



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

actualidad

2020



tendencias



# Etxebizitza politika European pandemia garaian

Housing Europe Elkarrizketa  
2021eko maiatzaren 12a



## ETXEBIZITZA POLITIKA EUROPAN PANDEMIA GARAIAN

### ELKARRIZKETA

#### 1. *Elkarrizketatuaren profila*

- Izena: Alice Pittini
- Erakundea: Housing Europe
- Kargua: Ikerketako zuzendaria
- Profila:
  - Housing Europe Etxebizitza Publiko, Kooperatibo eta Sozialen Europako Federazioa da. 1988tik 46 federazio nazional eta erregionalek osatzen dute sarea, eta 43.000 etxebizitza hornitzaile biltzen dituzte 25 herrialdetan. Elkarrekin 25 milioi etxe inguru kudeatzen dituzte, Europar Batasunean dauden etxebizitzaren %11 gutxi gorabehera.
  - Alice Pittinik 10 urte baino gehiagoko esperientzia profesionala du etxebizitza sozial eta eskuragarriaren esparruan, eta Europako Etxebizitzaren Behatokia zuzentzen du, azterlan konparatiboak, gaikako txostenak eta artikuluak koordinatuz. Gainera, Housing Europe-ren lan politikoari aholkularitza estrategikoa emateaz eta "Etxebizitzaren egoera Europar Batasunean" izeneko bi urteko txostena bezalako azterlanak egiteaz arduratzen da. Aurretik, ELGAN lan egin zuen ekonomista eta politika-analista gisa, eta etxebizitza eskuragarriari buruzko datu-base bat sortu zuen.

#### 2. *Etxebizitzaren egoera Europan eta pandemiaren eragina*

- **Zure ustez, zein da etxebizitzaren egungo egoera Europar Batasunean? Etxebizitza al da gizarte-arazo nagusietako bat Europan? Zergatik?**  
 Europa etxebizitzaren eskuragarritasun-krisi bati aurre egiten ari zen Covid-19aren pandemia gertatu aurretik. 2019an, etxebizitzaren kostuengatik gehiegizko esfortzuaren tasa %9,4koa zen biztanleria osoarentzat, baina %35,4ra igotzen zen diru-sarrera txikiko pertsonen artean, eta alde handiak zeuden herrialdeen artean. Era berean, etxerik gabeko pertsonen kopuruak gora egin du Europar Batasunean, eta zifrak etengabe igo dira estatu kide gehienetan azken hamarkadan.

Pandemiaren bezperan, munduko finantza krisiaren ostean, etxebizitzaren merkatuak indarberrituta zeuden eta etxebizitzaren prezioak oso azkar ari ziren gora egiten Europako herrialde gehienetan. Eta, are garrantzitsuagoa dena, etxebizitzaren prezioaren hazkundeak etxe gehienek diru-sarreraren igoera gainditzen jarraitzen zuen, eta fenomeno hori handitu egin da azken urteotan,

batez besteko diru-sarrerak dituztenei ere eragin baitie, batez ere langile gazteenei.

Alokairuek ere gorakada nabarmenak izan zituzten, nahiz eta fenomeno hori, neurri handi batean, eskaera handiko hiri eta guneetan kontzentratu den. Horrez gain, iraupen laburreko alokairuak ugaritu egin ziren Europako hiriburu askotan eta helmuga turistikoetan, online alokairu-plataformen hazkundearen laguntzarekin.

Aldi berean, eta hori oso larria da, alokairu publikoko eta sozialeko etxebizitzaren proportzioak, oro har, behera egin du hamarkadetan zehar EBn, eta, ondorioz, asebate gabeko etxebizitza-beharrak erronka garrantzitsua ziren pandemiaren aurretik.

- **Testuinguru horretan, zein izan da pandemiaren eragina? Okerrera egin al du egoerak, biztanleek etxebizitza eskuragarri bat eskuratzeko edo mantentzeko zailtasun handiagoak izateari dagokionez?**

Esan dudan bezala, pandemiaren aurretik ere bazegoen etxebizitzaren eskuragarritasun-krisia, baina Covid-19ak indartu egin du etxebizitza egokiak eta eskuragarriak izatearen garrantzia, eta are argiago utzi du etxebizitzaren kostuaren eta kalitatearen inguruko arazoak ez direla iraunkorrak. Horrek erakusten du pandemiak nola balio izan duen etxebizitzaren eta bizi-baldintzen arloko desberdintasunak areagotzeko. Ondorioz, abian den pandemiak agerian utzi ditu etxebizitzaren arazo iraunkorrak, hala nola kalitatea eta eskuragarritasuna.

Pandemiaren hasierak, halaber, etxebizitzaren baldintzetan eta osasunaren eta ongizatearen arteko loturetan jarri du arreta, bai eta etxebizitzaren baldintza txarrek pertsonak zenbait gaixotasunetara nola eraman ditzaketen ere, hala nola estresera eta isolamendu sozial eta ekonomikora. Ildo horretan, herrialde batzuetan hilkortasun-tasa handiagoak antzeman dira, aldi baterako bitokietan bizi diren etxerik gabeko pertsona gehien dauden eremuetan eta etxebizitza sozial gutxien dituzten eremuetan. Era berean, osasun fisikoko edo mentaleko arazoak adierazi dira, etxean lekurik ez egotearekin edo konfinamenduan egotearekin lotutakoak. Bereziki, adinekoen osasuna mehatxupearan egon da, hainbat gradutan, pandemiaren garaian, etxebizitza independenteetan edo ostatu kolektibo espezializatuetan bizi izan diren arabera.

- **Gaur egungo krisiak gehien kaltetu dituen gizarte-talde jakin batzuk ikusi al dira? Zeintzuk? Talde berriak arriskuan al daude? Zein da haien profila?**

Azkenaldiko joerek etxebizitza sozial eta eskuragarriak behar dituzten pertsonen kategoria berriak erakusten dituzte. Bereziki, merkatu pribatuan etxebizitza bat eskuratzeko finantza-baliabide nahikorik ematen ez duten enpleguak dituzten klase ertain-baxuko pertsonak. Gainera, gizarte-taldeak, hala nola guraso bakarreko familiak, bi seme-alaba edo gehiago dituzten bikoteak, lan prekarioak dituzten pertsonak, administrazio publikoaren ardurapeko adingabeak, ezintasunak dituzten pertsonak eta adin handiko gizonak dira etxebizitzarako laguntzak eskatzeko orduan ohikoenak.

Joera horien ondorioz, etxebizitza sozialen eskaria handitu egiten da, eta, gainera, gizarte-zerbitzuak eta enplegu-zerbitzuak dibertsifikatu egin behar dira jada etxebizitza sozialetan bizi direnentzat. Etxebizitza sozialen sektoreak belaunaldi gazteenen etxebizitza-aukeren murrizketari ere erantzun behar dio, alokairuen eta etxebizitzaren prezioen igoerari aurre egin behar baitiote, bai eta lan-merkatuan ezegonkortasun handiagoa izateari ere.

### **3. Krisiari erantzun politikoak**

- **Nola erreakzionatzen ari dira Europako gobernuak egoera berriaren aurrean? Zer neurri mota aplikatzen ari dira pandemiak etxebizitzarekin lotutako beharretan duen eraginari aurre egiteko?**

Herrialde gehienek azkar erantzun zioten krisiari, neurriak hartu zituzten etxebizitza ahulei laguntzeko eta jendeak etxea galtzeko zuen arriskua arintzeko, diru-laguntzak emanez eta etxegabetzeak eta alokairu-gehikuntzak debekatuz. Elkartasun sozialeko sareen babesaz gain, hipoteken titularrak eta maizterrak babesteko neurri espezifikoak sartu ziren. Herrialde gehienetan, larrialdietarako laguntzak izan ziren etxegabetze-prozedurak etetea, alokairuen eta hipoteken ordainketak aldi baterako etetea eta, kasu batzuetan, zerbitzu publikoen ordainketak luzatzea. Gobernu gehienek, estatukoak zein tokikoak, neurri espezifikoak hartu zituzten konfinamenduan etxerik gabeko pertsonak hartzeko.

Hala ere, neurri horietako asko aldi baterakoak izan ziren, eta litekeena da bat etortzea munduko pandemiak etxebizitzaren kostuei aurre egiteko duen gaitasunean izandako ondorioekin, batez ere krisialdian enplegua edo diru-sarrerak galdu zituztenentzat. Izan ere, kasu batzuetan neurri horiek ezabatu egin dira jada.

- **Eta Europar Batasuna? Zer neurritan dago etxebizitza Batzordearen erantzun-politiken lehentasunen artean? Aplikatzen ari al dira politika espezifikokoak/larrialdikoak Batasunean? Kontuan hartzen al da etxebizitza EBko berreskuratze-planetan?**

Pandemiak aldaketa handia eragin du EB mailako erantzunean, 2007/08ko munduko finantza-krisiaren ondorioekin alderatuz gero. Orain, "EBko Egonkortasun eta Hazkunderako Legearen" elementu nagusiak etenda geratu dira aldi baterako, eta horrek esan nahi du estatu kideek zorra erabil dezaketela larrialdi-neurrietan eta berreskuratze-planetan inbertitzeko. Gainera, EBk politika fiskalak eta monetarioak malguagoak egin ditu Covid-19aren pandemiari aurre egiteko, eta esparru berri horrek etxebizitza sozial eta eskuragarrietan inbertitzen lagundu beharko luke. Horrela, estatu kideek orain leku gehiago dute Gizarte Eskubideen Europako Zutabea (EPSR) aplikatzeko, maizterren/egoiliarren diru-sarrerak babesteko, ongizate-politiken eta etxebizitza sozialean inbertitzearen bidez.

Gainera, Europako Parlamentuak berriki eskatu die Batzordeari eta estatu kideei EBn inbertsioa handitzen jarrai dezatela etxebizitza sozial, publiko, energetikoki eraginkor, egoki eta eskuragarrietan, eta etxebizitza-gabeziaren eta bizitegi-bazterketaren aurkako borrokan. Ildo horretan, Legebiltzarrak inbertsioak eskatu ditu EBren finantzaketa- eta kohesio-mekanismoen bidez (adibidez, Eskualde Garapeneko Europako Funtsa, Bidezko Trantsizioko Funtsa, InvestEU, ESF+, Horizonte Europa eta Next Generation EU); bereziki, Berreskuratze eta Erresilientzia Mekanismoa, Koronavirusari Erantzuteko Inbertsio Ekimena (CRII) eta Koronabirusari Erantzuteko Plus Inbertsio Ekimena (CRII+). Modu erabakigarrian, Legebiltzarrak eskatu du aurrerapen sozialeko planak sar daitezela "susperraldi eta erresilientzia" plan nazionaletan, EPSRaren printzipioak nola aplikatuko diren eta inbertsio sozialak non zuzenduko diren deskribatuko dutenak, etxebizitza sozialeko inbertsioa barne.

Azkenik, EBk Green Deal bere printzipio gidari bihurtu du, eta, beraz, bidezko trantsizio energetikoak eta higiezinaren parkearen deskarbonizazioak gune nagusi bat izan beharko lukete datozen urteetan.

- **Housing Europeko kide diren erakundeak Covid-19ko larrialdiaren eraginekin lotutako ekimen/programa berriak garatzen ari al dira?**

Orain arte, pandemiak hainbat modutan eta gradutan eragin die etxebizitza sozialen hornitzaileei. Hala ere, elementu komun bat da etxebizitza publikoen, sozialen eta kooperatiben hornitzaileak mobilizatu egin zirela beren maizterrei

eta komunitateei laguntzeko, eta neurriak hartu zituztela egoiliarrekin harremanetan egoteko, bereziki kalteberenekin edo isolatuenekin, etxeak galtzeko arriskutik babesteko.

Gainera, oro har, eta herrialdeen arabera aldeak badaude ere, pandemiaren "lehen olatuan" askok 2020ko martxo-apirilean aurreikusi zuten etxebizitza-ekoizpenaren murrizketa ez da espero zen neurrian gauzatu; izan ere, sektorea, eraikuntza-enprekin eta kontratistekin lankidetzan, gai izan da obrak azkar berrabiarazteko moduak asmatzeko, langileen osasuna eta segurtasuna errespetatzeko eta, egoiliarren kasuan, segurtasuna errespetatzeko. Sektoreak etxebizitza berriak hornitzen jarraitzeko ahalegina egin du, eta, aldi berean, parkea berritu du.

Pandemiak bultzada handia eman zion sektoreari digitalizaziorantz, eta aurrerapen azkarra eragin zuen egoiliarrei lineako zerbitzuak emateko, banda zabala eta beste azpiegitura digital batzuk hedatzeko, etxez etxeko bisita birtualak egiteko eta etxebizitza-elkarte eta -kooperatibetako egoiliarren lineako bilerak egiteko.

#### 4. *Europako higiezinaren egoera hurrengo etorkizunean*

- **Zer egoera aurreikusten duzu etxebizitzaren egoerari dagokionez Europan, pandemia amaitu ondoren? Gauzak "normaltasunera" itzuliko dira denbora gutxian edo epe luzera ondorioak izango ditu higiezinaren merkatuan?**

Epe ertain eta luzera gertatuko dena da une honetan gakoa. ELGAK adierazten duen bezala, Covid-19k epe luzera izango duen eragina une honetan aurreikustea zaila da. Etxebizitzaren ikuspegitik, gakoa izango da diru-sarreretan izango duen eragina; izan ere, horrek are gehiago larriagotu dezake eskuragarritasunaren arazoa biztanleriaren zati handi batentzat.

Gure ekonomietan inpaktu negatiboa aldi baterako arazoa baino ez da izango, ala gure gizarteei luzaroan eragingo dien arazoa? Nola eragingo dio Europan aurreikusitako pobrezia eta desberdintasunen hazkundeak etxebizitza egokia eskuratzeari? Galdera horiek eta beste batzuk erantzuteke dauden bitartean, bada ziurtasun bat forma hartzen hasia dena: gizarte-zerbitzuen eskari handiagoa, eta, bereziki, etxebizitza sozialarena. Baditugu zenbait herrialdetan etxebizitza eta, bereziki, etxebizitza sozial premia handiak daudela erakusten duten frogak, asebetetzen ez direnak, eta litekeena da fenomeno hori areagotzea, Europak behar dituen etxebizitzak eraikitzeko eta berritzeko ahaleginak areagotu ezean.

- **Zein izan behar da EBren politiken zeregina panorama berrian?**

Urtarrilaren 21eko ebazpenean, Europako Parlamentuak Batzordeari eta estatu kideei eskatu zien etxebizitza EPSRaren Ekintza Planaren giltzarrietako bat izan zedin; eta Batzordeari eskatu zion "EBn estrategia integratu bat premiaz gara zezala etxebizitza sozial, publiko, bereizi gabeko eta eskuragarriaren arloan, eta esparru bat sor zezala agintari nazionalak, eskualdeak eta tokikoak kalitatezko etxebizitza irisgarri eta osasungarri guztien hornikuntza bermatu ahal izan zezaten". Horrek esan nahi du, EBren tratatuan erkidego-mailan etxebizitza-gaietan jarduteko legezko eskumenik ez dagoen arren, eta estatu kideak eta eskualdeetako eta tokiko agintariak etxebizitza-politikaren arduradun nagusiak izaten jarraitzen duten arren, funtsezkoa dela EBn diseinatutako politiken koherentzia bermatzea, bai eta estatu kideei etxebizitza sozial, kooperatibo eta publikoaren aldeko politikak sustatzea ere.

- **Eta zer gertatzen da Housing Europe-ko erakundeen paperarekin Covid-19aren osteko agertokian?**

Esan berri dudan bezala, badirudi etxebizitza sozial eta eskuragarrien beharra hazi baino ez dela egingo datozen urteetan. Horregatik, etxebizitza sozialetan eta eskuragarrietan inbertitzeak lehentasuna izan behar du politika publikoentzat, eta ekonomia suspertzeko ahaleginen zutabe nagusia izan behar du. Etxebizitza sozialak eraikitzeke eta berritzeke inbertsioak susperraldi ekonomiko iraunkorrago eta inklusiboago baten funtsezko zati izan daitezke, herrialdeek susperraldi ekonomikorako bidea marrazten duten heinean, Covid-19aren ondoren.

Horrek indartu egin beharko luke etxebizitza publiko, kooperatibo eta sozialen hornitzaileen zeregina, etxebizitza horiek ematen laguntzeko orduan; bestela, etxebizitza seguru, eskuragarri eta egoki bat eskuratzeak aparteko garrantzia duen une batean hainbeste etxeren irismenetik kanpo egongo lirateke. Etxebizitza berri eskuragarriak eraikitzea eta etxebizitza-parkea berritzea dira Covid osteko buru-hausgarriaren funtsezko elementuak.

Bestalde, pandemiak gogoeta sakona eragin du sektore osoan diseinuaren ikuspegiari eta eremu komunaren funtzionaltasunari buruz. Orain onartzen da etxebizitza "onek" berdeguneak edo balkoi irisgarriak behar dituztela. Etxeko lanaren eta telelanaren lehentasunetan aurreikusitako aldaketak lan egiteko, ikasteko eta jolasteko espazio bereziak sortzea ere eskatuko du. Aldi berean, jendeak etxean denbora gehiago eman ahala, eraikinen energia-

errendimendua arduradun politikoek joratu beharreko premiazkoagoa bihurtuko da. Gauza bera gertatzen da digitalizazioarekin, pandemiarekin nabarmen bizkortu baita eta, ziurrenik, gero eta garrantzitsuagoa izango baita.