



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

gaurkotasuna

2021



joerak



Alokairuko etxebizitza babestuaren sustapena, EBn etxebizitza eskuragarriak eskuratzeko politiken esparruan

2021eko otsaila



Aurkibidea

| | |
|---|-----------|
| 1.- Etxebizitza eskuragarriak: atariko kontzeptu batzuk EBko egoeraren azterketa konparatu baterako | 4 |
| 2.- EBN etxebizitzak arrazoizko prezioan eskuratzeko azterketa konparatu baterako magnitude nagusiak | 5 |
| 2.1.- EBN etxebizitza eskuratzeko dauden erregimen desberdinak | 5 |
| 2.2.- Etxebizitza ordaintzeko EBko herritarren ahalegin ekonomikoa: diru-sarreraren % 40 gainditzen duten familiak, edukitza-erregimenaren arabera sailkatuta | 7 |
| 2.3.- Pobrezia-arriskua eta alokairu librea: oso konbinazio ohikoa EBko hegoaldeko estatuetan | 12 |
| 3.- Etxebizitza eskuratzeko aukerari eragiten dioten etxebizitza-politiken joerak | 14 |
| 3.1.- Eskaintza-politikak vs eskari-politikak | 14 |
| 3.2.- Etxebizitza sozialen stocka: inpaktu ekonomiko eta sozial handiko inbertsioa | 15 |
| 3.3.- Esku hartzeko eredu berriak, etxebizitza soziala sustatzeko | 18 |
| 3.4.- Eragile pribatuen erabakien inpaktua: etxebizitza inbertsio gisa ikustea eta horrek etxebizitzaren eskuragarritasunean duen eragina | 18 |
| 4.- Joera berriak EBko estatu jakin batzuetan | 21 |
| 4.1.- Austria: etxebizitza-parke zabala arrazoizko prezioan eskaintzeko ahalegin historikoa | 21 |
| 4.2.- Alemania: alokairu librean oinarritzen den eredu baten egoera konplexua atzeraldi berriaren inpaktua dela eta | 24 |
| 4.3.- Italia: finantzaketa-eredu publiko-pribatu berrien bila | 26 |
| 4.4.- Frantzia: etxebizitza sozialean inbertitzea, erabaki politikoa | 29 |
| 5. Ondorioak | 33 |

Grafikoen eta taulen aurkibidea

| | | |
|---------------|---|----|
| 1. grafikoa. | Estatu bakoitzean jabetza-erregimenean bizi diren herritarren portzentajea, biztanleria osoarekiko. 2018 | 5 |
| 2. grafikoa. | Estatu bakoitzean alokairu libreko eta babespeko erregimenean bizi diren herritarren portzentajea, biztanleria osoarekiko. 2018 | 6 |
| 3. grafikoa. | Hipoteka ordaintzeke daukaten eta diru-sarrerren % 40 baino gehiago hipoteka ordaintzeko erabiltzen duten jabetza-erregimeneko etxebizitzaren portzentajea, erregimen horretako etxebizitza-kopuru osoarekiko. 2018 | 8 |
| 4. grafikoa. | Hipoteka ordaintzeke daukaten eta diru-sarrera garbien % 40 baino gehiago etxea ordaintzeko erabiltzen duten jabetza-erregimeneko etxebizitzaren portzentajea, erregimen horretako etxe-kopuru osoarekiko..... | 9 |
| 5. grafikoa. | Alokairu libreko erregimenean bizi eta diru-sarrerren % 40 baino gehiago errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea, alokairu libreko familia guztiekiko. 2018 | 10 |
| 6. grafikoa. | Alokairuan bizi eta diru-sarrerren % 40 baino gehiago errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea..... | 11 |
| 7. grafikoa. | Alokairu murriztua edo doakoa duten eta diru-sarrera garbien % 40 baino gehiago etxearen errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea, 2010-2019 epean erregimen horretan bizi ziren familia guztiekiko. | 12 |
| 8. grafikoa. | EBn alokairu- zein jabetza-erregimenean bizi diren familietatik pobrezia-arriskuan daudenen portzentajea. 2018 | 13 |
| 9. grafikoa. | EBn etxebizitza-alorrean egiten den gastu publikoaren bilakaera, programa-motaka sailkatuta (eskaintza vs eskaria)..... | 14 |
| 10. grafikoa. | Eskaintzara eta eskarira bideratutako EBko etxebizitza-programetako gastuaren bilakaera 2019-2015 epean (milioi euro)..... | 15 |
| 11. grafikoa. | Alokairu sozialeko etxebizitza-stocka (%). 2018 | 16 |
| 12. grafikoa. | Bigarren etxebizitzaren pisu erlatiboa etxebizitza-parkearekiko EBko estatu batzuetan | 19 |

1. Etxebizitza eskuragarriak: atariko kontzeptu batzuk EBko egoeraren azterketa konparatu baterako

EBko zenbait estatu kidetan etxebizitza bat eskuratzeko dauden aukera-maila desberdinen deskribapen eguneratua egiten du Europako Batzordeak berrikitan argitaratutako *Etxebizitza arrazoizko prezioan bermatzeko politikak* txostenak, zeina Etxebizitzaren Euskal Behatokiak ere aipatu izan baitu.

Abiapuntu gisa, adierazitako txostenak kontzeptu batzuk azaltzen ditu, azterketa konparatu hau hobeto ulertzen eta estatu bakoitzaren egoera sozioekonomikoan kokatzen lagunduko digutenak. Azterketa kuantitatiboa errazten saiatzen den ikuspegi operatibo batetik begiratuta, bat datoz alde guztiak **etxebizitzaren eskuragarritasunaren definizioan: familiek ez lukete erabili behar diru-sarreraren % 30-40 baino gehiago etxebizitza eskuratzeko.**

Txostena sakonago aztertuta, berriz, ondorioztatzen da adierazle konparatu horretatik harago jo eta **beste zenbait faktore ere hartu behar direla kontuan fenomenoak ulertzeko, konplexua baita, estatu zein eskualde bakoitzeko egoera sozioekonomikoaren mendekoa, familia bakoitzaren eta haren gizarte-, familia- eta lan-ingurunearen arabera.**

Honenbestez, txostenak dio % 30-40ko ratio horrezaz gain beste faktore eta ikuspegi batzuk ere hartu beharko lituzkeela aintzat azterketak; honako hauek, besteak beste:

- **Errenta-mailen arteko aldea, geroz eta handiagoa, estatu bakoitzean:** 2008ko atzeraldiak areagotu egin zuen desberdintasun soziala. Areagotze horrek zalantzan jartzen du eskuragarritasun-neurrien balioa, diru-sarreraren % 40 baino gehiago etxebizitza ordaintzeko erabiltzen duten familien batez besteko portzentajetik aterea. 2020an COVID-19aren krisiak eragindako inpaktuak ere areagotu egingo ditu desberdintasun-mailak, eta are zailagoa izango da fenomeno hori aztertzeko neurri zehatz eta/bakar gisa erabiltzea eskuragarritasun-adierazle horiek.
- **Finantza-ahaleginaren batez besteko adierazle horri beste neurri eta definizio batzuk aplikatzearen egokitasuna, besteak beste kontzeptu hauen bitartez:**
 - o Europako Inbertsio Bankuak (EIB) honela definitzen du etxebizitzaren eskuragarritasuna: etxebizitza sozialaren (errenta baxuko herritarren sektorea, zeinak etxebizitzarako laguntzak eskuratzeko baldintzak bete ohi baititu normalean) eta merkatu-prezioko etxebizitzaren arteko «arrakala».
 - o Etxea eskuragarri gisa sailkatzeko, gutxieneko diru-sarrera bat geratu behar da beste gastu batzuetarako (elikadura, osasuna eta hezkuntza). Beste era batera esanda, ez da gauza bera etxebizitza ordaintzeko diru-sarreraren % 40 erabiltzea hilean 1.000 euro ala 2.000 euro irabazita; izan ere, bi mila euro irabazten dituenak diru-kopuru handiagoa du familiaren ezinbesteko gastuei aurre egiteko, mila euro irabaziz egoera oso larrian dagoenarekin alderatuta.
 - o Bizi-kostuaren arabera da etxebizitza ordaintzeko familiek egiten duten ahalegina. Aldea dago, bizi-kostuari dagokionez, Europako estatuen artean, bai eta estatu bakoitzeko eskualdeen edo hirien artean ere, eta oso zaila da kostua zehatz neurtzea lurraldeen arteko alderaketa eginez. Estatu bakoitzean ere presio-maila desberdinak jasaten dituzte familiek, 2008ko atzeraldiak eta COVID-19aren krisiak inpaktu handiagoa izan baitute hirietako metropolialde handietako aldirietan landa-eremuko udalerrietan baino, adibide bat jartzearen.

2.- EBn etxebizitzak arrazoizko prezioan eskuratzeko azterketa konparatu baterako magnitude nagusiak

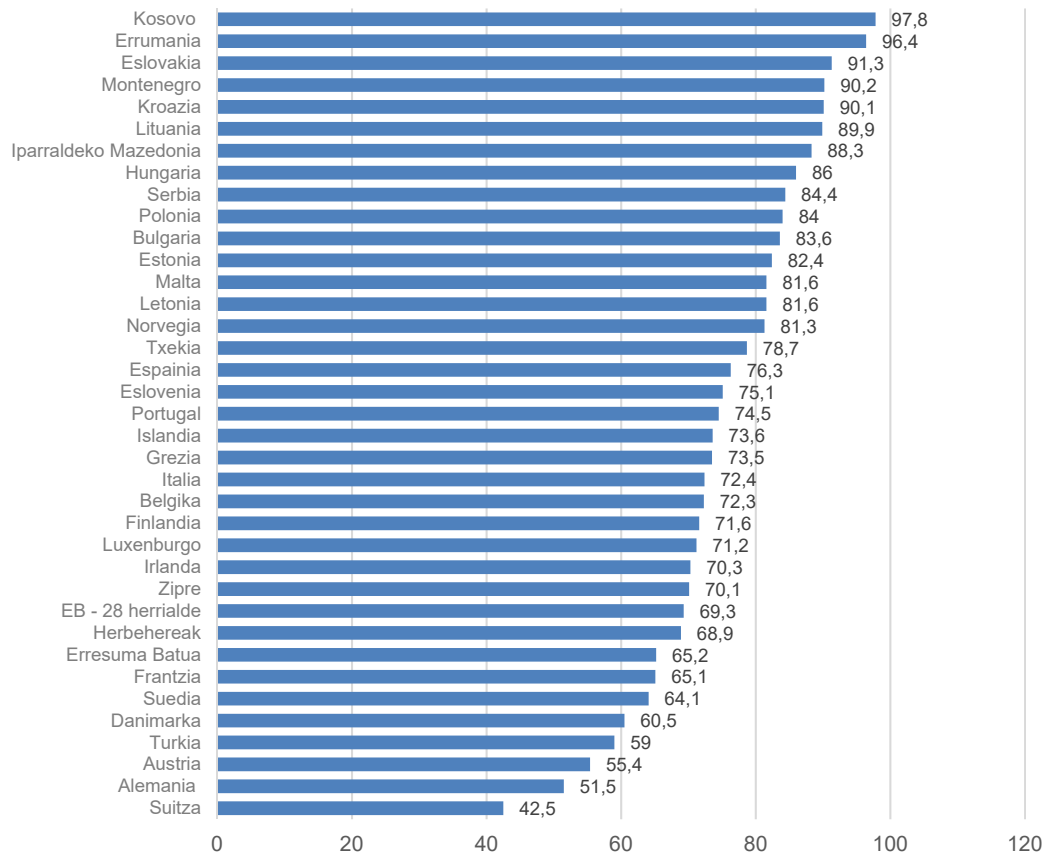
2.1.- EBn etxebizitza eskuratzeko dauden erregimen desberdinak

EBko familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin ekonomikoaren mailak aztertuta, faktore bereizgarria da etxebizitzaren edukitza-erregimena. **Alokairu libreko erregimenean bizi diren familiek zailtasun handiagoak izaten dituzte, oro har, etxebizitza eskuratzeko eta ordaintzeko —eta ahalegin ekonomiko handiagoa egiten dute— jabetza-erregimenean bizi direnek edo babespeko etxebizitza baten esleipendunek baino.**

Beraz, EBko estatu bakoitzean alokairu-erregimenak duen pisu handiago edo txikiagoaren arabera da egoera. Hamar europarretik zazpi jabetza-erregimeneko etxeetan bizi dira. Are handiagoa da portzentaje hori Europako hegoaldeko estatuetan, eta nabarmen txikiagoa Europako herrialde ekonomikoki garatuenetan, bai erdialdekoetan (Suitzan eta Alemanian) bai iparraldekoetan (Suedian).

Espainia, berriz, EBko batezbestekoaren zazpi puntu gaintetik dago (% 76 Espainiak, % 69 EBk) jabetzako etxebizitzaren garrantzi erlatiboari dagokionez. Ekonomiaren eta populazioaren aldetik tamaina handieneko estatuetatik, Espainia da etxe-erregimen horrek pisu handiena duen estatua. Alemanian, berriz, % 51 besterik ez da; Frantzia % 65, eta Italia % 72.

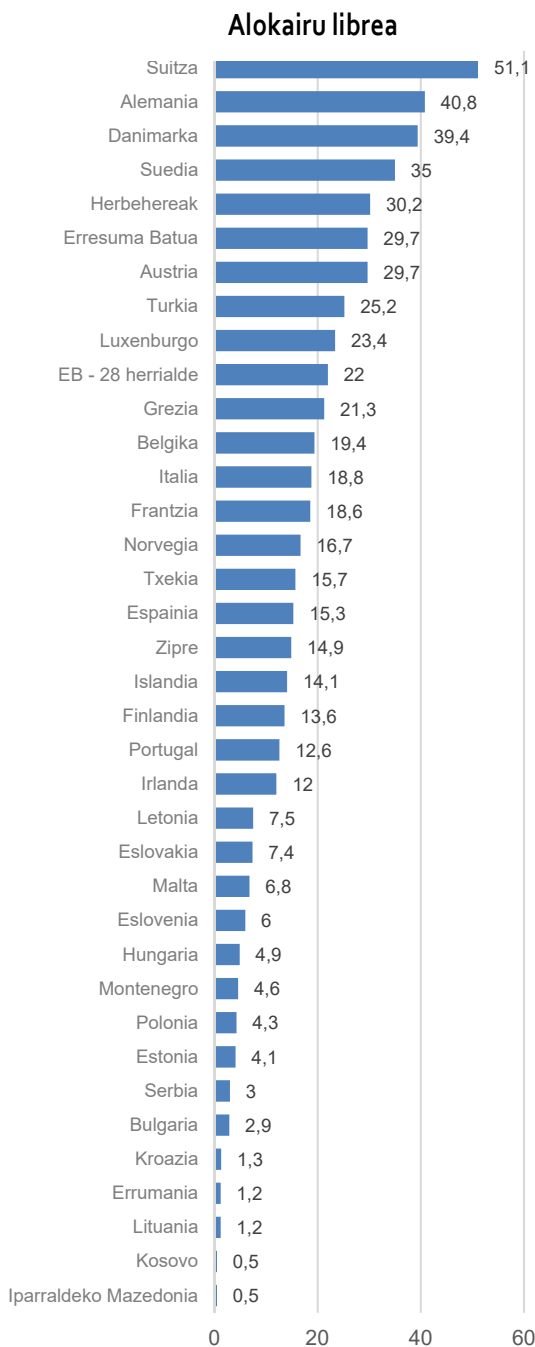
1. grafikoa. Estatu bakoitzean jabetza-erregimenean bizi diren herritarren portzentajea, biztanleria osoarekiko. 2018



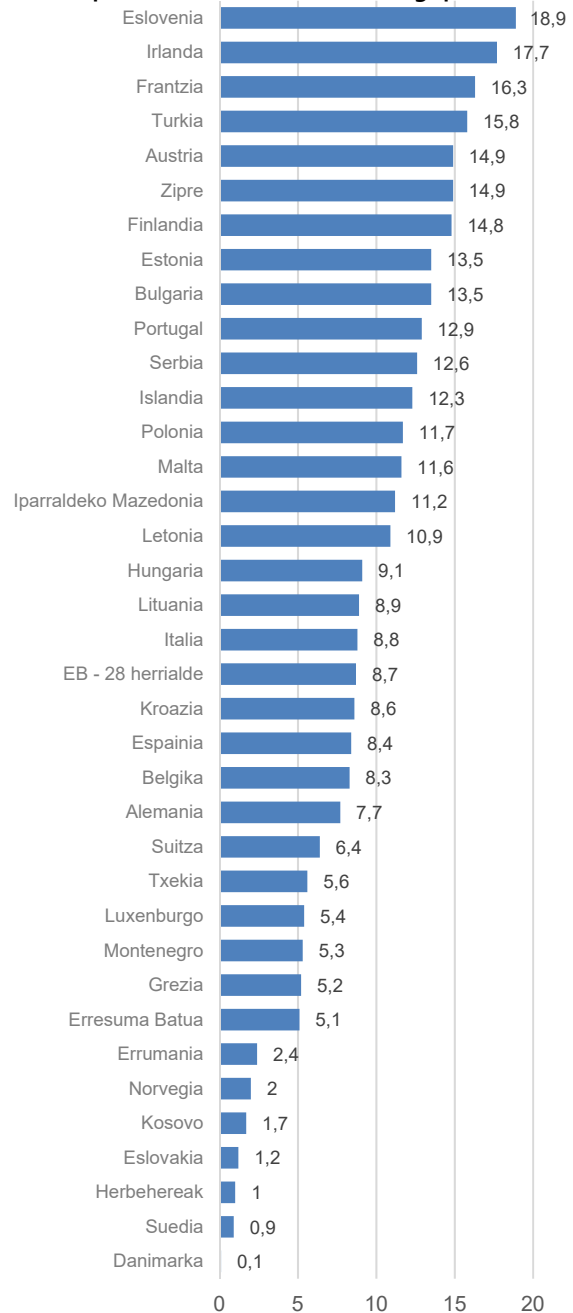
Iturria: Eurostat

EBko estatu ia guztietan, jende gutxiago bizi da alokairuko etxeetan jabetza-erregimenekoetan baino. EBko biztanleen % 22 alokairu-erregimeneko etxeetan bizi dira. Bereziki handia da erregimen horretan bizi direnen portzentajea Alemanian eta Danimarkan (% 40 inguru), eta are handiagoa Suitzan (% 50etik gorakoa). Espainian, berriz, alokairu-erregimeneko etxeetan bizi diren herritarren portzentajea % 15 da, Europako batez bestekoa baino zazpi puntu txikiagoa.

2. grafikoa. Estatu bakoitzean alokairu libreko eta babespeko erregimenetan bizi diren herritarren portzentajea, biztanleria osoarekiko. 2018



Babespeko alokairua eta doako lagapena



Iturria: Eurostat



2.2.- Etxebizitza ordaintzeko EBko herritarren ahalegin ekonomikoa: diru-sarrerren % 40 gainditzen duten familiak, edukitza-erregimenaren arabera sailkatuta

Iragan hamarkadaren hasieran, hipoteka asko betearazi ziren; gaur egun, berriz, hipoteka ordaintzeke daukaten familien portzentaje txiki batek erabiltzen du etxebizitza ordaintzeko diru-sarrerren % 40 baino gehiago.

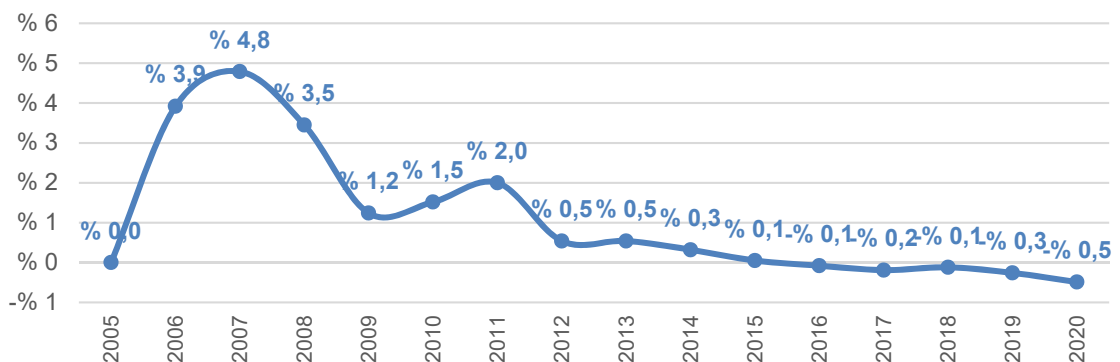
Nahiko txikia da EBko estatu gehienetan jabetza-erregimenean bizi diren familia hauen portzentajea: hipoteka ordaintzeke daukaten eta diru-sarrerren % 40 baino gehiago hipoteka ordaintzeko erabiltzen dutenena (EBko batezbestekoa % 4,2).

Portzentaje horren azpitik dago Espainia (% 3,5). 2008ko atzeraldiaren urterik zailenetan, Espainian eta Europako hegoaldeko beste estatu batzuetan gogor astindu zituen hipoteka-krisiak XXI. mendearen hasierako hedapen-zikloan edo higiezinaren boomean etxebizitza erosi zuten familia hipotekatuak. 2007az geroztik, 770.000 hipoteka baino gehiago betearazi dira Espainian, horietatik % 83 2009tik 2015era bitartean. Hipoteken betearazte-maila handi horren ondorioz da hain txikia Espainian hipoteka ordaintzeko zailtasunak dituzten familia hipotekatuen portzentajea.

Diru-politika hedatzailea eta hipotekatutako familien ahalegin finantzarioaren gutxitzea

EBZtik Draghik sustatutako diru-politika hedatzailea izan da, hain zuzen, jabetzako etxeak dituzten familien ahalegin finantzarioa murrizteko faktore nagusietako bat. Politika horri esker, leundu eta gutxitu egin da hipotekatutako familien ahalegin finantzarioa, interes-tasa oso murriztuak ezarri baitzituen Europako ekonomiaren historian aurrekaririk ez duen epe luze baterako. Badirudi, gainera, epe ertainera luzatu egingo dela.

Euriborraren bilakaera (2011-2020)

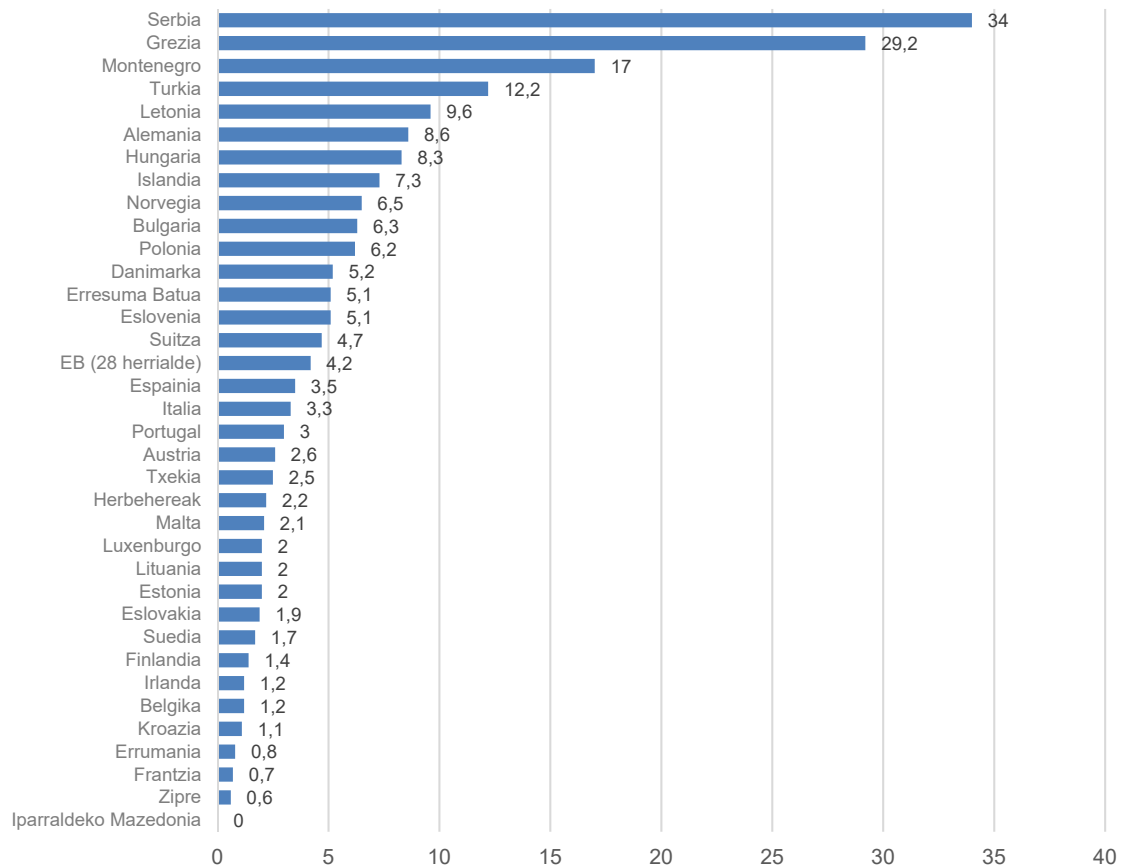


Azken urteotan, ZIFRA NEGATIBOETARA jaitsi da Euriborraren maila. Urteak dira interes-tasa aldakorreko hipotekek oso interes baxuak ordaintzen dituztela (Espainian, horrelakoak dira hipoteka gehienak), eta, gainera, autonomia-erkidego gehienetan kenketa handiak aplikatu zaizkie 2015eko zerga-erreformara arte. Euskadin bakarrik aplikatzen dira kenketa horiek gaur egun.

Etxebizitza erosteko pizgarriak dira neurri horiek guztiak —baita inbertsio gisa erosteko ere—, bankuen komisioak kontuan hartuta gordailuen eta kontu korronteen errentagarritasunak negatibo izatera ere iritsi diren egungo testuinguruan. Batik bat jabetzako etxebizitza nagusi den estatuei egin die mesede politika horrek; Espainiari, adibidez, non etxebizitza-mota hori hautatu ohi duten ordaintzeko moduan diren familiek (normalean, maila ertaineko diru-sarrerak edo ertain-goikoak dituztenek).

Gainerako herritarrek, berriz, alokairu librerak jo behar izaten dute, hiri handietan bereziki, horietan urria baita etxeskaintza, iragan hamarkadan etxebizitza librearen eta babespekoaren eraikuntzak izandako geldialdiaren ondorioz. Alokairuen prezioak igoarazi egin ditu horrek guztiak, eta areagotu zailtasun handienak pairatzen dituzten familien ahalegin finantzarioa.

3. grafikoa. Hipoteka ordaintzeko daukaten eta diru-sarreraren % 40 baino gehiago hipoteka ordaintzeko erabiltzen duten jabetza-erregimeneko etxebizitzaren portzentajea, erregimen horretako etxebizitza-kopuru osoarekiko. 2018

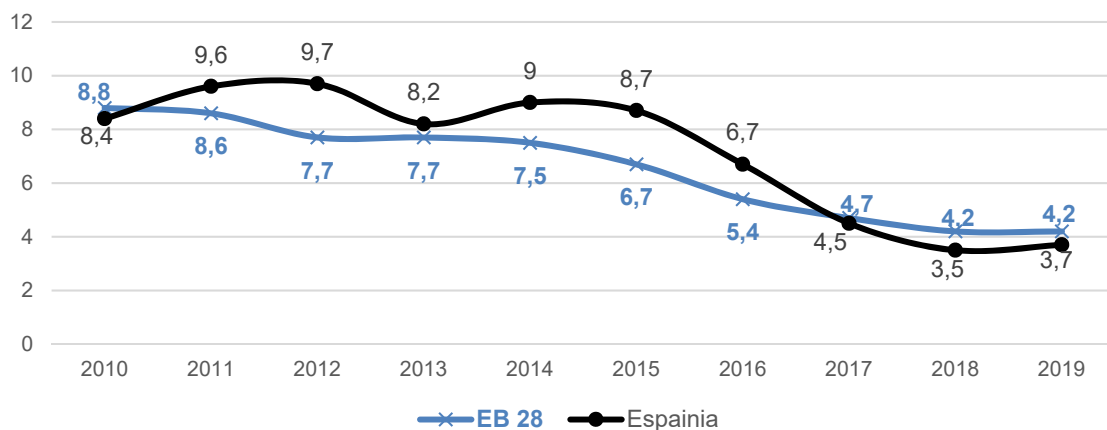


Iturria: Eurostat

Askoz txikiagoa da diru-sarreraren % 40 baino gehiago etxebizitza erosteko erabiltzen duten familien portzentajea alokairu libreko erregimenean bizi direnena baino, eta behera egin du azken hamarkadan, hipotekak merkatu eta hipoteka-zorren printzipala amortizatu ahala.

Espainiako familien zorpetzeari buruz Espainiako Bankuak banatzen duen informazioak, berriz, berretsi egiten du higiezinaren boomaren urterik txarrenetan etxea erosi zuten familien desapalankamendu-prozesua; hau da, nabarmen jaitsi da familien zorpetze-maila.

4. grafikoa. Hipoteka ordaintzeke daukaten eta diru-sarrera garbien % 40 baino gehiago etxea ordaintzeko erabiltzen duten jabetza-erregimeneko etxebizitzaren portzentajea, erregimen horretako etxe-kopuru osoarekiko



Iturria: Eurostat

Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomiko nabarmen handiagoa egiten dute alokairuan bizi diren familiek EBko estatu gehienetan.

Garrantzi erlatibo nabarmen handiagoa dute alokairu libreko erregimenean bizi eta errentaren % 40 baino gehiago etxebizitza ordaintzeko erabiltzen duten familiek erosketaren erregimenean bizi direnek baino.

Gogoan izan dezagun normalean txikiagoa izaten dela alokairuan bizi diren familien batez besteko errenta etxebizitzaren jabe direnena baino, eta horrek areagotu egiten duela egoerak maizterrei eragiten dien inpaktu soziala euren etxearen jabe diren familienarekin alderatuta. Diru-sarrera txikiagoak ondorio bat dakar berekin: alokairua ordaintzeko erabiltzen den % 40 hori dela eta, oso zaila da familiaren gainerako gastuei aurre egitea.

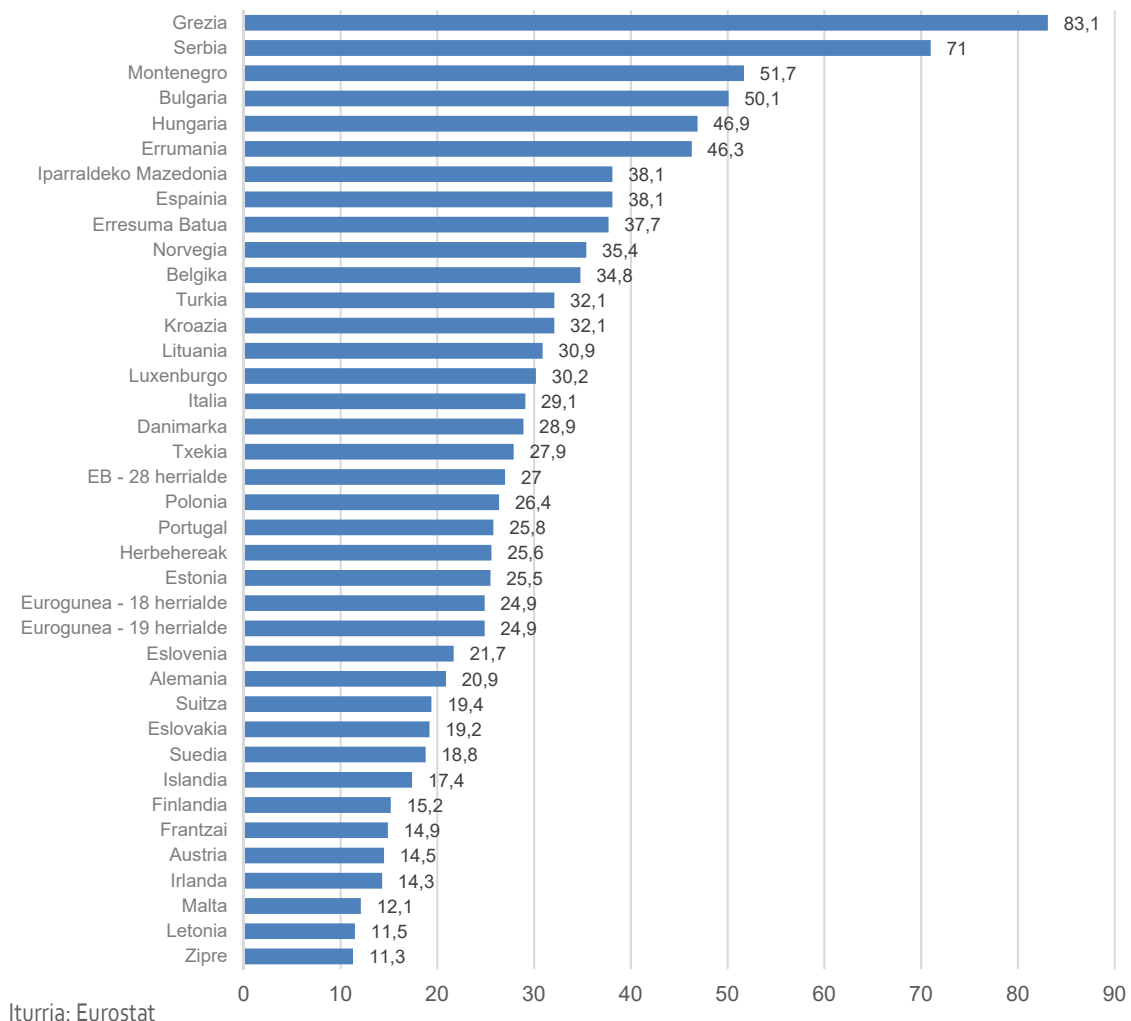
EBn, diru-sarreraren % 40 baino gehiago erabiltzen dute alokairua ordaintzeko alokairu librean bizi diren familien % 27k, hau da, hipotekadun familiek baino zazpi aldiz gehiagok, batez beste. EBko estatu gehienetan gertatzen da hori: alokairu-erregimenean bizi diren familien portzentaje handi batek ahalegin ekonomiko handia egiten du alokairu libreko etxebizitza ordaintzeko. Frantzia, Finlandian eta Irlandan bakarrik da % 20tik beherakoa errenta ordaintzeko zailtasunak dituzten alokairu libreko etxebizitzaren portzentajea.

Espanian, % 38 da errenta ordaintzeko gainkostu hori ordaintzen duten alokairu libreko maizterren portzentajea, EBko batezbestekoa baino 11 puntu handiagoa. Honenbestez, **COVID-19a iritsi baino lehen, Espainiako hiru familiatik batek baino gehixeagok zailtasun handiak zituzten errenta ordaintzeko.**

Alokairua oso hedatuta dagoen estatu batzuetan ere (Alemanian eta Danimarkan, adibidez) handia da etxebizitza ordaintzeko ahalegin berezia egin behar duten familien portzentajea —Espainiako baino txikiagoa, hala ere—: % 20 eta % 28, hurrenez hurren. Termino absolutuetan adierazita, datu horien arabera, herrialde horietako familia asko eta asko daude gizartetik bazterrera geratzeko arriskuan, pisu handiagoa baitu alokairu libreak.

Beraz, egoera zaila eragin dezake koronabirusaren krisiak EBko estatu gehienetan, eta estatuek aurre egin beharko diote.

5. grafikoa. Alokairu libreko erregimenean bizi eta diru-sarreraren % 40 baino gehiago errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea, alokairu libreko familia guztiekiko. 2018

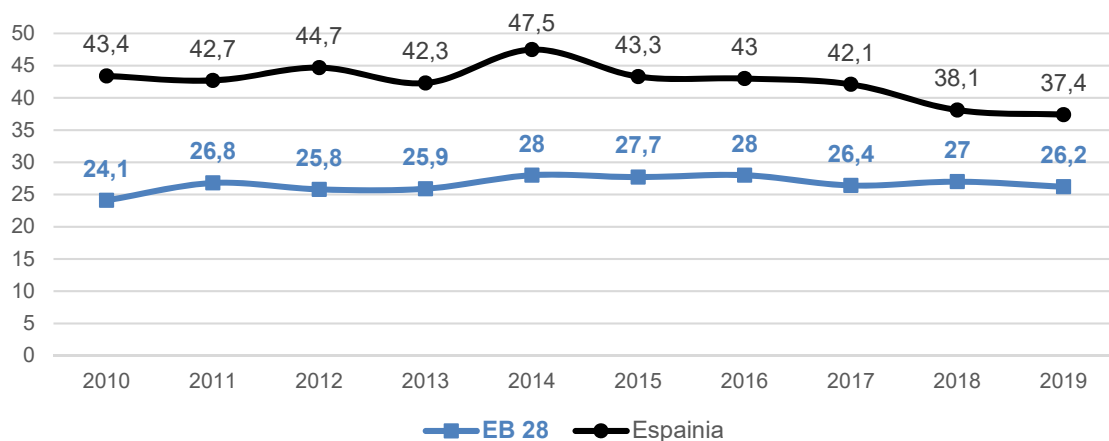


COVID-19aren inpaktua iritsi zen arte, pixka bat hobera ari zen egiten errenta ordaintzeko zailtasunak zituzten alokairu libreko etxeetako familien egoera, eta gutxituz zihoan diru-sarreraren % 40 baino gehiago alokairua ordaintzeko erabiltzen zuten familien portzentajea, bai Espainian bai EBn (batez beste).

Nolanahi dela ere, **2014ra arte oso inpaktu bortitza izan zuen atzeraldiak Espainian, non alokairu librean bizi ziren familien ia erdiek diru-sarreraren % 40 errenta ordaintzeko erabiltzen baitzuten (EB osoan, batez beste % 28k).** 2019an, berriz, Espainiako familien % 37k diru-sarreraren % 40 baino gehiago erabiltzen zuten etxearen errenta ordaintzeko.

COVID-19aren krisiak zapuztu egin du bilakaera positibo hori. Pandemia dela medio eginiko aurreikuspen txarrak bereziki negatiboak dira familia horientzat, eta hala ikusi dute gobernu askok, Espainiako eta Eusko Jaurlaritza barne direla, eta familia horiei errenta ordaintzen laguntzeko berariazko tresnak diseinatu dituzte 2020ko martxoaren hasieraz geroztik.

6. grafikoa. Alokairuan bizi eta diru-sarreraren % 40 baino gehiago errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea.



Iturria: Eurostat

Etxea ordaintzeko egoera askoz ere eramangarriagoak ahalbidetzen dituzte etxebizitza sozialek eta etxebizitzaren doako lagapenek.

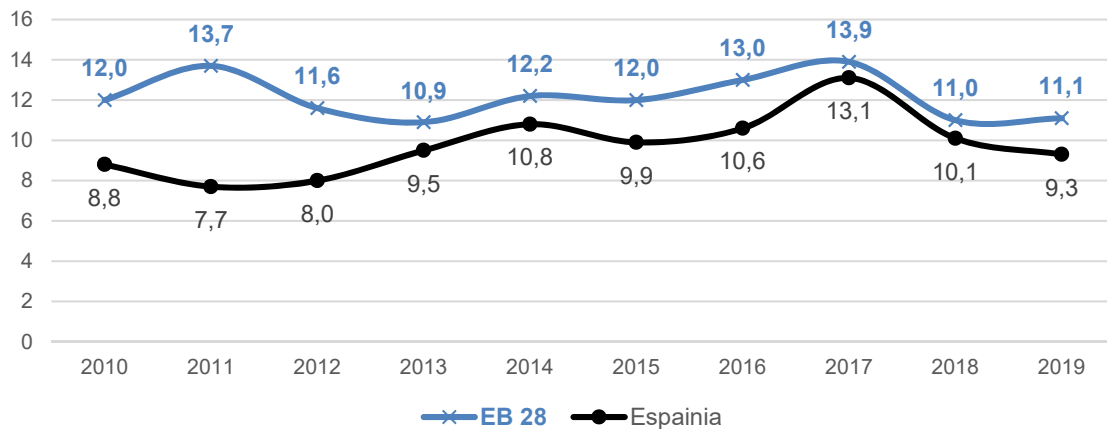
Eurostatek ez du ematen inolako informazio estatistiko ofizialik, babespeko erregimeneko etxebizitzak eta doako lagapenekoak bereizita aztertuz. Dena dela, EBko estatu jakin batzuei buruz Housing Europek zabaldutako informazioaren arabera, garbi ikusten dira EBko etxebizitza babestuko parkearen pisu erlatiboan dauden alde nabarmenak.

Herbehereetan, Austrian eta Danimarkan, adibidez, lau etxebizitzatik bat etxebizitza sozialen edo babestuen stockekoa da; Espainian, aldiz, etxebizitza-parkearen % 4 besterik ez.

Etxebizitza soziala etxebizitzaren lagapenarekin uztartzen duten Eurostaten estatistika ofizialek erakusten dutenez, egoera ekonomiko hobea dute edo ahalegin ekonomiko txikiagoa egiten dute etxe horietan bizi diren familiek alokairu librekoetan bizi direnek baino.

Espanian, esate baterako, askoz ere eragin mugatuagoa izan zuen familia horietan 2008ko atzeraldia, eta hamarkada horretan apenas gainditu zuen % 10a alokairua ordaintzeko diru-sarreraren % 40 baino gehiago erabiltzen zuten familien portzentajeak. Kasu batzuetan, doakoa zen alokairua. EBn, Espainian baino bizpahiru puntu handiagoa izan da alokairua ordaintzeko zailtasun bereziak izan dituzten familien ratioa.

7. grafikoa. Alokairu murriztua edo doakoa duten eta diru-sarrera garbien % 40 baino gehiago etxearen errenta ordaintzeko erabiltzen duten familien portzentajea, 2010-2019 epean erregimen horretan bizi ziren familia guztiekiko.

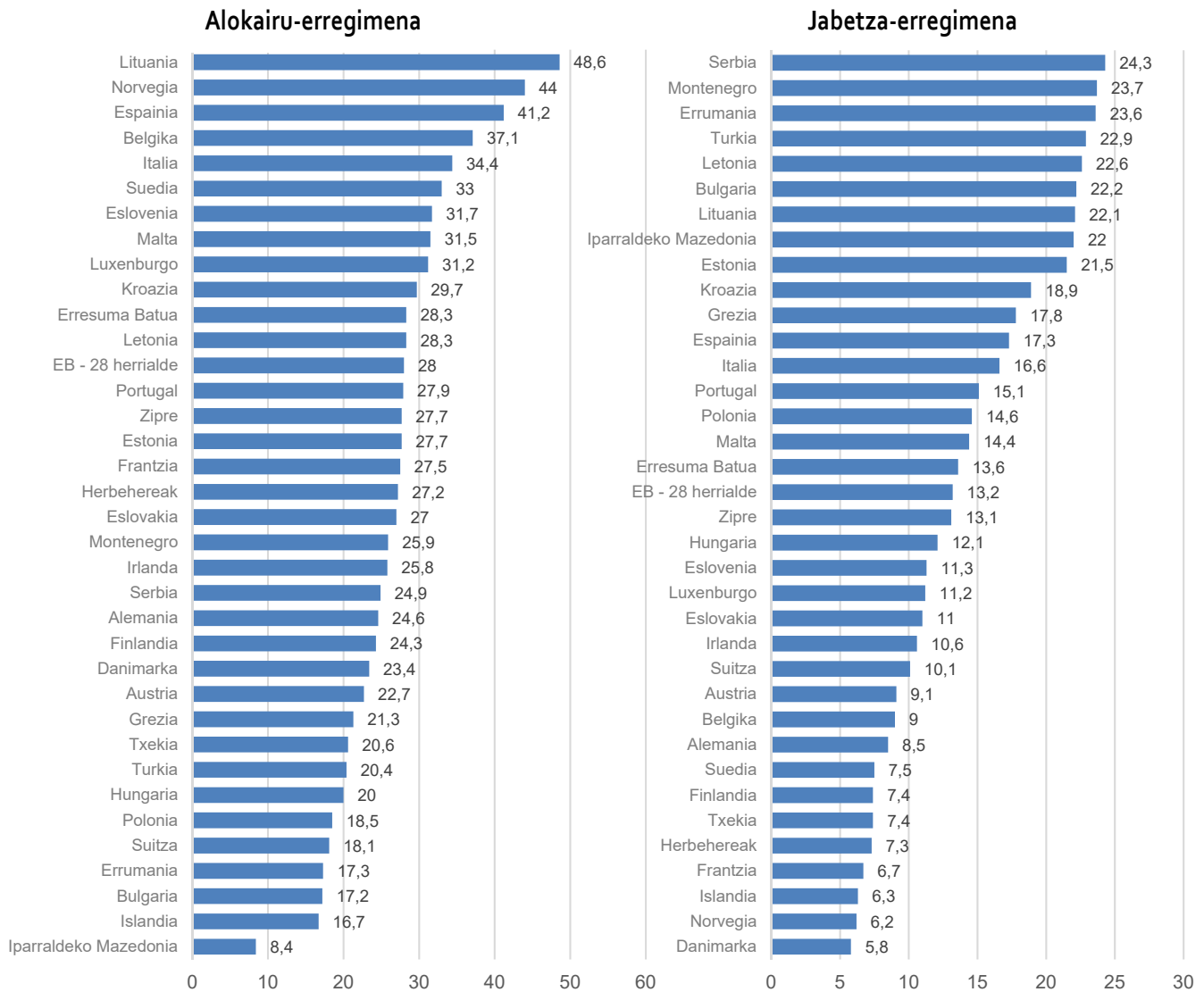


Iturria: Eurostat

2.3.- Pobrezia-arriskua eta alokairu librea: oso konbinazio ohikoa EBko hegoaldeko estatuetan

Alokairu- zein jabetza-erregimenean bizi diren familien pobrezia-arriskua aztertzen du Eurostaten ikuspegi osagarri batek. 2018an, pobrezia-arriskuan zeuden alokairu-erregimenean bizi ziren EBko familien % 28. **Espanian, nabarmen handiagoa zen portzentajea (% 41), aztertutako estatu guztietako ratorik altuenetakoa.** Beraz, pobreziaren eta alokairuaren arteko lotura joera orokorra da EBn, eta bereziki larria Espainian.

8. grafikoa. EBn alokairu- zein jabetza-erregimenean bizi diren familietatik pobrezia-arriskuan daudenen portzentajea. 2018



Iturria: Eurostat

Jabetza-erregimeneko etxeei dagokienez, batez beste EBko familien % 13 daude pobrezia-arriskuan, alokairu-erregimeneko familien erdiak baino gutxiago. EBko estatu bakar batean ere ez du gainditzen portzentaje horrek jabetza-erregimenean bizi direnen % 25a.

Espanian, % 17 da ratioa, alokairu-erregimeneko familiena baino 25 puntu txikiagoa. Honenbestez, nabarmen estuagoa da Espainian pobrezia- eta alokairu-arte lotura, jabetza-erregimenean bizi diren familien egoerarekin alderatuta, zeina ez baita hain larria.

3.- Etxebizitza eskuratzeko aukerari eragiten dioten etxebizitza-politiken joerak

3.1.- Eskaintza-politikak vs eskari-politikak

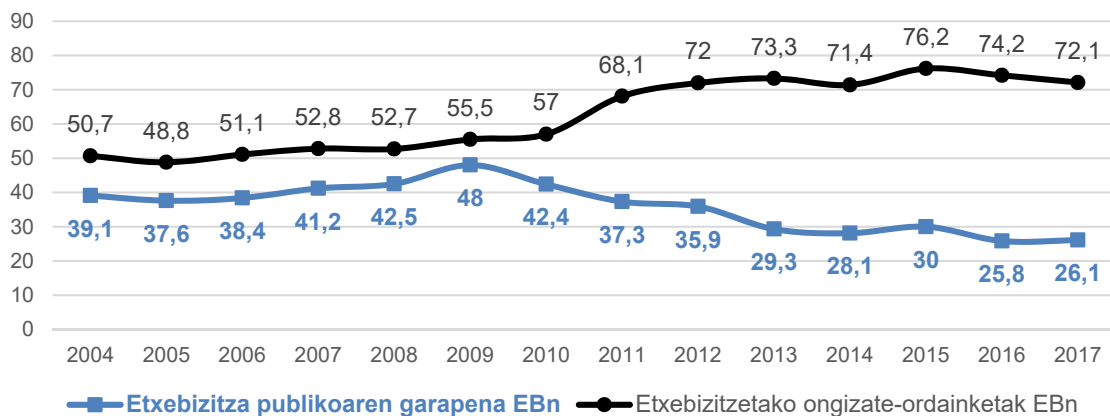
Babes publikoko etxebizitza-parke handia edukitzea berme egokia da etxea ordaintzeko familien gehiegizko ahalegina mugatzeko. Horra Europako Batzordeak berrikitan argitaratutako *Etxebizitza arrazoizko prezioan bermatzeko politikak* txostenaren ondorio nagusietako bat. EBko azken etxebizitza-politiken joera nagusien azterketa zehatza egiten du txostenak.

Besteak beste, etxea ordaintzeko zailtasun handienak dituzten taldeei zuzendutako etxebizitza-programak sailkatzen ditu, bi eredu nagusi hauen arabera:

- **Eskaintzaren aldetik** babes publikoko etxebizitzaren parkea eraikitzen zuzenean inbertitzen duten programak.
- **Eskariaren aldetik** etxea ordaintzeko laguntzak eta prestazioak ematea xede duten programak, bai erosketa-erregimenean bai alokairukoan bizi diren herritarrei zein familiei.

Aldaketa nabarmena eragin zuten EBko estatu askotako etxebizitza-politikan 2008ko krisiak eta harrezkeroztik aplikatu diren aurrekontu-murrizketa zorrotzek, COVID-19aren krisia iritsi aurretik (2019) artean indarrean zeudenak. **Ondorioz, arras murriztu da babespeko etxebizitza-stockerako inbertsioa (eskaintza), eta batez ere epe laburreko eskariari eusteko laguntzak ematera bideratu da gastu publikoa.**

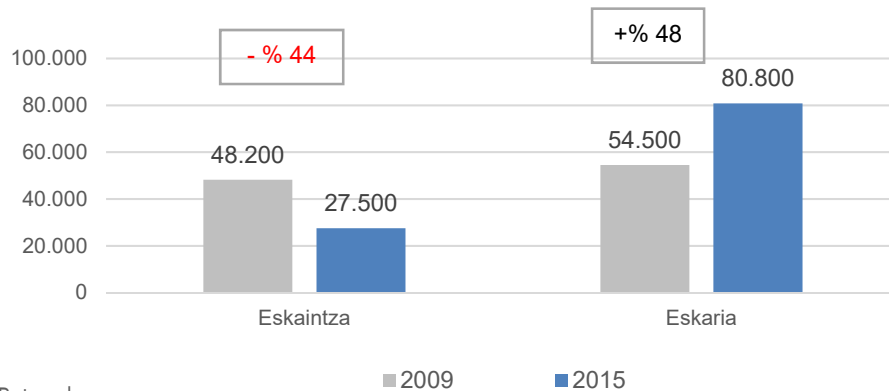
9. grafikoa. EBn etxebizitza-alarrean egiten den gastu publikoaren bilakaera, programa-motaka sailkatuta (eskaintza vs eskaria)



Iturria: Europako Batzordea

EB osoan, % 44 jaitsi zen etxebizitza sozialetarako eskaintza-programetako inbertsioa 2009-2015 epean, 2008ko atzeraldiaren eraginez. Aldiz, eskari-programetarako gastua % 48 igo zen tarte berean.

10. grafikoa. Eskaintzara eta eskarira bideratutako EBko etxebizitza-programetako gastuaren bilakaera 2019-2015 epean (milioi euro)



Iturria: Europako Batzordea

Epe laburrekoak dira eskaria sustatzeko politika horiek, eta kalte egin diezaike beste krisi edo atzeraldiren bat sortzeak, 2020an gertatu bezala. Horrelako atzeraldietan, eskari-politikak bi talde hauei lagundu behar izaten die batik bat: etxebizitza ordaintzeko zailtasun handienak dituztenei eta etxebizitzarik gabe geratzeko arriskutik hurbil dabiltzanei.

Hala berresten dute COVID-19aren krisiari aurre egiteko estatuak hartutako neurriei buruzko lehen datuek: batez ere alokairu-erregimenean bizi diren eta errenta ordaintzeko zein enpleguari eusteko arazo handienak dituzten biztanleria-multzo eta -taldeei eman zaizkie laguntzak.

Nolanahi dela ere, EBren funts berrien bidez estatuen gastu-ahalmena areagotzeko EBren asmoak 2021ean eskari-politika horiei eusteko eta babesa emateko balio behar luke, 2008ko atzeraldia Espainian eta beste herrialde batzuetan eragindako etxegabetzeen eta hipoteka-betearaztearen kopuru handia ez errepikatzeko.

Dena dela, epe ertainera arazoak izango ditu eskariaren aldeko politika horrek; izan ere, nabarmen areagotuko dira aurrekontu-defizita eta zor publikoa, COVID-19aren aurkako EBren Next Generation berreskuratzeko eta erresistentzia-plan ahaltsuak direla medio, eta austeritatearen ortodoxiara itzuliko dira kontu publikoak 2022an eta 2023an. Beraz, are garrantzitsuagoak izango dira eskaintza-politikak, ekonomiaren atzeraldi eta ziklo aldakorren inpaktua leuntzeko oinarrizko tresna bihurtuko baitira.

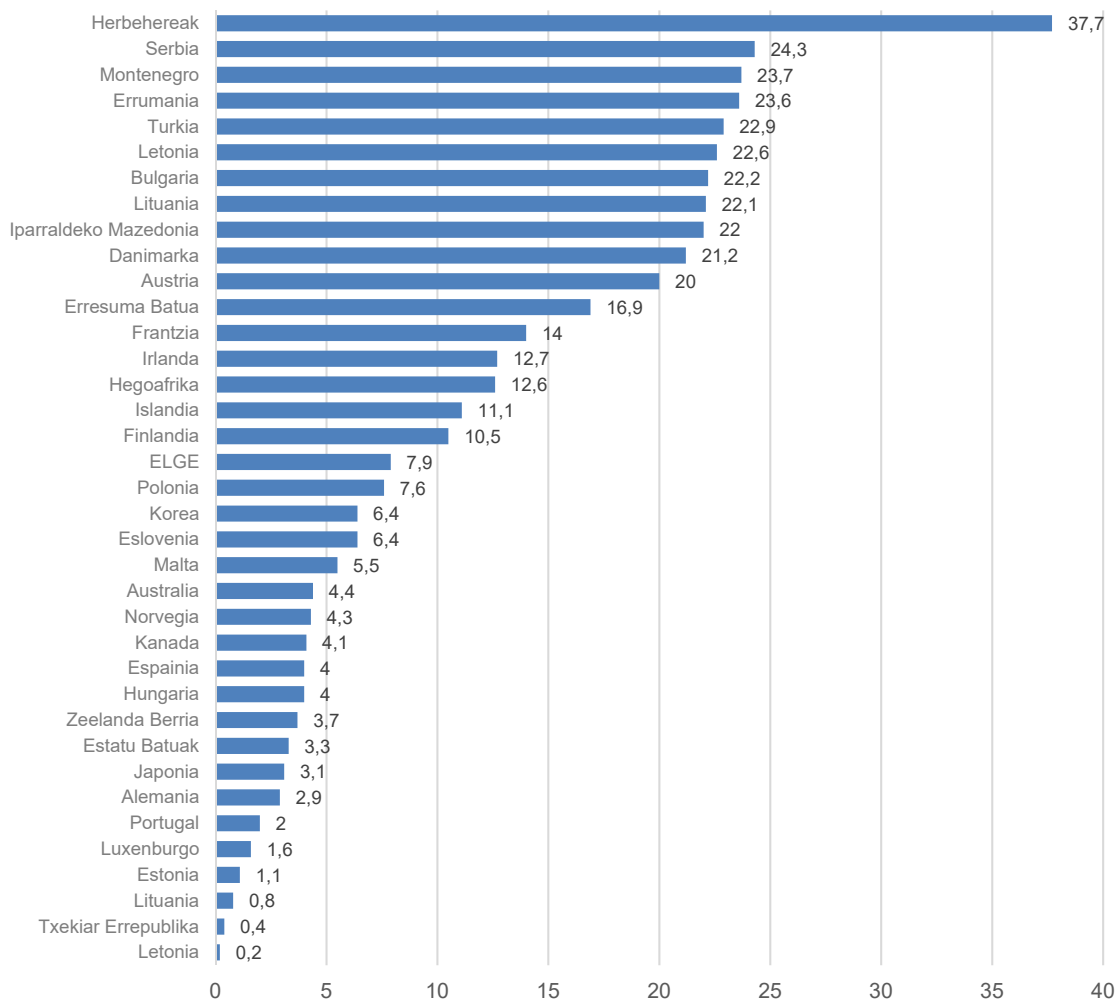
3.2.- Etxebizitza sozialen stocka: inpaktu ekonomiko eta sozial handiko inbertsioa

Etxebizitza sozialen parke bat osatzeko inbertsio-mailak desberdinak izaki, estatuen stocken artean ere alde handiak daude. Bestalde, estatu edo eskualde bakoitzeko etxebizitza-politikaren egoera ulertzeko funtsezkoak dira esparru instituzionala eta etxebizitza-mota horren izaera iraunkorra edo iragankorra erregulatzen duen araudia.

Biztanleria-talderik ahulenen diru-sarrerei gogor eragin diezaieketen etorkizuneko krisi ekonomikoei aurre egiteko, lagungarria da etxebizitza sozialen parke handia edukitzea, leundu egiten baitu alokairu-errentak ordaintzeko familien ahalegina eta, hartara, aurrekontuaren murrizketa. **EBko estatu batzuetan (Herbehereetan, Danimarkan eta Austrian, adibidez), sozialak dira etxebizitza % 20 baino gehiago; Espainian, aldiz, babespeko etxebizitza-parkea % 4 da, parke osoarekin alderatuta; hau da, 25 etxebizitza bat bakarrik da babespekoa.**

2008ko krisiaz geroztik, EBko estatu askok nabarmen murriztu zuten etxebizitza sozialak edo babespekoak eraikitzeko inbertsioa; beste estatu batzuetan, berriz, jada eraikia zegoen parkea sektore pribatuaren esku geratu zen (Alemanian eta Erresuma Batuan, adibidez).

11. grafikoa. Alokairu sozialeko etxebizitza-stocka (%). 2018



Iturria: ELGE

Espanian ere alokairuko etxebizitza sozialaren parkearen zati bat pribatizatzea erabaki zuten autonomia-erkidego batzuek (Madril da adibide paradigmaticoena). Kapital publiko horren galera ez ezik, bestelako kalterik ere eragin zuten pribatizazioak: arriskuan jarri zuten etxe haietan bizi ziren herritarrei eta familiei arazoizko errenta bermatzeko aukera, merkatuaren batez besteko prezioan baino merkeagoan, alegia.

Kalifikazio iraunkorreko euskal eredu

Bereziki aipagarria da Euskadiko egoera, non 2003az geroztik aplikatzen baita «babes iraunkorreko etxebizitza» deritzon kalifikazioa. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten bat egin zuen Espainian aitzindari den kalifikazio-mota horren inpaktu ekonomikoaz; hona hemen ondorioa: 10.000 milioi eurotik gorako eragina du, merkatu-prezioen arabera.¹

Kalifikazio iraunkorra duten alokairu- zein erosketa-erregimeneko eta azalera-eskubideko

Euskadiko babespeko etxebizitzaren parkea:

46.092 etxebizitza, hau da, babespeko etxebizitza-parkeko hiru etxebizitzatik bi (% 67,5)

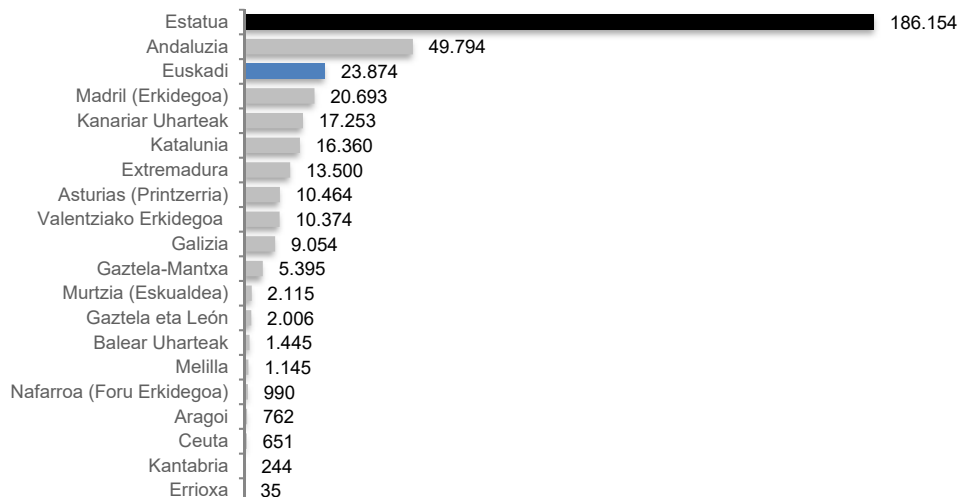
Kalifikazio iraunkorra duten etxebizitza babestuen parkearen balio ekonomikoak:

6.555 milioi euro (10.160 milioi euro, bigarren eskuko etxebizitza librearen prezio eguneratuak aplikatuta)

Etxebizitza babestuko kalifikazioa Euskadin 2003az geroztik egindako etxebizitza publiko guztiei aplikatzeko erabakiak, batetik, baliabide publikoak mozkin pribatu bihurtzea eragotzi du (deskalkifikazioaren ondoren etxebizitza salduz gero) eta, bestetik, ondare pribatua 3.600 milioi euro handitzea galarazi du (etxebizitza saltzen ez bada).

Jarrera hori dela medio, Andaluziaren atzetik Euskadik dauka Espainiako alokairu-erregimeneko babespeko etxebizitzaren stock handiena, hau da, etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituztenei zuzendua. Kontuan izateko datu bat: Andaluziako biztanle-kopurua Euskadikoa baino lau aldiz handiagoa da.

Alokairu-erregimeneko edo erosteko aukeradun alokairuko etxebizitzaren parke publikoa (autonomia-erkidegoen eta haien mendeko erakundeen titulartasunpekoa)



Iturria: Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioko Etxebizitzaren eta Lurzoruaren Behatokia. Etxebizitza soziala, buletin berezia (2020)

¹ https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_desc/es_ovv_admi/adjuntos/impacto.pdf

3.3.- Esku hartzeko eredu berriak, etxebizitza soziala sustatzeko

Zenbait hamarkada dira jada EBko alokairuko etxebizitza-eskaintzak bi hornidura-eredu nagusi hauek dituela:

- **Alokairu-sistema dualista**, batez ere merkatua xede duten politiketan oinarritua. Hauek dira **ereduaren ezaugarriak**:
 - **Merkatu librea lehenesten du, ahalik eta mozkin handienak lortzeko nahiak bultzatuta.**
 - **Alokairuaren eta etxebizitzaren alorra Estatuak kontrolatzen du. Sektorearen bi adar horiek ez dira elkarren aurka lehiatzen**, eta segurtasun-sare moduko bat dira diru-sarrera urriko familientzat.
- Herrialde germanikoetan eta Eskandinaviakoetan proposatzen duten **alokairuaren merkatu bateratuak edo «merkatu sozialaren» eredu** deritzonak, berriz, irabazi-asmorik gabeko edo irabazi mugatuko etxebizitza-erakunde eta -elkarte sektore zabalagoa dauka, eta alokairua lehenesten du. Eredu horretan, etxebizitza sozialen edo irabazi-asmorik gabekoen hornitzaileak etxebizitza pribatuen hornitzaileekin lehiatzen dira.

Iragan hamarkadan etxebizitza sozialen eraikuntzak izan zuen geldialdiaren eraginez, **urtean 57.000 milioi eurokoa da EBko inbertsio-premia publikoekiko dagoen aldea**, Europako Batzordearen kalkuluen arabera. Ez dirudi EBko estatuek eta eskualdeetako gobernuek zuzenean eta eskusiboki berengana dezaketarik epe labur eta ertainera beharrezkoa den inbertsio hori.

Bideragarritasun handirik ez du izango, datozen urteotan, eredu tradizionalak, non sektore publikoak osorik hartzen baitu bere gain merkatu librearekiko eskuragarritasun-arrakala murrizteko ardura. Honenbestez, administrazioen zuzeneko inbertsioak eta etxebizitza-elkarte zein -kooperatiben lana (funtsezkoa) uztartzen dituzten Europako erdialdeko eta iparraldeko eredu dualistek erronka handi horri ekiteko bide misto bat ireki dezakete, ereduok erabiltzeko tradizio handirik ez duten estatu eta eskualdeetan. Txosten honen laugarren kapituluak aztertzen dituen kasuek eredu misto horietara hurbilduko gaituzte. EBko herrialde aurreratuenetan tradizio handia dute.

3.4.- Eragile pribatuen erabakien inpaktua: etxebizitza inbertsio gisa ikustea eta horrek etxebizitzaren eskuragarritasunean duen eragina

Bigarren etxebizitzaren jabetza-mota anitzek etxebizitzaren eskuragarritasunean duten inpaktua ere jorratu du aztertutako Europako Batzordearen txostenak. Etxebizitza-merkatuaren antolakuntzan eragin erabakigarria dute eragile pribatuek (kasu honetan, bigarren edo hirugarren etxebizitza erosten duten edo haren jabetzari eusten dioten herritar partikularrek).

Estatu bakoitzeko kultura- eta hezkuntza-faktoreak direla medio, herrialde batzuetan (Espainian, esaterako) inbertsio bereziki segurutzat jo izan da etxebizitza erostea epe labur eta ertainera aurrezteko. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak laster argitaratuko du lan bat, non etxebizitzako inbertsioaren eta beste aktibo finantzario batzuetakoaren arteko finantza-azterketa konparatua egiten baita.

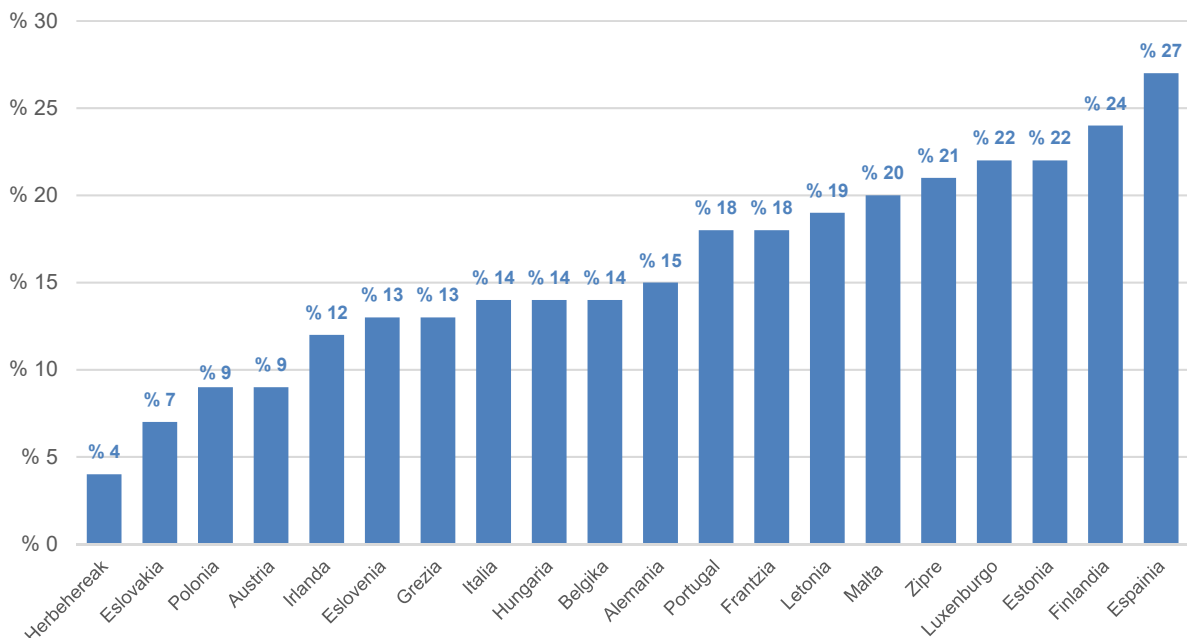
Zenbait faktorek eragiten dute bigarren etxebizitzek estatu bakoitzeko etxebizitza-parkean duten garrantzi erlatibo handia; besteak beste, bi hauek, elkarrengandik oso desberdinak:

- Estatu batzuetan, bizien arteko eskualdatzeekin lotu ohi dira jabetza-mota horiek (doako lagapenak) eta/edo belaunaldien arteko elkartasunak bultzatutako herentziekin, batez ere etxebizitzaren edukitza-formula tradizionala jabetza duten herrialdeetan.
- Beste estatu batzuetan, aldiz, «etxebizitzaren finantzaketa» da nagusi: pentsio-planen edo bestelako aurrezki-mota batzuen osagarri, etxebizitzak erosi eta alokairuan jartzen dira.

Eskuragarri dauden datuek diotenez, alde handiak daude estaturen artean bigarren etxebizitza duten familia-portzentajeari dagokionez. Espainia da EBko lehena; aitzitik, askoz txikiagoa da inbertsio-mota horren pisua Herbehereetan, Polonian eta Austrian, guztiak ere etxebizitza sozialen portzentaje handia duten estatuak izanik.

Badirudi, beraz, herrialde horietako eredu kontrajarri egiten zaiola Espainiakoari, non egoera ekonomiko onean dauden familiek etxe baten edo batzuen jabetza lehenesten baitute, erosteko inbertituz edo herentzian jasotako etxeak mantenduz, nahiz eta batzuetan hutsik egon edo oso gutxi erabili. Eredu horretan, urriak dira alokairuko merkatuaren pisua eta etxebizitza sozialen stocka; eredu aurreratuago batzuetan, aldiz, handia da etxebizitza sozialen stocka eta gehiago erabiltzen dute etxebizitza-parkea ohiko bizileku gisa.

12. grafikoa. Bigarren etxebizitzaren pisu erlatiboa etxebizitza-parkearekiko EBko estatu batzuetan



Iturria: Europako Batzordea

Bigarren etxebizitzak, hutsik eduki edo gutxi erabili (oporretarako bigarren etxea) beharrez, gehienbat alokairu-merkatara bideratzen diren **estatuetan (errenta- eta aberastasun-maila handienekoak; adibidez, Belgika, Alemania, Frantzia eta Luxenburgo), handiagoa da inbertsio gisa alokatzen diren bigarren etxebizitzaren portzentajea; hori dela eta, handiagoa da etxe horien erabilera-maila ere.**

Beste herrialde batzuetan, berriz, oporretarako izaten dira bigarren etxeak, edo gutxi erabiltzen eta alokatzen dira, nahiz eta ugari egon; honenbestez, hutsik egon ohi dira bigarren etxebizitza gehienak, edo oporretarako erabiltzen dituzte familiek (batez ere Eskandinaviakoek eta Europako hegoaldekoek).

Bestalde, Europako zenbait inguru eta eskualde turistikotan onlineko plataformek kudeatzen duten oporretarako alokairuaren pisua, gero eta handiagoa, kaltegarria da alokairu tradizionalarentzat, udalerrri eta auzo horietan igoarazi egin baititu errenten prezioak, batez ere diru-sarrera txikiak dituzten familienak; kaltegarriak dira, halaber, udalerrri turistiko eta hiri handietako erdiguneetako herritarrek pairatzen dituzten gentrifikazio-prozesuak (ohiko ingurunetik jendea kanporatzea eta ahalmen ekonomiko handiagoko biztanleak jartzea bertan bizitzen.)

4.- Joera berriak EBko estatu jakin batzuetan

4.1.- Austria: etxebizitza-parke zabala arrazoizko prezioan eskaintzeko ahalegin historikoa

Alokairuko etxebizitzaren parke zabala eraiki eta mantentzeko eskaintza-politikaren aurkako argudio nagusietako bat hau izan ohi da: epe luzera kostu handia dute eta gastu handiak eragiten dituzte parkearen finantzaketak, kudeaketak eta mantentze-lanek.

Erakundeak eta kultura, ezinbestekoak eskaintza-politika iraunkorra eratzeko

Hona Austriako ereduaren oinarria: eragile guztiei eta herritarrei ziurtasun-maila handia eskaintzen dien epe luzeko finantzaketa-sistema. Guztiek daukate garbi **etxebizitza soziala dela aukera nagusia, herritarrek etxebizitza iraunkorra eta arrazoizko prezioa eskura dezaten.**

Funtsezkoak dira alor instituzional eta kultural horiek, herrialde-ikuspegi bateratua eskaintzen baitute, non kolore bateko edo besteko gobernuek apenas baitute eraginik. Era berean, agerian uzten dute etxebizitza-politiken eraginkortasuna ez dagoela aurrekontuen mende bakarrik, eta garrantzi handia duela eragile pribatuen eta publikoen arteko kultura partekatu eta adostu bat izateak ere.

Irabazi Mugatuko Etxebizitza Legeak (*Wohnungsgemeinn tzigkeitsgesetz*) arautzen ditu Austriako etxebizitza-elkarteak. Ia ehun urte ditu legeak, eta aldaketa ugari egin zaizkio historian zehar. Tasak eta zergak ordaintzetik salbuetsita daude elkarteak, baldin eta irabaziak jarraituki honetarako erabiltzen badituzte: etxebizitza sozialen parkea mantentzeko eta etxe berrien eraikuntza sustatzeko. **Elkarte horiei esker, Austriako familia guztien ia laurdenak du arrazoizko preziodun etxebizitza, eta herrialde horretako etxe berrien laurdena edo herena bitarte eraikitzen dira.**

Lege horrek zehazten du zer-nolako jarduerak egin ditzaketen etxebizitza-elkarteek, zer baldintzaren arabera alokatu edo saldu behar dituzten kudeatzen dituzten etxeak, eta zer kontrol- eta auditoretza-arau bete behar dituzten. 2019ko apirilean, legea berriro aldatzea proposatu zuen koalizio-gobernuak, eta urte hartako abuztuan sartu zen indarrean lege berritua.

Lege-aldaketaren xede nagusia da elkarte horiek kudeatzen duten etxebizitza-parkearen izaera publikoari eustea, espekulatzailen interesetatik babestuz. Egoki deritzon administrazioari esku hartzeko aukera zabalagoak ematen dizkio lege berrituak.

Inguruko zenbait herrialdetan eta Austrian bertan atzematen ari ziren joera privatizatzaileetatik parkearen izaera publikoa babestea du helburu legeak. Berrikitan, etxebizitza-elkarteren bat bere lege-egoera aldatzen saiatu da, hartara inbertitzaile pribatuei saltzeko etxebizitza-parkea, ia merkatu libreko prezioan. Hau da, irabazi publikoak eskuratu nahi zituzten dirulaguntza publikoei esker eraikitako etxebizitzaren kontura.

Horrelako jokabideak saihesteko, etxebizitza horien izaera publikoa luzatzea xedatzen du legeak (10 urtetik 15 urtera). Jabe batek aldi horretan etxebizitza babestua saltzen badu, lortzen duen gainbalioa Administrazioari itzuli beharko dio. Aitzitik, maizter batek erosteko eskubidea baliatzeko itxaron behar duen gutxieneko epea hamar urtetik bost urtera murriztu da.

Atzeraldiak testuinguru zaila ekarri zuen, baina hala eta guztiz ere prezio mugatuko etxebizitza ugari eraikitzen jarraitu dute...

2008ko atzeraldi handiaren ostean, inbertsio-erritmo bizian jarraitu dute etxebizitza-elkarteek: **batez beste, urtean 2.700 milioi euro inbertitu dituzte etxebizitza berri eskuragarria eraikitzen, eta beste 60 milioi euro urtean etxeak berritzeko lanetan 2013tik 2017ra bitartean.**

Eragin handia izan du etxebizitza publikoa sustatzeko ahalegin horrek, eta **urtean ia 15.000 etxebizitza sozial egin dira** garai zail horretan, hots, azken urteetan eraikitako etxe-parke osoaren herena.

Etxebizitza sozialak birgaitzen ere lan handia egin da epe horretan. Dena dela, etxebizitza sozialen batez besteko antzinatasuna ez da oso handia: parke horretako etxeen heren bat bakarrik da 1970a baino lehen eraikia, eta **1980a baino lehen egindakoetatik % 80 gutxienez berri dira jada. Garbi erakusten du datu horrek egindako inbertsio-ahaleginaren zenbatekoa.**

Austriako Irabazi Mugatuko Etxebizitza Elkarten Federazioaren arabera, hurrengo sei urteotan (2019-2025) ahalegin horri eutsi egin behar diote etxe-elkarteek, eta urtean 13.000 etxebizitza berri.

Viena, erreferentzia gisa

Askoz ere handiagoa da Vienako etxebizitza publikoko gastua Alemaniako hiri handietakoa baino (2018-2019 epean, Berlingo per capita ratioa halako bi). «Wiener Wohnen» da Europako udalen etxebizitza-entresarik handiena: 209.000 etxe; merkatuaren % 25 eta alokairuko etxebizitza-parkearen % 30. Etxe horietatik ia % 60 1950-1970 epean eginak dira.

Alokairuko etxebizitzaren % 26 inguru dira «diruz lagunduak» (*geförderten Wohnungen*). Desberdinak dira kontzeptu hori eta Alemaniako *Sozialwohnungen* deritzona. Etxebizitza berriak eraikiz hazi da alor hori: 2010-2017 epean, urtean 5.900 etxebizitza eraiki ziren, batez beste; hau da, alokairu-erregimeneko etxe berrien % 60-80 inguru. Gainera, kalitate handiko etxeak dira, hirigintzaren eta arkitekturaren aldetik.

Bestalde, 2000. urteaz geroztik ia maizter guztiek izan dute legeko aukera diruz lagundutako pisua erosteko, amortizazio-epetik bost eta 30 urte bitarte igaro ondoren. Eraikuntza-kostuaren eta etxea eraikitzean lurzorua zuen prezioaren arabera kalkulatu da erosketa-prezioa. Oso erakargarria da maizterrentzat erosteko aukeradun alokairu-eredu hori, batez ere higiezinaren prezioak igotzen ari diren garaietan. Zenbait kalkuluren arabera, erosteko aukera duten hiru familiatik bi baliatu dira —edo baliatzen ari dira— eskubide horretaz.

Hori guztia dela medio, erreferentzia bihurtu da Viena etxebizitzaren prezio-igoera jasaten ari diren hirientzat. Udalak banatutako datuen arabera, hiriak dituen 1,8 milioi biztanleetatik % 62 bizi dira errenta sozialeko etxebizitzetan.

Hona alokairuaren prezioak gehiegi ez garestitzeko Vienaren errezeta: botere publikoen esku-hartze sendoa. Hiria da etxejabe nagusia: udalak 220.000 pisu ditu, auzo guztietan banatuta, eta Wiener Wohnen konpainia publikoak kudeatzen ditu. 2020ra bitartean, beste lau mila etxe eraikiko ditu. 500.000 lagun bizi dira alokairu iraunkorreko apartamentu horietan, zeinen prezioa 5,58 eurokoa baita metro karratuko. Bestalde, laguntza publikoak jasotzen dituzten beste 200.000 pisu ere badaude, errenta mugatuko etxebizitzaren elkarrekin federazioaren jabetzakoa.

...Dena dela, eredu sendo horrek ere zenbait erronka handiri egin beharko die aurre, COVID-19aren krisia dela eta.

Garestitu egin dira etxebizitza sozial berriak eraikitzeko lurzoruen prezioa eta eraikuntza-kostuak; ondorioz, arazoak izan dituzte elkarrekin azken urteotan etxebizitza-parke horri eusteko.

Austriako ereduak zenbait erronka larriri egin behar die aurre, eta kontuan izan behar dira EBko beste estatu batzuetan aplikatzeko aukerak aztertzean. Izan ere, askotarikoak dira estatu horietan bizi diren populazio-multzoen egoera sozioekonomikoak:

- Austrian, zenbateko bat ordaindu behar dute maizterrek, gordailu gisa, etxebizitza sozial batera bizitzera joatean, eraikuntza- eta lurzoru-kostuen zati bat finantzatzeko laguntzeko. Etxez aldatzen badira, itzuli egiten zaie gordailuko dirua, urteko % 1eko balio-galera aplikatuta. Oztopo handia izan daiteke gordailu hori diru-sarrera oso urriko familientzat.
- Maizter berriek alokairu garestiagoak eta segurtasun urriagoko kontratuak ordaintzen dituzte, etxebizitza-parke zaharragoko maizterekin alderatuta; hori dela eta, zaila da eredu hedatzea, bai Austrian bertan, bai 2008ko atzeraldiak gogorren astindu zituen estatuetan.

COVID-19aren krisia beste erronka bat izango da, zalantzarik gabe, arazo horiei aurre egiterakoan, betiere kontuan harturik etxebizitza-parke horretako egungo eta etorkizuneko maizterren egoera sozioekonomikoa. Ez dezagun ahantzi alokairu baxu bat ordaintzeko ere ahalegin ekonomiko handia egin behar dutela zenbait familiak egungo testuinguruan. Etxebizitza soziala sustatzeko erritmoari ezin bazaio eutsi, stocka murriztu egin daiteke etxeak maizterren jabetzapean geratu ahala. Alemanian gertatutakoa dugu horren adibide.

4.2.- **Alemania:** alokairu librean oinarritzen den eredu baten egoera konplexua atzeraldi berriaren inpaktua dela eta

GdW, Alemaniako Higiezin eta Etxebizitzen alorreko Enpresen Elkarte Federala da herrialde horretan etxebizitza soziala sustatzen duten eragile eta sektoreen erakunde orokorra. Alemaniako familien ia erdiak edukitza-erregimen horren arabera etxebizitzetan bizi dira. Milioi bat etxetik gora ditu erakundeak kudeatzen duen alokairuko etxebizitza sozialen parkeak.

Alemaniako sisteman, merkatuko prezioez behetiko alokairuko etxebizitza sozialen kalifikazioak bere horretan irauten du, harik eta amortizatzen diren arte haiek finantzatu dituzten dirulaguntza publikoak. Beraz, merkatu librea itzultzen dira etxebizitza sozialak. Beraz, alokairu sozialeko etxebizitza berriak egiteko etengabeko inbertsioa eskatzen du sistema horrek.

Kalifikazio-epea ez da finkoa: laburra izan daiteke (10 urte), edo luzea (kasu batzuetan, 40 urte). Ustez, sistema horrek aukera ematen du alokairuko etxebizitzen hornidura eta eskaintza egokitzeko, etxebizitza-merkatuaren egoera zein den. Baina Austriarekin alderatuta, Alemanian arrisku handiagoa dago krisien inpaktua jasateko (egungoarena, adibidez), mugatua baita etxebizitza sozialen stocka eta krisiek kaltetu egiten baitute administrazio publikoen finantzaketa-ahalmena.

Alemaniako eredua: merkatu librea itzultzen da etxebizitza sozialeko parkea, eta oso mugatua da birjartze-maila.

Nabarmen murriztu da azken urteotan alokairuko etxebizitza sozialen parkea edo stocka, etxebizitza sozialen ekoizpen-erritmoa motelagoa den testuinguru honetan. XXI. mendearen hasieran, 2,5 milioi etxe zituen alokairuko etxebizitza sozialen parkeak; 2018an, berriz, ia erdira jaitsia zen kopurua.

EBko estatuetako etxebizitza-merkatuei buruz Housing Europek prestatutako urteroko txostenak dioenez, Alemaniako eredua nabarmenki ahuldu da azken urteotan, ezin izan baitio eutsi biztanleriaren beharrak asetzeko alokairu sozialeko etxebizitza berriak eraikitzeko erritmoari, batez ere metropoli-eremu handietan.

GdW-ren azterketaren arabera, gutxienez 140.000 etxebizitza sozial berriko defizita metatu da etxegintzaren erritmo motelagoa dela eta. Etxe-kopuru hori behar da, epe laburrera, alokairu libreko prezioen igoera nabarmenak gehien kaltetutako inguruetako eskari handia asetzeko.

Eredu horren beste aurpegia, berriz, hau dugu: gutxiago kostatzen zaie administrazio publikoei, jabeen esku uzten baitu etxebizitza sozialen kalitateari eusteko ardura eta kostua, deskalifikatu ondoren etxebizitza libreakin lehia daitezten.

Metropoli-eremuetako alokairuko etheen eskariaren presioa leuntzeko neurriak.

Eskaintza-politiken gelditzearen leungarri, beste tresna batzuk erabili dira; besteak beste, prezioak kontrolatzeko sistemak, zeinek ez baitiote ekiten metropoli-merkatu horietako tentsioaren eragile nagusiari, hots, eskaintza eskuragarriaren eskasiari, baina alokairu-eskariaren presioak prezioetan duen eragina epe laburrera murrizten saiatzen dira.

Adituak ez datoz bat neurri horien eraginkortasunaz, baina nahiko adostasun zabala dago beste honetaz: neurriek egitura-eragin handiagoa izan dezaten, eskaintza-politikak ere behar dira, epe ertain eta luzera etxebizitza sozialen eraikuntza sustatu eta Alemaniako etxebizitza sozialen stockaren gutxitzeari aurre egiteko.

Alokairu librearen prezio-kontrola: neurri eztabaidagarria, eskaintza-urritasuna pairatzen duten hiri-merkatuetarako

Espainiako Bankuak duela gutxi argitaratutako txosten batek alokairu eskuragarria sustatzeko zenbait politika eta neurri aztertzen ditu; besteak beste, prezioak kontrolatzeko sistema, Espainiako Estatuko egungo eztabaida politikoa ahoz aho dabilena.

Honegatik hautatu du Espainiako Bankuaren txostenak Alemaniako kasua azterketarako: hango alokairuko etxebizitza merkatuak daukan garrantziagatik —*familien % 50-i eragiten die, gutxi asko [Eurostat (2019)]—, eta alokairuen prezioari eusteko erregulazio-ahaleginaren irismen zabalagatik.*

Lehenik eta behin, 2010az geroztik alokairu-prezioek izandako igoera handia aipatzen du txostenak. Igoera zela eta, «Mietpreisbremse» deritzona jarri zuten martxan federazio osoan. Neurri horren bitartez, *eskumena dute estatu federatuek («länder» direlakoek) tentsionatuta dauden alokairuko etxebizitza-merkatuetan:*

1. Tokiko batez besteko alokairu-errentak batezbesteko nazionala baino gehiago igotzen badira.
2. Alokairu-errentaren batez besteko ratioa, tokiko diru-sarrerekin zatituta, batez besteko ratio nazionala baino nabarmen handiagoa bada.
3. Tokiko biztanleria azkarrago hazten baldin bada etxebizitza-eskariaren hazkundera xurgatzen duen etxebizitza berriak eraikitze ahalmena baino.
4. Udalerrri jakin batean etxebizitza-eskaintza txikia baldin badago (edo etxe huts asko), eta, aldi berean, etxebizitza-eskari handia.

2015eko ekainean sartu zen indarrean sistema hori, eta harrezkeroztik 11 *länderrek* ezarri dute. Alemaniako 300 bat udalerriri eragiten die erabakiak, 20 milioi biztanle baino gehiagori eta etxebizitza libreko parkearen % 25ari. Hala eta guztiz ere, Berlinen eta beste zenbait hiri handitan alokairu-prezioak goraka jarraitu du, bizkor gainera, migrazio-fluxu indartsuek eta eskaintzaren eskasiak bultzatuta.

Egoera ikusirik, Berlingo tokiko agintariak erregulazio berri bat hasi ziren aplikatzen: 2020tik aurrera, gehieneko prezio bat ezar dakiok etxebizitza alokairuari, eta bost urtez izoztu alokairu-errentak, baldin eta errenta erreferentziako prezioa baino % 20 gehiago igotzen bada. Etxebizitzan berrikuntza-lan esanguratsuak egiten badira edo etxebizitza hiriko eremu jakin batzuetan baldin badago, ez da aplikatuko neurria. Zigor gogorrek aurreikusten ditu araudiak agindu horiek betetzen ez dituzten etxe-jabeentzat.

COVID-19aren krisiaren eragina alokairu librea nagusi den merkatuan.

2020ko pandemiak eta Europako ekonomian izan duen eragin latzak nabarmen utzi dute alokairu libreko erregimenean bizi diren familien ahultasun berezia. **Alemanian ere —ekonomiaren garapen-mailak EBko handienak diren estatuan, alegia— etxebizitza-errentak gabe geratzeko arriskuaren mugetaraino eraman ditu familia asko etxebizitza-merkatuaren ahultasunak, non alokairu librea baita eskaintzaren zati nagusia.** Aurreko hamarkadaren hasieran lan-merkatuan gauzatutako aldaketek orokortu egin zituzten *minijobak* deritzenak (minilanak), baita adin ertaineko jendearen artean ere. Eta alokairu libreko etxeetan bizi da jende horretatik asko. Bereziki ahulak dira talde horiek egungo krisiaren aurrean.

Bi neurri hartu ditu Alemaniako gobernuak alokairu-erregimeneko familiei COVID-19aren krisiaren ondorioak leuntzeko: etxegabetzeak debekatzea eta gabetasun-epe bat proposatzea errentak ordaintzeko. Gabetasunak ez dakar berekin zor diren errentak barkatzea².

Testuinguru horretan, lege-proiektu berri bat onartu zuen Merkelen gobernuak maizterrak etxetxerak balizko gehiegikerietatik babestu eta herrialdeko hiri handietan alokairu-prezioek igotzen jarrai ez dezaten. Urtarrilaren 1az geroztik dago indarrean legea, eta maizterrei kontratua amaitu aurretik errenta-igoeren berri ematera behartzen ditu etxetxerak. Gainera, mugatu egiten ditu errenta-igoerak (eskualdeko batez besteko prezioaren % 10, gehienez ere). Etxetxerak gehiago kobratzea erabakitzen badute, justifikatu egin behar dute horren arrazoia. Arauak betetzen ez dituztenek, berriz, isun handiak jasoko dituzte (100.000 eurorainokoak).

4.3.- Italia: finantzaketa-eredu publiko-pribatu berrien bila

1990az geroztik, eskualdeei dagozkien Italiako etxebizitza-politikaren eskumenak eta finantzaketa. Udalek ere esku hartzen dute etxebizitza-politikaren arlorik sozialean: eskualdeekin batera finantzatzen dute etxea ordaintzeko zailtasun handienak dituzten familientzako laguntza-sistema, eta lurzorua lagatzen etxebizitza sozialak eraikitzeko.

Dena den, estatu-mailan gobernu zentralak jarraitzen du etxebizitza-politikaren lerro nagusiak ezartzen. Estatuari dagokio makroprogramak planifikatzea eta hiri-berrikuntzako programak zein alokairu sozialari laguntzekoak finantzatzea, beste erakunde batzuekin batera.

2008ko atzeraldiak moteldu egin du etxebizitza sozialen sustapena.

Krisiak eraginda, moteldu egin zen babespeko etxebizitzaren sustapena, eta nabarmen areagotu ziren presioa eta tentsioa alokairu libreko merkatuan. Etxebizitza sozialen eskariari dagokionez, 2019an 650.000 herritarrek zuten izena emana horretarako erregistroan.

² [Minijobs alemanes en la crisis de la Covid \(lavanguardia.com\)](https://www.lavanguardia.com) [Minijobs alemanes en la crisis de la Covid \(lavanguardia.com\)](https://www.lavanguardia.com)
[Proyecto de ley en Alemania para la exención del pago de alquileres por la crisis del coronavirus - La Guía \(guia-frankfurt.net\)](https://www.lavanguardia.com)

Etxebizitza sozialen sustapena bultzatzeko, haien finantzaketan eragile pribatuek ere parte hartzea proposatu zuen 2008ko Etxebizitza Plan Nazionalak. Horretarako, aukera eman zitzaizen banka pribatuari eta fundazioei etxebizitza eskuragarrien sustapenak finantza zitzaizen, batez ere proiektu pribatuak edo merkatu librekoak.

Nazio-mailako finantzaketa-mekanismo berri bat ere sortu zen (SIF, Sistema Integrato dei Fondi), eta haren agintepean bildu ziren Azpiegitura eta Garraio Ministerioaren mendeko banka publikoa, fundazioak (Fondazione Housing Sociale), kooperatibak (batez ere Legacoop Abitantira afiliatutakoak) eta finantzaketa-erakunde zein inbertitzaile pribatuak.

Tradizio luzea dute kooperatibek Italian etxebizitza eskuragarriak sustatzen; 3.000 kooperatiba daude eta 329.680 bazkide dituzte.

Kontuan hartzekoa da etxebizitzaren alorrean Italiako kooperatibismoak duen tradizio luzea, beste inguru batzuetan ez bezala (Euskal Herrian, adibidez, non indar handia baitauka kooperatibismoak, baina oraingoz industrian eta hirugarren sektorean gehienbat).

Duela gutxi, berriz, elkarte publiko-pribatu berriak sortzeko oinarriak ezarri ditu Etxebizitza Plan Nazionalak, higiezin funts integratu bat sortuta. Batez ere tokian tokiko etxebizitza sozialak finantzatzen dituzten funts nazional batek eta Rotary Klubek funts-sare batek osatzen dute higiezin-funts berria. Orain arte, ez dira ohikoak izan hainbaten artean finantzatutako proiektu-mota horiek, eta garatzea eta hedatzea da Italiako etxebizitza-politikaren erronka eta desfioetako bat.

Dena dela, sektore publikoa da eragile nagusia etxebizitza sozialen sustapenari eta kudeaketari dagokienez, alokairuko etxebizitza sozial babestuen stocka nahiko txikia den arren, Italiako etxebizitza-parkearen % 3-4 inguru (Espainiakoaren parekoa). Zazpiehun mila bat familia bizi dira etxebizitza-parke horretan, gehienak profil oso ahulekoak eta diru-sarrera urrikoak.

Bestalde, oso ahalegin finantzario handia egin behar izaten dute familia horietako askok etxebizitza libreko merkatuan. Italian alokairu libreko etxeetan bizi diren familien ia herenak diru-sarreraren % 40 baino gehiago erabiltzen du hileko errenta ordaintzeko.

Europako Batzordeak berak dioenez, estaldura eta finantzaketa mugatuak ditu Italiako egungo etxebizitza sozialen sistemak, eta ahalegin handiagoa egin behar luke herrialde horrek etxebizitza sozialen stocka handitzeko eta lehendik eraikitako etxebizitzaren kalitatea eta energia-efizientzia hobetzeko. Bereziki beharrezkotzat jotzen da etxebizitza-politikan diharduten administrazio publikoen arteko koordinazioa hobetzea.

Housing Europearen txostenak, berriz, eskualdeka eta udalerrika sailkatuta aztertzen ditu etxebizitza sozialen ezarpen-mailak. Milan, adibidez, aitzindaria izan zen, eta hiri horretakoa da Fondazione Housing Socialek 2004an sortutako lehen higiezin-funtsa; gaur egun, berriz, SIFen finantzaketaren bidez eraikiak dira hiri horretako etxebizitza eskuragarri gehienak, eta etxebizitza sozialen pisu erlatiboa etxebizitza-parkearen % 10era iristen da, Italiako batezbestekoa baino hiru aldiz handiagoa.

Eskuragarritasunarentzat mesedegarri dira hirietako aldiriak eta talde behartsuenak lehenesten dituzten birgaitze-politikak ere.

Zailtasun handienak dituzten biztanle-multzo eta -taldeen aldeko etxebizitzaren eskaintza- eta eskari-politiken osagarri, hirien birgaitze- eta berroneratze-alorreko beste zenbait neurri ere har daitezke.

2015ean, berriz, jauzi kualitatibo bikoitza egin zuen etxebizitza sustatzeko Italiako politikak: hiriak birgaitu eta berroneratzeko proiektuak aurkezteko deialdi irekia egin zitzairen probintzia-hiriburuei. Aldirietako auzoak eta zailtasun handienak pairatzen dituzten gizarteko taldeak lehenesten zituen deialdiak. Bi mila eta ehun milioi euro gastatu zituen administrazioak deialdia finantzatzen; sektore pribatuaren partaidetza zenbatuta, guztira 3.800 milioi inbertitu ziren.

COVID-19aren krisiak eragindako inpaktua ikusirik, eta hiriak berroneratzeko udal-proiektu horiei jarraipena emanez, beste deialdi bat egin zen 2020ko irailean, 800 milioi eurokoa. Asmoa da EBren Next Generationen funtsen bidez handitzea zenbateko hori, aipatutako erakundeak laguntzen baitu EBren jarduera-lerroak finantzatzen:

- a) Etxebizitza sozialetarako erabili behar den ondarea birgaitzea.
- b) Hiriguneen irisgarritasuna eta segurtasuna hobetzea, bai eta hirietako zerbitzu-hornidura eta azpiegiturak ere.
- c) Lehendik eraikitako gunek eta eremuak berroneratzea, batez ere etxebizitza-dentsitate handikoak, ingurumenaren kalitatea areagotuz eta klima-aldaketarekiko erresistentzia hobetuz, dentsifikazio-eragiketak ere baliatuz horretarako.
- d) Kudeaketarako, gizarte-inklusioko eta hiri-ongizaterako eredu eta tresna berritzaileak.

Etxebizitzaren birgaikuntzaren sutapenean zerga-politikak duen eragina

Italiako etxebizitza-politikaren alderdi esanguratsuenetako bat hau dugu: zerga-politika hobetuz hirien birgaikuntza eta berroneratzea sustatzeko ahalegina. Aitzindaria izan da Italia birgaikuntzarako zerga-pizgarri ahaltsuak ezartzen, eta badira jada bi hamarkada indarrean daudela.

2019ko amaieran, zerga-pizgarri horien irismenari eta inpaktuari buruzko txosten sendo bat egin zen. Italiako etxebizitza-politikaren bereizgarri dira pizgarri horiek —intensitate desberdinetakoak— duela zenbait urtetik hona³.

Mende honen hasieraz geroztik, egindako obren % 50eraino iristen dira familientzako zerga-kenkarien portzentajeak, eta % 90eraino heldu ziren 2019an. Etxebizitza bakoitzeko 96.000 eurorainokoa da zerga-kreditua. Euskadiko foru-legediak eta Espainiako Estatuko legeek aplikatzen dituzten portzentajeen oso gainetik daude Italiakoak.

Oso nabarmena izan da kenketen eragina. Eraikinak birgaitzeko eta haien energia-efizientzia hobetzeko 1998tik 2019ra arte aplikatutako zerga-pizgarriek 19,5 milioi etxebizitza birgaitzen lagundu dute (Italiako hiru etxetik bi) eta 322.000 milioi euroko inbertsioak aktibatuta dituzte.

³ Microsoft Word - amoo36a.docx (camera.it)

4.4.- **Frantzia:** etxebizitza sozialean inbertitzea, erabaki politikoa

XX. mendearen bigarren hamarkadan, immigrazio-prozesu oso biziak izan zituen Frantziak, eta batez ere metropoli-eremuetan izan zuten eragina. Immigrazioak eragindako biztanleria-hazkundera eta 60-70eko boom demografikoa zirela medio, gobernu zentralen agenda publikoaren lehentasun nagusietakoa bilakatu zen etxebizitza-politika.

Iragan mendearen erditik aurrera, etxebizitza sozialen parke handi baten eraikuntza sustatu du Frantziak, neurrizko errentadun alokairuko etxeak eginez (HLM akronimoa, frantsesez). **Hamar milioi lagun bizi dira etxebizitza sozial horietan, zeinak Frantziako etxebizitza-parke osoaren % 16 baitira. Metropoli-hiri handietan (Parisen, esaterako), etxe-kopuru osoaren % 20 inguru dira etxebizitza sozial horiek.**

XXI. mendearen hasieran, aginte zentrolean jardun diren gobernu guztiak saiatu dira etxebizitza sozialak sustatzen eta haien eskaintzari eusten. Europako Batzordearen arabera, **Frantzia da etxebizitza-politiketan gastu publiko handiena egin zuten EBko hiru estatuetakoa bat, 2008ko atzeraldia gorabehera, batez ere etxebizitza sozial berriak eraikitzen, zikloaren aurkako politika ekonomikoa sustatuz.**

Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan lehendik ere monografikoki aztertu izan denez, badira zenbait hamarkada Frantziako **etxebizitza-politikak finantzaketa-sistema propioa duela. Enpresek nahitaez egin behar dituzten kotizazioak ditu oinarri sistemak, zeinari esker gastu-maila oso handiari egin baitiezaioke aurre, baita garai oso zailtan ere** (2016an, adibidez, BPGd-ren % 1,9, hau da, 40.000 milioi eurotik gora). Dena dela, arazo kritiko batzuei ere egin behar izaten die aurre, batez ere finantzaketa-ereduari eta hari eusteko moduari.

Zailtasun finantzarioak HLMentzat etxebizitza sozial berrien sustapenean.

2017an, «Reduction du Loyer Solidarité» deritzon neurria jarri zen indarrean, etxebizitza-subsidioetako gastu publikoa murriztearren (2017an, 40.000 milioi eurokoa izan zen). Murrizketa apala den arren (% 2, hots, 800 milioi euro), arau horrek beste ondorio bat ere ekarri du berekin: HLMen hornitzaileek jaitsi egin behar diete errenta maila jakin batetik beherako diru-sarrerak dituzten familiei. Bi neurri horiek direla medio, are zailagoa egiten zaie etxebizitza-elkarteei urteko kontuak koadratzea.

Bestalde, etxebizitza sozialetarako inbertsioen gaineko BEZaren igoera ere aplikatuko zaie HLMei, eta berme-funtserako ekarpenaren igoera. Guztira, urtean 2.000 milioi euroko kostua eragingo dute neurri osagarri horiek, kalkuluen arabera.

HLMen ustiapen-gastuen gaineko presio ekonomiko handiago hori partez leuntzeko, finantzaketa-maila handiagoa eskuratzeko aukera eman die Estatuak, Caisse Depots banku publikoaren bidez. 2018ko Etxebizitza, Hirigintza eta Digitalizazio Lege berriak, berriz, zenbait neurri ezarri zituen etxebizitzaren eraikuntzarako prozedura administratiboak sinplifikatu eta arau ez hain zorrotzak aplikatzeko, batez ere irisgarritasunari dagozkionak.

Antolakuntzari dagokionez, berriz, etxebizitza-elkarteen bat-egitea ari da bultzatzen Estatua, haien lana eraginkorragoa eta efizienteagoa izan dadin. Honenbestez, arau berriak ari dira ezartzen etxebizitza sozialen sektorerako eta etxebizitza-elkarteetarako, eta bat-egiteak sustatzen elkarrekin 12.000 etxebizitza baino gutxiago kudeatzen badituzte.

Etxebizitza sozialen parkeko ghetto-arriskuak saihesteko neurriak.

Frantziako etxebizitza sozialen sustapen-politikaren elementurik kritikatuenetako bat honako hau izan da: etxebizitza sozialen parke handi hori eraiki eta metropoli-eremu handietako aldirietan (*banlieu*) kontzentratu izana.

Auzo horietan kontzentratu dira, aspalditik, HLMek sustatutako etxebizitza sozialak, eta arazo handiak izan dituzte haietako biztanleek gizarte-inklusioari dagokionez: gatazka sozial larriak, segurtasun- eta osasungarritasun-arazoak eta abar. Hainbatean behin sortzen dira istiluak auzo horietan, batez ere ekonomiaren atzeraldi-garaietan, eta oso zaila da egoerari konponbideak aurkitzea.

Zailtasun horietatik ikasbiderik atera du EAeko etxebizitza-politikak, zeinaren ardatz nagusitako bat, azken hamarkada hauetan, oreka sozial handiagoa lortzea izan baita. Horretarako, proiektu berean nahastu ditu babespeko etxebizitzaren portzentaje handia eta merkatu libreko etxebizitzak eskaintzen dituzten sustapenak, aipatutako egoerak saihestearren.

Lege berri baten bidez, **Frantziako gobernu zentralak erantzun egokiagoa eman nahi die maizterren beharrei, eta nahasketa soziala bultzatu auzo zein eraikinetan, etxebizitza sozialak esleitzeko irizpide sistematikoagoak eta gardenagoak ezarriz.** Udalerrri bakoitzeko etxebizitza sozialen nahitaezko portzentajeak eta estandarrak jaisteko aukera ere ematen du lege berriak.

Bestalde, hirien erdialdeak biziberritzeko eta eraikitako etxebizitza sozialak energiaren aldetik berritzeko zenbait neurri ere ari da bultzatzen gobernuak. Housing Europearen arabera, baliabide publikoen osagarri egokia izan daiteke Europearen finantzaketa, batez ere berrikuntza energetikoaren arloan. Horren adibide dugu Frantziako etxebizitza sozialen sektoreak FEDERaren finantzaketaz baliatzen duen esperientzia, bai aurreko programazio-aldian bai oraingoan.

Horrez gain, **gizarteko talderik behartsuenentzat urtean 40.000 etxebizitza sozial eraikitzeko berariazko plan bat jarriko du martxan gobernuak.** Funtz publikoekiko hainbesteko mendekotasunik ez duen finantzaketa-sistema bat aplikatzea du xede planak, zeina **azken urteotan Frantziak abiarazi duen etxebizitza-estrategiarik esanguratsuenetakoa** baita.

Parisko erdua: etxebizitza sozialak sustatzen eta alokairuaren prezioei eusten.

EBko beste zenbait estatutan bezala, Frantziako hiri handi batzuek ere ia euren kasa ekin behar diote etxebizitza eskuragarrien arazoari, gobernu zentralek murriztu egin baitute etxebizitza sozialak eraikitzeko inbertsioaren finantzaketa.

Udal-gobernuen lehenetasunen artean neurri zorrotzak ageri dira bi arazo gainditzeko: alokairuaren prezio-igoeraren ondorio larriak eta masa-turismoak hiri horietan duen inpaktu geroz eta handiagoa, bertako herritarrei etxebizitza eskuragarrien eskasia dakarkiena.

Alokairuko etxebizitza sozialen sustapena da Parisko udalaren agenda politikoaren lehenetasun estrategikoetako bat. **2014-2018 epeko udal-aurrekontuetatik, etxebizitza sozialak sustatzen dituen da partida nagusietako bat. Urtean 10.000 etxebizitza inguru eraiki dira, horietatik % 70 babespekoak.** Parisko etxebizitzetatik, babespekoak dira % 19, eta udalaren helburua da % 25 izatea 2025erako.

Etxebizitza sozialen eskaintza handitzeko politikaren osagarri, prezioak kontrolatzeko sistemen bidez alokairu libreko etxeen errenta erregulatzeko saiatu da udala, Europako beste zenbait hiriburutakoak bezala (Berlin, adibidez). Auzitegiek legez kontratatzat jo zuten alokairu libreko prezioak kontrolatzeko udalaren lehen araudietako bat, baina prefetak arau berri bat argitaratu du, mugak jartzeko kontratu berrietarako errenta-igoerei eta etxebizitza-merkatu tentsionatutzat (*zones tendues*) jotzen diren eremuetako alokairu-kontratu berriak. Prefeturaren dekretu horren arabera, alokairu-kontratu berriek erreferentziako errenta-maila jakin batzuk izan behar dituzte.

Frantziako etxebizitza-politikaren hurrengo urteotako erronkak

Datozen urteotan etxebizitza-politikaren alorrean Frantziak izango dituen erronkak zehatz jorratzen ditu Informazio Zuzendaritzaren txosten batek⁴. Frantziako lehen ministroaren kabinetearen zuzeneko agindupean dihardu zuzendaritza horrek. Hona hemen erronkarik esanguratsuenak.

- **Gaur egun, gizarteko talderik behartsuenak daude etxebizitza sozialen eskatzaileen zerrendan.** Gizarteko talderik ahulenek nekez bete ditzakete etxebizitza-elkarteek sustatzen dituzten etxe sozialen baldintzak, diru-sarrerei dagozkienak. Egun, 1,8 milioi familia dute izena emana etxebizitza sozialen eskatzaileen zerrendetan. Batez beste, diru-sarrera urriak dituzte familia horiek, eta batez ere hiri handietan bizi dira (heren bat, Frantziako hiriburuko Île de France eskualdean). Beraz, hau da etxebizitza-politikaren erronka nagusietako bat COVID-19ak eragindako testuinguru gogor honetan: sistemaren bideragarritasunari eustea, alokairurako eskatzen diren errenta-mailei eta talde horiek etxebizitza-mota hori eskuratzeko aukerei dagokienez.

⁴ [Les politiques du logement et de l'habitat | Vie publique.fr \(vie-publique.fr\)](https://www.vie-publique.fr/les-politiques-du-logement-et-de-lhabitat)

- **Lau milioi lagun bizi dira etxebizitza ez-finkoetan edo gutxieneko bizigarritasun-mailak betetzen ez dituztenetan.**

Frantzia etxebizitza sozialak eraikitzeke erritmoak etenik izan ez duen arren, asko dago egiteko oraindik, batik bat etxebizitzarik gabe geratzeko arriskuan dauden taldeekiko. Abbé Pierreren Fundazioaren arabera, 2018an lau milioi lagun zeuden *mal logées* (bizileku egokirik gabeak) gisa sailkatuta. Bizileku finkorik ez dutenen artean lan handia ari da egiten fundazio hori aspaldiko urteotan. Kopuru horretatik, milioi bat herritarrek ez dute bizileku edo etxebizitza finkorik; beste hiru milioi, berriz, bizigarritasun-baldintza egokirik gabeko etxebizitzetan bizi dira.
- **Aldirietako giza talde behartsuenen kontzentrazioa gutxitzea.**

2000. urteaz gozotik, SRU izeneko lege berriak udalak eta udal-gobernuak behartu egiten ditu etxebizitza sozialen % 20ko kuota betetzera etxebizitza sozial gutxi eraiki diren erdiguneko eta zabalguneeetako auzoetan. Herritarren bizikidetzeta hobetzea eta biztanleria-multzoak zein klase sozialak nahastea du xede legeak, eta hiri handietako aldirietan etxebizitza sozialak kontzentratzeak eragiten dituen arazoak gutxitzea.
- **Etxebizitza-politikak gehiago deszentralizatzen saiatzea.**

Tradizio jakobinoari jarraikiz, oso egitura zentralizatua du oinarri Frantziako Estatuak, eta ez da ia batere aldatu denboran zehar. Etxebizitza-politikei dagokienez, ordea, deszentralizazioaren premia nabaritu da eskualde eta udaletan, politika horien eragina herritarren berariazko beharretara hurbiltzeko. 2000. urtetik aurrera, koordinazio-taldeak ari dira antolatzen erakundeen artean (zentralak eta eskualde zein udaletakoak), tokiko etxebizitza-programak prestatzeko (PLHak, frantsesez).

5. Ondorioak

- Estatistika-erakundeen arabera, gehienez diru-sarrerren % 30-40 erabili behar lukete familiek etxebizitza ordaintzeko. Adierazle global guztiak bezala, portzentaje hori ere erreferentzia orokor bat da, eta nahitaezkoa da estatu zein eskualde bakoitzeko testuingurura egokitzea, zenbait aldagai kontuan hartuta: familien batez besteko diru-sarrerak, desberdintasun-mailak eta familiaren gainerako gastuei aurre egiteko behar den aurrekontua.
- 2008ko atzeraldiak, berriz, are okerragoa bilakatu zuen gizarteko sektore ahulenen egoera, eta igo egin zen etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegin ekonomikoa egin behar izaten zuten familien kopurua. Eurostaten arabera, joan den hamarkadaren erdira arte nabarmen igo zen etxebizitza ordaintzeko diru-sarrerren % 40 baino gehiago erabiltzen zuten biztanle-kopurua, batez ere alokairu libreko erregimenean bizi zirenen artean.
- **EB osoa aintzat hartuta, kezkarria da alokairu libreko familia horien egoera; izan ere, 2019an lautik batek diru-sarrerren % 40 baino gehiago erabiltzen zuten etxebizitza ordaintzeko.** Bereziki da kezkatzekoa, besteak beste, Alemaniako egoera, non oso handia baita alokairu-erregimenean bizi diren familien kopurua (herrialdeko etxebizitza-parkearen erdia alokairukoa da) eta nabarmen gutxiu baita etxebizitza sozialen stocka, ez dagoelako —Euskadin ez bezala— kalifikazio iraunkorreko eredurik.
- **Espainiari dagokionez, alokairu libreko etxeetan bizi ziren familien ia erdiek hileko diru-sarrerren % 40 baino erabiltzen zuten errenta ordaintzeko. 2019an % 37ra jaitsi zen portzentajea;** dena dela, EBko estatu handien artean portzentajerik handienetakoa du Espainiak. Metropoli-eremu handietan bereziki garestiak dira alokairuen prezioak, eta haietan kontzentratzen da Estatuko alokairu libreko etxeen portzentaje handi bat, baita arrazoizko prezioan alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko eskariaren presioa ere.
- 2018ko atzeraldiak aldaketa kuantitatibo eta kualitatiboa ere eragin zuen EBko etxebizitza-politiketarako aurrekontu-ahalmenean eta norabidean. **Aurreko hamarkadako aurrekontu-murrizketek asko moteldu zuten etxebizitza sozialak eraikitzeko erritmoa EBko estatu gehienetan.** Geldialdi horrek, berriz, areagotu egin zuen eraikitako etxebizitzaren gaineko eskariaren presioa; izan ere, atzeraldi-garaian nekez eskura zezaketen hipoteka-krediturik giza talde ahulenek, eta gora egin zuen alokairuko etxeen prezioak, batik bat eskari handieneko Europako hiri handietako metropoli-eremuetan.
- Testuinguru horretan, **EBko estatu gehienetako gobernuek alokairu-eskariari laguntzea erabaki zuten, laguntzak eta prestazioak emanez errentak ordaintzeko eta, hartara, gizarteko talderik ahulenen premiak asetzeko.** 2009an 54.500 milioi euro gastatu ziren etxebizitza ordaintzeko laguntzetan; 2015ean, berriz, 80.800 milioi. Alokairu-erregimeneko etxebizitzak ordaintzeko izan ziren laguntza gehienak.

- **Aldiz, ahuldu egin ziren eskaintza-politikak, eta nabarmen murriztu zen etxebizitza sozialak eraikitzeko inbertsioa:** 48.200 milioi euro 2009an, 27.500 milioi 2015ean.
- Hauek dira iragan krisiari hobekien aurre egin zioten estatuak, eta COVID-19arenari ekiteko ere ondoen prestatuta daudenak: etxebizitza sozialen sotck handia dutenak (Austria, adibidez) edo finantzaketa-sistema erabat aurrekontu publikoen mendekoa ez dutenak (Frantzia, esate baterako). 2008ko atzeraldiak eta COVID-19aren krisiak gehien kaltetu eta kaltetzen dituen taldeak hobeto babestu dira sistema horiei esker: populazioaren zati handi bat prezio mugatuko alokairuko-etxeetan bizi denez, leunagoa izan da diru-sarrerren jaitsierak haien erosahalmenean izan duen inpaktua.
- Erakunde publikoei dagokienez, berriz, funtsezko joera jakin batzuk nabaritu dira azken urteotan, gobernu zentralen atzerapausoa ikusirik:
 - **Geroz eta esku-hartze handiagoa dute eskualde eta udaletako gobernuek.** Egoera horri aurre egiteko formula partzialak aplikatu dituzte hiri handietako gobernuek; besteak beste, erreferentziako adierazleen bidez prezioak kontrolatzea. Izan ere, oso tentsionatua dago alokairu libreko merkatua hiri handietan.
 - **Funtsezkoa izan da hirugarren sektoreko erakundeen eta etxebizitza-elkarteen jokabidea etxebizitza finantzatzeko sistema mistoak oso errotuta dauden estatuetan.** Sistema horiei esker eutsi zaie etxebizitza sozialak eraikitzeko erritmoari eta haien mantentze- eta birgaitze-lanei.
 - **Finantzaketa-eredu sofistikatuagoak bilatu dira,** erabat diru publikoaren mendekoa ez direnak, kapital-merkatuetara eta beste finantza-tresna batzuetara joz, bai eta zerga-pizgarriak optimizatuz ere.
- **Beste joera aipagarri bat izan da elkarrekin gehiago nahastea alokairuko etxebizitza sozialen parkean bizi diren taldeak.** 2008ko atzeraldiaren inpaktu handiak are okerragoa bilakatu zuen talde horien gizarte-bazterketa eta etxebizitza sozialeko parkean duten gehiegizko kontzentrazioa. Alemanian, adibidez, % 30etik behera murriztu da atzerriko egoiliarren portzentajea eremu batzuetan, gizarte-segregazioa saihestearren.
- Aztertu dugun Batzordearen txostenak zenbait proposamen aurkezten ditu, guztiz interesgarriak COVID-19aren garai honetarako:
 - **Etxebizitza sozialak eraikitzeko erritmoa handitzea.** Etxebizitza sozialen stock handia oinarri duten sistemek mugatu egiten dute atzeraldiek talderik ahulenetan duten inpaktua.
 - **Eskari-politiken garrantzi geroz eta handiagoa mugatzea** (etxebizitzak eskuratzeko laguntza-prestazioak, hipoteken zerga-abantailak eta abar). **Kaltegarriak dira politika horiek talderik ahulenek etxebizitzak eskuratzeko aukerari dagokionez,** errenta baxuko eta ertaineko familien etxe-eskuragarritasuna hobetu beharrean etxebizitzaren prezioak igotzea eragiten baitute, eta alokatzaileei eta sustatzaile pribatuei mesede egiten.

- **Zerga-politika balioestea**, batez ere etxebizitza-politikak finantzatzeko aurrekontu publikoa murrizten bada:
 - Oso lagungarriak dira ondasun higiezinaren gaineko zerga errepikariak etxebizitza-politika publikoak finantzatzeko.
 - Gogoan izan etxe-erosketari aplikatzen zaizkion zerga-kenkariak bereziki mesedegarriak direla diru-sarrera handieneko etxejabeentzat, baina neurri apalagoan errenta ertain eta txikiak jasotzen dituztenentzat. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak hainbatean behin egin dituen txostenek garbi erakusten dute Euskadiko egoera arazo hori dagokionez.

- Azkenik, **giza talde ahulenak babesten laguntzen duten proiektuak eta tresnak finantzatzeko erabili behar dira EBren finantza-baliabideak COVID-19aren garaiotan**. Bereziki interesgarriak izan daitezke tresna horiek, baldin eta **finantzaketa erabiltzen bada etxebizitza sozialen stocka handitzeko aukera eskaintzen duten eskaintza-politiketarako** (ez dirudi bide horretatik joko denik, EBren Next Generation orientabideak ikusirik), **jada eraikia dagoen parkea birgaitzeko eta haren irisgarritasuna eta energia-efizientzia hobetzeko** (aukera hori ageri da aipatutako Europako funtsetan).