

ALOKAIRU AUZIEK EUSKADIN IZANDAKO INPAKTUAREN GAINEKO TXOSTENA

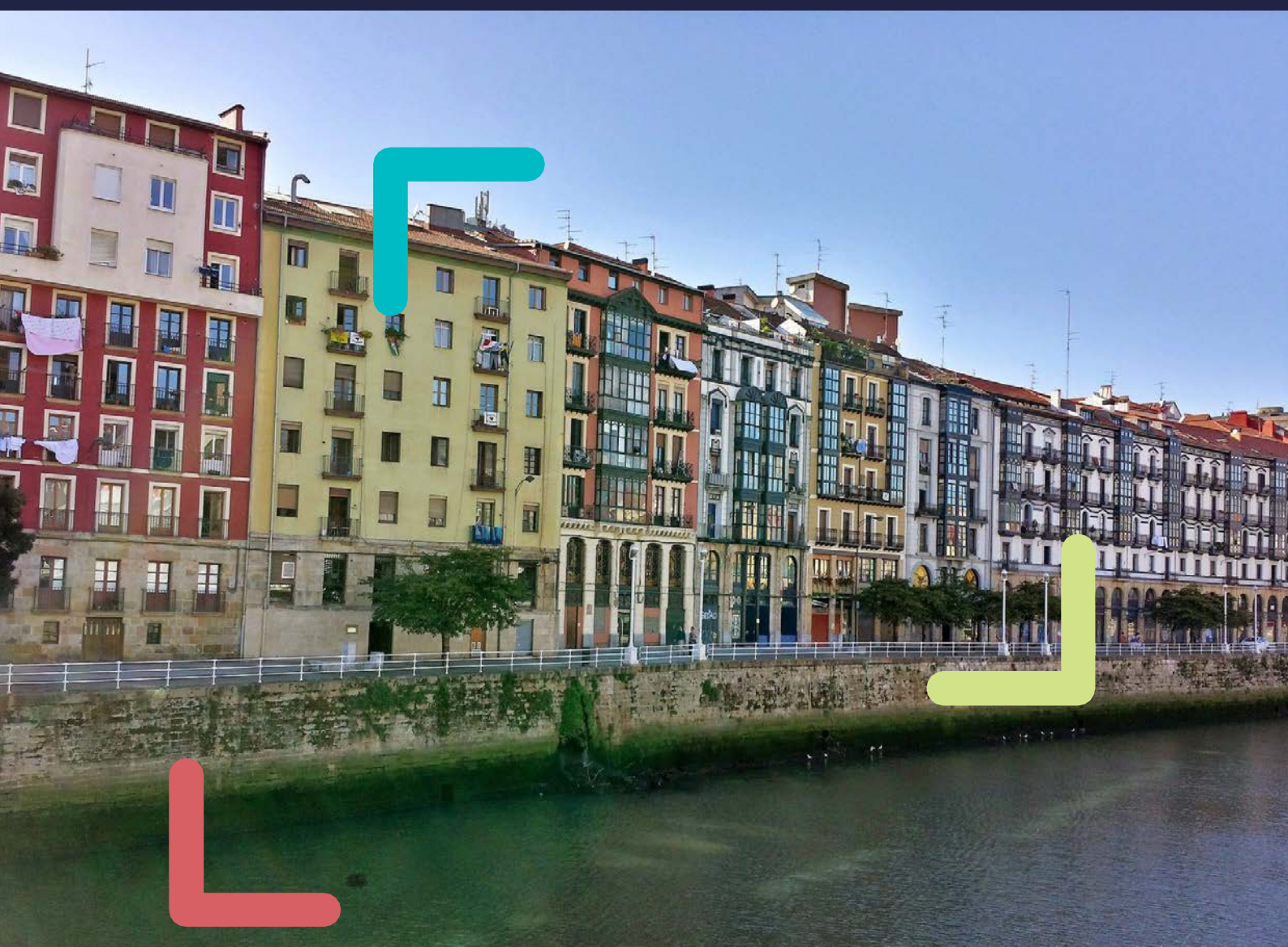
2023



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Alokairu-auzien
inpaktua

AU RKI BID EA

01.

EUSKADIKO ALOKAIRU MERKATUAREN
TESTUINGURUAREN ADIERAZLEAK 5

02.

ETXEBIZITZA POLITIKAREN ERANTZUNA 11

03.

COVIDAREN KRISIAREN ETA ALOKAIRU
MERKATUKO INFLAZIOAREN GORAKADAREN
INPAKTU SOZIALA 15

04.

ALOKAIRU MERKATUAREKIN LOTUTAKO
AUZIAK 19

05.

ONDORIOAK 23



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Taulen aurkibidea

1. taula HELein lotutako etxegabetzeen kopurua Espainian, autonomia-erkidegoen arabera. 2019-2021	16
---	----

Grafikoen aurkibidea

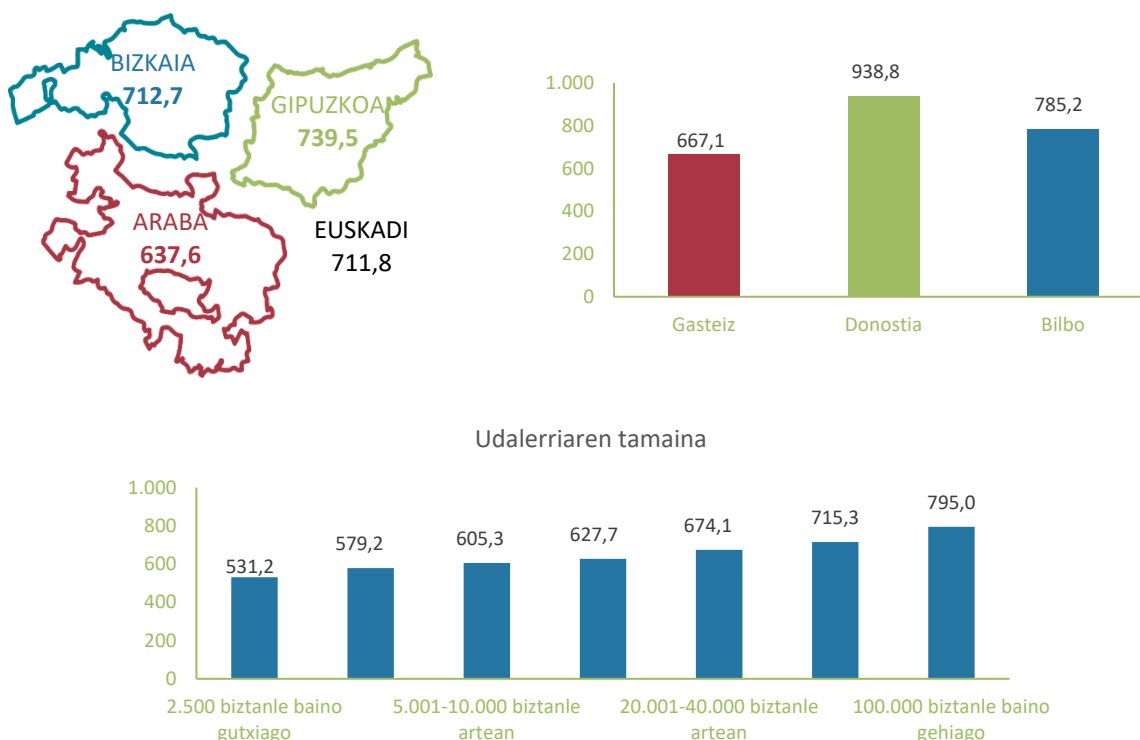
1. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairua 2022ko hirugarren hiruhilekoan.....	6
2. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairuaren bilakaera 2019aren eta 2022ko hirugarren hiruhilekoaren artean	7
3. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairuaren bilakaera, 2016ko eta 2019ko laugarren hiruhilekoaren artean.....	7
4. grafikoa Alokairu librearen eta babestuaren pisu erlatiboa etxebizitza-parkearen gainean, autonomia-erkidegoaren arabera	8
5. grafikoa KPIaren bilakaera Euskadin	9
6. grafikoa Etxegabetzeen bilakaeraren tasak, autonomia-erkidegoaren arabera, 2020/2021	16
7. grafikoa Etxegabetzeen bilakaeraren tasak, autonomia-erkidegoaren arabera, 2019/2021	16
8. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeak, 100.000 biztanleren gainean 2021	17
9. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeak, 100.000 biztanleren gainean. Urte arteko tasak, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta, 2021-2022	18
10. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeen kopurua 100.000 biztanleko, Espainian eta Euskadin. 2021-2022	18
11. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin eta Espainian, alokairuan dauden 1.000 etxebizitzako	20
12. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin, 2017-2020. Epaien guztizkoa eta ez ordaintzearekin lotutakoak.....	20
13. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin, 2017-2020 aldian, erabakiaren arabera.....	21



01. Euskadiko alokairu- merkatuaren testuinguruaren adierazleak

Euskadiko bizileku-erakin kolektiboetan alokairuan zeuden etxebizitzaren batez besteko alokairua hilean 711 €-koa zen 2022ko hirugarren hiruhilekoan. Etxebizitzaren kokalekuaren arabera aldeak nabarmenak dira. Udalerrri handietan eta, batez ere, Donostian eta Bilbon, batez besteko alokairua askoz ere altuagoa da: Donostian, 900 eurotik gorakoa, eta, Bilbon, 775 eurokoa.

1. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairua 2022ko hirugarren hiruhilekoan

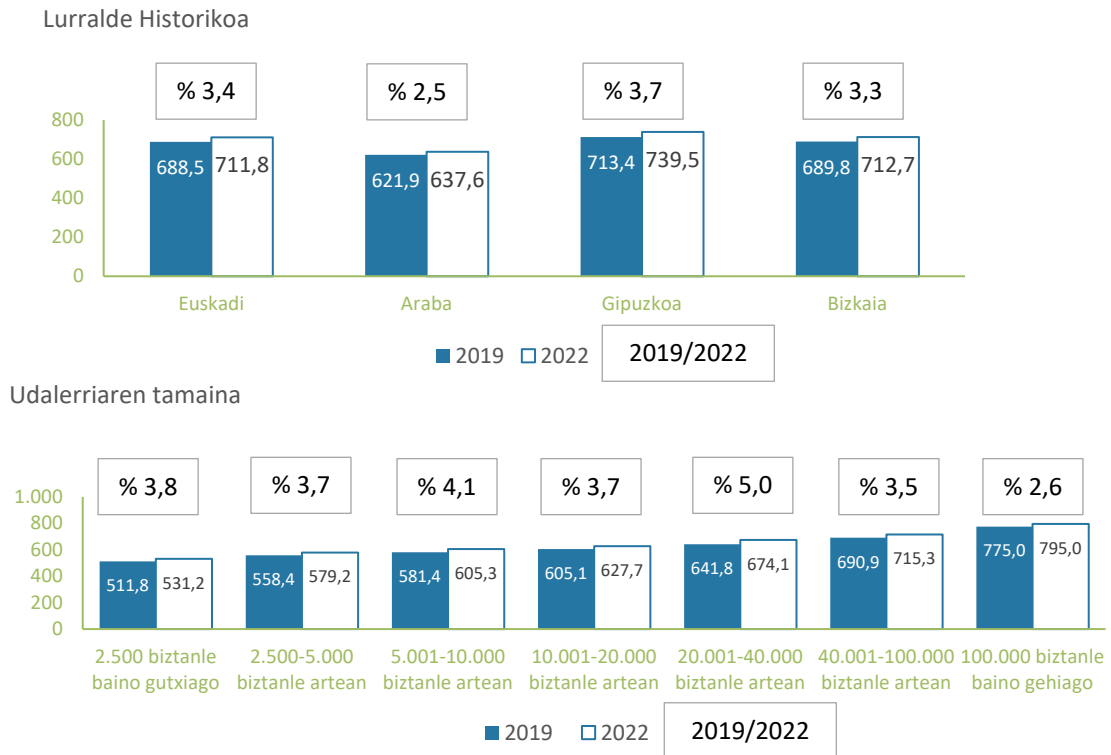


Iturria: AME. Eusko Jaurlaritzak

Euskadiko batez besteko alokairuak azken urteetan izandako bilakaera aztertzeak interes berezia du txosten honetan. Hala, pandemiaren aurreko egoerarekin (2019) alderatuta, 2022ko hirugarren hiruhilekora arte % 3,4 hazi zen batez besteko alokairuaren prezioa Euskadin. 2022aren hasieran KPIak izan zuen hazkunde nabarmena baino askoz ere txikiagoa izan zen alokairuaren prezioaren gorakada.

Dena den, Euskadiko batezbestekoaren hazkunde arin hori ezberdina izan zen lurraldearen arabera. Gipuzkoan hazkundea handiagoa izan zen, % 3,7koa; Araban, txikiagoa, % 2,5ekoa; eta, Bizkaian, % 3,3koa.

2. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairuaren bilakaera 2019aren eta 2022ko hirugarren hiruilekoaren artean

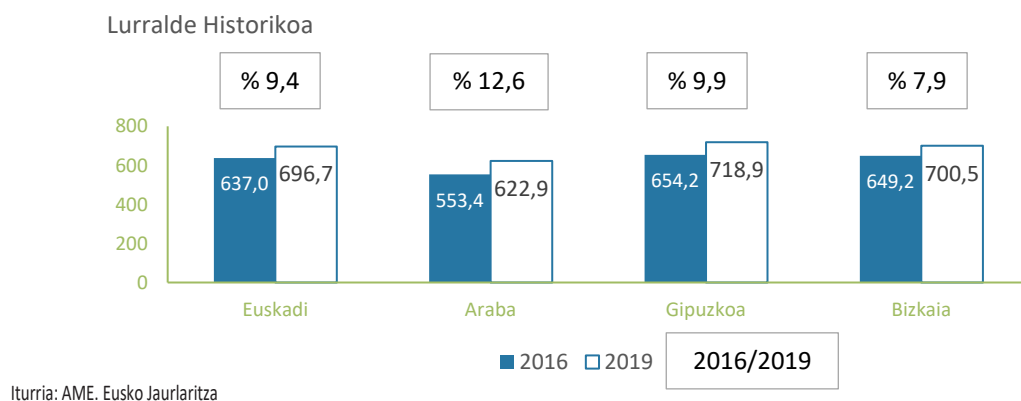


Iturria: AME. Eusko Jaurlaritza

Azken bi urteetan gutxiago hazi da batez besteko alokairua, 2016 eta 2019 artean baino; orduan, alokairuaren prezioa % 9 baino gehiago igo zen Euskadi osoan.

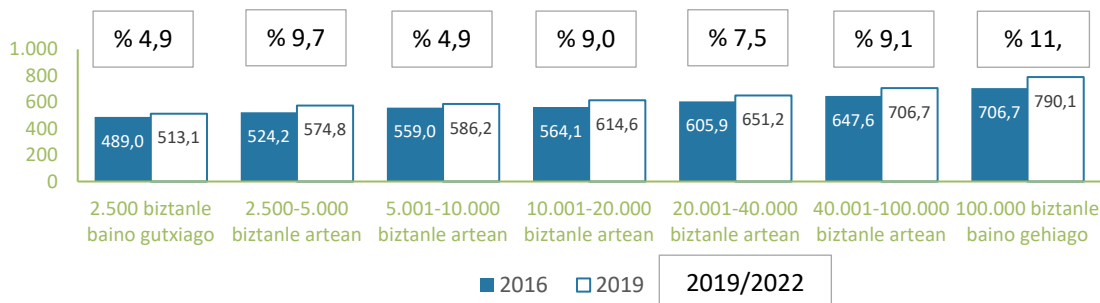
Hain zuzen ere, batez besteko alokairuak 2016 eta 2019 artean izandako bilakaera lurraldearen arabera aztertuz gero, lurralde eremu batzuetan hazkundea % 10etik gorakoa izan zela ikus daiteke, adibidez, Araban. EAEko hiriburuetan, berriz, batez besteko alokairua % 11,8 igo zen aldi horretan.

3. grafikoa Eraikin kolektiboetako ohiko etxebizitzaren batez besteko alokairuaren bilakaera, 2016ko eta 2019ko laugarren hiruilekoaren artean





Udalerriaren tamaina



Iturria: AME. Eusko Jaurlaritzak

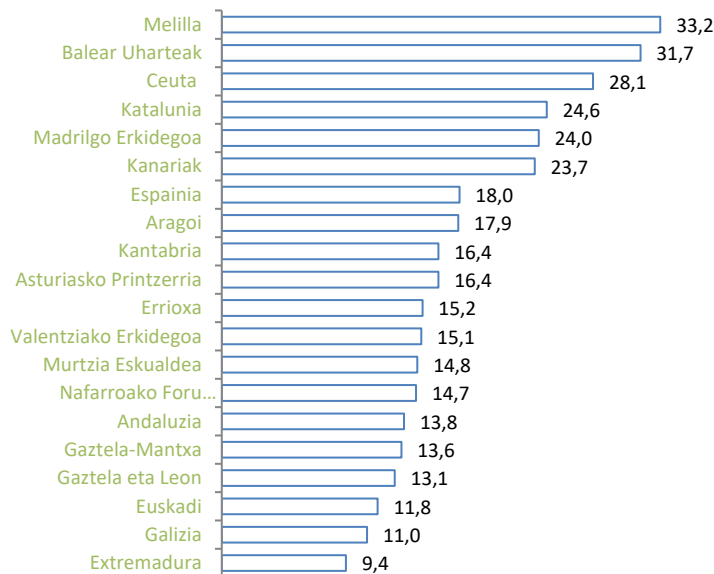
Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren lurralde-ordezkaritzetan gordailututako fidantzetan oinarritzen dira hemen aurkeztutako datuak, hortaz, alokairuko etxebizitzaren parkearen irudi zehatza ematen dute.

Dena den, higiezinaren atarietan argitaratutako eskaintzetan eskatutako batez besteko alokairua handiagoa da eta gehiago hazi da azken urteetan, eskaintzan dauden etxebizitzaren kopurua eskasa delako, batez ere, EAEko hiriburuetan.

Halaber, etxebizitza-politikaren egoera bereziki konplikatu da, eskaintza baxua dela eta. Euskadiko gaur egungo parkea nahiko txikia da; 120.000 etxebizitza inguruk baino ez dute osatzen. Ondorioz, eskaria gero eta handiagoa da; eskaintza, berriz, ez da nahikoa eta, are, gutxitzen ari da, presio turistikoa dela eta, bereziki, EAEko hiriburuetan.

Hain zuzen ere, alokairu libreko eta alokairu babestuko etxebizitzaren parkearen pisu erlatiboa, Euskadin, estatuko gainerako autonomia-erkidegoetan baino txikiagoa da: Euskadiko etxebizitza guztien % 11,8, EINen Bizi Baldintzei buruzko Inkestaren arabera. Hortaz, beste autonomia-erkidego batzuetan baino askoz ere baxuagoa da ehunekoa: Balearretan % 31, eta Katalunian eta Madrilen % 24.

4. grafikoa Alokairu librearen eta babestuaren pisu erlatiboa etxebizitza-parkearen gainean, autonomia-erkidegoaren arabera



Iturria: EIN

Alokairuko etxebizitzaren eskaintza hain estua izateak tenkatu egiten ditu prezioak, eta pertsona eta familia askorentzat zaila da alokairua eskuratzea, ahalegin finantzario handia egin behar baitute hileko errenta ordaintzeko, haien diru-sarreraren % 30eko muga gainditzen du eta; muga hori ezarri ohi da gehieneko gisa, bizileku-bazterkeriako egoerak saihesteko.

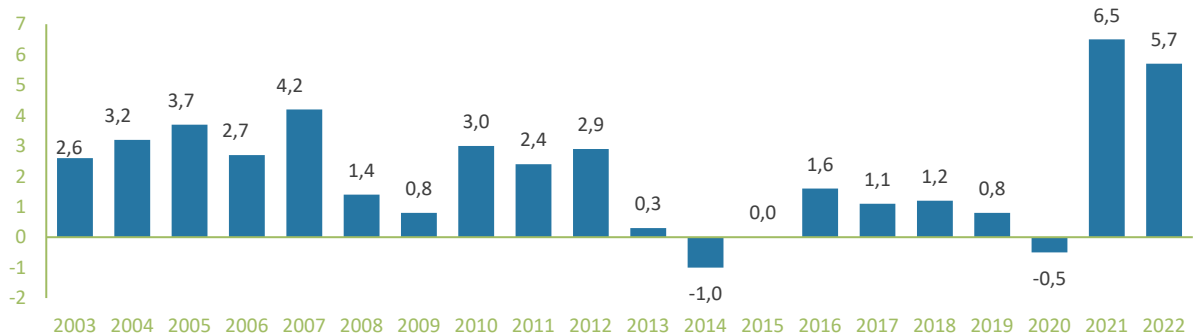
Datu bat eskainiko dugu, egoera honek diru-sarrera urriak dituzten pertsona eta familia ugariarengan duen eragina ikusteko. Gaur egun, alokairu babestuko etxebizitza baten eskatzaile gisa Etxebiden izena emanda dauden ia 60.000 bizikidetzaren batez besteko diru-sarrerak nekez iristen dira urtean 12.000 eurora.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aldian behin egiten dituen azterlanen arabera, familia horietako gehienak (% 70 inguru), alokairu libreko etxebizitzetan bizi dira dagoeneko, eta prezio baxuagoa duen alokairuko etxebizitza lortzeko helburuz eman dute izena Etxebiden, edo, kasu batzuetan, Eusko Jaurlaritzak eskaintzen dituen gizarte-prestazioak jaso ahal izateko.

COVIDaren krisiaren ondoren, 2021ean, prezioak garestitzen hasi ziren Europa osoan, enpresa estrategikoen ekoizpen-kostuak asko igo zirelako, esaterako, energiaren eta logistikaren sektoreko enpresenak.

Egoera horren ondorioz, azken hamarkadetakoa igoerarik altuena izan du KPIak. Euskadin % 6,5ekoa izan zen urte arteko hazkunde-tasa 2021ean, eta % 5,7koa 2022an. Epe motzerako eta ertainerako aurreikuspenen arabera, prezioak apur bat jaitsiko dira, baina badirudi ez direla itzuliko aurreko urteetan izandako % 0 inguruko tasetara.

5. grafikoa KPIaren bilakaera Euskadin



Iturria: Eustat

Prezioen igoera handi horren ondorioz, alokairuen prezioak ere nabarmen igo beharko ziratekeen, berrikuspen-klausulen bidez. Dena den, badirudi hurrengo atalean aipatuko ditugun neurriak alokairuaren prezioen igoera mugatzen ari direla.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



02. Etxebizitza-politikaren erantzuna



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Maizter askoren egoera zaurgarria eta alokairuko etxebizitza prezio eskuragarri batean lortzeko zailtasuna kontuan hartuta, datorren urteetarako planifikatutako etxebizitza-politikaren aldetik erantzun sendo bat eskaintzen saiatzera bideratu du Eusko Jaurlaritzak haren jardueraren zati handi bat.

2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren eta 2036rako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren funtsezko helburuetako bat da egoera txarrean dauden EAEko biztanleek ordaintzeko moduko etxebizitza bat eskuratzea. Gogoan izan Euskadiko maizterren ehuneko handi batek diru-sarrera baxuak edo oso baxuak dituela, adierazi dugun moduan.

Beste era batera esanda, EAEko alokairu-merkatuaren ezaugarri nagusietako bat lotuta dago etxebizitza ordaintzeko ahalegin finantzarioa egin behar duten pertsona eta familia horien egoera arintzen saiatzen diren etxebizitza-politiken esku-hartze mailarekin.

ALOKAIRUAN BIZI DIREN PERTSONEI ETA FAMILIEI LAGUNTZEKO EUSKO JAURLARITZAREN JARDUKETA ILDO NAGUSIAK (2022ko abenduan eguneratutako datuak)

1. Alokairu babestuko etxebizitzaren parkea

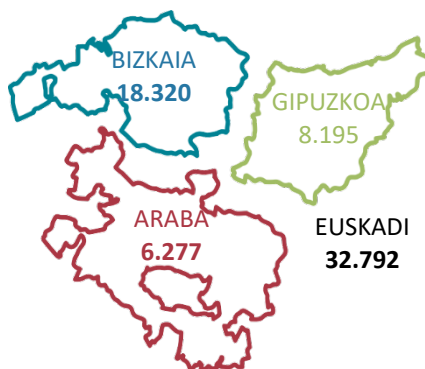
- o 26.683 unitate bizi dira alokairu sozialeko edo prezio mugatuko alokairuko etxebizitzetan
- o Etxebizitza babestuen parkea osatzen duten 73.023 etxebizitzaren artetik, 3tik 1 baino zerbaite gehiago alokairuan daude gaur egun.

2. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa: 7.333 pertsonak dute eskubide hori aitortuta; horietatik 2.180ri etxebizitza babestu bat esleitu diete, eta 1.675ek Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa jasotzen dute

	ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA	EUSKADI
Aitortutako EES duen eskaera kop.	1.342	4.846	1.145	7.333
Esleitzeko lehentasuna	706	2.173	301	3.180
Etxebizitza-esleipena	505	1.186	500	2.191
EPE	98	1.255	322	1.675
EPE iraungita	33	232	22	287

3. Etxebizitzarako Prestazio Osagarria:

- o Diru Sarrerak Bermatzeko Errentari lotuta dago. Gaur egun Lanbidek kudeatzen du, baina hemendik gutxira Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak kudeatuko du.
- o 32.792 pertsonak eta familiak jasotzen dute.



4. **Gaztelagun:** 3.967 gaztek jasotzen dute prestazio hau; hilean gehienez ere 300 euro jasotzen dituzte, alokairua ordaintzeko.



5. **Eusko Jaurlaritzaren Covid laguntzak, alokairua ordaintzeko.**

- o Alokairu librean bizi diren 6.000 familiak jasotzen dute laguntza, eta alokairu babestuko etxebizitzetan bizi diren beste 1.400 familia alokairua ordaintzetik salbuetsita daude.

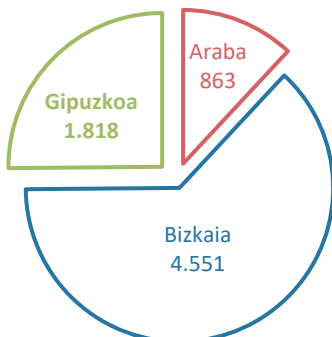
Eusko Jaurlaritzaren COVID-aloairua laguntzak. 2020-2021



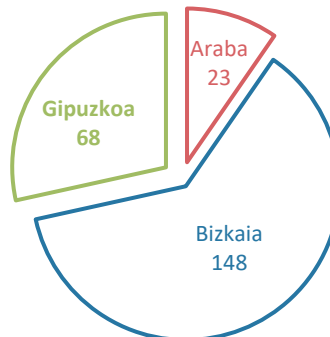
6. **Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak**

- o 7.500 etxebizitza baino gehiago mobilizatu dira alokairuan, prezio mugatuan. sartu beheko datuak.

Bizigune etxebizitzak | 7.232



ASAP etxebizitzak | 239





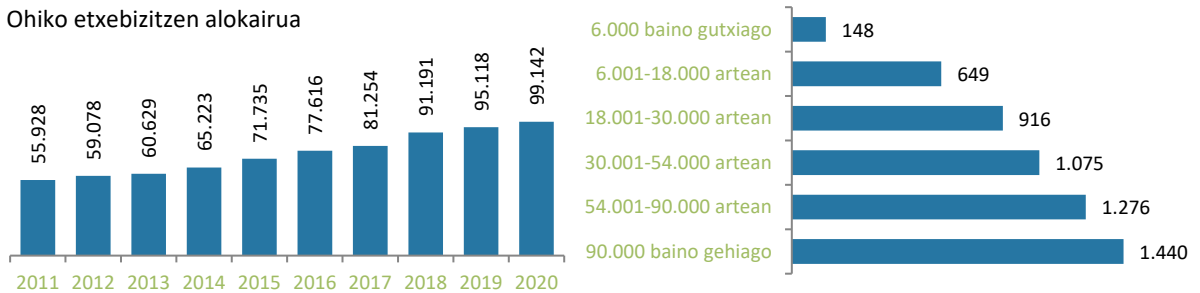
ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

- 7. Alokairua ordaintzeko PFEZren kenkariekin lotutako gastu fiskala:** Euskadiko ia 100.000 zergadunek kenkariak dituzte alokairua ordaintzeagatik¹. Dena den, errentarik altuenei bakarrik aplikatzen zaie legeak baimentzen duen gehieneko kenkaria, baldin eta aurreko zerga-ekitaldian zehar horretarako adinako kopurua atxiki bazaie.

Alokairuagatiko PFEZaren kenkarietara lotutako gastu fiskalaren bilakaera Euskadin, eta errenta-aitorpen bakoitzeko batez besteko kenkaria

Ohiko etxebizitzaren alokairua



COVIDAREN KRISIAREN INPAKTUA ETA INFLAZIOAREN GORAKADA MUGATZEKO ESPAINIAKO GOBERNUAK APLIKATUTAKO NEURRI NORMATIBOAK ETA PROGRAMATIKOAK

Ukrainako Gerraren ondorio ekonomikoetara eta sozialei erantzuteko neurriak buruzko abenduaren 27ko 20/2022 Errege Lege Dekretuan daude neurriak berrienak; COVID-19aren pandemiaren eraginez sortutako alarma-egoerari aurre egiteko 2020an ezarritako neurriak luzatzen ditu Errege Lege Dekretu honek.

3 neurri nagusi daude:

- 2022ko abenduaren 28aren eta 2023ko ekainaren 30aren artean amaitzen diren ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuak beste sei hilabetez luzatuko dira (kontratuaren amaiera-datatik), maizterrak hala eskatzen badu, baldintza guztiak mantenduz.
- 2023ko alokairuaren eguneraketak ezingo du gailentzea Lehiakortasuna Bermatzeko Indizearen (LBI) urte arteko aldakuntza aplikatzearen emaitza; une honetan % 2koa da aipatutako indizea.
- Ekainaren 30era arte, bertan behera geratuko dira etxegabetzeko prozedurak, maizterrak zaurgarriak direnean eta bizitzeko beste alternatibarik ez dutenean.

Maizterra zaurgarritasun-egoera batean dagoela ulertzen da², honako zirkunstantzia guztiak ziurtatzen dituztenean:

- a) diru-sarreraren galera handia izatea eta, horren ondorioz, familia-unitateko kideen diru sarrera guztiak ez iristea 3 aldiz IPREM adinakoak izatera (25.200 euro 14 ordaintzetan; hilean 1.800 euro).
- b) Alokairuaren prezioa, gehi gastuak eta oinarritzko hornigaiak, familia-unitateko kide guztiek jasotzen dituzten diru-sarrera garbien % 35 edo gehiago izatea.

Espainiako Konstituzioaren 149.1. artikuluan xedatutakoaren babesean eman da Errege Lege Dekretu hau. Konstituzioak estatuari esleitzen dizkio legegintza prozesala eta legegintza zibila, eta horien artean daude hiriko alokairuei aplikatu dakizkiekeen kontratu-betebeharren oinarriak.

¹ Zerga-ekitaldian ordaindutako kopuruaren % 20koa da kenkaria, eta gehienez urtean 1.600 euroko kenkaria jaso daiteke; zergadunak familia ugarien titularrak direnean, % 25era iristen da (gehieneko kenkaria urtean 2.000 eurokoa da), eta 30 urtetik beherako zergadunen kasuan, % 30ekoa izaten da (gehienez ere, urtean 2.400 euro).

² COVID-19ari aurre egiteko gizarte eta ekonomia arloko presazko neurri osagarriak ezarri zituen martxoaren 31ko 11/2020 Errege Lege Dekretuaren 5.1. artikulua.



03.
Covidaren krisiaren eta
alokairu-merkatuko
inflazioaren gorakadaren
inpaktu soziala



2021ean 659 etxegabetze gauzatu zituzten Euskadin, 2020an baino % 19 gehiago. Izan ere, 2020an, pandemiaren inpaktuak murriztu egin zituen jarduera judiziala eta bizitza ekonomikoa bera.

% 19ko hazkunde-tasa hori txikiagoa izan zen Estatukoa baino. Estatuan % 38 areagotu ziren etxegabetzeak, eta guztira 28.993 etxegabetze gauzatu zituzten. Hala, autonomia-erkidego nagusietan, hau da, Madrilen eta Katalunian, alokairuari lotutako etxegabetzeen hazkunde-tasak askoz ere handiagoak izan ziren Euskadin baino.

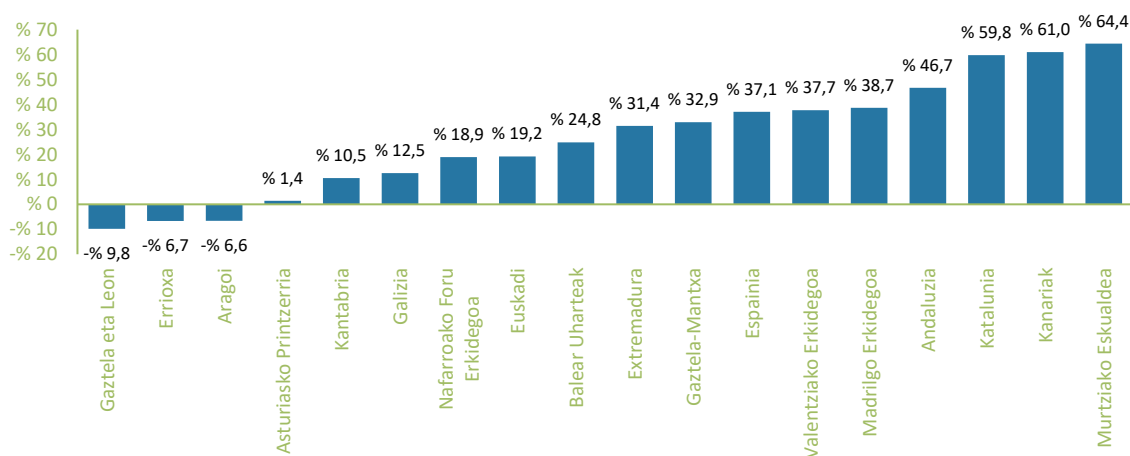
Halaber, 2021eko etxegabetze kopurua pandemiaren aurreko egoerarekin (2019) alderatuz gero, beherakada handia ikus daiteke, % 18,2koa. 2019an 806 etxegabetze izan ziren eta, 2021ean, 659. Espainian ere antzekoa izan zen beherakada (-% 20,4).

1. taula HELekin lotutako etxegabetzeen kopurua Espainian, autonomia-erkidegoen arabera. 2019-2021

	2019	2020	2021
Andaluzia	5.135	2.942	4.315
Aragoi	915	609	569
Asturiasko Printzerria	777	590	598
Balear Uharteak	1.470	926	1.156
Kanariak	2.343	1.338	2.154
Kantabria	428	371	410
Gaztela eta Leon	1.638	1.256	1.133
Gaztela-Mantxa	1.144	708	941
Katalunia	8.427	4.211	6.729
Valentziako Erkidegoa	4.486	2.765	3.807
Euskadi	806	553	659
Extremadura	410	236	310
Galizia	1.800	1.150	1.294
Madrilgo Erkidegoa	4.850	2.398	3.327
Murtziako Eskualdea	1.359	744	1.223
Nafarroako Foru Erkidegoa	262	169	201
Errioxa	218	179	167
Guztira	36.468	21.145	28.993

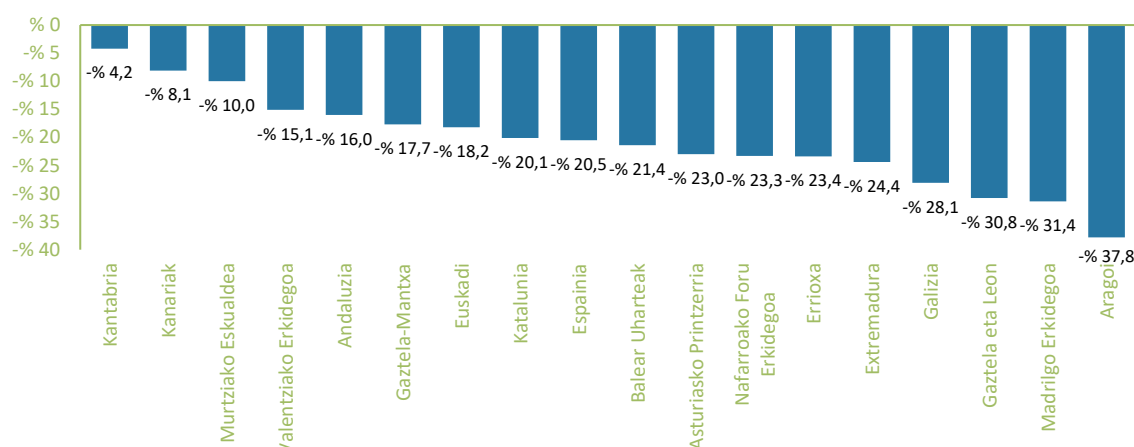
Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

6. grafikoa Etxegabetzeen bilakaeraren tasak, autonomia-erkidegoen arabera, 2020/2021



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

7. grafikoa Etxegabetzeen bilakaeraren tasak, autonomia-erkidegoen arabera, 2019/2021

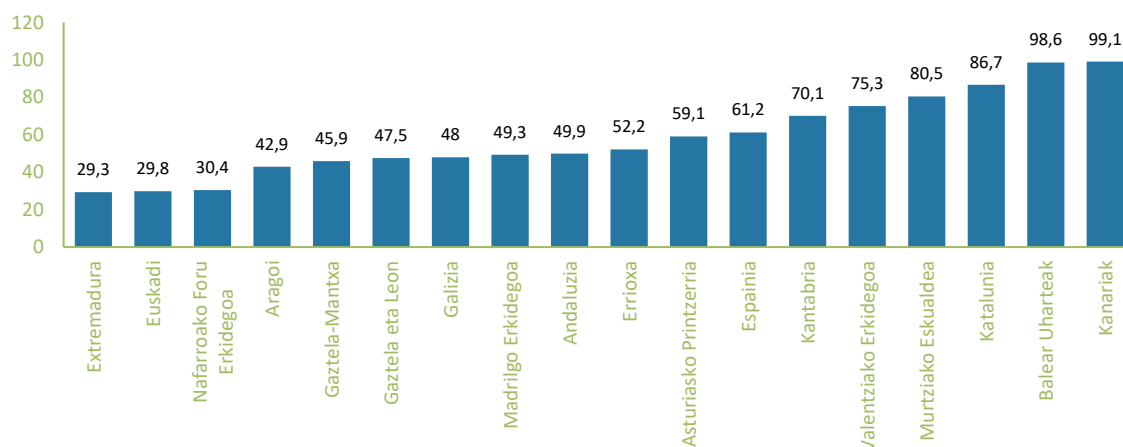


Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Esanguratsua da HELein lotutako etxegabetzeen indizea, 100.000 biztanleren gainekoa. Izan ere, autonomia-erkidegoen arteko alderaketa egiteko aukera ematen du, horiek edozein tamaina izanik ere. Bada, alokairuarekin lotutako etxegabetze kopuruari dagokionez, estatuko intzidentzia mailarik txikienetakoa du Euskadik: 100.000 biztanleko 29.

Horrez gain, gainerako autonomia-erkidegoekin alderatuta, Euskadiren posizioa askoz ere hobea da. Extremadura eta Nafarroa bakarrik daude Euskadiko adierazletik gertu. Autonomia-erkidegoko gehienek bikoiztu edo hirukoiztu ere egiten dute alokairuekin lotutako etxegabetzeen Euskadiko intzidentzia maila, 100.000 biztanleren gainean kalkulatzen dena. Nolanahi ere, alokairuko parkearen pisu erlatibo ugariekin (lehen aipatu ditugunak) lotu beharko lirateke emaitza horiek.

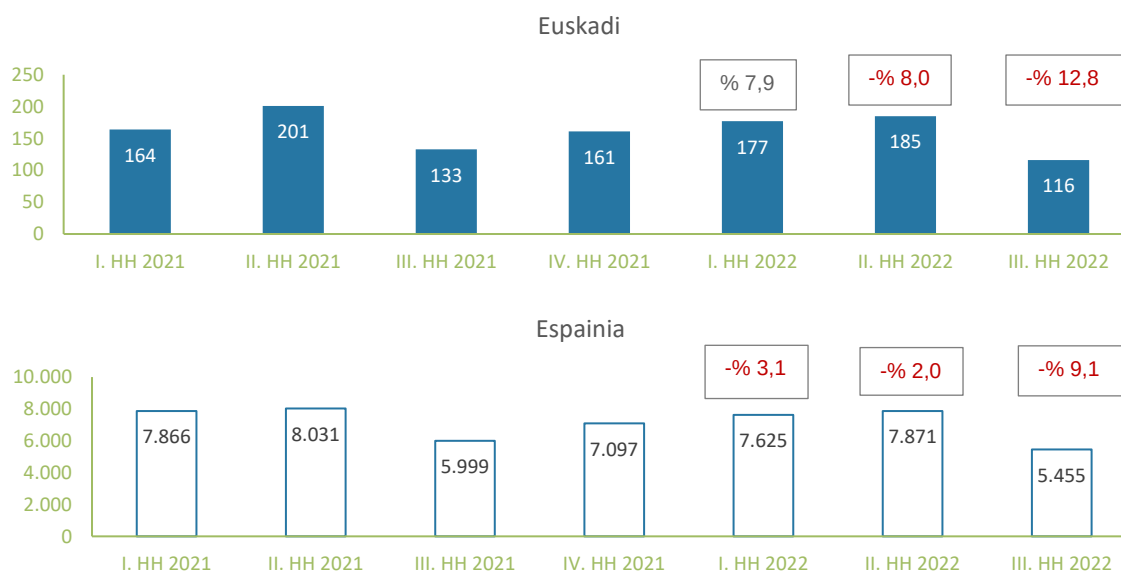
8. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeak, 100.000 biztanleren gainean 2021



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Hiruhilekoko azken datuen arabera (2022koak), etxegabetzeen kopuruak beheranzko joera du Euskadin eta estatutan. Hala, 2022ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan asko murriztu zen erregistratutako etxegabetzeen kopurua, 2021eko hiruhileko berdinekin alderatuta.

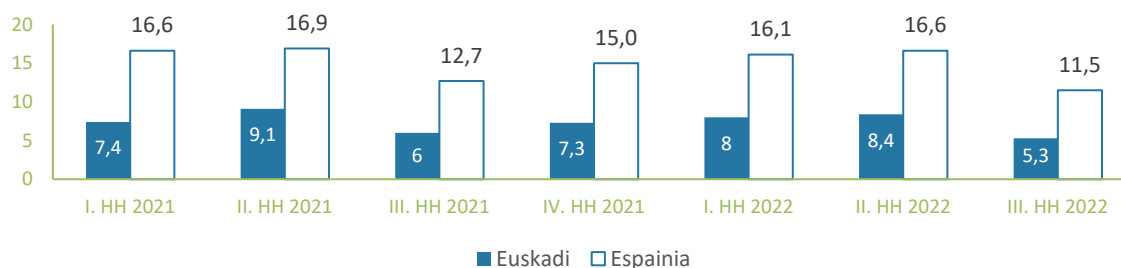
9. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeak, 100.000 biztanleren gainean. Urte arteko tasak, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta, 2021-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Era berean, 100.000 biztanleren gaineko etxegabetzeen kopuruari dagokion intzidentzia maila murrizten joan da hiruhilekotik hiruhilekora Euskadin. Hala, 2022ko azken hiruhilekoan, 100.000 biztanleko 5,3 etxegabetze izan ziren, estatuan izandakoen erdia.

10. grafikoa HELein lotutako etxegabetzeen kopurua 100.000 biztanleko, Espainian eta Euskadin. 2021-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia



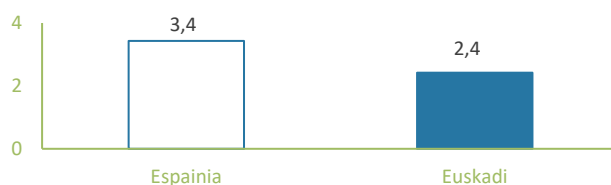
04. Alokairu-merkatuarekin lotutako auziak



COVIDaren krisiak inpaktua izan zuen arren, eta alokairuan bizi diren familia askok etxebizitza ordaintzeko zailtasunak izan arren, hiri-alokairuen gaineko auziekin lotutako epai kopurua nahiko txikia izan da, alokairuan dauden etxebizitzaren parke osoarekin alderatzen badugu.

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren azken datuen arabera, 2020an zehar 298 epai erregistratu zituzten guztira Euskadin, eta horietatik 209 lotuta zeuden alokairua ez ordaintzearekin. Hau da, Euskadin alokairuan dauden etxebizitzaren parkearen % 0,24. Espainiako intzidentzia maila altuagoa da: estatuko etxebizitza-parkearen % 0,34.

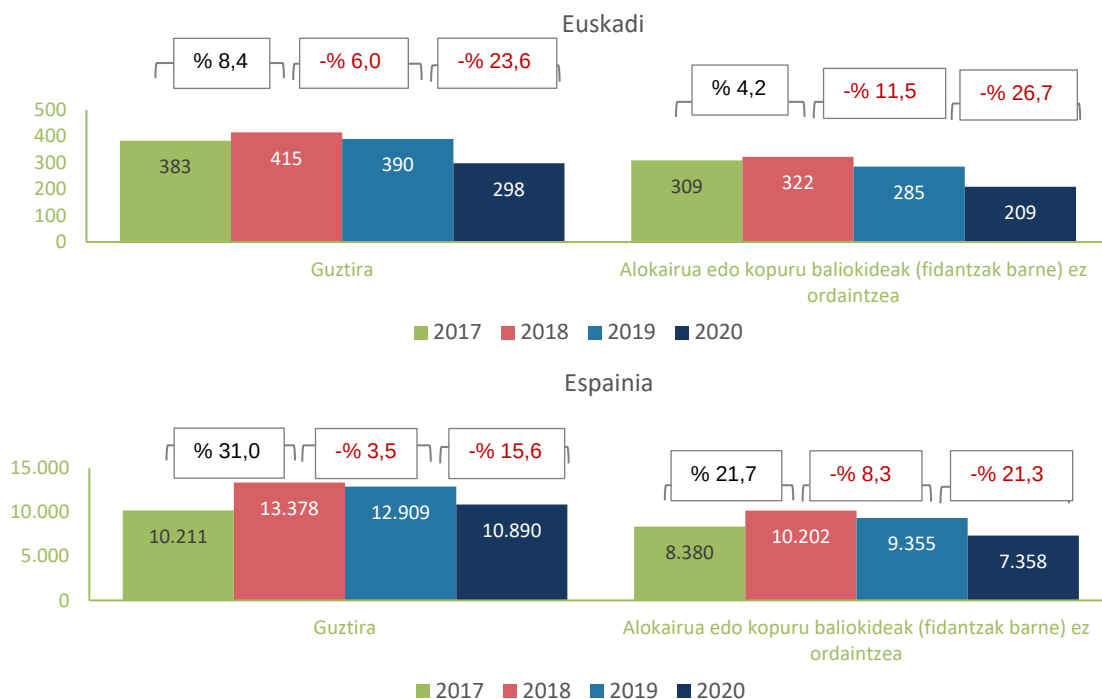
11. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin eta Espainian, alokairuan dauden 1.000 etxebizitzako



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Gainera, azken urteetan murriztu egin da epai horien intzidentzia maila Euskadin, bereziki, alokairua ez ordaintzearekin lotuta dauden epaiena. Dena den, argitaratutako azken datuak 2020koak direnez, 2021eko eta 2022ko informazioa izan arte itxaron behar dugu joera on hori baieztatzeko.

12. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin, 2017-2020. Epaien guztizkoa eta ez ordaintzearekin lotutakoak

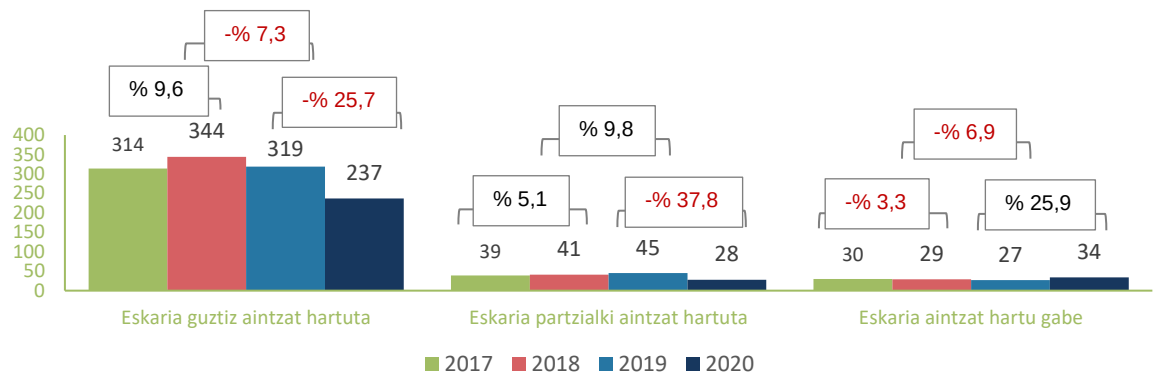


Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Nolanahi ere, 2019an ere behera egin zuen alokairuarekin lotutako epaien kopuruak, aurreko urteekin alderatuta. Joera hori bat dator Espainia osoan ikusten den joerarekin.

Horrekin bat, aintzat hartutako epaien kopuruak ere behera egin du. 2020an 237 epai hartu zituzten aintzat osorik, eta 28 partzialki, 2018ko eta 2019ko mailatik oso behera.

13. grafikoa Hiri-alokairuen gaineko epaiak Euskadin, 2017-2020 aldian, erabakiaren arabera



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



05. Ondorioak



1. Euskadiko alokairu-merkatuko etxebizitzaren eskaintza eskasa da; eskaria, berriz, handia, batez ere, EAEko hiriburuetan eta horien metropoli eremuetan. Halaber, Euskadi osoan 120.000 etxebizitza baino ez daude alokairuan, eta kopuru hori ez da hazten eskariaren goranzko presioak eskatzen duen erritmoan. Hala, autonomia-erkidego guztien artean, stock txikienetakoa du.
2. Halaber, Euskadiko maizter askok egoera ekonomiko ahula dute. Hain zuzen ere, Euskadiko hamar milaka familia Etxebiden izena emanda daude, alokairu babestuko etxebizitza baten eskatzaile gisa, eta horien batez besteko diru-sarrerak ozta-ozta gainditzen dituzte urtean 12.000 euro. Ondorioz, gehiegizko ahalegin ekonomikoa egin behar dute alokairua ordaintzeko, haien diru-sarreraren % 30etik gorakoa.
4. Gauzak hala, krisiak kolektibo zaurgarrien gainean duen inpaktu soziala arintzea lortu dute Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikak eta Espainiako Gobernuak aplikatutako neurriek, adibidez, honakoek: ABEEE-en aplikazio masiboa, etxegabetzeak bertan behera uztea eta indarrean dauden alokairuei gehieneko muga bat jartzea.
5. Neurri horiek indartu egin dute Eusko Jaurlaritzako etxebizitza-politikaren babes soziala, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria oinarrian duena. Azken urteetan indartuz joan da, martxan jarritako hainbat neurriren bidez, hala nola Etxebizitza Eskuratzeko Eskubide Subjektiboa, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa eta Gaztelagun. Gainera, pandemia bete-betean, alokairu librea ordaintzeko laguntzak eta alokairu babestua ordaintzeko salbuespena jarri zituen martxan Eusko Jaurlaritzak.
6. Guztira, 2020an eta 2021ean 50.000 familiak jaso zuten Eusko Jaurlaritzak bultzatutako neurri sorta hauen babesa, hau da, alokairu librean bizi ziren familien % 50ek, gutxi gorabehera. Hala, argi ikusten da etxebizitza-politikak Euskadiko alokairu-merkatuaren gainean duen esku-hartze maila altua dela.
7. Kolektibo zaurgarrienak babesteko helburuz Euskadiko etxebizitza-politikak alokairu-merkatuan izandako esku-hartze maila altuari esker eta estatu mailan martxan jarritako neurriei esker, etxegabetze judizialen inpaktua, oraingoz, estatuko batez bestekoa baino baxuagoa da Euskadin. Gainera, etxegabetzeen kopurua ez da hazi 2021ean, 2019arekin alderatuta; eta alokairu-kontratuekin lotutako eta alokairua ez ordaintzearekin lotutako epaien kopurua ere ez da hazi.
 - 7.1 Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren azken datuen arabera, 2020an zehar 298 epai erregistratu zituzten guztira Euskadin, eta horietatik 209 lotuta zeuden alokairua ez ordaintzearekin. Euskadin alokairuan dauden etxebizitzaren parkearen % 0,24 dagokie auzi-epai horiei. Espainiako intzidentzia maila altuagoa da: estatuko etxebizitza-parkearen % 0,34.
 - 7.2 2021ean 659 etxegabetze gauzatu zituzten Euskadin, 2020an baino % 19 gehiago. Espainian, batez beste, handiagoa izan zen etxegabetze kopuruaren hazkundera (+% 38). Gainera, 2020an, etxegabetzeen kopurua bereziki txikia izan zen, pandemiaren eraginez murriztu egin zirelako jardura judiziala zein bizitza ekonomikoa bera. Hain zuzen ere, 2019arekin alderatuta, 2021ean asko jaitsi zen etxegabetzeen kopurua Euskadin; 2019an 806 etxegabetze erregistratu ziren, 2021ean baino % 19 gehiago.
 - 7.3 HELi lotutako etxegabetzeen kopurua (100.000 biztanleren gainean) oso txikia da Euskadin: 100.000 biztanleko 29. Espainiako batezbestekoa, berriz, 61ekoa zen 2021ean. 2022ko lehenengo hiru hiruhilekoetan mantendu egin zen Euskadiren alde positibo hori, eta etxegabetzeen intzidentzia maila askoz ere txikiagoa izan zen estatuan baino. Hala, 2022ko hirugarren hiruhilekoan 5,3 etxegabetze izan ziren 100.000 biztanleko; estatuan, aldiz, 11,5.

8. Zaila da COVIDaren krisiak eta ondorengo KPIaren gorakadak alokairuan bizi diren pertsona eta familia zaugarrienen gainean izan zezakeen inpaktu soziala kuantifikatzea, baina agerikoa da etxegabetzeen kopurua hirukoiztu egingo zatekeela, eta Euskadin bizileku-bazterkeriako egoera asko gertatuko ziratekeela 2021ean eta 2022an.
9. 2023an eta 2024an inflazio-tasak altua izaten jarraituko duela aurreikusten da. Hortaz, neurri aringarri hauek mantentzea komeni da, eta alokairuko etxebizitza sozialen parkea handitzeko apustu estrategikoarekin jarraitu behar da, 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean jasota dagoen bezala. Era berean, epe luzeko begirada izan behar da, 2036rako Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialean jasota dagoen bezala.



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



ALOKAIRU-
AUZIEN
INPAKTUA
2023