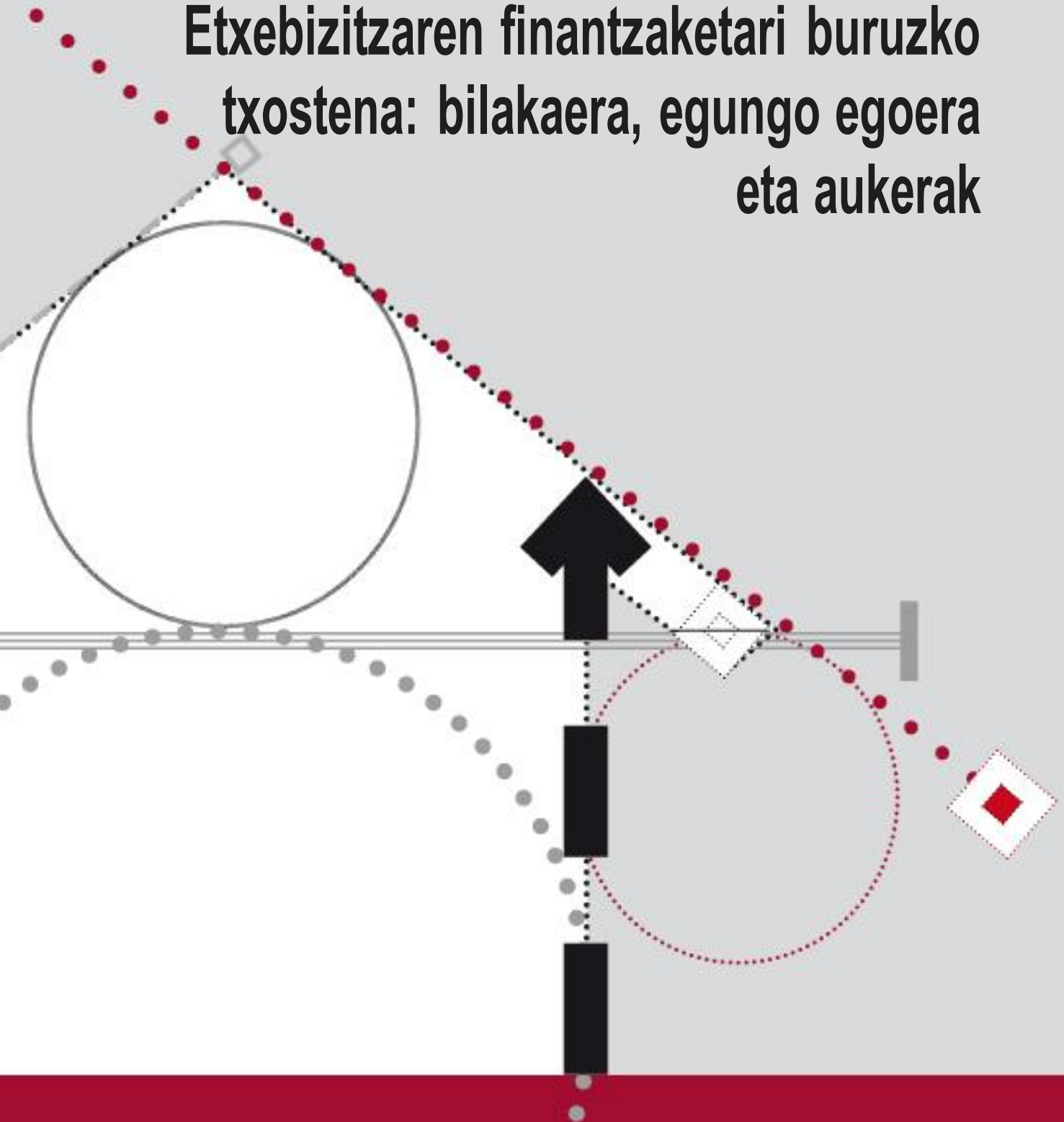




ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Etxebizitzaren finantzaketari buruzko txostena: bilakaera, egungo egoera eta aukerak



Aurkezpena

EAEen etxebizitzaren finantzaketari buruzko txostenaren kapituluaren eskema eta Estatu osoarekiko alderaketa zehaztuko da ondoren. Txostena bi atal edo kapitulu nagusitan egituratzea interesekotzat jotzen da:

- Etxebizitzaren finantzaketarekin lotuta dauden adierazle nagusi batzuk aurkezten ditu lehenengo kapituluak. Horrela, 2007-2008tik gaur egunera arte etxebizitzaren finantzaketarako funtsezkoak diren adierazle nagusiek izan duten bilakaera aurkezten da, besteak beste: interes-tasen dinamika, kreditu-bolumenaren bilakaera, etxebizitza eskariaren bilakaera, eta baita hipoteka-jarduera eta familien finantza-ahaleginean duen eragina ere.
- Aurreko kapituluaren aurkeztutako esparru kuantitatiboari begiratu osagarria eskaintzean datza bigarren kapituluak. Horretarako, prospekzioa egin da hainbat funtsezko eragileengandik, besteak beste:
 - Hipoteka-merkatuko kuota handiena hartzen duten EAEko finantza-erakunde nagusiak.
 - Banku etikoarekin lotutako finantza-erakundeak.
 - Gizarte-eduki garrantzitsua duten proiektuak bultzatzearen alde azaldu diren eragile sustatzaileak, besteak beste, erabilera lagatzeko kooperatibak edo antzekoak.
 - Bankuen kontsumitzaileak edo erabiltzaileak ordezkatzeko dituzten elkarteak.
 - Foru-ogasunetako arduradunak.

Azkenik, azken kapituluak txostenaren ondorioak jasotzen ditu.

1.- EAEn etxebizitzaren finantzaketaren funtsezko adierazleak

1.1. Finantzaketari buruzko testuinguru-ikuspegia EAEn eta Estatuan

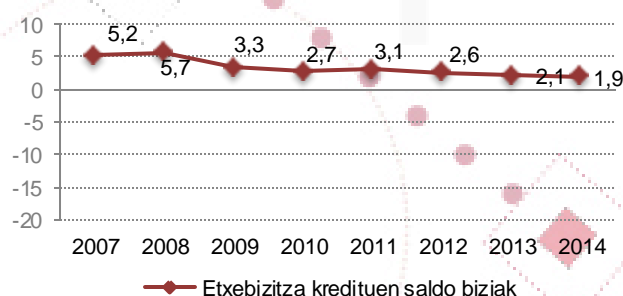
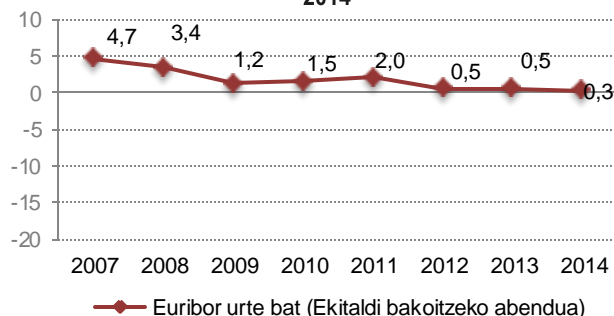
2007an dezelerazio ekonomikoaren lehenengo susmoak hautematen hastean, politika monetario hedatzailea bultzatu zuen Europako Banku Zentralak, eta horrek erreferentziako interes-tasak murriztea ekarri du, %0 inguru kokatuz. Bi urte eskasetan (2007-2009) erreferentziako tasak zorrotz murriztu dira (% 4,7 2007. urtean eta % 1,2 2009. urtean).

2009tik 2014ra luzatu da politika monetario hedatzaile hori. Hartara, politika hedatzaile hori 7 urtez mantenduz, atzeraldian dagoen EBaren ekonomia bultzatzeko zuen jarduteko tarte agortu du Banku Zentralak.

Euribor %0 inguruan kokatzen bada ere, hipoteka-kreditu berrien tasa efektiboa 2009. urteaz geroztik ez dela murriztu da bereziki garrantzitsua txosten honetarako.

Horrela, finantza-erakundeen bitartekotzarako tarte gehitu da, hipoteka-kreditua eskuratzeko irizpideak gogortzen diruen politika aplikatzen zuten bitartean, hurrengo kapituluan zehazten den bezala.

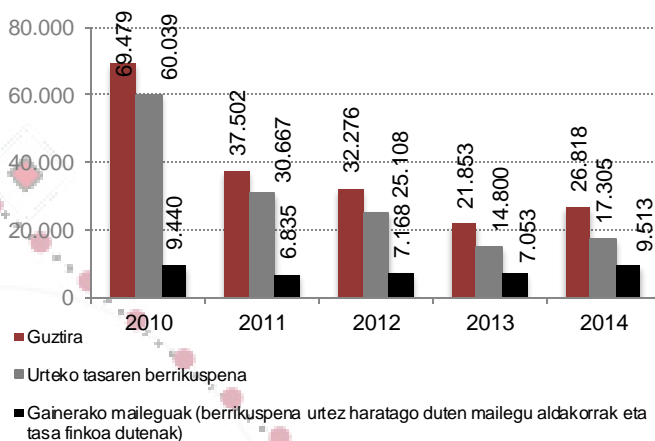
Interes-tasen bilakaera Estatuan eta EBean 2007-2014



Iturria: Espainiako Bankua

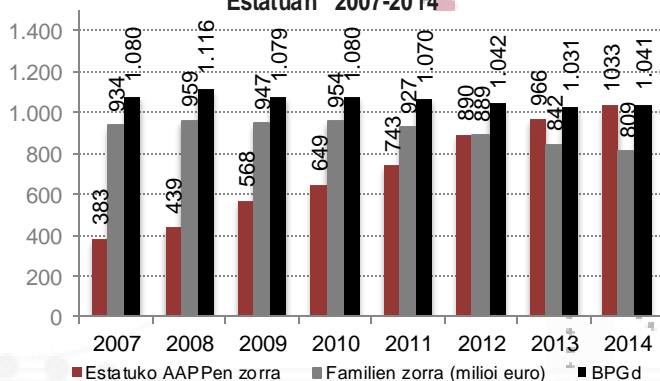
Finantza-krisiaren eta ondorengo atzeraldiaren ondorioz, etxebizitza erostera bideratutako kreditu-bolumena % 61 murriztu da Estatuan 2010. urteaz geroztik. Jaitsiera gogor hori urtean behingo berrikuspena barnean hartzen duten mailegu aldarokrek biltzen dute; hau da, etorkizunean igoerak jasan ditzaketanak, politika monetarioak interes-tasak igotzen baditu, datozen urteetan posiblea dirudenez.

Etxebizitza eskuratzeko FFEE-ek familiei emandako urteko kreditu-bolumena 2010-2014



Iturria: Espainiako Bankua

Zorpetzearen bilakaera: zor publikoa eta pribatua Estatuan 2007-2014

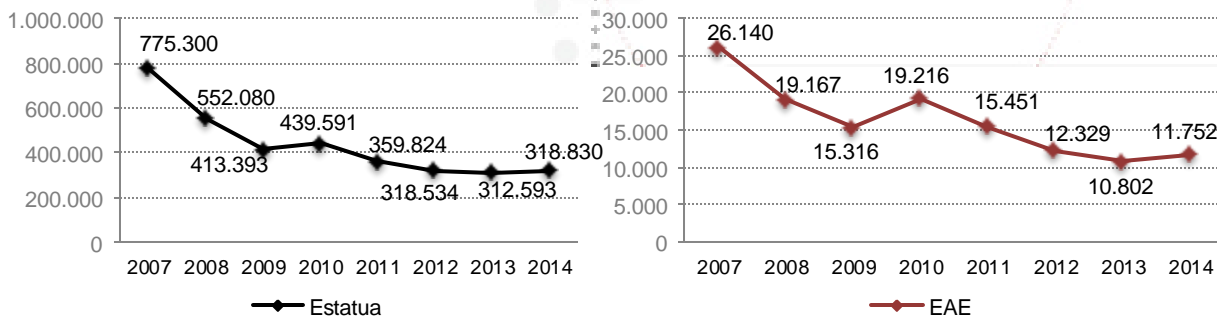


Iturria: Espainiako Bankua

1.2.- Etxebizitza-merkatuaren eta -eskariaren bilakaera EAEn

Agertoki makroekonomiko horren aurrean, etxebizitza-merkatuaren jardueraren uzkurdua gogorra ekarri du krisiak; hortaz, EAEn erregistratutako salerosketak murriztu dira 2007. urtearekin alderatuz (-% 55,0 2014. urtean eta -% 58,9 Estatuan).

Etxebizitzaren salerosketa-jardueraren bilakaera EAEn eta Estatuan.



Iturria: Sustapen Ministerioa

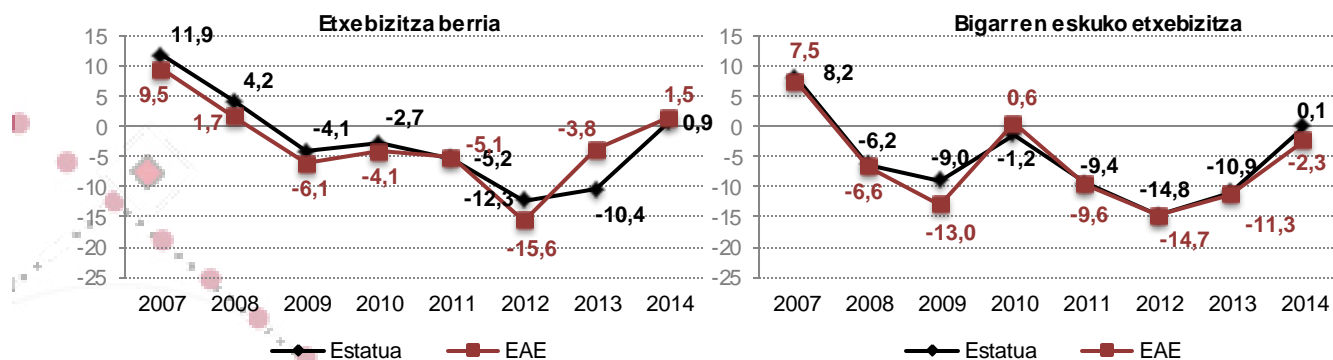
Merkatuaren jardueraren uzkurduarekin batera, etxebizitzaren prezioa jaitsi da ("w" itxurakoa). 2011. urtetik aurrera merkatuko prezioen jaitsierarako joera agerian geratzen da. 2007tik 2014ra etxebizitza erabiliaren prezioek nabarmen behera egin dute (-% 28 EAEn eta -% 26 Estatuan), eta jaitsiera hori bereziki handia izan da etxebizitza berriaren kasuan (-% 42 EAEn eta -% 45 Estatuan).

Hipoteka-kreditua eskuratzeko 2008. urteaz geroztiko aukeren uzkurduraren eta krisi aurreko urteetan eraturako hipoteken amortizazioaren eraginez, familien zor biziak poliki jaitsi da Estatu osoan azken 7 urtetan (% 2ko eritmoan urtez urte). Familien zor-bolumenak Estatu Barne Produktu Gordinaren % 80 gainditzen jarraitzen du 2014an.

Informazio hori EAE mailan edukitzea interesgarria izango litzateke, bereziki, boom urteetan zorpetu ziren familientzako, haien finantza-egoerak euskal ekonomiaren bilakaeran datozen urteetan eduki dezakeen inpaktua dela eta.

Aldi berean, zor publikoa biderkatu da 2008. urteaz geroztik, krisiak familiengan izan duen eragina (langabeziaren iguera, errentaren murrizketa, finantza-erakundeen berregituratzearen kostuak AAPPe gain hartu beharra, etab.) dela eta, diru-sarrerara publikoak jaitsi eta gastua gehitu baitira

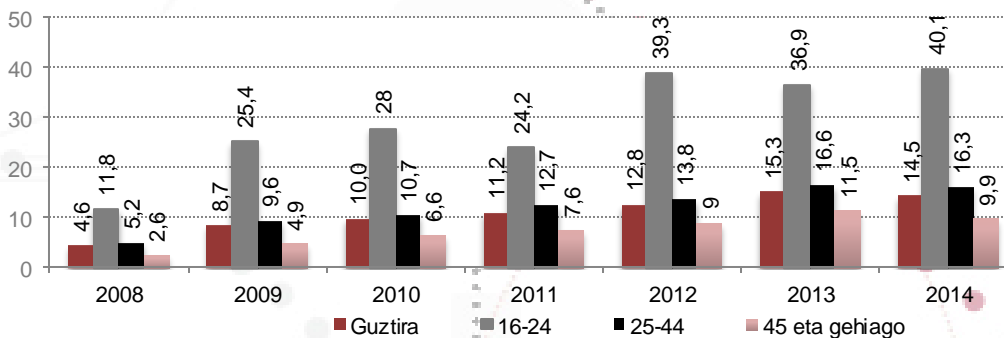
Etxebizitzaren prezioen bilakaera EAEn tipologiaren arabera (urteko aldaketa-tasak)



Iturria: Sustapen Ministerioa

Finantza-krisiak sortutako atzeraldi ekonomikoaren inpaktuak etxebizitza erosteko eskari kaudimendunaren uzkurdua ekarri du. Inpaktua EAEn Estatuan baino txikiagoa izan bada ere, adierazgarria izan da. Langabezia-tasak gehitu dira baita EAEn ere: atzeraldiaren aurreko urteetan % 4-5 inguru kokatzen ziren eta 2014an % 15 erdietsi dute. Krisiaren ondorioak bereziki gogorak izan dira biztanle gazteengan (% 40tik gorako tasak), etxebizitza eskariaren osaketan funtsezko taldea dena, hain zuzen ere.

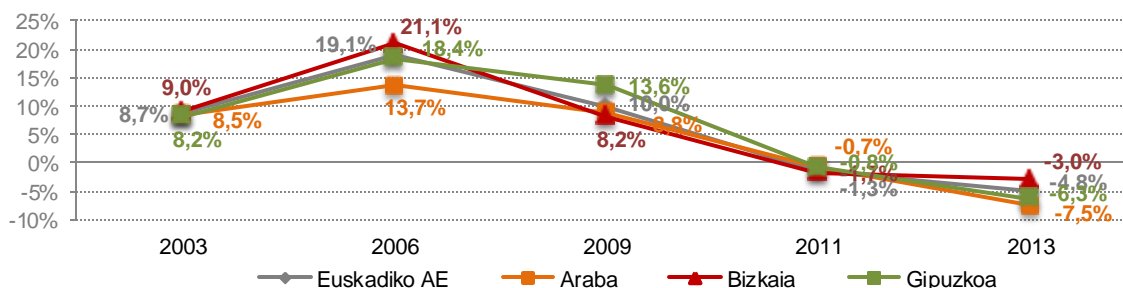
Langabezia-tasak adin-tarte askotarikoaren arabera 2008-2014



Iturria: BJA Eustat

Erosteko ahalmenari dagokionez, krisiaren inpaktua nabarmendu da euskal familiengan. 2009. urteaz geroztik, errenta pertsonalaren jaitzierak % 6 gairatu du balio nominetan, eta KPIren bilakaera aplikatuz gero, beherakada hori % 11 areagotu da balio errealetan.

Familien errentaren bilakaera EAEn (2001-2013 aldaketa-tasak)



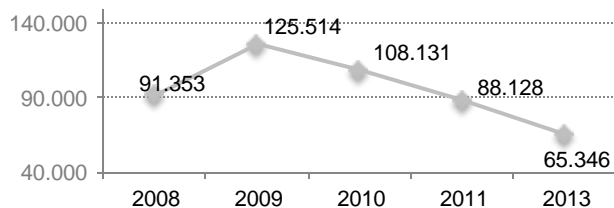
Iturria: Eustat

Familiaren errentaren jaitziera hori bereziki gogorra izan da gazteengan; 2009. eta 2013. urteren bitartean, murrizte tasek % 20 inguruko balioak erdietsi dituzte 30 urtetik beherako gazteen artean, eta balio hori -% 8,5 izan da 30-34 urte bitarteko gazteen artean.

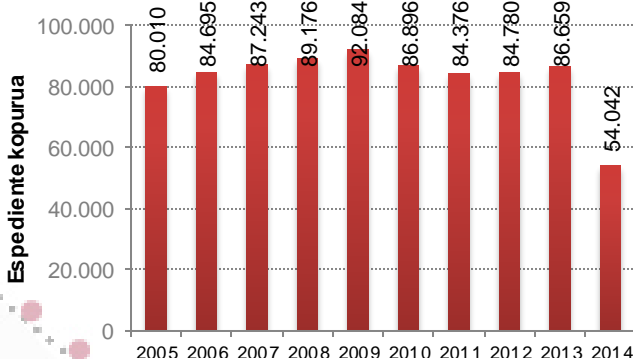
Testuinguru horretan, iturri estatistiko nagusien arabera, etxebizitza-eskaerak EAEn murrizteko joera azaldu du 2009 urteaz gozotik.

Etxebizitza behar duten pertsona guztiei baizik, informazio hori etxebizitza-eskariari dagokiola hartu behar da kontuan, Etxebideren erregistroan egoteko zein, Eusko Jaurlaritzaren EBEIren arabera, lehenengo etxebizitzaren eskatzailea izateko, gutxienezko diru-sarrerak edukitzea eskatzen baitute informazio-iturri biek.

Etxebizitza beharra duten 18 eta 44 urte arteko pertsonak. Bilakaera 2008-2013



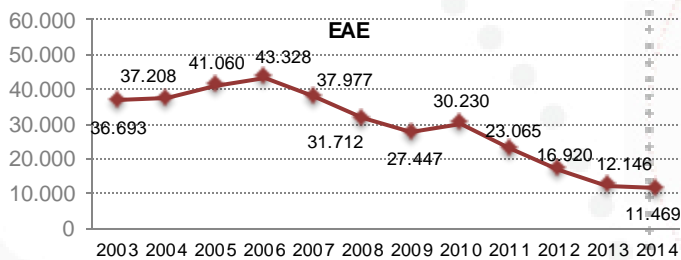
Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak). Bilakaera 2005-2014



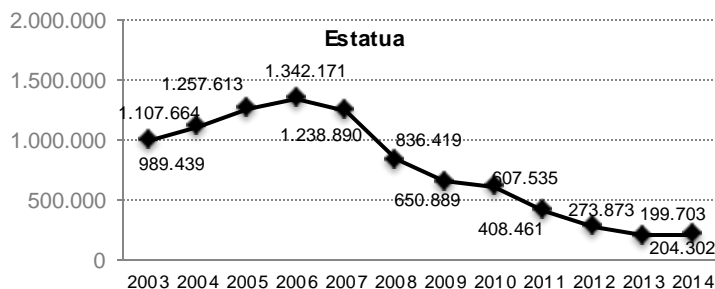
Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

1.3.- Etxebizitzaren finantzaketa-jardueraren bilakaera EAEn

EAEn eta Estatuan eratutako hipoteka kopuruaren bilakaera 2003-2014



Testuinguru horretan, hipoteka-merkatuaren jarduerak bat-bateko jaitziera jasan zuen EAEn zedin Estatuan 2006 urteaz gozotik, hau da, 2008an krisia egiaztatu baino aurreko urteetan. 2006 urteaz gozotik o urteetan segidako jaitzierak gertatu dira eratutako hipoteka kopuruan (EAEn 2010 urteko ekitaldian izan ezik). 2012tik aurrea, joera horren indarra arinduz joan da.

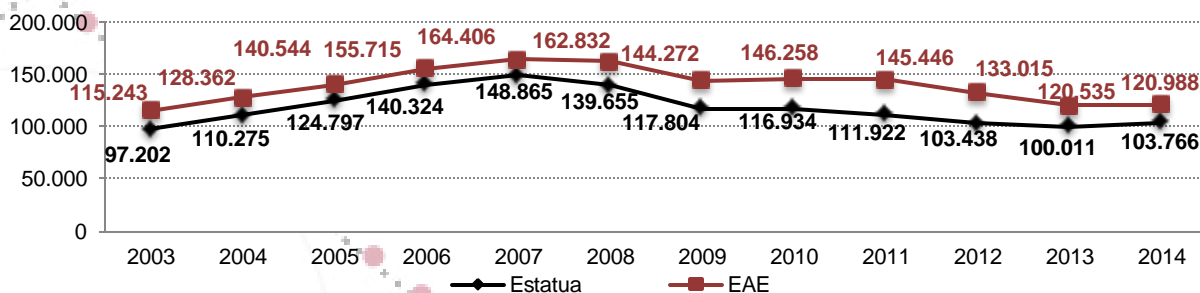


Iturria: EIN

2006-2014 aldiaren zeharreko murrizketa hainbestekoa izan da, non 2006an sinatutako hipoteka guztien % 26 EAEn sinatzen baitziren 2014an; Estatuan, aldiz, jaitziera are eta handiagoa izan da, hortaz, 2014an eratutako hipoteken portzentajea 2006an sinatutako guztien % 15 besterik ez da izan.

Hipoteken kopuruaren murrizketaz gain, etxebizitza erostera bideratutako kreditu-bolumenak jasandako uzkurdura adierazgarria agerian geratu da 2007. urteaz geroztik eratutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren bilakaera aztertzerakoan. 2007ri dagokionez, murrizketa % 26,8 izan da. Estatuaren kasuan, hipoteken batez besteko zenbatekoaren jaitsiera handiagoa da berriro (-% 30,2).

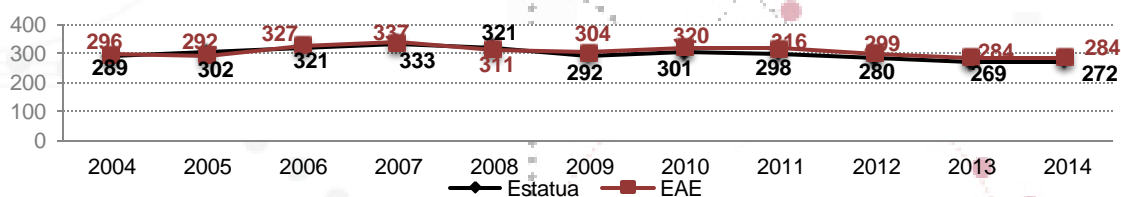
EAEn eta Estatuan eratutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren bilakaera. 2003-2014



Iturria: EIN

2014an eratutako hipoteken batez besteko zenbateko txikiagoa amortizazio-epeak laburtzera bideratu da partzialki. 2007an EAEn eratutako hipoteken batez besteko iraupena 337 hilabetetako (28 urte) bazen ere, 2014an 53 hilabete murriztu da, 284 hilabetetan kokatuz (24 urte inguru), hau da, % 15¹ jaitsi da.

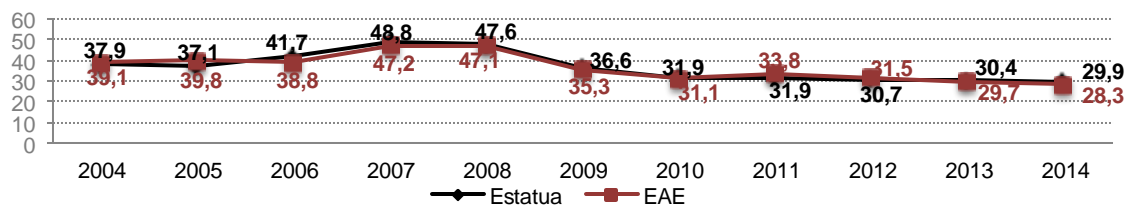
Etxebizitzaren gainean eratutako hipoteken batez besteko iraupenaren bilakaera. EAE eta Estatuak. 2004 - 2014



Iturria: Espainiako Jabego-, Merkataritza- eta Ondasun Higiezinaren Erregistratzaileen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

Ildo horretan, 2014an EAEn eta Estatuan eratutako hipotekak ordaintzeko egin beharreko finantza-ahalegina modu adierazgarrian murriztu da 2007rekin alderatuz (ia 18 portzentajezko puntu).

Eratutako hipoteken soldata-kostuaren gaineko hipoteka-kuotaren bilakaera (finantza-ahalegina). EAE eta Estatuak. 2004-2014



Iturria: Espainiako Jabego-, Merkataritza- eta Ondasun Higiezinaren Erregistratzaileen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

¹ Ia hipoteka guztietan aplikatu ohi den frantses sistemaren kasuan (kuota iraunkorra eta interesen pisu erlatibo handiagoa lehenengo urteetan zehar), epearen murrizketa horrek epe horretan zehar ordaindu beharreko interes-karga osoaren jaitsiera dakar, antzeko interes-tasa baterako.

2.- Egungo egoera, joerak eta aurreikuspenak etxebizitzaren finantzaketa kontuan

Aurreko adierazleek ematen duten ikuspegi integrala abiapuntutzat hartuta, azterketa-prozesua egin da funtsezko eragile batzuei elkarriketa eginez. Adierazleen analisiak ematen dituen diagnostikorako osagarri nagusiak kontrastatzea eta politiken eta etxebizitzaren finantzaketa-praktiken egungo egoera kokatzea izan da helburua.

Galdetuak izan diren eragile-aniztasuna ikusita, haien profilaren arabera sailkatzea erabaki da, ikuspegi partekatuen eta berezko alderdien eta ñabarduren sintesia eskaintzeko asmoarekin.

2.1.- Etxebizitzaren finantzaketa-politika finantza-krisitik gaur egun arte. Erakunde tradizionalen ikuspegia.

Higiezin- eta finantza-krisiaren ondorioz, finantza-sektorea berregituratze-prozesuan dagoela eta, ondorioz, finantza-talde nagusien inguruan biltzen ari dela, bulegoak ixten ari direla eta enplegua murrizten ari dela adieraztean bat datoz EAEko hipoteka-merkatuko kuota nagusia duten **finantza-erakunde tradizionalen** arduradunak.

Europar Bankuak politika monetario hedatzailea abian jarri badu ere, handizkako merkatuan dirua % 0 inguruko prezioan eskaintzea ekarri duena, hori mailegu berrien finantzaketara ez dela eraman konfirmatu dute galdetutako erakundeetako arduradunek.

Banku Zentralak erakunde horiei egiten dizkien kapital-eskakizunak gogortzeak eta baita krisiaren aurretiko urteetan zehar emandako mailegu-zorroaren (partikularrei, kreditu sustatzailea, etab.) eta higiezin zorroaren hondatzeak finantza-marjina handitzera behartu ditu erakunde horiek eta, ondorioz, etxebizitza finantzatzeko kreditu berrien finantzaketa-tasa efektiboek gora egin dute.

Galdetutako erakundeek adierazten dute kreditu-jarduerak behera egin duela kredituaren eskariaren murrizketaren ondorioz, hainbat aldagai direla kausa, besteak beste:

- Higiezin burbuilaren eztanda; horren ondorioz, etxebizitzaren prezioak behera egin zuen eta horrek erosteko erabakia atzeratzea ekarri zuen, zetozen urteetan prezioak jaitsiko zirelakoan zain.
- Aipatu langabezia-tasen eta enpleguaren kalitatearen hondatzea.
- Helburu espekulatiboak dituen eskariaren jaitsiera; erakundeen ustez, epe laburrean saltzeko asmoarekin etxebizitza erosteko helburua zuen hipoteka-eskariaren osagarri adierazgarria zen.

Krisiaren ostean kreditu-politika erabat aldatu zela adieraztean bat datoz erakunde horiek; hortaz, etxebizitza-merkatuaren katearen maila guztietan (lurzorua erostea, etxebizitzaren sustapenaren finantzaketa eta baita partikularren erosketaren finantzaketa ere) finantzaketa eskuratzeko eskakizunak gogortu ziren, ondorengo alderdietara lotutako ikuspegi berria ekarriz:

- Hipoteka-kredituak emateko irizpideen gogortzea: nagusiki, tasatze-balioarekiko % 80tik gainerik maileruak ez ematea, bizitegi-merkatuaren balorazioen balio-galera dela eta.
- Eskatzailearen errenta erabilgarria eta hipoteka-kreditua bat etortzea, oso epe luzeko finantzaketa baitira, non ziklo ekonomikoa aldatuko baita. Lotutako maileruak dakarren ahaleginaren kuotek ez lukete zentzuzko parametroak (errenta osoaren % 35) eta ez litzateke finantzatu behar proiektuaren % 100 (kostua edo tasatzea).

Baldintzen gogortze orokorra zabalagoa izan da kreditu sustatzailearen kasuan. Aspaldian kreditu horiek malgutasun handiagoarekin eman ohi ziren; etapa berri honetan, aldiz, *project finance* gisa hartzen da etxebizitzaren sustapenaren finantzaketa; hortaz, sustatzaileei eskatzen zaie lurzorua jar dezatela proiektuaren ondarezko ekarpen edo gutxieneko "kapital" gisa.

Horrez gain, finantzaketa haren bideragarritasunarekin ondo lotuta egon behar du, eta, agerikoa denez, bideragarritasun horrek aurretiko salmenta kopuru on baten edo komertzializazio adierazgarriaren beharra du. Hortaz, salmenten % 80ko gutxieneko estaldura-tasa eta eraikuntza-fasean zehar erosleak jarraituko direla ziurtatuko duten ekarpenak (azken kostuaren % 20 inguruak) behar dira.

Finantza-erakunde nagusiak bat datoz adieraztean nolabaiteko joera-aldaketa sumatu dutela kreditu-jardueran 2015ean. Edozelan ere, ziklo-aldaketa horren sendotasuna zuhurtziaz hartzeko beharra adierazten dute egungo jarduera-maila apalek. 2015erako, sinatutako hipoteka kopurua % 20 inguru haziko dela aurreikusten dute; 2016rako, aldiz, hazkunde-tasa neurritsuagoak espero dira (+% 15). Epe ertaineko eta luzeko begiratuaren arabera, kreditu-jarduerak krisi aurretik izandako mailak ez direla erdietsiko aurreikusten da.

2.2.- Kreditua eskuratzeko baldintzen gogortzea, kontsumitzailea babesteko elkarteen ikuspuntutik

Kontsumitzailea babesteko elkarteak galdetuta, hipoteka-kredituaren joera-aldaketaren eta gorakadaren ondorioz sortutako agertoki berriari gehiegizko banku-praktikak zabaltzen ari direla azpimarratzen da, kreditua eskatzen duten pertsonen lotura-baldintzak eta berme osagarriak eskatzen ari baitaie.

Kontsumitzaileak kreditua eskura dezan kostua handitzen dute praktika horiek, eta hipoteka-kredituaren interes-tasarekin eta finantza-produktua izateagatik lotuta dituen komisioekin lotutako kostu zuzenean ez da gehitze hori ikusten.

Horrela, diferentzial "murriz" horiei etekina ateratzeko asmoarekin, hainbat aseguru (bizitza-aseguruak edo ordainketa babestekoak) kontrata ditzala, ordainagiriak edo lansaria helbideratzea, pensio-planak kontratatzea edo kreditu-txartelaren bitartez urtean 5.000€tik gora erosketetan gastatzea eskatzen diote bankuek hipotekadunari. Osagarri gisa, bankuen hipoteka berriek % 1,25 eta % 1,95 bitartean dauden diferentzialak eskaintzen dituzte hainbat lotura-produktu kontratatzearen orde, Euribor indizearekiko diferentzial adierazgarria izanik.

Edozelan ere, epe ertainera (epe laburrera Euribor indizeak tasa negatiboak erdietsiko dituela espero da) Euribor indizeak gehikuntzak jasango dituela aurreikusten duen agertokian zera da garrantzitsua: familia hipotekadun gehienei (tasa aldakorra dutenak) kuotak eta horiek dakarten finantza-ahalegina gehituko zaizkie modu adierazgarrian.

Halaber, erakunde horien iritziz bereziki kezkarria da atzeraldiaren aurretiko urteetan hipoteka-zorra egin zuten familien palanka-efektua kentzeko prozesu geldia; garai hartan, interes-tasaren diferentzialak murrizak ziren Euribor indizearekiko eta kreditua emateko finantza-erakundeek ezarritako irizpideak bigunegiak ziren.

2.3. Politika fiskalaren garrantzia etxebizitzaren finantzaketan

Etxebizitzako Behatokiak berriki ekin dio politika fiskalari buruzko analisiari alokairuaren sustapenaren kontuetan; etxebizitza eskuratzearekin ² lotutako gastu fiskalerako hurbilketa konparatua egin da analisi horretan.

Etxebizitza erosteagatik egindako kenkariaren eta ondoriozko gastu fiskalaren garrantzi kuantitatiboa azpimarratzen du egindako analisiak, eta baita horrek dakarren pizgarri indartsua ere, alokairuaren kontra erosketaren alde egiteko, finantza-kostua murriztu baitu eta amortizazio-kuota baliabide publikoekin ordaintzea ahalbidetzen baitu.

Analisi-ildo horretatik, interesgarriztat jo da Foru-ogasunetako arduradunen ikuspuntua txostenean sartzeari, adierazgarri gisa; horrela, ohiko etxebizitzaren finantzaketarekin ³ lotutako finantza-ikuspegi fiskala sartu da.

Erosketarako kenkari fiskala gastu fiskal adierazgarria dela eta aspaldian izan dela konfirmatzen dute arduradun horiek. Hala ere, ia ez dute eraginik etxebizitza-merkatuan; hortaz, haien bitartez, etxebizitza politiketan eraginkortasun eta zuzentasun helburuak lortzera ez da lagundu.

² <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/informazioa/lokalairua-sustatzeko-politika-fiskala-a-ee-etan/r41-ovad02/eu/>

³ Gutxienez hiru urtetako epe jarraituan zehar zergadunaren ohiko bizitokia den etxebizitza gisa definitua. Ohiko etxebizitza ez diren etxebizitzak eskuratzeagatik onura fiskalak aplikatzeko aukera aurreko mendeko 90 hamarkadaren hasieran desagertu zen, baina aurreko araudiaren arabera kenkari hori aplikatu ohi zuten zergadunei mantentzen du zaie.

Erosteagatik egindako kenkaria ez bezala, alokairuaren pizgarri fiskalak ez die merkatuaren gorabehera hainbeste erreparatzen. Hortaz, pizgarri horiek pixka bat igo dira azken urteotan, eta igoera hori hiritarrek alokairuarekiko jokaera-aldaketarekin lotuta dago. Osagarri gisa, alokairuko kenkariak informazio oso baliagarria ematen diote Foru-ogasunari zerga-iruzurraren aurkako borrokan.

Ilido horretan, logika konparatuaren ikuspegitik, etxebizitza erosteagatik eta alokatzeagatik egindako kenkariak buruzko hausnarketa sakona beharrezkotzat jotzen da. Hausnarketaren ondorioz uste daiteke etxebizitza erosteagatik egindako kenkariak ez duela arrazoi sendorik aurrera jarraitzeko; alokairuko kenkaria mantentzea, aldiz, beharrezkotzat jotzen da.

2.4. Banku etikoa eta etxebizitza eskuratzeko eredu berrien finantzaketa

Finantza-arriskua murrizteko ikuspegitik, etxebizitza sustatzeko eredu berriak bereziki interesgarritzat hartzen dituzte finantza-erakundeetako arduradunek.

Azken urteotan, sustapen-formula berriak indartuz doaz; kooperatibak besteak beste, non partikularrak baitira haien jabetzakoak izango diren etxebizitzak eraikitzea sustatzen dutenak. Fenomeno horrek duen garrantzia dela eta, Etxebizitzako Behatokiak txosten monografikoa egin du berriki gai horren inguruan⁴.

Finantzaketa da banku etikoarekin lotutako finantza-erakundeen eginkizunaren muin nagusia, haien estatutuen eta nortasunaren arabera. Erakunde horiek galdetuta, finantzaketa-eredu hori gero eta garrantzitsuagoa dela konfirmatu dute; eredu horrek, irizpide ekonomiko hutsez gain, beste irizpide osagarri batzuk hartzen ditu kontuan etxebizitzaren finantzaketarako.

Horrela, adibidez, EAEko erakunde garrantzitsuenetariko baten kasuan, etxebizitza finantzatzeko politika ondoren aipatzen diren bezalako biztanle-talde espezifikoetara bideratuta dago:

- Jabetza partekatutako etxebizitzak eraikitzeko edo berregituratzeko edo eta elkarlaneko hainbat bizimodu (auto-eraikuntza eta *co-housing*).
- Elkarteak, kooperatibak, hiritar ahulenak laguntzen dituzten fundazioak, bai harreran bai gizarte-alokairuko edo prezio tasatuko ostalua eskaintzean, gizarte-kudeatzaile gisa ari direnak gizarte-etxebizitza proiektuetan, ostatu hutsaz gain, elkarlaneko bizi-moduak garatzea sustatuz.
- Tokiko Administrazioak, sektore pribatuarekin batera (irabazi-asmoa dutenak eta ez dutenak), etxebizitza eskuratzeko laguntzeko, auzo-bitartekotzarako eta ahulen babeserako proiektuak sustatzen dituztenak, askotan mikro-maileguen bitartez.

Etxebizitza berriaren eraikuntza eta sustapen hutsaz haratago doazen proiektuak ditu ardatz erakunde mota horrek. Birgaitzearen eta energia-eraginkortasuna sustatzearen eremuetan finantzaketa bultzatu nahi dute erakunde horiek, ondorengo alderdiei erreparatuz:

⁴ http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/txostena_ikerketak/kooperatibei-eta-boe-en-sustapenari-buruzko-txostena/r41-ovse04/eu/

- Gizarte-erakundeen eta Tokiko Administrazioen etxebizitzak berreskuratzea eta horien energia-eraginkortasuna.
- Sektore pribatuak eskura jarritako etxebizitzak berreskuratzea alokairu tasatuan eskaintzeko eta hiriko zein landako bizi-testuinguruak berreskuratzea.
- Auzokoen erkidegoen aldeko finantza-tresnak garatzea auzoaren harreman ekonomikoak kudeatzeko modu mutualistak garatzeko.
- Ingurumen- eta gizarte-auditoriako irizpideak kontuan hartzea proiektuen finantza- eta ondare-kaudimen tradizionalaren berrikuspenaren aurretiko ebaluazioaren bitartez; pertsona juridiko bezeroen gizarte- eta ingurumen-erantzukizuna eta banku etikoaren⁵ balioak ezagutzea eta partekatzea kontuan hartzea ekarriko du horrek.

Azkenik, lagapen-erregimeneko kooperatiben eta antzekoen kudeaketa ekonomikoa eta finantzarioa egitean espezializatua dauden erakundeek proiektu mota horren laguntza teknikoko prozesuen berezitasunak aipatu dituzte.

Seguruenez denboran zehar luzea (3-4) eta, bazkide sustatzaileen ikuspegi desberdinak bateratzea eskatzen duen heinean, zaila izango den prozesuari ekitea aukeratzen duten pertsonak eta bazkideak laguntzeko orduan ezin dira kudeaketa ekonomikoko eskema klasikoak erabili.

Horregatik, interesgarria da hainbat osagarri eta irizpide ekonomiko eta finantzario identifikatzea, proiektu horiek bultzatzeko eta parte hartzeko orduan.

⁵ Lurzorua berreskuratzeari, hiri-berroneratzeari eta energia-eraginkortasunari dagokionez, proiektuek iraunkortasun maila altua erakusten duten kasuetan interes-tasen murrizketa aztertzen da.

COHOUSING PROIEKTUEN FINANTZAKETARI EKITEKO PRINTZPIOAK ETA IRIZPIDEAK

1. Bazkide kooperatibisten **hasierako ekarpenen beharra** beste sustapen tradizionalen kasuan baino handiagoa da. Bazkide bakoitzaren sustatzaile gisako hasierako jarrerak lehenengo unetik ekonomikoki konprometitua egotea eskatzen du.
2. *Cohousing* proiektu bat gauza dadin osagarririk garrantzitsuena **lurzoruaren**, lursailaren edo lur-zati eraikigarriaren **titulartasuna eskuratzea** da, eta baita **ordainketa-planaren** nahikotasuna ere, lurzoria arrakastaz eskuratzea edo Administrazio lagatzaileak ezarritako erabilera-kanona ordaintzea ahalbidetuko duena.
3. Finantzaketaren zati bat kanpoko baliabideen bitartez egiteko finantza-erakunde baten parte hartzea beharrez gero, hurrengo printzipioak hartuko dira kontuan:
 - Finantza-bideragarritasuneko hasierako planak berezko finantzaketa portzentaje adierazgarria aurreikusi behar du edozein finantza-erakunderekin negoziatzen hasteko eta proiektua bera berma gisa eskainiz.
 - Edozein arrazoiengatik nahikoa ez bada edo, kooperatibaren diruzaintzaren kudeaketa optimizatzeko, kanpoko finantzaketa-bolumen handiagoa erabiltzeko interesa badago, gerta daiteke beharrezkoa izatea berma osagarrietara jotzea.
 - Finantza-erakundeak, lehenengo eta behin, kooperatibak sozietate gisa eskaini ditzakeen kaudimen baldintzak eta bermeak aztertuko ditu, kooperatiba hori pertsona fisiko talde batek osatzen duela jakinda.
 - Haien berezko baliabideen eta, bereziki, xedaezinak diren edo nahitaezko erreserbaren funtsen ezaugarritzea da kooperatibek eskaintzen duten abantaila, beste motatako sozietateekin alderatuz. Helburu kooperatiboak erdiestera bideratuta dauden bazkideen ekarpenek hornitu behar dute, eta ezin dira kooperatiba deuseztatu arte banatu..
4. Finantza-erakundeen artean, banku etikoa osatzen dutenak dira **Cohousing** proiektuei **erantzuteko finantza-produktu espezifikoak** garatzen hasi direnak. Funts batzuk mota horretako proiektuetara bideratzea aurreikusten dute erakunde horiek haien helburuen artean. Horrela, egiteke *Cohousing* eragiketa kopurua pixkanaka gehitzea aurreikusten dute.
5. Proiektu osoan zehar **aholkularitza espezializatua** edukitzea komeni da. Horrela, bankuen finantzaketatik abiatuta, kooperatibistek beste heren bat jarri behar dute dirutan, eta, aldi berean, ekonomia- eta finantza-kudeaketan laguntza behar dute prozesu luze horren zehar; gainerako zenbatekoa lehendik badiren ondare-aktiboan (etxebizitzaren salmenta, ...). kudeaketa egokiaren bitartez lortuko dira.

3.- Ondorioak

Hipoteka-jarduerak EAEn jaitsiera nabaria jasan du 2008. urteaz geroztik. 2015ean ziklo-aldaketaren hasiera nabaritzen hasten da, % 20ko gehikuntza-tasak aurreikusiz. Hala ere, joera-aldaketa hori zuhurtziaz proiektatu behar dela azpimarratzen dute finantza-erakundeek, abiapuntu-maila kontuan hartuta hainbat urtetan zehar hainbat jaitsiera eman baitira.

Europar Banku Zentralaren finantza-politika hedatzailearen indarra eta iraupena adierazten du txostenak. Politika horren bitartez, finantza-krisiak finantza-sektorean izandako eragin gogorra leundu nahi izan du kostu zero-ko interes-tasen bitartez. Salbuespeneko politika horrek % 0 inguruko interes-tasak ekarri dizkio finantza-sektoreari eta zazpi urtez mantendu da. Hala ere, azken urteotan, finantza-sektoreak ez die etxebizitza finantzatzeko kreditu nahikoa eman etxebizitza eska dezaketenei, hainbat faktore direla kausa.

Horrela, sektorearen finantza-marjinak nabarmen handitu dira eta azken urteetan hipoteka-bermedun mailegua lortu duten familiei eskatutako interes-tasa efektiboak ez dira behar bezain murriztu. Osagarri gisa, kontsumitzailea babesteko elkarteek adierazten dutenez, hipoteka-kreditua eskatzen duten familiek kreditua eskuratzeko kostua inplizituki igotzen zuten beste finantza-produktu eskatu dira.

Zenbait finantza-erakundeek hipoteka-zorroaren eta kreditu sustatzailearen hondatze-prozesua kudeatu behar izan dute; horrek haien kreditu-politika gogortzea ekarri du. Halaber, krisiak eragin larria izan du etxebizitzaren eskari efektiboaren kaudimenean. 2008. urteaz geroztik finantza-krisiak familiengan izan duen inpaktuak eskari kaudimendunaren jaitsiera ekarri du, 2008 eta 2014 urteren bitartean lehenengo etxebizitza eskuratu behar zuten taldeetan langabezia nabarmen handitu den bitartean.

Kreditua eskuratzeko eredu hedatuena, higiezinaren *boom* urteetan aplikatu zirenak baino eskakizun ortodoxoagoak hartzen ditu barnean:

- Partikularren kasuan, maileguarengatik ordaindu behar dituzten ahalegin-kuotek ezin dute arazoizko parametrorik gainditu une honetan (errenta osoaren % 35), eta ez da finantzatu behar proiektuaren % 100 (kostua edo tasatzea).
- Kreditu sustatzailearen kasuan, etxebizitzaren sustapenaren finantzaketa *project finance* bitartez aztertzen dute erakundeek. Hortaz, sustatzaileei eskatzen zaie lurzorua jar dezatela proiektuaren ondarezko ekarpen edo gutxieneko "kapital" gisa. Horrez gain, salmenten % 80ko gutxieneko estaldura-tasa eta eraikuntza-fasean zehar erosleak jarraituko direla ziurtatuko duten ekarpenak (azken kostuaren % 20 ingurukoak) behar dira.

Erosketarako kenkariak mantentzearen garrantzia eta alokairuarekin duen lotura osagarri inportantea da etxebizitzaren eskariaren eraketan eta finantzaketa eskuratzean. Kenkari horien gastu fiskala ez da makala EAEn, eta dakartzaten pizgarriak eztabaidagarriak dira erosketa hipoteka-kredituaren bitartez egitea aukeratzeko orduan, finantza-kostuen zati bat eta baita maileguaren printzipalaren amortizazioa ere ordaintzen baitira EAEn 300 milioi eurotik gorako zenbatekoa duen gastuaren bitartez.

Finantza-krisiak familiengan izan dituen ondorio larrien aurrean, kontsumitzailea babesten duten elkarteek azpimarratzen dute informazio, prestakuntza eta hezkuntza politikak indartu behar direla finantza-kontuetan, informazio eta hezkuntza horiek menpekotasunik ez dutela eta kritikoak izango direla bermatuz.

Epe laburrera, kontsumitzailearentzako informazio-bulegoen eta antzeko bideen bitartez ematen den informazio espezializatua oso garrantzitsua izan daiteke menpekotasunik gabe aholkua ematerakoan, hipoteka eratzea bezalako finantza-erabakia garrantzitsua hartu aurretik. Horrelako zerbitzu baten adibidea, kasu horretan hipoteka betearaztearen inpaktuaren kudeaketan aplikatua, Gainzorpetutako familiei laguntzeko Eusko Jaurlaritzak 2012an abian jarritako zerbitzua da..

Eremu horretan, hezkuntza sektorearekin epe ertainera eta luzera lan egin ahal izatea interesgarria izango litzateke, etorkizunean finantza-produktuak (hipoteka-bermedun maileguak, besteak beste) kontsumituko dituzten pertsonak izango diren hurrek haien etorkizunerako garrantzitsuak izango diren erabakiak hartu ahal izateko ezagutza eta analisi-tresnak eskaintzeko asmoarekin.

Azkenik, txostenak azpimarratu ditu EAEn ezartzen ari diren etxebizitza eskuratzeko eredu berriak, besteak beste, etxebizitza kooperatibak, bereziki andel edo erabileraren lagapen formatua dutenak.

EAEn tradizionala den ereduarekiko erabat ezberdina den ekonomia- eta finantza-kudeaketarako ikuspegia ekarri dute eredu horiek, eta bazkideen bizi-bilakaerari egokitutako proiektu ezberdinaren aldeko apustu pertsonala eta kolektiboa dakar berekin. Halaber, Eusko Jaurlaritzatik bertatik etxebizitza eskuratzeko modu berriak bultzatzen ari dira, besteak beste, alokairua erosteko aukerarekin eta beste antzeko batzuk, mailegu tradizionalaren bitartez erostearekiko beste aukera bat direnak.