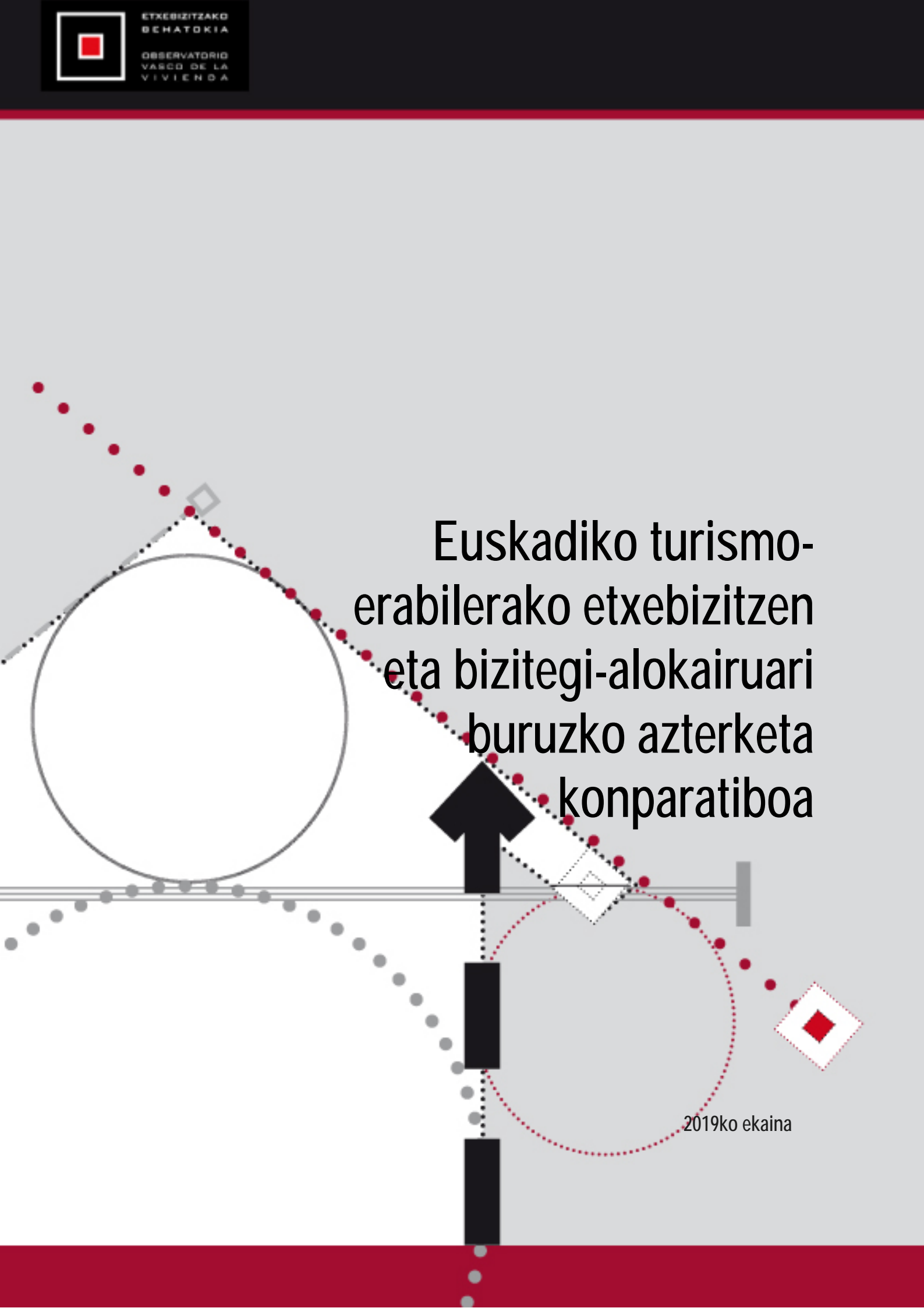




ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Euskadiko turismo- erabilerako etxebizitzan eta bizitegi-alokairuari buruzko azterketa konparatiboa

2019ko ekaina



Aurkibidea

1.	Sarrera _____	8
2.	Turismo-erabilerako etxebizitzaren kuantifikazioa eta kokapena _____	9
2.1.	Turismo-erabilerako etxebizitzaren definizioa eta arautzea _____	9
2.2.	Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako turismo-erabilerako etxebizitzak _____	11
2.3.	Plataformetan iragarritako turismo-erabilerako etxebizitzak _____	15
2.3.1.	Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitza eta logelen iragarkiak _____	15
2.4.	Erregistratutako eta iragarritako turismo-erabilerako etxebizitzaren arteko konparazioa _____	23
2.5.	Egonaldiaren iraupena eta beste zenbait ezaugarri _____	25
3.	Ohiko bizitegi-alkairuko etxebizitzaren eskaintzaren kuantifikazioa eta kokapena _____	27
3.1.	Ohiko bizitegi-alkairuko eskaintzaren kuantifikazioa eta kokapena _____	27
3.2.	Ohiko bizitegi-alkairuko etxebizitzaren eskaintzaren ezaugarriak _____	28
3.2.1.	Ohiko bizitegi-alkairuan eskaintako etxebizitzaren hileko errentak _____	28
3.2.2.	Ohiko bizitegi-alkairuan eskaintako etxebizitzaren tamaina _____	31
4.	Alokairu turistikoaren eta bizitegi-alkairuaren analisi konparatiboa _____	35
4.1.	Alokairu turistikoko eta bizitegi-alkairuko etxebizitzaren eskaintzaren analisi konparatiboa _____	35
4.2.	Alokairu turistikoaren eta bizitegi-alkairuaren errentagarritasunaren analisi konparatiboa _____	39
4.2.1.	Kontuan izan beharreko aldagaiak _____	39
4.2.2.	Adibide praktikoa _____	42
4.2.3.	Azken gogoetak _____	46
5.	Laburpena eta Ondorioak _____	47



TAULEN AURKIBIDEA

	<u>Orrialdea</u>
2.1. taula.	13/2016 Legea, Turismoarena. _____ 9
2.2. taula.	101/2018 Dekretua, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa. _____ 10
2.3. taula.	Euskadin Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako turismo-erabilerako etxebizitzak, lurralde historikoen arabera (2019). _____ 11
2.4. taula.	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako 10 etxebizitza edo gehiago inskribatuta dituzten udalerrriak, lurralde historikoen arabera (2019). ____ 12
2.5. taula.	Euskadin Airbnb plataforman hautemandako iragarkiak, LL.HH arabera. 2017-2019. _____ 16
2.6. taula.	Airbnb plataforman 20 iragarki baino gehiago dituzten udalerrriak, LL.HH arabera. 2018-2019. _____ 17
2.7. taula.	Euskadin Airbnb plataforman detektatutako iragarkiak, ostatu motaren arabera (2018). _____ 18
2.8. taula.	Airbnb-n 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko herriak, ostatu motaren arabera. 2018 _____ 19
2.9. taula.	Euskadin Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza osoak, LL.HH arabera. 2017-2019 _____ 20
2.10. taula.	50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerrietan Airbnb plataforman identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren batez besteko edukiera eta eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik). 2018 _____ 22
2.11. taula.	Euskadin Airbnb plataforman identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren batez besteko edukiera eta eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik), LL.HH arabera. 2018 _____ 22
2.12. taula.	Turismo jarduera eta enpresen erregistroan inskribatutako etxebizitza, eskaintako etxebizitzak, eta erregistratutako eskaintako etxebizitzaren %, LL.HH arabera. 2018-2019. _____ 24
2.13. taula.	Etxebizitza turistikoen eskaria. _____ 26
3.1. taula.	Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren guztizko bolumena. _____ 27
3.2. taula.	Ohiko alokairurako eskaintzen diren etxebizitzak Euskadin, LL.HH arabera, 2018. _____ 27
3.3. taula.	Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta (€), lurralde historikoen arabera (2018). _____ 28
3.4. taula.	Gutxienez 10 etxebizitza eskaintzan dituzten udalerrietako ohiko alokairuko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta (€/hil) (2018). _____ 29
3.5. taula.	Euskadin ohiko alokairuan eskaintako etxebizitzak, errenta-tarteen eta lurralde historikoen arabera (2018). _____ 29
3.6. taula.	Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak, errenta-tarteen eta lurralde historikoen arabera (2018). _____ 30
3.7. taula.	Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren batez besteko azalera (m ²), lurralde historikoen arabera (2018). _____ 31



3.8. taula.	Euskadin eskaintako ohiko alokairuko etxebizitzak, azalera-tarteen (m ²) eta lurralde historikoen arabera (2018). _____	32
3.9. taula.	Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak, azalera-tarteen (m ²) eta udalerrien arabera (2018). _____	33
3.10. taula.	Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren m ² -ko prezioaren zenbatespena (€/m ²), lurralde historikoen arabera (2018). _____	33
4.1. taula.	Euskadin eskaintzan dauden etxebizitza turistikoak (erregistratuak eta iragarriak) eta ohiko alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoen arabera. _____	35
4.2. taula.	Iragarritako etxebizitza turistikoen kopurua ohiko alokairuko eskaintzan detektatutako 100 etxebizitza bakoitzeko, lurralde historikoen arabera. _____	36
4.3. taula.	Alokairuko etxebizitzaren parkea eta eskaintza turistikoko etxebizitzak, lurralde historikoen arabera (2018). _____	37
4.4. taula.	Euskadiko etxebizitza-tipologien konparazioa. _____	38
4.5. taula.	Alokairuaren errentagarritasunean eragina duten aldagaiak, moten arabera. _____	40
4.6. taula.	Ohiko bizileku gisa alokatutako etxebizitzaren etekin garbia. _____	42
4.7. taula.	Gipuzkoan eta Bizkaian/Araban turismo-erabilerara bideratutako etxebizitzaren etekin garbia. _____	44



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa.	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako 20 etxebizitza edo gehiago inskribatuta dituzten udalerrriak (2019). _____	12
2.2. grafikoa.	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren erregistro-urtea, lurralde historikoen arabera (2016-2018). _____	14
2.3 grafikoa	Airbnb plataforman hautemandako iragarkien bilakaera (etxebizitza osoak eta logelak) _____	16
2.4. grafikoa.	Airbnb plataforman 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerrriak. 2018 _____	17
2.5 grafikoa	Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza osoen bilakaera _____	20
2.6. grafikoa.	Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza oso gehien dituzten Euskadiko 20 udalerrien sailkapen-zerrenda. 2018-2019 _____	21
2.7. grafikoa.	50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko herrietan Airbnb-n identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik). 2018 _____	23
2.8 grafikoa	Airbnb plataforman eskainitako etxebizitza turistikoaren eta EAE-n erregistratutakoaren bilakaeraren konparazioa _____	24
2.9 grafikoa	Airbnb plataforman iragarritako etxebizitzak eta erregistratutako etxebizitzak, Euskadin interesa duten udalerrietan, 2018-2019. _____	25
3.1. grafikoa.	Euskadin erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzaren banaketa, errenta-tartean eta lurralde historikoen arabera (2018). _____	30
3.2. grafikoa.	Ohiko alokairuan eskainitako etxebizitzak, udalerrien eta errenta-tartean arabera (2018). _____	31
3.3. grafikoa.	Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan ohiko alokairurako eskainitako etxebizitzaren batez besteko azalera (m ²) (2018). _____	32
3.4 grafikoa	Ohiko alokairuko errenten bilakaera (€/m ² hilean) euskal hiriburuetan. _____	34
3.5. grafikoa.	Prezioaren zenbatespena m ² (€/m ²), Euskadiko turismo-erabileraren udalerrri nagusietan eskainitako ohiko alokairuko etxebizitzetan, lurralde historikoen arabera. 2018 _____	34
4.1. grafikoa.	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako etxebizitzak, Airbnb plataforman iragarritako etxebizitzak eta Euskadin erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak (%), lurralde historikoen arabera. _____	36
4.2. grafikoa.	Alokairuko etxebizitzaren parkea eta etxebizitza turistikoak, lurralde historikoen arabera. _____	37
4.3. grafikoa.	Etxebizitza-tipologiaren konparazioa, lurralde historikoen arabera. _____	39
4.4. grafikoa.	Bizitegi-alokairuaren (urtekoa) eta alokairu turistikoaren (okupazio-egunen arabera) errentagarritasunaren konparazioa. _____	45
4.5. grafikoa.	Bizitegi-alokairuak (urtekoa) eta alokairu turistikoak (160 okupazio-egun) lortutako diru-sarrera gordinen banaketa. _____	45



MAPEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. mapa.	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako etxebizitzaren bat inskribatuta duten udalerriak (2019). _____	13
2.2. mapa.	Airbnb plataforman eskainitako turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak. _____	15
2.3. Mapa.	Airbnb plataforman 20 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerriak. 2018 _____	18



1. Sarrera

Turismo-erabilerako etxebizitzak ikaragarri ugartu dira Euskadin. Gai hori eztabaida sortzen ari da, bereziki turismo-jarduera bizia duten hirietan eta, horien barruan, asetasun-mailetan kokatzen diren zifrak erdiesten dituzten gune jakin batzuetan. Interneteko plataformak (AirBnB buru dela) ostatu-eskaintza horren hedapena sustatzen ari dira.

Hasierako ondorio positiboek gain (etxebizitzaren jabeentzat errentak sortzea eta turismo-ostatuaren emateko ahalmena handitzea), ugartze horrek nahi ez diren ondorioak izan ditzake bertan bizi den jendearen bizi-kalitate hiritarraren gainean, baita bizitegi-alokairuko merkatuaren gaineko inpaktu negatiboak ere.

Ildo horretan, euskal administrazioak (bai Eusko Jaurlaritza, Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren bitartez, bai eraginpeko udalak) jarduerak hori antolatzeke neurriak hartzen ahalegintzen ari dira. Alde batetik, nahitaezkoa da etxebizitza horiei Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren Erregistroan alta ematea (euskal turismoaren legean ezarritakoaren arabera).

Bestetik, udalak ordenantza berriak garatzen edo lehendik zeudenak egokitzen ari dira, jarduerak horiek arautzeko/kontrolatzeko eta sortutako arazoei aurre egiteko asmoz.

Azterketa honek Euskadiko turismo-ostatuaren eskaintza ezagutzea, bai eta Etxebizitza-parkearekin eta etxebizitza-alokairuari zuzendutako eskaintzarekin alderatzea du ardatz. Bost kapitulu ditu guztira, sarrera hau ere barne dela. Bigarren kapituluak etxebizitza turistikoaren kuantifikazioa eta kokapena ditu aztergai, bai erregistratutako etxebizitzena bai Airbnb plataformaren bitartez eskainitako etxebizitza guztiena.

Hirugarren kapituluak bizitegi-alokairurako eskainitako etxebizitzaren analisia hartzen du ardatz, haren kuantifikazioa eta eskainitako errenta-maila aztertuta.

Laugarren kapituluan bi alokairu-modalitateen analisi konparatiboa egiten da, turismo- eta bizitegi-erabileraren alokairuaren errentagarritasunaren konparazioan sakonduta. Bosgarren kapituluan, azkenik, azterketaren laburpena eta ateratako ondorio nagusiak aurkezten dira.

2. Turismo-erabilerako etxebizitzaren kuantifikazioa eta kokapena

2.1. Turismo-erabilerako etxebizitzaren definizioa eta arautzea

Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak Turismoaren Legeak (uztailaren 28ko [13/2016](#)) arautzen ditu. Legea 2016ko abuztuaren 31n jarri zen indarrean. Araudi hori onartzearekin bat, oporretako etxebizitzaren alokairuak Hiri Errentamenduen Legearen (HEL) babespean egoteari uzten dio eta 13/2016 Legeak arautzen du.

Legeak honela definitzen ditu erabilera turistikoko etxebizitzak: "Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu bezala eskaintzen edo merkaturatzen diren edozein motatako etxebizitzak dira, jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak hirugarren batzuei lagatzen dizkietenak,aldi baterako eta berehala erabiltzeko moduan. Behin eta berriz edo ohikotasunez eta kontraprestazio ekonomiko baten truke merkaturatzen dira, zuzenean edo zeharka".

Beste zenbait alderdiren artean, araudi berriak ezartzen du turismo-erabilerara bideratzen diren etxebizitzek Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egon beharko dutela eta turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena egina izan beharko dutela.

2.1. taula. 13/2016 Legea, Turismoarena.

TURISMOAREN 13/2016 LEGEAK TURISMO ERABILERA KO ETXEBIZITZEN ARLOAN ARAUTUTAKO ALDERDI NAGUSIAK

- **Jabeak Euskadiko Administrazioari aurkeztu beharko dio turismo-jarduera hasteko erantzukizunpeko adierazpena.** Lege honen ondorioetarako, klandestinitzat joko da adierazpen hori egin gabe etxebizitzak kontratatzea edo ustiatzea.
- Turismo-erabilerara bideratutako etxebizitzak **Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egon beharko du.**
- Etxebizitza turistikotzat hartuko da baldin eta etxebizitzaren **publizitate- edo merkaturatze-ekintzak** egiten badira turismo-eskaintzarako edozein bitarteko, euskarri edo kanal erabiliz, edo ostatu ematen bada **urtean bitan edo gehiagotan, jarraikako 31 egunez edo gutxiagoz.**
- Erabilera turistikoko etxebizitzek **lehen okupazioko lizentzia edo bizigarritasun-zedula** eduki beharko dute.
- Erabilera turistikoko etxebizitzak **oso kontserbazio-egoera onean** eduki beharko dira, eta kategoria ezartzeko eta erregistroan jasotzeko eskatutako betekizunei eutsi beharko diete.
- Erabilera turistikoko etxebizitzek honako arlo hauei buruzko araudietako **betekizunak** bete beharko dituzte: **azpiegiturak; hirigintza; eraikuntza eta etxegintza; segurtasuna; ingurumena; osasuna eta kontsumoa** eta, laneko arriskuen prebentziorako araudia betetz, **higienea eta laneko osasuna**. Horietaz gain, baita aplikagarri den **beste araudi batek** eskatzen dituen betekizun guztiak ere, hala baldin bada.



Bestalde, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko [101/2018 Dekretuak](#) etxebizitzei galda dakizkiekeen eskakizunak ezartzen ditu, eraikuntza-baldintzei, gehieneko edukierari, herritarren segurtasunari buruzko betebeharrak, identifikatzeko ikurra erakusteari eta beste zenbait alderdiri dagokienez. Halaber, ostatu-jarduera bizilagunen arteko bizikidetzarekin bateragarri egiteko, jabekideen erkidegoek ostatu-jarduera debekatzeko aukera sartzen du dekretuak.

Dekretuak helburu hirukoitza bete nahi du: erabiltzaileak (turistak) babestea; turismo-jarduera eta bertan bizi diren pertsonak beren etxebizitzaz gozatzeko eskubidea bateragarri egitea; eta etxebizitzaren titularrek beren zerga-eginbeharrak betetzea.

Hala eta guztiz ere, dekretuak udal-autonomiaren printzipioa errespetatzen du, zeren etxebizitza turistikoei, gainera, udal-plangintzako tresnen eskakizun espezifikoak ere bete behar baitituzte, hartara udalerririk bakoitzak aukera izan dezan egoera partikularrei aurre egiteko. Hala, ezarritako prozedurari jarraikiz, Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak erregistroan inskribatzeko eskaera egin duten etxebizitzaren berri ematen die udalei, eta horiek txosten batean jaso behar dute zenbateraino betetzen duten udal-araua.

2.2. taula. 101/2018 Dekretua, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzkoa.

101/2018 DEKRETAUAK ARAUTUTAKO ALDERDI NAGUSIAK

Gutxieneko azaleraren betekizunak

- Pertsona batentzako etxebizitza: 25 m² erabilgarri
- 2 pertsonarentzako etxebizitza: 33 m² erabilgarri
- 3 pertsonarentzako edo gehiagorentzako etxebizitza: 15 m² erabilgarri pertsona bakoitzeko

Segurtasun-bermeak

- Kanporako irteerak adierazten dituen planoak
- Larrialdi-zerbitzuen kokalekuari buruzko informazioa eta haien telefonoa
- Eskuzko su-itxalgailua

Erregistroko inskripzio-zenbakiarekin identifikatzea

- Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko inskripzio-zenbakia ostatu-zerbitzua sustatzeko, merkaturatzeko edo bideratzeko ekintza orotan agerrarazi behar da.

Turismo-erabilerako etxebizitzaren bereizgarria

- Erraz ikusteko moduko leku batean erakutsi behar dute, eraikinaren kanpoaldean, erabilera turistikoko etxebizitza edo etxebizitza partikularretako logela gisa identifikatuko dituen bereizgarri ofiziala.

Jabetza horizontalaren arauak betetzea

- Ezin izango da jarduera gauzatu baldin eta jabekideen erkidegoaren estatutuaren horri buruzko berariazko debekua jasota badago.

Herritarren segurtasunaren alorreko informazio-betebeharrak

- Bezeroen sarrera-irteerak dokumentuetan erregistratzeko eta horien berri emateko betebeharrak loturik daude.

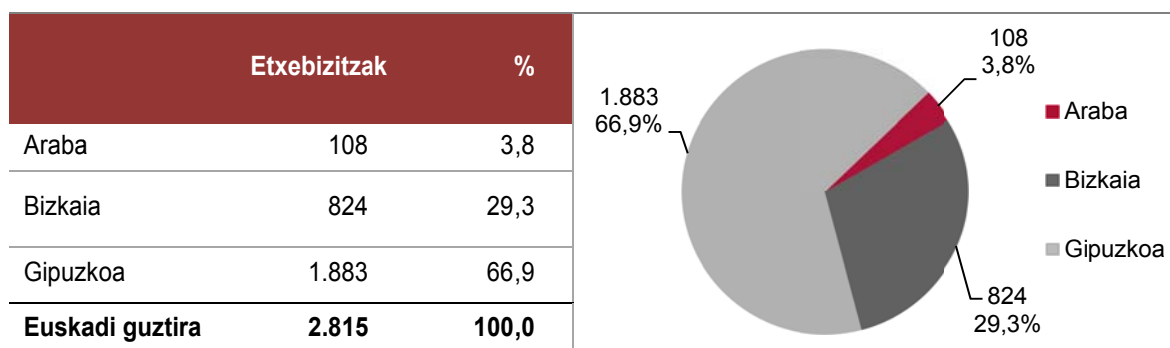
Erantzukizun aseguruak

- Erantzukizun zibileko poliza bat kontratatzeke derrigortuak daude, erabiltzaileek edo hirugarren pertsonak jasandako kalteen aurkako bermea emango duena, turista-plaza bakoitzeko 35.000 euroko gutxiengoarekin.

2.2. Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan Inskribatutako Turismo-erabilerako Etxebizitzak

Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan jasotako informazioaren arabera, 2019ko ekainean turismo-erabilerako 2.815 etxebizitza eta 506 logela daude guztira Euskadin erregistratuta. Etxebizitza osoen lurralde historikoen arabera banaketa kontuan hartuta, nabarmendu beharra dago gehien-gehienak Gipuzkoan daudela (1.883 etxebizitza, guztizkoaren %66,9), eta gainerakoak Bizkaian (%29,3) eta Araban (%3,8) banatzen direla.

2.3. taula. Euskadin Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan Inskribatutako Turismo-erabilerako Etxebizitzak, lurralde historikoen arabera (2019).



Oharra: 2019ko ekainari dagozkion datuak.

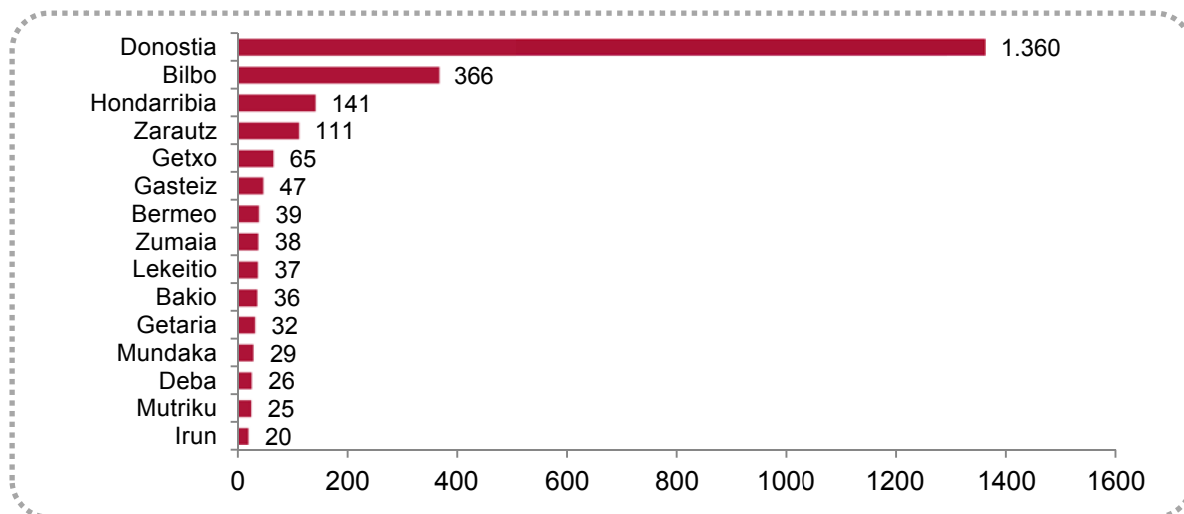
Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.

Udalerrien arabera etxebizitzak banaketari dagokionez, etxebizitza gehien biltzen dituen udalerria Donostia dela ikus daiteke, guztira erregistratutako 1.360 etxebizitza ditu eta. Horrek esan nahi du Gipuzkoako hiriburuak Euskadin erregistratutako etxebizitza guztien erdira (%48,3) gerturatzen dela.

Bigarren tokian, kopuru horietatik oso urrun, Bilbo dago, 366 etxebizitza ditu eta. Garrantziko pisua duten beste udalerririk batzuk Hondarribia eta Zarautz dira, Gipuzkoako herriak, inskribatutako 141 eta 111 etxebizitza baitituzte, hurrenez hurren. Gasteizek, ordea, 47 etxebizitza turistiko besterik ez ditu erregistratuta.

Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan gutxienez turismo-erabilerako etxebizitza bat erregistratuta duten 137 udalerririk daude, baina gehien-gehienek (114 udalerririk) 10 etxebizitza baino gutxiago dituzte.

2.1. grafikoa. Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako 20 etxebizitza edo gehiago inskribatuta dituzten udalerriak (2019).



Oharra: 2019ko ekainari dagozkion datuak.

Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.

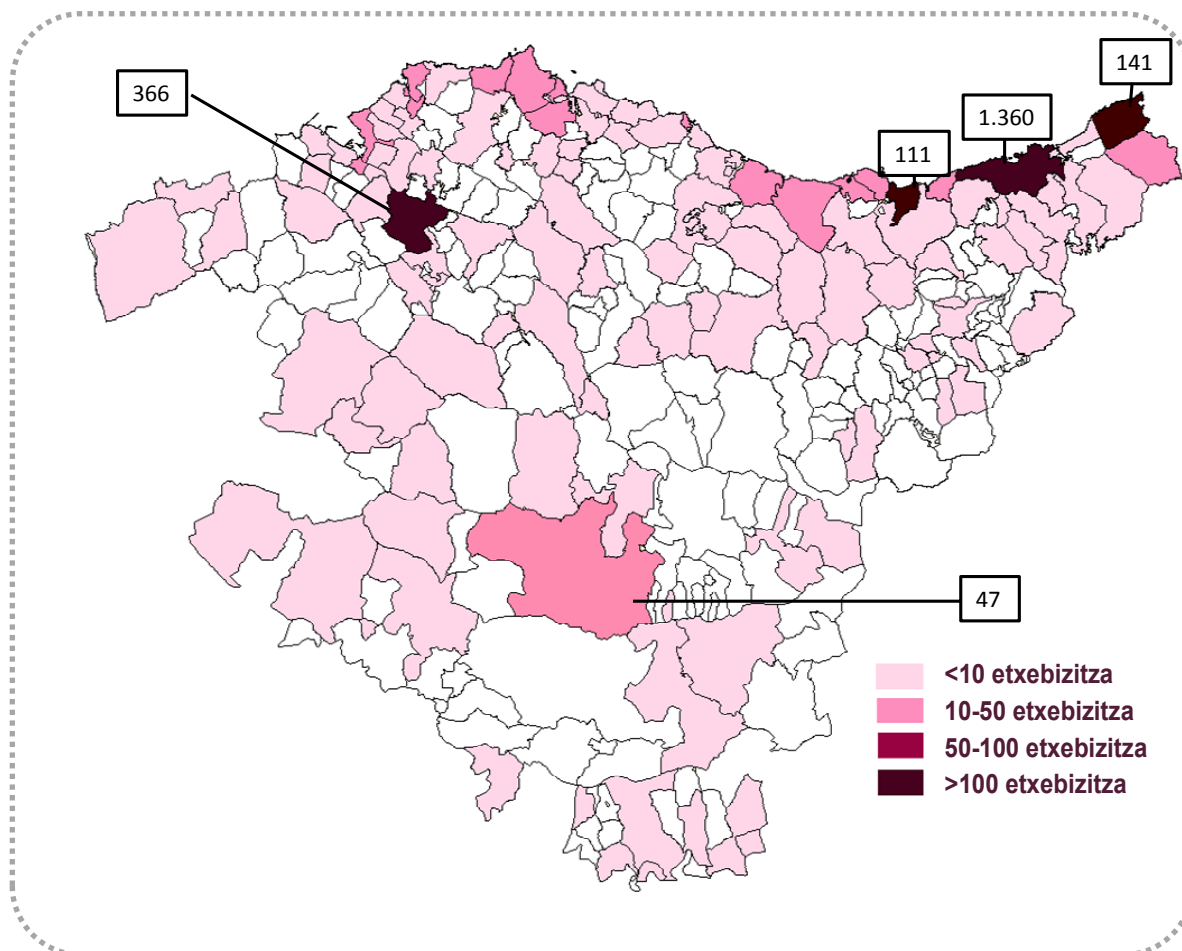
2.4. taula. Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako 10 etxebizitza edo gehiago inskribatuta dituzten udalerriak, lurralde historikoen arabera (2019).

Etxebizitzak	
ARABA	
Gasteiz	47
BIZKAIA	
Bilbo	366
Getxo	65
Bermeo	39
Lekeitio	37
Bakio	36
Mundaka	29
Portugaleta	15
Plentzia	15
Gorliz	15
Sopela	14
Busturia	13
Barakaldo	12
Ondarroa	11
GIPUZKOA	
Donostia	1.360
Hondarribia	141
Zarautz	11
Zumaia	38
Orio	34
Getaria	32
Deba	26
Mutriku	25
Irun	20

Oharra: 2019ko ekainari dagozkion datuak.

Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza

2.1. mapa. Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan turismo-erabilerako etxebizitzaren bat inskribatuta duten udalerriak (2019).



Oharra: 2019ko ekainari dagozkion datuak.

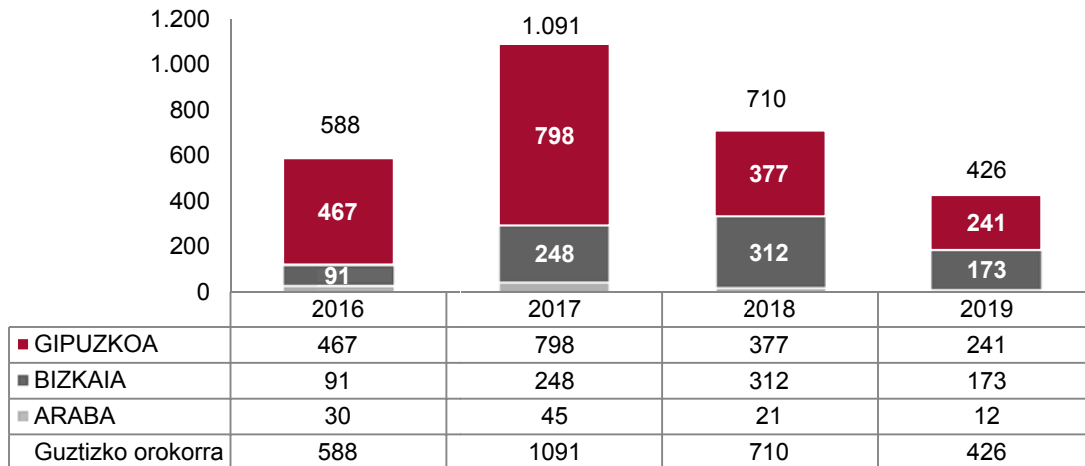
Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza

Azkenik, etxebizitzaren inskripzio-urteari dagokionez, esan beharra dago Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroa 2016ko abuztuaren 31n jarri zela indarrean.

Horiek horrela, erregistroan jasotakoaren artean, 588 etxebizitza (guztizkoaren % 28) 2016. urteko azken lau hiletan inskribatu ziren, eta erregistratutako etxebizitza gehienak 2017. urteko inskripzioei dagozkie (1.091 etxebizitza, guztizkoaren %39). Bestalde, 2018. urteari dagozkion datuak kontuan hartuta, erregistroen erritmoak behera egin duela ikus daiteke, guztira 710 etxebizitza kontabilizatu baitira. Beherakada hori, alabaina, Gipuzkoari dagokio, Bizkaian 2018. urtean erregistratutako etxebizitza-bolumena (312 etxebizitza) 2017. urte osoan erregistratutakoa (248 etxebizitza) baina handiagoa baita. Azkenik, 2019. Urteko ekainean eskura dauden datuen arabera, 426 erregistratutako etxebizitza kontabilizatu dira urteko lehen seihilekoan.



2.2. grafikoa. Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren erregistro-urtea, lurralde historikoen arabera (2016-2018).



Oharra: 2016/08/31 eta 2019/06/115 artean inskribatutako etxebizitzak.

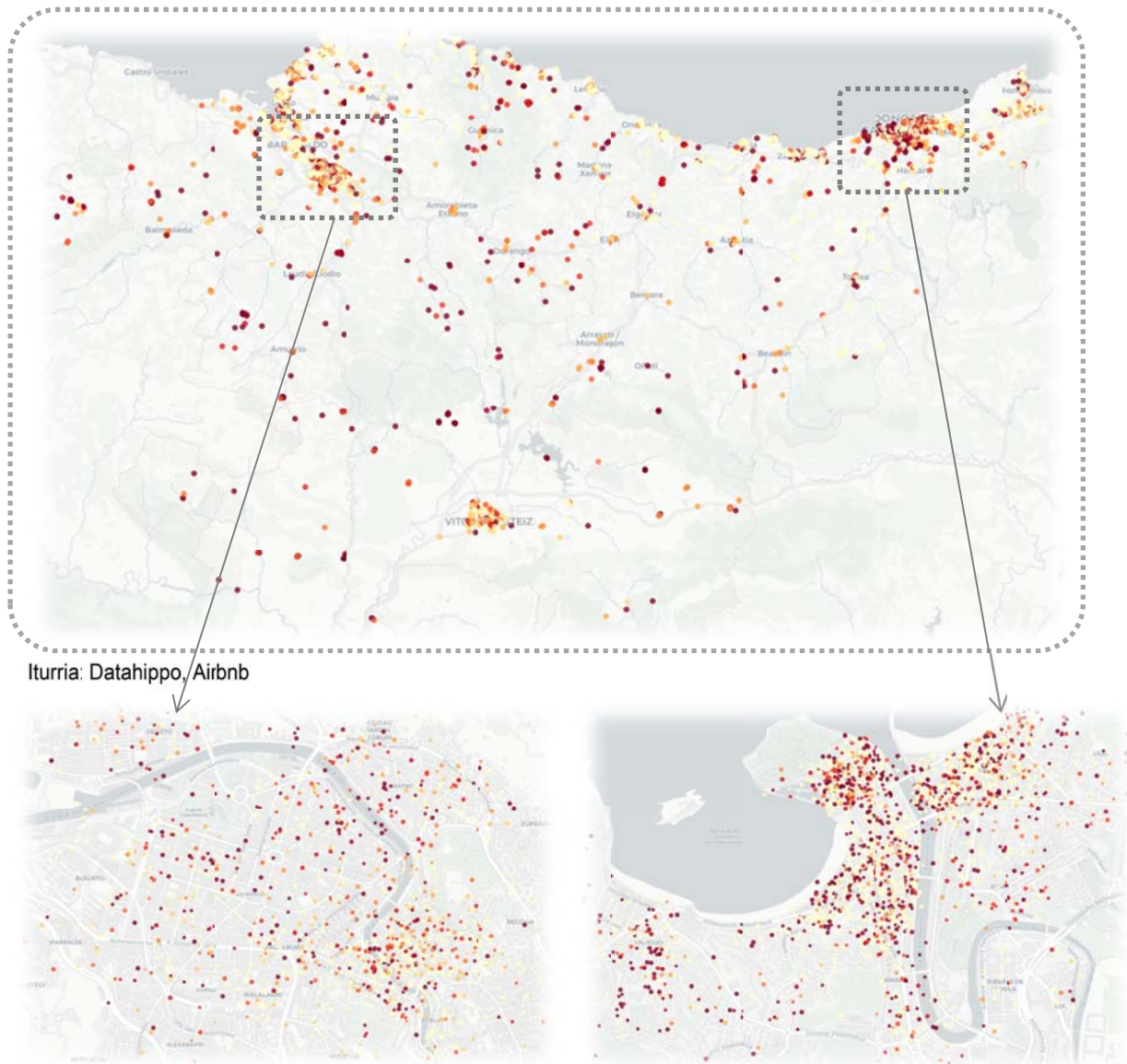
Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza

2.3. Plataformetan iragarritako turismo-erabilerako etxebizitzak

2.3.1. Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitza eta logelen iragarkiak

Atal honen asmoa da Interneten erabilgarri dauden plataforma digitaletan iragarritako Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitza eta logelen eskaintza ezaugarritzea (kopurua, kokapena eta ostatu mota). Ildo horretan, Airbnb da Espainian turismo-ostatuaren eskaintzan aritzen den software-enpresa eta -plataforma nagusia, eta erabilgarri dauden ostatuaren estaldura-indize handiena duena. Ondorioz, Airbnb plataformatik ateratako datuak ustiatzeko erabakia hartu da, Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak ezaugarritzeko. Jarraian eskaintzen diren datuei dagokienez, haien estimazio izaera adierazi beharra dago, beren egiaztatze zailtasuna dela eta; (hau berriz, beste arrazoen artean, eskaintzen bikoizketatik dator, hain zuzen ere etxebizitza osoa eta logelen artekoetatik).

2.2. mapa. Airbnb plataforman eskainitako turismo-erabilerako etxebizitzak eta logelak.



Azken erauzketan (2019 maiatza) alokairu turistikoaren eskaintza antzeman diren etxebizitzaren bolumena 4.862 dela iragarki da, etxebizitza osoak nahiz logelak barneratzen dituzten iragarkiak barne. Iragarki horien erdiak Gipuzkoan kokatuta daude (2.407 iragarki), eta %41a Bizkaian (2.001 iragarki), eta gainerako %9a Araban (454 iragarki).

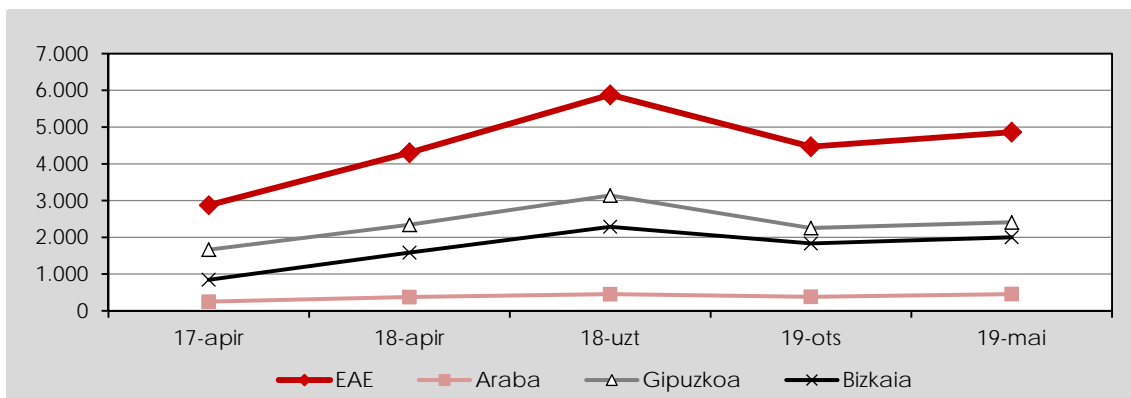
Bilakaerari dagokionez, kontuan izan behar da eskaintako bolumenak aldaketa handiak jasan ditzakeela kasuan kasuko urtaroen arabera. Antzeko epeei dagozkien datuak alderatzen badira (urteko bigarren hiruhilekoa), hazkundean joera gorakorra mantendu da, 2018ko apirila eta 2019 maiatza artean eskaintako kopurua % 13 hazi baita, aurreko urteko epe berean %50 hazi zen bitartean.

2.5. taula. Euskadin Airbnb plataforman hautemandako iragarkiak, LL.HH arabera. 2017-2019.

	2017 Apirila		2018 Apirila		2018 Uztaila ¹		2019 Otsaila		2019 Maiatza	
	Iragarkiak	%	Iragarkiak	%	Iragarkiak	%	Iragarkiak	%	Iragarkiak	%
Araba	247	8,6	373	8,7	452	7,7	381	8,3	454	9,3
Bizkaia	847	29,5	1.585	36,9	2.287	38,9	1.833	41,7	2.001	41,2
Gipuzkoa	1.666	58,0	2.343	54,5	3.139	53,4	2.252	50,0	2.407	49,5
Guztira Euskadi	2.874	100,0	4.301	100,0	5.878	100	4.466	100	4.862	100,0

Iturria: Datahippo, InsideAirbnb.

2.3 grafikoa Airbnb plataforman hautemandako iragarkien bilakaera (etxebizitza osoak eta logelak)

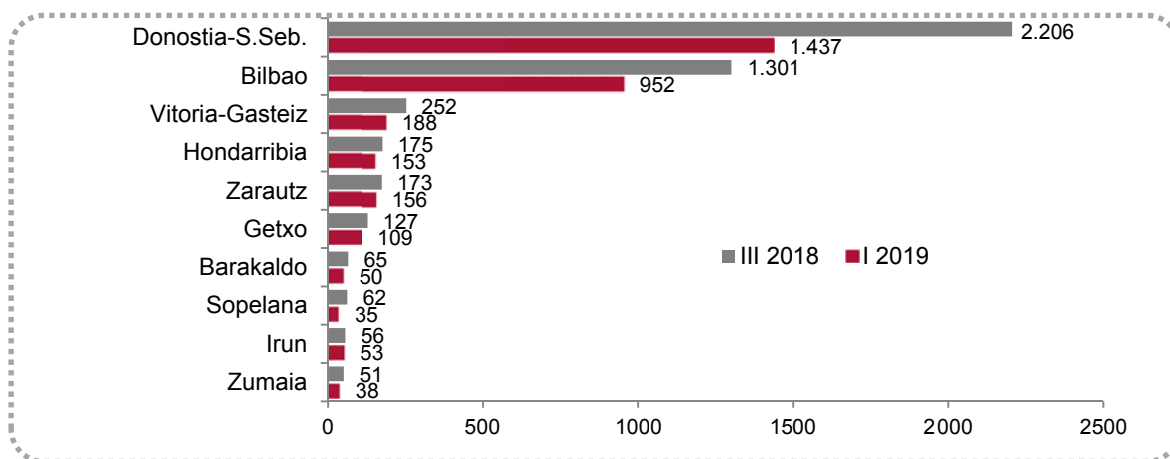


Iturria: Datahippo, InsideAirbnb

Jarraian, udalerrri bakoitzaren eskaintza zehatz-mehatz aztertuko da, bi une ezberdinetan burututako erauzketak kontuan hartuz, 2018ko hirugarren hiruhilekoa eta 2019ko lehen hiruhilekoa. Iragarki horiek udalerrien arabera nola banatzen diren kontuan hartuta, Donostia da, alde handiarekin gainera, iragarki kopuru handiena duen herria, Euskadin iragarritako guztizko kopuruaren herena xurgatuz (2.206, 2018-III eta 1.437 2019-I). Bilbo hiria da hurrengoa (1.301 iragarki 2018-III eta 952 2019-I). Hirugarren tokian, eta iragarki kopuru dezentez baxuagoarekin, Gasteiz dago (252 2018-III eta 18 2019-I).

¹ Homeaway plataformak 1.572 iragarki ditu, Onlyapartments plataformak 255 eta Housetrip plataformak 8 iragarki. Plataforma horietan iragarritako etxebizitza asko Airbnb plataforman ere agertzen dira.

2.4. grafikoa. Airbnb plataforman 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerriak. 2018



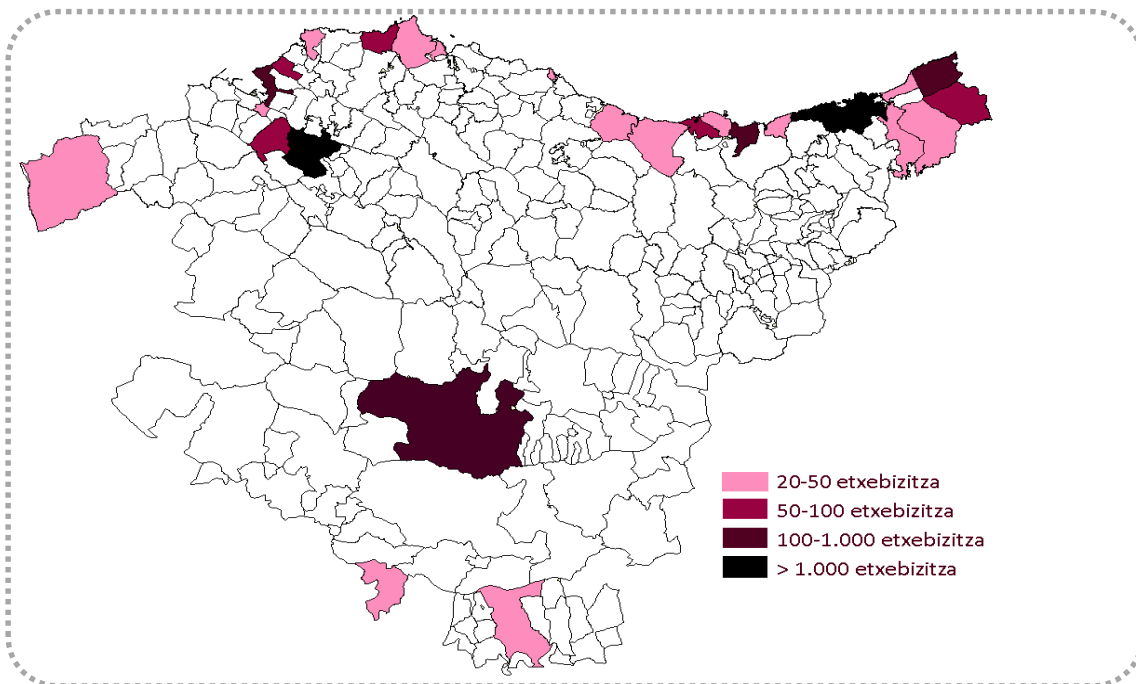
Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari eta 2019ko I hiruhilekoari dagozkion datuak

2.6. taula. Airbnb plataforman 20 iragarki baino gehiago dituzten udalerriak, LL.HH arabera. 2018-2019.

	Iragarkiak Uztaila 2018	Iragarkiak Azaroa 2018	Iragarkiak Otsaila 2019	Aldaketa Otsaila 2019- Uztaila 2018(%)
ARABA	452	383	381	-15,7
Vitoria-Gasteiz	252	197	188	-25,4
Labastida	22	16	15	-31,8
Laguardia	22	20	26	18,2
BIZKAIA	2.287	1.901	1.833	-19,9
Bilbao	1.301	1.002	952	-26,8
Getxo	127	118	109	-14,2
Barakaldo	65	51	50	-23,1
Sopela	62	38	35	-43,5
Bakio	50	48	47	-6,0
Lekeitio	49	45	41	-16,3
Bermeo	45	42	37	-17,8
Mundaka	33	34	32	-3,0
Gorliz	28	30	23	-17,9
Portugalete	24	21	24	0,0
Karrantza	22	23	22	0,0
GIPUZKOA	3.139	2.283	2.252	-28,3
Donostia-San Sebastián	2.206	1.470	1.437	-34,9
Hondarribia	175	153	153	-12,6
Zarautz	173	151	156	-9,8
Irun	56	62	53	-5,4
Zumaia	51	44	38	-25,5
Orio	46	39	40	-13,0
Deba	42	35	33	-21,4
Pasaia	31	27	30	-3,2
Mutriku	29	31	30	3,4
Oiartzun	28	26	31	10,7
Errenteria	24	17	17	-29,2
Getaria	22	30	33	50,0

Iturria: Datahippo, Airbnb. Datuak III-2018 eta I-2019

2.3. Mapa. Airbnb plataforman 20 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerriak. 2018



Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari dagozkion datuak

Interesgarria da, bestalde, iragarki horietan eskainitako ostatu mota bereiztea. Oro har, ikus daiteke Euskadin iragarki gehienak etxebizitza osoei buruzkoak direla (zehazki, iragarkien % 65). Logela pribatuak, berriz, iragarkien % 25 dira, eta logela partekatuak guztizkoaren % 1 besterik ez.

Halere, erabilgarri dauden datuak lurralde historikoen arabera analizatuz gero, etxebizitza osoak iragarki guztien gainean duen pisua Araban eta Bizkaian txikiagoa dela ikus daiteke. Hain zuzen ere, logela pribatuak pisu handiagoa hartzen dute lurralde historiko horietan, ia iragarki guztien erdiak izatera iristen baitira (Araban % 47 eta Bizkaian % 44), eta Gipuzkoan % 25 dira.

2.7. taula. Euskadin Airbnb plataforman detektatutako iragarkiak, ostatu motaren arabera (2018).

	Etxebizitza osoa		Logela pribatua		Logela partekatua		GUZTIRA	
	Kop.	% horiz	Kop.	% horiz	Kop.	% horiz	Kop.	% horiz
III hiruhilekoa 2018								
Araba	239	52,9	212	46,9	1	0,2	452	100,0
Bizkaia	1.273	55,7	980	42,9	34	1,5	2.287	100,0
Gipuzkoa	2.335	74,4	780	24,8	24	0,8	3.139	100,0
Euskadi	3.847	65,4	1.972	33,5	59	1,0	5.878	100,0
I hiruhilekoa 2019								
Araba	210	55,1	170	44,6	1	0,3	381	100,0
Bizkaia	1.008	55,0	799	43,6	26	1,4	1.833	100,0
Gipuzkoa	1.630	72,4	606	26,9	16	0,7	2.252	100,0
Euskadi	2.848	63,8	1.575	35,3	43	1,0	4.466	100,0

Iturria: Datahippo, Airbnb. Datuak Uztaila 2018 eta Otsaila 2019

Ostatu mota udalerrien arabera analizatuta ikus daiteke logela pribatuek pisu garrantzitsua dutela Gasteizen (% 54) eta Bilbon (% 47) iragarki guztien gainean, lurralde osoaren joerari jarraikiz. Donostian, aldiz, logela pribatuek edo partekatuek iragarkien % 26 hartzen dituzte, eta etxebizitza osoen nagusitasuna nabarmena da (% 74).

Hiriburuetatik haratago, eta 50 iragarki baino gehiago dituzten udalerriak kontuan hartuta, ikus daiteke etxebizitza osoak pisu garrantzitsua duela Hondarribian (% 90), Zumaian (% 84) edo Zarautzen (% 81), eta logela pribatua ehuneko handiagoan aurki daitekeela Barakaldon (% 68).

2.8. taula. Airbnb-n 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko herriak, ostatu motaren arabera. 2018

	Etxebizitza osoa		Logela pribatua		Logela partekatua		GUZTIRA	
	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%	Kopurua	%
ARABA								
Gasteiz	116	46,0	135	53,6	1	0,4	252	100,0
BIZKAIA								
Bilbo	683	52,5	599	46,0	19	1,5	1.301	100,0
Getxo	82	64,6	44	34,6	1	0,8	127	100,0
Barakaldo	21	32,3	44	67,7	-	-	65	100,0
Sopela	29	46,8	31	50,0	2	3,2	62	100,0
Bakio	36	72,0	9	18,0	5	10,0	50	100,0
GIPUZKOA								
Donostia	1.639	74,3	557	25,2	10	0,5	2.206	100,0
Hondarribia	158	90,3	17	9,7	-	-	175	100,0
Zarautz	140	80,9	28	16,2	5	2,9	173	100,0
Irun	32	57,1	24	42,9	-	-	56	100,0
Zumaia	43	84,3	8	15,7	-	-	51	100,0

Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari dagozkion datuak

2.3.2. Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitza osoen iragarkiak

Gogorazi beharra dago, Turismoaren 13/2016 Legeak ezartzen duenez, etxebizitza partikularretan turismo-erabilerara bideratutako logelak eskaini ahal izateko ezinbestekoa dela, etxebizitza, titularraren benetako bizilekua izatea. Hala, etxebizitza-politiken ikuspuntutik, aztergai nagusia osorik turismo-ostaturako eskaintzen diren etxebizitzak dira, besteak beren titularren bizileku nagusia baitira.

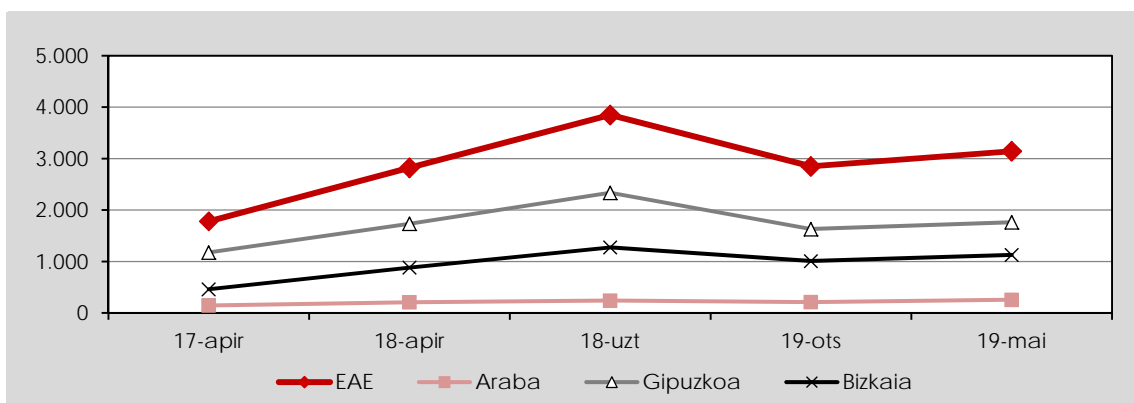
Beraz, Euskadin iragarritako turismo-erabilerako etxebizitza osoetan jarri da arreta, euren batez besteko edukiera eta batez besteko prezioa aztertuz. Airbnb plataformaren datuekin jarraituz, Euskadin, 2019ko maiatzean, **3.143 iragarki zenbatzen dira etxebizitza osoari dagozkionak, aldiz, 2018ko epe berean 2.821** izan ziren mota honetako iragarkiak (+%11,4). Lurralde banaketari erreparatuz gero, ez da harrizkoa Euskadin iragarritako etxebizitza gehienak Gipuzkoan kokatuta egotea, baina portzentaje-pisua murriztu egin da (2019an %56 2017ko %66arekin alderatuta), epe berean Bizkaiak jasotako hazkunde handiaren ondorioz (2017an iragarkien %26a izatetik 2019 %36ra pasa da).

2.9. taula. Euskadin Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza osoak, LL.HH arabera. 2017-2019

	2017 Apirila		2018 Apirila		2018 Uztaila ²		2019 Otsaila		2019 Maiatza	
	Etxebiz itzak	%	Etxebiz itzak	%	Etxebiz itzak	%	Etxebiz itzak	%	Etxebiz itzak	%
Araba	144	8,1	206	7,3	239	6,2	210	7,4	254	8,1
Bizkaia	460	25,8	882	31,3	1.273	33,1	1.008	35,4	1.127	35,9
Gipuzkoa	1.176	66,1	1.733	61,4	2.335	60,7	1.630	57,2	1.762	56,1
Guztira Euskadi	1.780	100,	2.821	100,0	3.847	100,0	2.848	100,0	3.143	100,0

Iturria: Datahippo, InsideAirbnb.

2.5 grafikoa Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza osoen bilakaera

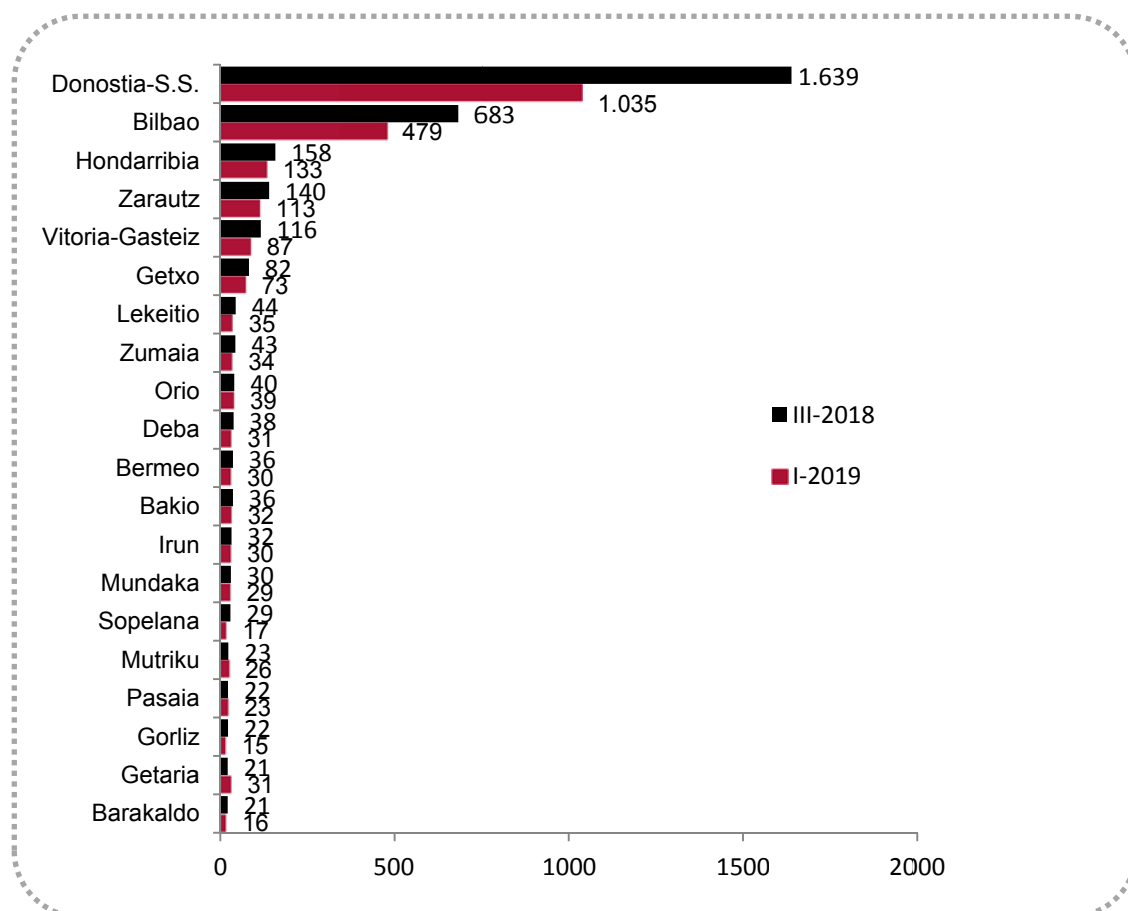


Iturria: Datahippo, InsideAirbnb

Jarraian, udalerrri bakoitzaren eskaintza zehatz-mehatz aztertuko da, bi une ezberdinetan burututako erauzketak kontuan hartuz, 2018ko hirugarren hiruhilekoa eta 2019ko lehen hiruhilekoa. Udalerrien banaketa kontuan hartuta, Donostia da, argi eta garbi, Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza osoen kopuru handiena duen hiria, 1.639 2018-III eta 1.035 2019-I. Bigarren tokian Bilbo dago (683 etxebizitza 2018-III eta 479 2019-I), eta ondoren Hondarribia (158-133 etxebizitza).

² Homeaway plataformak 1.572 iragarki ditu, Onlyapartments plataformak 255 eta Housetrip plataformak 8 iragarki. Plataforma horietan iragarritako etxebizitza asko Airbnb plataforman ere agertzen dira.

2.6. grafikoa. Airbnb plataforman iragarritako etxebizitza oso gehien dituzten Euskadiko 20 udalerrien sailkapen-zerrenda. 2018-2019



Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari eta 2019ko I. hiruhilekoari dagozkion datuak

Halaber, erabilgarri dauden datuek aukera ematen dute Euskadin erabilgarri dauden etxebizitza osoen batez besteko edukiera eta eguneko batez besteko prezioa zenbatesteko. Hala, iragarritako etxebizitza guztien batez besteko edukiera etxebizitzako 5 pertsonakoa da. Horrek esan nahi du guztira 19.235 bat plazako edukiera dagoela Euskadi osorako. Lurralde historikoen arabera, Arabako etxebizitzek batez bestekoaren gaineratik dagoen edukiera dute (6,4 pertsona etxebizitzako) eta Bizkaikoek edukiera txikiagoa dute (4,8). Gipuzkoan batez besteko edukiera Euskadiko batez bestekoaren baliokidea da (5 pertsona etxebizitzako).

Datu horiek udal-mailan bereizita, eta lehenik hiriburuetako batez besteko edukiera kontuan hartuta, ikus daiteke Donostian daudela edukiera handieneko etxebizitzak (4,1 pertsona etxebizitzako). Batez besteko edukiera txikixeagoa dute Gasteizen (3,5) eta Bilbon (3,4). Analizatutako udalerrien artean (50 iragarki baino gehiago dituztenak), bestalde, batez besteko edukiera handiagatik nabarmentzen dira Hondarribia (5,2) eta Zumaia (4,9), eta Barakaldo (2,8) bezalako herriek edukiera txikiagoko etxebizitzak dituzte.

2.10. taula. 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko udalerrietan Airbnb plataforman identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren batez besteko edukiera eta eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik). 2018

	Batez besteko edukiera (pertsona kopurua)	Eguneko batez besteko prezioa (€)
ARABA		
Gasteiz	3,5	107,0
BIZKAIA		
Bilbo	3,4	137,5
Getxo	3,8	139,7
Barakaldo	2,8	137,5
Sopela	3,8	119,8
Bakio	3,7	111,0
GIPUZKOA		
Donostia	4,1	178,2
Hondarribia	5,2	149,5
Zarautz	4,7	139,3
Irun	4,0	127,5
Zumaia	4,9	123,3

Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari dagozkion datuak

Bestalde, Airbnb plataformak iragarritako Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitza osoen batez besteko prezio zenbatetsia eguneko 158,4 € da. Lurralde historiko batetik bestera dauden aldeak kontuan hartuz gero, ikus daitezke Gipuzkoa eta Araba batez bestekoaren gainetik daudela (166,2 € eta 163 € hurrenez hurren) eta Bizkaiko batez bestekoa txikiagoa dela (143,4 €).

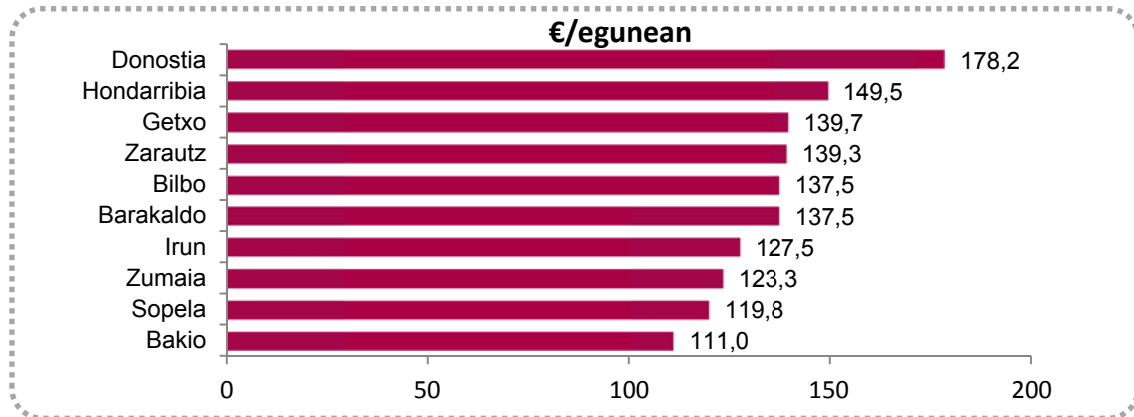
2.11. taula. Euskadin Airbnb plataforman identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren batez besteko edukiera eta eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik), LL.HH arabera. 2018

	Batez besteko edukiera (pertsona kopurua)	Eguneko batez besteko prezioa (€)
Araba	6,4	163,0
Bizkaia	4,8	143,4
Gipuzkoa	5,0	166,2
Euskadi guztira	5,0	158,4

Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari dagozkion datuak

Udal-mailara jaitsez gero, eta lehenik Euskadiko hiru hiriburuei dagozkien datuak analizatuta, ikus daitezke Donostia dela hiribururik garestiena (178,2 € eguneko), Bilbo hurrengoa (137,5 €) eta Gasteiz hirugarrena (107€). Euskadiko udalerriak analizatuz gero, Hondarribia (149,5 €) sailkapen-zerrendaren bigarren tokian dago, Donostiaren atzetik, eta Getxo (139,7 €) eta Zarautz (139,3 €) dira hurrengoak.

2.7. grafikoa. 50 iragarki baino gehiago dituzten Euskadiko herrietan Airbnb-n identifikatutako turismo-erabilerako etxebizitzaren eguneko batez besteko prezioa (etxebizitza osoak bakarrik). 2018



Iturria: Datahippo, Airbnb. 2018ko III. hiruhilekoari dagozkion datuak

2.4. Erregistratutako eta iragarritako turismo-erabilerako etxebizitzaren arteko konparazioa

Arestian azaldu den moduan, Euskadin indarrean dagoen araudiak (Turismoaren 13/2016 Legea) behartzen du turismo-erabilerako etxebizitzak Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatzera. Egindako konparazioak iragarritako etxebizitzaren bolumen handi bat erregistratuta dagoela erakusten du. Datu berrienak kontuan hartuta, erregistratutako etxebizitzak Airbnb plataforman sartutako etxebizitza osoen iragarkien % 90 dira (turismo-alojamenduen eskaintza nagusia izanik, eta estaldura indize handiena duelarik). Kasu batzuetan, Donostian bezala, erregistratutako etxebizitzaren bolumena 2019ko maiatzean alokairu turistikorako eskaintzan atzeman zirenak baino handiagoa da.

Konparazio honetan kontuan izan behar da erregistratuta dauden baina jarduerarik garatzen ez duten etxebizitzak egon daitezkeela eta baita erregistratuta ez dauden plataformetan iragarritako etxebizitzak ere.

Modu batean edo bestean, erabilgarri dauden azken datuek eta hainbat eragilek agerian uzten dutenez, azken urtean turismo-erabilerako etxebizitzaren eskaintza murriztu egin da. Murrizketa honek hainbat arrazoi ditu:

- Udal-araudia ez betetzea: horixe da Donostiaren kasua, etxebizitza ugari utzi baitira merkatutik kanpo ezarritako betekizunak ez betetzeagatik.
- Zerga-araudia: modu klandestinoan eskaintzen ziren etxebizitza askok errentagarri izateari utzi diote egoera erregularizatu eta dagozkien zergak ordaintzearen ondorioz. Arautze horretan laguntzen ari dira Eusko Jaurlaritzaren eta udalen arteko komunikazio-prozedura eta foru-ogasunak, etxebizitza horiek eskaintzen dituzten plataformetatik lortu duten informazioaren bitartez.
- Errentagarritasun urriaren ondoriozko merkatuaren auto erregulazioa: zerga-ekitaldi oso baten ondoren, jabe askok egiaztatu dute lortutako etekin garbia ez zela itxaroten zutena³.

³ 4. kapituluaren egiten da turismo-erabilerako etxebizitzaren errentagarritasunaren analisia.

2.12 taula Turismo jarduera eta enpresen erregistroan inskribatutako etxebizitza, eskainitako etxebizitzak, eta erregistratutako eskainitako etxebizitzen %, LL.HH arabera. 2018-2019.

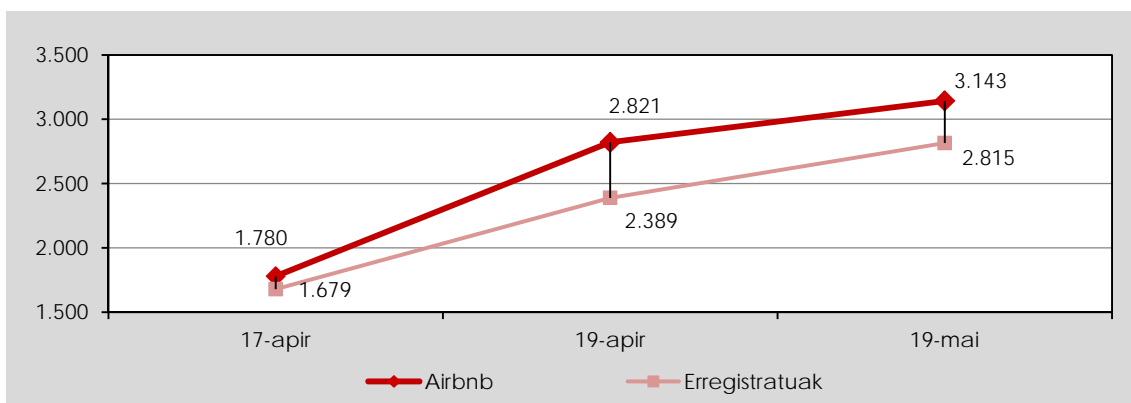
	2017	2018	2019
Erregistratutako Etxebizitzak(1)			
Araba	75	96	108
Bizkaia	339	651	824
Gipuzkoa	1.265	1.642	1.883
Guztira Euskadi	1.679	2.389	2.815
Iragarritako Etxebizitzak (2)			
Araba	144	206	254
Bizkaia	460	882	1.127
Gipuzkoa	1.176	1.733	1.762
Guztira Euskadi	1.780	2.821	3.143
Erregistratutako % eskainitakoaren gainean	94,3%	84,7%	89,6%

Oharra: (1) Urte amaierako datuak, 2019 izan ezik (ekaineko datuak).

(2) Urte bakoitzeko bigarren seihilekoaren datuak

Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza, eta Datahippo, Airbnb.

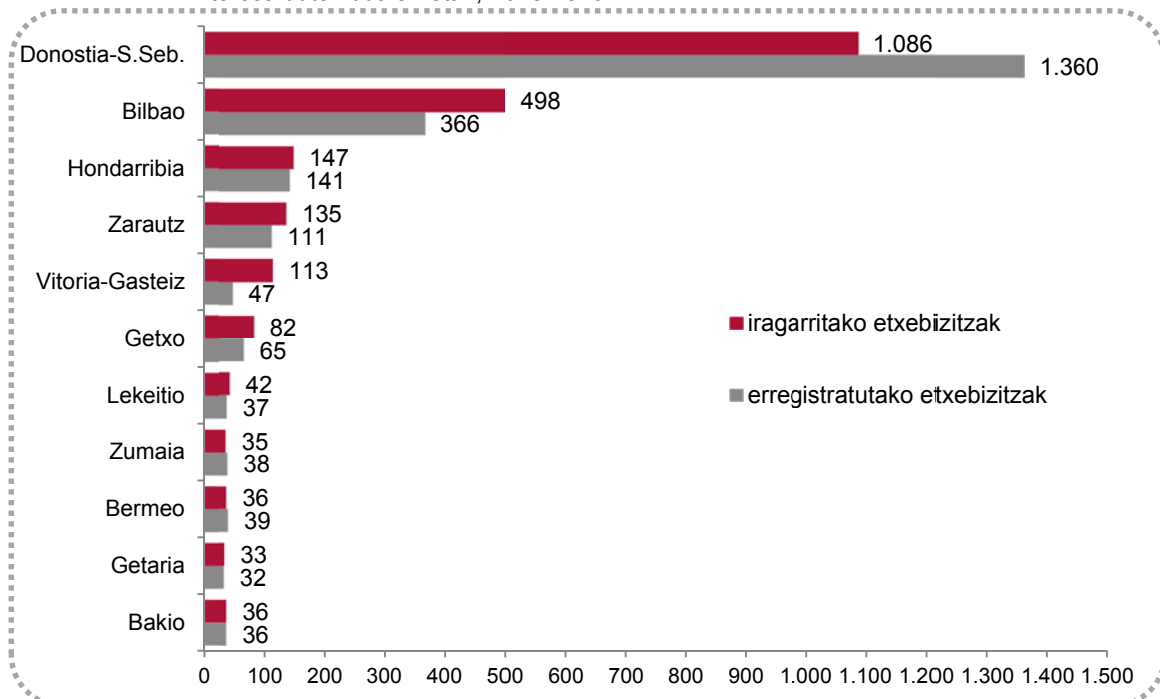
2.8 grafikoa Airbnb plataforman eskainitako etxebizitza turistikoen eta EAE-n erregistratutakoen bilakaeraren konparazioa



Iturria: Datahippo, InsideAirbnb



2.9 grafikoa Aribnb plataforman iragarritako etxebizitzak eta erregistratutako etxebizitzak, Euskadin interesa duten udalerrietan, 2018-2019.



Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza, Eusko Jaurlaritza, eta Datahippo, Airbnb

2.5. Egonaldiaren iraupena eta beste zenbait ezaugarri

Aparture elkartearen datuen arabera, turismo-erabilerako etxebizitzek 4,7 gaueko egonaldia dute batez beste (2017. urteko datua; Aparturek biltzen dituen turismo-erabilerako etxebizitzetarako zenbatespenak). Batez besteko egonaldi hori hoteletako batez besteko egonaldia baino bi aldiz handiagoa da gutxi gorabehera.

Bezzeroen ezaugarriei dagokienez, batez besteko adina 44,9 urtekoa da, eta % 69 atzerriko bezzeroak izan ziren (berriz ere, 2017. urteko datuak dira, Aparturek biltzen dituen etxebizitza turistikoei dagozkienak). Zehazki, AEB dira atzerriko lehen merkatua (% 17), eta Erresuma Batua (% 15) eta Australia (% 7) dira hurrengoak.

Bestalde, Finken Administrazioaileen Elkargotik adierazten dute araututako mota horretako etxebizitzaren turismoak, oro har, "luxuzko" profilari eta nagusiki familia-arlokoari erantzuten diola eta ez duela arazorik sortzen auzokoen artean. Gorabeherak ohiko edozein maizterrekin edo are jabeekin ere izaten diren antzekoak izango lirateke. Dena den, legez kontra aritzen diren etxebizitzetan sor litezke arazo gehiago, zenbaitetan gehiegizko okupazioaren eta kontrolrik ezaren ondorioz.



2.13. taula. Etxebizitza turistikoaren eskaria.



3. Ohiko bizitegi-alkairuko etxebizitzaren eskaintzaren kuantifikazioa eta kokapena

3.1. Ohiko bizitegi-alkairuko eskaintzaren kuantifikazioa eta kokapena

Atal honen helburua Euskadiko ohiko alokairuko eskaintza kuantifikatzea eta mapan kokatzea da. Horretarako, Idealista web-ataria erabili da informazio-iturri gisa, Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren eskaintzak argitaratzen dituen higiezin atari nagusia baita.

Urteko uneren batean bizitokiko etxebizitza alokatzeko egoeran egon den etxebizitza desberdinen guztizko bolumenari erreparatuz gero, zenbatekoa orotara 24.121 etxebizitzakoa da 2018an, azken hiru urteetan gorazko ibilbidea izan duelarik. Hain zuzen ere, bolumen horrek %12,5eko hazkundera suposatzen du 2017ko datuekin alderatuz gero. Eskaintza honen zati handi bat euskal hiriburuetan eta tamaina handieneko udalerrietan kokatzen da, bereziki Bizkaian.

3.1. taula. Alokatzeko eskaintzen diren etxebizitzaren guztizko bolumena.

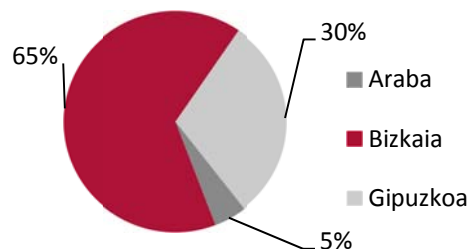
	2016	2017	2018
Guztira Euskadi	19.671	21.439	24.121

Iturria: Idealista.

Alokairu eskaintzan hauteman diren etxebizitzaren bolumenari dagokionean (ohiko alokairurako eskuragarri), une jakin batean 2.100-2.200 etxebizitza balioetsi dira, datuak ateratzen diren hilabetearen arabera. Idealista enpresak argitaratutako datuen arabera, 2019ko lehen hiruhilekoan, Euskadin 2.105 etxebizitza daude ohiko etxebizitzarako eskuragarri. Etxebizitza hauetako gehienak Bizkaian kokatzen dira (etxebizitzaren %65, 1.376 guztira), eta gainerakoak Gipuzkoan (Euskadiko etxebizitzaren %30) eta Araban (soilik %5).

3.2. taula. Ohiko alokairurako eskaintzen diren etxebizitzak Euskadin, LL.HH arabera, 2018.

	Uztaila 2018		Urtarrila 2019	
	Etxebizitza	%	Etxebizitza	%
Araba	136	6,0	100	4,8
Bizkaia	1.566	69,1	1.376	65,3
Gipuzkoa	565	24,9	629	29,9
Guztira Euskadi	2.267	100	2.105	100



Oharra: Datuak 2018ko III hiruhilekoan eta 2019ko I hiruhilekoan ateratzen dira.

Iturria: Idealista

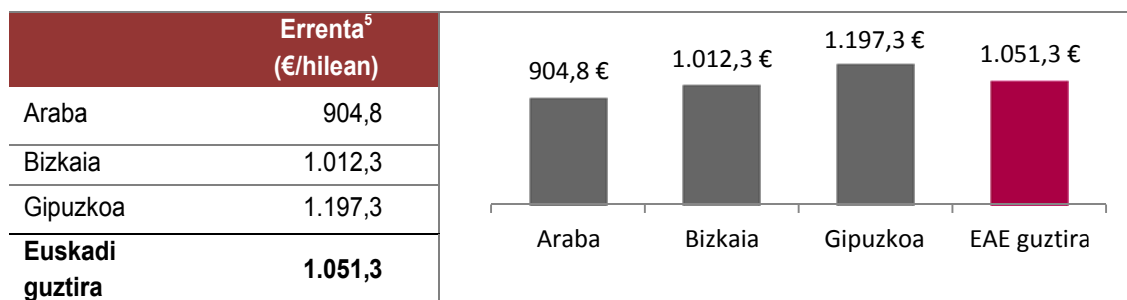
3.2. Ohiko bizitegi-alkairuko etxebizitzaren eskaintzaren ezaugarriak

3.2.1. Ohiko bizitegi-alkairuan eskainitako⁴ etxebizitzaren hileko errentak

Idealista higiezinaren atariak argitaratutako datuei esker, Euskadin ohiko alokairurako eskainitako etxebizitzaren prezioa eta tamaina analiza daiteke. Prezioari dagokionez, zenbatespenen arabera, Euskadin ohiko alokairuko etxebizitzek hileko 1.051,3 €-ko batez besteko errenta dute.

Alabaina, alde garrantzitsuak daude lurralde-analisia zein udalerrien arabeko datuak kontuan hartzen badira. Hala, Araban batez besteko errenta Euskadiko batez bestekoa baino nabarmen txikiagoa da (904,8 €/hilean) eta Gipuzkoan batez besteko horren gainetik dago (1.197,3 €/hilean). Bizkaia, bestalde, bat dator batez bestekoarekin (1.012,3 €/hilean).

3.3. taula. Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren hileko batez besteko errenta (€), lurralde historikoen arabera (2018).



Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak.

Iturria: Idealista

Gutxienez eskaintzan dauden 10 etxebizitza detektatu zaizkien udalerririk kontuan hartu dira udal-analisan. Hala, datu horiek kontuan hartuta, Donostia da alokairu-errenta handienak dituen udalerria (1.305,2 €/hilean batez beste), Getxoren (1.291,4 €/hilean) eta Irunen (1.105,9 €/hilean) aurretik.

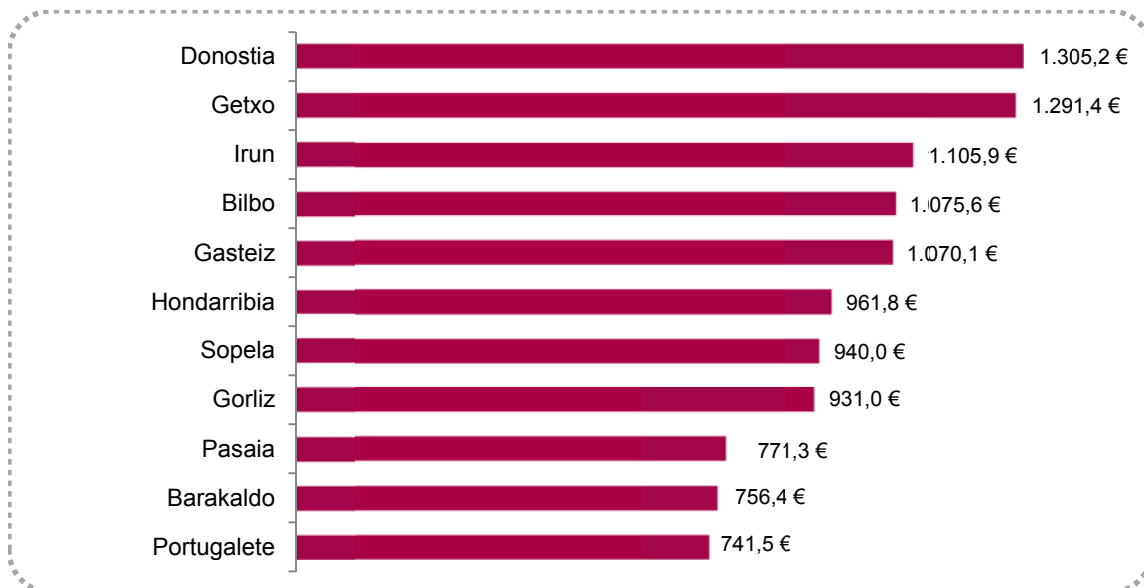
Laugarren eta bosgarren tokian beste bi hiriburuak daude, hots, Bilbo eta Gasteiz (batez beste 1.075,6 €/hilean eta 1.070,1 €/hilean hurrenez hurren). Alokairu-errenta txikienak, aldiz, Portugaleten (741,5 €/hilean), Barakaldon (756,4 €/hilean) eta Pasaian (771,3 €/hilean) daude.

Beste udalerririk batzuk ez dira sartu prezioen sailkapen-zerrendan etxebizitzaren eskaintza urria dutelako (10 etxebizitza baino gutxiago). Horixe da Errenteriaren kasua, eskainitako 7 etxebizitza besterik ez baititu (793 €/hilean).

⁴ Eskainitako prezioak, ez benetan kontratatutako prezioak

⁵ Batez bestekoen kalkuluan ezabatu egin dira hileko 3.000 €-ko balioak edo handiagoak.

3.4. taula. Gutxienez 10 etxebizitza eskaintzan dituzten udalerrietako ohiko alokairuko etxebizitzen hileko batez besteko errenta (€/hil) (2018).



Oharra: Eskaintzan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerriak bakarrik. 2018ko III. hiruilekoan ateratako datuak.
Iturria: Idealista

Eskaintako etxebizitzen hileko errenta-tarteen arabera kontuan hartuta, egiazta daiteke parkearen % 6 besterik ez dela eskaintzen hileko 600 € baino gutxiagoko errentan (130 etxebizitza), eta % 44 hileko 601 eta 900 € arteko prezioan (988 etxebizitza). Etxebizitzen % 27 hileko 901 eta 1.200 € arteko errentara iristen dira eta gainerako % 24 (544 etxebizitza) hileko 1.200 €-tik gorako prezioetan dabilta.

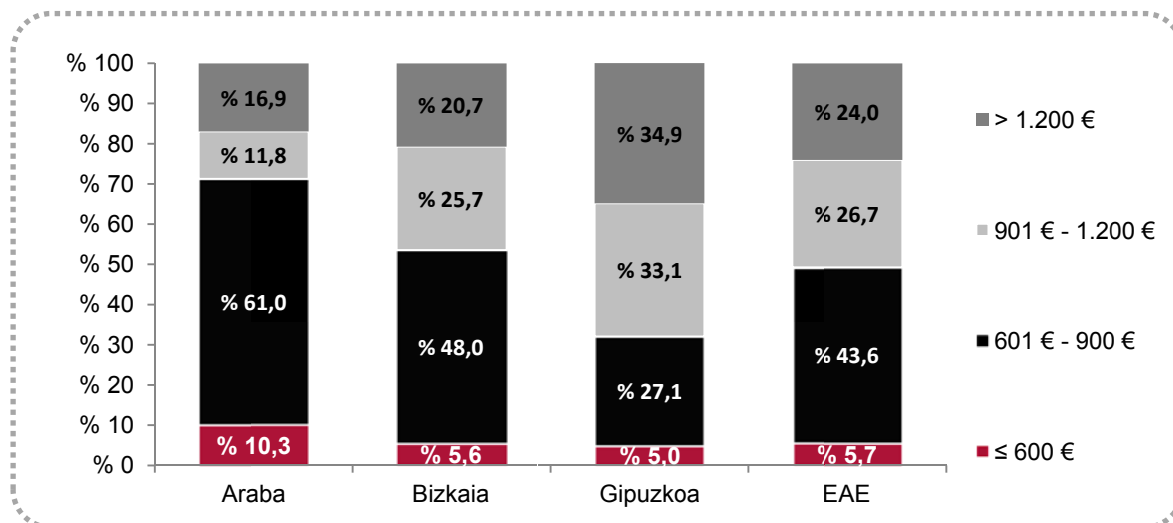
3.5. taula. Euskadin ohiko alokairuan eskaintako etxebizitzak, errenta-tarteen eta lurralde historikoen arabera (2018).

	Hileko errenta				GUZTIRA
	≤ 600 €	601 € - 900 €	901 € - 1.200 €	> 1.200 €	
Araba	14	83	16	23	136
Bizkaia	88	752	402	324	1.566
Gipuzkoa	28	153	187	197	565
Euskadi	130	988	605	544	2.267

Oharra: 2018ko III. hiruilekoan ateratako datuak.
Iturria: Idealista

Lurralde historikoen arabera kontuan hartuta, horren analisia arestian aipatutako joerak islatzen ditu. Ikus daitekeenez, Araban kokatutako alokairuko etxebizitzen % 71 hileko 900 €-tik beherako errentan eskaintzen dira, proportzio hori % 32ra murrizten da Gipuzkoan, eta Bizkaia bien artean kokatzen da (% 54 hileko 900 €-tik beherako errentan). Izan ere, nabarmendu beharra dago Gipuzkoan etxebizitzen % 35 hileko 1.200 €-tik gorako errentan eskaintzen direla.

3.1. grafikoa. Euskadin erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzaren banaketa, errenta-tarteen eta lurralde historikoen arabera (2018).



Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak.

Iturria: Idealista

Udal-mailan kontraste garrantzitsuak daude eskaintako batez besteko alokairu-errenten artean. Esate baterako, Getxon etxebizitzaren % 50ek hileko 1.200 €-tik gorako errenta dute (Donostian % 46). Barakaldon, Pasaian eta Portugaleten, aldiz, iragarritako alokairuko ia etxebizitza guztiek hileko 900 €-tik beherako errenta dute. Zehazki, hiriburuetako datuei begiratuta, adieraz daitezke Bilbon eta Gasteizen eskaintzaren % 43 inguru ez dela iristen hileko 900 €-ko errentara. Donostian, berriz, eskaintzaren % 19 besterik ez dago prezio-tarte horren barruan.

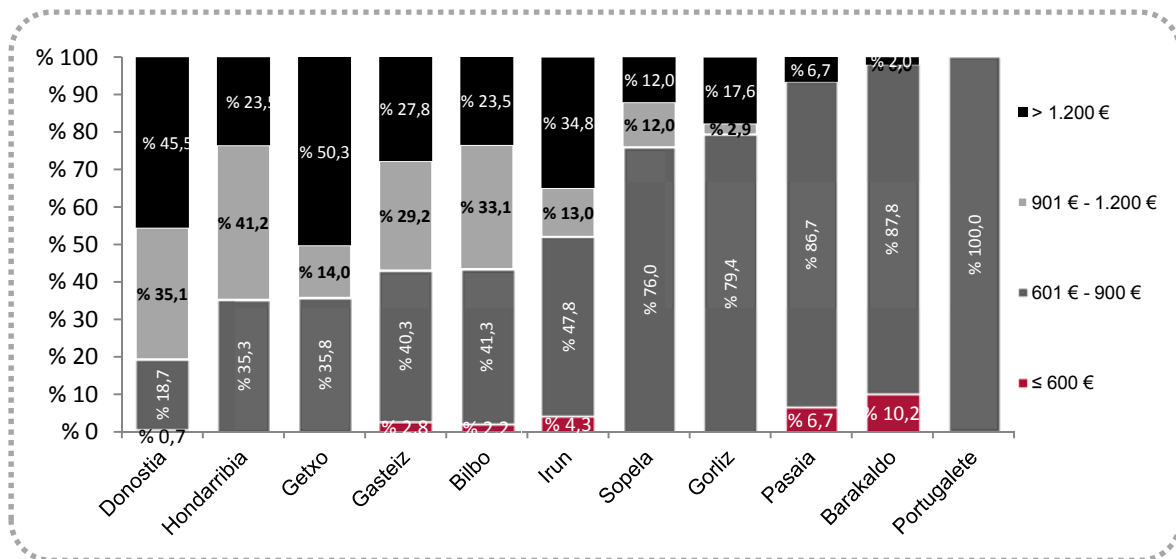
3.6. taula. Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak, errenta-tarteen eta lurralde historikoen arabera (2018).

	Hileko errenta				GUZTIRA
	≤ 600 €	601 € - 900 €	901 € - 1.200 €	> 1.200 €	
ARABA					
Gasteiz	2	29	21	20	72
BIZKAIA					
Bilbo	16	301	241	171	729
Getxo	-	69	27	97	193
Barakaldo	5	43	-	1	49
Gorliz	-	27	1	6	34
Sopela	-	19	3	3	25
Portugalete	-	17	-	-	17
GIPUZKOA					
Donostia	3	79	148	192	422
Irun	1	11	3	8	23
Hondarribia	-	6	7	4	17
Pasaia	1	13	0	1	15

Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak. Eskaintzan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerririk bakarrik.

Iturria: Idealista

3.2. grafikoa. Ohiko alokairuan eskaintako etxebizitzak, udalerrien eta errenta-tarteen arabera (2018).



Oharra: 2018ko uztailean ateratako datuak. Idealistan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerriak bakarrik.

Iturria: Idealista

3.2.2. Ohiko bizitegi-aloairuan eskaintako etxebizitzaren tamaina

Etxebizitzaren tamainari dagokionez, Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren batez besteko azalera 89,4 m² da, baina alde adierazgarriak daude lurralde batetik bestera. Gipuzkoa da batez besteko azalerarik txikiena duen lurraldea (84,7 m²), eta Arabako batez besteko azalera Euskadiko batez bestekoa baino nabarmen handiagoa da (97,9 m²). Bizkaiko batez besteko azalera, bestalde, Euskadiko batez bestekoaren antzekoa da (90,4 m²).

3.7. taula. Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren batez besteko azalera (m²), lurralde historikoen arabera (2018).

Azalera ⁶ (m ²)	
Araba	97,9
Bizkaia	90,4
Gipuzkoa	84,7
Euskadi guztira	89,4

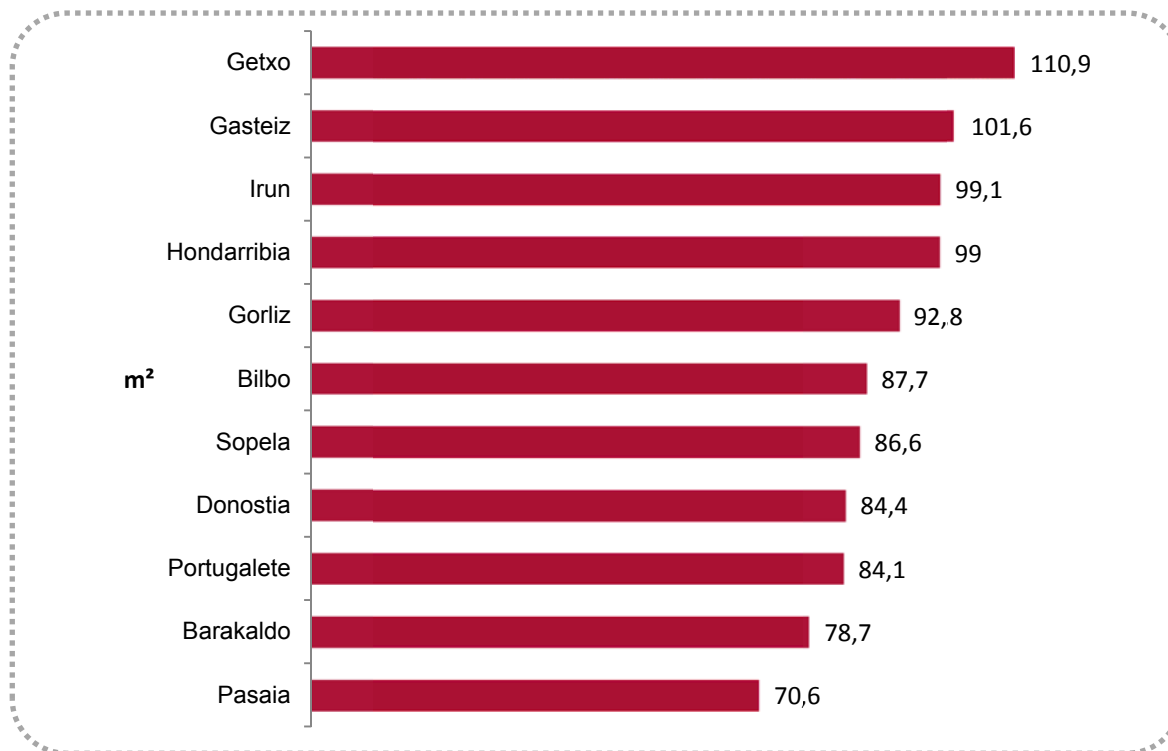
Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak.

Iturria: Idealista

Udalerrien araberako datuak analizatuz gero, ikus daiteke alde garrantzitsuak daudela eskaintako etxebizitzaren tamainan. Lehenik, hiriburuei dagokienez, Gasteiz da alokairuko etxebizitzaren batez besteko tamainarik handiena duen hiriburua (101,6 m²). Donostiak eta Bilbok, hortaz, batez besteko azalera txikiagoa dute (84,4 m² eta 87,7 m² hurrenez hurren). Analizatutako udalerrien multzoa kontuan hartuta, Pasaia (70,6 m²) eta Barakaldo (78,7 m²) dira batez besteko tamainarik txikiena duten udalerriak, eta Getxo (110,9 m²) da batez besteko azalerarik handiena duena.

⁶ Etxebizitza kolektiboa bakarrik. Txaletak eta landetxeak baztertu egin dira.

3.3. grafikoa. Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan ohiko alokairurako eskainitako etxebizitzaren batez besteko azalera (m²) (2018).



Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak. Idealistan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerrriak bakarrik.
Iturria: Idealista

Azalera-tarteen arabera banaketa kontuan hartuta, ikus daiteke Euskadi osoan alokairuan eskainitako etxebizitzaren % 43k 75 m²-ko tamaina edo txikiagoa dutela, % 20k 76 eta 90 m² artekoa, eta % 37k 90 m² baino handiagoa. Lurralde historikoen arabera, nabarmendu beharra dago Gipuzkoan ohiko alokairurako eskainitako etxebizitzaren erdiek 75 m²-ko tamaina edo txikiagoa dutela (guztizkoaren % 47), eta proportzio hori % 41era murrizten dela Bizkaian eta % 34ra Araban.

3.8. taula. Euskadin eskainitako ohiko alokairuko etxebizitzak, azalera-tarteen (m²) eta lurralde historikoen arabera (2018).

	≤ 60 m ²		61-75 m ²		76-90 m ²		91-120 m ²		> 120 m ²		GUZTIRA	
	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%
Araba	22	16,2	24	17,6	32	23,5	28	20,6	30	22,1	136	100,0
Bizkaia	280	17,9	369	23,6	311	19,9	337	21,5	269	17,2	1.566	100,0
Gipuzkoa	111	19,6	157	27,8	119	21,1	98	17,3	80	14,2	565	100,0
Euskadi	413	18,2	550	24,3	462	20,4	463	20,4	379	16,7	2.267	100,0

Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak.
Iturria: Idealista



Udal-banaketari dagokionez, eta arreta hiriburuetan jarrita, Donostiak kontzentratzen du 75 m² baino gutxiagoko alokairuko etxebizitzaren proportziorik handiena (etxebizitzaren % 48; Gasteizen % 18 dira gisa horretakoak). Beste muturrean, Gasteizen eskainitako alokairuko etxebizitzaren erdiek baino gehiagok (gutzizkoaren % 54) 90 m² baino gehiagoko azalera dute (Donostian % 30 dira gisa horretakoak). Bilbok, bestalde, alokairuko etxebizitzaren parkearen banaketa orekatuagoa du tarte guztien artean.

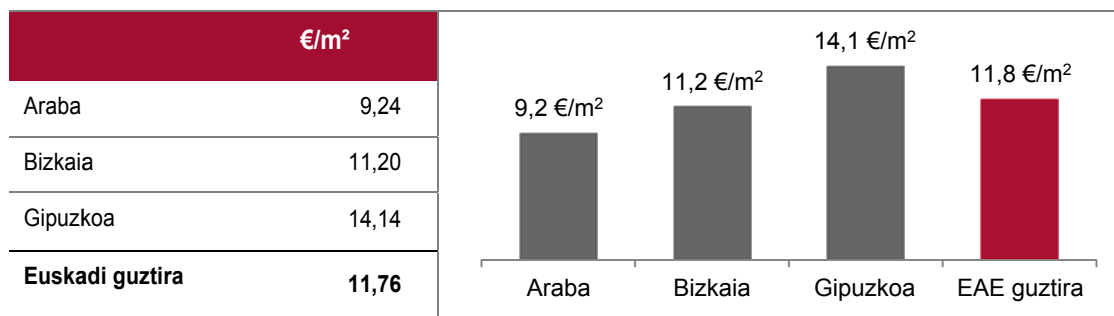
3.9. taula. Euskadiko turismo-erabilerako etxebizitzak dituzten udalerrri nagusietan erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak, azalera-tarteen (m²) eta udalerrrien arabera (2018).

	≤ 60 m ²		61-75 m ²		76-90 m ²		91-120 m ²		> 120 m ²		GUZTIRA	
	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%	Etx.	%
ARABA												
Gasteiz	4	5,6	8	11,1	21	29,2	16	22,2	23	31,9	72	100
BIZKAIA												
Bilbo	165	22,6	155	21,3	153	21,0	161	22,1	95	13,0	729	100
Getxo	20	10,4	33	17,1	32	16,6	27	14,0	81	42,0	193	100
Barakaldo	7	14,3	21	42,9	13	26,5	7	14,3	1	2,0	49	100
Gorliz	2	5,9	9	26,5	10	29,4	8	23,5	5	14,7	34	100
Sopela	3	12,0	6	24,0	8	32,0	6	24,0	2	8,0	25	100
Portugalete	5	29,4	4	23,5	1	5,9	5	29,4	2	11,8	17	100
GIPUZKOA												
Donostia	102	24,2	102	24,2	90	21,3	64	15,2	64	15,2	422	100
Irun	2	8,7	4	17,4	6	26,1	4	17,4	7	30,4	23	100
Hondarribia	3	17,6	4	23,5	1	5,9	3	17,6	6	35,3	17	100
Pasaia	5	33,3	5	33,3	4	26,7	1	6,7	-	-	15	100

Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak. Idealistan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerrriak bakarrik.
Iturria: Idealista

Azkenik, eta m²-ko alokairu-errentari dagokionez, Euskadiko alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 11,8 €/m² da. Arestian aipatutako joerei jarraikiz, Bizkaiko lurraldeak Euskadiko batez bestekoaren antzeko prezioa du (11,2 €/m²), Araban batez besteko prezioa haren azpitik dago (9,2 €/m²) eta Gipuzkoan batez besteko prezioa handixeagoa da (14,1 €/m²).

3.10. taula. Euskadiko ohiko alokairuko etxebizitzaren m²-ko prezioaren zenbatespena (€/m²), lurralde historikoen arabera (2018).

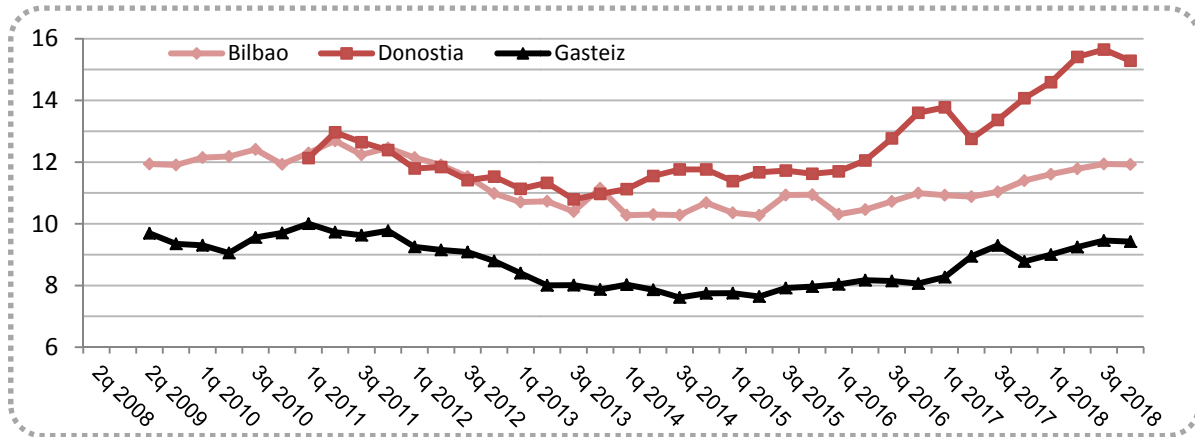


Oharra: 2018ko III. hiruhilekoan ateratako datuak.
Iturria: Idealista



Euskal hiriburuetakoko errenten bilakaeraren azterketak, batez besteko errenta-mailaren hazkunde handia eta progresiboa erakusten du Gipuzkoako hiriburuan azken bi urteetan zehar, nahiz eta azken bi hiru hilabeteetan batez besteko prezioari eutsi zaion.

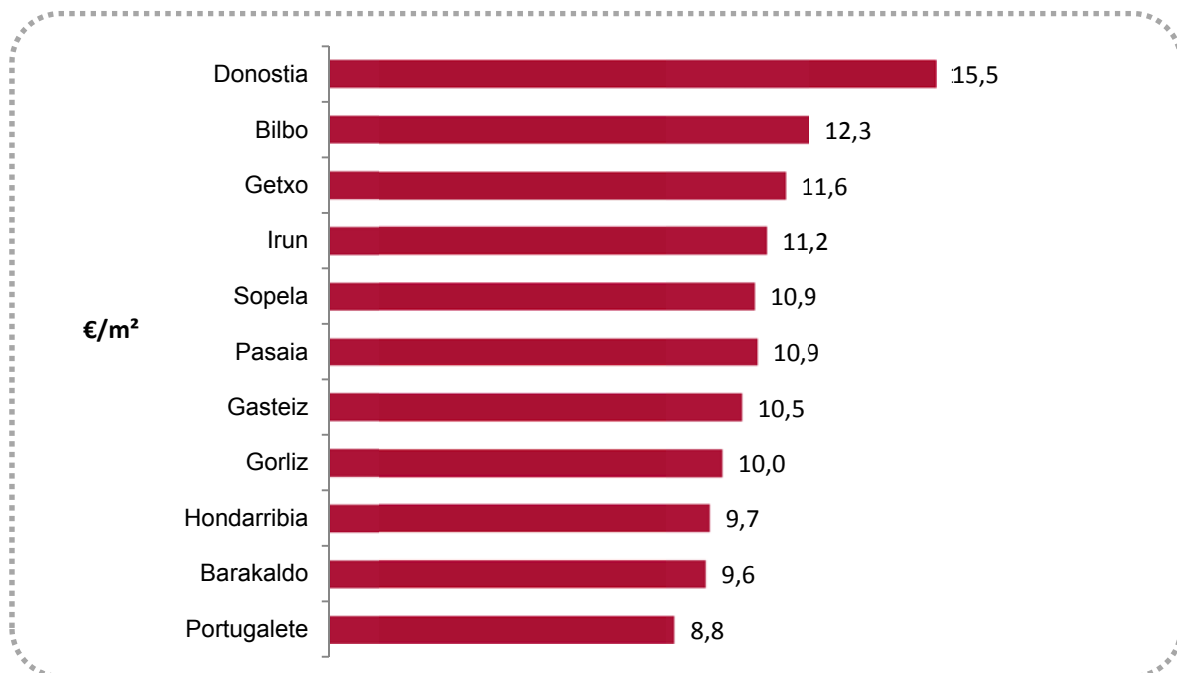
3.4 grafikoa Ohiko alokairuko errenten bilakaera (€/m² hilean) euskal hiriburuetan.



Iturria: Idealista

Udal xehetasuna kontuan hartuta, hiri garestiena Donostia da, non ohiko alokairuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 15,5 €/m² den. Preziorik altuena duen bigarren udalerrria Bilbo da, 12,3 €/m², eta ondoren Getxo (11,6 €/m²) eta Irun (11,2 €/m²). Vitoria-Gasteiz zazpigarren tokian aurkitzen da, Sopela eta Pasaiaren atzetik.

3.5 grafikoa. Prezioaren zenbatespena m² (€/m²), Euskadiko turismo-erabilera duten udalerrri nagusietan eskaintako ohiko alokairuko etxebizitzetan, lurralde historikoen arabera. 2018



Oharra: 2018ko irailean ateratako datuak. Idealistan 10 etxebizitza baino gehiago dituzten udalerrriak bakarrik.

Iturria: Idealista

4. Alokairu turistikoaren eta bizitegi-aloairuaren analisi konparatiboa

4.1. Alokairu turistikoko eta bizitegi-aloairuko etxebizitzaren eskaintzaren analisi konparatiboa

Alokairuko bi merkatuetako eskaintzaren konparazioa egiteari begira, ohar hauek egitea komeni da:

- Normalean, Idealista atariak (ohiko etxebizitzan espezializatuak) alokatzeko erabilgarri dauden alokairuko etxebizitzak besterik ez ditu argitaratzen (hots, okupatuta ez dauden etxebizitzak); Airbnb plataforman, aitzitik, alokairu turistikoko etxebizitza guztiak iragartzen dira, une horretan okupatuta egon ala ez, denbora laburrean besterik ez baitira okupatzen eta erreserbak alde aurretik planifikatzen baitira. Hori dela eta, alderaketa egiteko urtean zehar ohiko alokairurako eskaintzen diren etxebizitza desberdinen datua hartzen da kontuan, eta ez une zehatz batean eskaintzen direnena.
- Susmatzen da udan Airbnb plataforman iragartzen diren etxebizitzetako batzuk (alokairu turistikoa) irailetik aurrera Idealista atarian ohiko alokairu gisa ezagutzera ematen direla. Halaber, Idealista atarian aurkitu diren etxebizitza batzuetan azpimarratzen da alokairu irailetik ekainera besterik ez dela eskaintzen (ikasleentzako etxebizitzak, esaterako), udagaraitik kanpo.

Aurreko adierazpen hauek kontutan izanda, hala nola azaldutako salbuespenak, eta aipatutako iturrien arabera, 3.143 etxebizitza detektatu dira oportetako eskaintzan (2.815 erregistratuak), eta ohiko alokairurako eskaintako etxebizitzak 24.121 dira.

Lehenik, nabarmendu beharra dago etxebizitza turistikoen eskaintzaren zati handiena Gipuzkoan kokatzen den bitartean (guztizko erregistratutako eskaintzaren %67), ohiko alokairurako etxebizitza gehienak Bizkaian kokatzen direla (guztizkoaren %59).

4.1. taula. Euskadin eskaintzan dauden etxebizitza turistikoak (erregistratuak eta iragarriak) eta ohiko alokairuko etxebizitzak, lurralde historikoen arabera.

	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko etxebizitzak (1)		Airbnb plataforman iragarritako etxebizitzak (2)		Ohiko alokairurako eskaintako etxebizitzak 2018 (3)	
	Etxebizitzak	%	Etxebizitzak	%	Etxebizitzak	%
Araba	108	3,8	254	8,1	1.713	7,1
Bizkaia	824	29,3	1.127	35,49	14.207	58,9
Gipuzkoa	1.883	66,9	1.762	56,0	8.201	34,0
Euskadi	2.815	100,0	3.143	100,0	24.121	100,0

Oharra: (1) 2019 ekaineko datuak

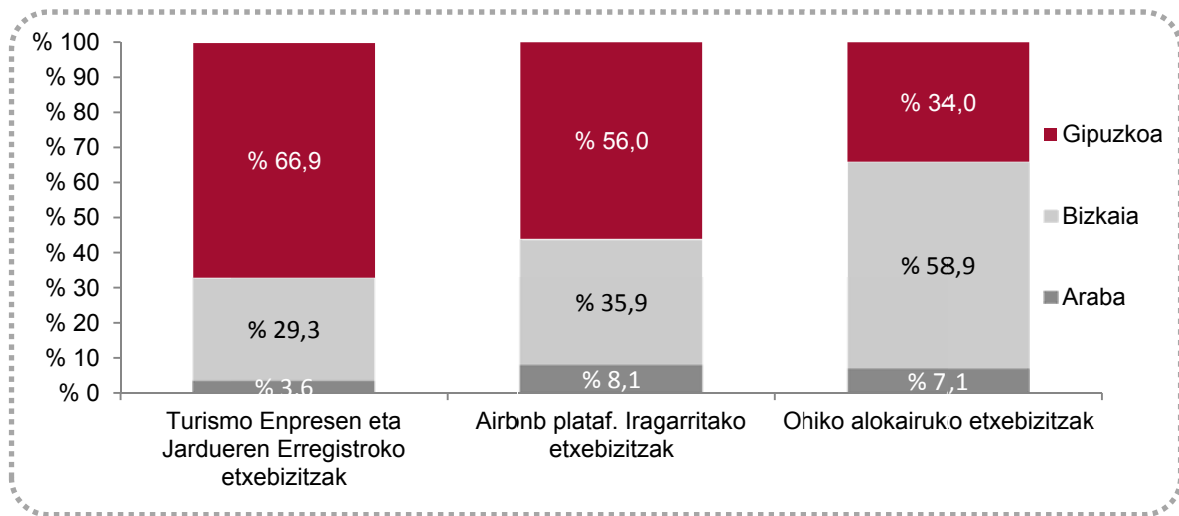
(2) 2019ko maiatzeko datuak

(3) 2018ko datuak guztira. LL.HH datuak, Eskaintza Higiezinaren Estatistikak 2018an adierazten duen eskaintako etxebizitzaren lurralde-banaketa oinarri hartuta kalkulatu dira.

Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza, Datahippo, Airbnb eta Idealista.



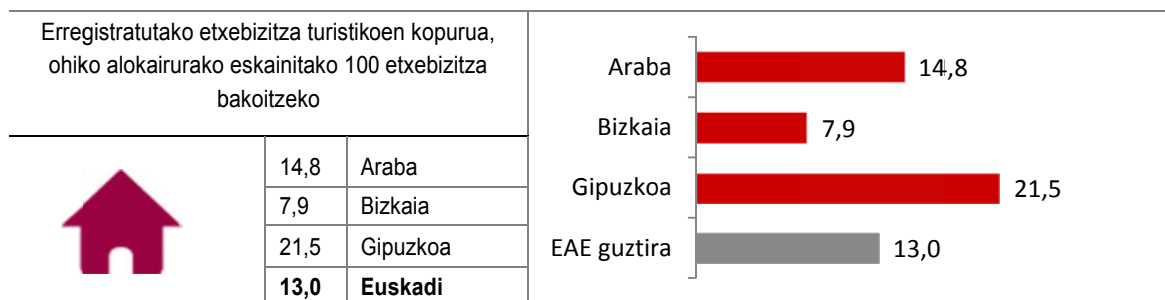
4.1. grafikoa. Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatutako etxebizitzak, Airbnb plataforman iragarritako etxebizitzak eta Euskadin erabilgarri dauden ohiko alokairuko etxebizitzak (%), lurralde historikoen arabera.



Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza, eta Idealista

Etxebizitza turistikoaren (eskaintzan guztira) eta ohiko alokairurako eskaintzen diren etxebizitzaren arteko ratioa kontuan hartuta, Euskadin **ohiko alokairurako eskaintako 100 etxebizitza bakoitzeko, 13 turismo-etxebizitza atzeman dira**. Lurraldeen arabera aldeak deigarriak dira; izan ere, ratio hori 21,5koa da Gipuzkoan, Araban 14,8koa eta Bizkaian, berriz, nabarmen txikiagoa, 7,9 zehazki.

4.2. taula. Iragarritako etxebizitza turistikoaren kopurua ohiko alokairuko eskaintzan detektatutako 100 etxebizitza bakoitzeko, lurralde historikoen arabera.



Iturria: Turismo eta Ostalaritza Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza eta Idealista.

Udalerrin bakoitzean ohiko alokairurako eskaintzen diren etxebizitzaren urteko guztizko datuak ez badaude ere, eskura dauden datuekin ondoriozta daiteke ratio hauek handiagoak direla turistikoagoak diren kostaldeko udalerrietan, turismo-erabilerarako eskaintzen diren etxebizitzaren zenbatekoa handiagoa baita.

Testuinguru honetan, kontuan izan behar da Euskadin ohiko alokairurako etxebizitzaren merkatuak parke erabilgarriaren %10 inguru hartzen duela, hau da, 90.536 etxebizitza alokatu dira, 2017an Eusko Jaurlaritzak Etxebizitzaren Premiei eta Eskariari buruz eginiko azken inkestaren arabera.

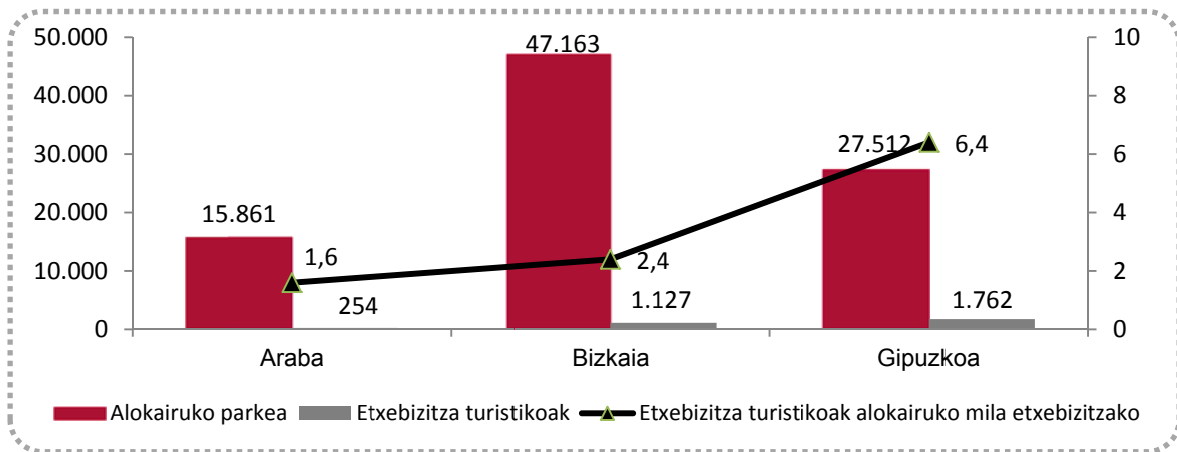
Datu horien arabera, esan beharra dago erregistratutako alokairu turistikora 3.143 etxebizitzak Euskadiko alokairurako parke osoaren %3,5 dela. Lurralde historikoen arabera, alokairu turistikoan eskaintako etxebizitzek Gipuzkoako alokairuko parkearen %5,9a suposatzen dute, Bizkaiko parkearen %2,1 eta Arabakoaren %1,3.

4.3. taula. Alokairuko etxebizitzaren parkea eta eskaintza turistikoko etxebizitzak, lurralde historikoen arabera (2018).

	Alokairuko etxebizitzaren parkea	Etxebizitza turistikoak			
		Iragarriak		Erregistratuak	
		Kopurua	Parkearen gaineko %	Kopurua	Parkearen gaineko %
Araba	15.861	254	8,1	108	3,8
Bizkaia	47.163	1.127	35,9	824	29,3
Gipuzkoa	27.512	1.762	56,0	1.883	66,9
Euskadi	90.536	3.143	100,0	2.815	100,0

Oharra: Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (2017), Datahippo eta Airbnb (2019)

4.2. grafikoa. Alokairuko etxebizitzaren parkea eta etxebizitza turistikoak, lurralde historikoen arabera.



Iturria: Idealista

Beraz, etxebizitza turistikoek etxebizitzaren merkatuan izan dezaketen eragina ikusterakoan, eskuragarri dauden etxebizitza printzipalek parkearen osotasunean duten magnitude-ordena gogoan izan behar da. Begi bistakoa denez, ohiko bizitegi-alokairura bideratutako etxebizitzaren eskaintzak behera egiten duen heinean, merkatuko beste edozein produktorekin gertatzen den moduan, segmentu horretan prezioek gora egiteko joera dute. Baina etxebizitza turistikoak, hala badagokio, eskuragarri dagoen parkearen zati txiki bat besterik ez du kentzen bizitegi-alokairuko merkatutik, bigarren bizilekura zuzentzen diren

etxebizitzek, salmenta-eskaintzan daudenek edo inolako erabilerarik gabe hutsik mantentzen direnek hartzen duten bolumenarekin konparatuta.

Izatez, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestaren azken datuak kontuan hartuta, Euskadin kudea daitezkeen 34.466 etxebizitza huts daude guztira, hau da, ez daude ez salmentako ez alokairuko eskaintzan, ez dira bigarren bizilekura bideratzen eta ez daude lanaren, hezkuntzaren, osasunaren, mendekotasunaren edo gizarte-larrialdiaren ondoriozko lekualdatzeen kasuen artean. Gainera, 24.693 etxebizitza jabeen bigarren bizileku izatera bideratzen dira. Batzuk eta besteak batuta, 59.159 etxebizitzako kopurua erdiesten da, hots, Euskadin bizitegi-alokairura bideratutako parke osoak hartzen duen bolumenaren (90.356 etxebizitza) %65.

Datu horiek kontuan hartuta, etxebizitza turistikoek Euskadiko etxebizitza-parke osoaren %0,43 hartzen dute, alokairu-erregimenean okupatutako etxebizitzaren parkearen % 3,5 (edota %3,1, erregistratutako eskaintza bakarrik kontutan izanda), Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestak hutsik identifikatzen dituen etxebizitzaren %9,1 eta ohiko alokairurako eskaintako etxebizitzaren %13 Euskadin. Dena den, kontuan izan behar da ratio horiek nabarmen alda daitezkeela udalerrri eta auzo zehatz batetik bestera. Hortaz, turismo-erabilerako etxebizitzaren proportzioak, beste segmentuen aldean, maila garrantzitsuagoa erdiets dezake haietakoren batean eta, hortaz, aldi berean areagotu egin daiteke udalerrri edo auzo haietako higiezinaren merkatuaren dinamikan eta parametroetan izan lezakeen eragina.

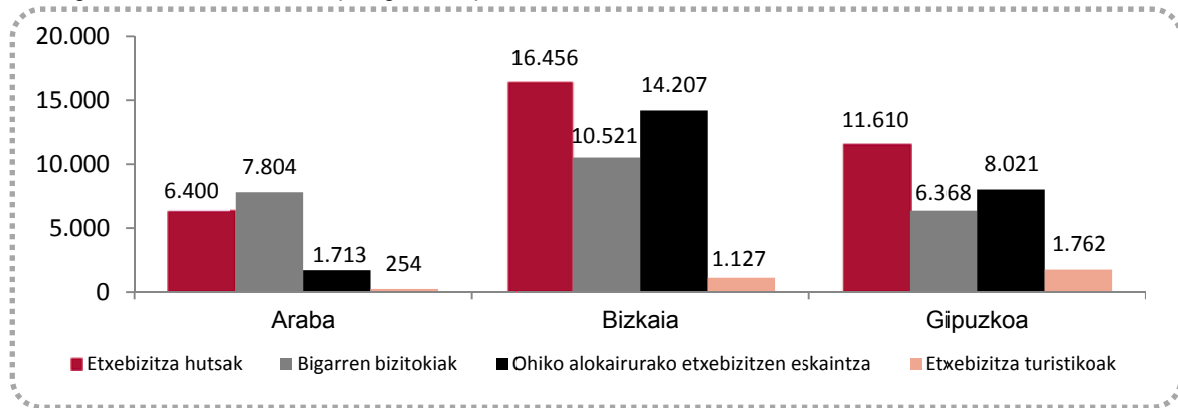
4.4. taula. Euskadiko etxebizitza-tipologiaren konparazioa.

	Etxebizitza- parkea guztira	Alokairuko parkea	Etxebizitza turistikoak		Ohiko alokairurako eskaintako etxebizitzak	Bigarren etxebizitzak	Kudea daitezkeen etxebizitza hutsak
			Iragarriak	Erregistratuak			
Araba	162.985	15.861	254	108	1.713	7.804	6.400
Bizkaia	541.178	47.163	1.127	824	14.207	10.521	16.456
Gipuzkoa	339.427	27.512	1.762	1.883	8.201	6.368	11.610
Euskadi	1.043.590	90.536	3.143	2.815	24.121	24.693	34.466

Oharra: Kudea daitezkeen etxebizitza hutsak: ez daude eskaintzan (salmenta edo alokairua), ez dira bigarren bizilekuak, eta ez diete erantzuten lanaren, hezkuntzaren, osasunaren, mendekotasunaren edo gizarte-larrialdiaren ondoriozko lekualdatzeei.

Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (2017), Datahippo, Airbnb eta Idealista.

4.3. grafikoa. Etxebizitza-tipologiaren konparazioa, lurralde historikoen arabera.



Iturria: Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (2017), Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta (2017), Datahippo, Airbnb eta Idealista.

4.2. Alokairu turistikoaren eta bizitegi-aloairuaren errentagarritasunaren analisi konparatiboa

4.2.1. Kontuan izan beharreko aldagaiak

Ondoren bi alokairu-modalitateen konparazioa egingo da, errentagarritasunaren ikuspuntutik. Horretarako, lortutako azken errentagarritasunean eragina duten aldagaien analisia egingo da: diru-sarrerak, gastuak eta fiskalitatea aztertuko dira. Adierazi beharra dago analisia jabe partikular batentzako errentagarritasunaren ikuspuntutik egiten dela (ez etxebizitzaren jabe diren enpresen ikuspegitik), kasu gehienak horrelakoak dira eta. Hortaz, zerga-tratamenduaren eta -ondorearen analisia pertsona fisikoen errentaren gaineko zergari (PFEZ) buruzkoa besterik ez da.

Diru-sarrerei dagokienez, gogoan izan behar da etxebizitza bat ohiko bizileku gisa alokatzeak diru-sarrera egonkorra eman ohi dituela urte osoan zehar, eta alokairu turistikoaren ondorioz lortutako diru-sarrerak etxebizitza urtean alokatzen den egun kopuruaren arabera izango direla.

Bestalde, bi alokairu-modalitateek zerga-tratamendu desberdina dute PFEZren ondorioz. Alokairu turistikoaren kasuan, etxebizitzaren errentamenduaren ondorioz lortutako diru-sarrerak zerga-oinarri orokorrean integratzen dira, hots, lan-etekinei batzen zaizkie eta diru-sarrera horiei guztiei aplikatzen zaizkie likidazio-oinarri orokorraren karga-taulak. Bizitegi-aloairuaren kasuan, alabaina, alokairuaren ondoriozko etekinak aurrezkiaren zerga-oinarriari integratzen dira, eta, hortaz, zerga-oinarri orokorrari aplikatutako taulak baino onuragarriagoak diren karga-taula horien mende daude.

Ohiko bizitegi-aloairuaren ondoriozko kapital higiezinaren etekinek diru-sarrera osoen gaineko % 20ko zerga-hobaria dute; alokairu turistikoaren ondoriozko diru-sarrerei, ordea, ez zaie hobari hori aplikatzen, Gipuzkoako kasuan izan ezik, non berriki egin den zerga-erreformak bi modalitateak parekatzen baititu eta, hortaz, % 20ko zerga-hobaria aplikatzen baitu turismo-erabileraren kasuan ere. Aldi berean, erreformak ezabatu egiten du jarduera garatzeko behar

diren gastuen kenkaria aplikatzeko aukera; aukera hori mantendu egiten da Bizkaian eta Araban, non diru-sarreraren eta gastuen arteko aldearen arabera ordaintzen baita zerga.

Gipuzkoaren kasuan, alokairu turistikoan ken daitezkeen gastu bakarrak ohiko alokairuan ken daitezkeen berak dira, hots, etxebizitza erosteko edo birgaitzeko maileguren ondorio diren gastuak.

Gastuen kapituluan ere alde garrantzitsuak daude. Izan ere, turismo-erabilerara bideratutako etxebizitzaren jabeek gastu jakin batzuei aurre egin behar diete; bizitegi-aloairura bideratuz gero, gastu horiek ez daude edo maizterrak hartzen ditu bere gain. Izatez, alokairu turistikora bideratutako etxebizitza batek gastu hauek izaten ditu:

- **Kudeaketa-gastuak:** erreserben tramitazioa, check in, check out, mantentze-lanak, garbiketa...
- **Merkaturatze-gastuak:** iragarkiak zenbait plataformatan...
- **Hornidura-gastuak:** ura, gasa, elektrizitatea, wifi...

4.5. taula. Alokairuaren errentagarritasunean eragina duten aldagaiak, moten arabera.

Aldagaiak	BIZITEGI ALOKAIURUA	ALOKAIRU TURISTIKOA																																																
DIRU SARRERAK																																																		
Alokairuaren ondoriozkoak	<ul style="list-style-type: none"> • Urteko errenta 	<ul style="list-style-type: none"> • Eguneko errenta • Etxebizitza urtean zenbat egunetan alokatuta dagoen 																																																
FISKALITATEA																																																		
Alokairuaren ondoriozko etekinak	Aurrezkiaren zerga-oinarrian integratzen dira	Zerga-oinarri orokorrean integratzen dira																																																
Karga-etaulak	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Aurrezkiaren likidazio-oinarriaren zatia</th> <th>Tasa aplikagarria (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.500 arte</td> <td>20,0</td> </tr> <tr> <td>2.501-10.000</td> <td>21,0</td> </tr> <tr> <td>10.001-15.000</td> <td>22,0</td> </tr> <tr> <td>15.001-30.000</td> <td>23,0</td> </tr> <tr> <td>30.000 baino gehiago</td> <td>25,0</td> </tr> </tbody> </table>	Aurrezkiaren likidazio-oinarriaren zatia	Tasa aplikagarria (%)	2.500 arte	20,0	2.501-10.000	21,0	10.001-15.000	22,0	15.001-30.000	23,0	30.000 baino gehiago	25,0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Likidazio-oinarri orokorra (€ arte)</th> <th>Kuota osoa (€)</th> <th>Gainerako likidazio-oinarria (€ arte)</th> <th>Tasa aplikagarria (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>15.550</td> <td>23,0</td> </tr> <tr> <td>15.550</td> <td>3.576,5</td> <td>15.550</td> <td>28,0</td> </tr> <tr> <td>31.100</td> <td>7.930,5</td> <td>15.550</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>46.650</td> <td>13.373,0</td> <td>19.990</td> <td>40,0</td> </tr> <tr> <td>66.640</td> <td>21.369,0</td> <td>25.670</td> <td>45,0</td> </tr> <tr> <td>92.310</td> <td>32.920,5</td> <td>30.760</td> <td>46,0</td> </tr> <tr> <td>123.070</td> <td>47.070,1</td> <td>56.390</td> <td>47,0</td> </tr> <tr> <td>179.460</td> <td>73.573,4</td> <td>Hortik aurrera</td> <td>49,0</td> </tr> </tbody> </table>	Likidazio-oinarri orokorra (€ arte)	Kuota osoa (€)	Gainerako likidazio-oinarria (€ arte)	Tasa aplikagarria (%)	0	0	15.550	23,0	15.550	3.576,5	15.550	28,0	31.100	7.930,5	15.550	35,0	46.650	13.373,0	19.990	40,0	66.640	21.369,0	25.670	45,0	92.310	32.920,5	30.760	46,0	123.070	47.070,1	56.390	47,0	179.460	73.573,4	Hortik aurrera	49,0
Aurrezkiaren likidazio-oinarriaren zatia	Tasa aplikagarria (%)																																																	
2.500 arte	20,0																																																	
2.501-10.000	21,0																																																	
10.001-15.000	22,0																																																	
15.001-30.000	23,0																																																	
30.000 baino gehiago	25,0																																																	
Likidazio-oinarri orokorra (€ arte)	Kuota osoa (€)	Gainerako likidazio-oinarria (€ arte)	Tasa aplikagarria (%)																																															
0	0	15.550	23,0																																															
15.550	3.576,5	15.550	28,0																																															
31.100	7.930,5	15.550	35,0																																															
46.650	13.373,0	19.990	40,0																																															
66.640	21.369,0	25.670	45,0																																															
92.310	32.920,5	30.760	46,0																																															
123.070	47.070,1	56.390	47,0																																															
179.460	73.573,4	Hortik aurrera	49,0																																															
Lanaren ondoriozko etekinak	Ez dute eraginik, alokairuaren etekinak aurrezkiaren zerga-oinarrian integratzen baitira.	Eragina dute, alokairuaren etekinak zerga-oinarri orokorrean integratzen baitira (lanaren diru-sarrerari batzen zaizkie).																																																
Hobaria	Diru-sarrera osoen gaineko % 20ko zerga-hobaria aplikatzen da.	Bizkaian eta Araban ez da aplikatzen hobari hori. Gipuzkoan (2018ko urtarilaren 1etik aurrera) diru-sarrera osoen gaineko % 20ko zerga-hobaria aplikatzen da.																																																



Gastu kengarriak	Etxebizitza erosteko edo birgaitzeko maileguen gastuak.	Bizkaian eta Araban, etxebizitza erosteko edo birgaitzeko maileguen gastuez gain, kudeaketaren, merkaturatzearen eta horniduraren ondoriozko gastuak ere kengarriak dira (etxebizitza alokatuta dagoen egunetan bakarrik); diru-sarreraren eta gastuen aldearen arabera ordaintzen da zerga. Gipuzkoan 2018ko erreformak kendu egiten du jarduera garatzeko behar diren gastuen kenkaria. Etxebizitza erosteko edo birgaitzeko maileguen gastuak besterik ez dira kengarriak (bizitegi-alokairuan bezalaxe).
GASTUAK		
GASTUAK	---	<ul style="list-style-type: none">• Kudeaketa-gastuak: check in, check out, garbiketa...• Merkaturatze-gastuak• Hornidura-gastuak: ura, gasa, elektrizitatea, wifi...

4.2.2. Adibide praktikoa

Adibide praktikoa honetan bi logelako eredu-etxebizitza bat aintzat hartzen da. Hileko 1.200 €-ko alokairu-errenta lor liteke ohiko bizitegi-aloairura bideratuko balitz (14.400 €/urte). Alokairu turistikora bideratuko balitz, bestalde, 170 € inguru lortuko lirateke, batez beste, etxebizitza alokatzen den egun bakoitzeko.



Ohiko alokairuaren errenta: hileko 1.200 €

Alokairu turistikoaren errenta: eguneko 170 € (batez beste)

Arestian aipatu den moduan, ohiko bizitegi-aloairuak aurrezkiaren likidazio-oinarrian ordaintzen du zerga; beraz, % 20 eta % 25 arteko tasa aplikagarria dagokio. Tasa horiek likidazio-oinarriaren gainean aplikatzen dira (11.520 €), % 20ko hobaria deskontatu eta gero. Kasu horretan, kuota osoa 2.409 € da eta etxebizitzaren jabeak jasotzen dituen diru-sarrera garbiak, hortaz, 11.991 € dira.

4.6. taula. Ohiko bizileku gisa alokatutako etxebizitzaren etekin garbia.

OHIKO ETXEBIZITZAREN ALOKAIURUA (Aurrezkiaren likidazio-oinarrian ordaintzen du zerga)	
Kapital higiezinaren etekinak (1.200 €/hilean)	14.400 €
Zerga-hobaria (% 20)	2.880 €
Aurrezkiaren likidazio-oinarria	11.520 €
Aurrezkiaren kuota osoa (% 20 eta % 22 arteko tarteen arabera)	2.409 €
Jabearentzako diru-sarrera garbiak	11.991 €

Etxebizitza alokairu turistikora bideratuz gero, lortutako etekinek zerga-oinarri orokorrean ordaintzen dute zerga. Modalitate horretan, gainera, lortutako etekin garbiak beste faktore batzuen eragina izango du:

- Etxebizitza urtean zenbat egunetan alokatuta dagoen
- Jarduera garatzearekin lotutako gastuak
- Jabearen lan-etekinak

Gipuzkoako zerga-erreforma berriaren arabera, turismo-erabilerara bideratutako etxebizitzaren ondoriozko kapital higiezinaren etekinei ere % 20ko zerga-hobaria aplikatzen zaie (bizitegi-aloairuan bezalaxe), baina gastu kengarri bakarrak etxebizitza erosteko edo birgaitzeko maileguekin erlazionatutakoak dira; zerga ez da ordaintzen diru-sarreraren eta gastuen arteko aldearen arabera. Aitzitik, Bizkaian eta Araban ez da zerga-hobaria aplikatzen, baina jarduera garatzeko behar diren gastuak ken daitezke.

Hori da lurraldeen artean dagoen desberdintasun bakarra, bi kasuetan zerga-oinarri orokorrean ordaintzen jarraitzen baita zerga.



Adibide berarekin jarraituz, 4.7. taulan ariketa bat egiten da urtean 160 egunetan eguneko 170 €-ko errentan alokatutako etxebizitza turistiko baterako: 27.200 €-ko diru-sarrerera gordinak. Kapital higiezinaren etekin garbiak, Gipuzkoako kasuan zerga-hobaria eta Bizkaiko eta Arabako kasuan gastu kengarriak deskontatuta, 21.760 € eta 18.190 € dira hurrenez hurren.

Etekin horiek lan-etekinei batu behar zaizkie (osagai negatiboak deskontatuta), eta emaitzari 4.7. taulan jasotako karga-eta aplikatzen zaizkio. Emaitzazko kuota osoari dagokionez, zati bat lanarekin lotutako zergei dagokie eta beste bat alokairuarekin lotutako zergei.

Demagun lanaren urteko diru-sarrerera gordinak 30.000 € direla. Kuota osoa (alokairuaren diru-sarrerarik lortu gabe) 4.987 € da, eta kasu horretan (alokairuaren diru-sarrerekin) 12.228 €-ra iristen da. Beraz, bi kopuru horien arteko aldea da **alokairu turistikoaren ondoriozko diru-sarrerei dagokien zergen zatia, hots, 7.240 €** (9.160 € lanaren diru-sarrerak urteko 60.000 € gordin badira).

Bizkaiko eta Arabako kasuan, gastu kengarriak (8.290 €) Gipuzkoako % 20ko zerga-hobaria (5.400 €) baino handiagoak dira, eta, hortaz, **zergak txikiagoak dira: 6.212 €** (7.877 € urteko diru-sarrerera gordinak 60.000 € badira).

Horrenbestez, alokairuaren ondoriozko zerga ondorengo diru-sarrerera garbiak 19.959 € dira Gipuzkoan eta 20.988 € Bizkaian/Arabian (lanaren urteko diru-sarrerera gordinak 30.000 € badira).

Halaber, alokairu turistikoaren jardueraren garapenarekin lotutako kostuen zenbatespena egin da:

- Kudeaketa-gastuak: urteko 3.732 €
- Merkaturatze-gastuak: 2.720 € (diru-sarrerera gordinen % 10)
- Hornidura- eta kontsumo-gastuak: 1.838 €

Hala, **guztizko gastuak 8.290 € inguru** dira urtean 160 egunetan alokatutako etxebizitza baterako.

Azkenik, gastu horiek deskontatuta, etxebizitzaren jabeak lortuko lituzkeen diru-sarrerera garbiak **11.668 € izango lirateke Gipuzkoan** eta **12.697 € Bizkaian/Arabian**. Lanaren urteko diru-sarrerera gordinak 30.000 € izan beharrean 60.000 € badira, etxebizitza turistikoaren alokairuaren ondoriozko diru-sarrerera garbiak 9.749 € izango dira Gipuzkoan eta 11.032 € Bizkaian/Arabian.

4.7. taula. Gipuzkoan eta Bizkaian/Arabian turismo-erabilerara bideratutako etxebizitzaren etekin garbia⁷.

TURISMO ERABILERA KO ETXEBIZITZAREN ALOKAIURUA (Zerga-oinarri orokorrean ordaintzen du zerga) Urtean 160 egunetan alokatutako etxebizitza baterako kalkulua		
	Gipuzkoa	Bizkaia/Araba*
Alokairuaren diru-sarrera gordinak	27.200	27.200
% 20ko zerga-hobaria Gipuzkoan eta gastu kengarriak Bizkaian/Arabian	5.440	8.290
Kapital higiezinaren etekin garbiak	21.760	18.910
Lanaren errenta gordina: 30.000 € (25.500 € osagai negatiboak deskontatuta)		
• Zerga-oinarri orokorra	47.260	44.410
• Kuota osoa	12.228	11.200
• Alokairuaren ondoriozko diru-sarrerek dakarten kuota osoaren gehikuntza	7.240	6.212
• Alokairuaren zerga ondorengo diru-sarrera garbiak	19.959	20.988
Lanaren errenta gordina: 60.000 € (54.000 € osagai negatiboak deskontatuta)		
• Zerga-oinarri orokorra	75.760	72.909
• Kuota osoa	24.084	22.801
• Alokairuaren ondoriozko diru-sarrerek dakarten kuota osoaren gehikuntza	9.160	7.877
• Alokairuaren zerga ondorengo diru-sarrera garbiak	18.040	19.323
GASTU ZENBATSIAK	8.290	8.290
• Kudeaketa-gastuak (maizterren harrera, garbiketa, ikuztegi-zerbitzua...)**	3.732	3.732
• Merkaturatze-gastuak (% 10)	2.720	2.720
• Hornidura- eta kontsumo-gastuak	1.838	1.838
JABEAREN ZERBIKETA DIRU SARRERA GARBIAK (gastuak deskontatuta)		
Lanaren errenta gordina: 30.000 €/urte	11.668	12.697
Lanaren errenta gordina: 60.000 €/urte	9.749	11.032

*Alokairu-errenten balio berak erabiltzen dira hiru lurraldeetan, zuzenean konparatzeko modukoak izan daitezten.

**Jabeak lan horietako batzuk bere gain hartuko balitu, handitu egingo lituzke bere diru-sarrera garbiak.

4.5 grafikoan ohiko alokairuarekin eta alokairu turistikoarekin lortutako etekin garbien arteko konparazioa egiten da, betiere planteatutako suposizioen barruan. Egiazta daitekeen moduan, **alokairu turistikoa ohiko alokairua (urte osoa) baino errentagarriagoa da, baldin eta etxebizitza urtean 160 egun baino gehiagoan alokatzea lortzen bada.**

Etxebizitzaren okupazio horren azpitik **errentagarriagoa da ohiko bizitegi-alokairua, eta urteko 200 egunetik aurrera hasten da alokairu turistikoa nabarmenki onuragarriagoa izaten.**

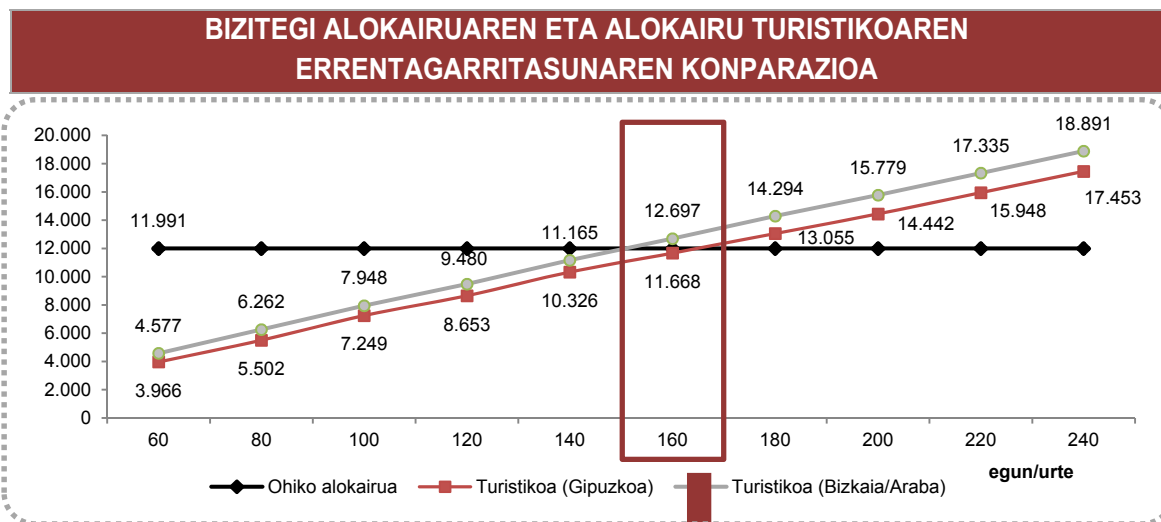
⁷ Adierazi den moduan, zergen ikuspuntutik, ariketa honetan PFEZ besterik ez da analizatu, eta alde batera utzi dira BEZa bezalako beste zerga batzuk, erakunde kudeatzaile batek esku hartzen badu, edo bi kasuetan aplikatzekoak diren eta etxebizitzaren jabetzarekin lotuta dauden OHZ bezalako beste zerga batzuk.

Esate baterako, turismo-erabilerarako urteko 240 egunetan alokatutako etxebizitza batek 17.453 €-ko etekin garbia ematen du Gipuzkoan eta 18.891 €-koa Bizkaian (ohiko bizitegi-alokairuak 11.991 €-ko etekin garbia).

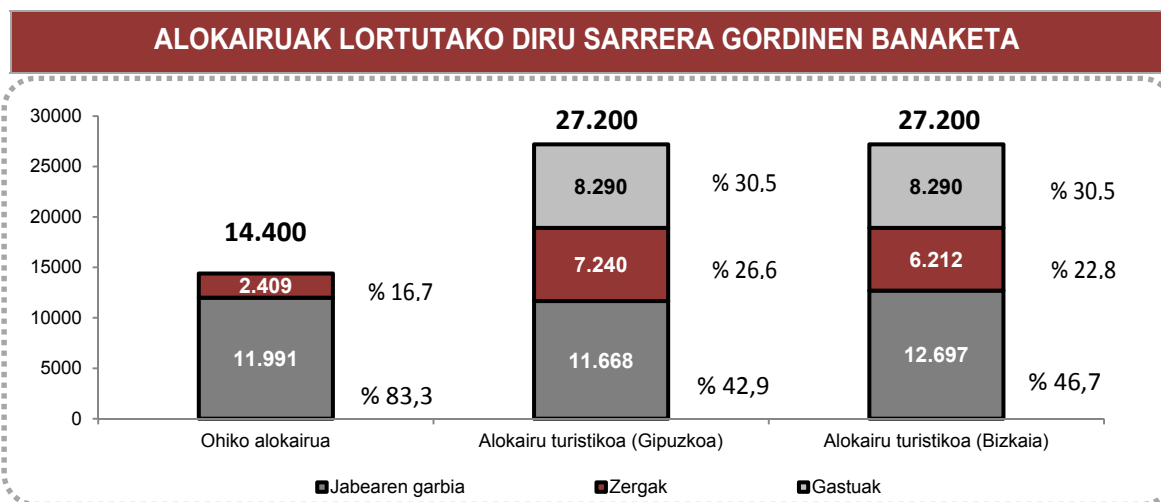
Beraz, alokairu turistikoarekin bizitegi-alokairuaren antzeko errentagarritasuna lortzeko, bigarren horrenak bikoiztuko dituzten diru-sarrera gordinak lortu behar dira. Horrek esan nahi du diru-sarrera horien zati garrantzitsu bat gastu eta zergetara bideratu behar direla.

Izan ere, ohiko alokairuan etekin garbia lortutako diru-sarrera gordin guztien % 83 da; alokairu turistikoan, berriz, etekin garbia diru-sarrera gordinen % 43 eta % 47 artekoa da. Bestalde, zergak % 23 eta % 27 artean dabilta eta gastuak % 30 inguruan.

4.4. grafikoa. Bizitegi-alokairuaren (urtekoa) eta alokairu turistikoaren (okupazio-egunen arabera) errentagarritasunaren konparazioa.



4.5. grafikoa. Bizitegi-alokairuak (urtekoa) eta alokairu turistikoak (160 okupazio-egun) lortutako diru-sarrera gordinen banaketa.



Esan beharra dago etxebizitzaren jabearen lanaren ondoriozko diru-sarrerak urteko 60.000 € gordinekoak badira, etxebizitza 180 egun baino gehiagotan alokatu beharko litzatekeela alokairu turistikoarekin bizitegi-alkairuarekin baino errentagarritasun handiagoa lortzeko.

4.2.3. Azken gogoetak

Eskura dagoen informazioaren arabera, gaur egun Euskadin jarduten duten etxebizitzen erdiek baino gutxiagok dute 160 eguneko atalase hori baino okupazio-maila handiagoa. Etxebizitza errentagarrienak hiriguneetatik hurbilen dauden guneetan kokatuta daude, eta beste auzo batzuetan turismo-erabilera anekdotikoa besterik ez da eta desagertzeko zorian dago.

Aipatu beharra dago, bestalde, alokairu turistikoaren zein bizitegi-alkairuaren aldeko hautua egiten duten jabe partikular askok ez dutela errentagarritasun handiagoa bakarrik bilatzen, beste lehentasun batzuk baitituzte, hala nola segurtasuna (kobratzeko bermea, erreklamazioak, gorabeherak...) eta malgutasuna (etxebizitza nahi dutenean berreskuratzeko aukera, kontrol-sentsazioa).

Jabe partikularren portaera horren aurrean, alabaina, inbertsio-funtsak mugitzen dituen interes bakarra errentagarritasuna da, eta horrexegatik hasi dira Madril edo Bartzelona bezalako hirietan hedatzen, non etxebizitza turistikoak urtean 250 egun edo gehiagotan alokatzen baitira. Alabaina, Aparturaren ikusmoldearen arabera, Euskadin oro har, ez legoke arrisku hori, oraingoz behintzat, zeren urteko okupazio-aldi laburragoen ondorioz alokairu turistikoak ez baitu eskaintzen, oro har, inbertsio-funtsek bilatzen duten errentagarritasun hori.

Turismorako etxebizitzen jarduerekin loturiko ekintza publikoaren barne garrantzia daukan elementua zerga-sistemaren kontrola da. Ildo horretan, lehenengo Gipuzkoan, eta duela gutxi Bizkaian, foru-ogasunak alokairu turistikoari buruzko informazioa lortzen hasi dira bitartekari gisa jarduten duten plataforma digitalen bitartez.

Halaber, nabarmentzeko modukoa da, Eusko Jaurlaritzaren Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailak egiten duen ordenatze eta kontrol lana, Udalekin elkarlanean, horretarako 2017ko irailean eragin zuelarik EUDEL eta Euskadiko hiru hiriburuekiko prozedura Protokolo bat. Halaber, beste funtsezko elementua da, zergei buruzko kontrola.

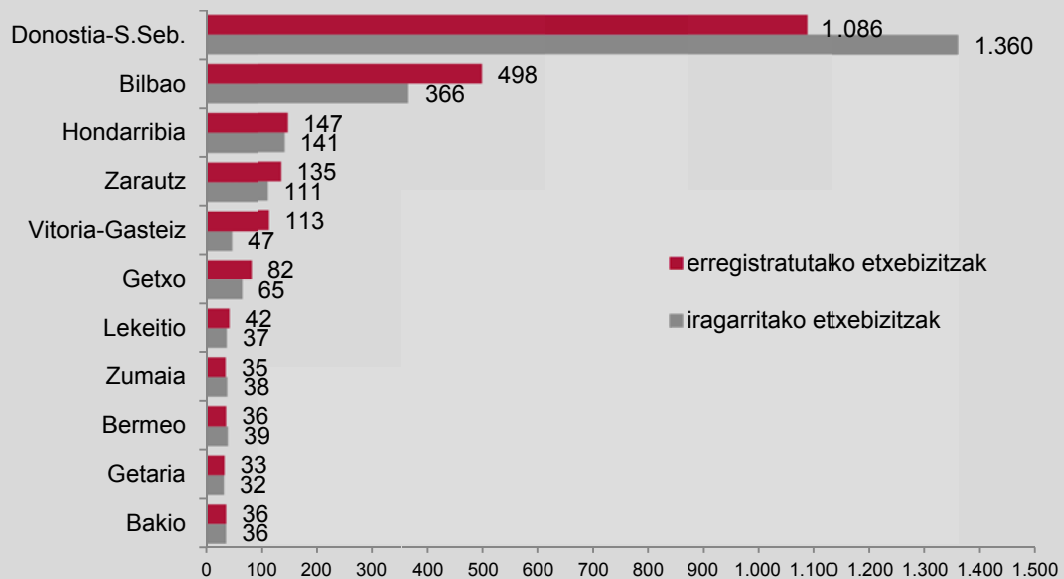


5. Laburpena eta Ondorioak

a) Alokairu turistikora bideratutako etxebizitzaren eskaintza

- 2018ko laugarren hiruhilekoan, Euskadin 3.143 etxebizitza turismo alokairurako eskainita daudela jotzen da, 2.815 direlarik erregistratutakoak.
- Estimazio hauetatik abiatuta, Lurralde historikoen arabera, Gipuzkoak xurgatzen du eskaintzaren gehiena, eskainitako etxebizitza guztien %56 (1.762 etxebizitza) eta erregistratutako %67 (1.883 etxebizitza) hain zuzen. Bizkaiak guztizko eskaintzaren %36 (1.127 etxebizitza) eta erregistratutako eskaintzaren %29 (824 etxebizitza) kontzentratzen du, mota honetako ostatuaren eskaintza askoz ere txikiagoa delarik Araban: guztizko eskaintzaren %8 (254 etxebizitza) eta erregistratutako eskaintzaren %4 (108 etxebizitza).
- Udal-analisiak erakusten duenez, kontzentrazio handia dago hiriburuetan, batez ere Donostian, eta kostaldeko udalerrri tradizionalki turistikoetan.

Etxebizitza turistiko gehien dituzten udalerrriak



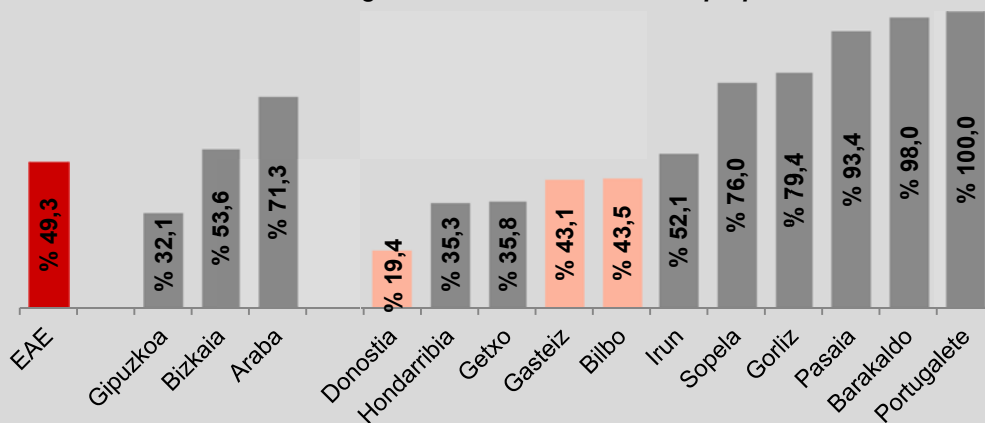
- *Lehen ondorio gisa, nabarmen daiteke etxebizitza erregistratuaren proportzioa handiagoa dela Gipuzkoan, eta, bereziki, Donostian. Emaitza hori udal-araudi zorrotzari eta udalaren kontrolari zor zaie neurri handi batean, etxebizitza-bolumen garrantzitsua (etxebizitza erregistratuak eta erregistratu gabeak) kanporatu baitute merkatutik, baina Foru Ogasunetik egindako lana ere garrantzi handikoa izan da. Bizkaiako Foru Ogasunak duela gutxi onartu duen foru-araudiak ere Bizkaiako lurraldean emaitzak hobetzen lagunduko duela aurreikusten da.*



b) Bizitegi-alokairura bideratutako etxebizitzaren eskaintza

- 2018an, ohiko alokairurako 24.121 etxebizitza eskaintzen dira (21.439 2017an eta 19.761 2016an). 2019ko lehen hiruhileko eskaintzari erreparatu gero, guztira, 2.105 etxebizitza hauteman dira ohiko alokairurako. Eskaintza honen zati handi bat Bizkaian kontzentratzen da (1.376 etxebizitza, %65 guztira), Gipuzkoak %30 xurgatzen du (626 etxebizitza), eta Arabak gainerako %5 (100 etxebizitza).
- Euskadi osorako batez besteko alokairu-errenta 1.051 €/hilean da. Donostia da batez besteko alokairu-errentarik handiena duen Euskadiko udalerria (1.305 € hilean), eta Getxo hurrengoa (1.291 €/hilean). Bilbo, bestalde, sailkapen-zerrendako laugarren tokian dago (1.076 €/hilean) eta Gasteiz bosgarrenean (1.070 €/hilean).
- Alabaina, errenta-tarteen arabera analisiak eskaintzen ditu daturik deigarrienak. Izan ere, Euskadi osoan ia etxebizitzaren erdiak (% 49) hileko 900 €-ko errentan edo txikiagoan eskaintzen dira, eta Donostian proportzio hori guztizkoaren % 19a murrizten da. Hondarribia edo Getxo bezalako udalerrietan proportzioa % 35 ingurukoa da eta Bilbon eta Gasteizen % 43koa.

Hileko 900 €-ko errentan edo txikiagoan eskaintutako etxebizitzaren proportzioa

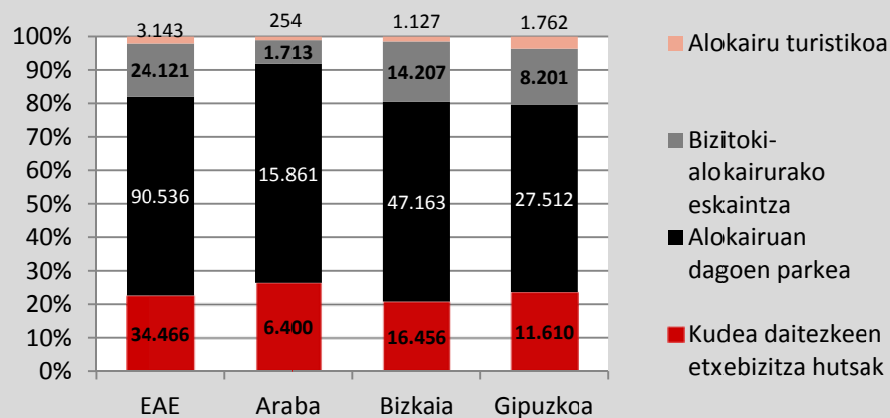


- Ondoriozta daitekeenez, Euskadin bizitegi-alokairura bideratutako eskaintza oso urria da eta alokairu-errentak alokairu babestuaren errenten oso gainetik daude, bereziki Donostian.

c) Alokairu turistikora bideratutako etxebizitzak Euskadiko etxebizitza-parkearen barruan

- Alokairu turistikoaren eskaintza detektatutako 3.143 etxebizitzek hau ordezkatzten dute:
 - ✓ Euskadiko etxebizitza-parke osoaren %0,43 (1.043.590 familia-etxebizitza).
 - ✓ Alokairuko erregimenean okupatutako Euskadiko etxebizitza-parkearen %3,25 (90.536 etxebizitza), edota %3,1a, datu ofizialak hartuta.
 - ✓ Eusko Jaurlaritzak egindako Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestak hutsik identifikatzen dituen etxebizitzaren %9,1 (kudea daitezkeen 34.466 etxebizitza huts).
 - ✓ Bigarren bizileku gisa erabilitako etxebizitzaren %12,7 (24.693 etxebizitza).
 - ✓ Salerosketa-eskaintza detektatutako etxebizitzaren %13.
- Ohiko alokairurako eskaintzen diren 100 etxebizitza bakoitzeko, turismorako alokatzen diren 13 etxebizitza hauteman dira (3.143 etxebizitza 24.121 etxebizitzaren aurrean).

Bizitegi-aloairura bideratutako etxebizitzek parke osoan duten pisua



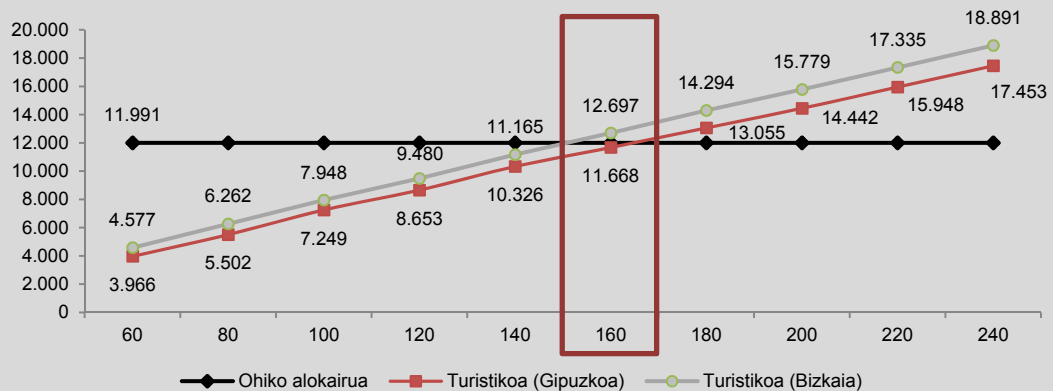
- *Behar-beharrezkoa da bizitegi-aloairura bideratutako etxebizitzaren eskaintza handitzea, merkatuko errentak murrizteko eta zailtasun handienak dituzten kolektiboetako etxebizitza eskuratzeko erraztasunak emateko. Bizitegi-aloairuko eskaintzaren pisua oso txikia da etxebizitza hutsak, bigarren bizilekura edo salerosketara bideratutakoak eta alokairu turistikora bideratutakoak orokorrean duten pisuarekin konparatuta.*



d) Bizitegi-alokairuko merkatuaren eta alokairu turistikoko merkatuaren errentagarritasunaren konparazioa

- Etxebizitza bat alokatzearen ondorioz lortutako etekinek zerga-tratamendu desberdina dute etekinak alokairu turistikotik edo bizitegi-alokairutik datozen. Lehenengoak zerga-oinarri orokorrean integratzen dira eta bigarrenek aurrezkiaren zerga-oinarrian ordaintzen dute zerga eta, hortaz, karga-taula onuragarriagoak aplikatzen zaizkie.
- Gainera, etxebizitza turistikoak gastu jakin batzuk ditu, bizitegi-alokairura bideratutako etxebizitzak ez dituenak:
 - ✓ Kudeaketa-gastuak
 - ✓ Merkaturatze-gastuak
 - ✓ Hornidura-gastuak
- Zenbatespenen arabera, etxebizitza turistiko bat bizitegi-alokairuko etxebizitza bat baino errentagarriagoa izateko, urtean 160 egun baino gehiagotan egon behar du alokatuta. Bestela esanda, antzeko errentagarritasuna lortzeko, bizitegi-etxebizitzarekin lortutako diru-sarrerak bikoiztuko dituzten diru-sarrera gordinak lortu behar dira etxebizitza turistikoarekin.

Alokairu turistikoaren eta bizitegi-alokairuaren errentagarritasunaren konparazioa



- *Kalkulu hauen arabera, etxebizitza turistikoek zergak legokiekeen bezala ordainduko balituzte, Euskadin alokairu turistikora bideratutako etxebizitzaren erdiak baino gehiago errentagarriagoak izango lirateke bizitegi-alokairura bideratuko balira. Bir-orientzio horrek, ohiko alokairuko merkaturari presioa kenduko lioke, eskuragarri dagoen eskaintza zabalduz, eta alokairuaren batazbesteko prezioak jaitsiz, seguruenik antzeko kopuruan, baina kontrako zeinuan, prezioetan eragina izan duten efektu inflazionistak, merkaturaren pisu turistikoaren eskaintzetara orientatzea eragin dute kokaleku jakin batzuetan, betiere, errealak ez diren errentabilitate espektatiben bila.*



e) Azken ondorioak

- Azken urtean etxebizitza turistikoaren hazkundera mantentzen da.
- Eskura dauden azken datuen arabera, joera hau, batez ere honako faktore hauen ondorio izan da:
 - ✓ Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren ordenatze eta kontrol politika, Udalekiko elkarlan estuan.
 - ✓ Ogasunek kontrola areagotzea: plataformen bitartez informazioa lortzea eta jabeen jakinaraztea.
 - ✓ Udal-arautze eta -kontrol handiagoa udal batzuen aldetik: ordenantza zorrotzak, kontrola eta merkatutik kanporatzea.
 - ✓ Zerga-ekitaldi oso baten ondorengo autorregulazioa: espero zutena baino errentagarritasun txikiagoa egiaztatzen duten jabeak.
- Euskadin jarduten duten etxebizitza turistikoetako asko bizitegi-aloairuan errentagarriagoak izango balira ere, gogoan izan behar da kasu batzuetan jabeek beste lehentasun batzuk dituztela, hala nola segurtasuna eta malgutasuna eta beren etxebizitzaren gaineko kontrola, behar edo nahi dutenean etxebizitza erabili ahal izateari begira.
- Hortaz, zerga eta administrazio kontrolak ezartzen jarraitzea beharrezkoa da.
- Etxebizitza-politiken ikuspuntutik, kontuan izanik alokairu turistikora bideratutako etxebizitzek pisu txikia dutela (kokaleku jakin batzuetan izan ezik) Euskadiko etxebizitza-parkearekin konparatuta, eraginkorragoa izango da beste esparru batzuetan lan egitea, hala nola etxebizitza hutsak mobilizatzen. Gainera, gogoan izan behar da etxebizitza turistiko gehien ezaugarriak kontuan izanik, bizitegi-aloairura bideratuko balira ere, nekez bidera litezkeela errenta babestuko alokairura edo/eta alokairu eskuragarrietara (gaur egun batez besteko alokairu libreak hirukoiztu egiten dute etxebizitza babestuen batez besteko alokairua)