoak (% 151) dira emaitza onenak uzten dituztenak. **Alokairuari** dagokionez, BOE

itunduen betetze-maila % 71 da, gizarte-etxebizitzaarena % 45 eta zuzkidura-ostatuena % 20 baino ez.

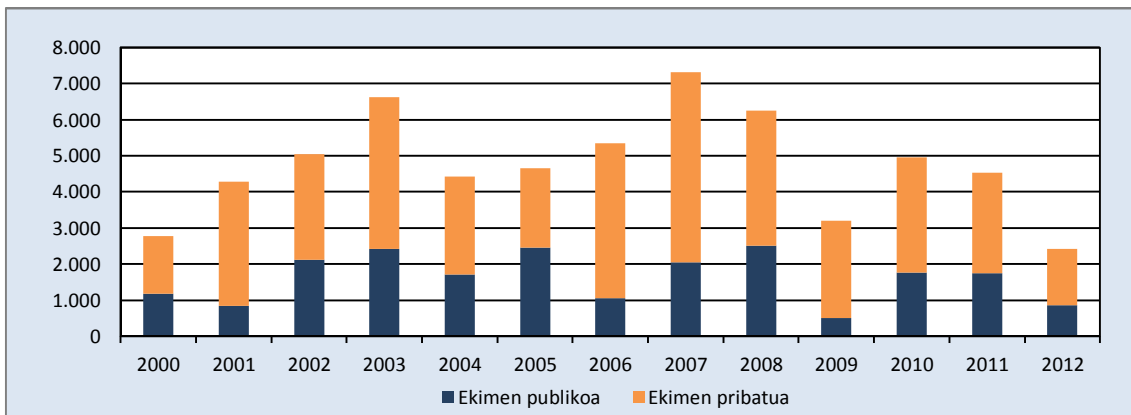
3.12. grafikoa. Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera 1998-2012 epealdian, motaren arabera



*2012 Hasitako etxebizitzak. Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Sustatzailearen arabera analisiari heltzen badiogu, **eragile pribatuen artean betetze-maila handia** dela ikus daiteke (% 136). Dena den, etxebizitzaren tipologiari erreparatzen badiogu, eragile pribatuen jarduna **gehienbat salmentarako etxebizitzaren eraikuntzara bideratu dela** ikus daiteke, ezarritako helburua bikoiztuz. Babestutako alokairuan, aldiz, helburuaren betetze-maila % 38 da soilik. Bestalde, **Udalen eta Udal Sozietateen** kasuan, helburu orokorren betetze-maila % 73 izan da, **VISESAren** kasuan % **68** eta Sailaren kasuan % **61**.

3.13. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera 1998-2012 epealdian, ekimen-motaren arabera



*2012 Hasitako etxebizitzak. Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Etxebizitzaren tipologia aintzat hartuz, **Sailaren** kasuan helburuen betetze-maila handiagoa da **alokairuko gizarte-etxebizitzaren** eraikuntzan (% 47) salmenta-erregimenerako etxebizitzaren eraikuntzan (% 41) baino. Haatik, kontuan izan behar da 394 etxebizitza **tasatu autonomiko** abiarazi dituela, eta horientzat inolako helbururik finkatu ez zela. Etxebizitza horiek salmentarako itunduei gehitzen badizkiogu, salmentarako eraikuntzaren helburuari dagokion betetze-maila % 84 bihurtzen da.
- **VISESA** hartzen badugu, helburuen betetze-maila % **75** da **salmenta**-erregimenean eta % **62** **alokairu**-erregimenean. Etxebizitza tasatu autonomikoei dagokienez, ez da

ezarritako helburua bete (% 20). Dena den, arestian ohartarazi bezala, tipologia hori Sailak hartu du bere gain.

- **Udalei** erreparatuz, tasatutako udal-etxebizitzaren kasuan helburuen betetze-maila handia izan da hirurtekoan (% 91). Bestetik, alokairu-erregimenerako gizarte-etxebizitzaren edo Babes Ofizialeko Etxebizitzaren kasuan ezarritako helburuaren % 30 baino ez da bete.

3.2.1.2 Birgaikuntza




























Helburuen **betetze-maila handia** izan da, orokorki % 97ra iritsiz.

- Azterketarako, bereizi egin behar dira birgaikuntza integratuak eta birgaikuntza isolatuak. Hala, birgaikuntza integratuen kasuan, jarduera Plan Zuzentzailean aurreikusitakoa (1.400 etxebizitza) baino askoz ere handiagoa izan dela ikus daiteke (4.873 unitate, % 348). Aitzitik, isolatuen kasuan helburua 51.500 etxebizitza birgaitzea zen, eta, guztira, 46.486 birgaitu dira (helburuaren % 90).

Hurrengo aginte-koadroan azken planeko adierazle bakoitzean ezarritako helburuak eta horien betetze-maila islatzen dira. Betetze-mailari dagokion ebaluazioa kolore berdez islatzen da positiboa izan bada, laranja ezarritako helburua bete ez bada (betetze-maila ertaina izanik), eta gorri betetze-maila negatiboa bada, hots, ezarritako helburutik oso urrun badago.

- Halaber, aintzat hartu behar da hiru urte horietan guztira 1.917 etxebizitza berri eraiki direla hiriguneak birgaitzeko eta berroneratzerako prozesuen barnean, horrek ezarritako helburuen betetze-maila handia izatea dakar (% 120).

3.6. taula. 2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen aginte-koadroa

Adierazlea	2012			2010-2012 METATUA			Ebalua zioa
	Helburua	Egindakoa	Betetze-maila (%)	Helburua	Egindakoa	Betetze-maila (%)	
ETXEBIZITZA BERRIAK SUSTATZEKO JARDUERAK							
SUSTAPEN BERRIEN GAINEKO HELBURUAK GUZTIRA	5.050	2.420	47,9	12.950	11.926	92,1	
Etxebizitza-motaren arabera							
Alokairuko zuzkidura-ostatuak	500	91	18,2	1.000	201	20,1	
Alokairuko gizarte-etxebizitza	1.000	20	2,0	2.700	1.217	45,1	
Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunduak	300	0	0,0	600	425	70,8	
Alokairua guztira	1.900	111	5,8	4.300	1.843	42,9	
Salmentarako etxebizitza babestuak eta itunduak	2.300	2.001	87,0	6.700	9.035	134,9	
Erosteke aukera ematen duten alokairuko etxebizitza babestuak	300	0	0,0	600	0	0,0	
Etxebizitza tasatu autonomikoak salmentan	100	304	304,0	300	454	151,3	
Udal-etxebizitza tasatuak salmentan	450	4	0,9	1.050	594	56,6	
Salmentak guztira	3.150	2.309	73,3	8.650	10.083	116,6	
Sustatzailearen arabera							
Saila	1.000	573	57,3	2.500	1.513	60,5	
Visesa	1.400	288	20,6	4.200	2.869	68,3	
Udalak eta udal-sozietateak	650	4	0,6	1.550	1.120	72,3	
Pribatuak	2.000	1.555	77,8	4.700	6.408	136,3	
ETXEBIZITZAREKIN LOTUTAKO BESTE JARDUERA BATZUK							
Etxebizitza hutsak eta alokairu askeko bitartekotza	6.517	5.105	78,3	6.817	5.405	79,3	
Etxebizitza hutsak mobilizatzea	5.417	5.102	94,2	5.417	5.102	94,2	
Alokairu-bitartekotzarako programa berria	1.100	3	0,3	1.400	3	0,2	
Oinarrizko emantzipazio-errenta gazteen alokairurako	7.321	3.997	54,6	7.321	3.997	54,6	
Etxebizitza babestuzat kalifikatutako lokalak	250			400			
Erabilitako etxebizitza askeak erostea birgaikuntza integraleko guneetan eta landa-guneetan	450			700			
Hiriguneak birgaitzeko eta berroneratzeko prozesuen barruan sortutako etxebizitza berriak	1.000	594	59,4	1.600	1.917	119,8	
BIRGAIKUNTZA JARDUERAK							
Birgaitzeko laguntzak	17.300	15.529	89,8	52.900	51.359	97,1	
Birgaikuntza integratua	800	1.342	167,8	1.400	4.873	348,1	
Birgaikuntza isolatua	16.500	14.187	86,0	51.500	46.486	90,3	
LURZORUAREN GAINEKO JARDUERAK							
LURZORUAREN GAINEKO HELBURUAK GUZTIRA	4.000	269	6,7	12.100	2.344	19,4	
Saila	1.500	207	13,8	5.900	1.592	27,0	
Orubide/Visesa	1.500	62	4,1	4.500	752	16,7	
Udalak eta haren Sozietateak	500	0	0,0	1.000	0	0,0	--
Pribatuak	500	0	0,0	700	0	0,0	--

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Gobierno Vasco.

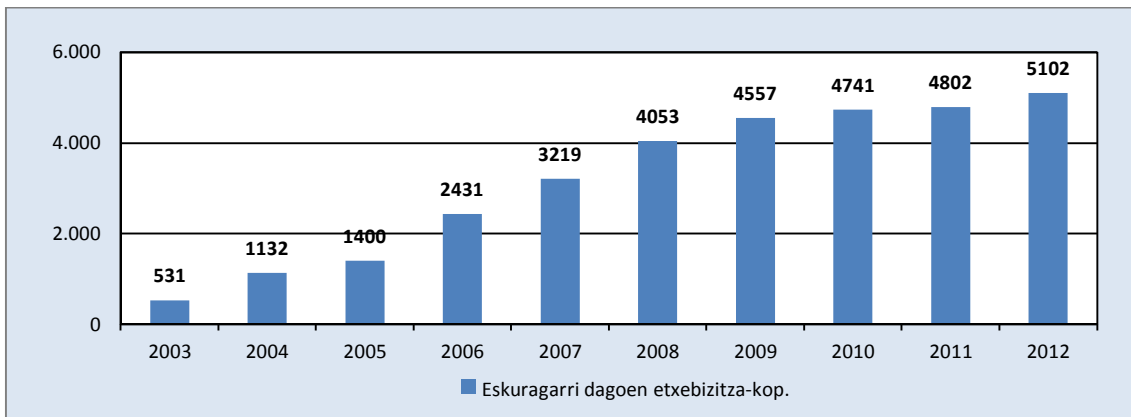
3.2.1.3 Lurzorua

Lurzorua eskuratzeari dagokionez, Plan Zuzentzailean **ezarritako helburua ez da bete**. Izan ere, 2.344 etxebizitza eraikitzeko lurzorua erosi da, hots, hasieran planteatutako helburuaren (12.100 etxebizitza) % 19. Saila da aurreikusitako helburura gehien gerturatu dena, haren betetze-maila % 27koa izan baita. **VIESA** hartzen badugu, betetze-maila % 17koa izan da.

3.2.1.4 Bestelako jarduerak: Etxebizitza hutsak eta OEE

- Etxebizitza hutsen mobilizaziorako **BIZIGUNE** programari dagokionez, ohikoa den bezala, betetze-maila handia izan dela ikus daiteke, aurreikusitako helburuen % 94, hain zuzen ere. Haatik, programa hori oso garestia denez, Sailak alokairuaren merkatuan bitartekotza-formula berriak bilatu behar izan ditu, Sailarentzat merkeagoak direnak.

3.14. grafikoa. BIZIGUNE programako etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012



Datuak urte bakoitzeko abenduaren 31ri dagozkie. Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Sailak **alokairurako merkatuan abiarazi duen bitartekaritza-programa berriak (ASAP)** ibilbide oso laburra izan du oraindik, aurrena kolaboratzaile-sare bat egituratu behar izan da eta. Sare horretan, dagoeneko 16 eragile homologatu daude, eta, 2013ko irailean, 120 etxebizitza batu eta 16 kontratu sinatu ziren.
- **Oinarrizko emantzipazio-errentari** dagokionez, Administrazio Nagusiak programa hori bertan behera utzi du. Horren ondorioz, ezinezkoa izan da Plan Zuzentzailean ezarritako helburuak betetzea. Ez da ahantzi behar, laguntza horiek Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak kudeatu arren, Sustapen Ministeriotik iristen direla. 2012ko abenduan, guztira, 3.940 gazte ziren OEE hori jasotzen zutenak (helburuaren % 54).

3.2.2 Planean identifikatutako etorkizuneko lan-ildoak

Beharrezko azterketa egin eta lortutako emaitzak ikusi ostean, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako ebaluazioan etxebizitzarekin lotutako politikak hobetzeko zenbait lan-ildo identifikatu eta iradokitzen zituen. Ildo horiek gainera zerrendatu ditugu. Xehetasun gehiago nahi izanez gero, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saileko Etxebizitza Sailburuordetzak idatzitako "Etxebizitza Politiken Ebaluazio Txostena 2012" irakur daiteke.

3.2.2.1 Alokairua bultzatzea

Egindako ebaluazioaren ondotik, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak hurrengo laurtekoan txertatzeko gomendio hauek egin ditu, Sailaren alokairu-politikek eraginkortasun eta efizientzia handiagoa izan dezaten:

- **Alokairuko parkearen funtzio soziala bermatzea.** Berriki alokairuko etxebizitzak **baremazio**-sistema bidez esleitzeko (eta ez zozketa bidez) araudi berria onartu da, premia gehien eta baliabide gutxien dituzten familiei zuzenduta. Araudi berri hori ildo horretatik doa. Hala ere, alokairuko parkearen funtzio soziala bermatzea lehentasunezko kontua izan behar da Sailarentzat une oro, are gehiago aurrekontu-murrizketak handiak direnean. Horrela, administrazioak dituen **baliabide urriak premiazkoak diren beharrietara bideratu behar** dira. Alokairuko parke publikoa sare sozial gisa egituratzen bada **etxegabetzeen** arazoa ebazteko, parke horren funtzio soziala are gehiago nabarmenduko da. Horren harira, ezinbestekoa da **etxebizitza babestuen** gainean aldizka egiten diren **ikuskapenekin** jarraitzea, alokairu-erregimenean okupatutako etxebizitzak ikuskapenerako plan zehatzak abiaraziz.
- **Sektore-politikekin koordinazioa indartzea.** Etxebizitzaren premia eraikuntza berriekin ebazteko zailtasuna ikusita, are garrantzitsuagoak dira **alokairua ordaintzeko diru-laguntza zuzenak**. Gizarte Politiken Sailburuordetza da laguntza horien kudeaketaz arduratzen dena, eta ez Etxebizitza Sailburuordetza. Hori horrela izanik, ezinbestekoa da **etxebizitzako eta gizarte gaitako politiken artean koordinazioa** egokia izatea.
- **Lurralde-oreka hobetzea.** Plan Zuzentzailearekin lurraldeen berronena lortu nahi da, eta, neurri batean, lagungarria izan da hori lortzeko, Arabako Lurralde Historikoak protagonismo asko galdu duela ikusi baita. Haatik, **alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitza gehiago behar dira Gipuzkoa eta Bizkaian**.
- **ASAP programa indartzea.** 2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Berrikuntzarako Plan Zuzentzailearen barnean, **alokairu-merkatuak bitartekotza-programa berri bat (ASAP)** abiarazi da. 2012. urtean kolaboratzaileen sarea egituratu zen, baina oraindik oso gutxi dira programara batu diren etxebizitzak. Sailak programa hori sustatu beharko luze, EAEn alokairuaren merkatua indartze aldera, kudeaketa-sistema eta gehienezko prezioak birdoituz.
- **Etxebizitza eskuratzeko formula alternatibo berriak ikertzea.** Egungo testuinguruan, ezinbestekoa da irtenbiderako tarte irekiko duten **irudimen handiko formula berritzaileak** bilatzea, gaur egun indarrean den **jabetza-alokairu bitasuna gaitzeko**. Formula alternatibo horiek (jabetza partekatua, aldi baterako jabetza, Andel kooperatiba-eredua, etab.) abagunea izan daitezke baliabide ekonomiko urriak dituzten pertsonak etxebizitzak eskuratu ahal izateko.

3.2.2.2 Birgaikuntza-jarduerak bultzatzea

Zenbait alderdi nabarmendu behar dira, etxebizitzarekin lotutako politika publikoak eraginkorragoak izateko are gehiago jorratu beharrekoak:

- **Adineko pertsonak eta etxebizitza eskurazinak.** Gaur egun **gizartea zaharkitua dago eta etxebizitza-parkea zaharra da**, eta, gainera, **horiek eskuratzeko arazoak handiak dira**, Euskadin eraikitako eraikinen bi herenek ez baitute irisgarritasun unibertsalaren irizpidea betetzen. Hori

ebaztea izan beharko litzateke datozen urteetan Eusko Jaurlaritzako etxebizitza-politiken helburu nagusia. Ez da ahanzi behar gizartearen helburuetako bat **adineko pertsonak euren etxeetan ahalik eta denbora gehien mantentzea dela**. Hori bideragarri izateko, ezinbestekoa da etxebizitzaren eta eraikinen irisgarritasuna eta bizigarritasuna bermatzea.

- **Jarduerak lehenestea.** Administrazioak dituen baliabideak urriak dira. Horrenbestez, inoiz baino beharrezkoagoa da **ahaleginak funtsekoen diren jardueretara bideratzea**. EAEn eraikitako parkea berritzeko premiazkoak diren esku-hartzeen diagnosian zonalde zaurgarrienak hauteman dira. Horien esku-hartzea da, hain zuzen ere, lehenetsi behar dena.
- **Laguntzak leihatila bakarrean zentralizatzea.** Programa asko daude eta horrek nahasmena dakar. Egiaz, herritar gehienek ez dituzte ezagutzen eskuragarri dituzten laguntzak. Leihatila bakarra jarrita, **informazioa eta laguntzak jasotzea errazago izateaz gain, bikoiztasunak saihestuko dira**. Hala, prozesuak osoagoak izango dira eta baliabide publikoen eraginkortasuna eta efizientzia hobetu egingo da.
- **Sentsibilizazio-kanpaina bat egitea.** Eraikuntzen birgaitze integralerako programen arrakasta **jabe-erkidegoen** parte-hartzearen arabera izango da. Inoiz baino beharrezkoagoa da jabeekideei horrelako jarduerak egitearen premiak eta abantailak ikusaraztea. Inbertsio pribatuen kasuan (nagusiki familiek egindakoetan), ezinbestekoa da **inbertsio horien emaitza** argi bistaraztea, energiari, irisgarritasuni, eraikinen mantenuari eta hiri-ingurunearen hobekuntzari dagokienez. Hori dela eta, Gobernuak herritarrei eraginkortasunez jakinarazi behar die ezartzen dituen politiken helburuak zein diren, pertsonen bizi-kalitatea zein neurritan hobetuko den eta zein laguntza dauden eskuragarri.
- **Birgaitzeko hirigintza-sozietateen egitekoa indartzea.** Sozietate horiekin **eremuak osorik birgaitzeko esku-hartzeak** susta daitezke. Halaber, lagungarri izan daitezke leihatila bakarra ezartzeko, herritarrengandik oso gertu dauden organismoak baitira, eta, kasu askotan, laguntzen inguruko informazioa jaso eta horiek izapidetzeko zerbitzua eskaintzen baitute. Horrez gain, **birgaitzeko hirigintza-sozietate berriak** bultzatu beharko lirateke, **lurralde osoa hartze aldera**.

4 Ingurune sozioekonomikoa aztertzea

4.1 Testuinguru demografikoa eta etxebizitza-premian duen eragina

4.1.1 Bilakaera demografikoa

2012ko urtarrilaren 1ean, Biztanleen udal-errolaren arabera, **EAE 2.193.093 biztanle zeuden**. Horien % 14,7 Araban kokatzen zen, % 52,8 Bizkaian eta % 32,5 Gipuzkoan. Datu horrek adierazten du erkidegoan bizi den biztanleriak gora egin duela, pixkanaka bada ere. Lurralde lurralde, Araba da biztanle gehien hartu dituen lurraldea eta ondoren Gipuzkoa, Bizkaiaren kaltetan. Eskualdeetara joz, 2011n hiriburuak hartzen dituzten hiru eskualdeetan kokatzen zen Erkidegoko biztanleria osoaren bi heren; horrela, Arabar Lautadan kokatzen da EAEko biztanleria osoaren % 12, Donostialdean bizi da % 15a eta Bilbo Handian % 40.

4.1. taula. EAEko biztanleriaren duela gutxiko bilakaera, 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	299.957	301.926	305.459	309.635	313.819	317.352	319.227	322.557
Bizkaia	1.136.181	1.139.863	1.141.457	1.146.421	1.152.658	1.153.724	1.155.772	1.158.439
Gipuzkoa	688.708	691.895	694.944	701.056	705.698	707.263	709.607	712.097
EAE	2.126.851	2.135.690	2.141.860	2.157.112	2.172.175	2.178.339	2.184.606	2.193.093

Iturria: EIN. Biztanleen udal-errola

EAE hautematen den urtetik urterako hazkundeari begiratuta, oso motela dela ikus daiteke, azken urteetan hazkunde hori % 0,3koa izan baita.

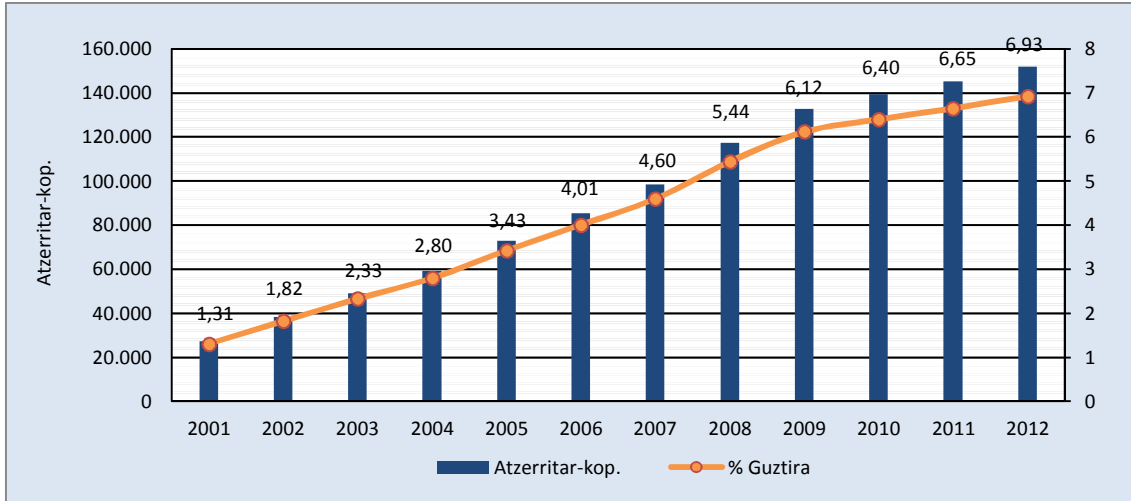
4.2. taula. EAEko biztanleriaren duela gutxiko bilakaera. Urte arteko hazkunde-tasa, 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
EAE	% 0,5	% 0,4	% 0,3	% 0,7	% 0,7	% 0,3	% 0,3	% 0,4

Iturria: berez eginda EINeko datuetatik abiatuz

Migrazioen fenomenoaren ezinbestekoa da biztanleriaren bilakaera ulertzeko, are gehiago euskal biztanleen artean, bertan hazkunde begetatiboa motela baita, jaiotze-tasak apalak direlako eta pixkanaka heriotzak areagotzen ari direlako. Horrela, biztanleriak apurka gora egin badu, funtsean etorkinak iritsi direlako dela berrets dezakegu. 2009az geroztik EAEko biztanleriaren % 6tik gorako ehunekoak hautematen dira. Immigrazio-mugimenduaren ezaugarri demografikoei dagokienez, etorkin gehienak lanerako adinean dauden gazteak dira, zehazki esatera, 19-42 adin-tartean daudenak, hots, lan egiteko adin erabat aktiboan.

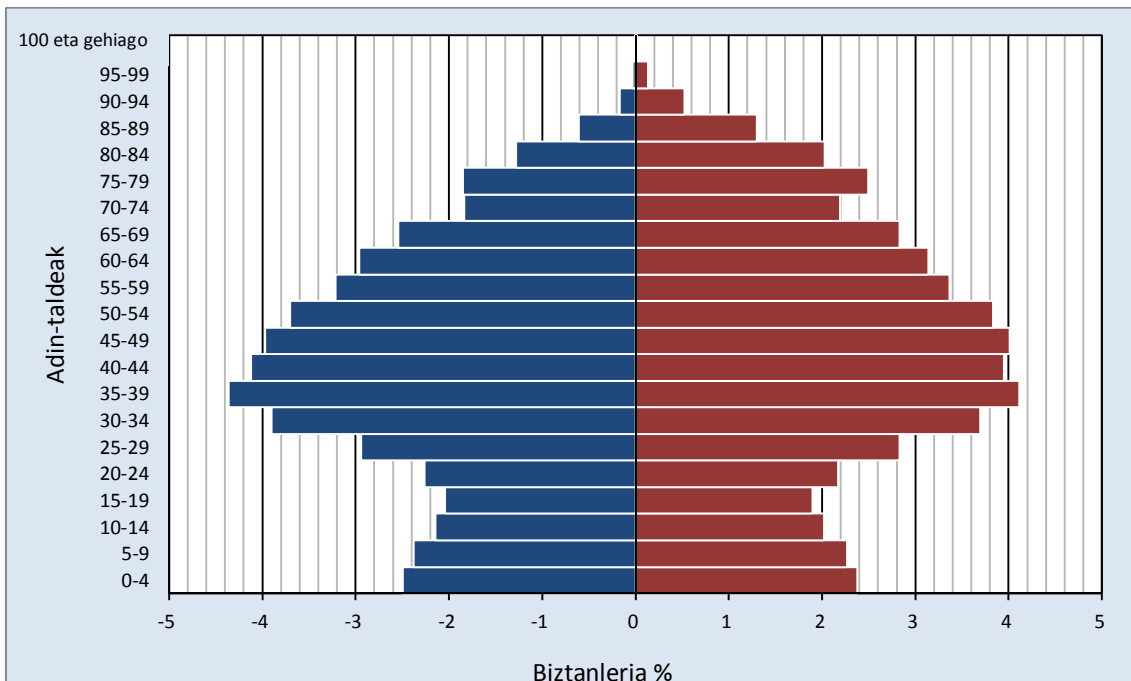
4.1. grafikoa. Atzerriko biztanleriaren bilakaera EAEn, 2001-2012



Iturria: EIN. Biztanleen udal-errolda

Biztanleriaren piramidea aztertuz, **biztanleria zahartu** egin dela ikus daiteke. Adin-tarteen arabera bilakaerari dagokionez, jaitsiera nabarmen eta etengabea ikus daiteke adin-tarte gazteenetan. Adin-tarte helduetan, ordea, kopuruak gora egiten duela ikus daiteke. Bizi-itzaropena luzatu egin da, eta, horren ondorioz, adin-tarteak birdefinitu egin dira. Gaztaroa luzatu egin da, eta, bestalde, gaur egun, osasun egoera ona duen 65 urteko pertsona ez dugu edadetutzat hartzen. Edadetuen igoera hori ez da modu berean eman EAEko eskualde guztietan. Orokorrean, proportzioan edadetu gehien hartzen dituzten eskualdeetan azken urteetan biztanleriak behera egin du edo oso hazkunde txikia izan da (Arabako Mendialdea, Markina-Ondarroa, Debarrena eta Debagoiena, Bilbo Handia eta Gernika-Bermeo).

4.2. grafikoa. EAEko biztanleen piramidea, 2012



Iturria: EIN. Biztanleen udal-errolda

Berriki EAEko **hiriburu**etako **biztanle errol**datuei dagokion 2013ko datua ezagutu da eta biztanleria-mota horrek **behera** egin duela ikus daiteke. Bilbon 2010. urtetik hautematen da biztanle errolatuen jaitsiera. Gasteizen, ordea, 2013. urtea izan da beheranzko joera erakusten duen lehena. Horren arrazoi nagusia immigrazioaren beherakada dela uste da. Horren ondorioz, etxebizitzaren premiak ere behera egiten du.

4.3. taula. Biztanleriaren bilakaera hiriburuka, 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gasteiz	227.194	229.080	230.585	233.399	236.525	239.361	240.580	243.298	242.147
Bilbo	353.173	354.145	353.168	353.340	354.860	353.187	352.700	351.629	349.869
Donostia	182.930	183.308	183.090	184.248	185.357	185.506	186.185	186.409	d.e.

Iturria: EIN eta Udalak. d.e. (daturik ez)

Familien tipologiari behatzen badiogu, EAEn azken urteetan izandako demografia-prozesuen ondorioz familia moten banaketa erabat aldatu dela ikus daiteke. Familia-kopurua erritmo biziagoan hazi da biztanleria bera baino. Horrek esanahi du familiaren batez besteko tamaina gutxitu egin dela.

Beste datu adierazgarri bat da familia tradizional batean bizi den (edo seme-alabak dituzten bikoteen) biztanle-motak behera egin duela eta **kide bakarreko eta guraso bakarreko familien kopuruak gora** egin duela. Hala ere, azken horien jatorria ezberdina da; antzina nukleo gehienak ezkontideetako baten heriotzaren ondorioz sortzen ziren. Gaur egun, ordea, halako nukleo gehienak dibortzio edo banantze baten ondorioz sortzen dira.

Gurasoen etxea uzten duten pertsonen adin-tarteari dagokionez, azken urteetan areagotu egin dela ikus daiteke, 30 urteko langa gairatuz. Errealitate horren arrazoiak egungo egoera sozioekonomikoa da. Langabeziak eta laneko behin-behinekotasunak eragin nabaria izan dute gazteen familia-dinamiketan. Hala, neurri handi batean, emantzipazioa zaildu egin da.

4.1.2 Demografia-proiekzioak

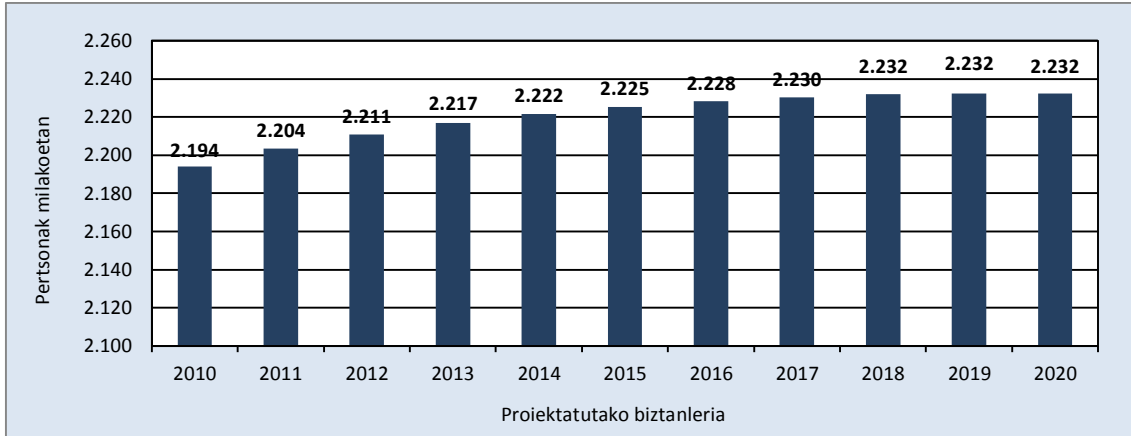
4.4. taula. EAEko biztanleriaren bilakaeraren aurreikuspena, 2010-2020. Biztanleak milakoetan

	2010	2015	Igoera %	2020	Igoera %
Araba	324	336	3,7	343	2,0
Bizkaia	1.169	1.181	1,0	1.182	0,1
Gipuzkoa	702	708	0,8	707	-0,1
EAE	2.194	2.225	1,4	2.232	0,3

Iturria: Eustat. Biztanleriaren proiektzioak 2020.

Eustatek egindako biztanleriaren proiektzioari dagokion estatistikaren arabera, 2020. urtean EAEk 2.232.000 biztanle izango ditu. 2010-2020 bitartean 38.100 pertsona gehiago izango direla kalkulatu da, hots, urtero, batez beste, 3.810 pertsona gehiago izango dira.

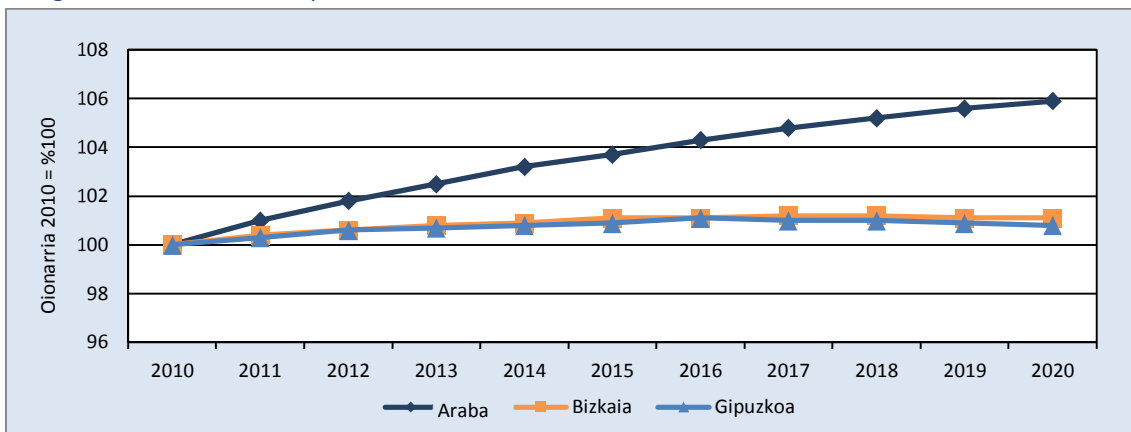
4.3. grafikoa. EAEko biztanleen proiektzioa, 2010-2020



Iturria: Eustat. Biztanleriaren proiektzioak 2020.

Biztanleriaren bilakaerari erreparatzen badiogu, lehen bosturtekoan hazkunde handiagoa izango dela aurreikusten da. Bigarren erdian hazkunde motelagoa izango dela uste da, epealdi horren azken 3 urteetan biztanle-kopurua (2.232.000) egonkortu egingo delarik.

4.4. grafikoa. Biztanleriaren proiektzioa Lurralde Historikoen arabera. 2010-2020



Iturria: Eustat. Biztanleriaren proiektzioak 2020.

Proiektzioei espazioaren ikuspegitik behatuz, Eustatek egindako biztanleriaren proiektzioari dagokion estatistikaren arabera, Araba izango da hazkunde handiena izango duen Lurralde Historikoa (% 6) 2010-2020 bitartean. Bizkaian eta Gipuzkoan hazkunde oso arina aurreikusten da (% 1,1 eta % 0,8 hurrenez hurren).

4.2 Testuinguru ekonomikoa eta haren eragina etxebizitzaren gainean

4.2.1 **EAEko datu makroekonomiko nagusien bilakaera**

Azken urteetan euskal ekonomian Barne Produktu Gordinak (BPG) behera egin du etengabe. Horrela, 2012. urtean batez beste % -1,2 jaitsi zen eta 2013. urteko lehen hiru hilabeteetan urterako tasa % -1,9koa izan zen. EAE barnean, jaitsiera hori Bizkaiko Lurralde Historikoan ez da horren nabarmena.

4.5. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Urte arteko aldakuntza-tasa 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I. hiruh.)
Araba	3,8	3,3	3,5	2,2	-5,7	1,0	1,2	-1,0	-2,0
Bizkaia	4,5	4,4	4,4	1,5	-3,2	0,2	0,1	-1,2	-1,7
Gipuzkoa	3,3	4,9	4,4	0,5	-4,1	0,4	0,6	-1,0	-2,1
EAE	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Iturria: Eustat, Kontu Ekonomikoak, Oinarria 2010

Eustateko datu estatistikoaren arabera, EAEko lau ekonomia-sektore nagusienetan jarduerak behera egin du. Eraikuntzarena izan da gehien jaitsi den sektorea.

4.6. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Urte arteko aldakuntza-tasa 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I trim)
Agricultura, ganadería y pesca	-13,7	-4,5	0,0	-6,1	-4,8	20,8	-1,9	5,9	-5,0
Industria y Energía	4,9	4,0	3,1	-0,7	-12,9	2,0	2,0	-2,4	-3,0
Construcción	4,8	4,4	11,1	-5,8	-7,4	-7,9	-5,9	-6,3	-6,8
Servicios	3,5	4,5	4,0	3,4	0,0	0,7	0,8	-0,3	-1,0
PIB	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas, Base 2010

Eskariaren ikuspegitik, 2012. urtean eta 2013. urteko lehen hiru hilabeteetan zifra negatiboak agertzen dira, eta aurreko urteetan baino baxuagoak kontsumo-gastuan, kapital-eraketa gordinari, barne-eskariari eta esportazioei nahiz inportazioei dagokienez.

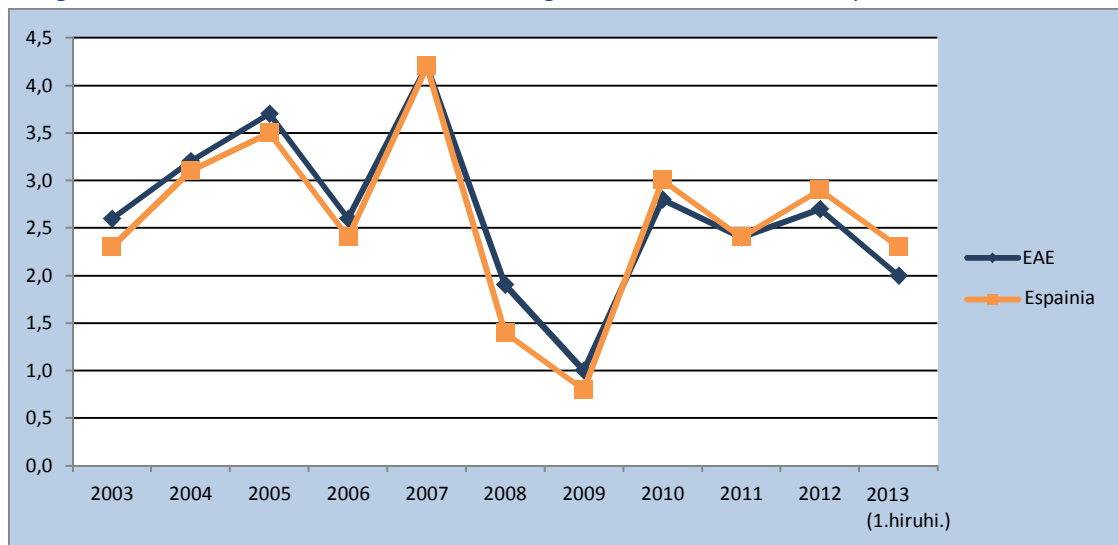
4.7. taula. EAEko BPGaren bilakaera. Eskariaren osagaiak. Urtetik urterako aldakuntza-tasa. 2005-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (l. hiruh.)
Gastua azken kontsumoan	3,8	3,8	4,1	1,9	-1,7	1,1	0,2	-1,2	-1,2
Kapital-eraketa Gordina	6,1	6,0	4,7	-1,8	-14,3	-4,3	-1,8	-5,4	-4,7
Barne-eskaria	4,5	4,5	4,3	0,8	-5,4	-0,3	-0,3	-2,2	-2,0
Ondasunen eta Zerbitzuen esportazioak	5,2	6,4	5,4	-0,2	-13,4	7,7	5,4	-5,2	-6,5
Ondasunen eta Zerbitzuen inportazioak	5,8	6,4	5,3	-0,8	-14,5	5,9	4,0	-6,4	-6,5
BPG	4,0	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,4	0,5	-1,2	-1,9

Iturria: Eustat, Kontu Ekonomikoak, Oinarria 2010

Kontsumoko Prezioen Indizean (KPI) EAEn hazkundera motelagoa izan da estatuko mailarekin alderatuta.

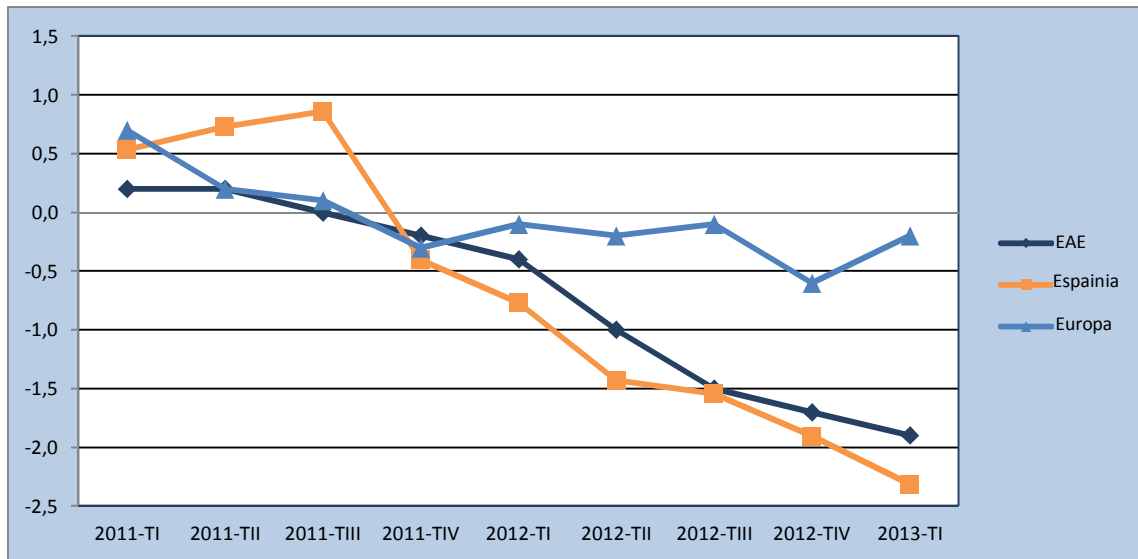
4.5. grafikoa. KPIaren urteko aldakuntza-tasari dagokion bilakaera EAEn eta Espainian. 2003-2012



Iturria: Eustat, urteko aldakuntza-tasa (abendua-abendua)

Nazioarteko testuinguru ekonomikoari dagokionez, eta grafiko honetan ikus daitekeenez, euskal ekonomian jaitsiera nabarmenagoa da Europako ekonomiarekin alderatuz:

4.6. grafikoa. BPGaren bilakaera nazioarteko testuinguruan: EAE, Espainia, Europa. Hiruhilekoko aldakuntza-tasa. 2011-2013



Iturria: EIN, Eustat, Eurostat

Argitaratutako azken datuen arabera, 2013ko lehen hiruhilekokoan Europako ekonomiaren hazkundera % 0,3 jaitsi da. Espainiako ekonomiak urtea BPGaren % 2ko jaitsiera batekin hasi zuen, eta, Euskadiren kasuan, BPGak % 1,9 egin zuen behera lehen hiruhilekokoan. Horrek argi erakusten du Euskadiko eta Estatuko ekonomiaren eta nazioarteko ekonomiaren artean oraindik tarte ari dela zabaltzen.

Azken urteotan EAEko langabezia-tasa nabarmen areagotu da. Modu horretara, 2013ko bigarren hiruhilekokoan % 14,5ekoa zen tasa hori. Gainera, gazteen artean nabaritzen da gehien igoera hori.

4.8. taula. EAEko langabezia-tasa. 16 eta 64 urte arteko biztanleak adin-tartean arabera (%), 2011-2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (I. hiruh.)	2013 (II. hiruh.)
16-24 urte	13,5	8,2	7,6	9,9	23,0	25,1	24,0	32,7	41,3	42,8
25-44 urte	6,4	4,7	3,7	4,1	8,9	9,6	12,1	13,2	15,3	15,6
45 urte eta gehiago	2,8	2,2	1,8	2,3	4,8	6,4	7,5	8,5	9,5	10,4
GUZTIRA	5,7	4,1	3,3	3,8	8,1	9,2	10,8	12,1	13,8	14,5

Iturria: Eustat

Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko Eustaten inkestaren arabera, argi ikus daiteke nabarmen areagotu dela kide guztiak langabezia dituen edo pertsona aktibo urriko familien kopurua.

4.9. taula. Familiak familia-kideen jardueraren arabera (ehunekoetan eta milakoetan). 2012. urtea

	FAMILIAK GUZTIRA		AKTIBORIK GABEKO FAMILIAK		GUTXIENEZ AKTIBO BAT DUTEN FAMILIAK		KIDE GUZTIAK AKTIBO DITUZTEN FAMILIAK		KIDE GUZTIAK LANGABE DITUZTEN FAMILIAK		GAINERAKO FAMILIAK	
Araba	127,5	% 14,9	42,6	% 5,0	84,9	% 9,9	73,9	% 8,6	4,5	% 0,5	6,5	% 0,8
Bizkaia	456,1	% 53,2	145,5	% 17,0	310,7	% 36,2	243,7	% 28,4	29,0	% 3,4	37,9	% 4,4
Gipuzkoa	273,8	% 31,9	95,0	% 11,1	178,9	% 20,9	155,1	% 18,1	8,6	% 1,0	15,1	% 1,8
EAE	857,5	% 100,0	283,1	% 33,0	574,4	% 67,0	472,6	% 55,1	42,1	% 4,9	59,7	% 7,0

Iturria: Eustat. Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta

Eustaten datuen arabera, ekonomia-sektore handiak aintzat hartuz, zerbitzuen sektorea da langabezia gehien pairatzen duena (langabezian diren biztanleen % 62,2), ondoren, neurri txikiagoan, industria (% 15,5) eta eraikuntza (% 12) aipatu behar dira.

4.10. taula. Batez besteko errenta pertsonala errenta-motaren arabera. Eurotan. 2009. urtea

	ERRENTA OSOA	LAN-ERRENTA	HIGIARRIEN KAPITALAREN ERRENTA	HIGIEZINEN KAPITALAREN ERRENTA	JARDUEREN ERRENTA	TRANSFERENTZIAK	ERRENTA ERABILGARRIA
Araba	19.657,0	12.696,0	1.600,0	330,0	899,0	4.132,0	16.891,0
Bizkaia	19.241,0	12.180,0	1.584,0	292,0	849,0	4.336,0	16.411,0
Gipuzkoa	20.270,0	12.288,0	1.872,0	363,0	989,0	4.758,0	17.432,0
EAE	19.631,0	12.290,0	1.679,0	320,0	901,0	4.441,0	16.808,0

Iturria: Eustat.

Eustatek batez besteko errenta pertsonal eta familia-errenta erabilgarriari buruz argitaratutako datuak 2009. urtekoak dira. Batez besteko errenta pertsonal erabilgarria 16.808 euro ingurukoa da EAEn, eta familia-errentari dagokiona, berriz, 36.570 eurokoa.

4.11. taula. Batez besteko familia-errenta errenta-motaren arabera. Eurotan. 2009. urtea

	ERRENTA OSOA	LAN-ERRENTA	HIGIARRIEN KAPITALAREN ERRENTA	HIGIEZINEN KAPITALAREN ERRENTA	JARDUEREN ERRENTA	TRANSFERENTZIAK	ERRENTA ERABILGARRIA
Araba	42.001,0	27.215,0	3.419,0	706,0	1.927,0	8.734,0	36.074,0
Bizkaia	42.191,0	26.779,0	3.475,0	641,0	1.866,0	9.430,0	35.972,0
Gipuzkoa	43.950,0	26.709,0	4.051,0	788,0	2.150,0	10.252,0	37.784,0
EAE	42.729,0	26.821,0	3.652,0	698,0	1.966,0	9.592,0	36.570,0

Iturria: Eustat

Azken urteotan EAEko familien erosahalmena jaitsi egin da. 2012an soldaten kostua eta lan-kostua ez dira igo, eta, hileko soldata 1.981 eurokoa da, batez beste. Langileen hileko batez besteko soldata % 5,8 areagotu da 2008tik hona eta epealdi berean metatutako inflazioa % 9,3koa da. Horren ondorioa kontsumoa gutxitzea eta krisitik irteteko zailtasunak areagotzea da.

Etxebiden etxebizitza-eskatzaile gisa inskribatutako biztanleen datuen arabera, 2012ko abendutik 2013ko uztaila bitartean eskatzaile horien batez besteko diru-sarrerak jaitsi egin direla ikus daiteke. Urteko batez besteko sarrera gordin haztatuak 15.897 eurotan kokatzen dira. Aztertutako epealdiko (2008-2013) emaitza baxuena da.

4.12. taula. Etxebiden inskribatutako biztanleen batez besteko sarrera haztatuak, Lurralde Historikoen eta eskuratze-erregimenaren arabera

	ESKARIA 2012ko ABENDUAN			ESKARIA 2013ko UZTAILEAN		
	Erosketa	Alokairua	Guztira 2012	Erosketa	Alokairua	Guztira 2013
Araba	20.102,0	11.574,0	13.019,0	17.491,0	10.038,0	10.232,0
Bizkaia	20.665,0	15.437,0	17.352,0	19.642,0	12.032,0	15.615,0
Gipuzkoa	21.650,0	17.563,0	19.058,0	21.821,0	14.131,0	18.340,0
GUZTIRA	20.806,0	14.858,0	16.476,0	20.399,0	12.014,0	15.896,5

Iturria: Etxebide. Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza babestua erosteko eskatzaileen diru-sarrerek behera egin zuten apur bat. Modu horretara, **2013ko uztailan eskatzaile horien urteko sarrera gordina 20.399 eurokoa zen. Etxebizitza babestua alokatzeko eskatzaileen kasuan, aldiz, urteko batez besteko sarrera haztatu 12.014 eurokoa da.**

Eremu geografikoak aintzat hartuz, Arabako eskatzaileak dira diru-sarrera apalenak dituztenak, zehazki 10.232 euro batez beste. Bizkaiaren kasuan 15.615 eurokoak dira diru-sarrerak, eta Gipuzkoa da batez besteko handiena azaltzen duen lurraldea (urtean, batez beste, 18.340 euro).

2012ko sarrera-mailarekin alderatuta, orokorrean sarrerek behera egin dute, Gipuzkoan etxebizitza erosteko eskatzaileen kasua salbuetsita. Azken horiek 2012. urtearen amaieran batez beste 21.821 euroko sarrera agertzen zuten, hau da, 2013ko uztailan baino gehixeago, orduan 21.650 eurokoa baitzen emaitza.

4.2.2 Aurreikuspen ekonomikoak

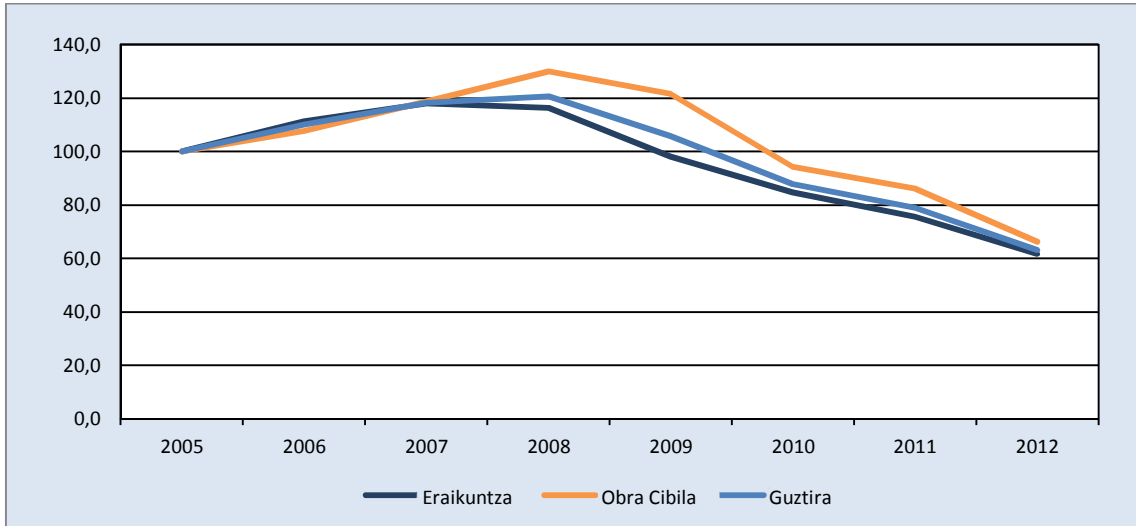
Eusko Jaurlaritzako Ekonomia eta Plangintza Zuzendaritzak Euskadiko ekonomiaren hazkunderako aurreikuspenak eguneratu ditu 2013. urterako, eta, neurri batean, 2014. urterako. Datu horien arabera, Euskadiko ekonomiak hondoa joko du 2013an zehar eta 2014. urtean hazkunde motela hautemango da. Zehazki, 2013. urtean ekonomiak % 1,2 egingo du behera, hots, aurreko hiru hilabeteetan aurreikusitako tasa baino hamarren bat gehiago. 2014. urtean susperraldi motel bat abiatuko da, eta hazkunde positibo apala izango dugu, pixkanaka areagotu egingo dena. Finantza-baldintzak hobetu egin dira. Gainera, politika fiskalak ez du izango hasieran planteatu zen beheranzko joera hori, eta nazioartekoa hazi egingo da pixkanaka. Horren guztiaren ondorioz, aldakuntza-tasa positiboak berreskuratuko dira.

5 Higiezin merkatua krisi-garaian

5.1 Eraikuntza-sektorea EAEn

EAEko eraikuntza eta obra zibila doitu egin dira, Eustatek egindako sektorearen indizeak erakusten duenez.

5.1. grafikoa. Eraikuntza-indizearen bilakaera EAEn. 2005-2012. Ekoizpen-indizea



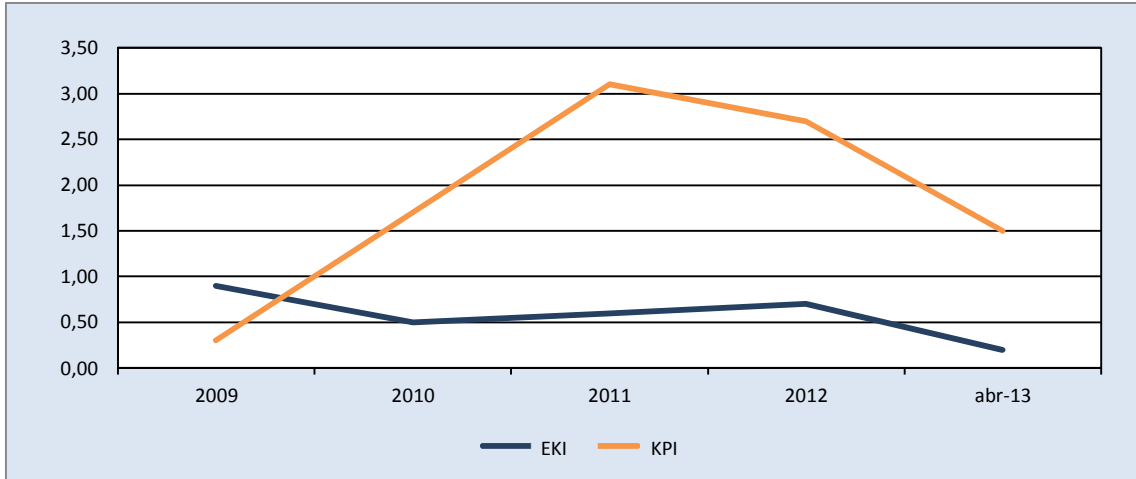
Iturria: Eustat

Azken urteotako zementu-kontsumoaren bilakaera aztertzen bada, azken 3 urteetan zementu-kontsumoaren beheranzko joera nabarmena eta jarraitua izan dela ikus daiteke. Gaur egun, obra zibilar dagozkion kontsumo-zifrak % 50 azpitik kokatzen dira 2010. urtean kontsumitzen zenarekin alderatuta.

Eraikuntza ere, bere osotasunean hartuta, beheranzko joeran da, baina motelago. Eraikuntza banakatzen badugu, etxebizitzak eraikitzea bideratzen den zementu-kontsumoa gehiago jaitsi da bizitegi besterako eraikuntzara bideratzen dena baino: Construdatos-en arabera, 2010eko laugarren hiruhilekoan 960.000 tona kontsumitu ziren, eta 2013ko lehen hiruhilekoan 525.000 tona. Bizitegi bestelako eraikuntzara bideratutako zementu-kontsumoari dagokionez 2010eko laugarren hiruhilekoan 820.000 tona kontsumitu ziren, eta 2013ko lehen hiruhilekoan, berriz, 565.000 tona.

Sektorearen atzeraldia eraikuntzaren kostuetan ere nabari da. Hurrengo grafikoan ikus daitekeenez, azken urteotan Eraikuntzaren Sektoreko Kostuen Indizea (EKI) askoz ere gutxiago handitu da KPI orokorra baino.

5.2. grafikoa. Eraikuntza-kostuen indizearen bilakaera. 2009-2013. Urtetik urterako aldakuntza-tasa



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila

Azken hamarkadan, obra handirako lizentzia gutxiago onartu da (% 30,3 gutxiago). Beherakada hori oso nabarmena da oin berriko lizentzien kasuan. Birgaitzeko lizentziek, ordea, gora egin dute epealdi horretan, % 19 inguru igoz.

5.1. taula. Obra handiko lizentzia-kopuruaren bilakaera EAEn. 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Oin berria	1.570,0	1.654,0	1.399,0	1.024,0	578,0	675,0	660,0	447,0
Birgaikuntza	2.025,0	1.862,0	1.979,0	2.019,0	1.407,0	1.863,0	2.174,0	1.909,0
Eraispena	111,0	102,0	96,0	90,0	49,0	64,0	49,0	24,0
Guztira	3.706,0	3.618,0	3.474,0	3.133,0	2.034,0	2.602,0	2.883,0	2.380,0

Iturria: Eustat

EAEn eraikitzen hasitako etxebizitza-kopuruaren bilakaerari begiratuta, askoz gutxiago eraikitzen direla ikus daiteke eta etxebizitza askearen kasuan hori are nabarmenagoa da. Hala, 2003. urtean eraikitzen hasitako etxebizitza guztien % 68 askeak ziren, eta, gaur egun, % 53 dira.

5.2. taula. Hasitako eta amaitutako etxebizitza-kopuruaren bilakaera EAEn. 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hasitako askeak	11.987,0	9.815,0	11.269,0	6.203,0	3.855,0	2.572,0	4.804,0	1.579 (*)
Amaitutako askeak	11.522,0	9.794,0	10.793,0	9.083,0	8.782,0	6.409,0	5.851,0	4.757,0
Hasitako babestuak	4.656,0	5.226,0	5.892,0	5.640,0	3.067,0	4.616,0	4.190,0	2.325,0
Amaitutako babestuak	4.025,0	4.829,0	4.631,0	5.000,0	4.672,0	4.991,0	5.473,0	3.835,0

Iturria: Eustat

Dokumentuan zehar aurrerago aztertuko den moduan, Lurralde Historikoak aintzat hartuz, azken bost urteotan Gipuzkoan hasi da etxebizitza aske gehien eraikitzen. Etxebizitza babestuei dagokienez, azken urteotan Araban nabaritu da gehien hasitako etxebizitza-kopuruaren jaitsiera.

5.2 Etxebizitza eskuratzeko mugak

5.2.1 Euskadiko higiezin merkatuaren dinamismoa

Higiezin merkatuaren **dinamismoa-indize orokorrari** erreparatzen badiogu, merkatuko jardueraren inguruan sektoreko operadoreek duten pertzepzioa islatzen da. Izan ere, indizea minimo historikotara iritsi da 2012an, 0-100 bitarteko eskalan 6,6 puntutan kokatuta, hau da, 2011ko puntuen erdia. Etxebizitza eraikuntzako sustatzaileek zein higiezin jabetzako eragileek (HJE) merkatuaren egoera negatibotzat jotzen dute.

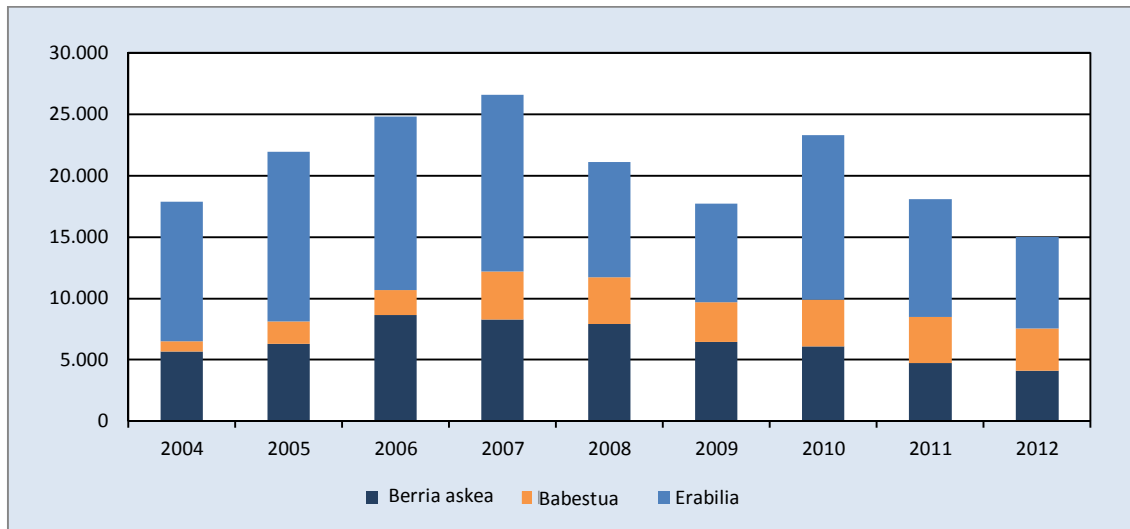
5.3. taula. Merkatuaren dinamismoari dagokion indizearen eboluzioa, 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Sustatzaileak	41,9	34,4	20,2	8,1	12,6	16,2	11,1	5,6
HJE	38,7	32,5	15,5	8,9	17,3	22,8	13,4	7,6
GUZTIRA	40,3	33,5	17,8	8,5	14,9	19,4	12,3	6,6

Iturria: Higiezin eskaintza. Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Halaber, burutu diren **etxebizitza-transakzioen** (etxebizitza salerosketa) bilakaera behatuz, merkatu horren dinamismoa ikus daiteke. 2012. urtean guztira 15.000 etxebizitza-transakzio inguru burutu ziren EAEn, hau da, 2011. urtearekin alderatuta, etxebizitza salerosketa % 17,2 jaitsi zen. Horrela, Euskadiko higiezin merkatuko jarduerak beheranzko joera (2008an hasi zena) mantentzen duela berresten da.

5.3. grafikoa. Burututako etxebizitza-transakzioen bilakaera, etxebizitza-motaren arabera



Iturria: Sustapen Ministerioa

5.4. taula. Etxebizitza-transakzioen kopuruari dagokion bilakaera, etxebizitza-motaren arabera

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Berri askea	5.666,0	6.325,0	8.675,0	8.270,0	7.916,0	6.467,0	6.110,0	4.724,0	4.111,0
Babestua	824,0	1.808,0	2.022,0	3.934,0	3.823,0	3.240,0	3.799,0	3.792,0	3.453,0
Erabilia	11.400,0	13.844,0	14.130,0	14.369,0	9.383,0	8.017,0	13.415,0	9.593,0	7.431,0
GUZTIRA	17.890,0	21.977,0	24.827,0	26.573,0	21.122,0	17.724,0	23.324,0	18.109,0	14.995,0

Iturria: Sustapen Ministerioa

Etxebizitza-motaren arabera, jarduerak goia jo zuenetik (2007) 2012. urtera bitartean % 43,5 jaitsi da guztira burutu diren transakzioen kopurua. Etxebizitza babestuen salerosketak ia bere horretan mantendu dira. Horrenbestez, **2007-2012 epealdian izan den beherakada etxebizitza askeei dagokio (berria nahiz erabilia). Hala, 5 urtetan % 50 baino gehiago jaitsi da horien salerosketa.**

Azken urtean, erabilitako etxebizitzaren transakzioa da gehien jaitsi dena; izan ere, % 22,5 jaitsi da horien salerosketa aurreko urtearekin alderatuta. 2012an etxebizitza berri askeen 4.111 transakzio burutu ziren, hots, % 13 jaitsiera izan zen, 2011n baino txikiagoa (orduan % 22,7 izan baitzen). Etxebizitza babestuen transakzioei dagokion bilakaera egonkorrago mantendu da azken urteetan, % 8,9 jaitsiera izan baita, gainerako etxebizitza motetan baino gutxiago.

Hortaz, testuinguru ekonomikoa eta higiezinaren egoera onenak izan ez arren, etxebizitza babestuen transakzioei dagokien eritmo egonkorra mantendu dela esan daiteke eta instituzio publikoek horien ekoizpena mantendu dute.

Lurralde Historikoen arabera, 2006-2012 bitarteko bilakaera ere ezberdina da. Gipuzkoan nabaritu da gehien etxebizitza-transakzioen jaitsiera (% -46), eta, ondoren, Bizkaian (% -43). Araban, epealdi horretan, jaitsiera askoz ere motelagoa izan da, hots, % 18.

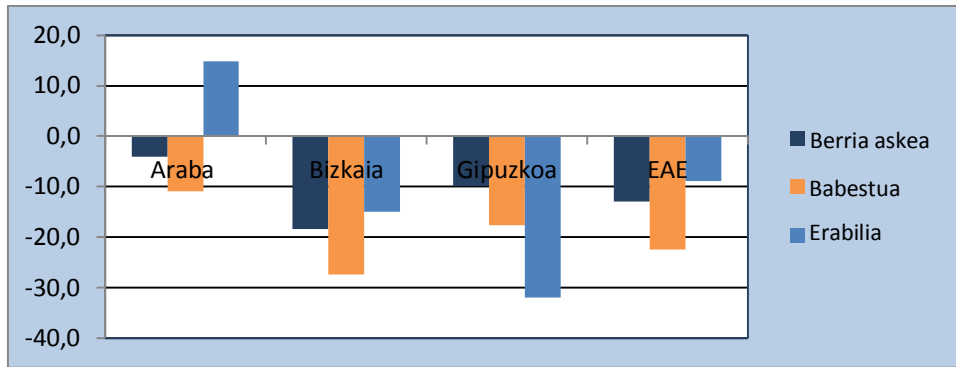
Azken urtean, Bizkaia da burututako etxebizitza-transakzioen jaitsiera handiena izan duen lurraldea (% 23,6). Hurrengo grafikoen ikus daitekeenez, azken urtean hiru etxebizitza motetan murriztu da nabarmen transakzio-kopurua. Gipuzkoan ere hautematen da transakzioen dinamika negatibo hori. Horrela, Lurralde Historiko horretan jaitsi dira gehien etxebizitza babestuen salerosketak (% 32). Araban, ordea, 2012an etxebizitza-transakzioek gora egin dute apur bat aurreko urtearekin alderatuta. Etxebizitza babestuetan burututako salerosketetan izandako igoera da horren arrazoia. Izan ere, beste etxebizitza motetan transakzio-kopuruak behera egin du.

5.5. taula. Etxebizitza-transakzioen urteko aldakuntza-tasari dagokion bilakaera, 2006-2012

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	23,4	10,1	-14,7	-6,5	41,4	-35,7	2,0
Bizkaia	7,0	19,7	-24,0	-20,2	35,2	-24,2	-23,6
Gipuzkoa	17,2	-11,6	-17,5	-15,0	14,0	-7,9	-18,5
EAE	13,0	7,0	-20,5	-16,1	30,0	-22,4	-17,2

Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

5.4. grafikoa. Etxebizitza-transakzioen urteko aldakuntza-tasa EAEn, 2011-2012



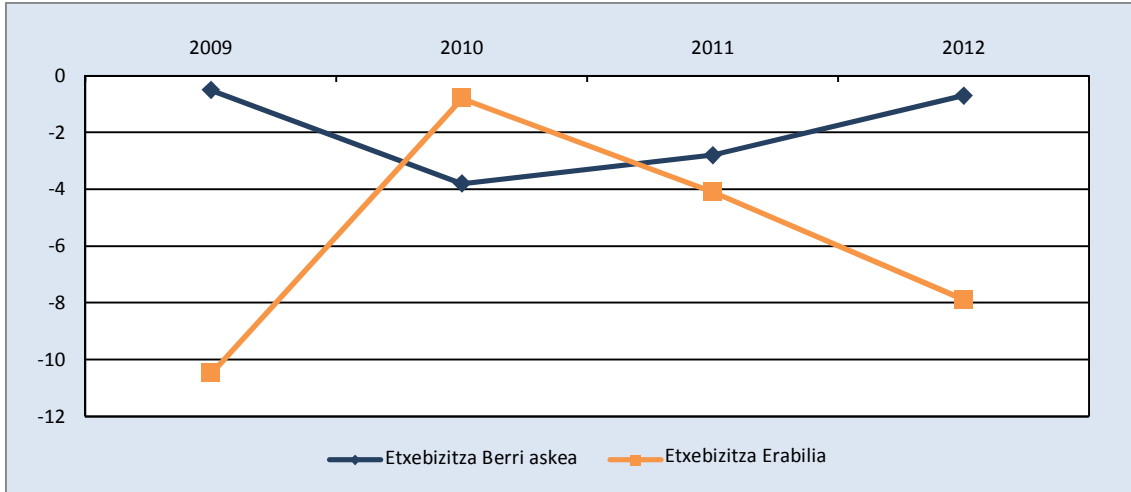
Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Salerosketa gehien **udalerrietan** ematen dira, eta ez hiriburuetan. 2012an hamar salerosketatik lau hiriburutan eman dira eta gainerako % 60 udalerrietan burutu dira. Horixe gertatzen da Bizkaia eta Gipuzkoan. Araban, aldiz, Gasteizen ematen da salerosketa gehien.

Salerosketak **etxebizitza-tipologien** arabera aztertuz gero, etxebizitza-mota bakoitzak EAeko transakzioetan duen garrantziaren ikuspegitik, erabilitako etxebizitzaren transakzioak Euskadiko merkatuan egindako etxebizitza-transakzioen ia erdia direla ikus daiteke (% 49,6). Etxebizitza berri askeek eta babestuek garrantzia gutxiago dute (% 27,4 eta % 23 hurrenez hurren). Joera hori ematen da Bizkaian eta Gipuzkoan. Araban, ordea, 2012an burututako transakzio guztien ia erdia etxebizitza babestuen salerosketan ematen da (% 49,2).

Etxebizitzaren batez besteko prezioaren aldakuntza da higiezinaren merkatuan egun bizi dugun egoeraren beste adierazle bat. Hurrengo grafikoan ikus daitekeenez, etxebizitzako m2 erabilgarriaren batez besteko prezioak azken urteetako beheranzko joerarekin jarraitzen du, bereziki etxebizitza erabilien kasuan. Eusko Jaurlaritzako higiezinaren eskaintzari dagozkion datuen arabera, etxebizitza berri askearen eskaintza-prezioa % 8 jaitsi da azken 4 urtetan EAEn. Etxebizitza erabilien kasuan, jaitsiera hori % 6 da. 2012an etxebizitza askearen batez besteko prezioa m2 erabilgarri bakoitzeko 3.742 €koa zen. Etxebizitza erabiliaren kasuan, m2 erabilgarri bakoitzeko 3.564,7 €koa zen.

5.5. grafikoa. Eskaintza-prezioen urtetik urterako aldakuntza-tasa



Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Adierazle hori askoz ere negatiboagoa da EInek etxebizitza erabilien gainean argitaratutako datuen arabera, etxebizitza erabiliaren prezioaren aldakuntza-tasaren jaitsiera % 15 ingurukoa izan baita azken 4 urtetan.

Estatuan, Sustapen Ministerioaren datuei kasu eginez, 2012. urtean zehar etxebizitza-transakzioek gora egin zuten apur bat. Horrela, joera aldaketa bat hautematen da aurreko urtearekin alderatuta. 2006an goia jo ostean, 2012ra bitartean izandako jaitsiera EAEn baino nabarmenagoa da (% 62koa).

Berriki, Sustapen Ministerioak 2013ko lehen sei hilekoan burututako higiezinaren transakzioei dagozkion datuak argitaratu ditu. Datu horietan beheranzko joera mantentzen dela ikus daiteke: estatuan etxebizitzaren 80.722 salerosketa egin ziren, 2012ko epealdi berean baino % 4,2 gutxiago. Datu horrek adierazten duenez, etxebizitza-transakzioei dagokienez 2013ko lehen hiruhilekoan izandako urtetik urterako jaitsiera (% 21) moteldu egin da. Iturri horren arabera, zenbaki horien atzean atzeritarren erosteko grina dago, apirila eta ekaina bitartean Estatuan saldutako etxebizitzaren % 16,9 atzeritarrek eskuratu zituzten eta. EAEn, epealdi horretan, higiezinaren transakzioak % 33,1 jaitsi ziren, hau da, Estatuan izandako beherakada nabarmenetakoa izan genuen gurean.

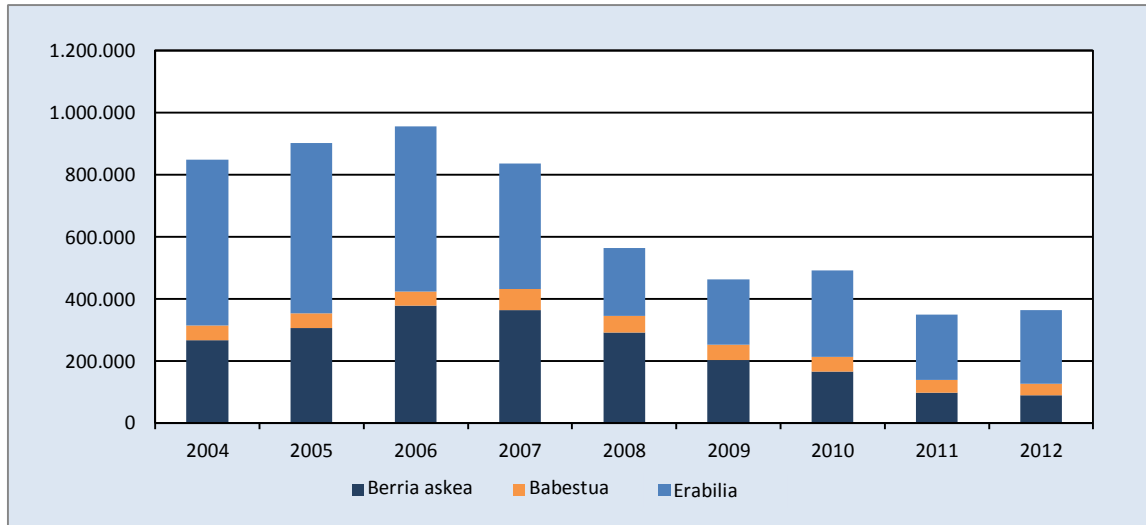
5.6. taula. Etxebizitza-transakzioen bilakaera etxebizitza-motaren arabera Espainian. 2004-2012

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Berri askea	267.540	306.060	377.156	364.506	291.478	201.726	165.129	98.094	90.008
Babestua	46.695	46.885	47.198	68.007	54.584	49.586	47.045	39.980	36.281
Erabilia	534.155	548.629	530.832	404.358	218.402	212.407	278.887	211.044	237.334
GUZTIRA	848.390	901.574	955.186	836.871	564.464	463.719	491.061	349.118	363.623

Iturria: Sustapen Ministerioa

Etxebizitza erabilien salerosketa da azken urtean gehien hazi dena. Era berean, etxebizitza askeen eta babestuen transakzioak aurreko urteetan baino motelago jaitsi dira.

5.6. grafikoa. Eskaintza-prezioen urtetik urterako aldakuntza-tasa



Iturria: Sustapen Ministerioa

Estatuan prezioak gehiago jaitsi dira EAEn baino. Zehazki, azken lau urteotan etxebizitza berriaren batez besteko prezioa % 16,8 jaitsi da m2 erabilgarri bakoitzeko eta % 19,3 etxebizitza erabilien kasuan. Prezio horiek EAEn daudenak baino baxuagoak dira nabarmen.

5.2.2 Hipoteka finantzatzea

2012. urtean Euribor indizea (hipotekarako erreferentziako indizea) nabarmen jaitsi zen. Horrela, % 1,11ean kokatu zen indize hori 2012an (2011n % 2,01ean zegoen). 2013. urtean indizeak jaisten jarraitu du, % 0,484an kokatu arte.

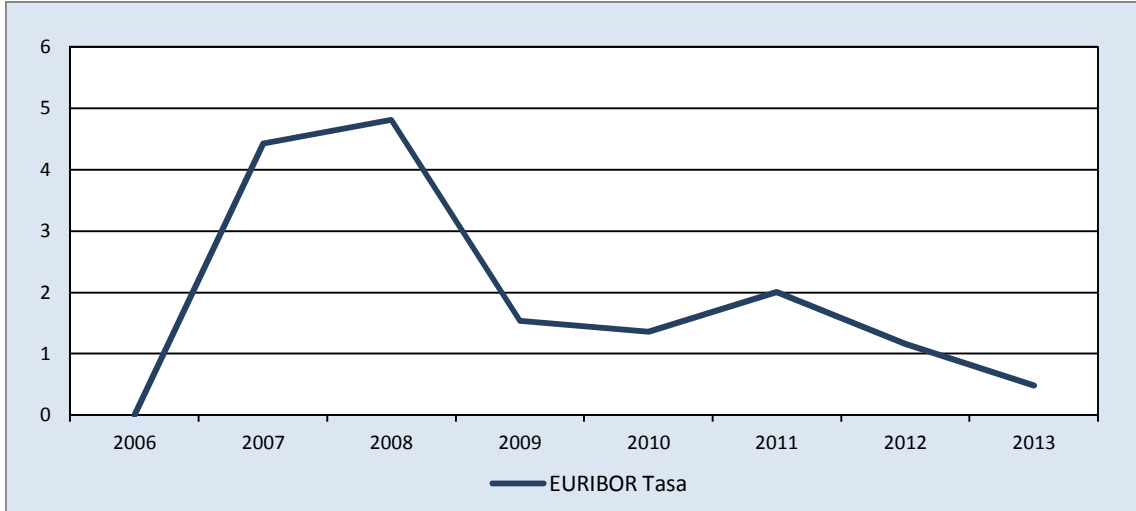
5.7. taula. Hipoteka-maileguen erreferentziako indizeen bilakaera, 2002-2012

	Bankuak	Aurrezki-kutxak	Guztira erakundeak	EURIBOR indizea	CECA adierazlea
2002	4,7	4,9	4,8	3,5	5,9
2003	3,6	3,8	3,7	2,3	5,0
2004	3,3	3,4	3,3	2,3	4,7
2005	3,2	3,4	3,4	2,3	4,5
2007	5,2	5,3	5,2	4,5	5,8
2008	5,8	5,9	5,9	4,8	6,5
2009	3,2	3,7	3,4	1,6	5,1
2010	2,5	3,0	2,8	1,4	4,8
2011	3,3	3,5	3,4	2,0	5,3
2012	3,3	3,6	3,4	1,1	5,4

Iturria: Espainiako Bankua, Estatistika-aldizkaria

Hurrengo grafikoan, Euriborrak azken urteetan izan duen bilakaera ikus daiteke. 2008an asko igo zen, eta ordutik beherantz egin du nabarmen.

5.7. grafikoa. Euriborraren bilakaera 2008-2013. Urteko batezbestekoak



Iturria: Espainiako Bankua

Aurreko atalean deskribatu bezala, azken urteetan behera egin dute etxebizitza-transakzioek. Halaber, **formalizatutako hipoteka-kopuruak** ere behera egin du.

5.8. taula. EAEn formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera, 2006-2012

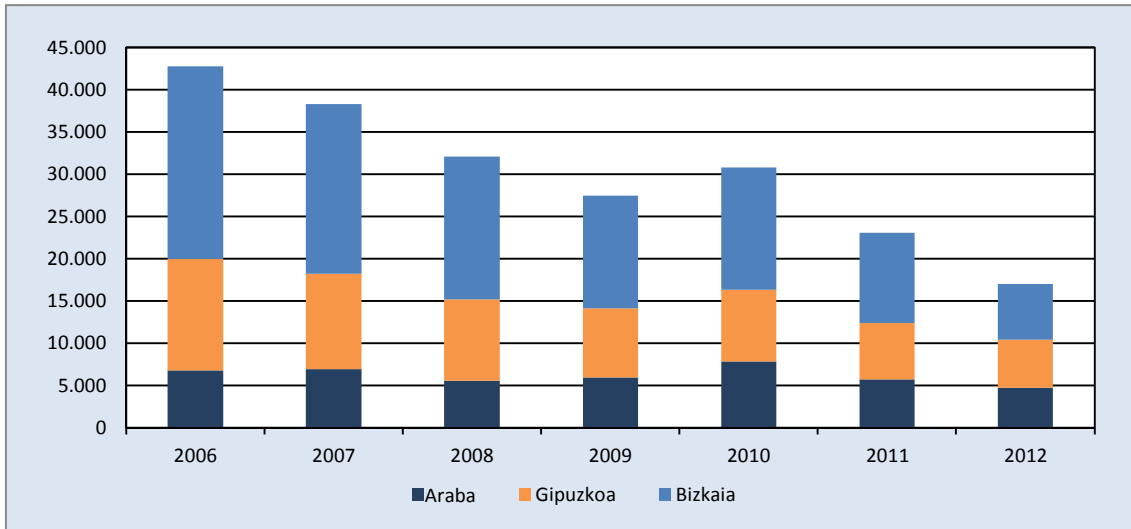
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Araba	6.826,00	6.924,00	5.578,00	5.990,00	7.857,00	5.711,00	4.729,00
Gipuzkoa	13.168,00	11.315,00	9.648,00	8.118,00	8.449,00	6.665,00	5.680,00
Bizkaia	22.803,00	20.104,00	16.892,00	13.383,00	14.475,00	10.706,00	6.624,00
EAE	42.797,0	38.343,0	32.118,0	27.491,0	30.781,0	23.082,0	17.033,0

Iturria: EIN

2006an goia jo zuen hitzartutako hipoteka-kopuruak. Orduz geroztik, 2012. urtera bitartean % 60 murriztu dira. 2012an % 26,2 murriztu da EAEn hitzartutako hipoteka-kopurua.

Lurralde Historikoak aintzat hartuz, 2012. urtean Bizkaian murriztu da gehien hitzartutako hipoteka-kopurua. Lurralde horretan, 2006az geroztik % 71 murriztu dira hipotekak. Gipuzkoan, 2006-2012 epealdian, % 57 murriztu dira, eta Araban % 31.

5.8. grafikoa. EAEn formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera. 2003-2013

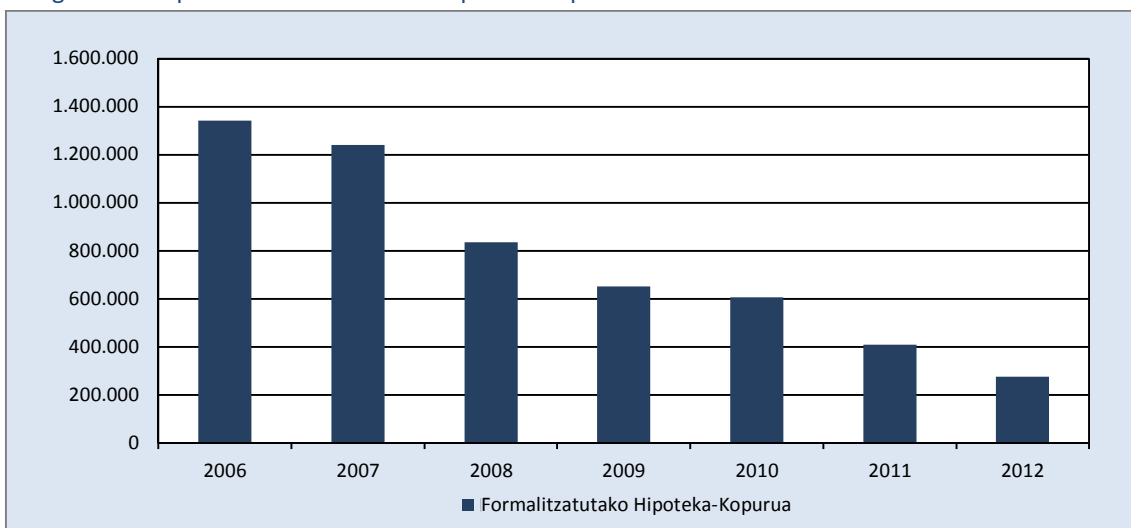


Iturria: EIN

Zenbatekoari dagokionez, Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak emandako datuen arabera, EAEn eraturako **hipoteken batez besteko zenbatekoa** 143.000 €tik (2011n) 130.000 €ra (2012an) murriztu da, hau da, % 8,9 jaitsi da hipoteken prezioa. Araban, batez besteko zenbateko horrek gora egin du, eta, Gipuzkoa eta Bizkaian, aldiz, behera. 2012an, EAEn etxebizitzaren gaineko hipoteka-kreditu berrien batez besteko iraupena 293 hilabetekoa zen (24,4 urte).

Estatuan, 2006-2012 epealdian % 79 murriztu da eraturako hipoteka-kopurua. 2012an EAEn baino gehiago murriztu zen hipoteka-kopurua (% 32,9). Urte horretan, 274.725 hipoteka berri eratu ziren. Halaber, hipoteken zenbatekoak ere behera egin du eta hipotekaren batez besteko prezioa 103.200 €koa da.

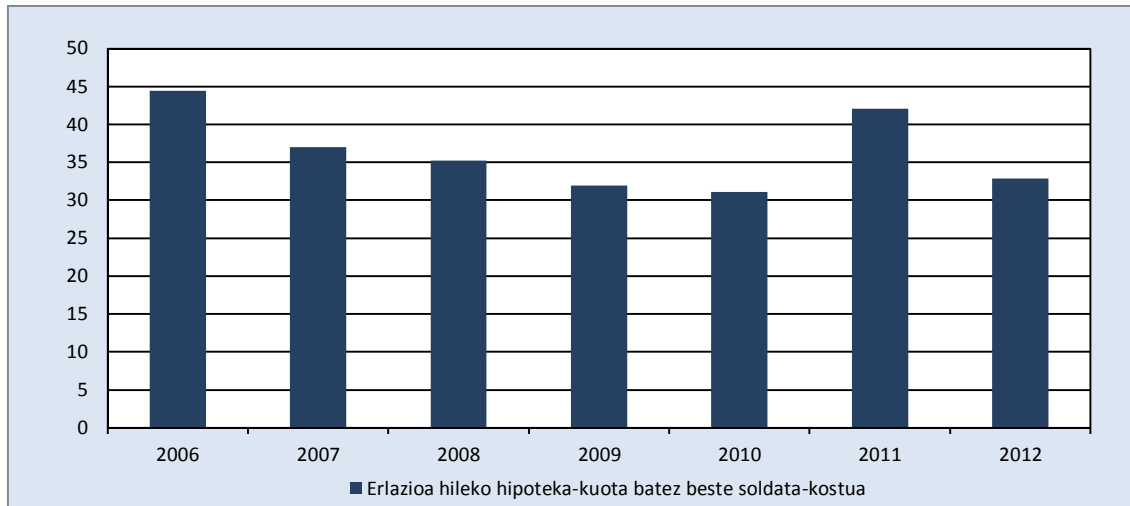
5.9. grafikoa. Espainian formalizatutako hipoteka-kopuruaren bilakaera. 2006-2012



Iturria: EIN

Espainiako Jabetza, Ondasun Higigarri eta Merkataritza Erregistratzaileen Elkargoak egindako Higiezinaren Estatistika Erregistroaren datuek adierazten dutenez, zorrei aurre egiteko **familien finantza-ahaleginak** behera egin du 2012an. Hurrengo grafikoa, hileko hipoteka-kuotaren eta EAEko soldatako kostuaren arteko harremana islatzen da, 2012ko azken hiruhilekoan % 33 izanik harreman hori. Estatuan ratio hori apalxeagoa da, % 30,1 ingurukoa, eta 2011. urteari dagokionez ez da aldakuntza hautemangarririk izan.

5.10. grafikoa. Finantza-ahaleginaren bilakaera EAEn. 2006-2012 (%)



Iturria: Jabetza, Ondasun Higigarri eta Merkataritza Erregistratzaileen Elkargoa

Hala ere, Espainiako Hipoteken Elkarreak hilero argitaratzen duenez, 2012an etxebizitzak **hipoteka bidez eskuratzeko zalantzazko kredituen** tasak goranzko joerarekin jarraitu du Estatuan.

5.9. taula. Etxebizitzak hipoteka bidez eskuratzeko zalantzazko kredituaren bilakaera. 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013 martxo
Zalantzaratasun-tasa	2,8%	2,4%	2,9%	3,8%	4,0%

Iturria: Espainiako Hipoteken Elkarrea

Azkenik, krisia eta zailtasun ekonomikoak nagusi diren testuinguru honetan, garrantzitsutzat jo da **exekututako hipoteken** bilakaerari dagozkion datuak jasotzea. Ez da lan erraza izan horren inguruko xehetasunezko informazioa jasotzea EAEn. Ikus daitekeenez, azken urteetan krisi ekonomikoak eta higiezinaren krisiak ez dute ekarri zenbaki horiek gehiegi areagotzea. Eusko Jaurlaritzaren (Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiarenak) datuen arabera, azken hiru urtetan Lehen Auzialdiko Epaitegiek eta Instrukzioko Epaitegiek erregistratutako hipoteka exekutatuaren kopurua murriztu egin da EAEn.

5.10. taula. Lehen Auzialdiko Epaitegiek eta Instrukzioko Epaitegiek erregistratutako hipoteka exekutatuaren bilakaera, 2007-2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
EAE	584,0	985,0	1.255,0	1.161,0	1.174,0	1.061,0
ESPAINIA	25.943,0	58.686,0	93.319,0	93.622,0	77.854,0	91.622,0

Iturria: Estatistika Judiziala. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Hipotekak exekutatzeko prozesuek¹ gizartean duten garrantziarengatik, 2012an Espainiako Jabetza, Ondasun Higiezin eta Merkataritza Erregistratzaileen Elkargoak hipotekaren ordainketa ezaren inguruko txostena eratu zuen. Txosten horren arabera, 2012. urtean hipotekak exekutatzeko 785 prozedura abiarazi ziren EAEn, hau da, era horretako Espainiako prozedura guztien % 1,2. Iturri horren arabera, prozedura horien % 47 Bizkaian abiarazi ziren. Gipuzkoan prozeduren % 30 abiarazi ziren eta Araban % 23. 2012an exekutatzeko hipotekaren ondoriozko adjudikazioak 488 izan ziren EAEn. Kopuru horren % 80 lehen etxebizitzaren erosketari dagokio.

5.3 Higiezinaren merkatuaren gainean aurreikusitako bilakaera

Iturri ofizial guztiek 2014. urtean etxebizitza-sektoreak behera egingo duela aurreikusten dute. Jarraian horren harira iturri ofizial nagusiek egindako aurreikuspenen laburpena jasotzen da:

- Sektoreen azterketan espezializatutako enpresen (DBK kasu) datuak aintzat hartzen baditugu, eraikuntza-sektorearen ekoizpen-balioa % 11 inguru jaitsiko da 2013an, eta beheranzko joera hori mantenduko da 2014an administrazioak aurrekontuen gainean ezarritako murriztapenen, enpresa-inbertsioaren doikuntzaren eta etxebizitza-merkatuaren atoniaren ondorioz.
- Aguirre Newmanen txostenaren arabera, etxebizitzaren prezioa oraindik beste % 25 jaitsi beharko litzateke eskariaren erosteko ahalmenera egokitzeko.
- Espainiako Bankuaren datuen arabera, etxebizitza bat erosteko ahalmena, batez beste, soldata gordineko 5,9 urtekoa da. Era berean, aurreikusten du 2015. urtera arte etxebizitzaren prezioaren eta soldaten artean ez dela orekarik izango.
- BBVA bankuaren aurreikuspenetan erreparatzen badugu, etxebizitzaren merkatuan oraindik doikuntzak izango dira beste urtebetez, baina 2014. urtearen amaieran argi-izpi bat ikusi ahal izango dugu atzerriko eskariari esker. Etxebizitzak eraikitzeke jardura suspertu egingo dela eta eskaria hobetu egingo dela uste du, eta, horri esker, datorren urtean ez dela beherakada gehiago izango bizitegien inbertsioan. Hori bai, hurrengo hiletan espainiarren aberastasun higiezinak beherantz jarraituko duela aurreikusten du.
- Nazioarteko Diru Funtzaren (NDF) arabera, Espainian etxebizitzaren prezioak berezko prezioen gainetik daude oraindik, hots, % 15 berezko prezioaren gainetik.
- Moody's Kalifikazio Agentziaren arabera, Espainian etxebizitzaren prezioak behera egingo du oraindik urte askoan etxebizitza-stocka ugaria eta eskaria urria delako. Izan ere, gero eta gazte gutxiagok erosten dute etxebizitza eta hori da erosle-multzo nagusia. Gainera, zergak igo egin dira eta Espainian etxebizitza erosteagatik onartzen ziren kenkari fiskalak desgaitu egin dira.
- Europako Batzordearen arabera, etxebizitzaren prezioek beheranzko joerarekin jarraituko dute, gutxienez 2014. urtera arte, Espainiako egoera ekonomikoaren eta langabezia-tasa handiaren ondorioz. Gainera, etxebizitza erosteko finantzazio urriaren eta prezioak jaitsiko direlako ustearen ondorioz, eskaria gutxitu egingo dela adierazi du.

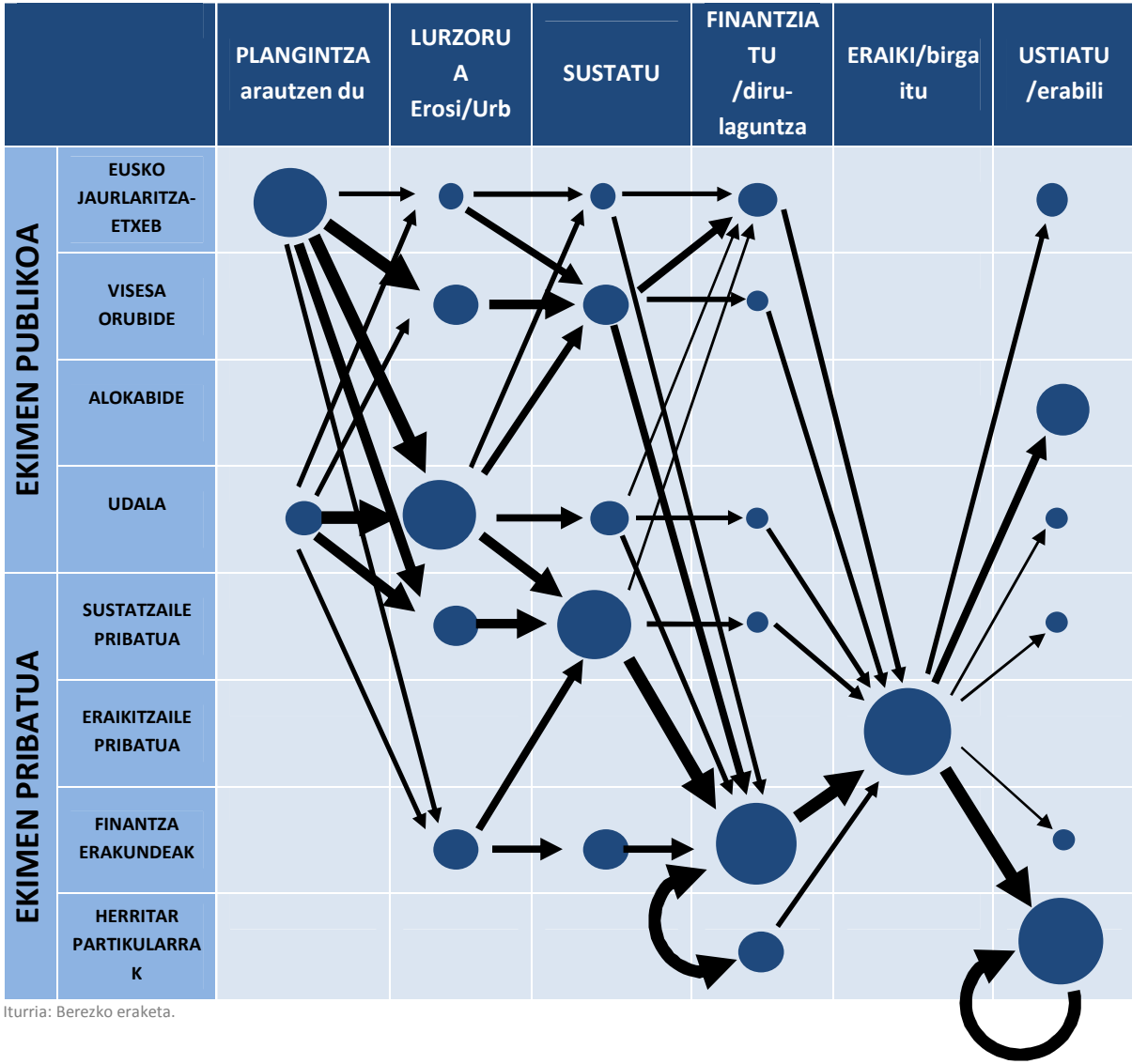
¹ Erregistratzailearen Elkargoaren Espainiako Ez-ordaintzeen Txostenaren arabera, prozedura horiek hipotekaren exekuzioa erregistratzen dute, kuota ez direnean ordaintzen. Argi utzi behar da horrek ez duela esan nahi prozesu bat abiarazten den bakoitzean jabeak etxea galtzen duela, hori hainbat baldintzaren arabera baita, hala nola jabeak zailtasun bereziak dituzten taldeen artean egotea. Horrela, egoeraren arabera, exekuzioa eta horren ondoriozko etxegabetzea denbora luzez atzera daitezke.

6 Etxebizitza-eskaintzak ikertzea

6.1 Etxebizitza-eskaintzan parte hartzen duten eragileen arteko erlazioa

Etxebizitza-eskaintza elkarri lotutako hainbat azpi-prozesuren arteko erlazio gisa azter daiteke. Bertan eragile ugari daude nahasita (publikoak zein pribatuak), eta prozesu orokor batean txertatzen dira, aldizkako eskaintzaren sorrerarekin bat datorrena. Eragileen garrantzia eta kopurua eta horien arteko erlazioa ahalik eta errazen azaltzeko asmoz eta asko laburtuz, grafiko honetan **azpi-prozesuen arteko lotura eta eragileen nahiz truke-fluxuen garrantzia** erlatiboa islatzen saiatu gara. Fluxu hori, plangintza legal eta lurraldekako batetik abiatuz, erabiltzaileei (salerosketa, azalera-eskubide edo birgaitzea) edo jabedun, ustiatzaile edo mantentzaile (alokairua) diren erakundeei etxebizitza ematen zaien punturaino iristen da, tartean azpi-prozesu garrantzitsuenak pasatuz (lurzoruaren erosketa eta urbanizazioa, higiezinaren sustapena, finantzaketa eta eraikuntza).

6.1. grafikoa. Etxebizitza-eskaintzan nahasitako eragileen erlaziozko fluxua erakusteko taula



Eragile horietako bakoitzak azpi-prozesu bakoitzean duen **garrantzi erlatiboa** irudikatzeko diametro ezberdineko zirkuluak erabili ditugu, dagokion garrantziaren arabera tamainakoak. Halaber, eragile

ezberdinak lotzeko edo eragile bera azpi-prozesu ezberdinekin lotzeko geziak erabili ditugu, **“garrantziaren” arabera lodiera ezberdin** batekin, eragile iturburuaren eta eragile hartzailearen artean dauden era horretako lotura-multzoekiko.

Grafikoa ulertzeko adibide bat jartzearen, “lurzorua” zutabea hartuz:

Lurzoruaren ekoizle edo urbanizatzaile nagusiak Udalak dira (tamaina handieneko zirkulua “lurzorua” zutabea). Hala, Udalek, higiezinak sustatzeko xedez, lurzorua ematen diete sustatzaile pribatuei (lehiaketa bidez), Udalei eta sustapenerako berezko elkarteei, Eusko Jaurlaritzari eta sustapenerako hartako elkarteei (instituzioen arteko hitzarmenen bidez). Era berean, etxebizitzaren ekoizle eta sustatzaileen arteko lurzoruen “eskualdaketa” horiek gezi bidez irudikatzen dira, besterendutako lurzoruen garrantzi eta tamainaren arabera lodiera ezberdinekoak direnak. Baina, aldi berean, grafikoa beste lurzoru-ekoizle batzuk ikus daitezke (Eusko Jaurlaritza eta hartako elkarteak edo sustatzaile pribatuak), eskuratutako edota urbanizatutako lurzorua berezko sustapenetarako erabiltzen dutena, eta, era berean, beste eragile batzuei ere lurzorua besterenduz.

Grafiko hori aztertuta hainbat **ondorio** atera ditugu, interesgarriak direnak eskaintzaren egitura ulertzeko eragileen artean rolak banatzeko moduaren ikuspegitik, eragileek duten garrantzia erlatiboaren eta beste eragile batzuekiko loturen arabera. Era berean, fokua ekoizpen-fluxuen igarobide kritikoetan edo “inbutuetan” jarriz.

- Eskaintzaren **plangintza edo erregulazioa** burutzen duen eragile nagusia **Eusko Jaurlaritza** da (lurralde-antolamenduaren, hirigintza-legediaren, estandarren aplikazioaren eta berezkoak zaizkion sektoreen plangintzaren bidez). Aitzitik, **Udalak** ere eragile garrantzitsuak dira eta eragin handia dute eskaintzaren egituraren azken emaitzan; izan ere, udalerrri mailako hirigintza-plangintzaren eta berezko hirigintza-kudeaketaren bidez, eskaintzak egokiro garatzeko abaguneak (edo abagunerik eza) ahalbidetzen eta arautzen dituzte.
- **Lurzoruari** dagokionez, **Udalak** dira ekoizle eta urbanizatzaile nagusiak. Horrela, aurreko rol plangintza-egilearekin batera, lurzoruaren fluxua estutzeko nodo kritiko bat sortzen dute; jakina, lurzorua egokiro planifikatu, ekoitzi eta kudeatzen duten Udalek beren beharrianetara gehiago egokitzen den eskaintza bat dute, eta alderantziz.
- Kuantitatiboki behatuz, sozietate **pribatuak** dira **sustatzaile** nagusiak. Dena den, azpi-prozesu horretan **eragileen aniztasuna** handiagoa da, eta, horrenbestez, igarobide kritiko gutxiago daude ekoizpen-katean.
- **Finantzazioan** ematen da prozesu guztiko estutze kritiko (edo “inbutu”) garrantzitsuenetako bat, gaurkotasun betean dena: sustatzaile edo birgaitze-egile guztiak, publikoak edo pribatuak (sozietateak zein herritar partikularrak) **finantza-erakundeetara** jotzen dute lurzorua eskuratzeko, urbanizatzeke, sustatzeko edota eraikitzeke beharrezkoa zaien inbertsioa egitea ahalbidetuko dien kanpoko baliabide eske.
- Fluxuen taula horretako beste estutze kritikoa **eraikuntzan** gertatzen da, ezinbestean eraikitzaile pribatuen lerrotik igarotzen dena, bestelako alternatibarik gabe. Dena den, Euskadiko enpresa eraikitzaileen egitura **“minifundista”**, lurralde-banaketa eta azpi-sektoreen araberrako espezializazioarengatik (obra berria eta birgaitzea, sustapen txiki eta handia, urbanizazioa, obra zibila, eraikuntza orokorra eta gremioak), “inbutu” hori ez da kezkarria eskari-premiara egokitutako eskaintza-maila jakin bat ziurtatzeari dagokionez.
- Etxebizitza-eskaintzaren hartzaile nagusiak (azken erabiltzailea edo alokairuzko ustiatzailea) **herritar partikularrak** dira, etxebizitzaren jabetza osoa eskuratzen dutenak (gehienean, nahiz eta etxebizitza babestuetan alokairuan eta azalera-eskubidean ere eskuratu). Eskaintzaren azken jomuga horretan alokairuzko operadore publiko eta pribatuek oso garrantzia urria dute,

ALOKABIDE izanik kudeatzaile nagusia. Horrela, **Udalak, pribatuak** eta **finantza-erakundeak** bigarren maila batean geratzen dira alokairuzko ustiapena duten etxebizitza-parkean.

- Eskaintzaren eraketan, **bigarren eskuko** merkatuak (sinplifikatuta irudikatzen dena erabiltzaile-herritar partikularren jatorri- eta jomuga-daten arabera) badu bere garrantzia eskaintzaren bolumenean; ez hainbeste, ordea, plangintza publikoari dagokionez.
- Etxebizitzak **birgaitzeko** prozesuan nahasitako eragileen eta horien arteko loturen eskema fluxuen taula honetan aurkezten dugun eskemaren antzekoa izan daiteke, zehaztapen jakin batzuekin: sustatzaileak, ia eskusiboki, jabe-erkidegoak izaten dira. Bestalde, finantzazioari dagokionez, berezko baliabideak salbuetsi gabe, diru-laguntza edo subsidio publikoan oinarritzen dira gehiago, eta, faktore funtsezkoa izaten jarraitzen badu ere, finantza-erakundeekiko mendekotasun eskusiboa urriagoa da.
- Finantza-krisia eta higiezinaren krisia hasi denetik beste eragile bat sartu da jokoan. Horien dinamikak eta erlazioak erabat ezberdinak dira eskaintza-sortzaileen artean ohikoak izaten diren dinamika eta erlazioekin alderatuta; jabetun pribatuen esku zeuden lurzoruen zati adierazgarria bereganatu duten **finantza-erakundeek** ari gara. Higiezinaren sustapenean berezko **finantzatzaile**-funtzioa betetzeaz gain, une honetan eta azken urteotan **lurzorua ere erosten** dute (zailtasunak dituzten enpresen ordain-emateen bidez edo lehiaketa-prozesuak irabaziz), eta **sustatu** egiten dituzte, berezko baliabideak erabiliz partaidetutako sozietateen bidez edo kanpoko baliabideak erabiliz, sustapen hori sektoreko profesionalekin adostuz. Horregatik, gure diagraman beren partaidetza txikia (erlatiboki) agertzen da, lurzoruaren eta sustapenaren azpi-prozesuetan, finantza-zerbitzuetako gainerako eragileak hornitzeko berezko jarduerarekin oso zuzenean elkarlotuta, **nahiz eta horien helburuak oso bestelakoak diren** sektoreko gainerako eragileekin alderatuta: erakunde horientzat higiezinaren jarduera eta sustapen-jarduera, teoriarik bederen, **instrumentala da erabat**, kobratzen zailak diren zorren ordainetan jasotako **aktiboak likidatzera bideratzen delarik**.

EAEn presentzia gehien duten zazpi finantza-erakundeek Interneteko beren higiezinaren atarrietan salmentarako argitaratuta dituzten etxebizitzaren gainean egindako lehen zundaketa informal bat eginez, **eskaintza berri horren garrantzi urri erlatiboari** buruzko ideia bat egin dezakegu, bai sustatzaile-merkatari jardunari dagokionez (etxebizitza guztien 857, hots, etxebizitza aske eta erabilien eskaintza osoaren, 32.433 etxebizitza, % 3 eskas bat, Eskaintzaren Hiruhileko Txostenaren arabera – 2012ko III. hiruhilekoa), eta baita lurralde-banaketari dagokionez ere (% 26 Araban, % 44 Bizkaian eta % 36 Gipuzkoan).

6.1. taula. Finantza-erakundeek Interneteko higiezin-atarrietan dituzten etxebizitzaren eskaintza. 2013ko uztaila

	ARABA		BIZKAIA		GIPUZKOA		GUZTIRA	
	KOP.	%	KOP.	%	KOP.	%	KOP.	%
KUTXA Inmobiliaria	106	% 48	81	% 22	201	% 23	388	% 45
EUSKADIKO KUTXA / Clarim	35	% 16	81	% 22	21	% 2	137	% 16
BBVA / Anida	37	% 17	124	% 33	11	% 1	172	% 20
SANTANDER / Altamira	5	% 2	23	% 6	4	% 0	32	% 4
SABADELL / Solvia	3	% 1	32	% 9	13	% 2	48	% 6
LA CAIXA / Servihábitat	29	% 13	25	% 7	12	% 1	66	% 8
BANKIA / Hábitat	4	% 2	8	% 2	2	% 0	14	% 2
GUZTIRA 7 FINANTZA ERAKUNDEAK	219	% 26	374	% 44	264	% 31	857	% 100

Iturria: Berez eginda. EAEn presentzia gehien duten 7 finantza-erakundeek Interneten argitaratutako datuei buruzko zundaketa informala.

6.2 Bizitegi-lurzoru publiko eta pribatuaren erabilgarritasuna EAEn

6.2.1 **EAEn lurzorua erosi duten erakunde publikoak**

Etxebizitza-arloan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako Sailaz (Enplegua eta Gizarte Gaiak) eta partaidetutako sozietateez gain, **Udalak eta horien udal-sozietateak dira** etxebizitza babestua suspertzeko asmoz bizitegi-lurzorua erosi eta urbanizatu ohi duten erakunde publikoak.

Azken horiek, udalen barnekoak dira eta ia ez dute jarduerarik izan azken urteetan. Gauza bera gertatu da **sustatzaile pribatuekin**. Izan ere, sustapenera bideratutako lurzoru gutxi bereganatu dute.

Haatik, aipagarria da batzuk zein besteak heltze-fasean den **lurzoruaren stockaren** zati handi baten (bizitegi-lurzoru babestu eta aske gisa kalifikatua) jabe direla, nahiz eta lurzoru horien egoera ezberdina izan hirigintza-kudeaketari, urbanizazioari edo birpartzelazioari dagokienez. Hala ere, finantza arloan dauden zailtasunak eta egoera orokorra aintzat hartuz, stockean dauden lurzoru horiek kargapean ez direla geratuko pentsa dezakegu, baldin eta ingurunearekin, egoerarekin, eskariarekin, kaudimenarekin eta finantzazioarekin lotutako baldintzak nabarmen aldatzen ez badira.

Bada finantza-krisia eta higiezin krisia hasi denetik jokoan sartu den hirugarren eragile hibrido (publiko eta pribatua) bat, lehiaketa-prozesuen edo ordain-emateen ondorioz, jabetun pribatuen eskuetan zeuden lurzoru asko bereganatu dituzten **finantza-erakundeak. Bankuen Berregituraketatik Eratorritako Aktiboak Kudeatzeko Sozietateak (SAREB)** Estatu osoaren inguruan dituen datu orokorrak salbuetsita, ez da ezagutzen lurzoru horien irismena eta kokapena xehetasunez jasotzen duen iturririk. Dena den, EAEk Estatuan duen garrantzi erlatiboaren estrapolazio proportzionala eginez, eta soilik SAREB kontuan izanik, adieraz daiteke EAEn lekutatutako higiezin-aktiboen bolumen gutxi gorabeherakoa 10.000 unitatekoa dela (esku-hartzea egin zaien erakundeetatik sozietate horretara besterenduak), 2.500 milioi euroko balioa dutenak. Hala ere, bolumen horretan eraikuntza-prozesuan dauden higiezin-aktiboak (abian diren lurzoru eta sustapenak) nahiz erabat amaituta eta merkaturatzeko prest dauden etxebizitzak eta beste ondasun higiezin batzuk barneratzen dira. Edozein kasutan, **datu zehatzik ez dugunez**, berriki bizitegi-lurzorua bereganatu duten eragileen banaketaren irudi nahasi hori soilik har dezakezu kontuan. Horrenbestez, **ez dugu gaitasunik erabilgarri dagoen bizitegi-lurzoru osoan duten irismen eta inpaktua zehazteko**.

6.2.2 **Sustatzaileek bereganatutako azaleraren bilakaera**

2010-2012 epealdian Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak nahiz haren partaidetutako sozietateek eta sozietate pribatuek bereganatutako lurzoruari dagokionez, etxebizitza-kopuruarekin lotuta, batezbestekoa **askoz ere apalagoa** da beste epealdi batzuekin alderatuz; urteko batez beste hori urtean 3.000 etxebizitzakoa izan zen 1998-2009 epealdian zehar, eta 2010-2012 epealdian urtean 781 etxebizitzarako lurzorua baino ez zen bereganatu.

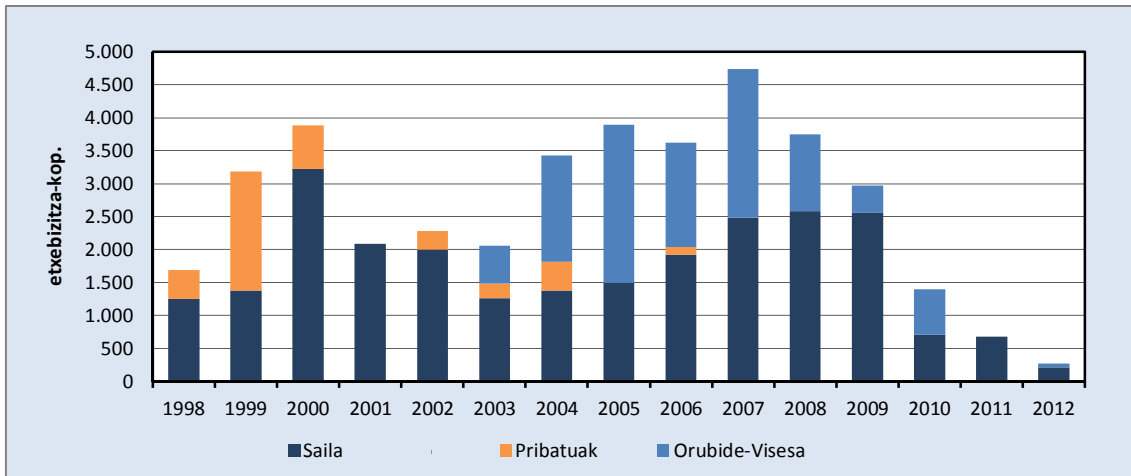
6.2. taula. Erositako lurzoruaren bilakaera sustatzailearen arabera. Urteko batezbestekoak

	Urteko batezbestekoa 2002-2005		Urteko batezbestekoa 2006-2009		Urteko batezbestekoa 2010-2012	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Saila	1.534	52,7	2.388	63,3	531	68,0
VIIESA	1.146	39,3	1.355	35,9	250	32,0
Pribatuak	234	8,0	29	0,8	0	0,0
Guztira	2.913	100,0	3.772	100,0	781	100,0

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritzza.

Beharakada hori egoera ekonomiko orokorraren ondorioa da alde batetik. Izan ere, finantzazioa lortzeko zailtasunak daude berezko baliabideekin nahiz kanpoko finantzazioarekin lotuta. Beste alde batetik, lurzoru ekoizteko jardunean **norabide-aldaketa** bat hautematen da, esparru publikoan nahiz pribatuan: azken urteotan jadanik erabilgarri zeuden lurzoruen mobilizazioa landu da, aurreko eresketa-eragiketak baliabide gehiago kontsumitu gabe errentagarri bilakatzeko xedez.

6.2. grafikoa. Lurzoruaren erosketari dagokion bilakaera sustatzailearen arabera, 1998-2012



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

6.2.3 Sailaren lurzoru-ondarea kokapen geografikoaren arabera

Sailak 2010-2013 epealdiko Plan Zuzentzailean zuen lehentasunetako bat **lurraldeak berrorekatzea** izan da. Horrela, lurzoru berriak etxebizitza babestuaren eskari handiko udalerrietan bereganatzeko ahalegina burutu da, modu horretan, zegoen desoreka zuzentzeko asmoz. Izan ere, azken hamarkadan eraikitako etxebizitza babestu gehienak Gasteizen eraiki dira.

Horrela, azken urteetan **Arabako Lurralde Historikoan ia ez dela lurzorurik bereganatu** ikus daiteke, eta inbertsioa Bizkaia eta Gipuzkoan lurzoru bereganatzera bideratu dela.

6.3. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzuaren banaketa geografikoa

Lurraldea eta eremu funtzionala	Batezbestekoa 2002-2005		Batezbestekoa 2006-2009		Batezbestekoa 2010-2012	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Araba	727	25	640	17	4	1
Araba erdialdea	654	22	575	15	4	1
Guardia	0	0	0	0	0	0
Laudio	73	3	78	2	0	0
Bizkaia	1.202	41	2.517	67	280	36
Bilbo Metropolia	1.007	35	2.395	64	238	30
Ermua	0	0	0	0	19	2
Mungia	0	0	0	0	0	0
Balmaseda-Zalla	0	0	0	0	23	3
Igorre	9	0	9	0	0	0
Durango	74	3	71	2	0	0
Gernika-Markina	111	4	42	1	0	0
Gipuzkoa	985	34	615	16	497	64
Donostialdea	459	16	226	6	341	44
Eibar	83	3	84	2	72	9
Zarautz-Azpeitia	337	12	73	2	59	8
Arrasate-Bergara	65	2	113	3	19	2
Beasain-Zumarraga	27	1	19	1	0	0
Tolosa	14	1	78	2	6	1
Guztira EAE	2.913	100	3.772	100	781	100

Datuak etxebizitza-kopurutan. Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

Sailak 2013ko maiatzean egindako estimazioa aintzat hartuz, Sailak erabilgarri duen lurzoru-ondarearekin 8.295 etxebizitza eraiki ahal izango lirateke 2012-2015 epealdian.

6.4. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzuaren banaketa geografikoa hura erabiltzeko urtearen arabera

	ERABILGARRITASUNA				GUZTIRA 2012-2015	
	2012	2013	2014	2015	Etxebizitza-kop.	% bertikala
Guztira EAE	253	4.236	2.035	1.771	8.295	100
Araba	0	576	0	0	576	7
Araba erdialdea	0	502	0	0	502	6
Laudio	0	74	0	0	74	1
Bizkaia	206	2.253	1.533	221	4.213	51

	ERABILGARRITASUNA				GUZTIRA 2012-2015	
	2012	2013	2014	2015	Etxebizitza-kop.	% bertikala
Bilbo Metropolia	206	1.773	1.533	221	3.733	45
Balmaseda-Zalla	0	70	0	0	70	1
Igorre	0	0	0	0	0	0
Durango	0	128	0	0	128	2
Gernika-Markina	0	282	0	0	282	3
Gipuzkoa	47	1.407	502	1.550	3.506	42
Donostia	0	728	412	1.500	2.640	32
Eibar	47	62	0	0	109	1
Zarautz-Azpeitia	0	313	90	50	453	6
Arrasate-Bergara	0	124	0	0	124	2
Beasain-Zumarraga	0	30	0	0	30	0
Tolosa	0	150	0	0	150	2

2013ko maiatzeko datuetan oinarritutako estimazioa.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Ondarearen erdia baino gehiago (% 51) **Bizkaian** lekutzen da, % 42 **Gipuzkoan** eta % 7 **Arabaren Hiriburu** eremu funtzioetan metatzen dira lurzoru gehienak: % 45 Bilbo Metropolian, % 32 Donostiako eremuan eta % 6 Araba erdialdean.

Biztanle bakoitzeko lurzoruaren ratioari behatuz, **Donostialdea** azaltzen zaigu lehen tokian (1.000 biztanleko 6,9 etxebizitza), eta, ondoren, **Zarautz-Azpeitia** eremu funtzionala (1.000 biztanleko 6,8 etxebizitza). **Bilbo Metropolia** hirugarren tokian dago (1.000 biztanleko 4,2 etxebizitza).

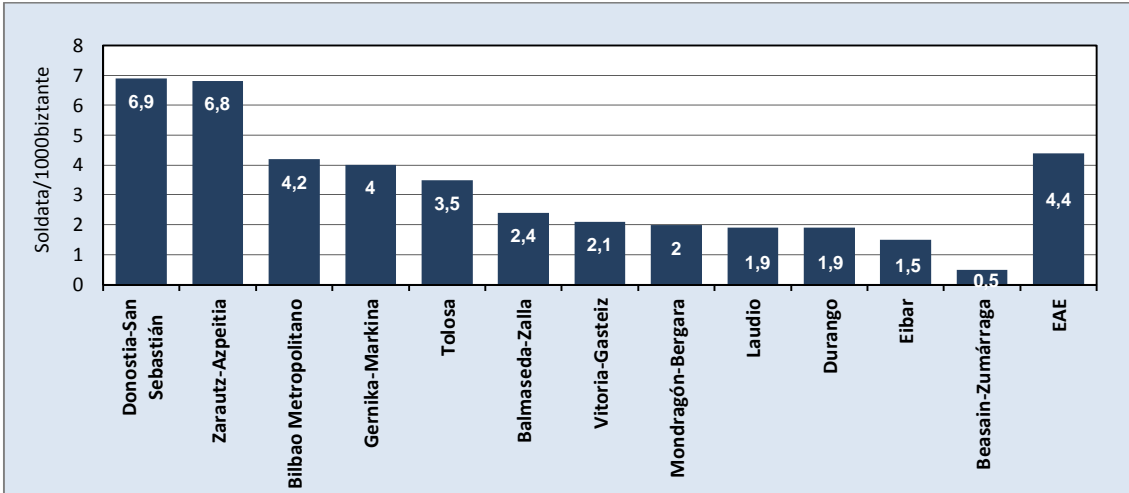
6.5. taula. Sailak eta Sozietate Publikoek bereganatutako lurzoruaren banaketa geografikoa eremu geografikoaren arabera

	GUZTIRA	Soziala	AZO	BOE	Tasatua	Askeak
Guztira EAE	8.295	1.033	413	5.036	1.081	732
Araba	576	242	0	334	0	0
Araba erdialdea	502	242	0	260	0	0
Laudio	74	0	0	74	0	0
Bizkaia	4.213	173	236	2.551	671	582
Bilbo Metropolia	3.733	173	236	2.071	671	582
Balmaseda-Zalla	70	0	0	70	0	0
Igorre	0	0	0	0	0	0
Durango	128	0	0	128	0	0
Gernika-Markina	282	0	0	282	0	0
Gipuzkoa	3.506	618	177	2.151	410	150
Donostia	2.640	588	0	1.692	360	0

Eibar	109	0	47	62	0	0
Zarautz-Azpeitia	453	30	130	263	30	0
Arrasate-Bergara	124	0	0	104	20	0
Beasain-Zumarraga	30	0	0	30	0	0
Tolosa	150	0	0	0	0	150

2013ko maiatzeko datuetan oinarritutako estimazioa. Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.3. grafikoa. Sailaren lurzoru-ondarea eremu funtzionalen arabera, 2012 urterako



2013ko maiatzeko datuetan oinarritutako estimazioa. Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.2.4 Udal Plangintzako aurreikuspenak: UDALPLAN 2012

UDALPLAN 2012 plangintzako inbentarioan (Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailak duen Geografia Informazio Sistema eta Lurralde Datutegia) jasotzen denez, 2013ko uztailen eguneratutako datuetan, hirigintza-antolamenduaren plangintzaren arabera, EAEn gutxi gorabehera **194.401 etxebizitza** eraikiko dira. Aurreikuspen horren arabera, eraikitako etxebizitzaren % **37 babes publikoko etxebizitzak lirateke** (72.896 etxebizitza), eta % **63 etxebizitza askeak** (121.505 etxebizitza).

Banaketa geografikoari dagokionez, udal-plangintzaren aurreikuspenaren arabera, eraikitzeke etxebizitza babestuen % **43 Bizkaian** eraikiko dira, % **36 Gipuzkoan** eta % **21 Araban**. Bestalde, etxebizitza askeei dagokienez, bizitegi-eraikuntzen erdiak Bizkaian eraikiko lirateke (% 50). Gipuzkoan % 29 eraikiko litzateke eta gainerako % 21 Araban.

6.6. taula. Udal-plangintzaren aurreikuspenak Lurralde Historikoaren arabera. Udalplan 2012

	Hiri-lurzoru finkatua		Hiri-lurzoru finkatugabea		Urbanizagarria		Ez-urbanizagarria		BIZITEGIAK GUZTIRA		
	ASKEA	BPE	ASKEA	BPE	ASKEA	BPE	ASKEA	ASKEA	BPE	GUZTIRA	
Araba	8.959	442	3.332	560	14.028	14.190	231	26.550	15.192	41.742	
Bizkaia	17.827	7.400	20.100	9.933	19.493	14.100	2.739	60.159	31.433	91.592	
Gipuzkoa	10.536	5.378	14.242	6.489	9.960	14.404	58	34.796	26.271	61.067	
EAE	37.322	13.220	37.674	16.982	43.481	42.694	3.028	121.505	72.896	194.401	

Iturria: UDALPLAN. Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saila Eusko Jaurlaritza eta berezko eraketa.

Datu horiek interpretatu ahal izateko ezinbestekoa da horien izaera berezia aintzat hartzea: UDALPLAN plangintzan agertzen diren zenbakiakin hirigintza-sektore edo -esparru guztietan eraikitzeko tipologia bakoitzeko **etxebizitza-kopurua** soilik islatzen da, edozein izanik ere plangintza egiturazko eta xehatuari dagokion onarpen-data, eta hirigintza-kudeaketaren egoera. Hori dela eta, kontuan izan behar da datu horietan agertzen diren “balizko etxebizitza” askoren eraikuntza zaila izango litzatekeela, eta denboran asko luzatuko litzatekeela, horiek kudeatzea zaila delako edo esparru horietako hirigintza-garapen osorako beharrezkoak diren epeengatik.

6.3 EAEko etxebizitza-eskaintzaren ezaugarriak: tipologia eta prezioak

6.3.1 EAEEn salgai jarritako etxebizitzetako prezioen bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko

EUSTATEk 2012ko 4. hiru hilekoaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta argitaratu zuen. Bertako datuen arabera, etxebizitza askeen prezioak 2008an hasitako beheranzko joerarekin jarraitzen du. Hala, 2012an etxebizitza askea % 6 merkatu zen, 2007tik balio-galera % 16 izanik. Hori guztiori inflazioaren eragina aintzat hartu gabe.

Bestalde, azken laurtekoan etxebizitza babestuen prezioak gora egin du apur bat. Hala, 2009-2012 epealdian % 8 igo da. 2012an % 3,4 izan zen igoera.

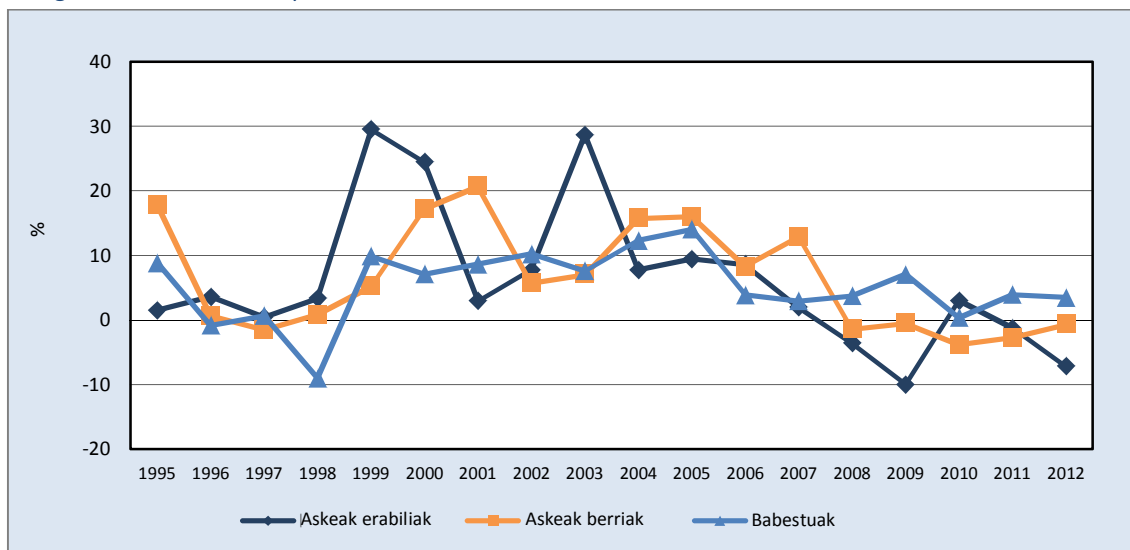
6.7. taula. EAEEn salgai zeuden etxebizitzetako prezioen bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012

€/m ²	ETXEBIZITZA ASKEAK				ETXEBIZITZA BABESTUA
	Guztira askeak*	Erabiliak	Guztira askeak*	Erabiliak	Guztira askeak*
1994 batez beste	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6
1995 batez beste	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7
1996 batez beste	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7
1997 batez beste	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2
1998 batez beste	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1
1999 batez beste	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2
2000 batez beste	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	749,8
2001 batez beste	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002 batez beste	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003 batez beste	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004 batez beste	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005 batez beste	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006 batez beste	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007 batez beste	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008 batez beste	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009 batez beste	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
2010 batez beste	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
2011 batez beste	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7	1.532,3
2012 batez beste	3.595,8	3.564,7	3.742,1	3.425,0	1.585,4

* Etxebizitza aske berri eta erabilien batez besteko prezioa

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

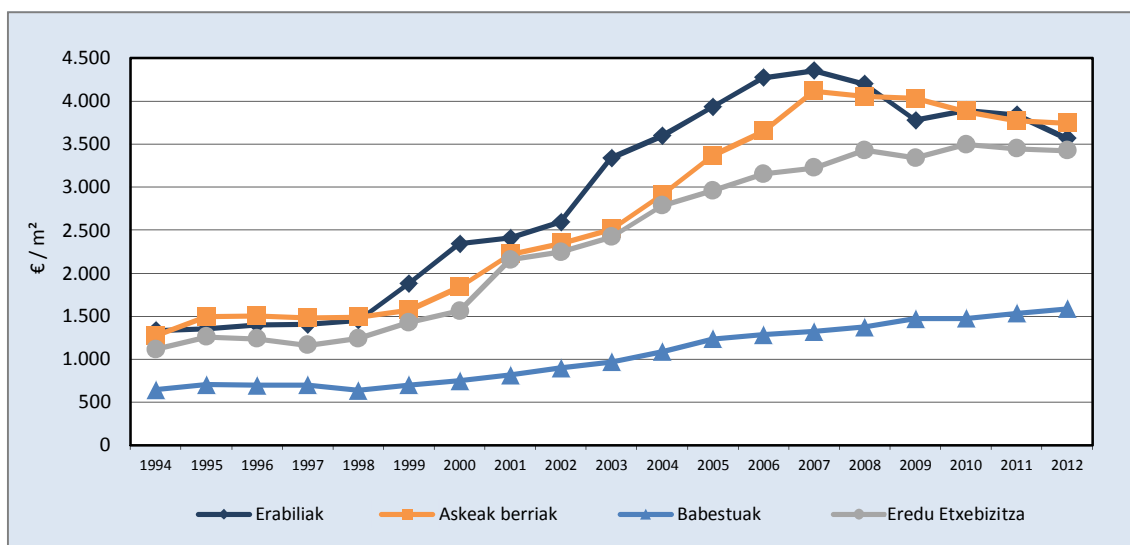
6.4. grafikoa. Etxebizitzen prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

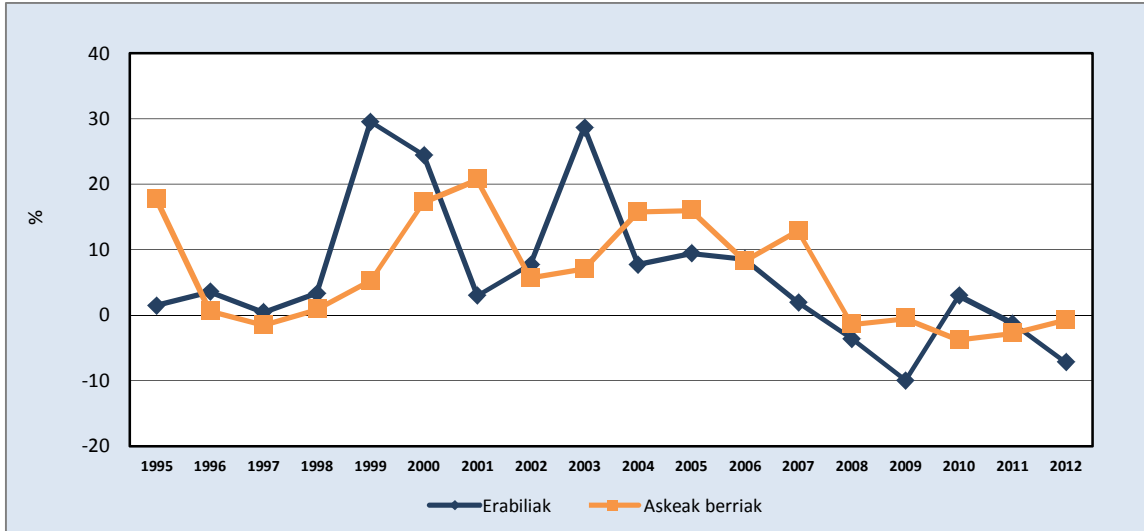
Etxebizitza askeen barruan, etxebizitza berrien eta erabilien prezioak izan duen bilakaera ezberdina azpimarratu behar da. Horrela, prezioak askoz gehiago jaitsi dira etxebizitza erabilien kasuan. Izan ere, 2007-2012 epealdian % 18 jaitsi dira prezioak. Etxebizitza berrien kasuan, ordea, jaitsiera % 9 izan da.

Hori eskala-ekonomiaren ondorioz gertatu da. Etxebizitza erabiliak, orokorrean, partikularren jabetzakoak dira. Horrenbestez, prezioa jaisteko erabakia errazagoa har daiteke etxebizitza berrien kasuan baino. Izan ere, bigarren horietan sustatzaileak etxebizitza-multzo baten jabetun izaten dira. Gainera, salgai jarritako etxebizitza aske erabilien stocka askoz ere handiagoa da etxebizitza berriekin alderatuta (2012an 26.985. Berrien kasuan 9.918).

6.5. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitzetako prezioen bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

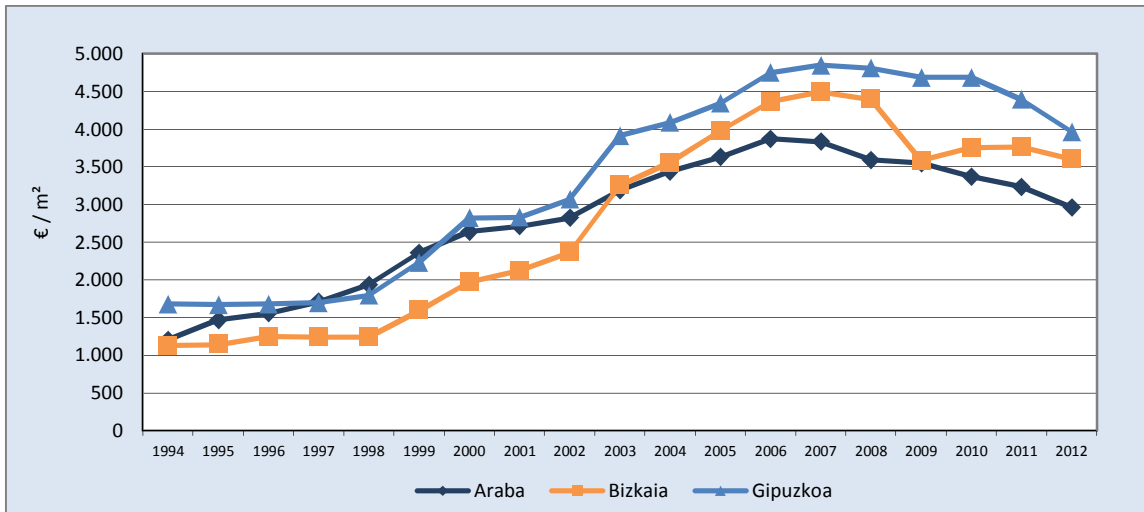
6.6. grafikoa. Etxebizitza aske berri eta erabilien prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

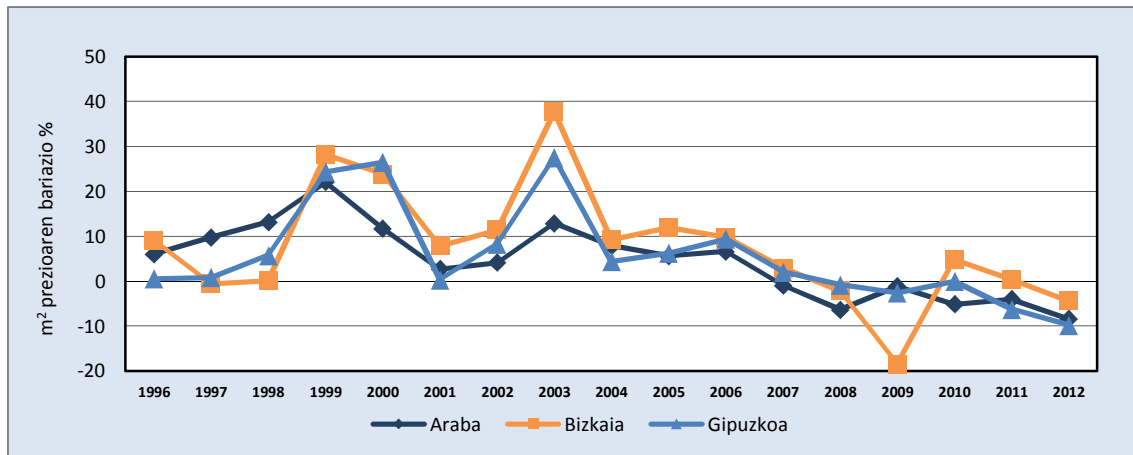
Lurralde Historikoak aintzat hartuz, egoera antzekoa izan da etxebizitza erabilien kasuan. Izan ere, 2007-2012 epealdian m²ko batez besteko prezioa % 23 jaitsi da Araban, % 20 Bizkaian eta % 18 Gipuzkoan.

6.7. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske erabilien prezioaren bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

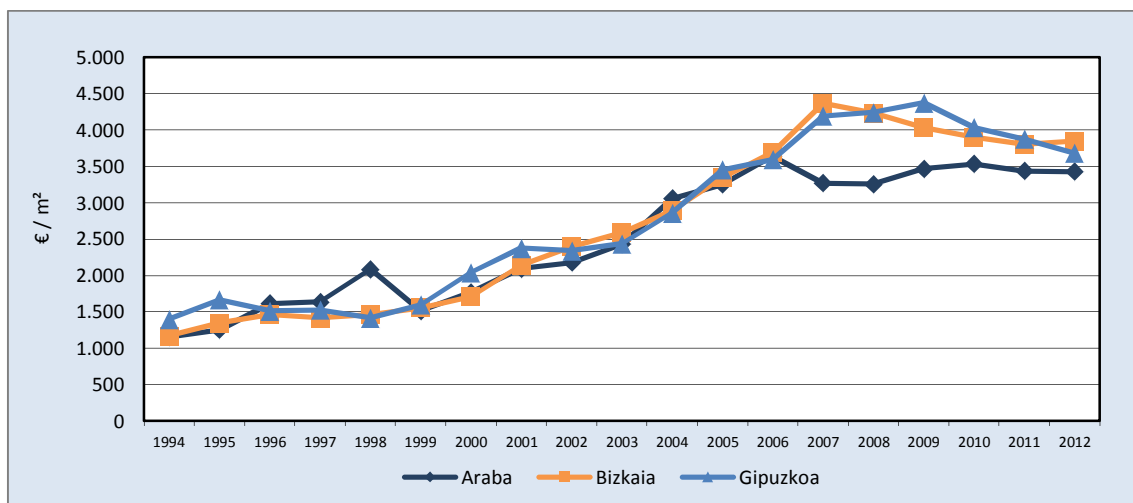
6.8. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske erabilien prezioaren aldakuntza-tasa m² erabilgarri bakoitzeko, 1996-2012



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Eustat. Gobierno Vasco.

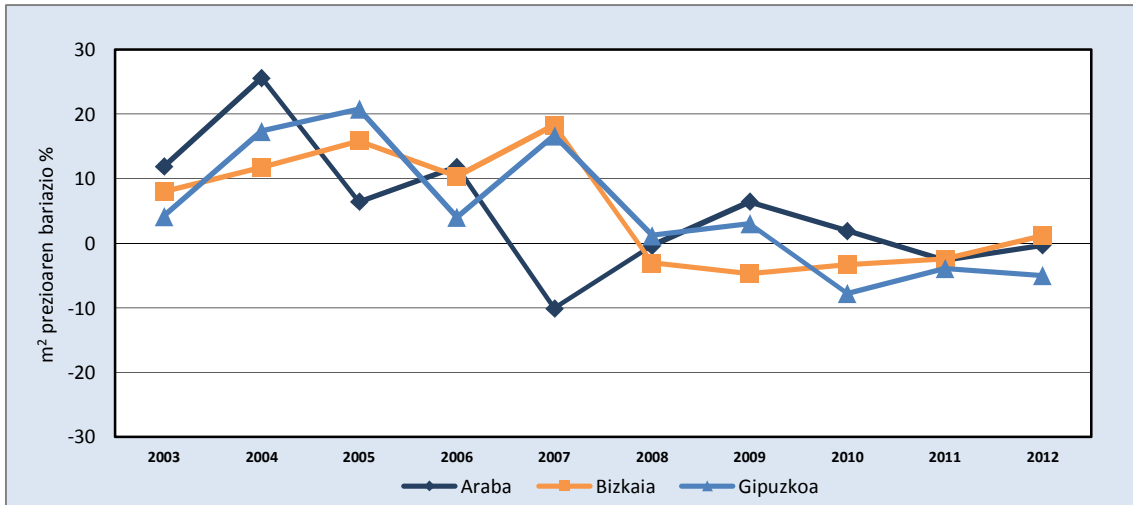
Etxebizitza aske berriaren kasuan, ordea, egoera ez da berdina hiru lurraldeetan. Modu horretan, Bizkaia eta Gipuzkoan joera antzekoa izan bada ere (bi lurralde horietan, 2007-2012 epealdian, m² erabilgarri bakoitzeko prezioa % 12 jaitsi da), Araban epealdi horretan prezioa % 4,7 igo da, eta 2011. urtera arte ez da beheranzko joerarik hauteman. Dena den, aipagarria da, termino absolutuetan, prezioak askoz ere nabarmenagoak zirela Bizkaian eta Gipuzkoan (2007an Araban m² bakoitzak 3.271 € balio zuen eta Bizkaia eta Gipuzkoan, 4.367 € eta 4.194 €, hurrenez hurren).

6.9. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza aske berrien prezioaren bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

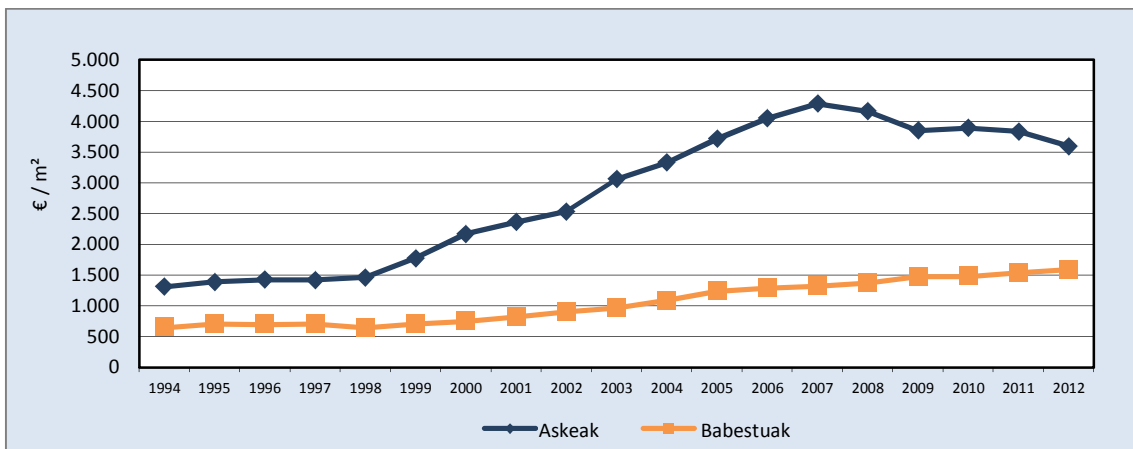
6.10. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza berri erabilien prezioaren aldakuntza-tasa m² erabilgarri bakoitzeko, 2003-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

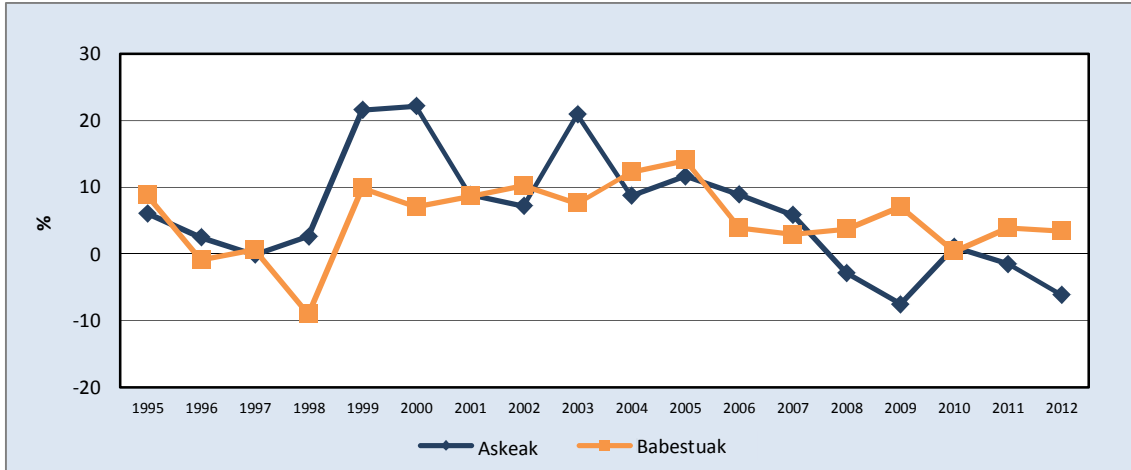
Etxebizitza askearen prezioak behera egitean, etxebizitza babestuaren eta askearen arteko aldea estutu egin da. 2007an etxebizitza askeak % 224 garestiagoak ziren babestuak baino. 2012an ratio hori % 127 da.

6.1. grafikoa. EAEko etxebizitza aske eta babestuen prezioen bilakaera m² erabilgarri bakoitzeko, 1994-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

6.2. grafikoa. Etxebizitza aske eta babestuen prezioen urteko aldakuntza-tasen bilakaera, 1995-2012

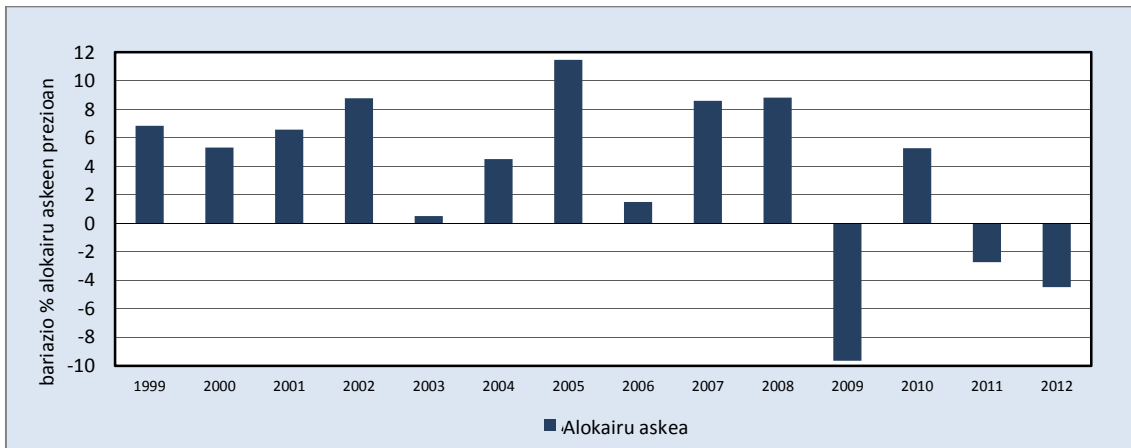


Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

6.3.2 Alokairu-merkatuaren batez besteko errenta: etxebizitza askea eta babes publikokoa

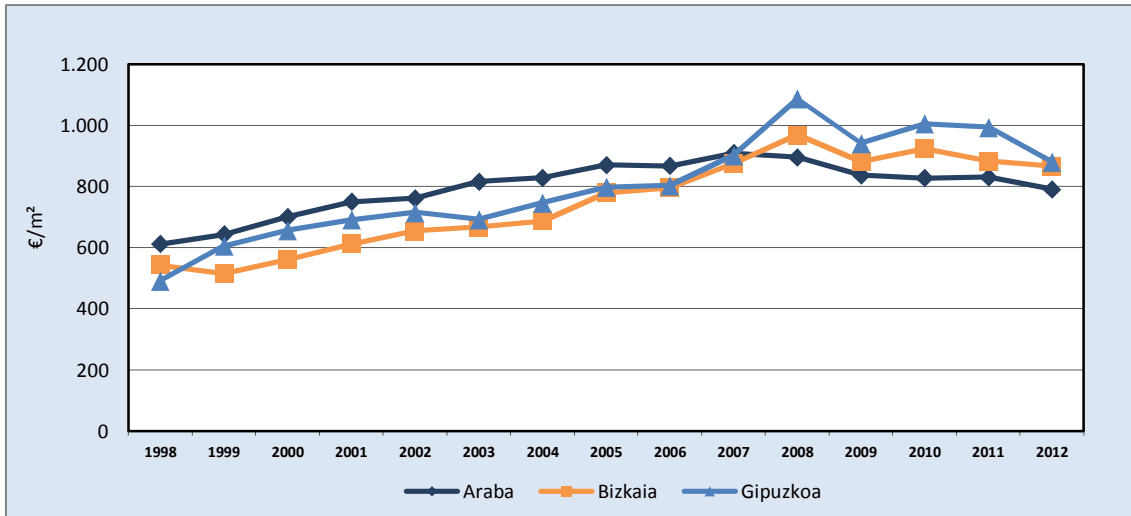
Etxebizitza askeetako prezioen jaitsiera alokairu askean ere eman da, neurri txikiagoan bada ere. Alokairu askearen hileko batez besteko errenta % 11,6 jaitsi da 2008-2012 epealdian, azken bi urteetan joera nabarmendu egin delarik.

6.3. grafikoa. Alokairu askearen prezioaren aldakuntza-tasa EAEn, 1999-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza

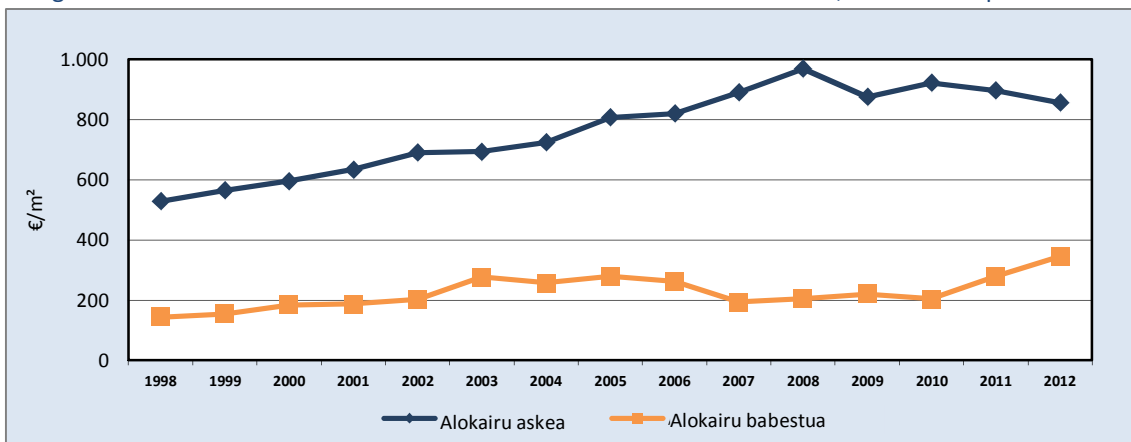
6.4. grafikoa. Alokairu askean eskainitako etxebizitzaren hileroko errenten bilakaera Lurralde Historikoaren arabera, 1998-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza

Alokairu askearen eta alokairu babestuaren arteko aldea nabarmen murriztu da azken bosturtekoan. Horrela, 2007an alokairu askearen errenta % 359 garestiagoa zen babestua baino. 2012an ratio hori % 148 da.

6.5. grafikoa. Alokairuan eskainitako etxebizitzaren hileroko errenten bilakaera, 1998-2012 eperako



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta. Eustat. Eusko Jaurlaritza

6.3.3 Metodologiaren azterketa. Beste iturri batzuekin erkatuz

Eskaintzaren ezaugarri buruzko atal hau eratzeko Eusko Jaurlaritzak emandako datuak erabili dira, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak eta EUSTATEk argitaratuak. Hala ere, beste iturri batzuekin (administrazio publikoak nahiz eragile pribatuak) erkatu dira datuok. Horren harira, zenbait kasutan informazio-iturri ezberdinek argitaratutako batez besteko prezioen artean aldeak handi samarrak direnez, komenigarritzat jo da erkaketa horretatik eskuratutako datuak barneratzea.

EAEko datuei dagokienez, **Sustapen Ministerioak** argitaratutako datuekin **analisi konparatiboa** burutu da. Analisi hori egiteko informazioa homogeneizatu egin dugu. Izan ere, Sustapen Ministerioako datuetan prezioa eraikitako m² bakoitzari dagokio eta EUSTATEko datuetan, berriz, m² erabilgarri bakoitzari. Modu horretan, 1,35 koefizientea erabili dugu Sustapen Ministerioako datuetan agertzen den eraikitako metro karratua metro karratu erabilgarri bihurtzeko.

Horren ondorioz jaso ditugun joera eta emaitza **erlatiboak** oso **antzekoak** dira. Izan ere, Sustapen Ministerioak emandako datuen arabera, etxebizitza askearen prezioa % 14 jaitsi zen 2007-2012 bitartean (% 16 EUSTATen arabera). Haatik, **termino absolutuetan, Ministerioak emandako prezioak % 5 merkeagoak dira etxebizitza askearen kasuan** (2007. urtean % 7,8 etxebizitza berrian eta % 5,7 erabilian).

6.8. taula. EUSTAT eta Sustapen Ministerioak emandako EAEko etxebizitzako prezioaren erkaketa m² erabilgarri bakoitzeko, 2012 urtea

2012	Askeak guztira*	Erabiliak	Aske berriak	Babestuak
EUSTAT	3.596	3.565	3.742	1.585
Sustapen Ministerioa**	3.407	3.360	3.449	1.592
Aldakuntza (%)	5,3%	5,7%	7,8%	-0,5%

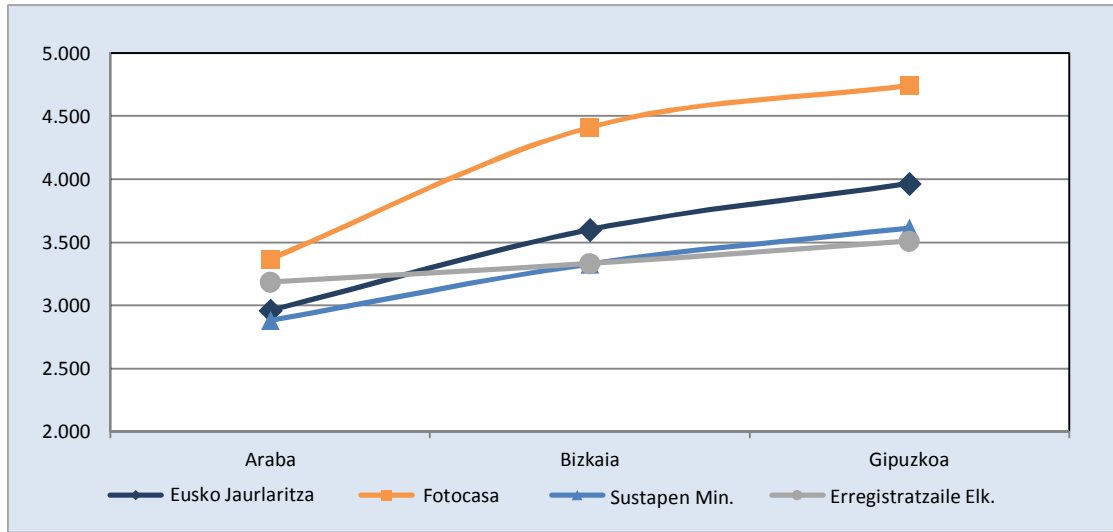
* Etxebizitza aske berri eta erabilien batez besteko prezioa

** Sustapen Ministerioako datuak eraikitako m² bakoitzari dagokio. Horrenbestez, 1,35eko koefiziente zuzentzailea aplikatu da m² erabilgarri bihurtzeko.

Iturria: EUSTAT. Sustapen Ministerioa

Lurralde Historikoetako datuei dagokienez, etxebizitza aske erabiliaren prezioari buruz Eusko Jaurlaritzak jasotako datuak beste iturri batzuekin erkatu dira (Sustapen Ministerioa, Fotocasa Higiezinaren Ataria eta Euskadiko Jabego Erregistratzaile eta Erregistroen Elkargoa). Emaitzetan ezberdintasun nabarmena ikus daiteke, batez ere Bizkaia eta Gipuzkoako eragile pribatuen kasuan.

6.6. grafikoa. EAEko etxebizitza aske erabiliaren m² erabilgarriaren prezioari dagokion analisi konparatiboa Lurralde Historikoen arabera, 2012. urterako



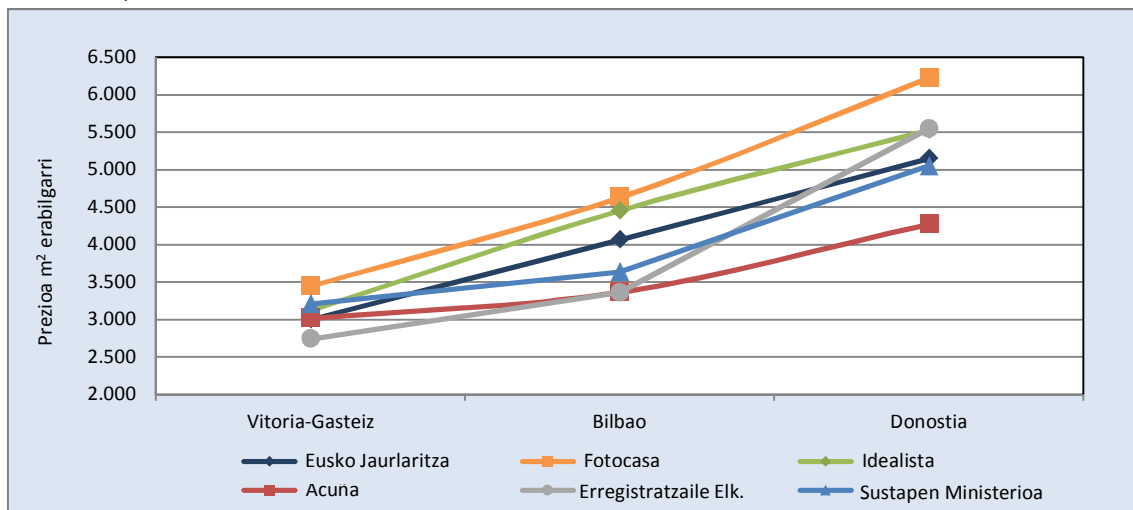
** Sustapen Ministerioko, Fotocasa Atariko eta Erregistratzaileen Elkargoko datuak eraikitako m² bakoitzari dagozkio. Horrenbestez, 1,35eko koefiziente zuzentzailea aplikatu da m² erabilgarri bihurtzeko.

Iturria: EUSTAT. Sustapen Ministerioa. Fotocasa. Euskadiko Jabego Erregistratzaileen Elkargoa.

Azkenik, hiru hiriburuetako etxebizitza aske erabiliaren prezioak erkatu dira. Horretarako, Eusko Jaurlaritzako datuak hauekin alderatu dira: Sustapen Ministerioa, RR de Acuña & Asociados, Fotocasa eta Ideialista Higiezinaren Atariak, Euskadiko Jabego Erregistratzaile eta Erregistroen Elkargoa.

Eskuratutako balioetan erreparatuz, prezioak gora egiten duen heinean ezberdintasunak nabarmenagoak direla ikus daiteke. Horrela, Donostian hautematen dira ezberdintasun handienak (prezio garestienak dituen hiriburua). Ondoren, Bilbon daude alde nabarmenenak. Gasteizen ezberdintasunak ez dira horren nabariak.

6.7. grafikoa. EAEko hiriburuetako etxebizitza aske erabiliaren m² erabilgarriari dagokion prezioaren analisi konparatiboa, 2012 urterako



** Sustapen Ministerioko, Fotocasa Atariko, Idealista Atariko, Acuña enpresako eta Erregistratzaileen Elkargoko datuak eraikitako m² bakoitzari dagozkio. Horrenbestez, 1,35eko koefiziente zuzentzailea aplikatu da m² erabilgarri bihurtzeko.

Iturria: EUSTAT. Sustapen Ministerioa. Fotocasa. Idealista. RR de Acuña & Asociados. Euskadiko Jabego Erregistratzaileen Elkargoa.

6.4 Etxebizitza berriak eraikitzea

6.4.1 Etxebizitza-parkeen bilakaera

EUSTATEk argitaratutako Biztanleriaren eta Etxebizitzen Estatistikan jasotzen diren datuen arabera, **2006-2011** epealdian EAEko etxebizitza-parke osoan igoera oso motela izan da aurreko bosturtekoan erregistratutakoarekin alderatuta. Termino absolutuetan, **parkea** 39.086 unitate **areagotu** zen (2006. urtearekin alderatuta, % +4), hau da, **urtean 7.817 etxebizitza**. Aurreko bost urtetan, aldiz, urteko 20.000 etxebizitza ingurukoa zen batezbestekoa.

6.9. taula. Etxebizitza-parkearen bilakaera EAEn, 1991-2011

	1991	1996	2001	2006	2011
EAE					
Etxebizitzak guztira	775.205	821.107	876.616	981.045	1.020.131
Etxebizitza nagusiak	629.054	682.496	747.491	808.417	860.522
Araba					
Etxebizitzak guztira	105.930	111.453	122.466	145.970	156.516
Etxebizitza nagusiak	81.793	92.068	102.470	115.411	130.170
Bizkaia					
Etxebizitzak guztira	424.450	443.453	464.629	514.255	530.355
Etxebizitza nagusiak	348.252	371.860	399.833	431.969	453.945
Gipuzkoa					
Etxebizitzak guztira	244.825	266.201	291.521	320.820	333.260
Etxebizitza nagusiak	199.009	218.568	245.188	261.037	276.407

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Errolda eta Estatistikak. Eustat.

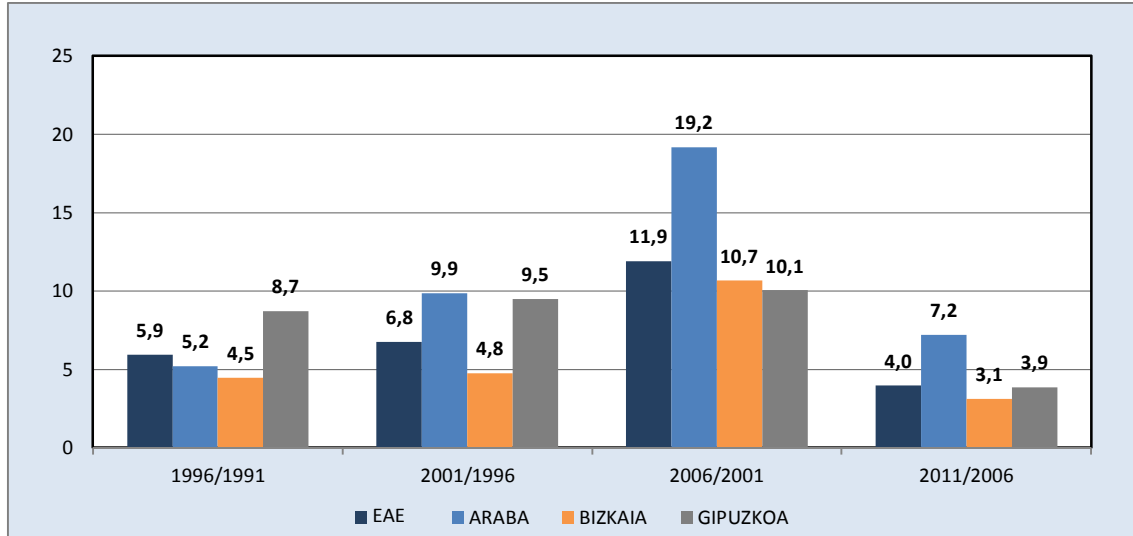
Beharazko joera erlatibo hori orokorra izan zen hiru lurraldetan. Modu horretan, Araban aldakuntza-tasa % 7koa izan zen (% 19koa aurreko bosturtekoan), % 3koa (% 11koa aurrez) Bizkaian eta % 4koa (% 10ekoa aurrez) Gipuzkoan.

6.10. taula. Etxebizitza-parkearen aldakuntza-tasa EAEn, 1996-2011

%	1996	2001	2006	2011
EAE	5,9	6,8	11,9	4,0
Araba	5,2	9,9	19,2	7,2
Bizkaia	4,5	4,8	10,7	3,1
Gipuzkoa	8,7	9,5	10,1	3,9

Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzen Errolda eta Estatistikak. Eustat.

6.8. grafikoa. Etxebizitza-parkearen aldakuntza-tasa EAEn, 1996-2011



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Errolda eta Estatistikak. Eustat.

6.4.2 Hasitako etxebizitzak

Eraikuntzaren erritmoa 2008an jaisten hasi zen eta joera hori mantendu egiten da, hamarkada oso bateko ziklo hedakorra atzean utzita. 1998-2007 epealdian urtean 16.800 etxebizitza abiatu ziren batez beste eta **2009-2011** epealdian **8.000 etxebizitza** hasi ziren eraikitzen, gutxi gorabehera, erdia. Hala ere, jardueran hauteman den motelaldi hori askoz ere nabarmenagoa izan da etxebizitza askearen kasuan. Izan ere, azken laurtekoan eraikuntza % 64 jaitsi da (1998-2007 epealdian urtean 12.100 unitate eraikitzen ziren batez beste eta 2008-2011 epealdian urtean 4.350 unitate). **2011.** urtea, 2009-2010 epealdiarekin alderatuta hobeia izan bazen ere, **4.804 etxebizitza aske** baino ez ziren eraikitzen hasi, 2007. urtean hasitako 11.269 unitateetatik oso urrun.

Babes publikoko merkatuari dagokionez, **2012.** urtean guztira **2.420 unitate** abiatu ziren (2011. urtean 4.540). Etxebizitza babestuaren eraikuntza ez da etxebizitza askea bezain beste jaitsi. Berez, epealdi berak alderatuz, 1998-2007 epealdian 4.700 unitate abiatu ziren eta 2008-2012 epealdian 4.275, hau da, jaitsiera % 9koa izan da. Haatik, 2012an nabarmen jaitsi da eraikuntza, hain zuzen ere, **% 46**. Erosteko ahalmena duten eskatzaile-kopurua murriztu egin da kreditua lortzeko zailtasunak direla medio. Gainera, egoera pertsonala txartu egin da (langabezia igo egin da), eta, egungo egoera ekonomikoan, etxebizitza jabetzan erosteko erabakia ez da horren irmoa, ezta babestua ere. Horrek guztiorrek arestian aipatutako ehunekoa ekarri du.

Sustatzaile pribatuei dagokienez, lehen sustapen babesturako proiektuetan ez zen beharrezkoa berezko funtsak jartzea. Izan ere, kreditua lortzea errazagoa zen. Gaur egun, ordea, finantzazioa lortzea zailagoa da, eta, horren ondorioz, norberak gero eta funts gehiago jarri behar du. Gainera, eskari kaudimentsua murriztu egin da, eta, egoera arriskutsu horren aurrean, kasurik onenean merkatua ez da horren erakargarria, kasurik okerreanean, aldiz, proiektuak ez dira bideragarriak.

6.1. taula. EAEn hasitako etxebizitzak, 1993-2013

Urtea	Hasitako etxebizitzak			
	Etxebizitza askeak	Babes publikoko etxebizitzak *	Etxebizitzak guztira	Babes publikoko etxebizitzak guztira (%)
1993	5.148	2.769	7.917	35,0
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.256	2.478	12.734	19,5
1996	8.903	2.633	11.536	22,8
1997	9.592	2.460	12.052	20,4
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.422	3.626	19.048	19,0
2000	12.678	2.773	15.451	17,9
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.221	27,3
2005	11.987	4.656	16.643	28,0
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.202	6.259	12.461	50,2
2009	3.855	3.196	7.051	45,3
2010	2.572	4.966	7.538	65,9
2011	4.804	4.540	9.344	48,6
2012**	1.579	2.420	3.999	60,5
2013***	0	1.456	1.456	100

* Babes publikoko etxebizitzak: udal-tasak barne

** 2012ko etxebizitza askeak lehen seihilekoari dagozkio

*** Ez dago etxebizitza askeei buruzko daturik 2013an

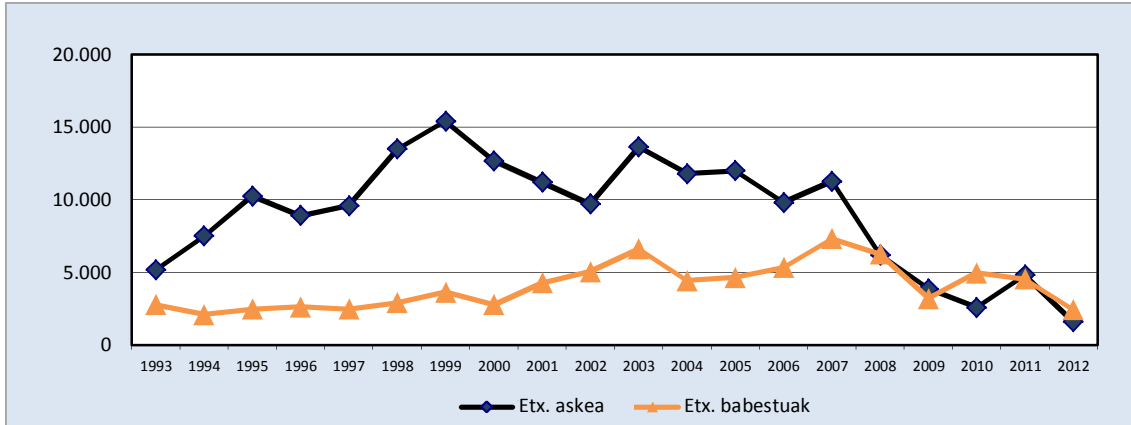
Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

6.2. taula. EAEn hasitako etxebizitzak, 1993-2012

	1993-1996	1997-2000	2001-2004	2005-2008	2009-2012
Askeak	31.811	51.194	46.306	39.273	12.810
Askeen Urteko batezbestekoa	7.953	12.799	11.577	9.818	3.203
Etxebizitza babestua	9.972	11.775	20.390	23.564	15.122
Babestuen Urteko batezbestekoa	2.493	2.944	5.098	5.891	3.781
Guztira	41.783	62.969	66.696	62.837	27.932
Urteko batezbestekoa guztira	10.446	15.742	16.674	15.709	6.983
Babestua/Guztira (%)	23,9	18,7	30,6	37,5	54,1

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

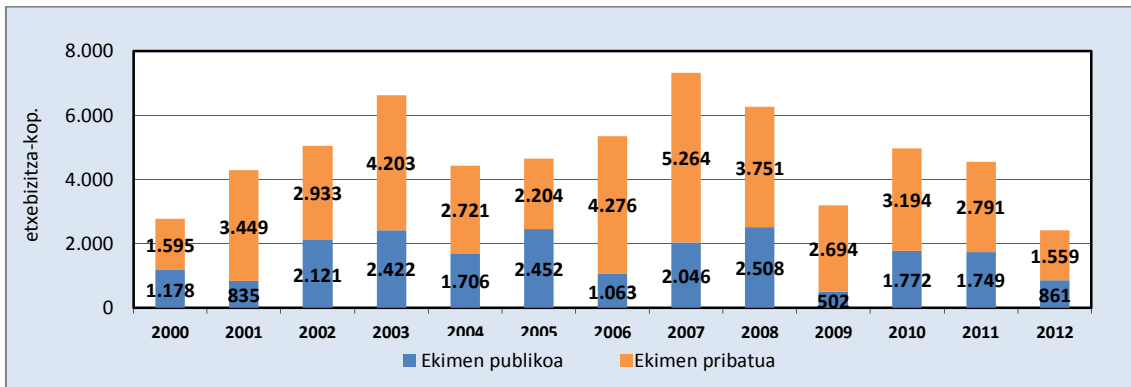
6.9. grafikoa. Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera EAEn, 1993-2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

Azken bosturtekoan, sektorearen egitura aldatu egin da. 2001-2007 epealdian (garai horretan prezioek eta produktu askeen transakzio-kopuruak gora egiten zuten etengabe) **etxebizitza aske eta babestuaren arteko egituraren** erlazioa 68/32 zen. Aitzitik, **2008-2012 epealdian** erlazio hori **47/53** zen. Finantzazioa lortzeko zailtasuna orokorra izan bada ere, etxebizitza askearen kasuan are zailagoa izan da, bai sustatzailearentzat eta baita eroslearentzat ere.

6.20. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntza ekimen-motaren arabera.



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Eragile pribatuek zerikusi ukaezina izan dute etxebizitza babestuaren eraikuntzan. Izan ere, azken hamarkadan **hasitako etxebizitzaren % 65** haiek sustatu dituzte.

Eraikitzeko hasitako etxebizitzaren tipologiari dagokionez, % 80 Babes Ofizialeko Etxebizitzak izan dira, % 10 gizarte-etxebizitzaak, % 6 udal-etxebizitza tasatuak eta % 2 zuzkidura-ostatuak.

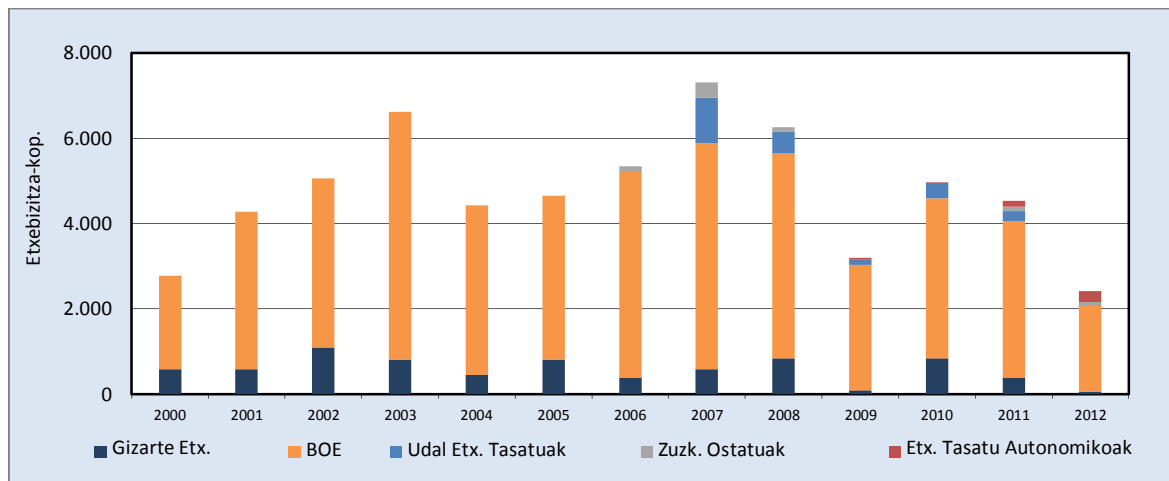
6.3. taula. Babes publikoko etxebizitzaren sustapena etxebizitza-motaren eta sustatzailearen arabera

(Etxebizitza-kop.)

	Batezbestekoa 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Batezbestekoa 2009-2012	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Guztira	5.891	100,0	3.196	100,0	4.966	100,0	4.540	100	2.420	100,0	3.781	100,0
Gizarte-etxebizitza	662	11,2	91	2,8	846	17,0	391	8,6	60	2,5	347	9,2
Saila	138	2,3	-	-	393	7,9	-	-	-	-	98	2,6
VISESA	495	8,4	68	2,1	426	8,6	322	7,1	-	-	204	5,4
Gainerako eragileak	29	-	23	0,7	27	0,5	69	1,5	60	2,5	45	1,2
Zuzkidura-ostatuak	147	2,5	-	-	-	-	110	2,4	91	3,8	50	1,3
Saila	31	0,5	-	-	-	-	110	2,4	-	-	28	0,7
Gainerako eragileak	116	2,0	-	-	-	-	-	-	91	3,8	23	0,6
BOE	4.689	79,6	2.939	92,0	3.756	75,6	3.663	80,7	2.007	82,9	3.091	81,8
Saila	275	4,7	205	6,4	54	1,1	197	4,3	118	4,9	144	3,8
VISESA	934	15,8	169	5,3	858	17,3	915	20,2	288	11,9	558	14,7
Gainerako eragileak	3.481	59,1	2.565	80,3	2.844	57,3	2.551	56,2	1.601	66,2	2.390	63,2
Etxebizitza tasatu autonomikoak	-	-	37	1,2	14	0,3	136	3,0	258	10,7	111	2,9
Saila	-	-	24	0,8	14	0,3	76	1,7	15	0,6	32	0,9
VISESA	-	-	13	0,4	0	0,0	60	1,3	243	10,0	79	2,1
Udal-etxebizitza tasatuak	393	6,7	129	4,0	350	7,0	240	5,3	4	0,2	181	4,8
Udalak	393	6,7	129	4,0	350	7,0	240	5,3	4	0,2	181	4,8

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.10. grafikoa. Eraikuntzaren bilakaera etxebizitza-motaren arabera, 2000-2013



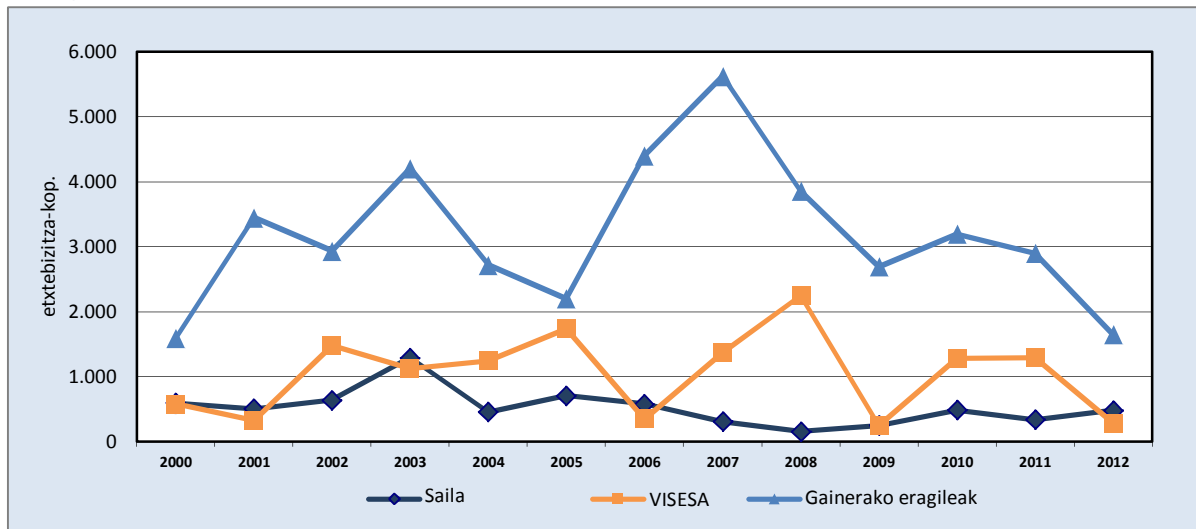
Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.4. taula. Alokairuzko etxebizitzaren sustapena, motaren eta sustatzailearen arabera

	Batezbestekoa 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Batezbestekoa 2009-2012	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Guztira	1.552	100,0	176	100,0	952	100,0	780	100	111	100,0	505	100,0
Gizarte-etxebizitza	662	42,6	91	51,7	822	86,3	375	48,1	20	18,0	327	64,8
Saila	138	8,9	-	-	369	38,8	-	-	-	-	92	18,3
VISESA	495	31,9	68	38,6	426	44,7	322	41,3	-	-	204	40,4
Gainerako eragileak	29	-	23	13,1	27	2,8	53	6,8	20	18,0	31	6,1
Zuzkidura-ostatuak	147	9,5	-	-	-	-	110	14,1	91	82,0	50	10,0
Saila	147	9,5	-	-	-	-	110	14,1	-	-	28	5,4
Gainerako eragileak	0	0,0	-	-	-	-	-	-	0	0,0	0	0,0
BOE	718	46,3	85	48,3	130	13,7	295	37,8	0	0,0	128	25,3
Saila	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VISESA	224	14,4	25	14,2	0	0,0	48	6,2	0	0,0	18	3,6
Gainerako eragileak	494	31,8	60	34,1	130	13,7	247	31,7	0	0,0	109	21,6
Udal-etxebizitza tasatuak	25	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Gainerako eragileak	25	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.11. grafikoa. Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera sustatzailearen arabera, 2000-2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.4.3 Etxebizitzen eraikuntzaren banaketa geografikoa

Etxebizitza babestua

Termino absolutuetan, 2009-2012 epealdian hasitako etxebizitzak % 40 izan ziren Bizkaian, % 30 Araban eta % 29 Gipuzkoan. Etxebizitza babestuaren eraikuntza aurreko laurtekoarekin alderatuta % 36 jaitsi bazen ere, lurralde historiko bakoitzean bilakaera arras ezberdina izan da. Araban nabaritu da geldialdi handiena. Izan ere, ekoizpena % 60 jaitsi da, Gipuzkoan % 22koa izan da jaitsiera. Bizkaian, aldiz, 2005-2008 epealdiko eraikuntza-maila mantendu da.

Zenbaki absolutuak horiek izan arren, hasitako etxebizitza-kopurua biztanle-kopuruarekin lotuz bestelako datuak agertzen direla aipatu behar da. Horrela, azken laurtekoan Araban 14 etxebizitza babestu eraiki dira 1000 biztanleko. Gipuzkoan 6 etxebizitza eraiki dira 1000 biztanleko eta Bizkaian 5 etxebizitza 1000 biztanleko. Horrenbestez, erlatiboki, azken laurtekoan Araban eraiki da etxebizitza babestu gehien, nahiz eta joera beheranzkoa izan nabarmen; izan ere, 2005-2008 epealdian Araban 36 etxebizitza eraiki ziren 1000 biztanleko, Bizkaian 5 etxebizitza 1000 biztanleko eta Gipuzkoan 8 etxebizitza 1000 biztanleko.

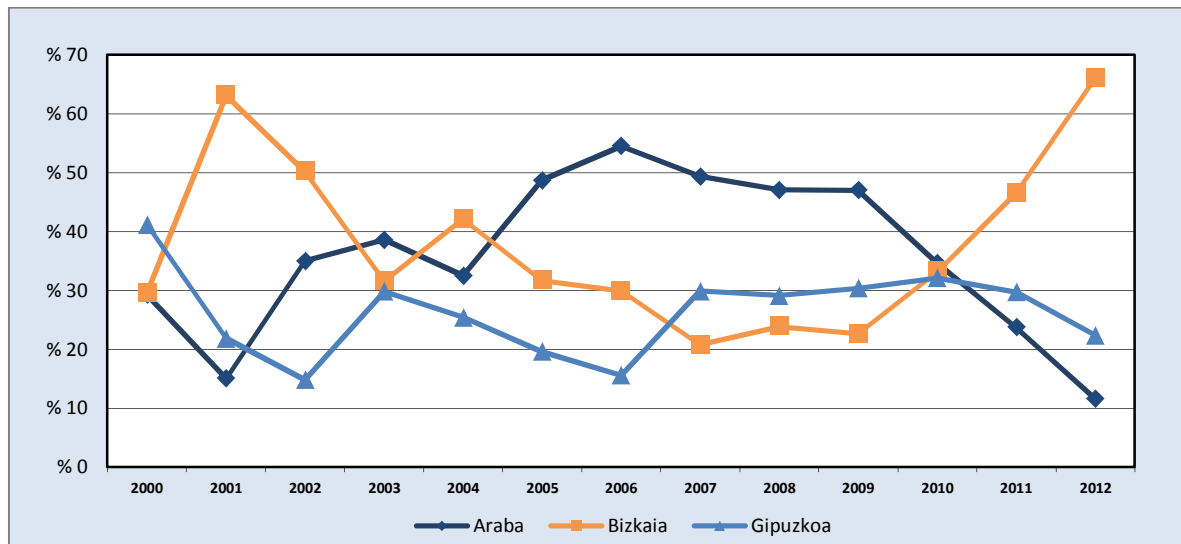
6.5. taula. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2001-2012

	Batezbestekoa 2001-2004		Batezbestekoa 2005-2008		Batezbestekoa 2009-2012		Δ%*
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira
Araba	1.602	31,4	2.932	49,8	1.146	30,3	-60,9
Bizkaia	2.298	45,1	1.521	25,8	1.521	40,2	0,0
Gipuzkoa	1.197	23,5	1.439	24,4	1.115	29,5	-22,5
GUZTIRA	5.098	100,0	5.891	100,0	3.781	100,0	-35,8

*2009-2012 epealdiaren urteko batez besteko aldakuntza-tasa 2005-2008 epealdiaren urteko batezbestekoarekin alderatuta.

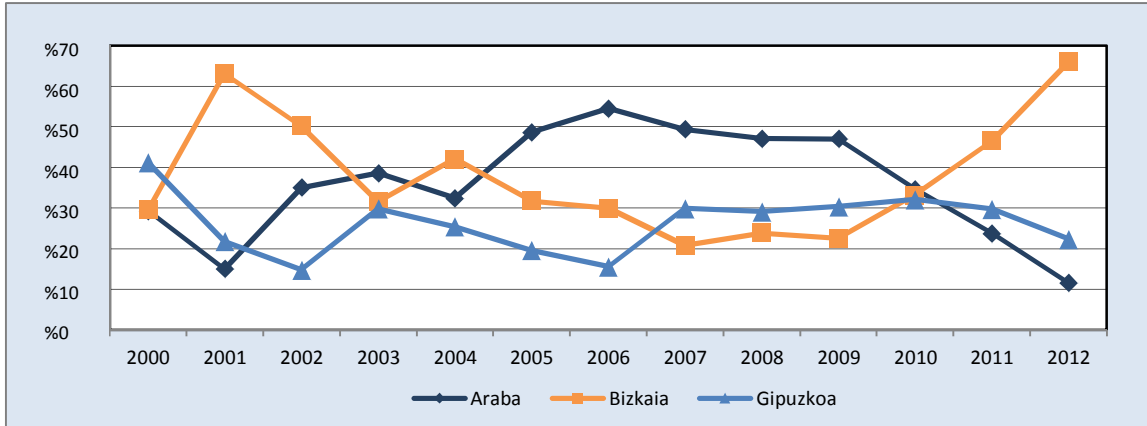
Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.12. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza babestua Lurralde Historikoen arabera, 1995-2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.13. grafikoa. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2000-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEn guztira hasitako eraikuntzen ehunekoari dagokionez, Araban 2009. urtean % 47a zen ehuneko hori eta 2012an % 11 baino ez. Bizkaian, aldiz, ehunekoak gora egin du % 22tik % 66ra. Gipuzkoan ehunekoak % 30etik 22ra jaitsi da.

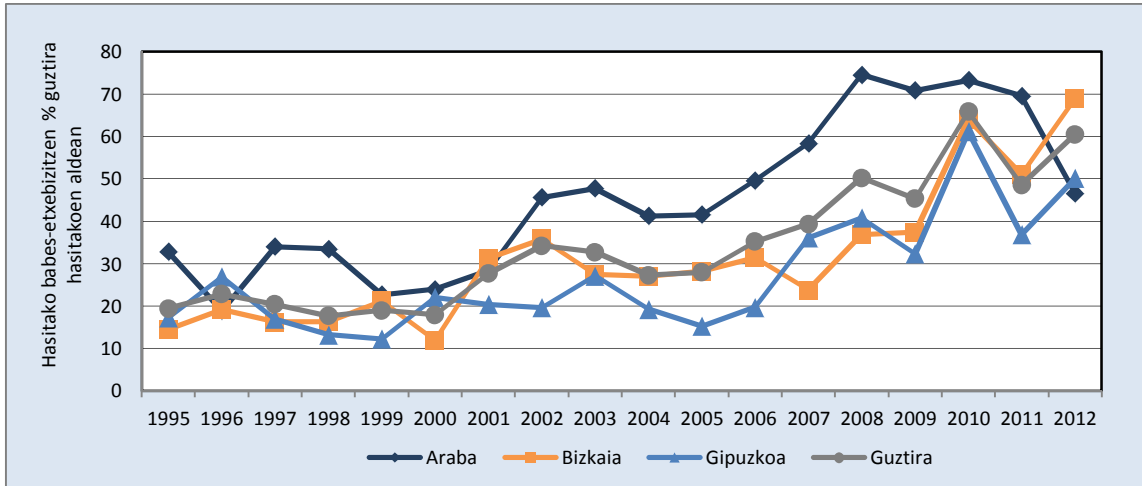
6.6. taula. Etxebizitza babestuen eraikuntzaren banaketa geografikoa

	Batezbestekoa 2005-2008		2009		2010		2011		2012		Batezbestekoa 2009-2012	
	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%	Guztira	%
Guztira	5.891	100,0	3.196	100,0	4.966	100,0	4.540	100	2.420	100,0	3.781	100,0
Araba	2.925	49,6	1.503	47,0	1.720	34,6	1.079	23,8	280	11,6	1.146	30,3
Araba erdialdea	2.805	47,6	1.463	45,8	1.660	33,4	983	21,7	222	9,2	1.082	28,6
Guardia	0	0,0	0	0,0	20	0,4	0	0	0	0	5	0,1
Laudio	120	2,0	40	1,3	40	0,8	96	2,1	58	2,4	59	1,5
Bizkaia	1.450	24,6	722	22,6	1.650	33,2	2.054	45,2	1.599	66,1	1.506	39,8
Bilbo Metropolia	991	16,8	126	3,9	1.100	22,2	1.962	43,2	1.522	62,9	1.178	31,1
Mungia	94	1,6	42	1,3	80	1,6	40	0,9	77	3,2	60	1,6
Balmaseda-Zalla	35	0,6	100	3,1	0	0,0	0	0	0	0	25	0,7
Igorre	30	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Durango	124	2,1	344	10,8	443	8,9	0	0	0	0	197	5,2
Gernika-Markina	177	3,0	110	3,4	27	0,5	52	1,1	0	0	47	1,2
Gipuzkoa	1.517	25,8	971	30,4	1.596	32,1	1.407	31,0	541	22,4	1.129	29,9
Donostia	608	10,3	486	15,2	1.200	24,2	1.013	22,3	295	12,2	749	19,8
Eibar	146	2,5	82	2,6	189	3,8	99	2,2	62	2,6	108	2,9
Zarautz-Azpeitia	165	2,8	12	0,4	76	1,5	65	1,4	5	0,2	40	1,0
Arrasate-Bergara	329	5,6	140	4,4	18	0,4	151	3,3	0	0	77	2,0
Beasain-Zumarraga	90	1,5	188	5,9	113	2,3	37	0,8	179	7,4	129	3,4
Tolosa	60	1,0	63	2,0	0	0	42	0,9	0	0	26	0,7

Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEEn 2009-2012 epealdian hasitako etxebizitza babestuen tasa % 54 izan zen eraikitzen hasitako etxebizitza guztiakin alderatuta. Lurralde historikoak aintzat hartuz, tasa hori % 69 izan zen Araban, % 55 Bizkaian eta % 43 Gipuzkoan.

6.14. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tasa eraikitzen hasitako etxebizitza guztiakin alderatuz lurralde historikoen arabera, 1995-2012

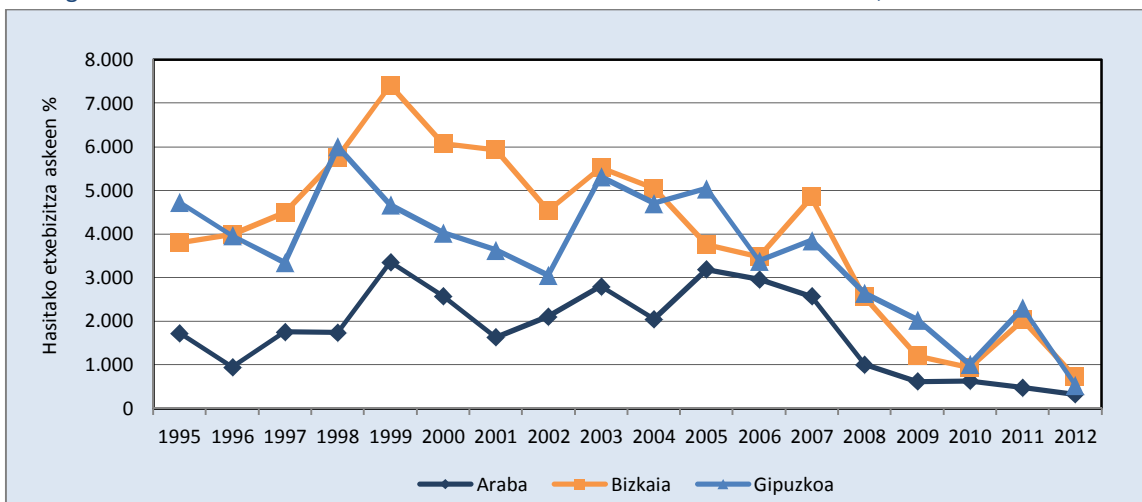


Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

Etxebizitza askeak

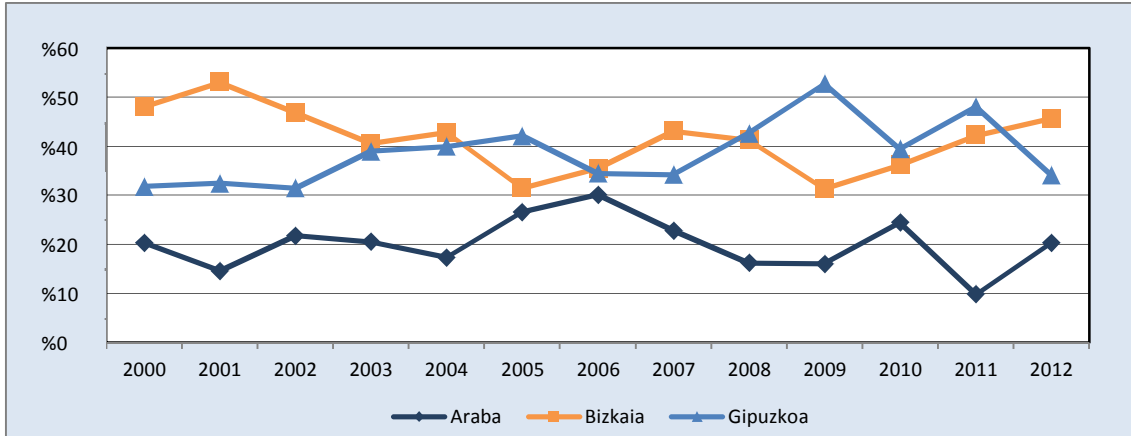
Gipuzkoan abiatu ziren etxebizitza aske gehien azken laurtekoan, hain zuzen, eraikitzen hasitako etxebizitza aske guztien % 46 (Bizkaian % 38 eta Araban % 16). Hala ere, 2007az gerotik eraikitzen hasitako etxebizitza-kopurua murriztu egin da. Ateraldi hori hiru lurraldeetan nabaritu da.

6.15. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza askea Lurralde Historikoen arabera, 1995-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

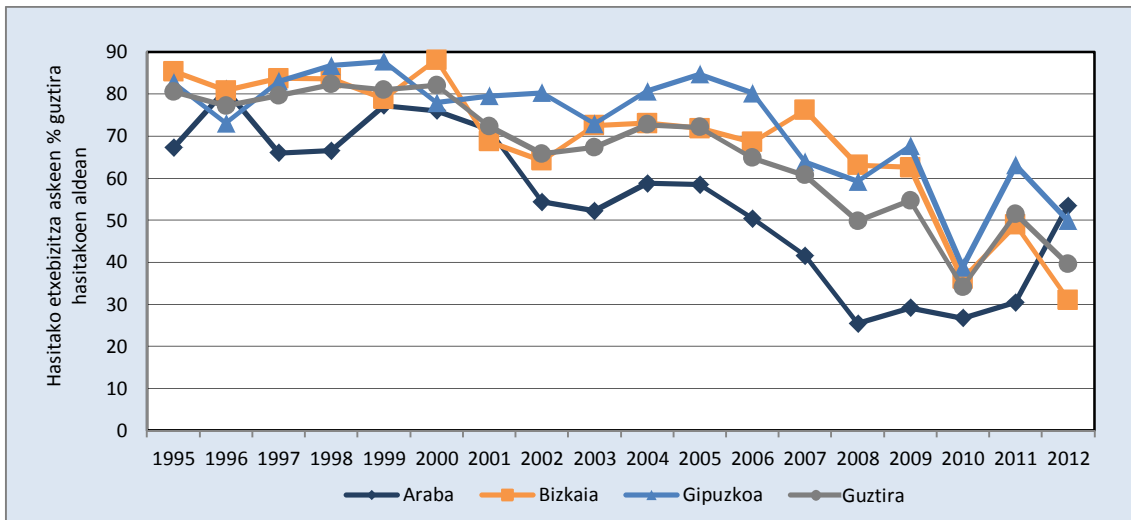
6.16. grafikoa. Etxebizitza askeen eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2000-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hurrengo grafikoen, 1995-2012 epealdian abiatutako etxebizitza askeen tasa erakusten da, Lurralde Historikoen arabera.

6.17. grafikoa. Eraikitzen hasitako etxebizitza askeen tasa Lurralde Historikoen arabera, 1995-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza. Sustapen Ministerioa.

6.5 Etxebizitza erabilien eskaintza

6.5.1 Salgai jarritako bigarren eskuko etxebizitza-kopuruaren bilakaera

Eustatek argitaratutako **2012ko Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkestan** jasotzen diren azken datuen arabera, salgai jarritako etxebizitza erabilien kopurua **26.985ekoa** da **EAEn**. 2011z gerotik estatistikak gora egin du nabarmen, bereziki Bizkaian. Dena den, aipatu behar da urte horretatik aurrera areagotu egin zirela ikerlanean barneratutako higiezinaren agentziak, horren ondorioz, eskaintzan jarritako etxebizitza-kopurua nabarmen areagotu da.

6.7. taula. EAEn salgai jarritako etxebizitza erabilien kopurua, 1994-2012

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
1994	1.080	3.610	2.340	7.030
1995	1.422	4.071	2.154	7.647
1996	2.144	6.519	2.408	11.071
1997	1.813	6.643	2.116	10.572
1998	1.144	4.654	1.345	7.143
1999	1.045	2.693	851	4.589
2000	1.903	2.852	1.081	5.836
2001	2.575	4.574	1.382	8.531
2002	1.983	4.587	1.310	7.880
2003	1.282	4.523	969	6.774
2004	1.399	3.932	779	6.110
2005	1.769	3.824	932	6.525
2006	2.124	3.722	1.090	6.936
2007	3.031	6.067	1.533	10.630
2008	4.366	6.906	2.123	13.395
2009	4.009	7.378	2.666	14.053
2010	4.526	9.085	4.574	18.184
2011	5.500	16.006	8.376	29.882
2012	4.571	16.626	5.788	26.985

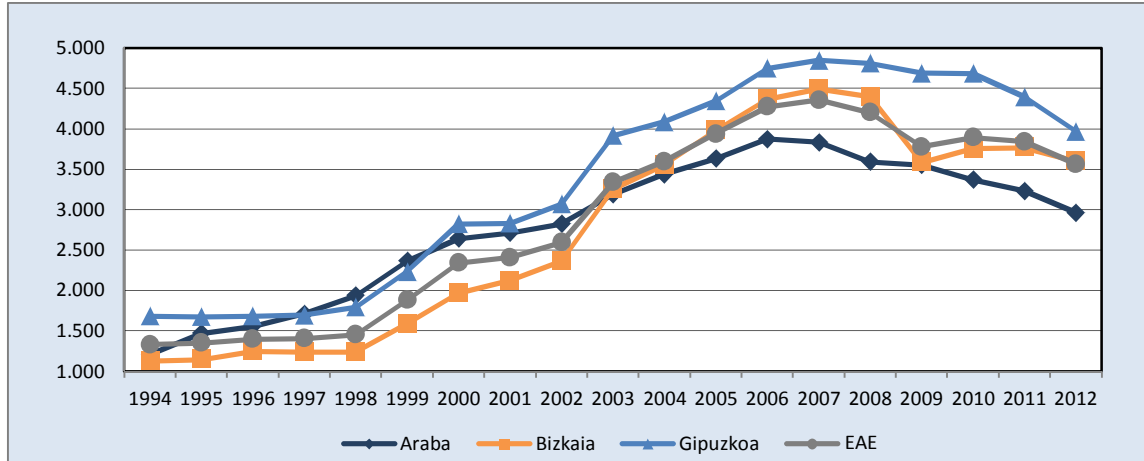
Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta

6.5.2 Prezioen bilakaera eta salmenta-erritmoa

Etxebizitza erabiliaren prezioak 2007an hasitako **beheranzko joerarekin** jarraitu du 2012an. Horrela, 2012. urtean prezioak % 7 jaitsi dira EAEn. Bestalde, **azken bosturtekoan % 18** jaitsi da.

Lurralde historikoen arabera Gipuzkoan nabaritu da gehien prezioen jaitsiera hori 2012an (% -10). Dena den, 2007-2012 epealdia aintzat hartuz, Araban jaitsi dira gehien prezioak. Izan ere, guztira % 23 jaitsi dira denbora-tarte horretan. Epealdi berean % 20 jaitsi dira prezioak Bizkaian eta Gipuzkoan % 18.

6.18. grafikoa. EAEn salgai zeuden etxebizitza erabilien prezioaren bilakaera, 1994-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta

Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak dituen Sustapen Ministerioaren datuen arabera, **2012an % 22,5 murriztu da etxebizitza erabilien transakzio-kopurua**. Lurralde historikoak aintzat hartuz, Bizkaian jaitsi da gehien kopuru hori. Izan ere, salmentak % 27,4 murriztu dira. Gipuzkoan % 17,6 jaitsi dira salmentak eta Araban % 10,9.

2012ko datuak azken bosturtekoan hautematen den beheranzko joera berresten du. Izan ere, transakzio-kopurua 14.669tik 7.431ra pasa da 2012an.

6.6 Etxebizitza hutsa

6.6.1 Etxebizitza hutsen kopurua

2011n hutsik zeuden etxebizitzet buruzko estatistikako azken datuen arabera (Eustatek argitara emana), **EAEn 84.890 etxebizitza zeuden hutsik**, etxebizitza guztien % **8,4** (2009an 74.289 etxebizitza zeuden hutsik, hau da, guztizkoarekiko % 7,6).

6.18. taula. EAEn okupaturik eta hutsik dauden etxebizitzaren kopurua

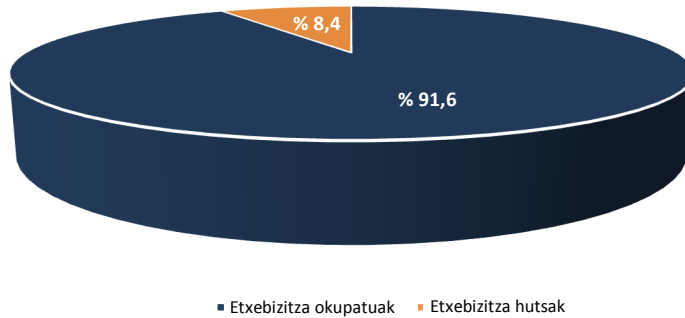
EAEn okupaturik eta hutsik dauden etxebizitzak	2011	%
Okupaturik	929.209	91,6
Hutsik	84.890	8,4
Aldi baterakoak	26.120	2,6
Jenderik gabekoak	58.770	5,8
Guztira	1.014.099	100,0

Iturria: 2011n hutsik zeuden etxebizitzet buruzko estatistika. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

EAE da Estatu osoan etxebizitza huts gutxien duen autonomia-erkidegoa (Estatuan, Estadistika Institutu Nazionalaren² arabera -EIN-, hutsik dauden etxebizitzaren ehunekoa % 13,7 da).

Etxebizitza huts horren barruan, bi motakoak bereizten dira: aldi baterakoak, oporretarako eta asteburuetarako erabili ohi den bigarren bizitokia; eta jenderik gabeko etxebizitzak (horietan ez da inor bizi).

6.30. grafikoa. EAEn hutsik dauden etxebizitzaren kopurua



Iturria: 2011n hutsik zeuden etxebizitzari buruzko estatistika. Eustat. Eusko Jaurlaritza.

Lurralde Historikoaren arabera, Gipuzkoak du etxebizitza huts gehien (% 10,2), eta ondoren Arabak (% 9,7) eta Bizkaiak (% 6,8).

6.19. taula. Etxebizitza hutsak EAEn, Lurralde Historikoaren arabera

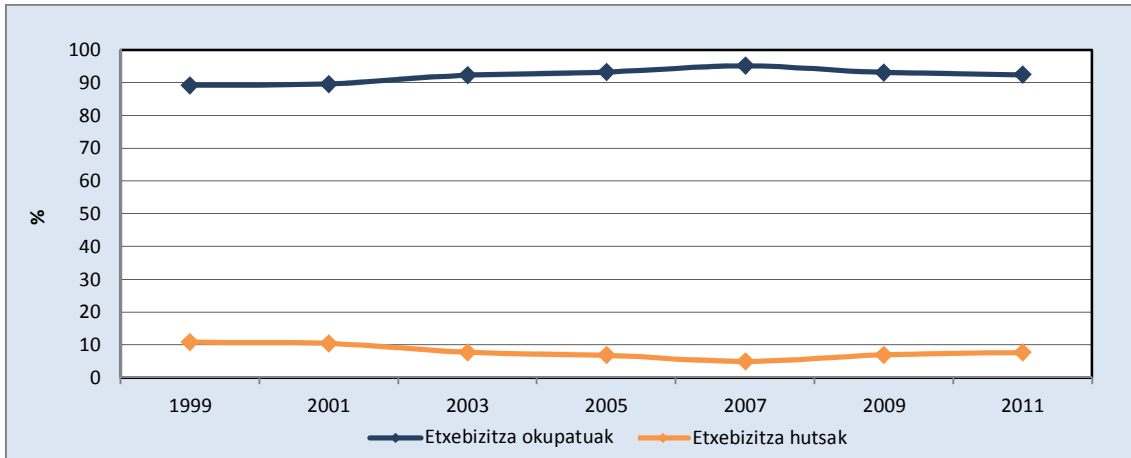
Okupaturik eta hutsik dauden etxebizitzak 2011	ARABA	%	BIZKAIA	%	GIPUZKOA	%	EAE	%
Okupaturik	141.176	90,3	491.629	93,2	296.404	89,8	929.209	91,6
Hutsik	15.226	9,7	35.820	6,8	33.844	10,2	84.890	8,4
Aldi baterakoak	6.749	4,3	10.386	2,0	8.985	2,7	26.120	2,6
Jenderik gabekoak	8.477	5,4	25.434	4,8	24.859	7,5	58.770	5,8
Guztira	156.402	100,0	527.449	100,0	330.248	100,0	1.014.099	100,0

Iturria: 2011n hutsik zeuden etxebizitzari buruzko estatistika. Eustat. EUSKO JAURLARITZA

Ikus dezakegunez, bilakaera goranzkoa da 2007az geroztik. Urte horretan, hainbat ekitalditan (1999-2007) etxebizitza hutsen ehunekoa izandako beheranzko joera aldatu egin zen.

² EINek eta Eustatek datu desberdinak eman dituzte hutsik dauden etxebizitzari buruz, batak eta besteak metodologia desberdinak erabiltzen baitituzte.

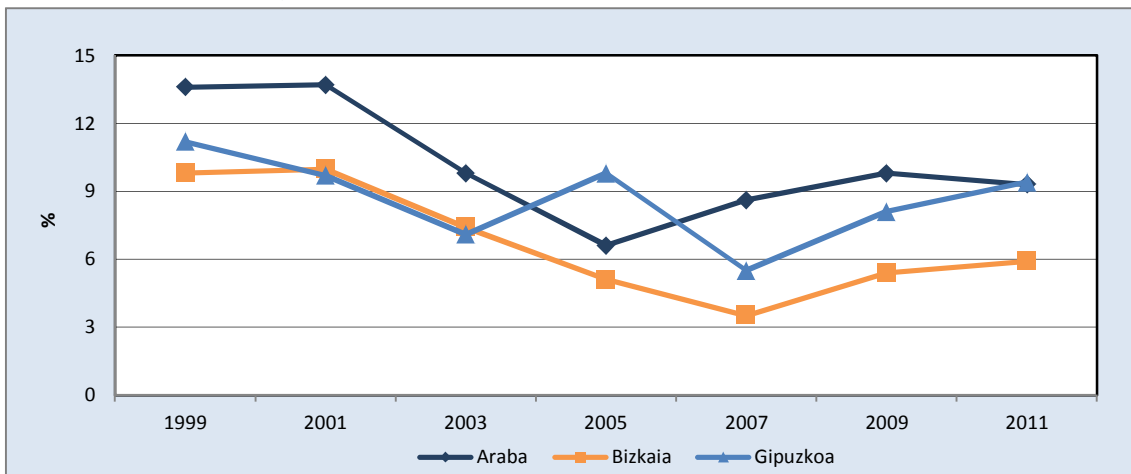
6.31. grafikoa. EAEn hutsik eta okupaturik zeuden etxebizitzaren bilakaera (1999-2011), etxebizitza guztien gainekoa (%)



Iturria: Etxebizitza hutsaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

Lurralde Historikoari erreparatuta, goranzko joera Araban hasi zen Bizkaian eta Gipuzkoan baino bi urte lehenago (2005ean).

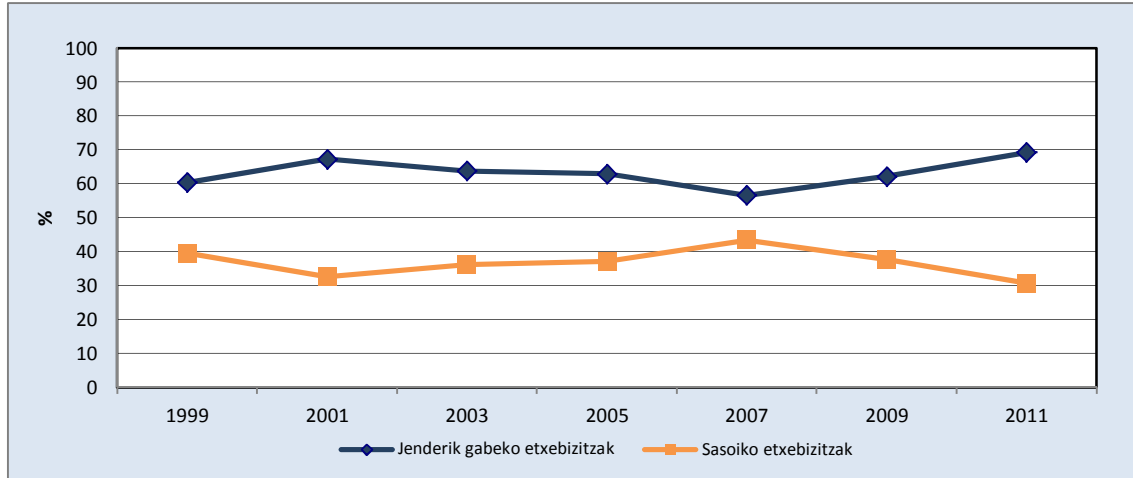
6.32. grafikoa. Hutsik zeuden etxebizitzaren bilakaera (1999-2011), etxebizitza guztien gainekoa (%), Lurralde Historikoari erreparatuta



Iturria: Etxebizitzaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

Hutsik dagoen etxebizitzaren tipologiaren arabera, aurkako joerak antzeman daitezke. Horrela, jenderik gabeko etxebizitzek (hutsik dauden etxebizitzaren guztizkoan pisu handiagoa izan dutenak) goranzko joerari eutsi diote 2007az geroztik; aldi baterakoek, berriz, beheranzko joera hartu dute, hau da, hutsik dauden etxebizitza guztiekiko % 30 izan ziren 2011n.

6.33. grafikoa. Etxebizitza hutsen bilakaera EAEn (1999-2011), tipologiaren arabera (%)

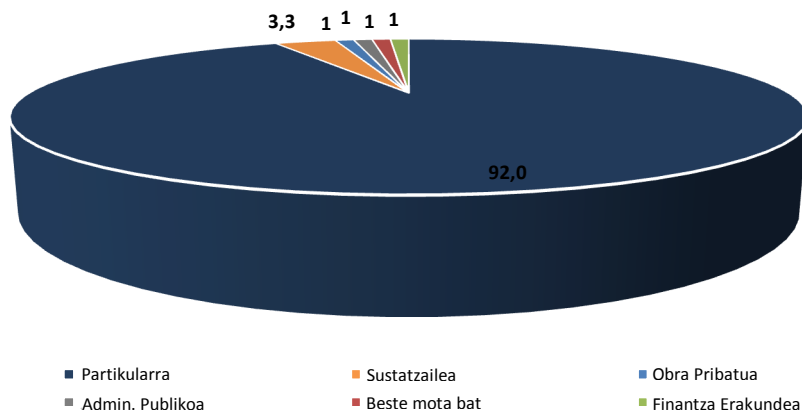


Iturria: Etxebizitzaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

6.6.2 **Hutsik egotearen arrazoi nagusiak**

Horretan parte hartzen duten eragileen artean ikus daitekeenez, etxebizitza hutsen jabetza partikularrena da (% 92) nagusiki, eta neurri apalagoan sustatzaileena (% 3,3) eta bestelakoena (% 3,7).

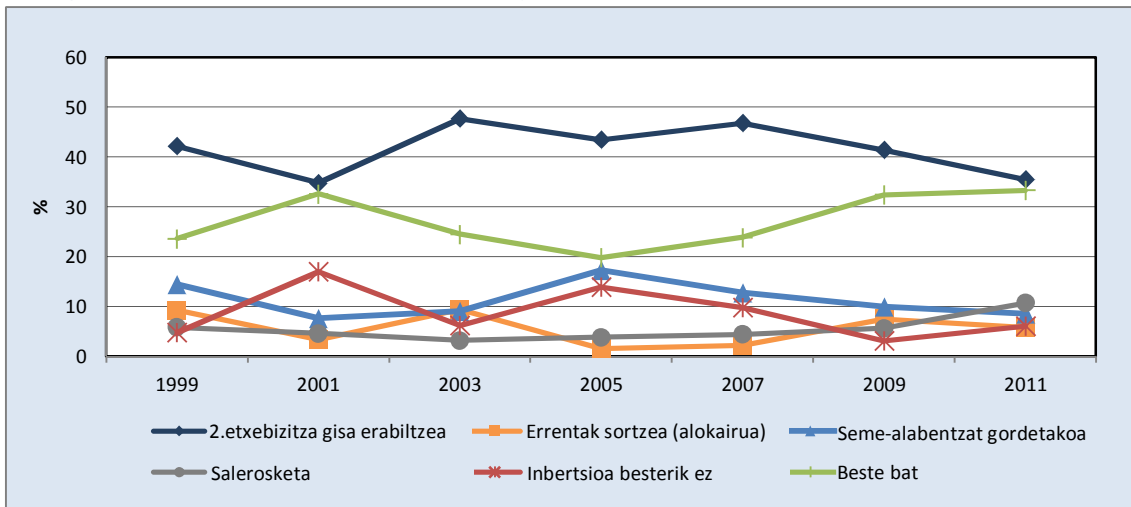
6.34. grafikoa. Etxebizitza hutsen jabetza-mota, 2011



Iturria: Etxebizitza hutsaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

Hutsik dagoen etxebizitzaren jabetzaren arazoiei dagokienez, 2011n arrazoi nagusiak honako hauek izan ziren: etxebizitza bigarren bizitoki gisa erabiltzea (% 35,5), salerosketa (% 10,7), seme-alabentzat gordetzea (% 8,5) eta inbertsio gisa hartzea (% 6,1).

6.35. grafikoa. EAEn hutsik zeuden etxebizitzaren jabetzaren helburuak (1999-2011)



Iturria: Etxebizitza hutsaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

Aldi baterako edo bigarren bizitokirako etxebizitza alde batera utzita, EAEn 2011n hutsik zeuden etxebizitzaren jabetzaren helburuak honako hauek dira: salerosketa (% 34), seme-alabentzat gordetzea (% 27), inbertsioa (% 20) eta errentak sortzea (% 19).

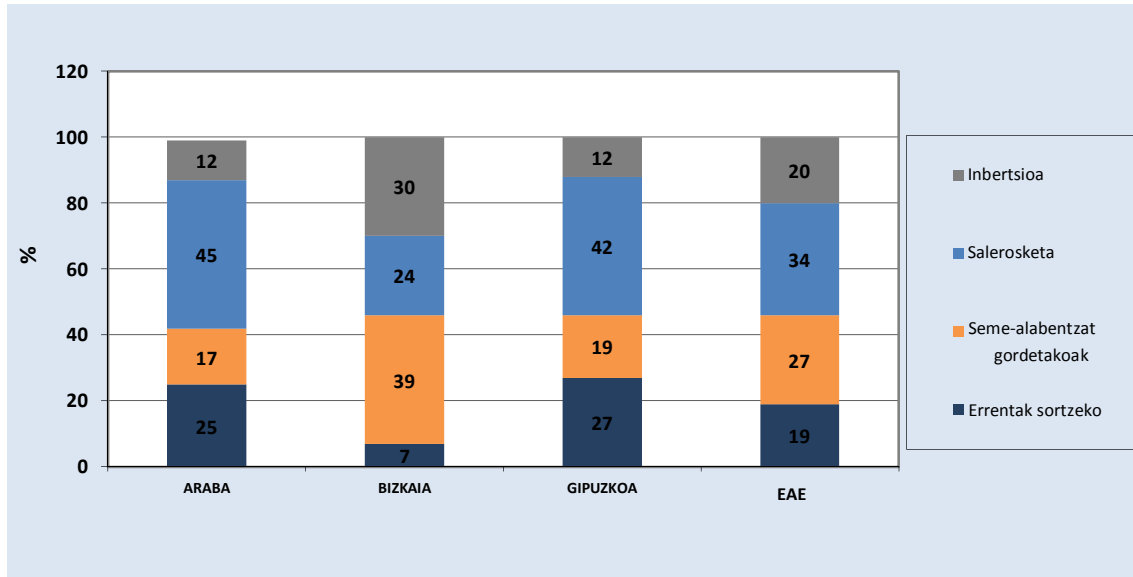
Lurralde Historikoari erreparatuta, Araban eta Gipuzkoan salerosketa da etxebizitza hutsaren jabetzaren arrazoi nagusia; Bizkaian, berriz, seme-alabentzat gordetzea.

6.20. taula. Jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren helburuak Lurralde Historikoaren arabera (aldi baterako etxebizitza edo bigarren bizitokia kanpo). 2011. urtea

Jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren helburua (%)	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EAE
Errentak sortzea	25,0	7,0	27,0	19,0
Seme-alabentzat gordetzea	17,0	39,0	19,0	27,0
Salerosketa	45,0	24,0	42,0	34,0
Inbertsioa	12,0	30,0	12,0	20,0

Iturria: Etxebizitzaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

6.36. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzaren jabetzaren helburuak Lurralde Historikoaren arabera (aldi baterako etxebizitza edo bigarren bizitokia kanpo). 2011. urtea



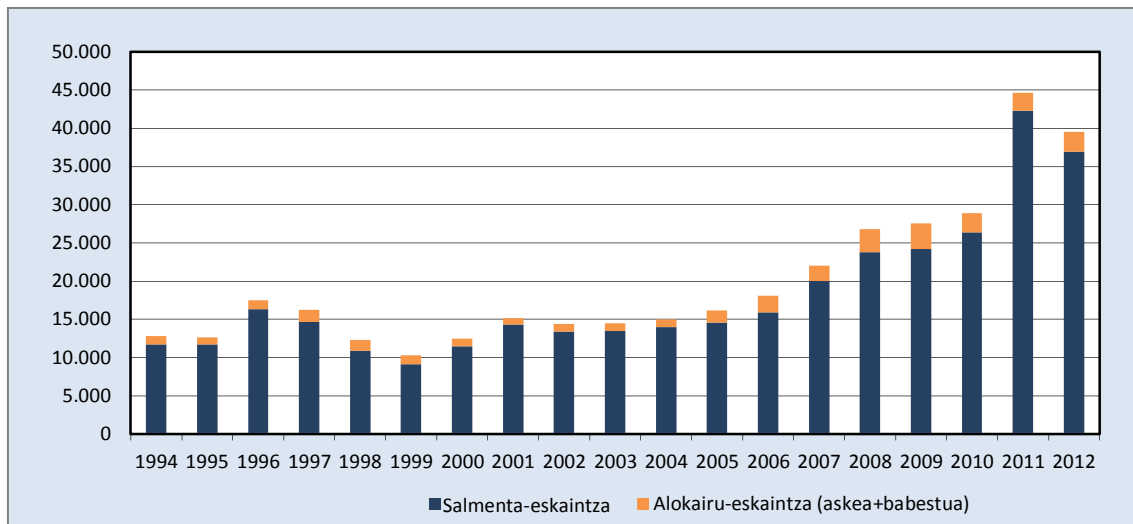
Iturria: Etxebizitza hutsaren bilakaera EAEn, 1997-2011 aldian. Etxebizitzako Behatokia. Eusko Jaurlaritza.

6.7 Alokairuko merkatua

6.7.1 Alokairuko etxebizitza babestuen bilakaera

Ondorengo grafikoa alokairurako eskaintzaren eta salmentarako eskaintzaren arteko alderaketa ikus daiteke: proportzioa erregularra da nabarmen, hau da, eskaintzaren guztizkoaren % 9, batez beste, alokairurako da, 1994-2012 aldirako.

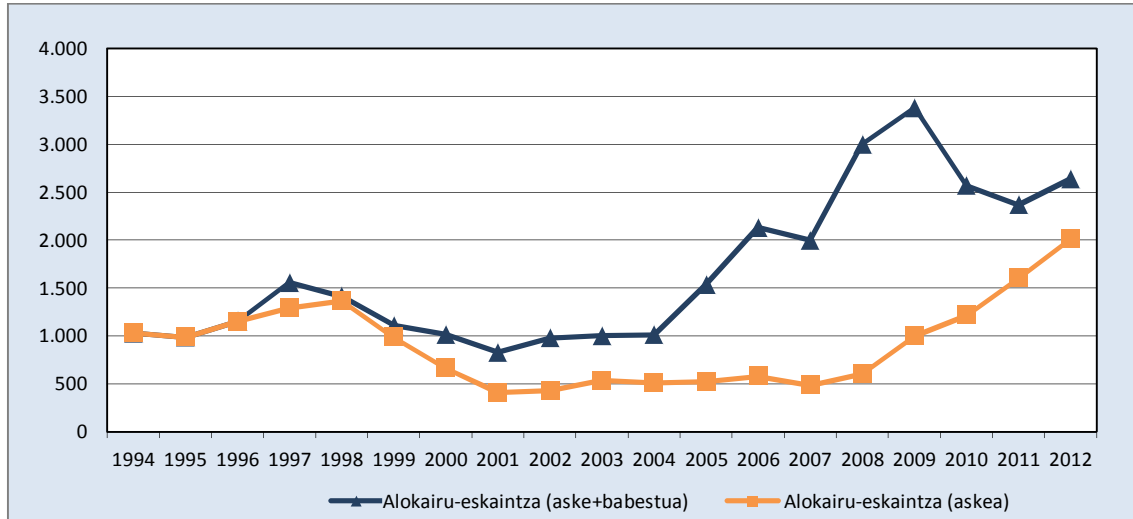
6.37. grafikoa. Etxebizitzen eskaintzaren bilakaera, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera (1994-2012)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta.

Alokairuko etxebizitzaren eskaintzak izan duen bilakaera aztertzean, 90eko hamarkadan alokairuko etxebizitzaren eskaintza eta merkatu askekoena parekoa dela ikus dezakegu. 2000. urtetik aurrera, ordea, babespeko etxebizitzaren alokairuaren eskaintzak gora egin du; igoera hori nabarmen hazi da azken 5 urteotan. Horrela, 2012. urtean, alokairuko merkatuko etxebizitzaren % 76 babes publikokoak ziren; 1994an, aldiz, % 100 merkatu askekoak ziren.

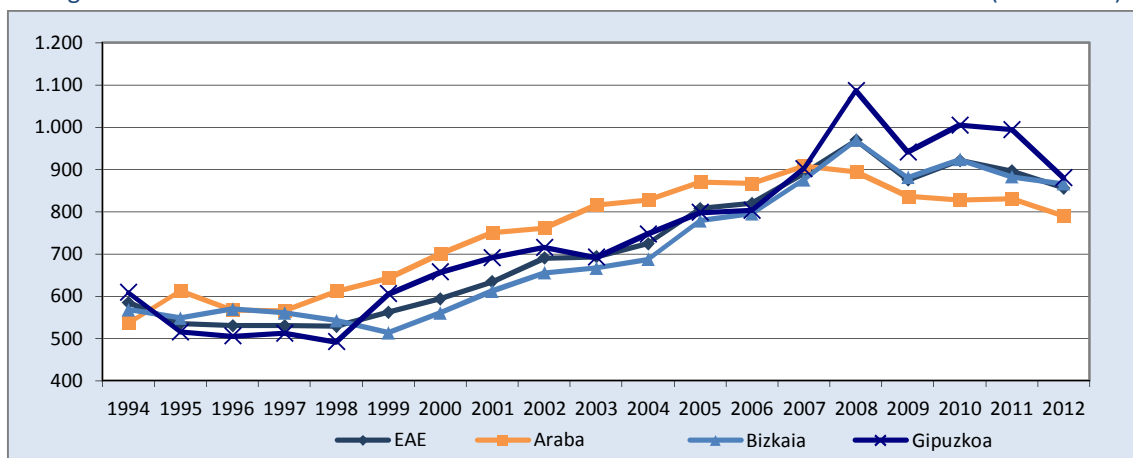
6.38. grafikoa. Alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren bilakaera (1994-2012)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta.

Merkatu askeko errentaren prezioek izan duten bilakaerak goranzko joera, hor nonbait konstante, hartu du. Alabaina, 2008az geroztik, prezioek, oro har, behera egin zuten (urteko % 1eko negatiboa, batez beste); eta hori alokairuko etxebizitza askeen eskaintzaren beherakada nabarmena izan bazen ere (arestian ikusi bezala, 2012. urtean 600 unitate baino zertxobait gehiago kontabilizatu ziren). Lurraldeka, Arabak zituen alokairurik garestienak 2007ra arte; urte horretatik aurrera nabarmen egin zuten behera. Bizkaiak erkidegoaren batezbestekoaren oso antzekoak ditu. Gipuzkoak, berriz, gorabehera nabarmenagoak ditu urteetan zehar.

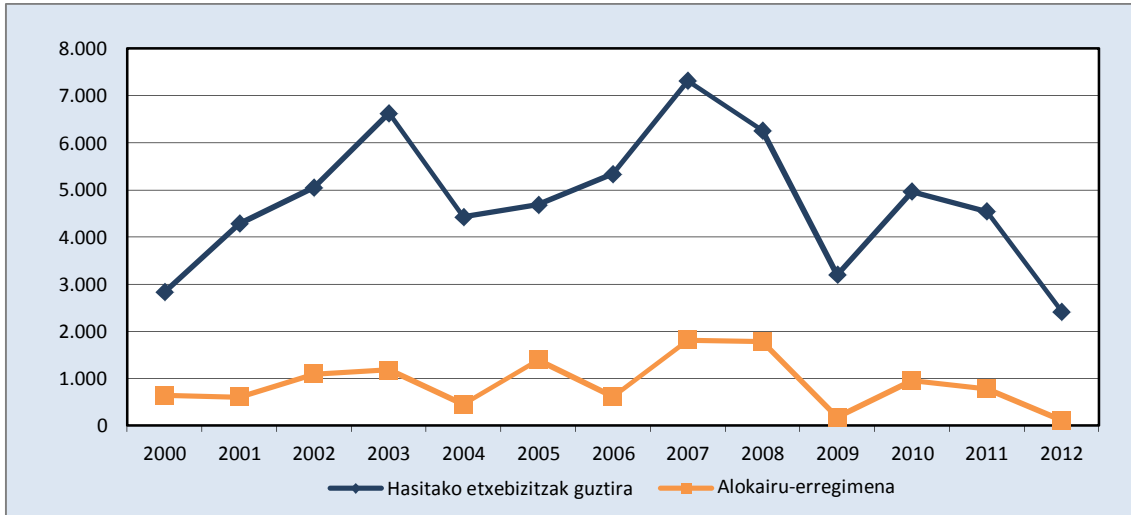
6.39. grafikoa. Batez besteko alokairu-errentaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera (1994-2012)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. €/hileko balioak, EAEko batezbestekoari dagokionez.

Bestalde, alokairuan dauden etxebizitza babestu eraiki berrien promozioa 111 unitatekoa izan zen 2012an, hau da, urte horretan hasitako guztizkoaren % 5. Alokairuan zeudenak 2011n hasitakoen % 17 ziren, eta 2010ean hasitakoen % 19. Atzerapen progresibo horrek agerian uzten ditu finantza-eskakizun handiagoak dakartzan joera-erregimen bat bultzatzeko uneko zailtasunak.

6.40. grafikoa. Hasitako etxebizitzaren bilakaera: etxebizitza babestuak guztira, eta etxebizitza babestuak alokairuan (2000-2012).



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

6.7.2 Alokairua kudeatzen duten sozietate publikoak: Eusko Jaurlaritza, Alokabide, udalak

Hainbat eragilek hartzen dute parte alokairuaren merkatuan: besteak beste, eragile pribatuek eta herri-administrazioek (hainbat mailatan). Jarraian, garrantzi handieneko eragile publikoen deskribapen txiki bat egingo dugu.

Etxebizitza Sailburuordetzak alokairuko etxebizitza babestu berria sustatzea du ardatzetako bat, aipatu etxebizitzak zuzenean sustatuz nahiz alokairuak diruz laguntzeko politiken bidez. Beste ardatza, berriz, partikularrek etxebizitzak errentan eskaini dezaten bultzatzea da, horretarako Bizigune programa eta alokairurako bitartekaritarako ASAP (Alokairu Seguru, Arrazoizko Prezioa) programa berria baliatuz.

Etxebide, Babes Publikoko Etxebizitzak Esleitzeko Euskal Zerbitzua da. Batetik, alokairuan dauden babes publikoko etxebizitzaren eskaera jasotzen du, eta bestetik, alokairuko babes publikoko etxebizitzak esleitzeaz arduratzen da.

Alokairu askeko etxebizitzaren merkatuan jabetza horizontalaren eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko zerbitzu publikoak ere (Bizilagun) parte hartzen du. Aipatu zerbitzua, 2009an sortu zen hainbat gairi buruzko informazioa emateko: besteak beste, jabetza horizontala eta jabekideen erkidegoa, eraikinen kontserbazioa eta birgaiketa, eta hiri-errentamenduei buruzko legea.

Alokabide 2000. urtean eratu zen, eta berezko etxebizitza-parke osatzeaz arduratu zen. Bestalde, bere gain hartu zuen, besteak beste, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-parke publikoaren kudeaketa. Halaber, Bizigune programako etxebizitza-parkea ere kudeatzen du, baita EAEko udalen batena ere.

Bestalde, Gizarte Politiketako Sailburuordetzak gizarte-arloko diru-laguntzen prestazioa kudeatzen du, merkatu askeko³ alokairuko etxebizitzak dituzten familiei bideratutako diru-laguntzak, hain zuzen ere. Laguntza horiek etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria (EGPO) eta gizarte-larrialdietarako laguntzak (GLL) hartzen dituzte barne.

Udalerriei dagokienez, etxebizitzaren udal-sozietateak azpimarratu behar dira. Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Sustatzaileen Euskal Elkarteko (AVS Euskadi) kide dira guztiak eta elkartearen barruan daude, halaber, Eusko Jaurlaritzaren bi sozietate publikoek (Visesa eta Alokabide) eta zeharkako partaidetza duen beste batez gain, udal-sozietate hauek: Ensanche 21, Bilboko Udal Etxebizitzak, Donostiako Etxegintza, Irunvi eta Sestao Berri (berau ere Eusko Jaurlaritzaren % 50eko partaidetzarekin).

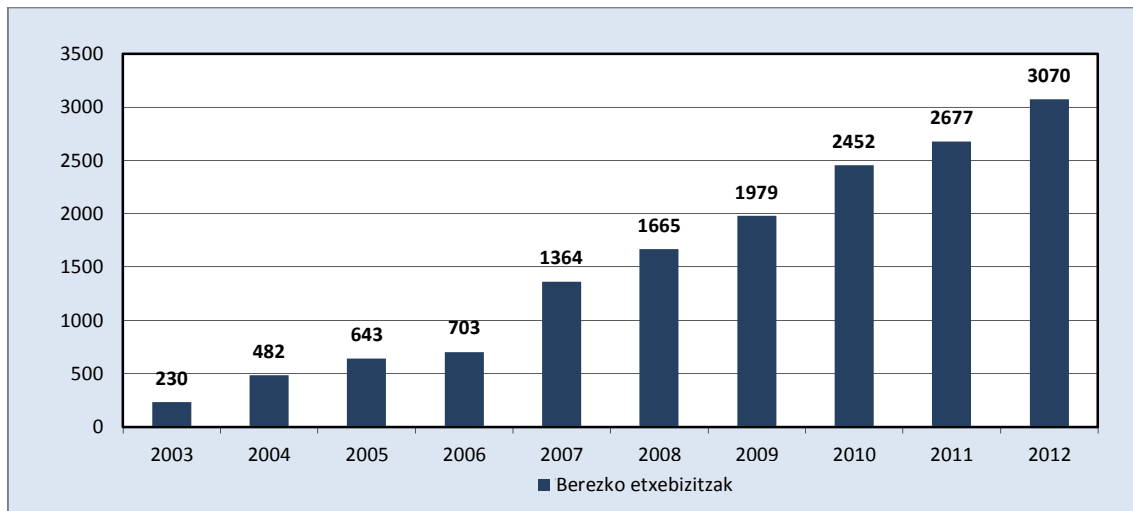
Bestalde, Udal askotan lan handia ari dira egiten alokairuko etxebizitza babestuek sustatzen edo txandakako bizitokiak eraikitzen.

6.7.3 Sozietate bakoitzak kudeatzen duen alokairuko etxebizitza-parkearen bilakaera eta kokapen geografikoa

Alokabideren berezko parke

Alokabideren berezko parkeak 3.070 etxebizitza zituen 2012an. Horrek esan nahi du parkea % 15 igo zela aurreko urtean erregistratutako bolumenarekiko. 2012an, okupazio-maila % 91 izan zen, eta % 9 maizterrei esleitzeko bidean zegoen.

6.41. grafikoa. Alokabideren berezko parkearen bilakaera (2003-2012).

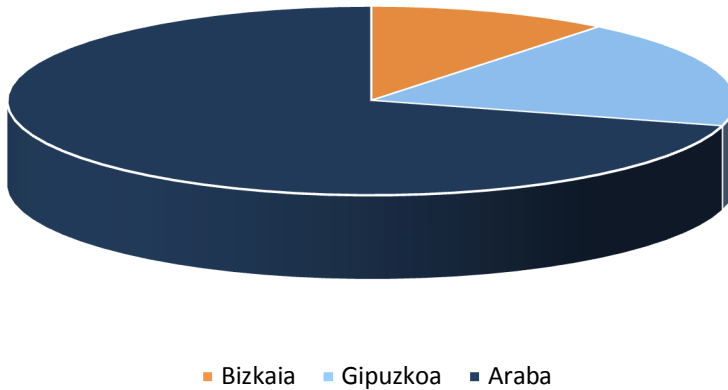


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

³ Dokumentu honetako "Etxebizitzak eskuratzeko emandako laguntzak" izeneko kapituluan horri buruzko informazio gehiago dago.

Banaketa geografikoari dagokionez, etxebizitza gehienak Araban daude, eta parke osoaren, hau da 2.169 etxebizitzetatik % 70 hartzen dute. Horrez gain, gehienak Vitoria-Gasteizkoak dira: 2.089 etxebizitza. Aitzitik, EAEko beste bi hiriburuek, Donostiak eta Bilbok, 190 eta 155 etxebizitza dituzte, hurrenez hurren. Lurralde Historikoak osotasunean aintzat hartuta, Gipuzkoak % 19 (571 etxebizitza) hartzen du, eta Bizkaiak, berriz, gainerako % 11 (330 etxebizitza).

6.42. grafikoa. Alokabideren etxebizitza-parkea Lurralde Historikoaren arabera, 2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokabidek kudeatzen duen parkea

2012an, Alokabidek 11.073 etxebizitza kudeatu zituen guztira. Alokabidek, berezko parkea kudeatzeaz gain, Sailaren beraren eta Bizigune programako etxebizitzak ere kudeatzen ditu, baita zenbait udalen eta HARRI SL sozietatearen alokairuko etxebizitzen parkea ere.

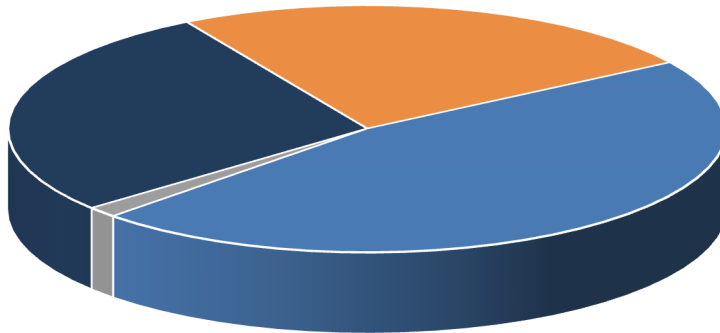
6.21. taula. Alokabidek kudeatzen duen etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Alokabideren etxebizitzak	230	482	643	703	1.364	1.670	1.984	2.452	2.677	3.070
Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak				1.435	1.973	2.179	2.231	2.257	2.577	2.697
Bizigune programako etxebizitzak			1.400	2.431	3.144	4.053	4.510	4.573	4.840	5.150
Udalen etxebizitzak				94	111	111	133	57	78	156
Etxebizitzak guztira	230	482	2.043	4.663	6.592	8.013	8.858	9.339	10.172	11.073

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Horrek esan nahi du 2009az geroztik alokairuko etxebizitzen parkea % 25 igo dela. 11.073 etxebizitza horietatik 5.150 Bizigune programakoak ziren, 3.070 Alokabiderenak, 2.697 Eusko Jaurlaritzarenak, eta 156 hainbat udalena.

6.43. grafikoa. Alokabidek kudeatzen duen alokairuko etxebizitzaren parkearen banaketa (2012)



■ Alokabide ■ Eusko Jaurlaritza ■ Bizigune ■ Udalak

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

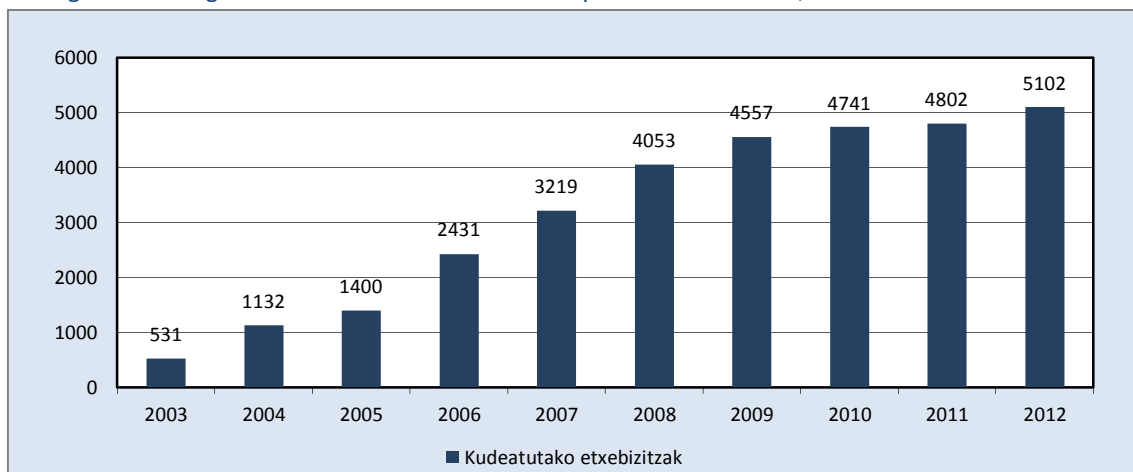
Eusko Jaurlaritzaren eta udalen etxebizitzaren okupazio-maila altua da; % 92 eta % 91, hurrenez hurren. HARRI Sozietatearen etxebizitzena, berriz, guztizkoaren % 64 da.

Bizigune programa

Bizigune programaren xedea da hutsik dauden etxebizitzak alokairuaren merkatura pasatzea. 2012ko abenduan, Bizigune programak kudeatzen duen parkeak 5.102 etxebizitza zituen. Bizigunek kudeatzen duen etxebizitza-parkea handituz joan da programa sortu zenetik: 2009tik % 12 igo da, hau da, 4.557 etxebizitza izatetik 5.102 izatera pasa da.

2012ko abenduaren 31n 4.661 etxebizitzak zuten alokairu-kontratua indarrean, hau da, guztizkoaren % 91k. Gainerako % 9 maizterrak noiz esleituko zain zeuden.

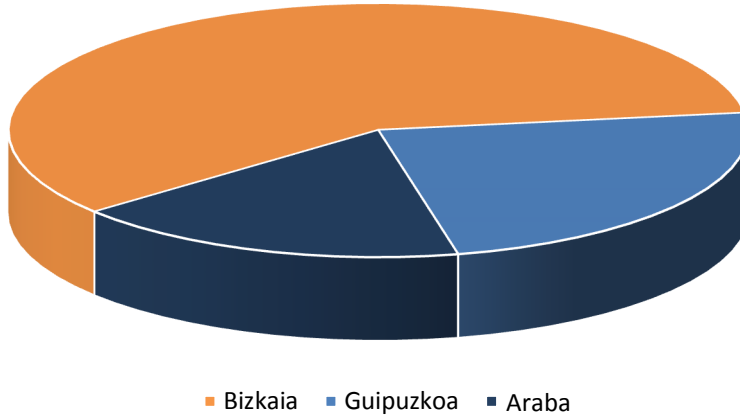
6.44. grafikoa. Bizigunek kudeatzen duen etxebizitza-parkearen bilakaera, 2003-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Lurraldeka, Arabak du programara bildutako etxebizitza-kopuru txikiena. Aitzitik, Bizkiak ia % 60 dauka, eta Gipuzkoak % 24.

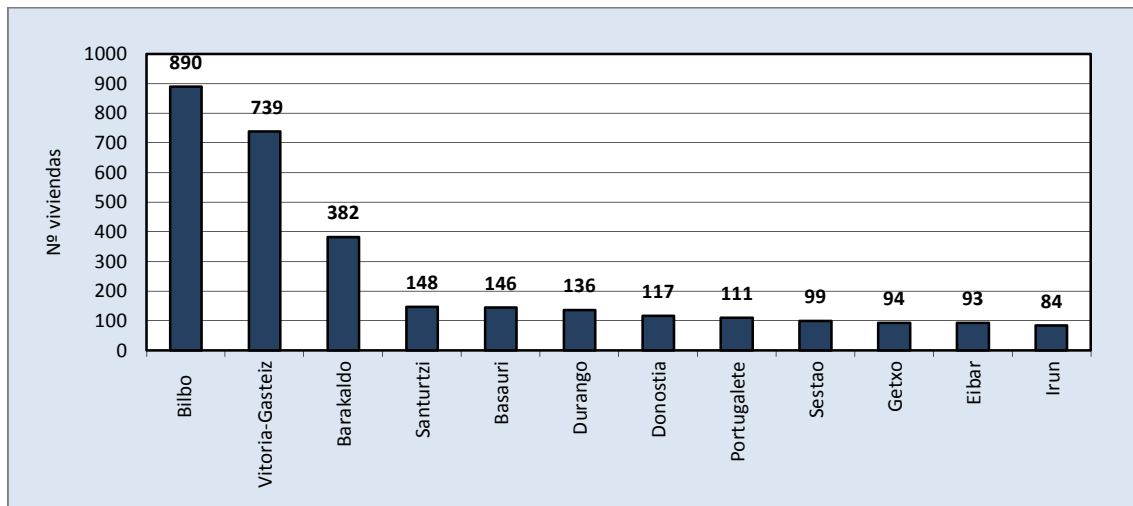
6.45. grafikoa. Biziguneren etxebizitza-parkea Lurralde Historikoaren arabera, 2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Etxebizitza gehien daukaten udalerriak honako hauek dira: Bilbo (890 etxebizitza), Vitoria-Gasteiz (739 etxebizitza) eta Barakaldo (382 etxebizitza). Gipuzkoako hiriburuak, bestalde, 117 etxebizitza ditu Bizigune programaren barruan.

6.46. grafikoa. Bizigunen etxebizitza gehien dituen udalerrria (2012ko abenduaren 31ra arteko datuak)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) programa

2012. urteaz geroztik, programak berme-sistema bat ematen die jabeek, eta alokairurako gehienezko errentak finkatzen ditu. Halaber, bitartekaritzan lagunduko duten eragileen sare bat sortu da.

2013ko irailera bitartean, 16 eragile laguntzailek eman dute izena: 9 Gipuzkoan, 5 Bizkaian eta 1 Araban. Beste batek hiru Lurralde Historikoetan dihardu. Orobat, 120 etxebizitza erregistratu dira, eta 16 alokatze-kontratu sinatu dira.

6.7.4 Alokairura bideratutako diru-laguntzen analisia

Alokairuko etxebizitza babestuen parkea areagotzeko xedez, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak hiru lan-ildo finkatu ditu: alokairuko etxebizitza babestua **zuzenean sustatzea**; **sustapenerako bestelako laguntzak** emanez, beste eragile batzuek sustapena bultzatzea, eta, **lehendik zeuden diren etxebizitzak errenta babestuetan alokatzea** lortzeko neurriak sorraraztea.

Sustapenerako laguntzak

Beste eragileek egindako sustapenari dagokionez, Sailak azken urte hauetan funts garrantzitsuak bideratu ditu emandako laguntzen bidez, Saila sustatzailea ez bada ere, eta, ondorioz, sustapenaren kostu ekonomikoak bere gain hartu beharrik izan ez.

Laguntza horiek zuzeneko diru-laguntzak izan daitezke, edo emandako maileguen interesak ordaintzeko laguntzak.

Gehieneko errentak

Alokairuan dauden babes ofizialeko etxebizitzetarako gehieneko errentak babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Aginduak arautzen du. Etxebizitzaren titularren diru-sarreraren arabera ezartzen dira errentak, gehieneko salmenta-prezioaren gaineko ehuneko baten bitartez.

Arau horrek, halaber, araubide autonomikoko zuzkirura-ostatuetaiko maizterrek hilean ordaindu beharreko kanona ere arautzen du. Kanon hori, gainera, bizikidetzako unitatearen diru-sarreraren eta txandakako bizitokiak dituen logela-kopuruaren arabera ezartzen da.

Alokairuko etxebizitza babestuetarako eta zuzkirura-ostatuetaarako eskubidea izateko baldintzak

Alokairuko etxebizitza babestu baterako eskubidea izateko, ETXEBIDEko etxebizitza babestuko eskatzaileen erregistroan inskribatuta egon behar da.

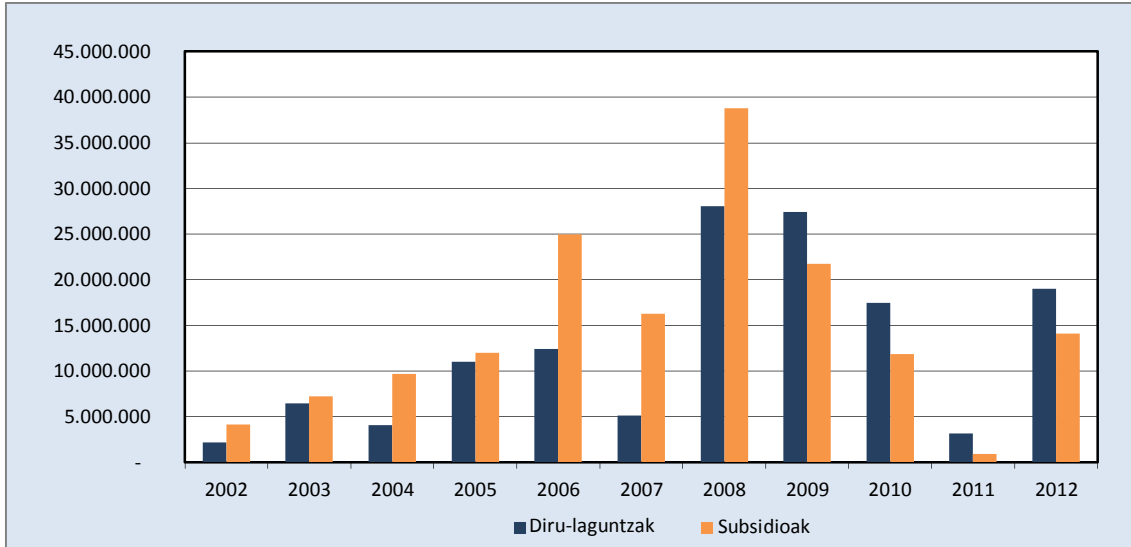
Gehieneko diru-sarrerari dagokienez, 2011ko irailean Agindu berri batek diru-sarrera haztatuen gehieneko mugak igo zituen.

- Gizarte-laguntzako etxebizitzak: 25.000 € gordin urteko.
- Araubide orokorreko BOE eta txandakako bizitokiak: 39.000 € gordin urteko.
- Autonomia-erkidegoko etxebizitza tasatuak: 50.000 € gordin urteko.

6.7.5 Alokairuko etxebizitzak sustatzeko laguntzen bilakaera

Eusko Jaurlaritzak laguntzak ematen dizkie **etxebizitzak alokairuan sustatzen** dituzten hirugarrenei, diru-laguntzen bidez nahiz maileguetan lagunduz. Ondoko grafikoan ikus dezakegu 2002-2008 aldiko goranzko joera alderantzikatzen duen atzerapena, nahiz eta 2012an 2011rekiko gorakada nabarmena egon den. Nolanahi ere, azken hamarkadan (**2002-2012**), 7.217k Sailaren **laguntzak** jaso dituzte: **432 milioi euro (202 milioi euro diru-laguntzetan, eta 230 milioi euro subsidiotan)**.

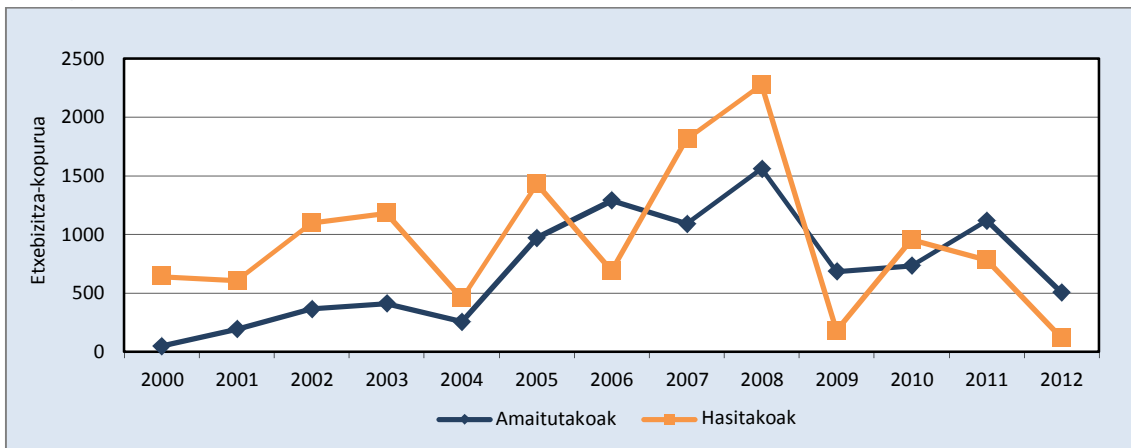
6.47. grafikoa. Alokairuko etxebizitzak sustatzeko laguntzen bilakaera, 2002-2012



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Datuak eurotan.

2012an, alokairuko 111 etxebizitza babestu hasi ziren, hau da, hasitako etxebizitza babestu guztien % 5. 2010ean eta 2011n (alokairuko 952 eta 780 etxebizitza hasi ziren), ratioa % 21 eta % 19 izan zen, hurrenez hurren. Aterapen horrek agerian uzten ditu halako etxebizitzak sustatzeak dituen zailtasunak, handiak baitira sustapenak dakartzan finantza-eskakizunak.

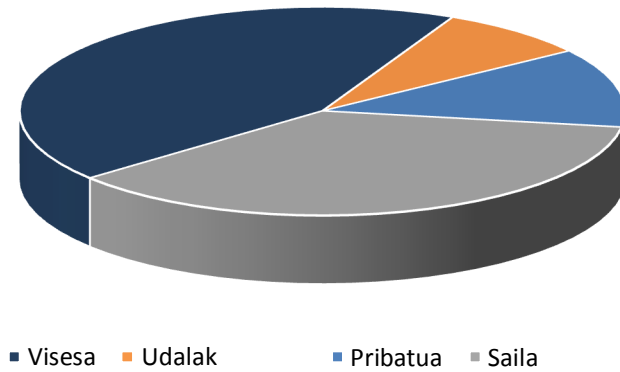
6.48. grafikoa. Sustatutako babes publikoko etxebizitzaren bilakaera, 2000-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, azken hirurtekoan (2010-2012) hasitako alokairuko 1.843 etxebizitza babestuetatik % 43 VISESari dagozkie, % 12 eragile pribatuei, eta % 8 udalei.

6.49. grafikoa. Eragileek sustatutako alokairuko etxebizitzaren banaketa, 2010-2012



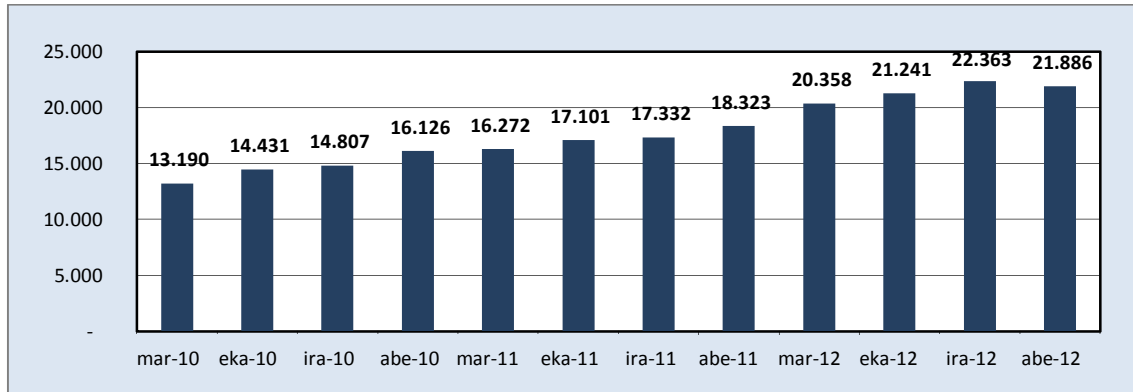
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Alokairuak ordaintzeko laguntzei dagokienez, aldizkako hiru prestazio daude: etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria, gurasobakartasunaren subsidioa eta Oinarrizko emantzipazio-errenta. Aldizkako prestazio horiez gain, Gizarte Larrialdietarako Laguntzak daude, berariazko gastuak (arruntak nahiz ezohikoak) ordaintzera bideratuta.

Gizarte Larrialdietarako Laguntzak etxebizitzarekiko duen garrantziari erreparatuta, 2011. urtean gizarte-larrialdietarako laguntza osoaren % 27,9 (4,78 milioi inguru) alokairua ordaintzera bideratu zen.

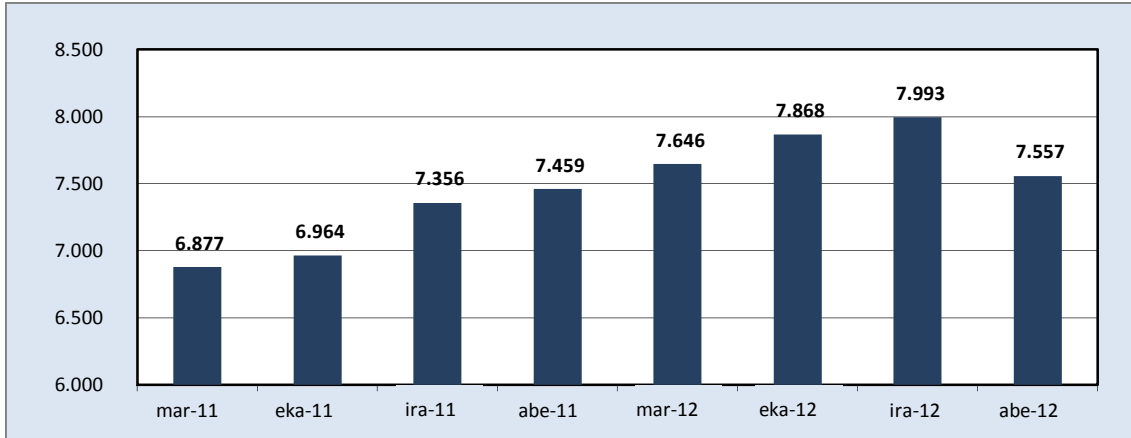
Arestian aipatutako aldizkako prestazioei dagokienez, berriz, ondoko grafikoek laguntza horiek jasotzen dituzten pertsonen kopuruaren, oro har, goranzko bilakaera erakusten dute.

6.50. grafikoa. Etxebizitzako gastuetarako prestazio osagarria jasotzen zutenen hiruhileko bilakaera, 2010-2012



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

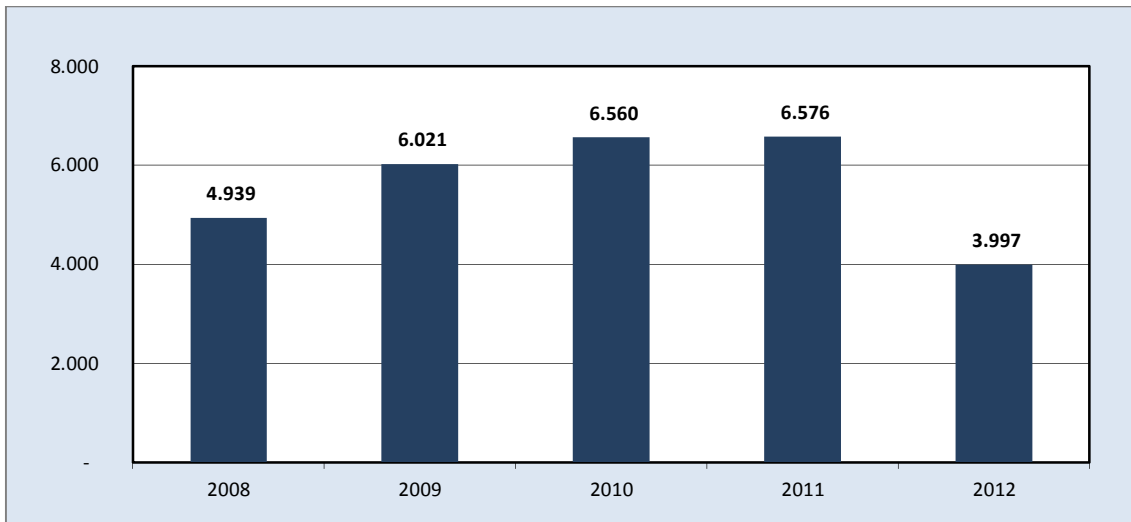
6.51. grafikoa. Gurasobakartasunaren subsidioa jasotzen zutenen hiruhileko bilakaera (2011-2012)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Oinarrizko emantzipazio-errentari dagokionez, 2012ko jaitsiera 2011ko abenduan laguntzak kendu izanaren ondorioa da (une horretara arte laguntzak eskatu zituztenek jaso baditzakete ere). Edonola ere, laguntza hori desagertzea aurreikusita dago.

6.52. grafikoa. Oinarrizko emantzipazio-errentak jasotzen zituztenen bilakaera, 2008-2012

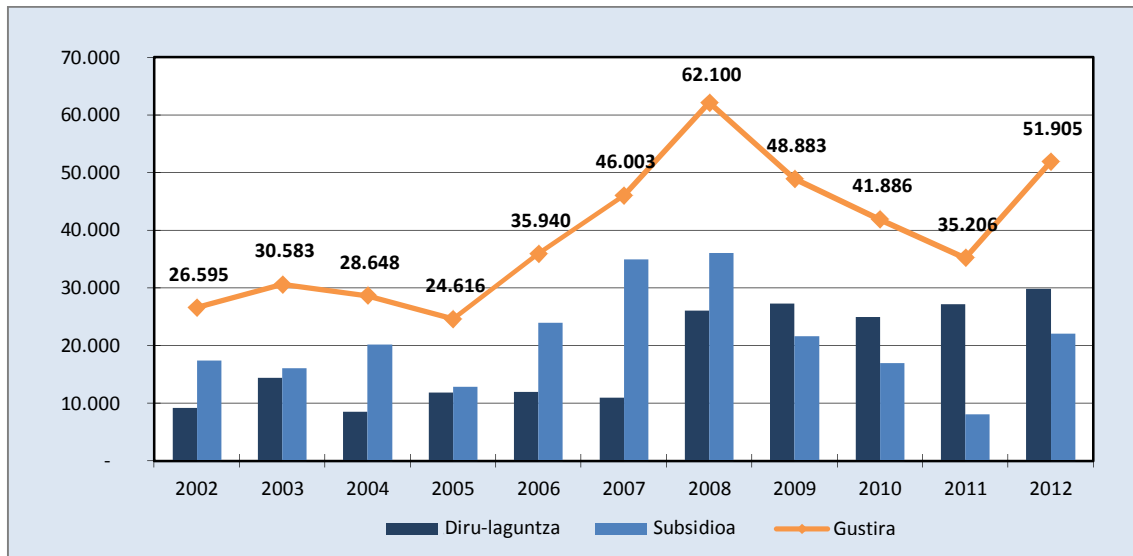


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.7.6 Etxebizitzen alokairua suspertzeko etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera

Emandako batez besteko laguntzei dagokienez, 2012an etxebizitza bakoitzagatik 30.000 euroko diru-laguntza banatu zen (27.000 euro 2011n), eta 22.000 euro etxebizitza bakoitzagatik, subsidiarako (8.000 euro 2011n). Orokorrean, etxebizitza bakoitzagatik 52.000 € banatu dira (35.000 euro 2011n).

6.53. grafikoa. Etxebizitzen alokairua sustatzeko etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera (2002-2012)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Etxebizitzen alokairua suspertzeko, etxebizitza bakoitzeko batez besteko laguntzen bilakaeran, joera gutzitza bestelakoa da laguntzaren tipologiaren arabera. Horrela, diru-laguntzak 2007ra arte bilakaera egonkorra izan bazuen ere, eta gerora, araudian izandako aldaketan ondorioz, etxebizitza bakoitzagatik jasotako laguntzaren zenbatekoa bikoiztu bazen ere, subsidioek beherazko joera dute 2008az geroztik. Egoera hori hitzartutako maileguak azken urteotan jaitsiera nabarmena izan duen Euriborraren baitakoak izatearen ondorio izan daiteke (2008an batez beste % 4,86tik 2012ko % 1,11ra). Nolanahi ere, arau hori ez da 2012an bete, etxebizitza bakoitzeko subsidioak 2011rekiko % 174ko igoera izan baitu. Horren azalpena izan daiteke maileguak ez direla sinatzen hitzarmen-baldintzekin, diferentzial altuagoekin baizik.

Horrez gain, Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak finantziario kualifikatua bideratzen du sustatzaileentzat, horiek eraikitako etxebizitzak alokairu babestura bideratzen badituzte. 2002-2012 aldian, 473 milioi euro baino gehiago onartu ziren mailegutarako.

Nolanahi ere, mailegu horien zenbatekoek beherazko joera erakusten dute, azken urteetan gorakada nabarmena izan ondoren. 2006-2009 laurtekoan, urtean batez beste 65 milioi euroko maileguak onartu ziren. 2010-2011 biurtekoan, aldiz, aurreko balio hori 19 milioi eurora jaitsi da, hau da, % 71 egin du behera.

6.22. taula. Emandako diru-laguntzak eta subsidioak, 2002-2012

	Jarduera-kop.	ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK (Eurotan)		
		Diru-laguntzak	Subsidioak	Laguntzak guztira (*)
Etxebizitzen alokairua				0
Batezbestekoa 2002-2005	544	6.202.518	8.454.773	14.657.291
Batezbestekoa 2006-2009	760	14.227.419	22.451.351	36.678.770
2010	666	17.131.000	11.872.821	29.003.821
2011	96	2.892.000	651.300	3.543.300
2012	398	9.414.000	10.048.751	19.462.751
Batezbestekoa 2010-2012	387	9.812.333	7.524.291	17.336.624
GUZTIRA 2002-2012	6.375	49.866.938	53.478.995	103.345.933
Txandakako bizitokien alokairua				
2008	221	8.840.000	6.992.637	15.832.637
2009	308	6.252.000	5.116.945	11.368.945
2010	32	160.000	0	160.000
2011	21	285.000	290.817	575.817
2012	240	9.600.000	4.052.924	13.652.924
GUZTIRA 2002-2012	822	25.137.000	16.453.323	41.590.323
Landa-aloairua				
2009	17	1.048.167	0	1.048.167
2010	3	198.000	0	198.000
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
GUZTIRA 2002-2012	20	1.246.167	0	1.246.167
ALOKAIRUA GUZTIRA				
Batezbestekoa 2002-2005	544	6.202.518	8.454.773	14.657.291
Batezbestekoa 2006-2009	896	18.262.461	25.478.746	43.741.207
2010	701	17.489.000	11.872.821	29.361.821
2011	117	3.177.000	942.117	4.119.117
2012	638	19.014.000	14.101.675	33.115.675
Batezbestekoa 2010-2012	485	13.226.667	8.972.204	22.198.871
GUZTIRA 2002-2012	7.217	137.539.917	162.650.688	300.190.605

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza bakoitzeko batez besteko maileguari dagokionez, 2002-2011 aldian batezbestekoa 74.000 euro izan zen, 2010-2011 biurtekoan ere beherakada soma daitekeen arren. Azkenaldi horretan, etxebizitza bakoitzeko batezbestekoa 54.000 euro izan zen.

6.23. taula. Alokairua sustatzeko onartutako maileguak, 2002-2012

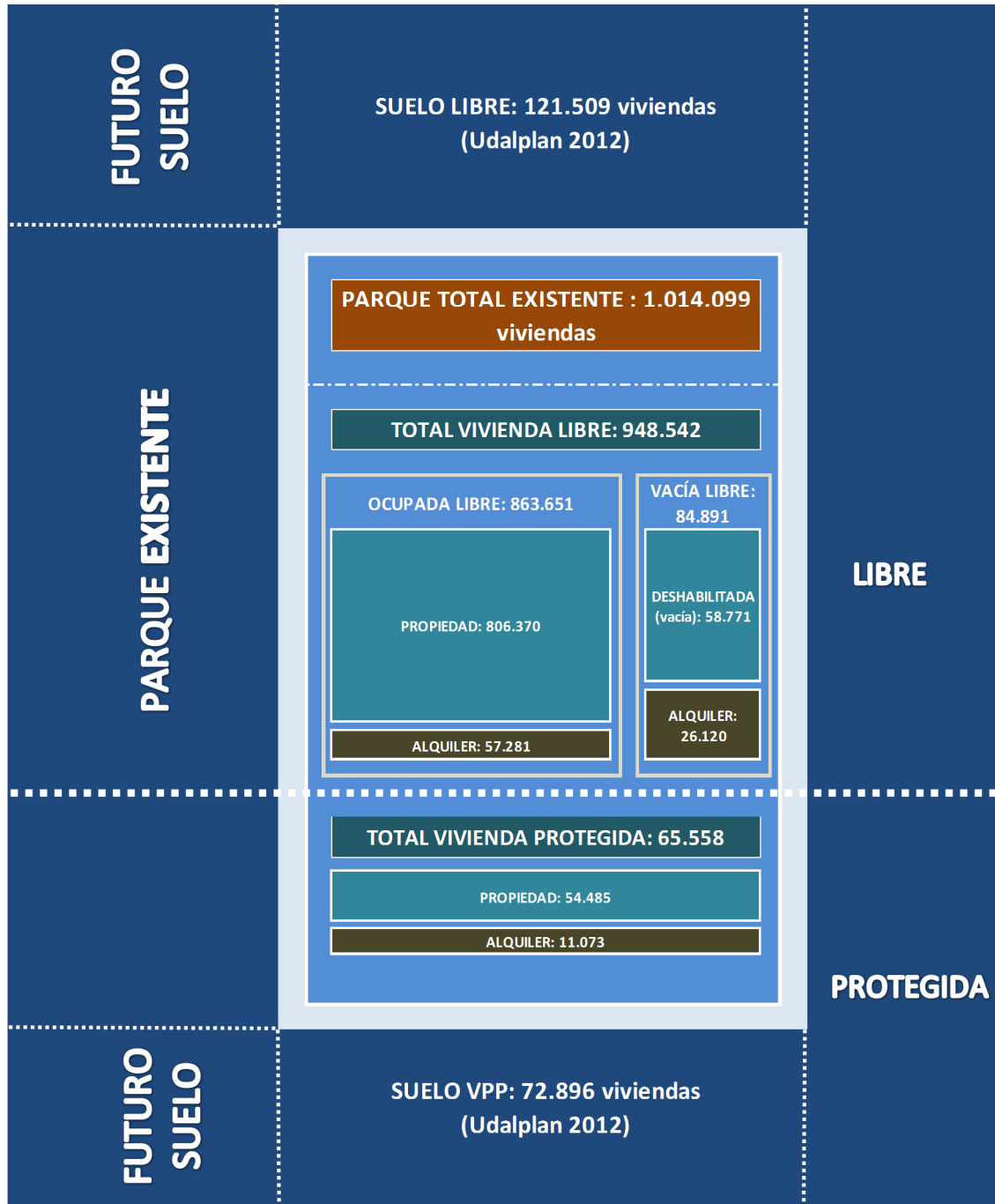
	Maileguak	Etxebizitza bakoitzagatikoz batez besteko mailegua
Etxebizitzen alokairua		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	64.456.882	75.300
2009	38.404.270	59.266
2010	36.018.701	54.082
2011	1.168.589	48.691
GUZTIRA 2002-2011	437.508.955	74.528
Txandakako bizitokien alokairua		
2008	14.129.029	63.932
2009	21.440.966	69.614
2010	109.748	61.457
2011	450.000	75.000
GUZTIRA 2002-2011	36.129.743	67.308
ALOKAIRUA GUZTIRA		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	78.585.911	72.967
2009	59.845.236	61.506
2010	36.128.449	54.187
2011	1.618.589	53.953
GUZTIRA 2002-2011	473.638.698	73.923

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

6.8 Etxebizitzaren eskaintzaren diagnostikoaren laburpena

Eskaintzaren azterlanaren eta karakterizazioaren ondorio gisa, etxebizitzaren tipologia araberako eskaintzaren kuantifikazioa laburbilduta jasotzen ahalegindu gara.

6.54. grafikoa. Etxebizitzaren eskaintzaren sintesia



Iturria: berez egindakoa

7 Etxebizitza-eskaera aztertzea

7.1 Premien bilakaera eta etxebizitza lortzeko eta aldatzeko eskaera

Etxebizitzaren inguruko premiei eta eskaerari buruz EAEn 2011n egindako inkestako datuen arabera, EAEn 76.360 etxebizitza beharko lirateke lehen etxebizitza behar duten gazteen egungo premia asetzeko. Zifra erlatiboetan, horrek esan nahi du egun dauden etxebizitza guztietatik % 9.

Etxebizitzaz aldatzeko eskaerari dagokionez (magnitude txikiagokoa), 38.000 etxebizitza beharko lirateke, hau da, % 4,5.

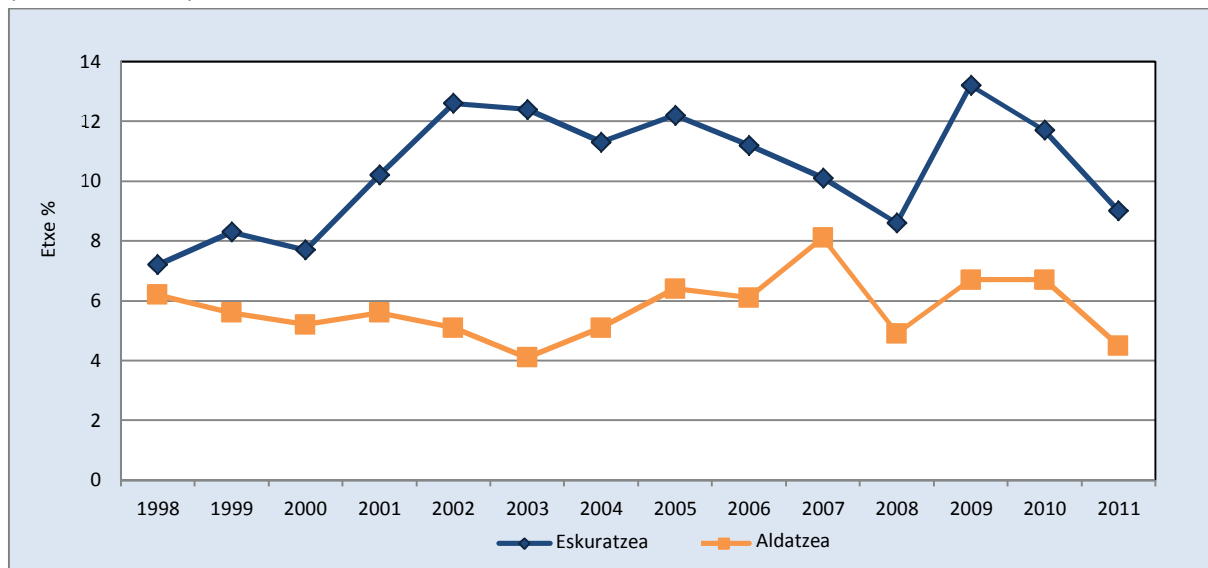
7.1. taula. Premien eta lehen etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko eskaeraren laburpena (EAE, 2011)

	Lehen etxebizitza erostea	Aldatzea
Premiak (familiak, %)	9,0	4,5
Beharrezkoak diren etxebizitzak	76.360	38.048
Eskaera, 4 urte	45.288	19.196
Eskaera, 2 urte	25.535	14.703
Eskaera, urtebete	4.786	9.486

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Bi indizeen bilakaerari erreparatuta, 2008ra arte atzerakada mailakatua gertatu zen. 2009an, berriz, gora egin zuten nabarmen (eskuratze-indizeak ia 5 puntu ehunekoetan); hurrengo urteetan, ordea, berriz ere behera egin du.

7.1. grafikoa. Lehen etxebizitza eskuratzeko eta etxebizitzaz aldatzeko premien indizearen bilakaera (EAE, 1998-2011)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

7.2. taula. Lehen etxebizitza eskuratzeko premiaren arrazoa. 2009-2011

	2009	2010	2011
Ezkontzea / Bikotea izatea	25,2	23,4	33,3
Independizatzea	71,8	73,5	65,0
Bestelako arrazoiak	3,0	3,1	1,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2009-2010.

Aurreko taulan ikus daitekeenez, lehen etxebizitzarako premiaren arrazoi nagusia independizatu nahi izatea da, hau da, eskaeren ia bi herenak. Bigarren arrazoa, berriz, ezkontzeko edo bikotekidearekin bizitzeko asmoa da.

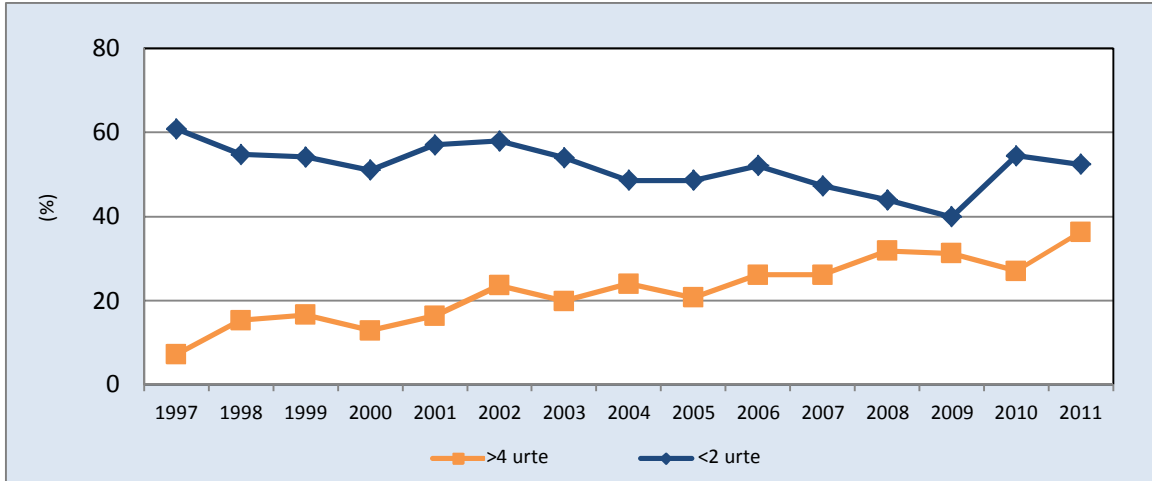
7.3. taula. Aldatzeko premiaren arrazoa, 2009-2011

	2009	2010	2011
Tamaina ezegokia (txikia)	25,0	31,9	27,0
Egoera txarrean egotea	7,9	14,0	9,1
Ez du igogailua	14,0	13,9	15,7
Kokapen txarra	5,3	4,9	7,0
Nere jabetzapekoa nahi izatea	10,4	8,6	5,9
Dibortzioa, banantzea	2,2	2,9	3,2
Lanarekiko hurbiltasuna	0,8	4,0	0,6
Alokairu merkeagoa nahi du	11,7	5,6	15,5
Bestelako arrazoiak	22,5	14,2	16,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2009-2010.

Aldatzeko premia duten familiei dagokienez, aldaketarako arrazoi nagusia da haien esku duten etxebizitzaren tamaina ezegokia. Azpimarratzekoa da, 2011n, alokairu merkeagoa bilatzearekin lotura duen aldaketa-premiaren garrantzi erlatiboa. Halaber, arrazoiaren artean igogailua ez edukitzeak ere gora egin du; bigarren arrazoi nagusi gisa ageri da.

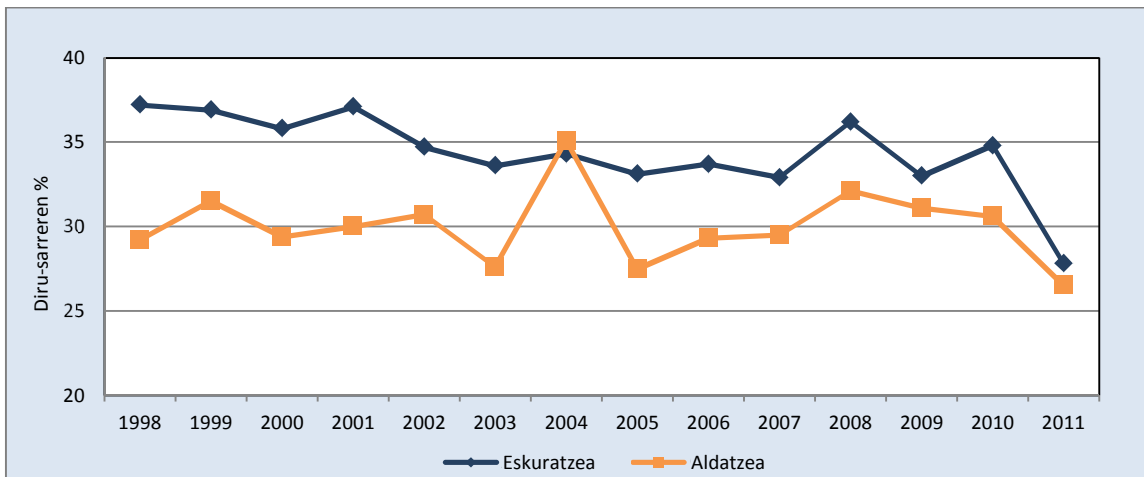
7.2. grafikoa. Etxebizitarako premia-egoeran emandako denboraren bilakaera, 1997-2011



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzen premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Eboluzio-terminoetan, premia-egoeran 2 urte baino gutxiago daramatenen proportzioa murriztu egin da progresiboki. Aitzitik, premia-egoeran 4 urte baino gehiago daramatenen proportzioak gora egin du progresiboki; horien pisu erlatiboa %36,3 izan zen 2011n.

7.3. grafikoa. Etxebizitarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenen finantza-ahaleginaren bilakaera, 1997-2011.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzen premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Finantza-ahaleginak, hau da, ordaintzeko gaitasunaren eta hileko diru-sarreraren arteko erlazioak erakusten digu etxebizitzarako premia zuten pertsonen etxebizitza bat ordaintzeko edo alokatzeko haien soldataren % 27,8 erabili zutela 2011n, hau da, aurreko urtean baino ehuneko zazpi puntu gutxiago.

Bestalde, etxebizitza aldatu beharrean dauden pertsonen finantza-ahaleginak beheranzko joera izan zuten 2008-2011 aldian; hots, % 26,5 aldi horretako azken urtean.

Etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia duten pertsonen behar dituzten etxebizitzen ezaugarriari erreparatuta, pertsona horietatik lehenek etxebizitza berriaren aldeko hautua egiten dute (% 24,3); aldatzeko premia dutenen herenak baino gehiagok (%35,7), berriz, bigarren eskuko etxebizitzaren alde egiten dute.

7.4. taula. Etxebizitzarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenek behar dituzten etxebizitzaren ezaugarriak (2011)

	Etxebizitza erostea	Aldatzea
Egoera		
Berria	24,3	15,7
Erabilia	2,3	35,7
Berdin dio	72,4	47,2
Ed/Eg	1,0	1,4
Azalera erabilgarria		
60 m ² -tik behera	20,0	16,9
61etik 75 m ² -ra bitartean	35,6	29,6
76etik 90 m ² -ra bitartean	39,8	30,8
91tik 120 m ² -ra bitartean	2,3	20,6
Ed/Eg	2,3	2,2
Batez besteko azalera (m²)	71,2	77,5
Zein erregimenetan eduki nahi den		
Jabetza	52,0	65,7
Alokairuan	17,8	26,5
Berdin dio	30,3	7,8

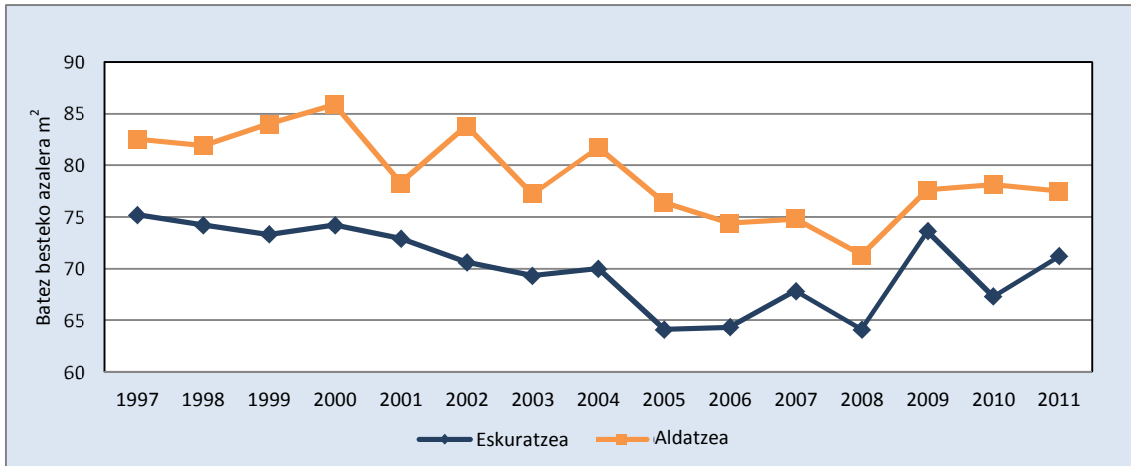
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Etxebizitza aldatu nahi denetan eskatutako azalera handiagoa da (77,5 m²) handiagoa da erosi nahi denetan baino; izan ere, arestian ikusi bezala, horixe baita etxebizitzaz aldatzeko arrazoi nagusia (azalera gutxiagoko etxebizitzak gutxiengo dira).

Etxebizitza zein erregimenetan eduki nahi duten aztertzen badugu, bi kasuetan gehienek jabetzaren alde egiten dute.

Etxebidaren erregistroa erregulatzen duen araudi berriaren ondorioz (araudiaren aldaketa eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimenean oinarritzen da), etxebizitza-eskaeraren azterketa egiteko, 2012. urtera arte lortutako datuak baliatu dira. Data horretatik aurrerako datuak berariaz aztertu dira 7.4 atalean.

7.4. grafikoa. Etxebizitarako eta etxebizitzaz aldatzeko premia dutenek behar dituzten etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera (1997-2011).



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

7.2 Herritarrek etxebizitza-politikaz eta Eusko Jaurlaritzaz egiten duten balorazioa

Etxebide - Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak ebaluaziorako 2012an egindako inkestari esker jaso ahal izan da etxebizitza babestu baten bila dabiltzan eta Etxebiden inskribatuta duten pertsonen dituzten pertzepzioei buruzko informazioa.

Ondoren, inskribatuta duten pertsonen etxebizitzaren arloan hartutako hainbat neurrirekiko erakusten duten adostasun-maila erakutsiko dugu. Bestetik, Eusko Jaurlaritzak eta udalek etxebizitzaren arloan garatzen duten jardunbideaz emandako balorazio orokorra aurkeztuko dugu.

7.5. taula. Etxebizitza babestu gehiena alokairuan eraikitzeko neurriarekiko adostasun-maila, 2012

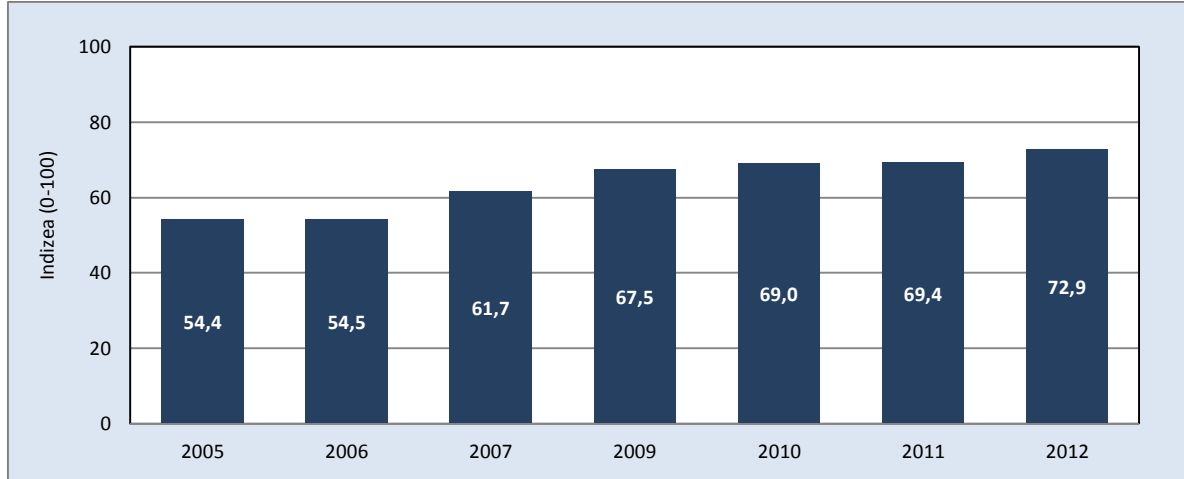
	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	Alokairuko BPE etxebizitzaren beharra	Guztira
ETXEBIZITZA BABESTU GEHIENA ALOKAIRUAN ERAIKITZEA			
Guztiz ados	15,1	52,5	39,6
Nahiko ados	34,9	31,8	32,9
Nahiko desadostasuna	30,1	7,2	15,1
Desadostasun handia	8,5	1,2	3,7
Ed/Eg	11,4	7,2	8,7
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa Indizea (0-100)	54,6	82,1	72,9

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Horrela, hainbat adostasun-maila ikus daitezke, eskatzaile diren biztanleek duten premiaren arabera. Etxebizitza babestu gehiena alokairu-erregimenerako eraikitzearekin dagoen adostasun-mailari erreparatuta, halako edukitze-erregimena eskatzen duten pertsonen adostasun-maila da handiena nabarmen (82,1 puntu). Erostearen aldekoen adostasun-maila, berriz, 54,6 puntukoa da.

Nolanahi ere, neurri horren bilakaera orokorrari erreparatzen badiogu, 2005etik aurrera adostasun-mailak gora egin duela ikus dezakegu, 2012an batez besteko balorazioa 72,9 puntukoa izanik.

7.5. grafikoa. Etxebizitza babestu gehiena alokairuan eraikitzeko neurriarekiko batez besteko adostasun-mailaren bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

7.6. taula. Etxebizitza babestuen prezioak diru-sarrera gehien dutenentzat altuagoak izatearekiko batez besteko adostasun-maila, 2012

PREZIO	ALTUAGOAK	DIRU	SARRERA	GEHIEN	DUTEN	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	Alokairurako BPE etxebizitzaren beharra	Guztira
ESKATZAILEENTZAT								
Gutziz ados						19,9	36,7	30,9
Nahiko ados						41,2	38,0	39,1
Nahiko desadostasuna						17,8	8,6	11,8
Desadostasun handia						6,1	3,2	4,2
Ed/Eg						14,9	13,4	13,9
GUZTIRA						100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa Indizea (0-100)						62,7	75,0	70,8

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Diru-sarrera gehien duten eskatzaileentzat etxebizitza babestuen prezioak altuagoak izateari dagokionez ere adostasun-maila ere zabala da (100 punturekiko 71), nahiz eta alokairu-premian diren pertsonen neurri horrekiko adostasun-maila handiagoa duten.

7.7. taula. Alokairuko etxebizitza babestuaren errenta urtero egokitzearekiko batez besteko adostasuna, 2012

	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	Alokairurako BPE etxebizitzaren beharra	Guztira
ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTUAREN ERRENTA URTERO EGOKITZEAREKIKO ADOSTASUN MAILA			
Gutziz ados	21,3	38,7	32,7
Nahiko ados	51,7	44,8	47,2
Nahiko desadostasuna	9,6	6,3	7,5
Desadostasun handia	3,5	1,7	2,3
Ed/Eg	13,8	8,5	10,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa Indizea (0-100)	68,5	77,2	74,3

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Alokairuko etxebizitza babestuaren errenta urtero egokitzeak ere onarpen handia du (74,3 puntu), nahiz eta erosteko nahiz alokatzeko premia duten pertsonen artean ia 9 puntuko aldea egon.

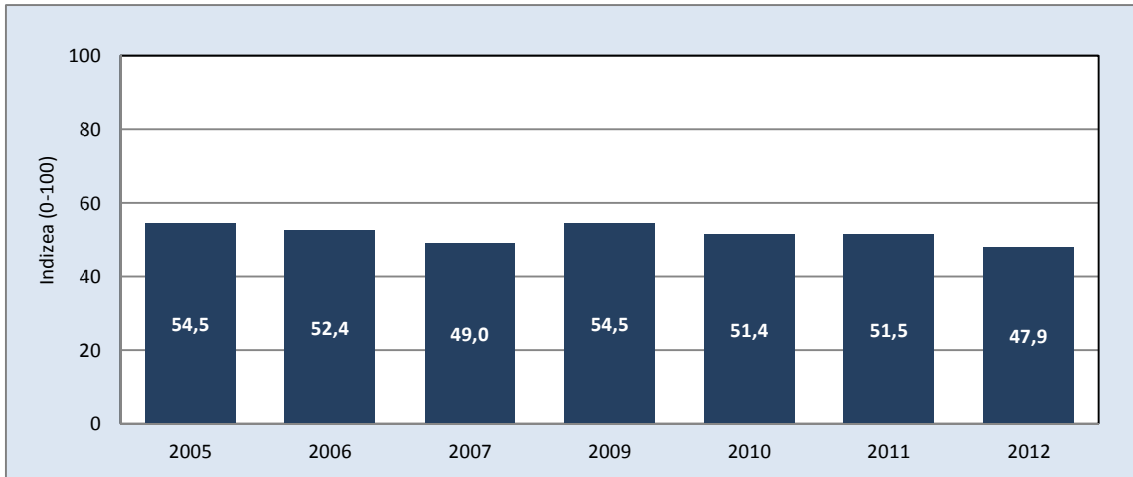
7.8. taula. Etxebizitza babestuetarako aukera izango duten pertsonen zerrendak bateratzearekiko batez besteko adostasun-maila, 2012

	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	BPEko etxebizitzaren beharra, alokatzeko	Guztira
ETXEBIZITZA BABESTUETARAKO ZERRENDAK BATERATZEA			
Gutziz ados	40,6	41,9	41,5
Nahiko ados	28,1	28,3	28,2
Nahiko desadostasuna	4,9	4,4	4,6
Desadostasun handia	1,2	1,5	1,4
Ed/Eg	25,2	23,8	24,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa Indizea (0-100)	81,5	81,8	81,7

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Etxebizitza babestuetarako aukera izango dutenen zerrendak bateratzeak lortu du adostasun-maila handiena; kasu guztietan, 81 puntutik gorako balorazioarekin.

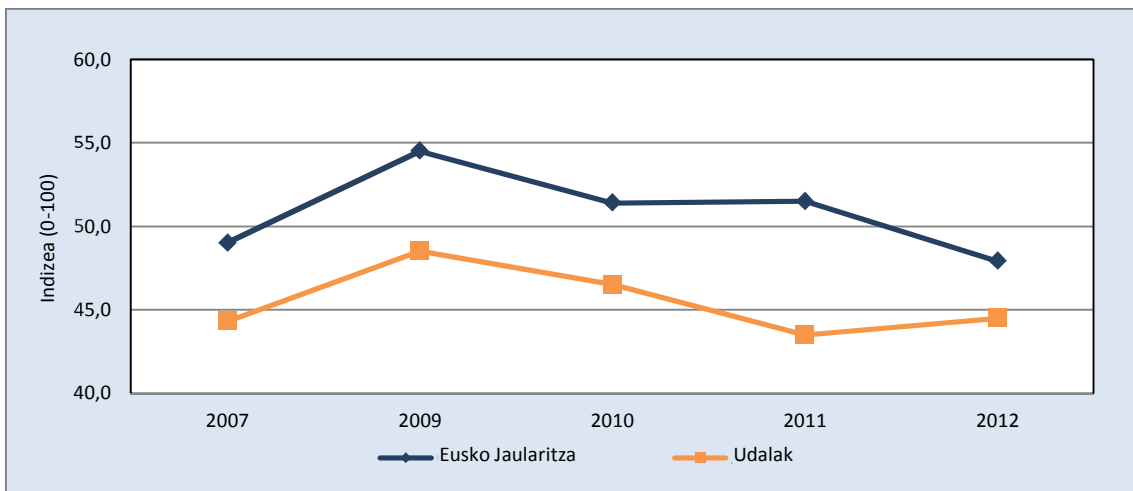
7.6. grafikoa. Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren arloan izan duen jardunbidearekiko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

2012ko inkestaren emaitzen arabera, Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren arloan izan duen jardunbidearekiko batez besteko balorazioak behera egin du aurreko urteekiko; halaxe baloratu dute etxebizitza babestua eskatzen dutenek. Horrela, Eusko Jaurlaritzaren jardunbidearekiko 2012ko balorazioa 100 punturekiko 47,9koa zen.

7.7. grafikoa. Eusko Jaurlaritzak eta udalek etxebizitzaren arloan izan duten jardunbidearekiko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2007-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Eusko Jaurlaritzari eta udalei dagozkien datuak alderatzen baditugu, udal-administrazioei buruzko balorazioak are baxuagoak direla jabetuko gara. Udalei buruzko batez besteko balorazioa 44,5 puntukoa izan zen 2012an.

7.3 Birgaitzea

7.3.1 Etxebizitza-parkearen egoera

Biztanleriari eta etxebizitzari buruzko azken erroldaren arabera⁴, Euskadin 1.017.602 etxebizitza daude. Horietatik 888.940 etxebizitza familien ohiko bizilekurako lehen etxebizitzak dira; gainerakoetatik, lehen etxebizitzarakoak ez direnetatik, 47.659 bigarren bizilekurako etxebizitzak dira, eta 81.003 hutsi daude. Etxebizitza horiek guztiak nagusiki edo eskusiboki bizitegiarako diren 163.524 eraikinetan daude.

7.9. taula. Etxebizitza-kopurua tipologiaren arabera, 2011

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
1 Etxebizitzak guztira (2+3)	1.018.182	155.883	534.160	328.139
2 Familia-etxebizitzak guztira (2.1+2.2)	1.017.602	155.767	533.882	327.952
2.1 Lehen etxebizitzak, guztira	888.940	135.107	467.295	286.537
2.2 Lehen etxebizitzak ez direnak, guztira (2.21+2.22)	128.662	20.660	66.587	41.415
2.21 Bigarren etxebizitzak	47.659	9.791	22.883	14.985
2.22 Hutsik dauden etxebizitzak	81.003	10.869	43.704	26.430
3 Etxebizitza kolektiboak guztira	581	116	279	186

Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

7.3.2 Etxebizitza-parkearen antzintasuna

Biztanleriari eta etxebizitzari buruzko azken erroldaren arabera, 2011n 163.524 eraikin zeuden nagusiki edo eskusiboki etxebizitza izateko. Eraikinen % 47 Bizkaian daude, % 32 Gipuzkoan, eta % 21 Araban.

7.10. taula. Etxebizitza-parkearen antzintasuna

	EAE	Araba/Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
1900 baino lehen	29.786	5.457	13.271	11.058
1900dik 1920ra	7.307	1.008	3.833	2.466
1921etik 1940ra	8.683	963	5.170	2.550
1941etik 1950era	7.484	1.117	4.051	2.316
1951tik 1960ra	15.572	2.569	8.137	4.866
1961etik 1970era	18.288	2.741	10.200	5.347
1971tik 1980ra	17.954	3.561	8.185	6.208
1981etik 1990era	10.919	3.351	4.723	2.845
1991tik 2001era	22.918	4.477	9.207	9.234
2002tik 2011ra	24.613	9.256	10.176	5.181
GUZTIRA	163.524	34.500	76.953	52.071

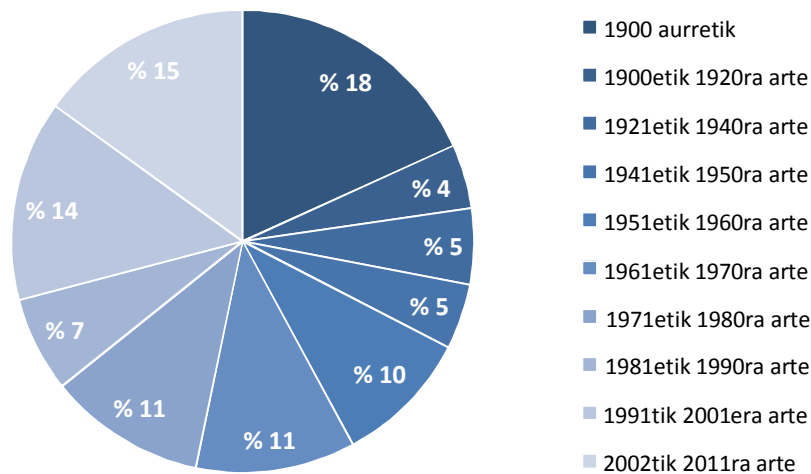
Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

⁴ "Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011", 2011ko azaroaren 1ekoa. Estatistikako Institutu Nazionala (EIN). Etxebizitzaren tipologiekiko EINen datuek Esutaten datuekiko aldea erakusten dute (dokumentu honetako beste atal batean aipatu dugu); nolahi ere, atal honetan EINen datuak hartu ditugu, etxebizitzaren parkearen antzintasuna eta egoera jasotzen baititu.

Eraikinen % 18 soilik daude eraikiak XX. mendea baino lehen. Gaur egungo eraikinen % 15, berriz, XXI. mende honetan daude eraikiak (2002tik 2011ra). XX. mendeari dagozkion datuak aztertzen baditugu (eraikitako parke guztiaren % 67), 1951-80 eta 1991-2001 aldiek izan zuten eraikuntza-jarduera handien; azken aldi horri 2002-2011 aldia gehitu beharko litzaioke.

Horrela bada, bizitegirako eraikinak azken 60 urteotan altxatu dira nagusiki. Bi aldi bereiz ditzakegu argi eta garbi: azken 20 urteotan gaur egun dauden bizileku-eraikinen % 29 eraiki dira; eta bigarren aldian (30 urtekoa), altxatutako eraikinen % 32. 75 urteko bizitza-balioa aintzat hartuta⁵, etxebizitza-parkea nahiko berria dela esan dezakegu, nahiz eta, aurrerago jaso duguna kontuan hartuta, 50 urtetik gorako eraikin askok konponketak behar dituzten.

7.8. grafikoa. EAeko etxebizitza-parkearen antzintasuna



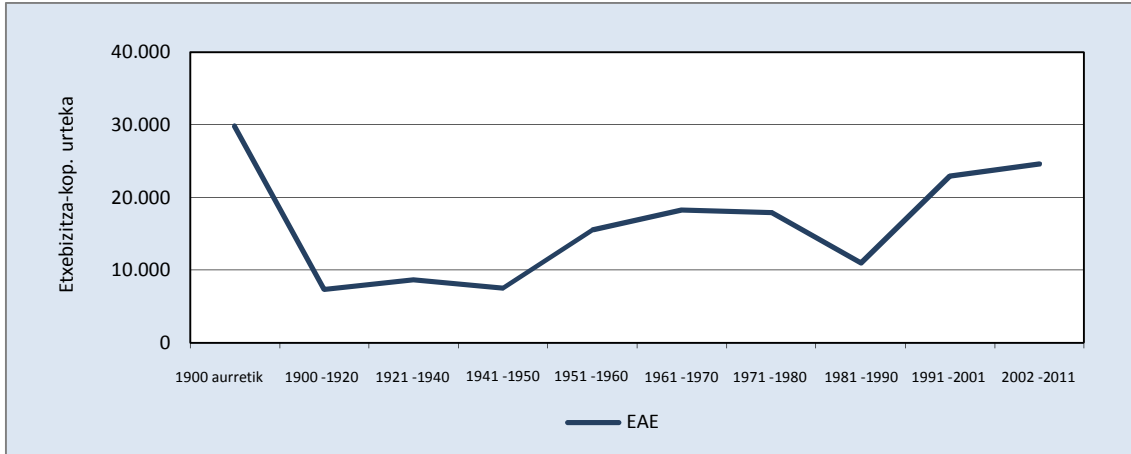
Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

7.3.3 Eraikinen ikuskapen teknikoa eta energia-ziurtagiria

Lurrari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezartzen du 50 urte baino gehiago dituzten eraikinei ikuskapen teknikoa egin behar zaiela, eraikinaren kontserbazio-egoera zein den ezagutze aldera. "Etxebizitza-parkearen antzintasuna" izeneko atalean ikusi dugunari erreparatuta, 1960ra arte 68.842 eraikin zeuden egoera horretan (bizilekurako eraikin-parkearen %42). Eta 1981-1990eko hamarkadan izan ezik, hurrengo urteetan bizilekurako eraikitako eraikinen kopuruak gora egin zuen.

⁵ Hainbat araudik ezartzen dute bizitegiarako eraikinen bizitza-balioa 50 urtetatik (EHE 08) 100 urtera bitartekoa dela (ECO 2003); hortaz, 75 urteko batez besteko balioa hartu dugu.

7.9. grafikoa. Etxebizitzen eraikuntzaren banaketa denboran zehar EAEn, 1900-2011



Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Enplegu eta Gizarte Politiketako kontseilariak 2013ko urriaren 15ean emandako Aginduaren bidez, eraikinen ikuskapen teknikoa, eta zehazki II. eta III. eranskinak arautzen dituen azaroaren 21eko 241/2012 Dekretua aldatu da, aipatu txostenean eraikinerako sarbidea zein egoeratan dagoen erakutsiko duen ikuskapen-txostena, eta eraikinen efizientzia energetikoari buruzko ziurtagiria sartze aldera. Ildo horretan, aipatu beharra dugu eraikuntzaren arloko araudiaren bilakaera erabakigarria izan dela eraikinen efizientzia energetikorako. Alderdi horri dagokionez, bi data nagusi aipatzen dira: 1979a, Eraikuntzako Oinarrizko Araua (NBE-CT-79, baldintza termikoei dagokionez) sartu zen indarrean; eta 2006an, berriz, eraikuntzaren kode teknikoa sartu zen indarrean (energia aurrezteko oinarrizko dokumentua, HE).

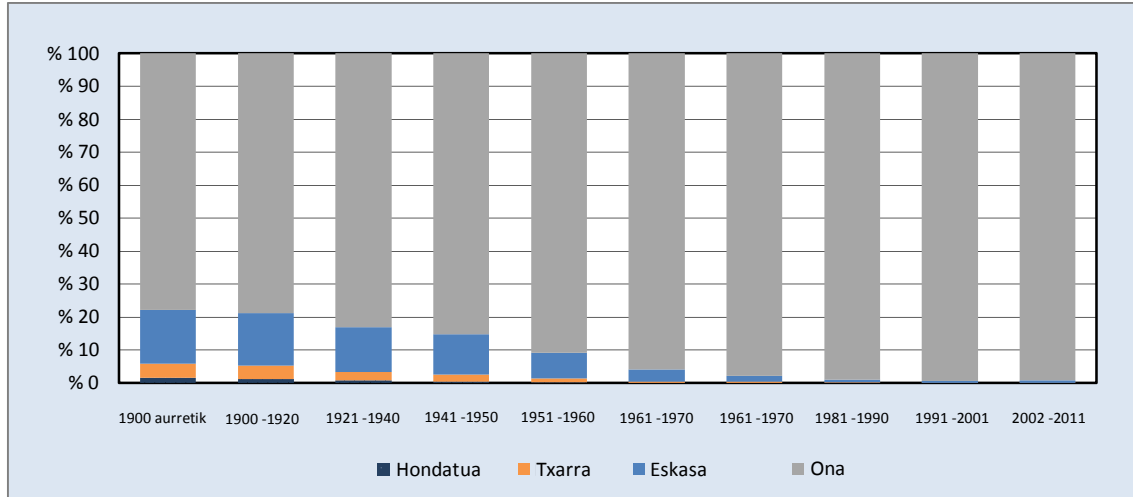
EAEko 105.074 etxebizitza-eraikin 1980 baino lehenagokoak dira (parke osoaren % 64); horrek esan nahi du, efizientzia energetikoko irizpideak kontuan hartuko dituzten jarduerak egin ez bazaizkie, efizientziarekiko duten egoera seguruenik ere eskasa izango dela. 58.450 eraikin 1980tik aurrera altxatutakoak dira (parke osoaren % 36), eta, indarrean dauden arau-xedapenak direla-eta, energia aurrezteko jarduerak jasotzen dituzte, nagusiki 2006az geroztik.

7.3.4 Birgaitzeko premiak

Bizilekurako izango diren eraikin gehienak (lehen etxebizitza edo etxebizitza eskusiboa) egoera onean daude (149.760 eraikin); gutxi batzuk, ordea, "aurri-egoeran" daude (689). Horiez gain, beste 13.075 eraikin "aurri-egoeran", "egoera txarrean" edo "eskasean" daude. Horiei guztiei arestian aipatutako "aurri-egoeran" daudenak gehituz gero, parke osoaren % 8,6 egiten dute.

Antzinatasunari dagokionez, logikoa denez, eraikin antzinakoenak daude egoerarik txarrean, berriki eraikitakoekin alderatuta.

7.10. grafikoa. EAeko etxebizitza-parkearen egoera, 1900-2011



Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Nolanahi ere, arestian aipatu bezala, azken 20 urteotan eraiki da etxebizitzaren parkearen ia herena; hortaz, eraikin antzinakoenek dituzte birgaitzeko premia handien. Horrela, 1960az aurretiko etxebizitza-parkea analizatuta, 12.160 eraikin "aurri-egoeran", "egoera txarrean" edo "egoera eskasean" daudela ikus dezakegu, hots, 50 urte baino gehiago dituzten etxebizitza-parke osoaren % 18. Horrek erakusten digu parke osoarekin alderatuta eraikinak birgaitzeko premia oso txikia dela (% 8,6). Alabaina, 50 urtetik gorako eraikinetan premia horrek nabarmen egiten du gora (% 18).

Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkestaren arabera (2011. urtea), Euskadin 75.342 etxebizitzak dute birgaitzeko premia, hots, lehen etxebizitzaren parke osoaren gaineko % 8,5. Orokorrean, antzinako etxebizitzak dira (batez beste, 40 urteko antzintasuna), eta eraikin kolektiboetan kokatuta daude.

Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkestan etxebizitzak birgaitzeari buruz jasotzen den datua bat dator eraikinen egoeraren inguruan antzematen denarekin, etxebizitza- edo eraikin-parke osoarekiko premiak (%-tan) antzekoa baita (% 8,5 edo % 8,6).

7.3.4.1 Birgaitzeko premia handien dituzten elementuak

Etxebizitzarako diren eraikinetako instalazioei buruzko datuek erakusten digute Euskadin etxebizitza guztiek dutela ur zikinak husteko bidea. Halaber, eraikinetan gas-instalazioak ugariak dira. Eraikinek garajeak nahiz ur bero zentralizatua edukitzeari dagokionez, balioak ehunekoetan askoz ere apalagoak dira, nahiz eta datu hori, logikoa denez, ez izan horren esanguratsua, premia horiek bestela egon baitaitezke aseta (garajea eraikinetik kanpo edukita, nahiz ur berorako sistema banakatuak edukita). Beharrezkoa litzateke azterketa zehatzagoa.

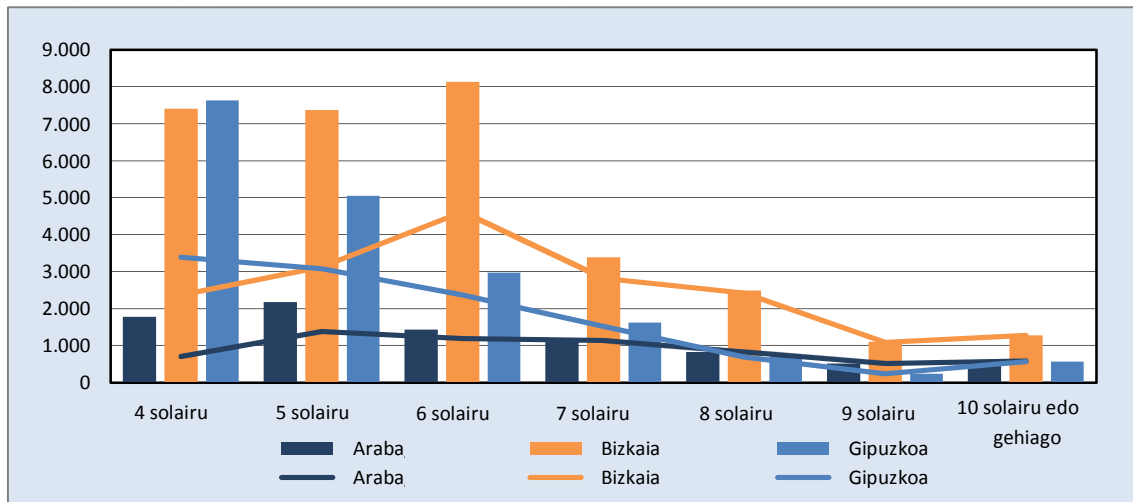
7.11. taula. Etxebizitza-eraikinetako instalazioak

	EAE	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
Irisgarria (%)	34	33	34	35
Igogailuduna (%)	24	20	25	27
Garajeduna (%)	36	46	31	37
Gasarekin (%)	62	51	61	72
Telefono-lineaduna (%)	98	95	99	99
Ur zikinak husteko estolderiaduna (%)	93	98	91	91
Ur zikinak husteko bestelako sistemaduna (%)	7	2	8	9
Ur bero zentralarekin (%)	24	22	28	19

Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Nolanahi ere, etxebizitzetarako irisgarritasun-maila bai da esanguratsua; izan ere, etxebizitzetarako diren eraikinen bi heren inguru ez dira irisgarriak⁶, eta hori zuzenean lotzen da eraikinean igogailua egotearekin. EAEn 58.438 eraikinek lau solairu edo gehiago dituzte. Zazpi solairutik gora dituztenen artean, ia % 100ek igogailua dute; eraikin baxuagoetan (gehiengoa -% 75-), eraikinen % 52k soilik dute igogailua.

7.11. grafikoa. Igogailua duten eraikinak, solairu-kopuruaren arabera



Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Halako instalazioei dagokienez, Bizkaiak du gabezia handien. Araban eta Gipuzkoan 4 eta 6 solairu bitarteko eraikinetatik % 62k dute igogailua; Bizkaian soilik % 44k.

⁶ Eraikina irisgarria da gurpil-aulkidunean dagoen pertsona kaletik eraikineko etxebizitza guztietara irits badaiteke beste pertsona baten laguntzarik gabe.

Solairu gehiago dituzten eraikinetatik gehienak lurraldeko hiri-eremuagoak direneta daude. Jarraian, Lurralde Historikoetako eremu funtzional bakoitzean dagoen igogailu-kopuruari buruzko azterketa zehatzagoa jaso dugu (aintzat hartu dira soilik 2.000 biztanletik gora dituzten udalerriak).

Lehenik eta behin, beheko taulan ikus daiteke hiriburuetako eremu funtzionaletan gaur egun lau solairutik gora dituzten eraikinetatik 26.000k ez dutela igogailurik.

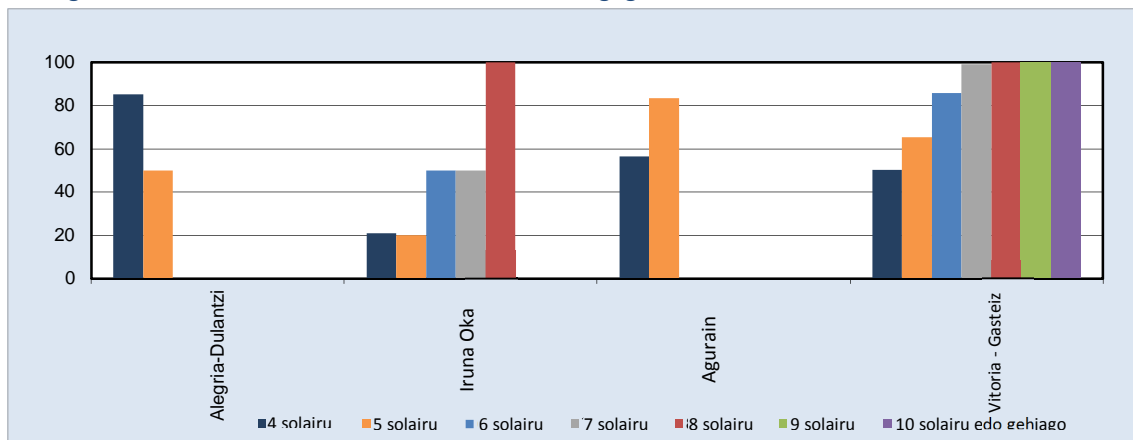
7.12. taula. Hiriburuetako eremu funtzionaletan igogailurik ez duten eraikinak

Eremu funtzionala	4 solairu	5 solairu	6 solairu	7 solairu	8 solairu	9 solairu	10 edo gehiago	Guztira
Araba erdialdea	601	1.240	948	1.098	773	516	579	5.755
Bilbo metropolitarrak	1.455	1.925	3.574	2.396	2.196	993	1.217	13.756
Donostia	1.318	1.455	1.435	1.100	496	156	456	6.416
Guztizko orokorra	3.374	4.620	5.957	4.594	3.465	1.665	2.252	25.927

Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Araba erdialdeko eremu funtzionalean lau solairutik gora dituzten eraikinetatik %70ek, batez beste (ehunekoetan), dute igogailua. Iruña Okak du igogailu gutxien, nahiz eta nagusiki altuera baxueneko eraikinetan gertatzen den hori.

7.12. grafikoa. Araba erdialdeko eremu funtzionalean igogailua duten eraikinen ehunekoak

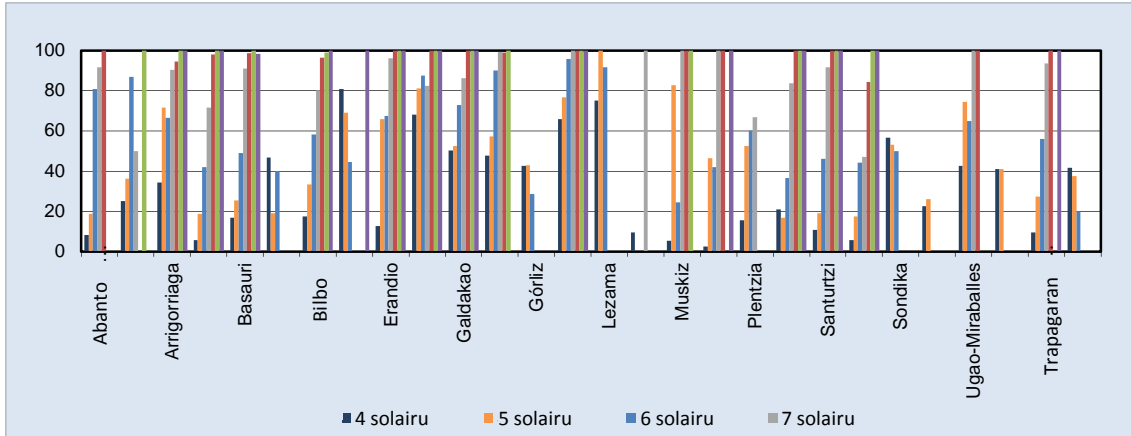


Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Aurreko taulan ikus daitekeenez, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalean lau solairutik gora dituzten eraikinen % 50ek ez dute igogailurik. Zortzi solairutik gora dituzten eraikinetatik ia % 100ek igogailua badute ere, altuera ertaineko eraikinetan (6 eta 7 solairu) ehuneko hori % 70era jaisten da. Batezbesteko horretatik beherako ratioak dituzte Basaurik, Barakaldok, Portugaletetik eta Sestaok, baita, ordea, biztanleria gutxiago duten hainbat udalerririk ere, altuera ertain horretan oso emaitza baxuak baitituzte: Berangok, Gornizek, Plentziak eta Zamudiok.

Nolanahi ere, igogailu ehuneko txikiak altuera baxueneko eraikinetatik (4 eta 5 solairu). Azpimarratzekoak dira Abanto eta Zierbena, Barakaldo, Basauri, Loiu, Portugalete, Santurtzi, Sestao eta Trapagaran.

7.13. grafikoa. Bilbo Metropolitanarreko eremu funtzionalen igogailua duten eraikinen ehunekoa



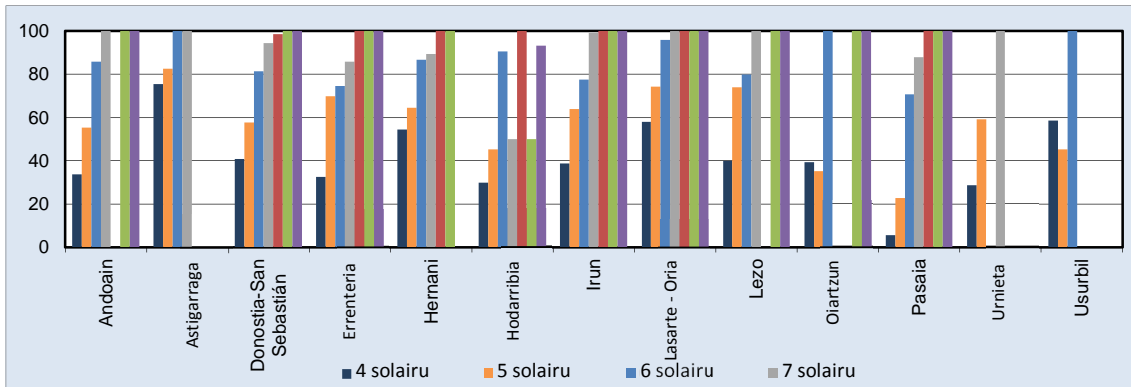
Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Donostiako eremu funtzionalari dagokionez, horrek du hiru eremuetatik ehunetik altuena, % 78. Lau udalerrri baino ez daude igogailua duten eraikinen % 70etik behera: Hondarribia, Pasaia, Urnieta eta Usurbil.

Eraikin altuenei dagokienez (6 solairutik gorakoak), % 95ek dute igogailua, nahiz eta Hondarribian ehuneko hori % 76koa den.

Altuera txikiagoko eraikinei dagokienez (4 eta 5 solairukoak), igogailu ehunetik txikiak Hondarribiak, Oiartzunek eta Pasaia dituzte.

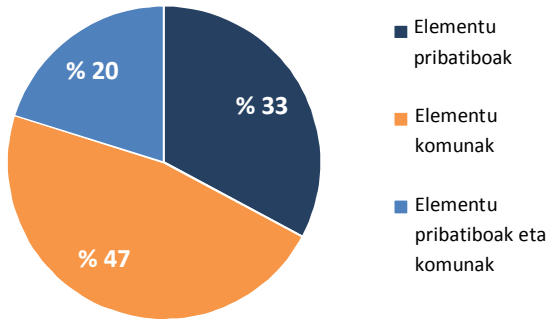
7.14. grafikoa. Donostiako eremu funtzionalen igogailua duten eraikinen ehunekoa



Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda, 2011.

Etxebizitzen premiei eta eskaerari buruzko inkestako (2011) datuen arabera, elementu komunek dute birgaitzeko premiarik handien.

7.15. grafikoa. EAEn birgaitzeko premia handien dituzten elementuak



Iturria: Etxebizitzen premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

7.3.4.2 Birgaitzeko emandako laguntzen bilakaera

Gaur egun, eta 2013tik aurrera, Eusko Jaurlaritzak hainbat programa ditu etxebizitzak birgaitzeko, 2013-2016 aldirako Renove Planaren barruan:

- Partikularrentzako eta jabeekideen erkidegoentzako laguntza-programa, eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko.
- Irisgarritasunerako laguntza-programa, udalei, udalerria baino lurralde-eremu txikiagoko erakundeei eta irabazi asmorik gabeko eta herri-onurako erakunde pribatuei bideratuta.
- Birgaitze integratuko eremuetan edo bizitegi-eremu degradatuetan ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzen programa.
- Etxebizitzak eta eraikinak birgaitze eraginkorrerako laguntzen programa, ondare eraikian esku-hartzeko proiektuak lantzeko.
- Hiria zaharberritzeko diru-laguntzen programa.

Eraikinak eta etxebizitzak birgaitzeko partikularrentzako eta jabeekideen erkidegoentzako laguntza-programan jasotako jarduera diruz lagungarrien barruan sartzen dira eraikineko elementu komunak birgaitzea, eta etxebizitzako elementu indibidualetan obrak egitea. "Birgaiketaren ebaluazioa.2012" txostenean (2013ko uztaileko dataduna) jasotakoaren arabera, 2012an 15.529 etxebizitza birgaitu dira, 16,98 milioi euroko diru-laguntzarekin. Bolumen horrek % 8ko igoera erakusten du 2011n emandako diru-laguntzekiko (15,76 milioi), nahiz eta birgaitutako etxebizitzak zertxobait gutxiago izan. Horri dagokionez, kontuan hartu behar dugu jabeekideen erkidegoek proportzionalki aurreko urtearekin alderatuta baino laguntza gehiago jaso zutela (% 43 eta % 37 hurrenez hurren), eta laguntza horiek erkidegoari zuzenean emandako laguntzak direla; hortaz, ez dira kontabilizatzen horren eraginpean dauden etxebizitzak.

Jarduera-motari erreparatuta, birgaitze bakanduak birgaitutako etxebizitzen % 91 izan dira (14.187 etxebizitza), eta diru-laguntza osoaren % 84 hartu dute (14,21 milioi euro). Gainerako jarduerak birgaitze integratuaren barruan kokatuta zeuden, hau da 1.342 etxebizitza eta 2,77 milioi euro.

7.13. taula. 2012an onartutako diru-laguntzak, obra-motaren eta laguntza-motaren arabera

Obra-mota	Birgaitze-mota		
	Banakako birgaitzea	Birgaitze komunitarioa	Birgaitzeak guztira
1. mota: Eraikina eta eraikinaren egitura egokitzea	278.330	9.509.015	9.787.345
2. mota: Bizigarritasun-baldintzak egokitzea	..	24.490	24.490
3. mota: Etxebizitza egokitzea, irisgarritasuna hobetze aldera	189.489	5.415.266	5.604.755
4. mota: Akabera	94.116	68.232	162.348
Inguratzailea	..	414.512	414.512
Eraikinen Ikuskaritza Teknikoagatiko zerbitzu-sariak	35.347	956.721	992.068
GUZTIRA	597.282	16.388.236	16.985.518

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Datuak aztertuta, elementu komunitarioak birgaitzeak emandako diru-laguntzaren zatirik handiena hartzen duela ikus dezakegu. Zehazki, diru-laguntzen %96 lan komunitarioetara bideratu dira (16,39 milioi euro), eta soilik gainerako % 4 (597.000 euro) izan da partikularrentzat, banakako birgaitzeak egiteko.

Sailak bideratutako laguntza-programaren barruan, aurrekontu babesgarria onura jaso duten birgaitze-lanetarako inbertsioen guztizkoa 287 milioi euro izan da. Guztizko horretatik, % 92 lan komunitarioetarako lanen aurrekontuari dagokio (265 milioi euro). Gainerako % 8 (22 milioi euro) 2012an diruz lagundutako banakako obren guztizko aurrekontua da.

7.14. taula. Diru-laguntzen bilakaera obra-motaren arabera

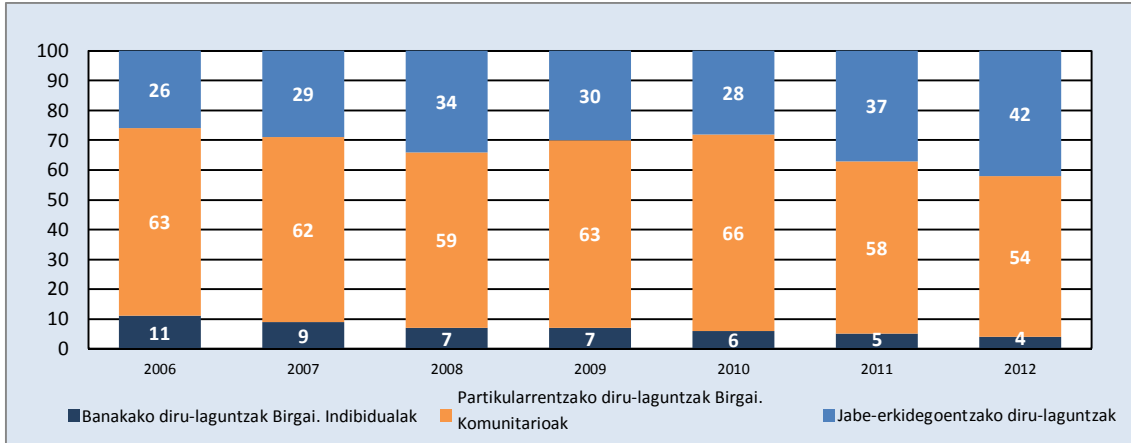
Birgaitze komunitarioa	Diru-laguntza guztira	Aurrekontu babesgarria
2006	13.504.616	272.495.494
2007	12.849.642	267.658.245
2008	13.616.090	376.793.997
2009	20.870.910	364.496.343
2010	19.502.512	267.587.795
2011	14.922.337	278.386.037
2012	16.388.584	265.071.325
Banakako birgaitzea	Diru-laguntza guztira	Aurrekontu babesgarria
2006	1.658.570	19.066.185
2007	1.266.231	15.280.958
2008	994.893	10.449.339
2009	1.569.349	15.579.677
2010	1.144.320	9.814.217
2011	835.768	9.933.675
2012	597.282	22.246.877
BIRGAIKETARAKO DIRU LAGUNTZAK GUZTIRA		
2006	15.163.186	291.561.680
2007	14.115.873	282.939.203
2008	14.610.983	387.243.385
2009	22.440.259	380.076.020
2010	20.646.832	277.402.012
2011	15.758.105	288.319.712
2012	16.985.866	287.318.203

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Babes daitezkeen jarduerak lau obra-motatan sailkatzen dira, eta horietako bakoitzari diru-laguntza desberdin bat dagokio. Eraikina eta eraikinaren egitura egokitzeko obrak eta bizigarritasun-baldintzak hobetzeko obrak 1. eta 2. motakoak dira. Desgaituentzat indarrean dagoen araudia betetzeko etxebizitzan eta sarbidean egin beharreko egokitzapen obrak egokitzeko lanak 3. motakoak dira, eta eraikinaren eta etxebizitzaren akabera eraikuntza onaren printzipioetara egokitzeko jarduerak 4. motakoak dira.

Tipologia horiei 2011ko azaroaren 23ko Aginduan jasotakoa gehitu behar zaio; horren arabera, jabeakideen erkidegoei diru-laguntzak emango zaizkie eraikinen ingurutzatzailea hobetzeko. Halaber, Agindu horren arabera, jarduera babesgarriak izango dira eraikuntzen eta eraikinen aldizkako azterketen ondoriozko txostenak lantzea ere.

7.16. grafikoa. Diru-laguntzen bilakaera laguntza-motaren arabera



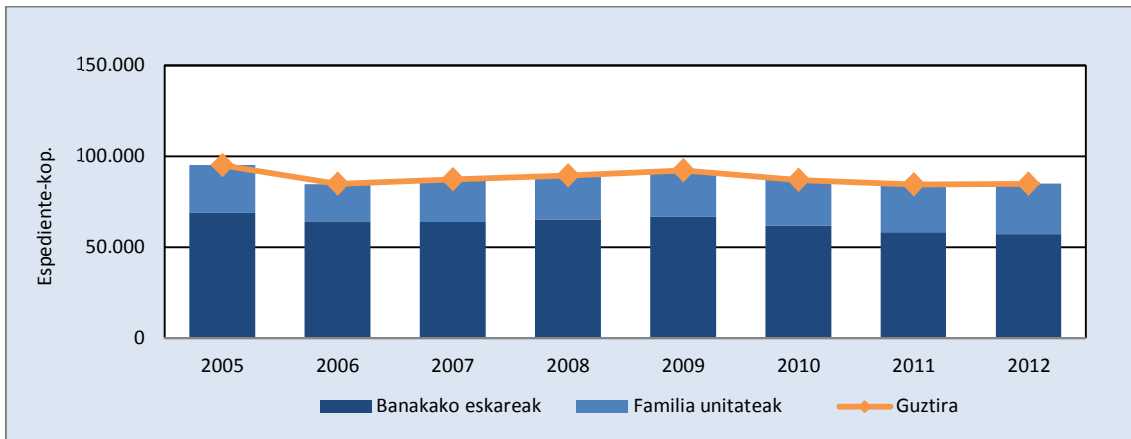
Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

7.4 Etxebidek araututako etxebizitza publiko babestuaren eskaerari buruzko azterketa.

7.4.1 **2012ra arte egindako eskaeren analisia**

Etxebidek, etxebizitzaren euskal zerbitzuak landutako espediente-eskaeren erregistroak EAEn babes publikoko etxebizitzak eskatzen dituztenen kopurua erakusten du. 2012an, 84.780 eskaera-espediente erregistratu ziren, 2011n baino zertxobait gutxiago, 2009an hasitako beheranzko joera arin horri segida emanez. Espediente guztietatik, % 68,9 banakako eskaerak dira. Horrek agerian uzten du familia-unitateei dagozkien espedienteekiko proportzionalki behera egin dutela.

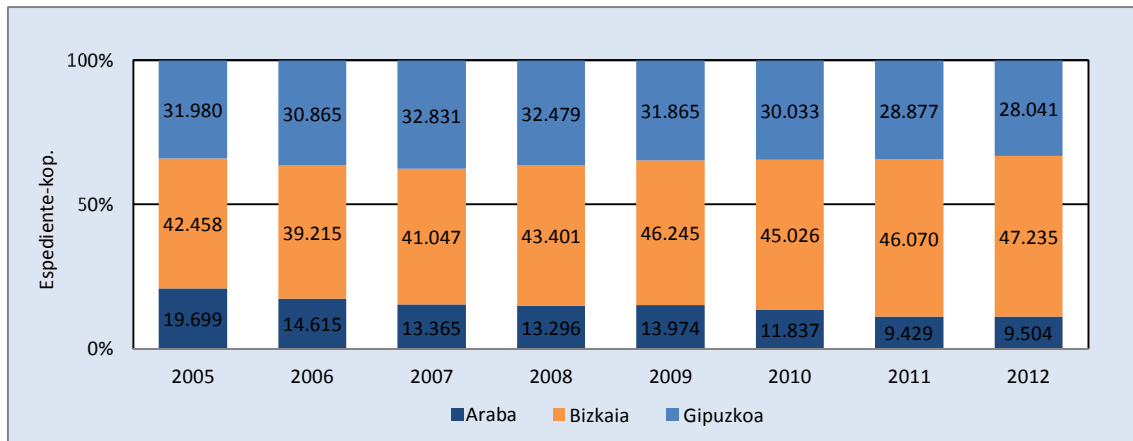
7.17. grafikoa. Etxebiden erregistratutako eskaera-espedienteen bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Espedienteen kopuruaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera eta espazioaren ikuspuntu batetik aztertuz gero, aldeak daude Lurralde Historikoen artean. Horrela, Bizkaiak du eskaera gehien, eta goranzko bidean jarraitzen du, hau da, aurreko urtearekiko % 2,5 gehiago. Arabak egonkortzea lortu du (% 0,8 gehiago), azken urteetan espediente-kopuruak izan duen beherakadaren ondoren. Gipuzkoak, berriz, nabarmen egin du behera 2007az geroztik; espediente-kopuruak % 2,9 egin du behera.

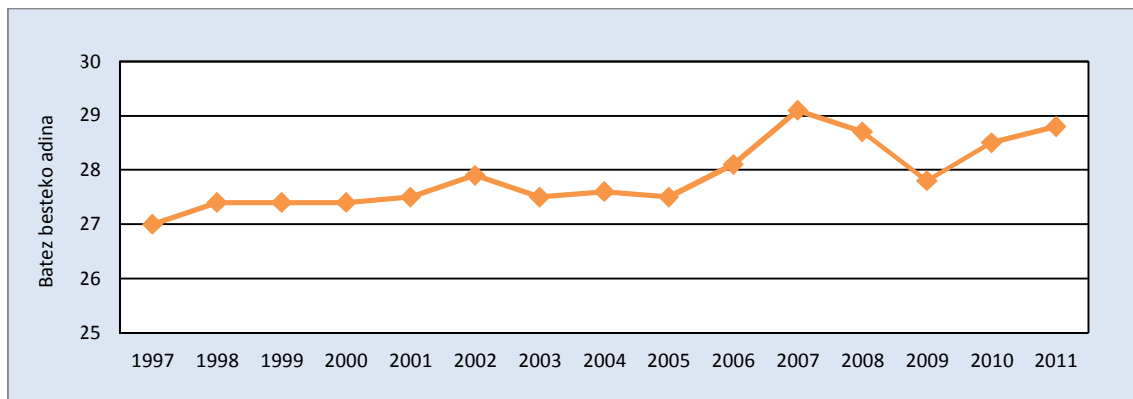
7.18. grafikoa. Etxebiden egindako eskaera-espeditenteen bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2005-2012



Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Jarraian, etxebizitza berri baterako premia duten pertsonen karakterizazioa egingo dugu. 2011n, pertsona horien adina, batez beste, 28,8 urte zen. Ondoko grafikoa ikus dezakegu batez besteko adinak ez duela ia aldaketarik izan 1997az geroztik: 1997an 27 urte zen, eta 2007an, berriz, 29,1 urte.

7.19. grafikoa. Etxebizitza baterako premia duten pertsonen batez besteko adinaren bilakaera, 1997-2011



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Etxebizitzarako premia duten pertsonen karakterizazioan sakonduta, 24 urtetik 34ra bitartekoen multzoa % 71,9 ziren 2011n, hau da, 2010ean baino nabarmen altuagoa (% 66,6). Gainerako multzoak, hau da 18tik 24ra bitartekoak eta 35 urtetik gorakoak % 14,7 eta % 13,4 ziren, hurrenez hurren. Ildo horretan, azken hiru urteotako bilakaeran, talderik gazteenak behera egin duela ikus dezakegu, adin gehiagokoenak, berriz, gora.

Sexuaren araberako banaketari erreparatuz gero, 2011n gizonezkoek jarraitzen dute izaten etxebizitzarako premia handien; guztizkoaren % 51,9. Nolanahi ere, bi multzoen pisu erlatiboa aurreko urteekiko parekatzen doa arian-arian.

Heziketa-mailari dagokionez, nagusi dira unibertsitate-ikasketak dituztenak (% 46), eta ondoren lanbide-heziketakoak (% 26). Azken hiru urteetan izandako bilakaeraren inguruko daturik aipagarriena goi-

mailako ikasketak dituztenen gorakada izan da: 2010ean % 41,9 ziren, eta 2011n, berriz, % 45,6. Lanbide-heziketa dituenen kopuruak behera egin du.

Etxebizitza eskatu dutenen okupazioari dagokionez, datuek egonkor jarraitzen dute: lanean daudenak % 91 dira (lan finkoa, aldi baterako lana, norberaren konturako langilea). Bestalde, langabezia dauden ehunekoak % 6 inguru izaten jarraitzen du.

Premian dauden pertsonen kolektiboak egindako eskaera-motari dagokionez, banakakoen eskaerak nabarmen egin du behera, eskaera hori bikoteka egin dutenen alde. Horrela, 2011n, % 52,6k eskaera banaka egin zuten, eta % 47,4k bikoteka.

Laburbilduz, 'etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011' azterlanaren arabera, inskribatuta duten pertsonen karakterizazioari erreparatuta, honako profila dutela ikus dezakegu: gaztea (25 eta 34 urte bitartekoa), sexua edozein dela ere, heziketa-maila altukoa, eta lan finkoa duena.

7.15. taula. Etxebiden inskribatuta dutenen karakterizazioaren bilakaera, 2009-2011

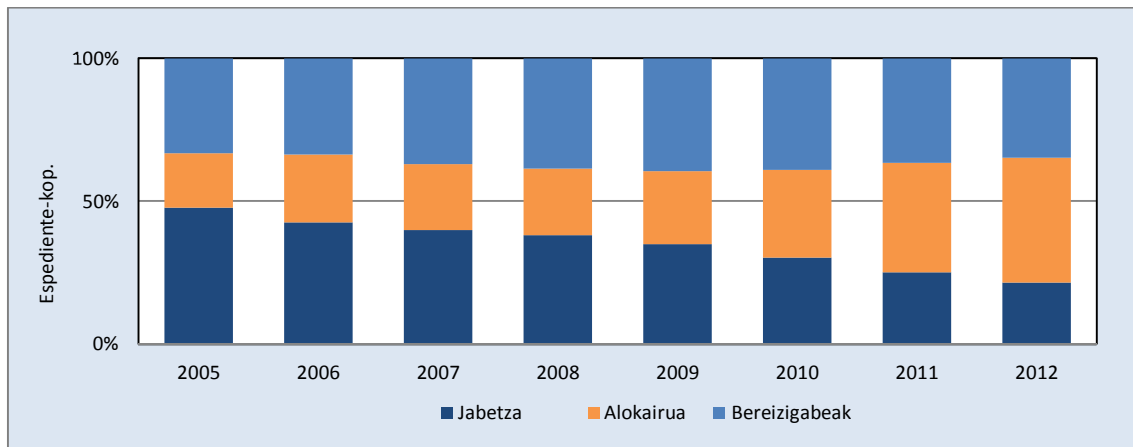
	2009	2010	2011
Premia duen pertsonaren adina			
18 eta 24 urte bitartekoa	21,7	19,8	14,7
25 eta 34 urte bitartekoa	71,4	66,6	71,9
35 urtetik gorakoa	6,9	13,6	13,4
Batez besteko adina (urteak)	27,8	28,5	28,8
Sexua			
Emakumea	44,0	44,4	48,1
Gizona	56,0	55,6	51,9
Ikasketa-maila			
Ikasketarik gabea / Lehen mailakoak	16,7	14,1	18,0
Lanbide-heziketa	31,3	33,0	26,0
Bigarren mailako ikasketak	11,4	11,0	10,4
Unibertsitate-ikasketak	40,6	41,9	45,6
Lan-egoera			
Lanean / norberaren kontura	12,2	7,4	7,9
Lanean / lan-kontratu finkoa	47,5	49,7	69,1
Lanean / Aldi baterako lan-kontratua	28,5	33,8	14,6
Langabetua	6,4	5,9	5,8
Bestelakoa (ikaslea...)	5,0	3,2	2,6
Etxebizitzarako eskaera			
Banakako eskaera	51,0	57,8	47,4
Bikoteka egindako eskaera	49,0	42,2	52,6

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren premiei eta eskaerari buruzko inkesta, 2011.

Etxebiden inskribatuta duten pertsonen eskatutako etxebizitza-motari dagokionez, gorabidean jarraitzen dute alokairuan egindakoen eskaerak; jabetzan eskatutakoen kopuruak, berriz, behera egiten jarraitzen du, eta halaxe finkatzen ari da aurreko urteetatik hona. Horrela, 2012an % 43,6k alokairuko etxebizitza eskatzen zuten; 2010ean eta 2011n, aldiz, erregimen horretako eskaerak % 30,7 eta % 38,2 ziren, hurrenez hurren.

Jabetzapeko etxebizitza eskatzen zutenen proportzioak behera egin du azken urteotan etengabe. 2012an, eskaera guztien % 21,6 ziren; horrenbestez, 2009az geroztik urteko ia 5 puntu egin du behera. Azkenik, 2012an, erregimena bat edo bestea izan (alokairua/jabetza) berdinez zizaien ehunekoa % 34,8 zen.

7.20. grafikoa. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Eskatutako tipologiaren analisi xehatuagoa eginda, ikus dezakegu, bigarren urtez jarraian, alokairuko etxebizitzak (soziala eta erregimen orokorrekoa) tira handiagoa duela jabetzapekoak baino; hortaz, tipologia nagusi bihurtu da.

7.16. taula. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2005-2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Baiezkoak (%)
Etxebizitza berria erostea	80,6	76,0	76,4	75,9	73,5	68,0	60,4	55,0	
Etxebizitza erabilia erostea	29,2	42,6	42,6	48,1	47,7	41,0	42,0	39,0	
Etxebizitza tasatua erostea	0,1	0,0	13,5	21,6	28,1	31,5	31,0	29,0	
Gizarte-alokairua	44,6	47,3	49,2	50,7	53,3	58,0	63,2	66,0	
BOE alokatzea	26,7	43,4	55,9	53,4	55,7	59,2	63,0	65,0	
Biziguneko etxebizitza alok.	25,6	30,5	31,9	33,4	37,2	40,5	44,0	47,0	
Udaleko programetako alok.	8,7	13,0	15,3	17,0	18,8	21,2	24,4	26,0	

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Eskatutako edukitze-erregimenaren arabera, eskatzaileen diru-sarrerren mailari dagokionez, etxebizitza berria erostearen aldekoen sarrerak (21.741 euro) nabarmen dira altuagoak alokairuaren aldekoen sarrerak baino (17.471 euro).

7.17. taula. Etxebiden izenda emanda duten pertsonen eskatutako etxebizitza-mota diru-sarreraren arabera. 2011 (%)

	Erostea guztira	Alokatzea guztira	Erostea eta alokatzea	GUZTIRA
Diru-sarreraren batezbesteko haztatua	21.741	17.471	20.580	17.386
< 3.000	1,8	5,1	2,0	4,2
>=3.000 eta <9.000	6,0	14,5	7,1	12,0
>=9.000 eta <12.000	7,3	10,1	8,5	9,0
>=12.000 eta <25.000	51,3	37,7	52,0	40,9
>25.000 eta <=32.000	16,1	8,2	14,2	10,8
>32.000 eta <=39.000	8,0	3,6	6,5	5,2
>39.000 eta <=50.000	3,1	1,3	2,3	2,0
Galdututako diru-sarrerak egiaztatu gabe	6,4	19,7	7,4	16,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Etxebizitza erostearekin lotura duten eskatzaileetatik erdiak baino gehiagok (% 51,3) 12.000 eta 25.000 euro bitarteko sarrerak dituzte; kopuru horrek behera egiten du alokairua eskatzen dutenen artean (% 37,7).

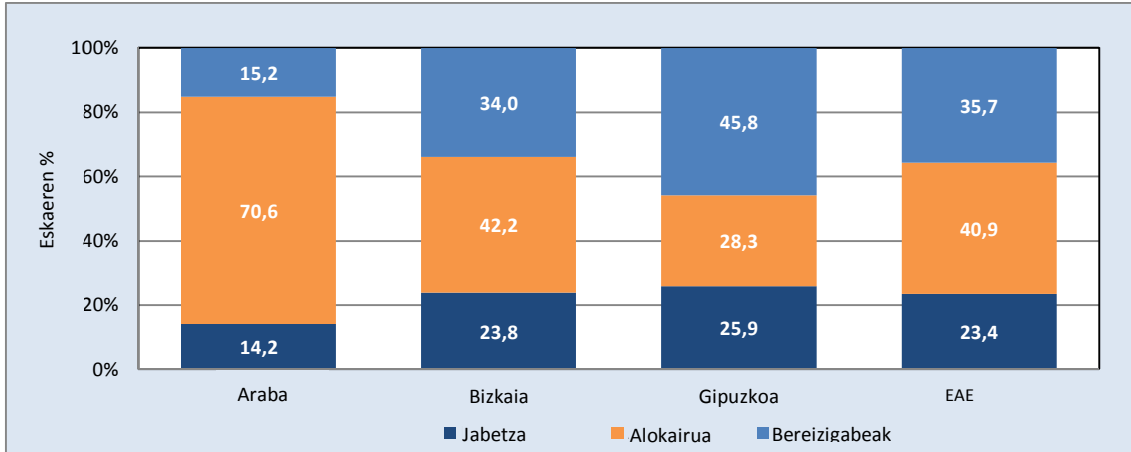
7.18. taula. Eskatutako etxebizitza-mota Lurralde Historikoaren arabera, 2012ko 2. hiruilekoa.

	Jabetza	Alokairua	Bata zein bestea	Guztira
Araba	1.482	7.391	1.594	10.467
Bizkaia	11.614	20.552	16.568	48.734
Gipuzkoa	7.636	8.339	13.525	29.500
EAE	20.732	36.282	31.687	88.701

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Etxebizitzaren eskaera geografiaren ikuspuntutik aztertuta, 2012ko 2. hiruilekoan EAEn 89.000 eskaera jaso dira Etxebiden. Horietatik erdia baino gehiago Bizkaian jaso dira (% 54,9); ondoren dira Gipuzkoa (% 33,2) eta Araba (% 11,9).

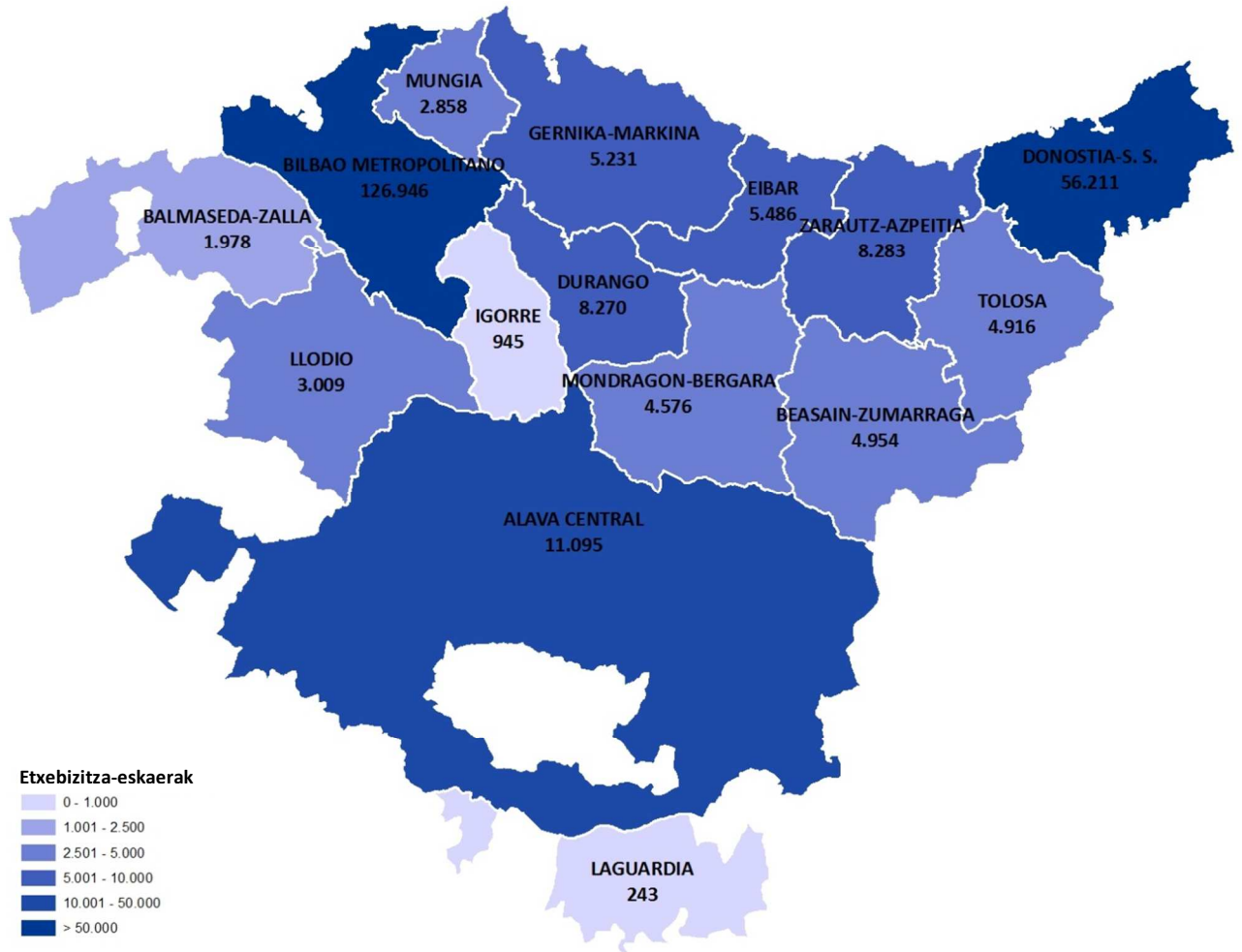
7.21. grafikoa. Eskatutako etxebizitza-mota Lurralde Historikoaren arabera, 2012ko 2. hiruhilekoa.



Iturria: Etxebide, Etxebizitza Saila. Herri-lanak eta Garraioa.

Lurralde bakoitzean egindako edukitze-motaren araberako eskaeren artean aldeak nabarmenak dira. Alokairua nagusitzen da Araban (% 70,6); Bizkaian (% 42,2) eta Gipuzkoan (% 28,3), berriz, eskaera hori txikiagoa da, nabarmen. Bestalde, azpimarratzekoa da Gipuzkoan bi tipologiaren aldeko eskaeren datua (% 45,8); Bizkaian proportzio hori Euskal Autonomia Erkidegoak duenaren antzekoa da.

1. mapa. Etxebiden jasotako etxebizitza-eskaerak guztira, eremu funtzionalka, 2012.

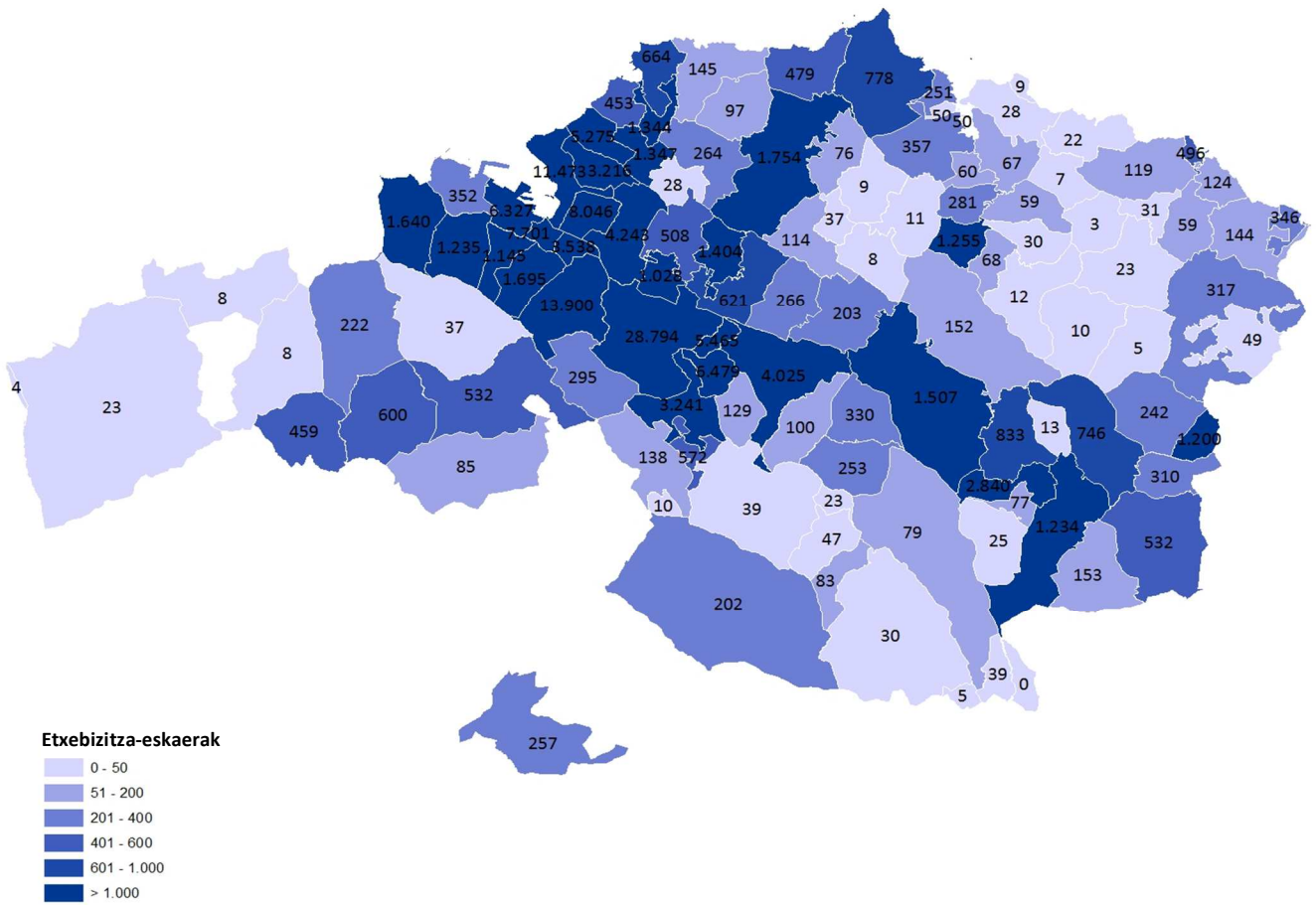


Iturria: Etxebizitzako Behatokia. 2012ko adierazleen laburpena.

*Zenbaketak aintzat hartzen ditu aukeratutako hiru adierazleak (errola, lana eta gehigarria).

Eremu funtzionalaren arabera, eskaera gehienak Lurralde Historikoen hiriburuetan jaso dira, eta horietatik bereziki Bizkaiko Lurralde Historikoaren hiriburuan.

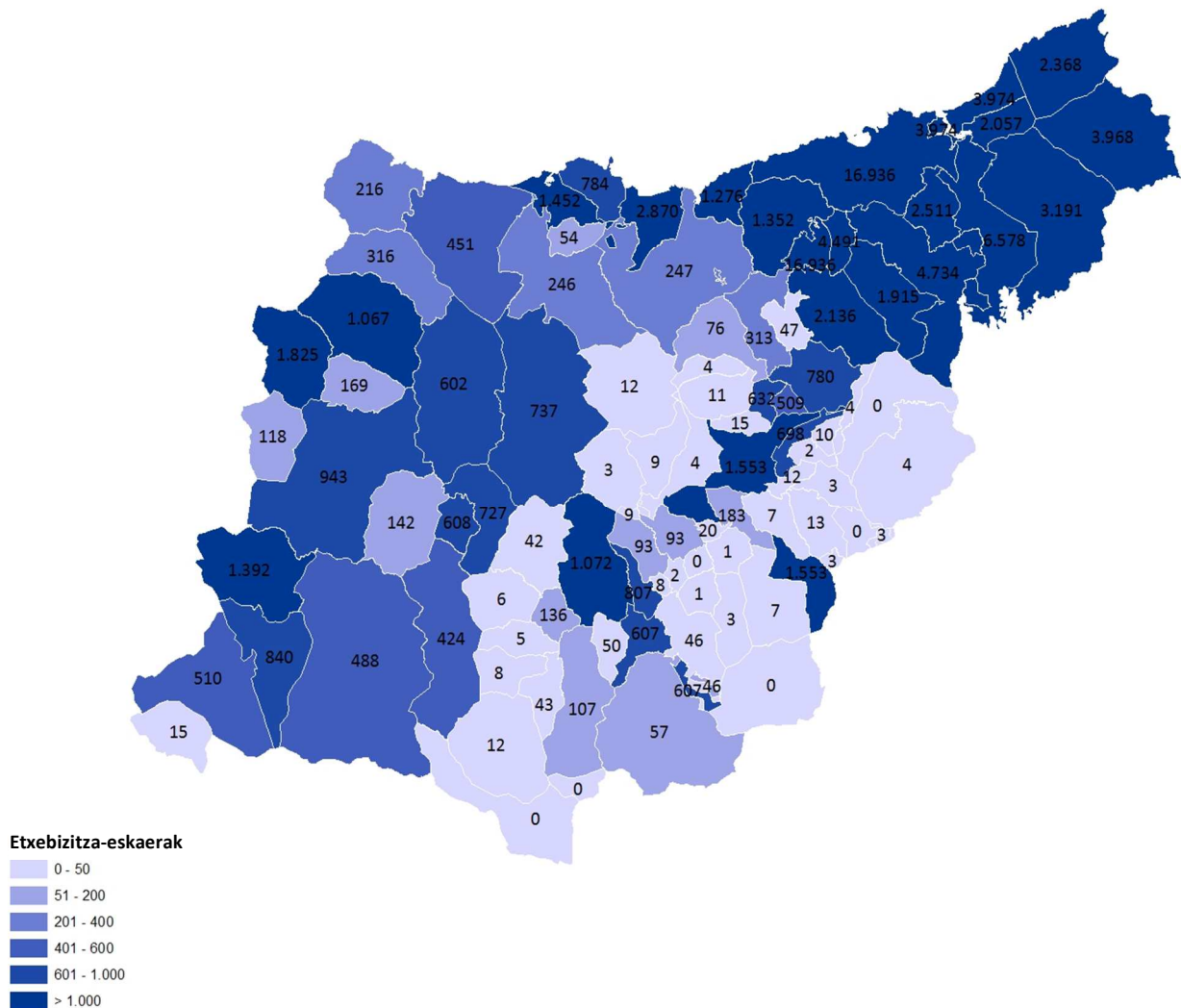
2. mapa. Etxebiden jasotako etxebizitza-eskaerak gutzira, Bizkaiko udalerrriak banatuta, 2012.



Iturria: Etxebizitzako Behatokia. 2012ko adierazleen laburpena.

*Zenbaketak aintzat hartzen ditu aukeratutako hiru adierazleak (errolda, lana eta gehigarria).

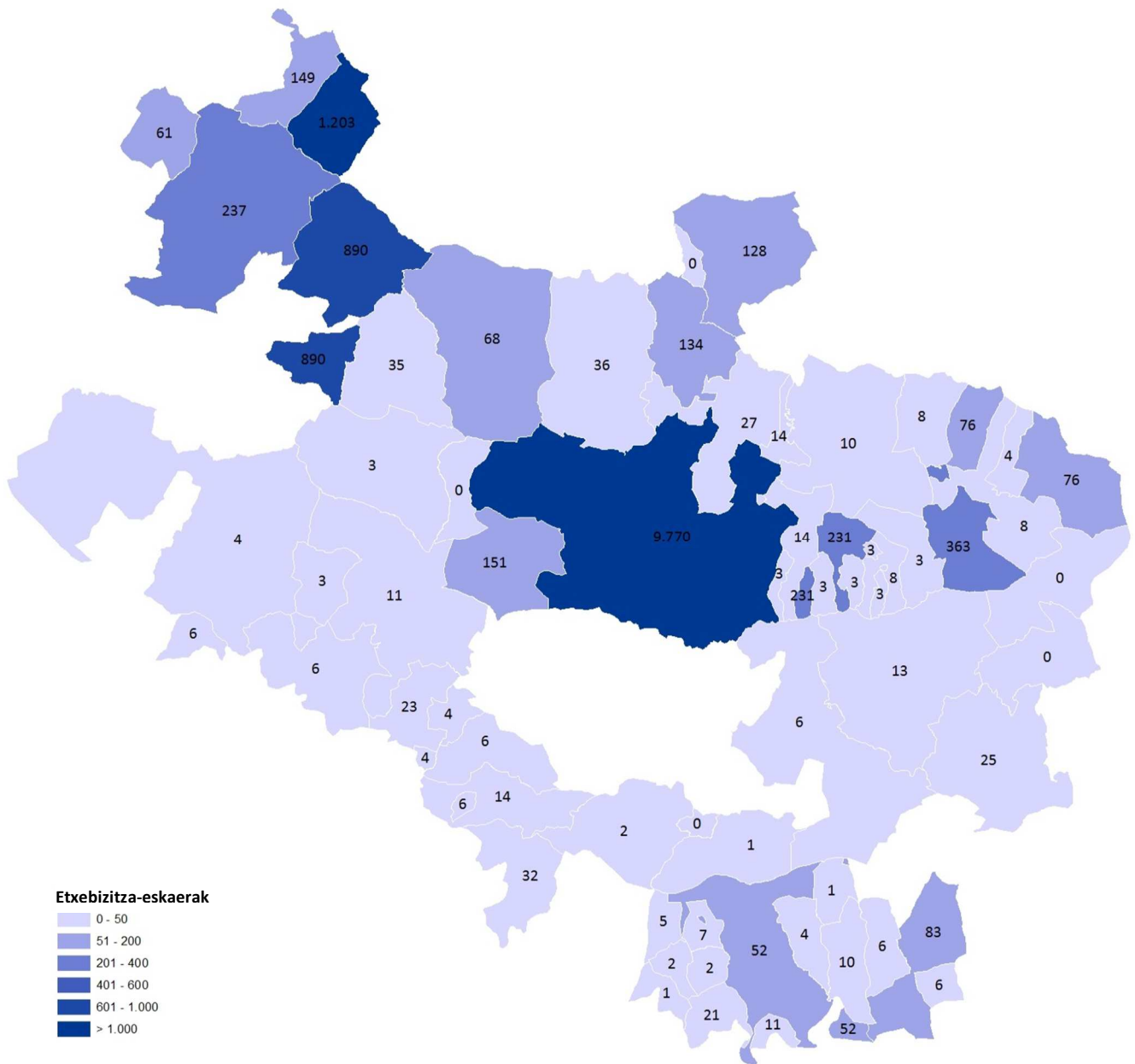
3. mapa. Etxebiden jasotako etxebizitza-eskaerak guztira, Gipuzkoako udalerrriko banatuta, 2012.



Iturria: Etxebizitzako Behatokia. 2012ko adierazleen laburpena.

*Zenbaketak aintzat hartzen ditu aukeratutako hiru adierazleak (errola, lana eta gehigarria).

4. mapa. Etxebiden jasotako etxebizitza-eskaerak guztira, Arabako udalerrriak banatuta, 2012.



Iturria: Etxebizitzako Behatokia. 2012ko adierazleen laburpena.

*Zenbaketak aintzat hartzen ditu aukeratutako hiru adierazleak (errolda, lana eta gehigarria).

7.4.2 2013tik aurrera egindako eskaeren analisia

Pasa den urtarrilaren 2an indarrean sartu zen Etxebideren erregistroa erregulatzen duen arau berria. Aldaketa nagusia eskatutako etxebizitzaren edukitze-erregimena da.

Horren ondorioz, aldaketa sakona egin da Etxebideren espedienteen erregistroan. 2013ko apiriletik ekainera bitartean, 2012an zeuden 84.780 espedienteetatik 19.154 aldaketa-eskaera jaso ziren, hau da, % 23. Eskaera horietatik erdiak baino gehiagok (% 52) etxebizitzaren edukitze-erregimena aldatzea eskatu zuten.

Espedienteen erregistroaren barne-egituran izandako aldaketez gain, espedienteen kopurua % 2 igo zen 2012ko abendutik 2013ko uztaile bitartean. Hazkunde hori hiru lurraldeetan gertatu da.

7.19. taula. Etxebiden etxebizitza babesturako jasotako eskaera, Lurralde Historikoaren arabera, 2012-2013.

	2012ko abendua	2013ko uztaila
Araba	9.504	10.053
Bizkaia	47.235	47.730
Gipuzkoa	28.041	28.809
GUZTIRA	84.780	86.592

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza.

Zenbaketa-metodo berri hori erabilita, 2013ko uztailean etxebizitzak erostearen aldeko eskaerak baino ugariagoak izan ziren alokairuko etxebizitza babestuaren aldeko eskaerak: % 54. Taulan jasotako bi data horien artean, 9.550 espediente gehiago izan dira alokairuaren alde; etxebizitza erostearen aldekoiei dagokienez, berriz, 7.783 espediente gutxiago egon ziren.

7.20. taula. Etxebiden egindako etxebizitza babestuaren eskaeraren erregimena, 2012-2013.

	2012		2013	
	Kopurua	%	Kopurua	%
Eroste eskaera	47.833	56,4	40.095	46,3
Alokatzeko eskaera*	36.947	43,6	46.497	53,7
GUZTIRA	84.780	100,0	86.592	100,0

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza.

Era berean, gora egin zuten alokairuko eskaeren espedienteek hiru Lurralde Historikoetan, nahiz eta hiru errealitate desberdin antzeman ziren. Arabari dagokionez, espediente gehien-gehienak alokairurakoak ziren (guztizkoaren % 81,5). Bizkaian, proportzioa orekatuagoa da: espedienteen % 53 alokairurakoak ziren. Horrez gain, etxebizitza erostearen aldeko eskaerak nabarmen egin zuen behera (4.044 espediente galdu zituen). Gipuzkoan, aldiz, alokairurako eskaerak gora egin bazuten ere, beste bi lurraldeetan ez bezala, erostearen aldeko aukera (15.768 espediente) alokairurako aukeraren gainetik dago (13.041 espediente).

7.21. taula. Etxebiden etxebizitza babesturako eskaera-erregimena, Lurralde Historikoaren arabera, 2012-2013.

	2012ko abendua*		2013ko uztaila	
	Eroste eskaera	Alokatze eskaera	Eroste eskaera	Alokatze eskaera
Araba	2.031	7.473,0	1.855	8.198,0
Bizkaia	26.516	20.719,0	22.472	25.258,0
Gipuzkoa	19.286	8.755,0	15.768	13.041,0
GUZTIRA	47.833	36.947,0	40.095	46.497,0

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza.

7.4.3 Inskribatuta duten herritarren gogobetetasuna

2012an erregistroan inskribatuta zuten eta etxebizitza babesturako eskaera eginda zuten pertsonen egindako inkestaren arabera, oro har, Etxebiderekiko gogobetetasun-maila positiboa da (% 56,3), nahiz eta gogobetetasun-maila hori beherantz doan. % 41,5ek Orokorrean balorazio ona egin diote, eta % 20 inguruk balorazio negatiboa.

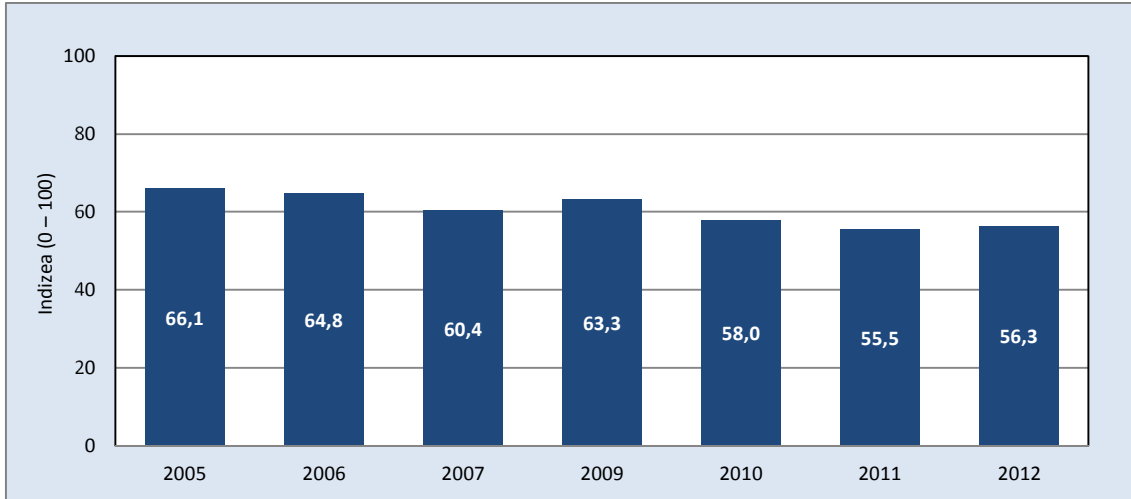
7.22. taula. Etxebideri buruzko balorazio orokorra, 2012

ETXEBIDERI BURUZKO BALORAZIO OROKORRA	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	Alokairuko BPE etxebizitzaren beharra	Guztira
Oso ona	5,1	4,1	4,5
Ona	41,7	41,5	41,5
Erdipurdikoa	31,6	30,6	30,9
Txarra	11,3	14,1	13,2
Oso txarra	7,5	6,1	6,6
Ed/Eg	2,8	3,6	3,3
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa Indizea (0-100)	56,6	56,1	56,3

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

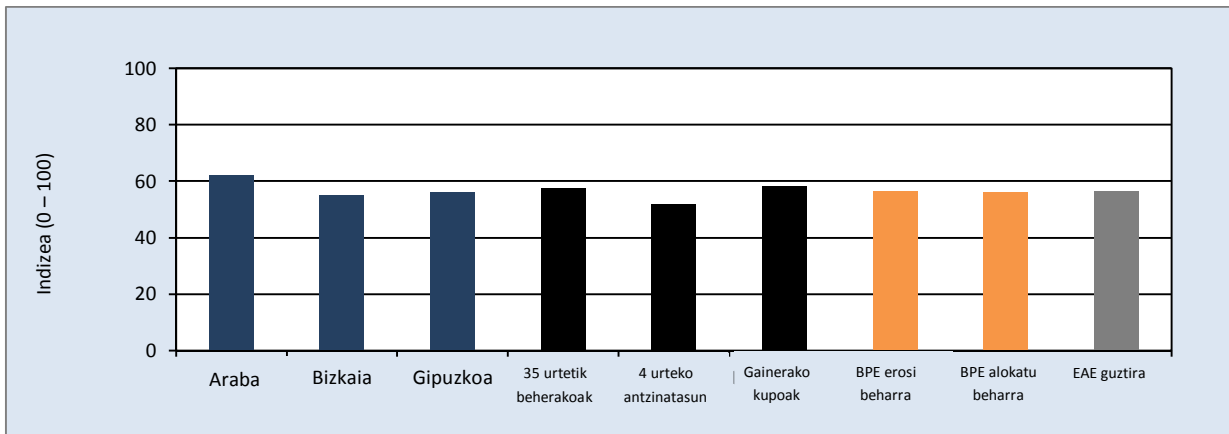
2005etik 2012ra izandako bilakaerak erakusten digu eskatzaileen gogobetetasun-maila arian-arian behera egin duela aldi horretan. 2011n 10 puntu galdu zituen; azken urtean, ordea, zertxobait murriztu zuen galera hori.

7.22. grafikoa. Etxebideri buruzko balorazio orokorraren bilakaera, 2005-2012.



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

7.23. grafikoa. Etxebideri buruzko batez besteko balorazioa Lurralde Historikoaren arabera, eta premian den etxebizitzaren kupoaren eta edukitze-erregimenaren arabera, 2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Inkestaren emaitzak Lurralde Historikoaren arabera aztertuta, Arabari dagokion balorazioa (66,2 puntu) zertxobait altuagoa da Gipuzkoarena (56,1 puntu) eta Bizkaiarena baino (55,3). 35 urtetik beherako gazteek (57,4 puntu) eta gainerako kupoek (58,3 puntu) balorazio hobea dute etxebizitza eskatzen 4 urte baino gehiago daramatenek baino (51,9 puntu). Edukitze-erregimenaren arabera balorazioa dagokionez, berriz, erostearen eta alokatzearen aldekoek antzeko gogobetetasun-maila dute.

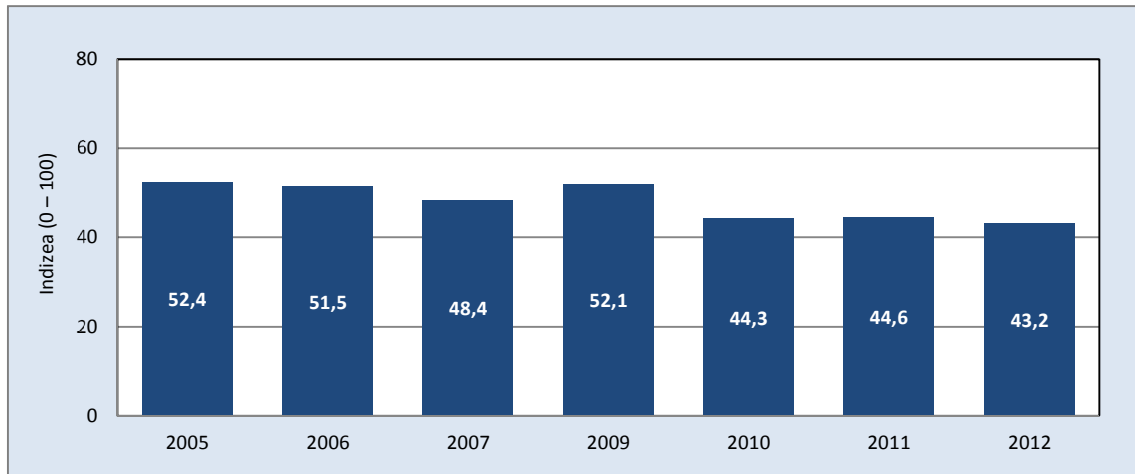
7.23. taula. Etxebizitza babestuak esleitzeko prozesuetan izandako gardentasunarekiko konfiantza, 2012

	Salmentarako BPE etxebizitzaren beharra	Alokairuko BPE etxebizitzaren beharra	Guztira
Erabateko konfiantza	6,9	4,4	5,2
Konfiantza nahikoa	26,2	20,6	22,6
Konfiantza ertaina	17,9	19,4	18,9
Konfiantza gutxi	30,5	30,9	30,7
Konfiantza bat ere	9,8	15,5	13,5
Ed/Eg	8,7	9,2	9,1
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	47,3	41,1	43,2

Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

2012an, esleipen-prozesuetan izandako gardentasunarekiko konfiantzak 100 punturen gaineko 43 puntuko balorazioa izan zuen. Hori balorazio negatiboa da, eta espero ziren mailetatik behera dago. Horrela, adierazle horrek emaitza desberdinak lortu zituen edukitze-erregimenaren arabera: erosketa-aukerakoek 6 puntu gehiago zuten (47,3 puntu) alokairukoek baino (41,1 puntu). Emaitza guztira zein izan den erreparatuta, azpimarratzekoa da esleipenetan erabateko konfiantza zuten pertsonen dagokien balio txikia (5,2 puntu).

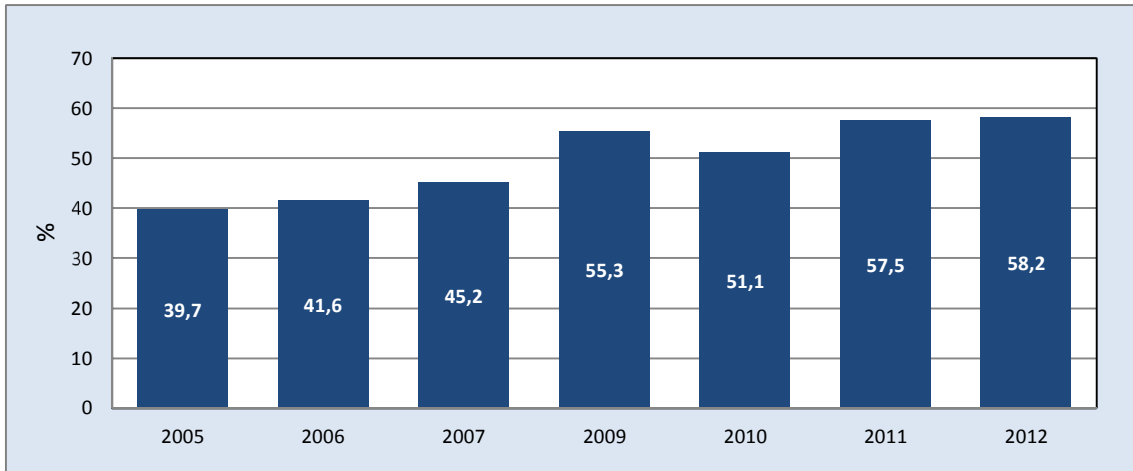
7.24. grafikoa. Esleipen-prozesuetan izandako batez besteko gardentasunarekiko konfiantza, 2005-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Gardentasunarekiko konfiantzak beheranzko bilakaera du, eta nahi baino balio txikiagoak lortu zituen: azken 8 urtetan (2005-2012) ia 10 puntu galdu zituen.

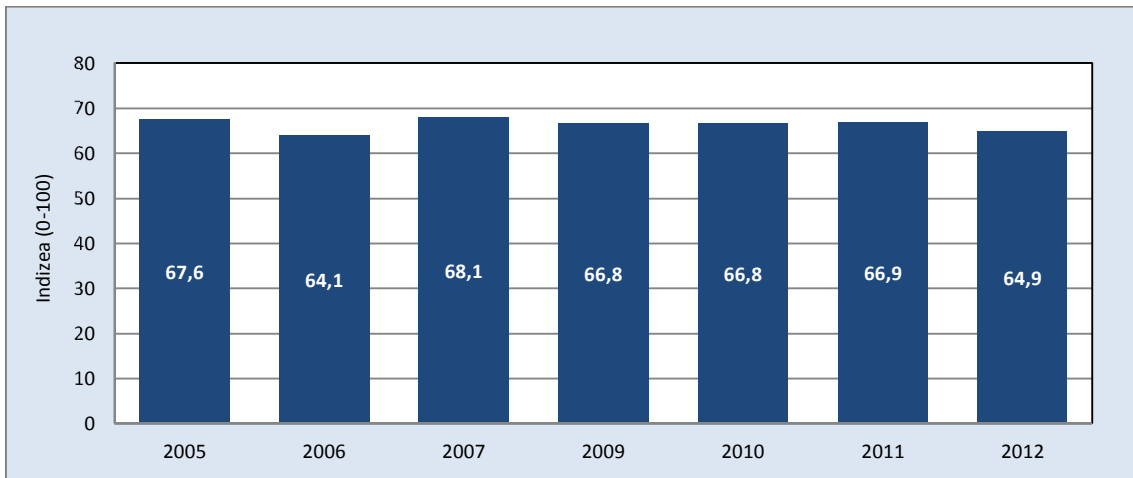
7.25. grafikoa. Etxebideren web-orrialdeaz dagoen ezagutzaren eta egiten den erabileraren bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Inkestako emaitzen arabera, Etxebiden inskribatuta dutenen % 58,2k badu Etxebideren web-orriaren berri, eta erabili ere erabiltzen du. Zifra hori hobetuz joan da 2005etik aurrera; orduan, balioa 2012an baino ia % 20 gutxiago zen.

7.26. grafikoa. Etxebideren web-orriari buruzko batez besteko balorazioaren bilakaera, 2005-2012



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden erregistratutako biztanleei egindako inkesta, 2012.

Batez besteko balorazio-indizea konstante jarraitzen du, 65 puntu ingurukoa; horrek orria erabiltzen dutenen iritzi positiboa erakusten du.

7.4.4 Zozketen eta esleipenen analisia

2012. urtean, 517 etxebizitza babestu zozketatu ziren. Horietatik % 17 alokairu-erregimenean esleitu ziren, eta % 83 salerosketa-erregimenean. Azken 3 urteetako bilakaerak zozketen beherakada nabarmena erakusten dute, etxebizitza babestuen produkzioak izan duen beherakadarekin bat datorrena.

7.24. taula. Etxebidek 2010-2012 aldian esleitutako etxebizitzak

	2010	2011	2012	Guztira 2010-2012
Alokairuan	742	392	90	1.224
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	200	20	0	220
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	542	372	90	1.004
Azalera-eskubidea	599	924	427	1.950
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	599	924	427	1.950
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	0	0	0	0
Jabetza	93	6	0	99
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	93	6	0	99
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	0	0	0	0
GUZTIRA	1.434	1.322	517	3.273
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	892	950	427	2.269
Gizarte-laguntzako etxebizitzak	542	372	90	1.004

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hiru urteko aldi horri erreparatuta, guztira 3.273 etxebizitza esleitu dira; horietatik % 37 alokairuan, gainerakoak azalera-eskubidekoak eta jabetzakoak dira.

Babes-modalitatearen araberrako banaketari erreparatuta, % 70 babes ofizialeko etxebizitzak dira, eta gainerako % 30 gizarte-laguntzako etxebizitzak.

7.25. taula. 2010-2012an esleitutako etxebizitzaren banaketa geografikoa

Udalerría / Lurraldea	2010	2011	2012	2010-2012
Iruña Oka	20	0	0	20
Legutio	0	36	0	36
Laudio	24	0	0	24
Vitoria- Gasteiz	735	164	0	899
ARABA GUZTIRA	779	200	0	979
Abadiño	0	54	0	54
Basauri	54	32	54	140
Barakaldo	0	0	92	92
Bilbo	200	177	0	377
Derio	77	0	0	77
Durango	26	170	0	196
Elorrio	24	0	0	24
Gernika	0	0	52	52
Leioa	0	0	90	90
Muskiz	40	0	0	40
Ortuella	0	0	74	74
Santurtzi	0	16	0	16
Sestao	0	270	0	270
Sondika	88	0	0	88
BIZKAIA GUZTIRA	524	719	362	1.605
Beasain	0	13	38	51
Elgoibar	70	0	0	70
Errenteria	0	0	30	30
Hernani	24	172	27	223
Hondarribi	0	0	25	25
Mutriku	0	75	0	75
Pasaia	0	143	0	143
Tolosa	37	0	0	37
Zestoa	0	0	35	35
GIPUZKOA GUZTIRA	131	403	155	689
GUZTIRA	1.434	1.322	517	3.273

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Esleipenen banaketa geografikoari dagokionez, 2012an Bizkaiak esleitutako etxebizitzaren % 70 zeukan (362 etxebizitza); Gipuzkoak, berriz, gainerako % 30 (155 etxebizitza). Araban, urte horretan ez zen etxebizitzarik esleitu, lurralde-berroreka bilatu baitzen.

Esleitutako etxebizitza guztiak EAeko 27 udalerritan banatu ziren: Araban lautan, Bizkaian hamalautan, eta Gipuzkoan bederatzitan. Horrela, aldi horretan esleitutako etxebizitza guztietatik Bizkaiak % 49 zeukan, Arabak % 30, eta Gipuzkoak gainerako % 21.

2013an esleipendunei egindako inkestan parte hartu zuten herritarren % 52,5 emakumezkoak ziren. Bi kasuetan (erosketa eta alokairua) emakumezkoen proportzioa altuagoa da. Adin-taldee dagokienez, inkestatutakoetatik ia % 35, 30 eta 34 urte bitartean zeuden. Bigarren talde ugarienean, 35 eta 44 urte bitartekoak zeuden (% 31,2). Urteen batezbestekoa guztira 35,4 urte da. Etxebizitzaren esleipena alokairuan jaso zutenak adin gehiago zutenak izan ziren (39,6 vs 34,2). Lan-egoerari erreparatuta, biztanleriaren % 56,5 lanean zegoen, lan finkoarekin. Aipatzekoa da langabezian daudenen ehuneko altua (% 18).

7.26. taula. Etxebizitza-esleipendunen gaur egungo ezaugarri sozio-demografiko nagusiak, 2013.

	Erosi	Alokatu	Guztira
SEXUA			
Emakumea	51,8	55,2	52,5
Gizona	48,2	44,8	47,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
EGUNGO ADINA			
< 30 urte	24,6	15,2	22,7
30-34 urte bitartean	37,4	25,5	34,8
35-44 urte bitartean	31,4	30,4	31,2
45-64 urte bitartean	5,4	23,9	9,3
65 urte edo gehiago	1,2	5,0	2,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko adina (urteak)	34,2	39,6	35,4
EGUNGO LAN EGOERA			
Bere kabuz egiten du lan	6,1	7,0	6,3
Lan finkoduna	63,4	31,6	56,5
Aldi baterako lana	13,2	15,3	14,0
Langabetua	13,4	34,7	18,0
Erretiratua / Pentsioduna	2,8	8,7	4,1
Bestelakoa	1,1	2,7	1,1
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0

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

7.27. taula. Etxebizitza babestuen biztanleria esleipendunaren bilakaera nazionalitatearen arabera. 2006-2011

	2006-2008		2009		2010		2011		GUZTIRA	
Espainiarra	5.967,0	94,9	7.680,0	94,0	6.865,0	91,7	7.962,0	93,0	40.408,0	93,8
Atzerritarra	319,0	5,1	486,0	6,0	618,0	8,3	597,0	7,0	2.658,0	6,2
GUZTIRA	6286,0	100,0	8166,0	100,0	7483,0	100,0	8559,0	100,0	43.066,0	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Atzerritar esleipendunen kopuruak behera egin zuen ehuneko puntu bat 2010. eta 2011. urte bitartean. 2006tik 2011ra bitartean etxea esleitu dieten atzerritarren batez besteko balioa % 6 ingurukoa da.

7.4.4.1 Esleipendunen gogobetetasuna

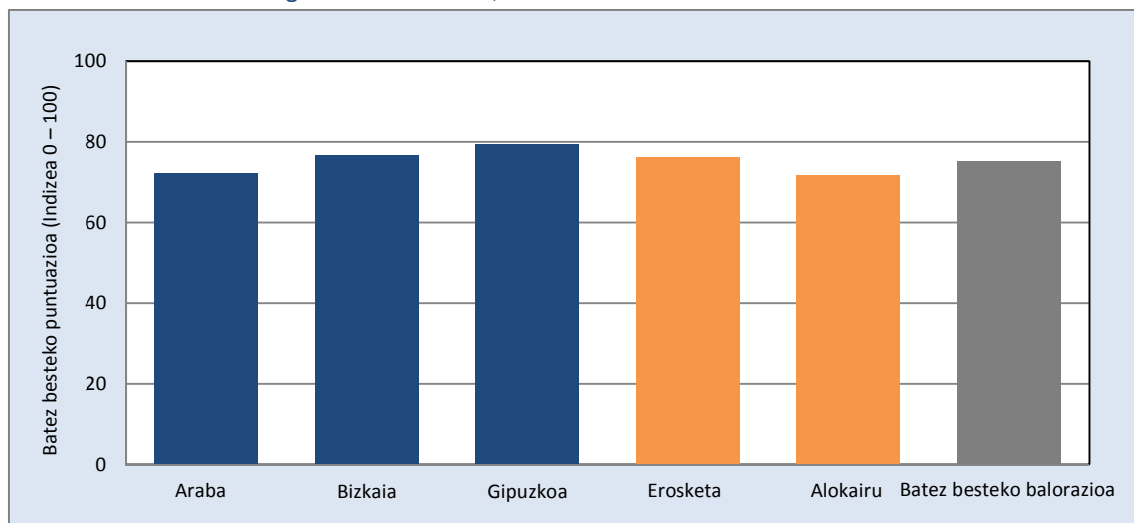
7.28. taula. Etxebizitzarekiko gogobetetasun-maila erregimenaren arabera, 2013.

	Erosi	Alokatu	Guztira
Oso pozik	35,0	29,4	33,8
Nahiko pozik	58,4	57,7	58,3
Ez oso pozik	5,2	10,3	6,3
Batere pozik	0,9	1,9	1,1
Ed/Eg	0,5	0,7	0,5
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	76,1	71,8	75,2

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

Etxebizitza esleitzarekiko gogobetetasun-maila oso positibotzat jo daiteke, 100 puntuko indizearen gaineko 75,2ko balioa lortu baitzuen. Inkestatutako herritarren % 90 baino gehiago nahiko pozik edo oso pozik dago esleipenarekin. Batere pozik ez dauden pertsonen dagokien balioak nekez gainditzen du % 1.

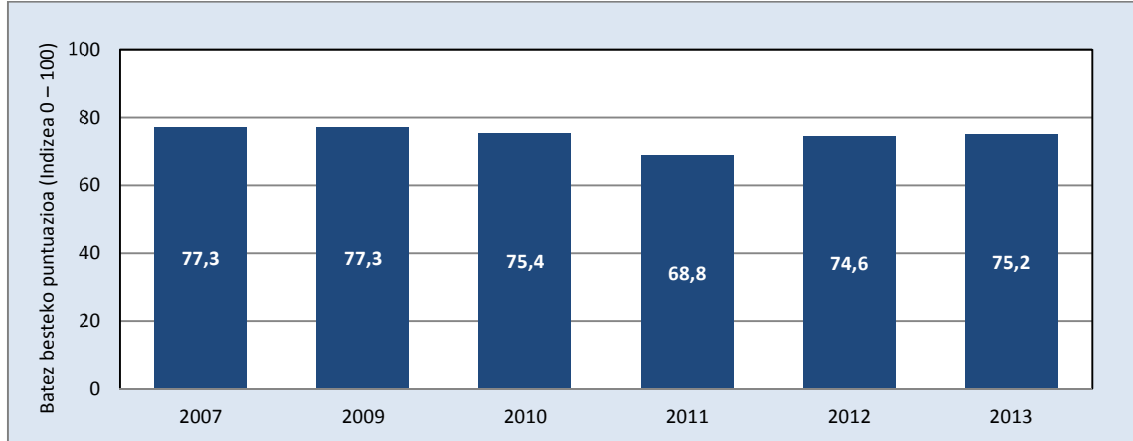
7.27. grafikoa. Esleitutako etxebizitzarekiko batez besteko gogobetetasun-maila Lurralde Historikoaren arabera eta edukitze-erregimenaren arabera, 2013



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

Gogobetetasun-maila hori Lurralde Historikoaren arabera aztertuta, balioak erkidego osoaren antzekoak dira, alde txiki batzuk ikus badaitezke ere. Gipuzkoak du gogobetetasun altuena (% 79,4), Bizkaiak ondoren (%76,6) eta Arabak azkenik (% 72,1). Edukitze-erregimenari dagokionez, etxea erosi duen esleipendunen kopurua alokairuan hartu dutenena baino zertxobait altuagoa da. Gogobetetasun-mailaren bilakaerak egonkor jarraitzen du 2007az geroztik; 75 punturen bueltan.

7.28. grafikoa. Esleitutako etxebizitzekiko gogobetetasun-maila orokorraren bilakaera, 2007-2013



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

7.5 Etxebizitzaren fiskalitatea

7.5.1 Etxebizitza erostea zergapetzen duten zergak tasaren arabera

Etxebizitza erosteak hainbat zerga ordaindu beharra dakar, eta zerga horiek desberdinak dira autonomia-erkidegoaren arabera, eta erositako etxebizitza berria ala bigarren eskukoa den. Zergak ere desberdinak dira, saltzailearen arabera.

- Eragiketan saltzaile gisa parte hartzen dutenak higiezinaren sustatzaileak edo eraikitzaileak badira, sortuko den zerga **balio erantsiaren gaineko zerga (BEZ)** izango da, baita **egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga** ere (EJDZ).
- Eragiketa partikularren artekoa bada, eta bigarren eskuko etxebizitza batengatik, **ondare-eskualdaketen gaineko zerga (OEZ)** ezartzen da.

Bai EJDZ, bai OEZ foru-aldundien eskumenak dira, beraiek ezartzen baitute karga-tasa.

Ondare-eskualdaketen gaineko zerga (OEZ) EAEn desberdina izan daiteke Lurralde Historiko bakoitzean; ia % 4, eta bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan eskrituratutako prezioari ezartzen zaio. Etxebizitzak, garajeak eta erantsiak eskualdatzeko karga-tasa murriztu bat dago eroslea familia ugariko titularra den kasuetarako, baldin eta ohiko etxebizitza izango bada, eta/edo etxebizitzaren azalera eraikiak 120 m² gainditzen ez baditu.

Aurreko zergan bezalaxe, EJDZ desberdina izan daiteke EAeko hiru Lurralde Historikoetan; % 0,5 ingurukoa. Salerosketa-eskritura bera zergapetzen du, babes ofizialeko etxebizitza berrietan izan ezik; halakoetan ez da zerga hori aplikatzen. Horrez gain, EJDZk hipotekak ere zergapetzen ditu % 0,5eko tasarekin, eskrituraren arabera hipotekan eskuratutako erantzukizun osoarekiko.

BEZ zerga Estatuko Administrazioak arautzen du. Zerga horretan izan dira azken hilabeteotan aldaketarik handienak; izan ere, 2009an % 7 zen, 2010ean % 8, 2012an % 4, eta 2013an % 10. Gaur egun, % 10 da

merkatu askeko etxebizitza berria erosteko eskrituratutako prezioarekiko, eta % 4 etxebizitza babes ofizialekoa bada.

Azkenik, etxebizitzak besterentzean ezartzen den zerga bat dago, eta horren tarifa udalek ezartzen dute. Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga da (HLBGZ), eta lurren balioak izan dezakeen igoera zergapetzen du, gehienez ere 20 urtez. Ordaindu beharreko kuota, zerga-oinarriaren gaineko % 30eko karga-tasa (gehienez ere) aplikatuz lortzen da (Toki Ogasunak arautzen dituen Legearen testu bategina onartzen duen martxoaren 5eko 2/2004 Errege Dekretu Legegilearen arabera). Kalkulurako kontuan hartzen dira aurreko eskualdatzetik indarrean dagoenera pasatako urteak, eskualdatutako ehunekoa, eta eskualdatzean higiezinari dagokion lurraren balio erreala, ondorioetarako dagokion Foru Aldundiak emana.

7.29. taula. Etxebizitza erostea zergapetzen duten zergak.

	BEZ	EJDZ	OEZ	HLBGZ
Etxebizitza berria	X	X		X
Bigarren eskuko etxebizitza			X	X
Eskumena	Estatuko administrazioa	Autonomia-erkidegoa	Autonomia-erkidegoa	Udalak
Karga-tasa	% 10,0	% 0,5 eskriturak; % 0,5 hipotekak	% 40 orokorra; % 2,5 murriztua	Gehienez % 30

Iturria: berez egindakoa, legeria kontsultatuta, Visesa.

Etxebizitzak hobetzeko, konpontzeko eta berritzeko lanek % 21eko BEZ orokorra dute.

7.5.2 Zerga-onurak, etxebizitza bat erosteagatik edo alokatzeagatik

Zergadunak ohiko bizilekua izateko **erositako etxebizitzak** pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan (PFEZ) kenkari fiskalak izateko eskubidea ematen du. Kenkari hori honako kontzeptuengatik eman daiteke:

- **Inbertsioengatiko kenkariak:** erosle zergadun bakoitzak gehienez ere 36.000 euroko banakako kreditu fiskal bat edukiko du, eta hori da zergaldi guztietarako errenta-aitorpenean kenduz joan daitekeen kopuru-muga. Kreditu fiskal horren arabera, erosketan inbertitutako zenbatekoen % 18ko kenkaria egin ahal izango da. Hogeita hamabost urtez beherakoa bada, kenkarirako ehunekoa % 23ra igotzen da. Halaber, etxebizitzarako aurrezki-kontu batean sartutako kantitateen % 18ko kenkaria egiteko eskubidea dute, 6 urtekoa izanik etxebizitza erosteko gehienezko epea.

- **Finantziazioengatiko kenkariak:** erosleak % 18ra bitarteko kenkaria egin dezake urtez urte ordaindutako interesetan (% 23raino 35 urtez beherakoa bada).

Bi kenkari horien zenbatekoa (inbertsioa eta finantziazioa) ez da 2.760 eurotik gorakoa izango zergadunak haren errenta-aitorpena aurkezten duen ekitaldi bakoitzeko.

Bestalde, **ohiko etxebizitza alokatzeak** ere onura fiskalak dakartza PFEZen. Zergaldian ordaindutakoaren % 20ko kenkaria aplika daiteke, urteko gehienez ere 1.600 euroko kenkari-mugarekin.

Hogeita hamabost urtez beherakoei, edo familia ugariko titularrei dagokienez, alokatzeagatiko kenkaria % 25erainokoa izan daiteke, urtean gehienez ere 2.000 euroko mugarekin.

Errentan ematen duenarentzat ere bada hobaririk: alokairuagatik lortutako etekinek % 18ko zerga edukiko dute, eta etekin osoaren gaineko % 20ko kenkarirako eskubidea edukiko du.

Azkenik, ohiko etxebizitza **birgaitzera bideratuko diren kantitateek** ere kenkarirako eskubidea edukiko dute, baldin eta jarduera babestua bada.

7.5.3 Etxebizitzaren jabetzaren gaineko zergak

Etxebizitza baten eta lurraren titularitatea **ondasun higiezinaren gaineko zergak (OHZ)** zergapetzen ditu. Halaber, zerga horrek ondasun horien gaineko gozamen- edo azalera-eskubide errealak zergapetzen ditu, baita ondasun higiezinaren gaineko edo horiek atxikita dauden zerbitzu publikoen gaineko administrazio-emakida baten titularrak ere.

Urteko zerga da, eta udalek finkatzen dute tarifa, oinarri zergagarri gisa ondasunaren katastro-balioa hartuta. Zerga-tasa % 0,4 eta % 1,5 bitartekoa izan daiteke.

7.5.4 Eraikuntzaren gaineko zergak

Urriaren 29ko 7/2012 Legeak (BOE 30/10/12), zerga- eta aurrekontu-araudia aldatzeari buruzkoak, eta zerga-iruzurrari aurrea hartzeko eta horren aurka borrokatzeko jardunbideak areagotzeko finantza-araudia egokitzeari buruzkoak, BEZ zergan subjektu pasiboa alderantzizatzeko balizko berri bat jasotzen du: orain ondorengo higiezinetan egindako obren jasotzaileak jasanarazi beharko dio bere buruari BEZa eta horri dagokion dirua sartu. Zerga-tasa % 10 da.

Subjektu pasiboaren inbertsioak ondorioak sortuko ditu bai sustatzailearen eta kontratistaren artean egindako kontratuetan, bai kontratista nagusiaren eta bestelako azpikontratisten artean egindakoetan. Hala, lanetan parte hartzen duten eragile guztiei aplikatuko zaie: sustatzaileei, eraikitzaileei eta obran parte hartuko duen beste edozein profesionali, merkataritza-erakundea nahiz pertsona fisikoa izan, zuzeneko zenbatespenean edo zenbatespen objektiboan (margolariak, igeltserotza, zurgintza, elektrizitatea, eta abar).

Obra egiten duenak faktura bat egin beharko du, BEZ kuotarik gabe, eta faktura hori jasoko duen enpresaburuak edo profesionalak dagokion kuota ordaindu beharko du subjektu pasiboa izanik, eta haren aitortpen-kitapenean sortutako kuota gisa jasoko du; nolana ere, jasandako kuotari dagokion kerkari-eskubidea edukiko du.

Lurra erosten duenak ere **ondare-eskualdaketen gaineko zerga** ordaindu beharko du.

Azkenik, eraikuntzako prozesua **eraikuntzen, instalazioen, eta obren gaineko zergak (EIOZ)** kargatzen du, eta udal-mailako erregulazioa du. Udalerraren barruan egiten den edozein eraikuntza-lan, instalazio nahiz obra zergapetzen du. Horiek burutzeko, obra- nahiz hirigintza-lizentzia eskatu beharra dago, aipatu lizentzia lortu ala ez berdin. Udalak ezartzen du gehieneko zerga-tasa (gehienez % 5koa), eta, halaber, udalak ezartzen ditu zerga horren ondoriozko hobariak.

Lehen erabilerako lizentzia autonomia-erkidego bakoitzak arautzen du, eta udalak ematen du. Lizentzia horren xedea da obra-lizentzian ezarritako baldintzak bete direla egiaztatzea, eta eraikitakoa obra-lizentzia emateko oinarri hartu zen proiektuarekin bat datorrela egiaztatzea. Zerga hori etxebizitza askei nahiz babes ofizialekoei ezartzen zaie, eta nahitaez eskuratu beharrekoa da eraikinaren edozein zati okupatzeko. Lizentzia hori emango bada, lanek bukatuta egon behar dute.

7.30. taula. Eraikitze-prozesuaren gaineko zergak

	Zerga	Zerga-tasa
Lurra erostea	OEZ (partikularrei erostea)	% 4,0
	BEZ, orube eraikigarriak	% 10,0
	HLBGZ	Gehienez % 30
	EJZ (hipoteka-mailegua)	0,0
Eraikina	EIOZ (udalen eskumena)	Gehienez % 5
Udal-lizentziak	Udal-tasak (lizentzia, hesiak, okupazioa, kaleak,...)	Gehienez % 3
Obra berriaren deklarazioaren eskritura	EJZ	% 0,5
Banaketa horizontalaren eskritura	EJZ	% 0,5
Lurraren jabetza	OHZ	Gehienez % 1,5
Etxebizitzen salmenta	HLBGZ	Gehienez % 30
Eraikinen lehenengo erabilera	Lehen okupazioko zerga (LOZ)	Obra gauzatzeko aurrekontuaren gaineko % hainbat. Udalak finkatzen du.

Iturria: berez egindakoa, legeria kontsultatuta.

7.6 Etxebizitzen eskaeraren diagnostikoaren laburpena

Atal honetan, aurreko ataletan azaldu dugun eskaeraren egoeraren diagnostikoa laburbiltzen duten alderdi nagusiak jaso ditugu.

- Etxebidaren erregistroaren arabera, **etxebizitza-eskaeraren kuantifikazioa 2013an** honela laburbiltzen da: **86.592 etxebizitza-eskaera egin dira, eta horietatik 46.497 espedientek alokairuko etxebizitzak eskatzen dituzte (% 54), eta 40.095ek erroketaren erregimenekoak (% 46).**
- Etxebidaren erregistroa erregulatzen duen araudia aldatuta (eskatzaileei edukitze-erregimena aukeratzera behartzen ditu), **gehienez alokairuko erregimena aukeratu dute. Banakako etxebizitza-eskaerak nabarmen egin dute gora.**
- **Alokairuko etxebizitzen eskaerak nabarmen egin du gora.**
- Etxebizitza erosteko, **Etxebidaren eskaera egin dutenen batez besteko diru-sarrera** 21.741 euro da, eta alokairuaren aukera egin dutenena, berriz, 17.471 euro.
- Merkatu askean, etxebizitzaren prezioek behera egin dute, eta denbora gehiago behar izaten da etxebizitza saltzeko. Eskaerak nabarmen egin du behera, eta formula berriak sortzen ari dira etxebizitzen salmenta suspertzeko: besteak beste, salmentan denbora luze daramaten etxebizitzak alokatzea erosteko aukerarekin.
- Eskaerak behera egitea eta alokairuaren aldeko aukerak gora egitea ekarri duten zioetan sakonduz, honako hauek aipatzen dira:
 - **Baldintzak gogortu izana, eta hipoteken kostua igo izana;** eskatzaile gehieni ezinezkoa zaie etxebizitza jabetzapean hartzeko hipoteka-kreditu bat lortzea. EAEn

batez besteko hipoteka 140.000 euro da, eta hipoteka-kredituen batez besteko iraupena 25,75 urte. **Familien diru-sarreraren % 30 baino zertxobait gehiago bideratzen da hipoteka ordaintzera.**

- **Lan-merkatuaren ziurgabetasuna** eta familien lan-egoera eta soldata-murrizketak. Nahiz eta EAEko errenta Estatuko altuenetakoa izan oraindik ere, azken urteotan familien **erosteko gaitasunak** nabarmen egin du behera, soldatak ez baitira inflazioaren erritmo berean igo. Ondorioz, kontsumoak behera egin du, eta familiek gastatzeko, aurrezteko eta inbertitzeko duten ahalmenak ere bai.
- **Etxebizitza jabetzapean erostearekin eta mantentzearekin lotutako zergek** gora egin dute berriki; horrek etxebizitza erosteko kostuak garestitu egiten ditu. Halaber, gutxi dira, etxebizitza erosten duenarentzat, egindako inbertsioagatik eta finantziaioagatik jasotzen diren zerga-onurak eta kenkariak.
- Birgaitzeari dagokionez, 2001n EAEn birgaitetarako zeuden premiei buruzko inkestaren arabera, **75.432 etxebizitza zeuden egoera horretan**, eta horietan elementu komunek zuten premia handien. Aipatu beharra dago, **2 solairutik gorako eraikin askok (% 52) ez dutela igogailurik**; premia hori handiagoa da Bizkaian gainerako Lurralde Historikoetan baino.

Eskaeraren ataleko ondorio nagusi gisa esan dezakegu aldaketa sumatzen dela etxebizitza eskuratzeko erregimenean; izan ere, alokairuaren aldeko jarrerak gora egin du. Bestalde, etxebizitza-parkea birgaitzeko premiak hor dirau.

8 AMIA diagnostikoa lantzea

Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak emandako informazioa jaso, egituratu eta analizatzearen ondorio gisa diagnostiko bat egin da, eta horretan EAEn etxebizitza-sektoreak dituen Ahuleziak, Mehatxuak, Indarrak eta Aukerak (AMIA) identifikatu dira. AMIA diagnostikoa dokumentuaren aurreko ataletan analizatutako erabileremuen, helburuen eta aurreko etxebizitza-planeko ebaluazioan identifikatutako aurrera begirako lan-ildoen arabera egituratu da.

Identifikatutako eremuak plan berriko aurrera begirako proposamenak eta neurriak lantzeko oinarri izan daitezke. Hauek dira eremu horiek:

- Sustapen berriak eta lurra: etxebizitzaren arloan, administrazioaren aldetik bultzada handien jaso duen eremua da. Lan-ildo estrategikoa izaten jarraitu behar du, egon daitezkeen etxebizitza-eskaera berriak asetzera bideratuta.
- Jenderik gabeko etxebizitzak: azken urteotan gizarteak kontzientzia hartu du etxebizitza hutsen arazoaren inguruan. Hori dela eta, administrazioak alderdi hori landu beharra dauka, etxebizitzak dagokion eginkizun soziala bete dezan, eta etxebizitza hutsen parkea al bait gehien murrizteko.
- Alokairua: egoera ekonomikoak, kolektibo berriak sortu izanak, herritarren mugikortasun handiagoak eta etxebizitza jabetzapekoa izatea zaildu duten bestelako alderdi batzuek agerian utzi dute ezinbestekoa dela alokairuaren inguruko neurriak bultzatzea etxebizitza bat eskuratu ahal izateko.
- Birgaitzea: lan-ildo hori ere ohikoa da etxebizitza-politikan, eta ezinbestekoa gaur egun dagoen parkeak bizigarritasun- eta kontserbazio-baldintza onak bete ditzan.
- Administrazioen arteko koordinazioa: erabilgarri dauden baliabideak (Eusko Jaurlaritzako beste Sailletakoak eta bestelako administrazioetakoak) aprobetxatzen ahalegintzen den zeharkako alderdi bat da.

8.1 Sustapen berriak eta lurra

Ahuleziak	Mehatsuak
<ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitza sustatzeko lur gutxi kudeatzea. - Lur-ondare publiko gutxi egotea. - Administrazioek diru gutxiago jasotzea etxebizitzaren sustapenetatik. - Lurralde-oreka falta, eskaintzari eta eskaerari dagokienez: gehiegizko eskaintza Araban, eta eskaera gehiegi Bizkaiko eta Gipuzkoako hainbat herritan. - Etxebizitzarako premia hainbat udalerritan. - Alokairuko gizarte-etxebizitzaren eta alokairuko txandakako bizitokien produkzioa eragile publikoentzat soilik, ekimen pribatuarentzat ez baita erakargarria. - "Etxebizitza-premia" zer den eta Etxebiden sartzeko baldintzak definitu behar dira, etxebizitza-eskaera erreala zehatzagoa izan dadin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitza tasatuaren ezarpen eskasa, horien prezioak etxebizitza askekoekin parekatu izanaren ondorioz. - Etxebizitza aske eta babestu gutxiago eraikitzea; egungo eskaerara nahiz epe luzerako eskaerara egokitu beharra dago. - Etxebizitza babestuak bultzatzeak erakargarritasuna galdu du, sustatzaile pribatuek kredituekin zailtasunak dituztelako. - Jabetzapeko etxebizitzaren eskatzaileen kopuruak behera egin du (areago merkatu askean babestuan baino), kreditua eskuratzeko zailtasunengatik, lan-egoerak txarrera egin duelako, eta etxebizitza bat erosteak dakartzan ziurgabetasunengatik. - Etxebizitza erosteak dituen zergei ezarritako igoera (BEZ), eta zerga-arinketak murriztea. - Lurraren, etxebizitza berriaren, erabiliaren eta saldu gabe eraikitze-bidean dauden etxebizitzaren stocka (zati bat finantza-erakundearen eskuetan) areagotzea. - Administrazioek etxebizitza eskuratzeko laguntzetan murrizketak ezartzea aurrekontuetan.
Indarrak	Aukerak
<ul style="list-style-type: none"> - Sektore pribatuaren esku-hartze handia babes ofizialeko etxebizitzaren arloan. Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak dira, higiezinaren produktuetatik, errentagarritasun ekonomikoaren eta arriskuaren artean oreka handien ematen dutenak. - Etxebizitza-ekoizleen dibertsitateak (gubernua, udalak, pribatuak, eta abar) jarraipenerako berme handiagoa ematen du. - Etxebiden inskribatuta dutenen erakunde horrekiko gogobetetasun-maila positiboa da, oro har. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nabarmen egin du gora salmentan dauden bigarren eskuko etxebizitzaren kopuruak; etxebizitza berriak baino gehiago dira. Etxebizitza babestu gisa erabiltzea azter daiteke ('Bizigune' programa, ASAP, eta abar). - Etxebiden gero eta gehiago dira banakako eskaerak egiten dituztenak; ondorioz, eraikinen tipologiak egokitu egiten dira eskaera-mota horretara. - Lurraren prezioa murriztea. Orain arrazoizkoagoa da, eta eragin txikiagoa du etxebizitza berriaren kostuan. - Behera egin du etxebizitza askearen salmentak eta alokairuak (batez ere bigarren eskukoari dagokionez); horrek etxebizitzarako aukera errazten du, errentaren gaineko gastuaren ahaleginak behera egiten duelako.

8.2 Jenderik gabeko etxebizitzak

Ahuleziak	Mehatxuak
<ul style="list-style-type: none"> - Zaila da kopuru zehatza eta jenderik gabe egotearen arrazoiak mugatzen eta etxebizitza huts horiek identifikatzen, hainbeste iturri eta metodologia egonik. - Etxebizitza hutsen parkea, oro har, partikularren eskuetan dago; horrek zaildu egiten du halako etxebizitzetan esku-hartzea. - Jenderik gabe dauden etxebizitza asko ez daude berehala okupatzeko moduan, kontserbazioa edo ekipamendua eskasa delako. 	<ul style="list-style-type: none"> - Azken urteotan gero eta gehiago dira jenderik gabeko etxebizitzak. - Etxebizitza hutsek gizartean sortzen duten ondorio negatiboa (okupazio-maila baxuko auzoak, hiri- eta merkataritza-tentsio eza, urbanizazioen eta zerbitzuen mantentze-lanen kostua).
Indarrak	Aukerak
<ul style="list-style-type: none"> - Bizigune programari esker etxebizitza huts asko mugitu izana. 	<ul style="list-style-type: none"> - Jabeak beren etxebizitza hutsarekin etekin ekonomikoa lortzen interesaturik daude. - Etxebizitza hutsa alokairura bidera daiteke; horretarako, politika egokiak ezarri behar dira aukera hori jabearentzat erakargarria izan dadin.

8.3 Alokairua

Ahuleziak	Mehatxuak
<ul style="list-style-type: none"> - Jabetzaren kultura sendoki errotua herritarrengan. - Alokairura bideratutako laguntzen eta programen konplexutasuna, horrek zaildu egiten dio jabeari haren etxebizitza alokairuaren merkatura ateratzea. - Alokairuko etxebizitzaren parkearen zati handi bat Bizigune programan dago, eta gizartean arrakasta izan badu ere, baliabide publiko ugari hartzen ditu. - Ez dago alokairurako zerga-pizgarri nahikorik. - Segurtasun juridikorik eza eta berme eza: horrek atzera botatzen ditu jabeak beren etxebizitzak alokairuan jartzerakoan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Segurtasun- eta errentagarritasun-irudi falta partikularrek kudeatzen duten alokairuko etxebizitzaren parkean. - Alokairuko etxebizitza babestua bultzatzeko zailtasunak, finantza-eskakizun handiagoak dituelako. - Areagotu egin dira alokairua ordaintzeko laguntza-eskaerak, eta horrek aurrekontu-zuzkidura handiagoa egitera behartzen du. - Ez ordaintzeak areagotzea.
Indarrak	Aukerak
<ul style="list-style-type: none"> - Salmentaren eta alokairuaren artean Etxebiden egindako bereizketak etxebizitza alokairuan hartzearen aldeko eskaera areagotu du. - Baremazio-sistema bidez etxebizitza alokairuan esleitzeko araudi berria, premia handien eta baliabide gutxien dituzten familiei laguntze aldera. - Azken urteotan, alokairurako etxebizitza babestuen parkea areagotu egin da. - Pertsonen mugikortasunerako malgutasun handiago ematen du jabetzapeko erregimenak baino. 	<ul style="list-style-type: none"> - ASAP programa (Alokairua, Segurua, Arrazoizkoa, Prezioa), Bizigune programak baino kostu gutxiagorekin. Dagoeneko martxan da. - Utilización del parque de alquiler vacante para hacer frente a emergencias sociales (desahucios, catástrofes, etc.)Bete gabe dauden alokairuko etxebizitzaren parkea erabiltzea gizarte-larrialdiei aurre egiteko (etxebizitzak, hondamendiak, eta abar). - Etxebizitza bat eskuratzeko formula berriak: erosteko aukera ematen duen alokairua, alokairuko etxebizitzaren kooperatibak, azalera erabilera lagatzea nahiz azaleraren gaineko eskubidea. - Herritarrek gero eta interes handiagoa dute etxebizitza alokairu-erregimenean edukitzeko bai merkatu askean, bai babestuan, egun bizi ditugun lan behin-behinekotasunaren eta ziurgabetasun ekonomikoaren ondorioz. - Zerga-pizgarriak alokairuan dagoen aurrezkoa inbertitzeko.

8.4 Birgaitzea

Ahuleziak	Mehatsuak
<ul style="list-style-type: none"> – Irisgarritasunerako zailtasunak hainbat solairutako eraikinetan, igogailurik ez dagoelako. – Diru-laguntzen eta birgaitzeko programen sakabanaketa eta informazio eza. – Kontserbatu beharraren inguruan dagoen kultura eza. 	<ul style="list-style-type: none"> – Elementu komunak birgaitzeko erabakiaren, kudeaketaren eta finantziazioaren konplexutasuna. Elementu horiek dira ugariak. – Energiaren prezioaren igoerak "pobrezia energetikoa" egon daiteke sortzen zenbait familian.
Indarrak	Aukerak
<ul style="list-style-type: none"> – Eraikinen parke berri samarra. – Birgaitzeko laguntzen finkapen-maila altua. – Birgaitzea eta eraikin eta hiri-eremuak berritzea ahalbidetzen duen arautegia. – 2010/31/EE eta 2012/27/EB zuzentaraua, eraikinen eragimen energetikoari buruzkoa. – Europar programak, funtsak eta esperientziak egotea. FEDER, INTERREG eta CECODHAS federazioaren barruko hainbat ekimen . – Hainbat programek (enpresa-lehiakortasuneko programa eta Eco-Euskadi 2020 programa) eraikinetan zero energia-balantzerako neurriak finantzatzen dituzte, eta energia berriztagarriak erabiltzea bultzatzen dute. – Birgaitzeko hiri-sozietateen (BHS) eginkizuna. 	<ul style="list-style-type: none"> – Birgaitzearen aldeko interesa, gero eta handiagoa, bai herritarren aldetik, bai administrazioaren aldetik. – EAEko eraikin-parkea berritzen egon beharko lukeen esku-hartze premien diagnostikoa oinarritutako jardueri lehentasuna ematea. – Birgaitzeko Hirigintza Sozietateak daudela aprobetxatu, horiek izanik herritarrengandik hurbilen daudenak. – Ingurumen eta energia jasangarritasuneko irizpideak aplikatzea birgaitze-lanetan eta eraikinetan. – Energiaren prezioak gora egiteak energia hobetzearen inguruko jardueretikiko pertzepzioa bultzatzen du. – ESCO edo energia-zerbitzuetako enpresak (behar bezala orientatuta eta egungoa baino erregulazio arinagoarekin) parke zaharkituko energia birgaitzeko lanen finantzatzaile bihurtu litezke. – Birgaitzeko politikak eta neurriak ekonomia suspertzearekin eta enplegua sortzearekin lotu. – Eraikinen energia-ziurtapenak eta ikuskapen teknikoak baliagarriak izan daitezke jardueri lehentasuna emateko tresna gisa. – FEDER, URBAN, CECODHAS Housing Europe nahiz URBACT. – Energia berriztagarrien arloan, EBren finantziazio-lerroak aurreikusten dira ELENA, Hiri Adimentsuak (Smart Cities...) eta Interreg programen kargura, eta BEI nahiz BERD Europako erakundearen kargura.

8.5 Administrazioen arteko koordinazioa

Ahuleziak	Mehatxuak
<ul style="list-style-type: none"> - Dagokien erakundeek estatistika-informazioa homogeneizatu beharra. - EAEn etxebizitzari buruzko legerik ez egotea; horrek, dispertsioa sortzen du maila gutxiagoko arauetara dagokienez. - Sailen arteko koordinazio eza. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hipoteken betearazpenen eta betearazpen-prozeduren kopuruari buruzko informazio eza. - Zerga- eta etxebizitza-politiken arteko deskoordinazioa; erabaki prozifikloak hartzen dira kontrazifikloak hartu beharrean. - Iruzurra babeseko etxebizitzaren erabilera. - Etxebizitzaren fiskalitatea arautzeko eskumena Foru Aldundiek dute, baina ez dute eskumenik etxebizitzan.
Indarrak	Aukerak
<ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitza-plana lantzearen ardura orain Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailarena da. Orain arte, berriz, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Kontseilaritzarena zen. Oraingo egoerak arlo sozialeko politika sektorialekin koordinatzea ahalbidetzen du. - Lurralde-antolamenduko politika eta hirigintza-kultura sendoa. - Etxebizitzaren inguruko plataforma kooperatibo bat egotea, beste plataformetan parte hartzeko aukerarekin (Udapan, GeoEuskadi, eta abar). - Badira etxebizitzaren inguruko politikan baliabideak optimizatzea helburu duten programak; Berrikuntza Publikoaren Plana (BPP), besteak beste. Planeko finantziario-lerroen helburua da lehiakortasun eta kudeaketa publikoa hobetzea, eta etxebizitzaren arloan gobernantza berri baterantz abiatzea. 	<ul style="list-style-type: none"> - Etxebizitzaren inguruko politika gizarte-alokairurantz, birgaitzerantz, birsortzerantz eta hiri-berrikuntzarantz birbideratzea. - Testuinguru ekonomiko zaila eta administrazioen aurrekontu-doiketak; neurri berritzaileak sortzea ahalbidetzen du, erabilgarri dauden baliabideekin. - Etxebizitza babestuko eskatzaileek, Etxebiden inskribatuta duten herritarrei egindako inkestaren arabera, etxebizitza babestua eskuratzeko dauden zerrendak bateratzea onesten dute; adostasun-maila handien duen neurria da. - Europako hainbat programek (ELENA eta URBACT, eta horien sare diren SUITE eta EFECTIVO, kasu) hiri-gobernantza, eta, etxebizitzaren arloan, hirien arteko esperientzien trukaketa hobetzea dute helburu, eta tokiko politikak garatzeko tresnak eta aukerak ematen dituzte.