



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

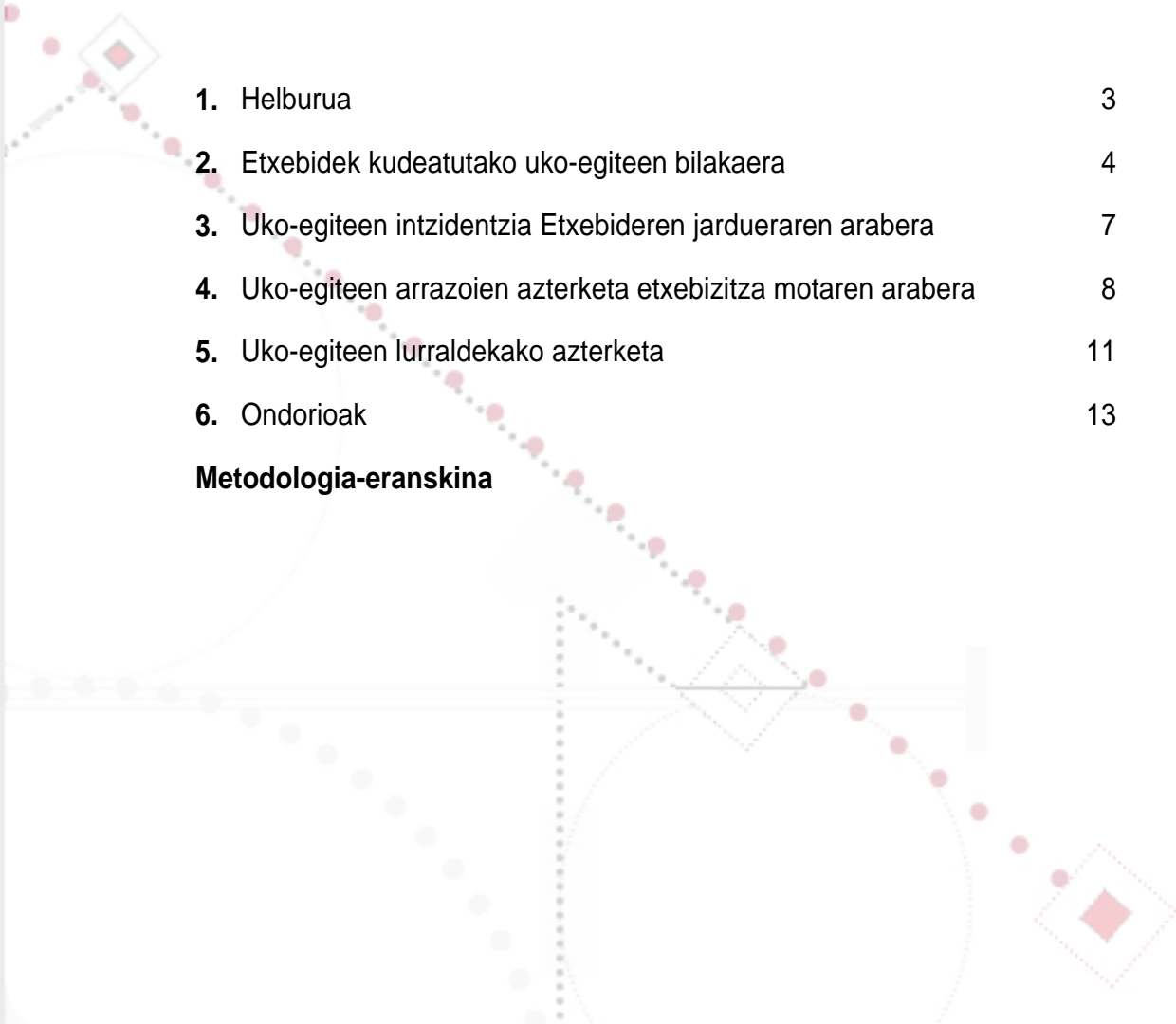
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Uko-egiteei buruzko txostena: 2005-2013ko magnitude nagusiak





Aurkibidea

- 
1. Helburua 3
 2. Etxebidek kudeatutako uko-egiteen bilakaera 4
 3. Uko-egiteen intzidentzia Etxebideren jardueraren arabera 7
 4. Uko-egiteen arrazioen azterketa etxebizitza motaren arabera 8
 5. Uko-egiteen lurraldekako azterketa 11
 6. Ondorioak 13

Metodologia-eranskina

1. Helburua

Krisialdiak EAEn izan duen eragina medio, azken urteetan nabarmen egin du gora etxebizitza babestuen esleipenei uko egiten dietenen kopuruak, eta gauza bera gertatzen ari da Bizigune eta ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) alokairua sustatzeko programetan ere.

Arazoaren azterketan eta ezaugarritzean sakontzea erabaki du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak, eta asmo horretara bideratu du txostena, izan ere, Etxebidek etxebizitzak banatzeko eta esleitzeko aurrera daramatzan prozesuen eraginkortasunari eragiten baitio.

Txostena lantzeko prozesuan erabaki denez, 2. atalean 2005 eta 2013 urteen arteko uko-egite kopuruaren bilakaerari buruzko ikuspegi orokorra sartu da, eta baita ere etxebizitza motaren araberakoa.

Hirugarren atalean uko-egiteen intzidentzia maila aztertu da, ekitaldiak eta programa motak alderatuta, eta propio sortutako ratioa erabili da horretarako. Eranskinean azaldu da adierazle hori kalkulatzeko modua.

Laugarren atalean, berriz, azken urteotan izan den uko-egiteen gorakada azaltzen duten hainbat arrazoiren berri jaso da, eta bosgarrenean lurraldekako azterketaren hastapen sintetikoa egin da.

Bukatzeko, azken atalean egiaztapen batzuk bildu dira txostenaren ondorio modura.

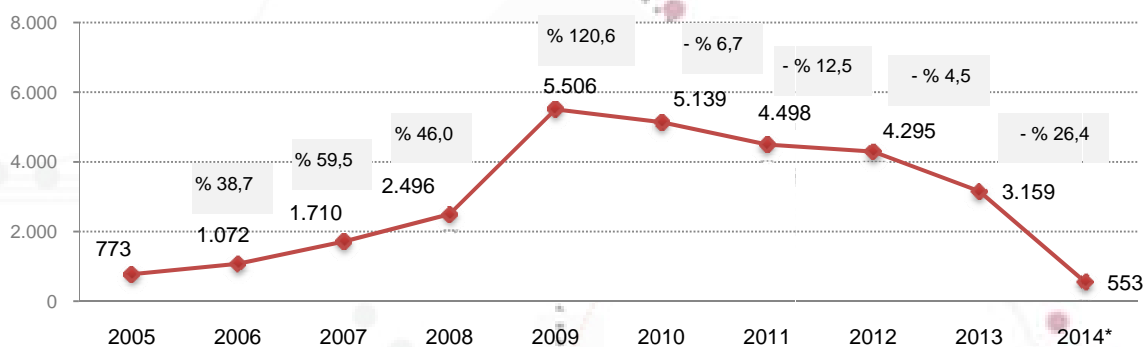
2. Etxebidek kudeatutako uko-egiteen bilakaera

Joan den hamarkadaren erdira aldera esleitze-prozesuetan antzematen ziren uko-egiteen maila nahiko apala zen. 2005 eta 2009 urteen artean poliki-poliki handitzen joan zen uko-egiteen kopurua, eta azken urte horretan iritsi zen aztertutako aldiko maila gorenera.

Horrela, 2009an, krisi ekonomikoaren hasierak gogor eragin zion etxebizitza babestuen onuradun den biztanleriari eta gorakada nabarmena izan zen uko-egiteen urteko bolumenean (2009an guztira 5.506 uko-egite izan ziren). Horrenbestez, uko-egiteen urteko hazkunde-tasa % 120,6koa izan zen 2009an, aurreko urtearekin alderatuta.

Hurrengo urteetan ere krisialdiak eragin handia izan du etxebizitza babestuen esleipendunengan, baina neurri txikiagoan. 2010etik aurrera eutsi egin zaio urteko uko-egiteen bolumen nabarmenari (4.000tik gorakoa 2012 arte). 2013an, berriz, azken urteetako urtetik urterako jaitsiera handiena eman da (- % 26,4).

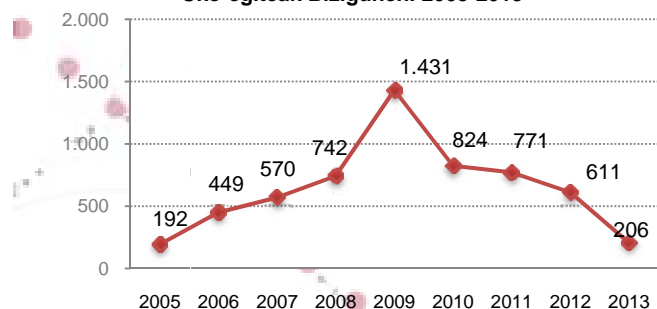
Uko-egiteen kopurua guztira eta urteko aldakuntza-tasa 2005-2014 aldian



*2014ko uko-egiteen datuak behin behinekoak dira, igarotako hilabeteen arabera.

Hurrengo grafikoetan etxebizitza eta programa motaren arabera uko-egiteen azterketaren xehetasunak agertzen dira, eta bilakaera-patroia azaltzeko orduan Bizigune programak eta esleitutako eraikuntza berrietako etxebizitza babestuek duten garrantzia erakusten da.

Uko-egiteak Bizigunen. 2005-2013

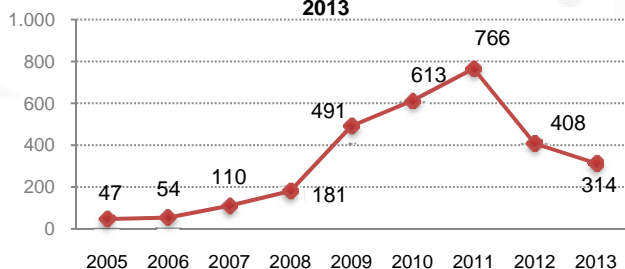


2007-2009 aldian hazkunde garrantzitsua izan ondoren, gaur egunera arte iraun du etxebizitza babestuaren esleitze-prozesuen gainean krisialdiak duen eragin negatiboak.

Eraikuntza berriko etxebizitza babestuen esleipenen kasuan, uko-egiteen bolumena maila altuetan egon da 2009an gorakada handia izan eta 2.862 uko-egite gertatu ondoren.

2010etik aurrera izandako urteko batez besteko erregistroak krisialdiaren aurreko mailetatik gora kokatu dira, argi eta garbi. Horrela, 2010 eta 2013 artean, urteko batez besteko uko-egiteek (2.358) laukoiztu egin dituzte 2005 eta 2008 artean izandakoak (564 uko-egite urtean).

Uko-egiteak erosketako BOE erabilietan. 2005-2013

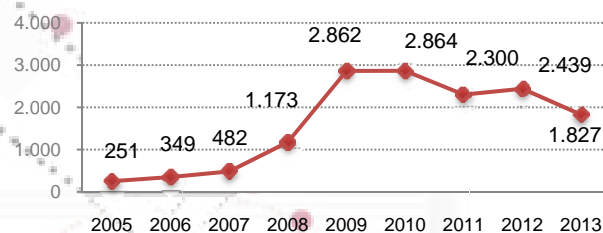


2009ko krisiaren aurrean, Bizigune da uko-egiteen hazkunde-tasarik handiena duen programetako bat.

Bizigune programan, uko-egiteen bolumena asko hazi zen 2009an, 1.431 uko-egite izatera iritsi arte, 2008an izandakoen bikoitza.

2010etik aurrera, apaldu egin da uko-egiteen bolumena eta 2013an nabarmen egin du behera, 2005eko maila ingurura iritsi arte.

Uko-egiteak erosketako BOE berrietan. 2005-2013



Erabilitako etxebizitzaren esleitzeetan izandako uko-egiteen bolumenak gora egin zuen 2011n, baina ondorengo urteetan nabarmen egin du behera.

2008 eta 2011 artean agerikoa da uko-egiteen ugaritzea, 2011n 766ra iritsita. Magnitude hori 2007aren aurretik izandakoa baino 15 aldiz handiagoa da.

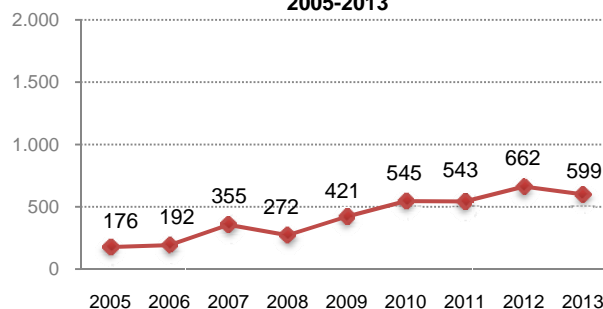
2012 eta 2013 artean nabarmen egin du behera urteko uko-egiteen kopuruak, baina 2005-2008 aldiaren baino nabarmen handiagoa da oraindik ere.

Etxebizitza sozialetan uko-egiteen hazkunderako joera apalagoa da 2008 eta 2011 artean.

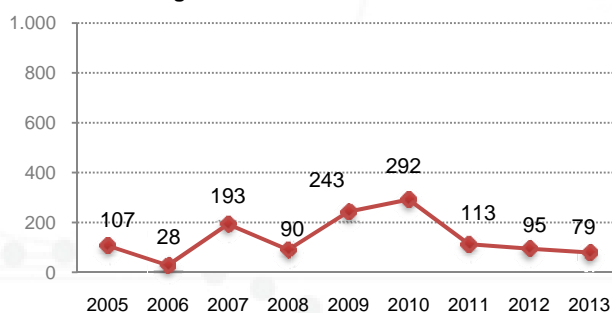
Etxebizitza sozialaren kasuan, uko-egiteen bolumenak hazkunde apalagoa izan du krisialdiko urteetan.

Nolanahi ere, 2008tik aurrera, etxebizitza sozialetan uko-egiteen goranzko joera antzeman da, eta krisialdiaren aurretik izandako mailak askogatik gainditu dira.

Uko-egiteak alokairuko etxebizitza sozialetan.
2005-2013



Uko-egiteak alokairuko BOE-etan. 2005-2013



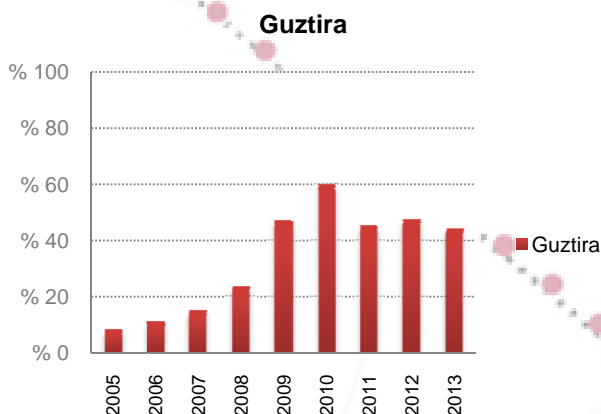
Etxebizitza sozialarekin gertatutakoaren antzera, alokairuko Babes Ofizialeko Etxebizitzen (BOE) kasuan krisiak eragin txikiagoa izan du uko-egiteen kopuruan, gainontzeko motekin alderatuta.

Alokairuko BOE-ei erreparatuta, ez dirudi krisiaren eraginak gainontzeko etxebizitza babestuen motetan izan duen bilakaera eman denik horietan.

2009tik aurrera izandako uko-egiteen igoera ez da gainontzeko motetan bezain handia. Halere, 2009an eta 2010ean ere urteko uko-egiteetan gorakada nabarmena eman da (urteko 200 uko-egiteen maila gaindituta).

3. Uko-egiteen intzidentzia arabera Etxebideren jardueraren

Etxebidek kudeatutako etxebizitzetan izandako uko-egiteen guztizko ratioaren bilakaera. 2005-2013 (ez dira sartu BIZIGUNE eta ASAP)



Erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuak pairatu du uko-egiteen eraginik handiena krisiaren etorrerarekin.

2008. urtera arte ia ez zen uko-egiteen intzidentziarik erosketa-erregimeneko etxebizitzetan esleipendunen artean, alokairuko etxebizitzetan arazoa zen hori.

2005ean erosketa-erregimeneko hogeitun kontratutik uko-egite bat izan zen, eta 2013an, berriz, proportzio hori hamar aldiz handiagoa da.

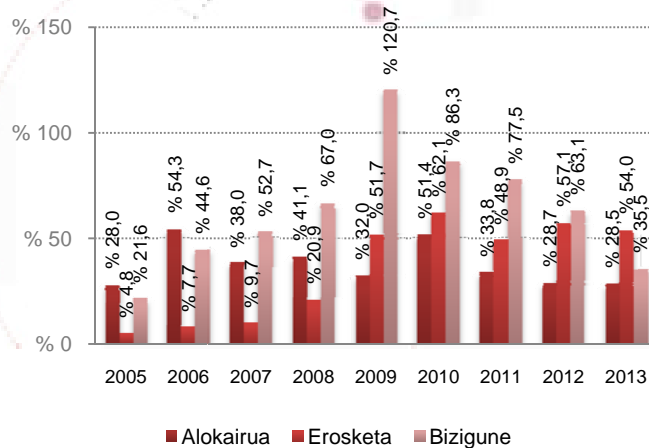
Krisiaren aurreko bilakaera-patroian (2005-2007) ikusten da erosketako kontratuetan ematen ziren uko-egiteen ehunekoa alokairukoena baino lau, bost edo sei aldiz txikiagoa zela. 2009an inflexio-puntua ikusten da, erosketa-erregimeneko uko-egiteen ehunekoak alokairukoena baino gehiago baitu lehen aldiz; 2012an eta 2013an bikoiztu ere egiten du.

2009an, biztanleria onuradunaren gaineko uko-egiteen intzidentzia mailaren jauzi kualitatiboa eman da.

2008 eta 2009 artean bikoiztu egin da esleitutako etxebizitzetako uko-egiteen lagunen ehunekoa. Adierazle horrek % 23,3 egin du gora 2008an eta % 46,9 2009an.

Uko-egiteen ratioa 2010ean iritsi da bere goreneko maila historikora (% 59,7). Sinatutako 10 kontratuko 6 uko-egite izan dira ekitaldi horretan. Hurrengo urteetan ere eutsi egin zaio uko-egiteen intzidentzia nabarmenari etxebizitza babestuen esleitze-prozesuetan.

Uko-egiteen ratio osoaren bilakaera, ekitaldiko eta sinatutako kontratu mota bakoitzeko (ez da ASAP sartzen)¹

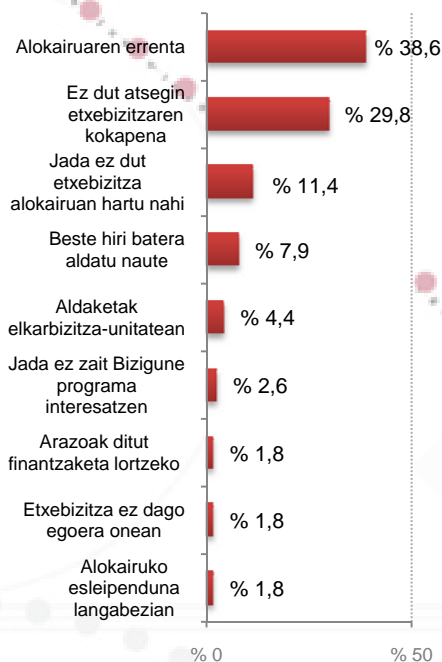


¹ASAP programari dagokionez, 2012aren amaieran jarri zuten abian eta urte horretan 3 uko-egite izan ziren EAEn; 2013an, berriz, uko-egiteen guztizko kopuruak sinatutako kontratuena hiru aldiz gehiago izan zuten (103 uko-egite eta 30 kontratu sinatuta).

4. Uko-egiteen arrazoien azterketa etxebizitza motaren arabera

Atal honetan, 2013an izandako uko-egiteen arrazoien garrantzi erlatiboa laburbildu da, etxebizitza mota kontuan hartuta.

Uko egiteko arrazoiak Bizigunen. 2013



Finantzaketarik eza da etxebizitza babestuaren esleitzeari uko egiteko arrazoiak lau kasutik hirutan.

Eraikuntza berriko etxebizitza babestuetan izan diren uko-egiteen % 77,2 finantzaketa lortzeko zailtasunek eragin dituzte.

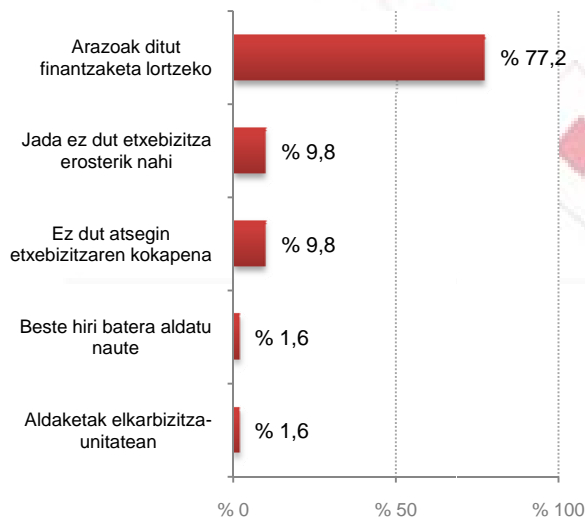
Gainontzeko arrazoiak etxebizitzeari uko egin dieten gutxi batzuek bakarrik aipatu dituzte.

Bizigunen izandako hiru uko-egiteetatik bi etxebizitzaren prezioarekin eta kokapenarekin lotuta daude.

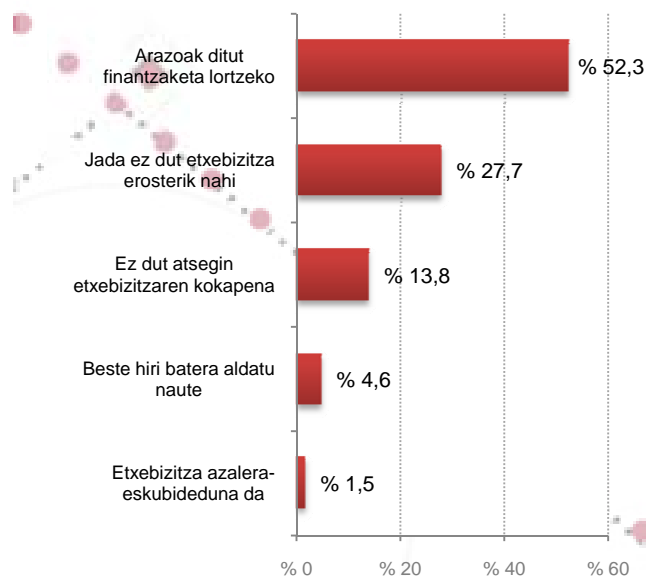
Alokairuaren errenta lehen tokian dago programaren onuradunek uko egiteko dituzten arrazoiak sailkapenean (uko-egiteen % 38,6).

Gehien aipatu den bigarren faktorea etxebizitzaren kokapena da (% 29,8), eta gainontzeko arrazoiak pisu askoz txikiagoa izan dute onuradunen erantzunetan.

Uko egiteko arrazoiak erosketako BOE berrietan. 2013



Uko egiteko arrazoiak erostetako BOE erabiltetan. 2013



Era berean, finantzaketarik eza da erabiltako etxebizitzari uko egiteko arrazoi nagusia.

Etxebizitza berrietan bezala, erabiltako etxebizitzetan ere uko-egiteen kasu gehienetan erabakigarria izan da finantzaketa eskuratzeko zailtasuna (% 52,3).

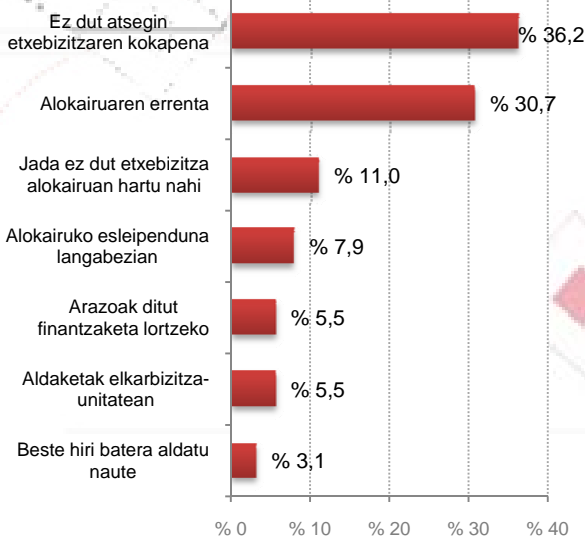
Baina etxebizitza berrien kasuan ez bezala, erabiltakoei uko egiteko arrazoiaren artean pisu espezifiko esanguratsua dute bestelako arrazoi batzuek, hala nola, etxebizitza erosteko interes faltak (% 27,7) edo etxebizitzaren kokapenak (%13,8).

Etxebizitza sozialari dagokionez, kokapena da uko egiteko erabiltzen den argudio nagusia.

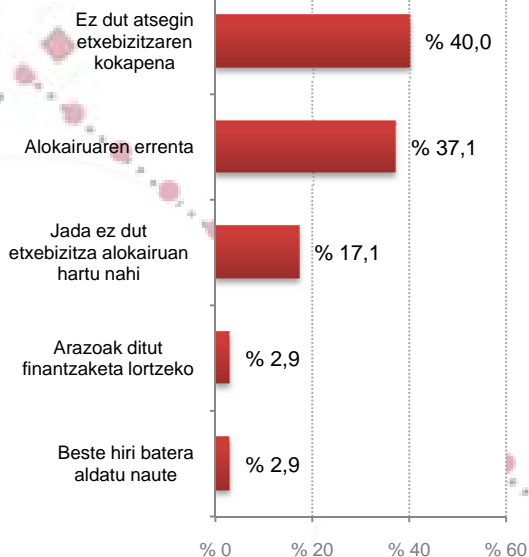
Kokapena (% 36,2) lehen tokian dago etxebizitza sozialei uko egiteko arrazoiaren sailkapenean.

Beste etxebizitza motetan ez bezala, badirudi faktore ekonomikoa (alokairuaren errenta eta finantzaketa) ez dela funtsezko aldagaia etxebizitza sozialei uko egitea azaltzeko orduan.

Uko egiteko arrazoiak alokairuko etxebizitza sozialetan. 2013



Uko egiteko arrazoiak alokairuko BOE-
etan. 2013



Alokairuko BOE-en kasuan, kokapena eta alokairuaren prezioa daude uko-egiteen arrazoen sailkapeneko lehen tokietan.

BOE esleipendunen artean ere kokapena da uko egiteko arrazoi nagusia (% 40,0).

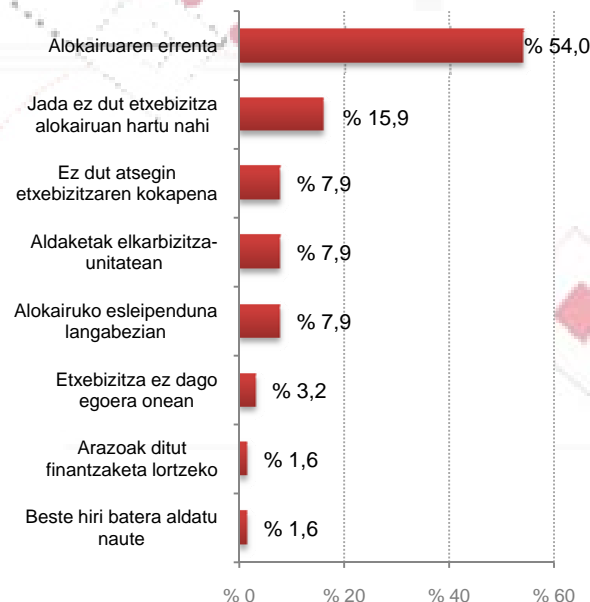
Kasu horretan, alokairuaren errentak (% 37,1) etxebizitza sozialen kasuan baino garrantzi erlatibo handiagoa du.

ASAP programa berrian alokairuaren errenta funtsezkoa da uko-egiteak azaltzeko orduan.

Alokairuaren errenta da programaren onuradun izateari uko egiten dioten gehienek aipatzen duten arrazoa (uko-egite guztien % 54,0).

Gainontzeko faktoreek, berriz, garrantzi erlatibo txikiagoa dute.

Uko egiteko arrazoiak ASAPen. 2013



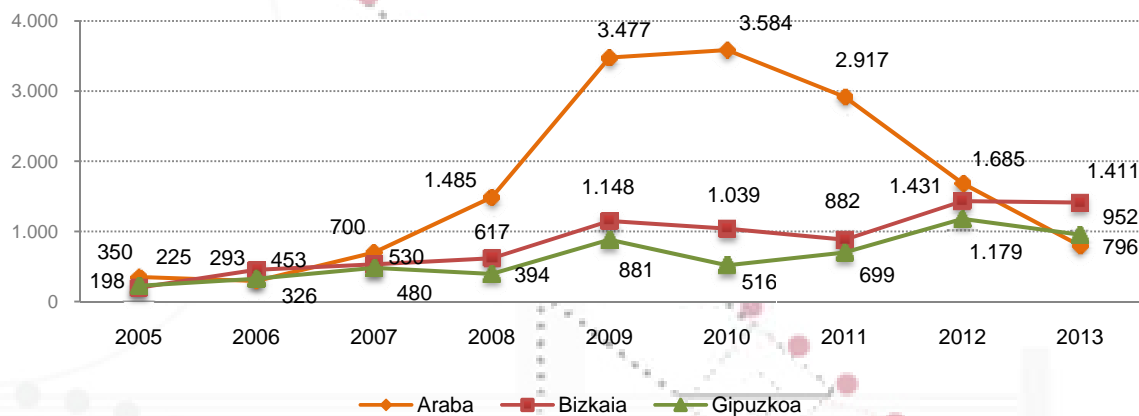
5. Uko-egiteen lurraldekako azterketa

Arabaren 2007-2009 aldian izandako uko-egiteen gorakada handiaren ondorioz hazi da, neurri handi batean, EAEko uko-egiteen guztizko kopurua.

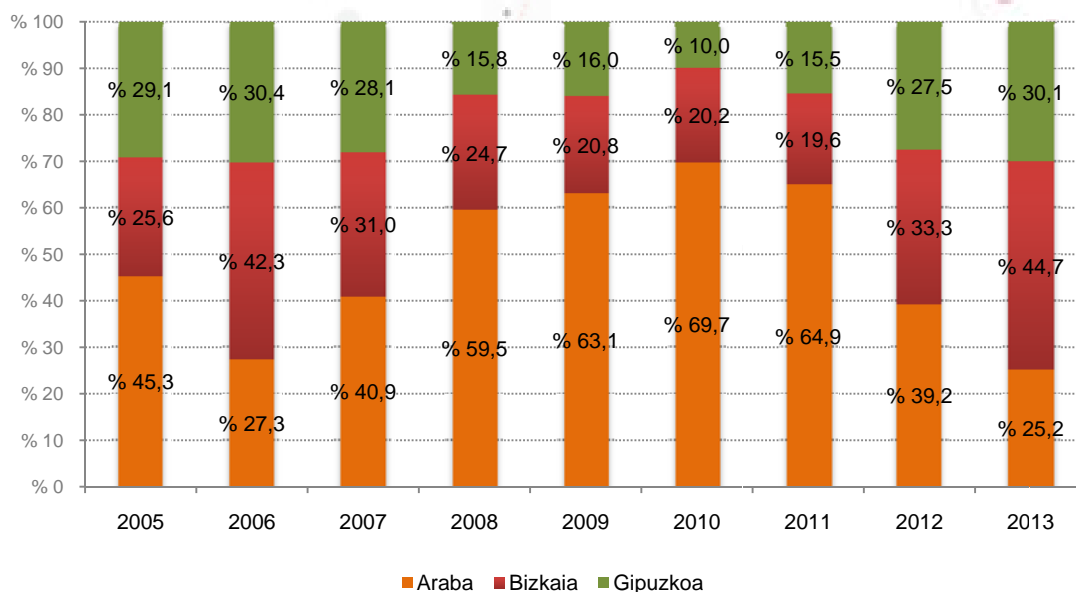
Bi urte eskasetan (2007-2009) sei aldiz handitu da Araban uko-egiteen kopurua. Gainontzeko lurraldeetan hazkundera askoz apalagoa izan da. Gorakada handi horren ondoren, 2010ean EAEn izandako uko-egiteen % 70 inguru Araban jazo dira.

Baina 2012tik aurrera joera nabarmen aldatu da lurraldekako bilakaeran, eta Bizkaia da orain uko-egiteen ehunekoaren zatirik handiena duena, % 45 2013an; Araban % 25 erregistratu dira.

Uko-egiteen bilakaera Lurralde Historiko bakoitzean. 2005-2013



EAEko uko-egite guztien gaineko ehunekoak Lurralde Historiko bakoitzean. 2005-2013



2011 arte, sinatutako kontratuen gaineko uko-egiteen intzidentzia maila handiena Araban erregistratu da.

2009 eta 2011 artean sinatutako kontratu guztiak kontuan hartuta, Araban izandako uko-egiteen intzidentziak nabarmen gaitzen ditu gainontzeko lurraldeetakoak.

Intzidentzia maila hori inoizko handiena izan da Araban 2010ean eta 2011n (% 100etik hurbil). Hau da, sinatutako kontratu bakoitzeko uko-egite bat izan da.

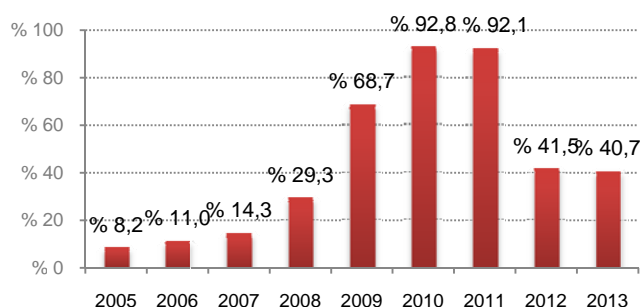
2012an eta 2013an Bizkaia nabarmendu da uko-egiteen intzidentzian.

2012tik aurrera nabarmen egin du behera Araban uko-egiteen intzidentziak, eta gora, berriz, Bizkaian (2012an sinatutako kontratu guztien % 68,5).

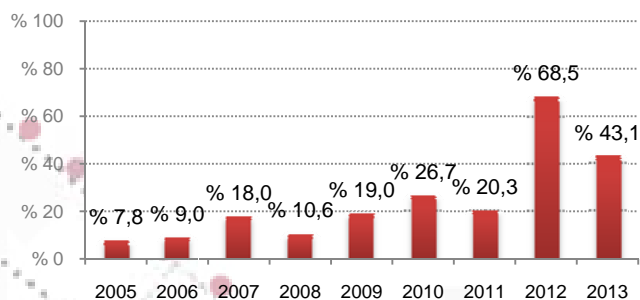
2013an sinatutako kontratu guztiak kontuan hartuta % 52koa izan da uko-egiteen ehunekoa Gipuzkoan.

Gipuzkoan ere nabarmen hazi da uko-egiteen intzidentzia 2012an eta 2013an, azken ekitaldi horretan % 52,0ra iritsita. Ehuneko horrek lurraldean 2008-2011 aldian jasotako erregistroak bikoiztu ditu.

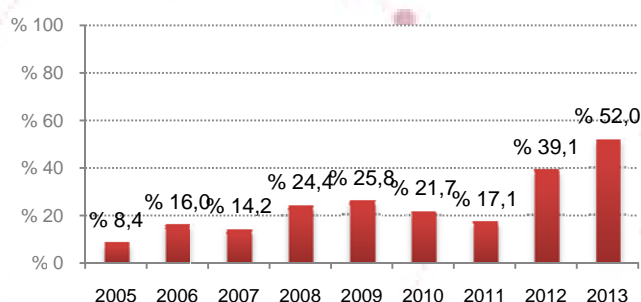
Uko-egiteen ratioa Araban. 2005-2013



Uko-egiteen ratioa Bizkaian. 2005-2013



Uko-egiteen ratioa Gipuzkoan. 2005-2013



6. Ondorioak

Krisi ekonomiko eta finantzarioaren hasierarekin eta horrek etxebizitza babestua eskatzen duten kolektiboetan izan duen eraginaren ondorioz, Etxebiden nabarmen egin du gora uko-egiteen kopuruak. 2009an 5.506 uko-egite izan ziren guztira, 2008an baino % 120,6 gehiago. Magnitude hori benetan deigarria da, izan ere, 2006 arte uko-egiteen kasuak mila pasatxo ziren EAEn.

Uko egiteko faktore eta arrazoi nagusiak aztertuz gero, krisiak eragindako faktore ekonomiko eta finantzarioen garrantzia egiaztatuta da, bai erosketen kasuan eta baita alokairukoetan ere.

Horrela, etxebizitza erosteko finantzaketa eskuratzeko zailtasuna da etxebizitza babestuen esleipendunen artean uko-egiteak ugaritzearen arrazoi nagusia. Sustapeneko programen onuradunen kasuan, alokairuaren errenta da, neurri handi batean, Bizigune eta antzeko programetan izandako uko-egite ugarien arrazoi nagusia.

Uko-egiteen kopurua eta Etxebideren jarduera (sinatutako kontratuen kopuruaren bidez neurtua) erlazionatzen dituen ratioari esker, sinatutako kontratuen kopuruak urte bakoitzean izandako uko-egiteen bolumenean duten eragina albora daiteke ekitaldietako bilakaeraren azterketan.

Ratio hori aplikatuta, krisiak Etxebiden izena emanda duten pertsonen kolektiboetan duen eragina berretsi da; 2008 eta 2009 artean bikoiztu egin da esleitutako etxebizitzaren bati uko egin dioten onuradunen ehunekoa, sinatutako kontratu guztiak kontuan hartuta. Adierazle hori % 23,3koa zen 2008an, eta urtebetean % 46,9ra igo zen.

2010eko ekitaldian goia jo du uko-egiteen intzidentzia mailak EAEn, % 59,7ra iritsita: urte horretan sinatutako 10 kontratuko 6 uko-egite izan ziren. 2010etik aurrera ere, uko-egiteen intzidentzia mailari eutsi egin zaio, sinatutako kontratu guztiak kontuan hartuta, eta 2011 eta 2013 artean % 40ko tasa gainditu da. Ratio horiek aise gainditu dituzte 2009. urtea baino lehenagoko mailak.

2011ra arte EAEn izan den uko-egiteen hazkunde nabarmena Araban gertatu da batez ere (urte horretan 3.500 uko-egite izan ziren bertan, EAEn guztizkoaren % 70). Araban sinatutako kontratuen gainean uko-egiteek izan duten intzidentzia maila tasa oso altuetara iritsi zen 2010ean eta 2011n (% 90etik gora).

Haatik, 2012tik aurrera arazo horrek Bizkaian izan du intzidentziarik handiena: urte horretan sinatutako kontratuen % 68,5koa izatera iritsi da (1.431 uko-egite).

Metodologia-eranskina

2. atalean xehetasunez azaldutako uko-egiteen guztizko kopuruaren bilakaeran eragina izan du, beste faktore batzuen artean, ekitaldi bakoitzean sustatutako etxebizitzaren askotariko bolumenak. Sustatutako etxebizitzaren kopurua zenbat eta handiagoa izan orduan eta handiagoa da uko-egiteen kopuru potentziala.

Horregatik, adierazle edo ratio sintetikoa sortu da, "jardueraren faktorea" isolatzeko xedearekin, modu horretan uko-egiteen intzidentzia sakonago aztertu ahal izateko.

Txostenaren 3. eta 5. atalean azaltzen da uko-egiteen kopurua eta Etxebidaren jardura erlazionatzen dituen adierazle sintetiko horrekin lotutako informazio garrantzitsuenak.

$$\text{Uko-egiteen ratioa} = \text{Uko-egiteen kopurua} / \text{Sinatutako kontratuen kopurua}$$

Horren bidez, modu homologatuan aldera daiteke uko-egiteek aztergai diren ekitaldietan izan duten magnitudearen garrantzi erlatiboa.