

A photograph of a multi-story building with a blue facade and white half-timbering. The building features several windows with dark frames and a balcony with a black metal railing and flower boxes. A white fence is visible in the foreground. The sky is overcast.

Bilbo eta bere barrutiak etxebizitza
merkatuko eremu tentsionatu
izendatzeko memoria, Etxebizitza
Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko
12/2023 Legean xedatutakoari
jarraikiz

AURKIBIDEA

1.	SARRERA	2
1.1.	Aurrekariak eta ikerketaren xedea.....	3
1.2.	Txostena egiteko ikuspegi metodologikoa.	5
1.3.	Txostenaren edukia eta irismena.....	6
2.	EREMU TENTSIONATUEN IZENDAPENA ARAUTZEN DUEN ESPARRU ARAUTZAILEA.....	8
2.1.	Esparru arautzailearen analisia.....	9
2.2.	Esparru arautzailearen ondorioak	12
3.	UDALERRIAREN TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA ETA DEMOGRAFIKOA	14
3.1.	Bilboko barrutien eta auzoen hasierako karakterizazioa	15
3.2.	Bilboko egoera eta bilakaera demografikoa.....	16
3.2.1.	Biztanleria-proiektzioak	23
3.3.	Bilboko Analisi Sozioekonomikoa	24
3.4.	Testuinguru sozioekonomikoaren eta demografikoaren funtsezko ondorioak.....	30
4.	BILBOKO ETXEBIZITZEN PANORAMIKA.....	31
4.1.	Bilboko etxebizitza-merkatuaren analisia eta bilakaera	32
4.1.1.	Etxebizitza-beharren eta -eskariaren analisia.....	32
4.1.2.	Bilboko salerosketa-merkatuaren analisia eta bilakaera	32
4.1.3.	Bilboko alokairu-merkatuaren analisia eta bilakaera.....	36
4.2.	Etxebizitza edukitzaile handien egoera.....	38
4.3.	Bilboko etxebizitzaren panorama etorkizunera begira.....	39
4.3.	Bilboko etxebizitzaren panoramikaren funtsezko ondorioak.....	40
5.	MERKATUKO EREMU TENTSIONATU IZENDATZEKO IRIZPIDEEN LABURPENA.....	42
5.1.	Izendatzeko irizpideak	43
5.2.	I. irizpidea: Etxebizitzaren kostuaren karga batez besteko errentaren gainean	43
5.3.	II. irizpidea: alokairuaren kostuaren bilakaera	44
5.4.	Izendatzeko irizpideen ondorioak	45
6.	ETXEBIZITZA-PROGRAMA ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN	46
6.1.	Etxebizitzari laguntzeko programen eta politiken laburpena.....	47
6.2.	Laguntza-programen eta -politiken eragina.....	49
7.	BILBOKO ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN EGOERARI BURUZKO ONDORIOAK	54
I.	ERANSKINA. Erakundeen partaidetza	56
	Lortutako aparteko emaitzak	57

1. SARRERA

1.1. Aurrekariak eta ikerketaren xedea

Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legetik abiatuta, toki administrazioeok premiazo neurriak hartzeko legitimitatea dute, egungo etxebizitza-premiari aurre egiteko eta udalerriko biztanleen eskaerari erantzuteko. Hori horrela, Bilboko Udalak, bere biztanleentzako etxebizitza eskuragarri egoera zaila ikusita, aurretiazko ikerketa bat egin du eremu tentsionatua izendatu aurretik; izan ere, horren bidez, toki administrazioak premiazo neurriak har ditzake etxebizitzaren esparruan larrialdi-egoera mugatzeko.

12/2023 Legearen 18.1 artikuluan xedatutakoa betez, *Etxebizitzaren arloan eskumena duten administrazioek bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak deklaratu ahal izango dituzte, beren araudi erregulatzailean ezarritako irizpide eta prozeduren arabera eta nork bere eskumenen esparruan, helburu izanik herritarrentzat nahikoa etxebizitza ez eskaintzeko arrisku berezia dagoen lurralde-eremuetan etxebizitzaren arloko jarduketak publikoak bideratzea, etxebizitzak merkatuan eskuratzeko modukoak izan daitezen, bat etorritik lurralde bakoitzak dituen premiekin.*

Horregatik, Bilboko Udalak eta Udal Etxebizitzaren arloak, beren eskumen-esparruaren barruan, etxebizitzaren egungo testuingurua aztertu nahi dute udalerrian, Bilboko udal ingurua etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzeko, eta, horri erantzunez, balizko jarduketak barne hartzen dituen eta etxebizitza behar horri erantzuten dion plan bat eratzeko.

Hori horrela, lege horren 18.3 artikulua aukera ematen du honako irizpide hauetako bat gutxienez betetzen dituen inguru bat etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzeko:

1. IRUDIA: INGURUAN HAUTEMAN BEHAR DIREN BALDINTZAK MERKATUKO EREMU TENTSIONATU IZENDATZEKO

1. agertokia

Hipotekak edo alokairuak — gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek — aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handigoa

izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.

2. agertokia

Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen

indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak, etxebizitzari buruzko datuak berrikusteko autonomia-erakunde gisa duen zeregina betez, 2024ko otsailean honako izenburu hau zuen txostena argitaratu zuen: *“Bizitegi merkatuko tentsio eremuen izendapenerako diagnostikoa eta ekintza plana prestatzeko eredu”*. Dokumentu horren xedea zen toki erakundeei laguntzea beren ikerketak egiteko etxebizitzaren merkatuari buruz udalerrian bizitegi merkatuko eremu tentsionatuen izendapena eskatzeko prozeduraren barruan. Eredu horretaz gain, Behatokiak berak 2023an *“Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostena”* egin zuen, baita berrikuspen bat ere 2024ko otsailean. Txosten horietan Euskal Autonomia Erkidegoko (aurrerantzean EAE) Eremu tentsionatuak adierazten dira, aurretik aipatutako bi irizpideak aztertuta. Txosten horren ondorioei jarraituz, Bilboko Udalak aintzat hartu zuen udalerrira eremu tentsionatu gisa aztertzeke eta deklaratzeko beharra; horretarako, justifikazio-memoria hau egin da.

Estatuko lege horretaz gain, Euskal Autonomia Erkidegoak (aurrerantzean EAE) etxebizitzaren alorrean lan egin du, lurraldearen bizigarritasunean hobekuntza bilatzeko. Euskadiko Etxebizitzaren ekainaren 18ko Legeak oinarriak ezarri zituen etxebizitzaren arloan politikak txertatzeko, bai merkatu babestuan, bai merkatu librean. Bereziki garrantzitsua izan Etxebizitza bat okupatzeko

eskubide subjektiboari buruzko urriaren 10eko 147/2023 Dekretuan duela gutxi garatutako Etxebizitzako Eskubide Subjektiboaren aitortpena. Lege-dokumentuaren II. xedapenak ezarritakoaren arabera, nabarmentzekoa da *“esplizituki aitortzen zaiela, eskubide subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea etxebizitza duin eta egokirik ez dutenei –aipatutako zentzuan–, etxebizitza lortzeko diru-baliabiderik ez badute”*.

Horren arabera, EAEn bizi diren pertsonen etxebizitza duina lortzeko eskubidea aitortu zitzaion. Horretarako, zenbait laguntza aurreikusi dira pertsona horiek etxebizitzaren alokairuaren merkatura sartu ahal izateko.

Gainera, Bilboko Udalak eta esparruan eskumenak dituzten bere menpeko erakundeek ekimen eta programa ugari garatu dituzte udalerriko etxebizitzaren merkatuaren baldintzak eta egoera hobetzeko. Jarraian, egindako ekintza batzuk aipatzen dira:

- Ondasun Higiezin Zergarako hobariak eta salbuespenak (aurrerantzean IBI): Bilbok abantailazko baldintzak eman ditu honako egoera hauetako batean dauden pertsonen OHZ ordaintzeko: hobariak familia ugarien ohiko etxebizitzarako, hobariak Eusko Jaurlaritzaren *“Etxebizitza Hutsen Bizigune Programa”*-ri edo foru edo udal programei lagatako etxebizitzetarako eta hobariak eguzki energia aprobetxatzeko sistemak lehenengo aldiz instalatzen diren etxebizitzetarako.
- Etxebizitza kolektibo jasangarriaren programa: helburua da etxebizitza eskatzaile gisa izena eman duten errentariak inplikatzeko, eta, horretarako, pertsona horiei etxebizitza bat eskaintzea. Etxebizitza hori abian jarri edo konpondu behar izaten da eta horren truke errentan murrizketa egiten da.
- Gazte solidarioentzako udal etxebizitzaren programa: Euskal Herriko Unibertsitatearekin, Deustuko Unibertsitatearekin eta Mondragon Unibertsitatearekin batera udal pisuak eskaintzen dira graduondoko ikasleentzat oso prezio merkean. Parte hartzeko, ikasle horiek komunitate-proiektuetan eta kolektibo zaurgarrien babesean lagundu behar dute Otxarkoaga eta Bilbo Zaharra auzoetan.
- Bilboko eraikinen energia-efizientzia hobetzeko laguntzen ildoak: SURBISAren bidez “Ildo Berdea” eskaintzen da, birgaitze obrak egin daitezkeen bultzatzera bideratua, Bilbon egoitza-erabilera duten eraikinen energia-efizientziako irizpideak aintzat hartuta. Laguntzaren zenbatekoa % 50eko dirulaguntza bat da, 15.000 €-ko mugarekin esku-hartze eta eraikin mota bakoitzeko. Diruz lagundu ahal den zenbatekoak energia eskaria murriztuko duten birgaitze-neurriak, energia berriztagarrien erabilera sustatzeko neurriak eta jarduketak berdeen bidez eraikin edo espazio pribatuaren birnaturalizatzeko esku-hartzeak aurreikusten ditu.

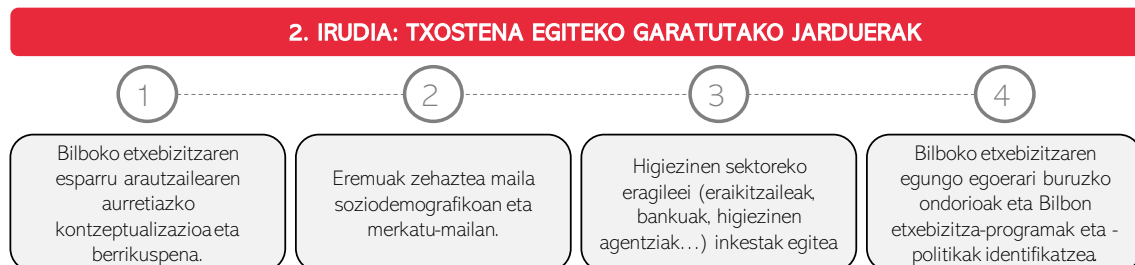
Etorkizunari begira, Bilboko Etxebizitzaren Plan Estrategikoak (2024-2027) Bilboko Udalak etxebizitza duin eta eskuragarria lortzeko eskubide eraginkorarekin duen konpromisoari erantzuten dioten zenbait ekintza egituratzen ditu. Aurreikusitako neurrien artean Etxebizitzaren Bulegoaren sorrera dago, non Bilboko herritarrek informazioa jaso ahal izango duen eskuragarri dauden dirulaguntzei eta programei buruz eta horiek lortzeko beharrezko dokumentazioari buruz.

Bilbo udalerrian etxebizitzaren eremu tentsionatuak izendatzea beste urrats bat da. Horren bidez, etxebizitzaren arloak larrialdiko zenbait neurri bultzatu nahi ditu, etxebizitzaren merkatuko tentsioa murrizteko, eta, horretarako, hobekuntzak egingo dira udalerriko herritarren Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa bermatzeko beharrezko bultzada lortu arte.

1.2. Txostena egiteko ikuspegi metodologikoa.

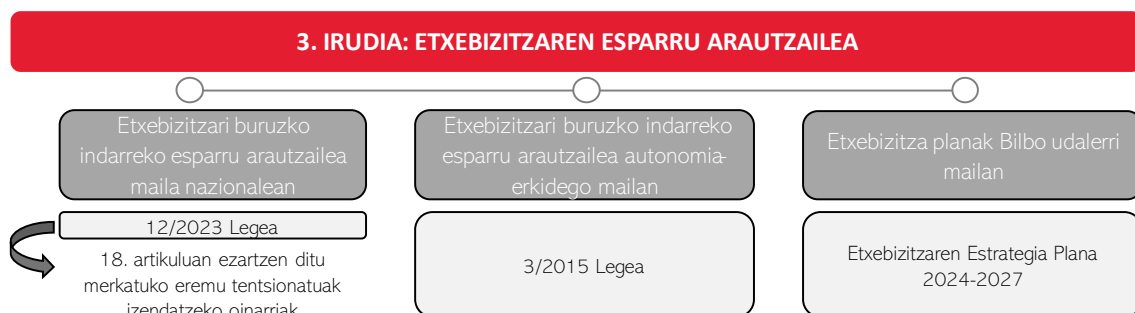
Txosten hau egiteko, iturri ofizialetan egindako kontsultetatik lortutako datuak tratatu dira. Horrez gain, higiezinaren sektorearen kide diren eragilearen esperientzia aintzat hartu da, eta informazio osatu dute beren merkatu-ikuspegia emanez.

Irudi honek egindako jarduerak laburbiltzen ditu:



Etxebizitzaren esparru erregulatzailearen kontzeptualizazioa eta berrikuspena

Nazio mailan etxebizitza arautzen duen esparru arautzaile berria aztertu da, eta merkatuko eremu tentsionatu izendatzeko txertatutako garrantzi bereziko berrikuntzetan sakondu da:



Zehatzago esanda, honako alderdi hauek berrikusi dira:

- “Etxebizitzen merkatuko eremu tentsionatu” terminoaren definizioa legearentzat, txertatutako kontzeptu berriaren bidez eragindako aldagaiak interpretatuz.
- Lurraldeak bete behar dituen baldintzak merkatuko eremu tentsionatu izendatu ahal izateko, estatuko Etxebizitzaren Legearen arabera izendapena ahalbidetzen duten bi irizpideak berrikusita.
- Eremu bat merkatuko eremu tentsionatu gisa definitu nahi bada egin beharreko adierazpena, eskatutako dokumentuak eta gehitu beharreko betekizunak identifikatuz.
- Autonomia-erkidego mailan, kontzeptu berriak txertatzeari buruzko berrikuntzak, hala nola EES “Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa”, baita autonomia-erkidegoko beste neurri batzuei buruz diharduten eta etxebizitzaren merkatuaren babesean argitaratu diren beste atal batzuk ere.

Erabilitako informazio-iturriak eta adierazleak

Txosten hau egiteko beharrezko datu sozioekonomikoak eta etxebizitzari lotutakoak ematen dituzten gune ofizialei egin zaizkie kontsultak. Halaber, lehenengo iragazki bat egin zaie ikerketari ekarpen handiena egin ahal dioten estatistikei.

Bahe hori egiteko, laguntza gisa, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak “Bizitegi-merkatuko eremu tentsionatuen izendatzeko diagnostikoa eta ekintza-plana egiteko eredu” txostenean jasotzen dituen jarraibideak erabili dira. Eredu horretan, gida bat eskaintzen zaie Etxebizitzaren Euskal Behatokiak lehenago argitaratutako txostenean eremu tentsionatutzat jotzen diren eta prozedura egiteko aukera plantatzen duten udal guztiei.

Kontsultatu diren iturriak honako hauek izan dira:

1. taula. Txostena egiteko kontsultatutako iturriak eta adierazle garrantzitsuak.
Iturria: Egileek egina.

Iturriak	Erakundea	Adierazleak
Bilbo Behatokia	Bilboko Udala	- Joera demografikoei buruzko adierazleak - Bilboko egoera sozioekonomikoari buruzko adierazleak - Bilboko etxebizitza-parkeari buruzko adierazleak - Bilboko etxebizitza-merkatuari buruzko adierazleak (salerosketa kopurua, etxebizitza mota bakoitzeko salerosketa kopurua...)
Kontsulta zuzena	Etxebizitzaren Euskal Behatokia	- Etxebizitzaren arloko beharren eta eskaeraren adierazleak Bilbon - Udalerriari eragiten dioten etxebizitza-programen eta politiken eraginaren adierazleak
	Eustat	- Eskuragarri dagoen familia-errentari buruzko datuak, barrutika (2022)
Familia-gastuari buruzko inkesta	Eustat	- Oinarrizko horniduretan egindako batez besteko gastuari buruzko adierazleak Euskadin
Estatistika Organoa	Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio saila	- Etxebizitzaren merkatuko adierazleak Bilbon (etxebizitza motako salerosketaren batez besteko prezioa, batez besteko prezioa m²-ko eta etxebizitza motako batez besteko prezioa m²-ko)
Alokairu-merkatuko taula estatistikoak	Eusko Jaurlaritzako fidantzen gordailua	- Alokairuko etxebizitzaren merkatuko adierazleak

1.3. Txostenaren edukia eta irismena

Aurreko atalean deskribatutako jardueretatik abiatuta, funtsezko ondorio batzuk identifikatu dira, eta honako eduki-bloke hauetan egituratu dira:

4. IRUDIA: TXOSTENAREN EDUKIA ETA IRISMENA



Eduki-bloke horiek hurrengo orrialdeetan zehazten dira.

Gainera, etxebizitzaren arloan garrantzitsuak diren zenbait eragilerekin harremanetan jarri gara. Eragile horiek beren ikuspegia eman dute etxebizitzaren merkatuaren egungo eta etorkizuneko egoerari buruz eta Bilboko biztanleek etxebizitza lortzeko aukera hobetzeko Udalak ezar litzakeen jardueri buruz. Sektorearekin eta higiezin merkatuarekin lotutako eragile ugariri egin zaie kontsulta galdetegien bidez, eta honako eragile hauen partaidetza aktiboa lortu da:

2. taula. Txosten egiteko kontsultatutako intereseko eragileak.
Iturria: Egileek egina.

Tipologia	Erakundea
Erakundea	Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila
Elkartea	Euskal Herriko Kontsumitzaileen Batasuna - EHKB
Eraikitzaileak eta sustatzaileak	Ascobi
Arkitektoak	Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala
Higiezin agentzia	Chomón higiezin agentzia
Higiezin agentzia	El Botxo higiezin agentzia
Higiezin agentzia	Iribar higiezin agentzia

Beren ekarpenak agiri honen I. eranskinean jasota daude. Egoera hobetzeko emandako ikuspegia eta ekintza-proposamenak aintzat hartu dira diagnostiko hau eta horren ondoriozko Ekintza Plana egitean.

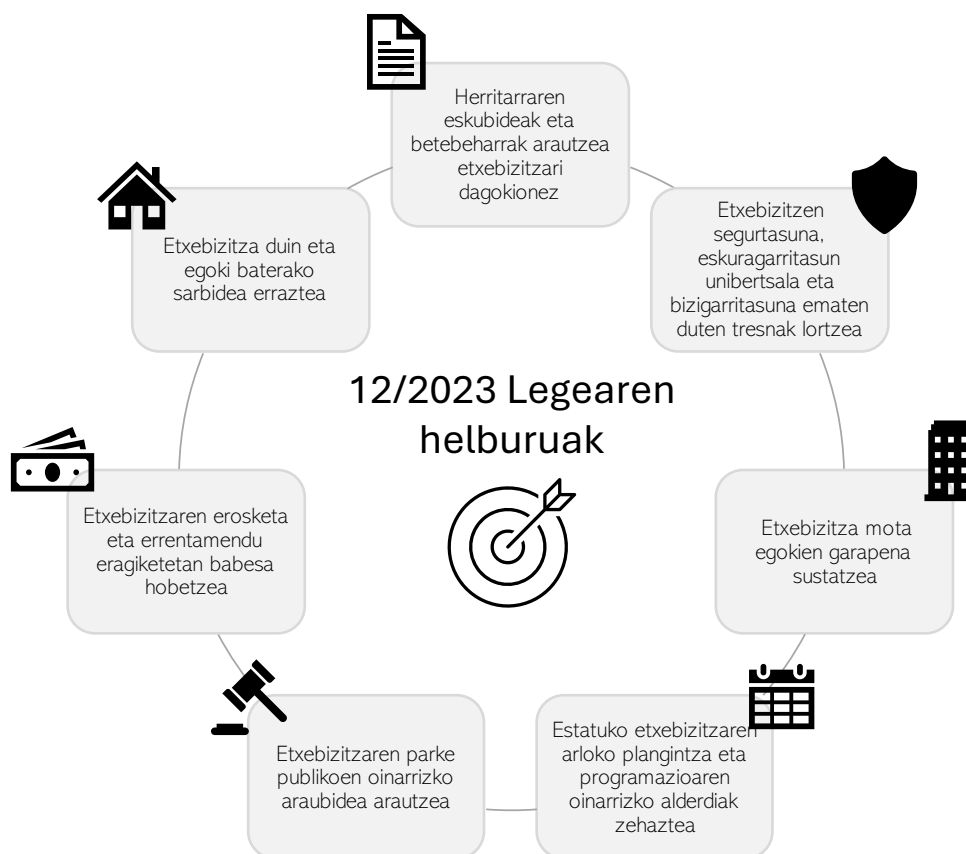
2. EREMU TENTSIONATUEN IZENDAPENA ARAUTZEN DUEN ESPARRU ARAUTZAILEA

2.1. Esparru arautzailearen analisia

Erreferentziazko esparru arautzailearen oinarri nagusia Etxebizitza Eskubidearen 12/2023 Legearen 18. artikulua da; izan ere, bizitegi eremu bat “*merkatuko eremu tentsionatu*” izendatzeko beharrezko baldintzak eta metodologia ezartzen ditu. Araudi horren helburua da aldeko testuinguru eskuragarria garatzea, eta, horren bidez, Espainiako Konstituzioan aitortutako funtsezko eskubide bat gauzatzea, 47. artikuluan honako hau aldarrikatzen baitu: *espainiar guztiek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea dute. Botere publikoek beharrezkoak diren inguruabarrak bultzatu eta bidezko arauak ezarriko dituzte, eskubide hori eragingarria izan dadin; eta, espekulazioa desagerrarazteko, interes orokorraren arabera arautuko dute lurraren erabilera. Erakunde publikoen hirigintza jarduerak gainbalioa sortzen badu, gizarteak horietan parte hartuko du.*

Gainera, etxebizitzak ikuspegi sozialetik duen garrantzia nabarmentzen da, bazterketa ekidin eta familia bizitza hobetzeko xedea duelako, Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalean; Eskubide Ekonomikoen, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Itunean eta nazioarteko beste akordio batzuetan azpimarratutakoarekin bat.

Etxebizitzari buruzko 12/2023 lege berriaren helburu nagusiak honako hauek dira:



Legeak etxebizitzaren merkatuarekin lotura duten terminoei buruz emandako beste definizio eta argibide batzuekin batera, bizitegi-merkatuko eremu tentsionatu gisa definitzen da *neurri handi batean, inguruko etxebizitzaren merkatuaren baldintza berezien ondorioz, eskariaren hornidura eskasaren arrisku berezia daukan eremua*. Gainera, legeak berak adierazten ditu zeintzuk diren merkatuko eremu tentsionatu izendatu ahal izateko bete beharreko baldintzak, sarrerako blokean azaldutakoarekin bat. Hori guztia ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.. atalean garatuko da.¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.

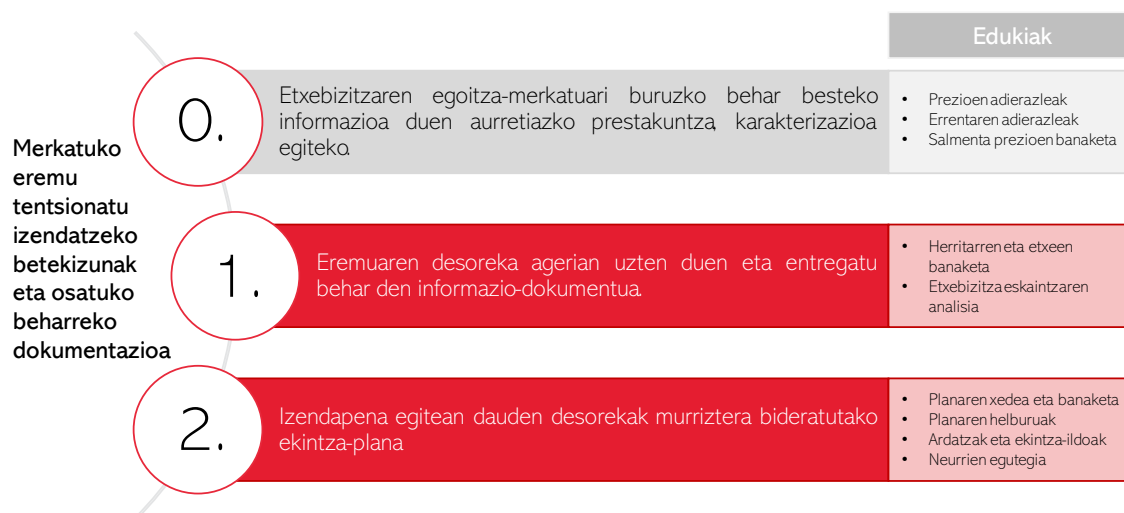
Izendapen horrek aukera ematen die administrazio publikoei eta etxebizitzaren arloko erakundeei beharrezko ekimenak eta ekintzak garatzeko, behatutako urritasuna eta eskasia leheneratzeko eta bertako herritarrentzat etxe “duinak eta egokiak” ahalbidetzeko.

Merkatuko eremu tentsionatuaren izendapenak 3 urteko iraupena du deklaratzeko denetik, eta aukera dago urtebete luzatzeko, baldin eta eremu tentsionatu bihurtu zuten baldintzak mantentzen badira eta lehenengo adierazpenaren funts eta modu berean jakinarazten bada.

Izendapen hori egiteko, prozedura hau jarraitu behar da:

- **Udalak eskaera formal egitea, eskatutako dokumentazioa aurkeztuta, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailari.**
- **Etxebizitzak Sailak eremu tentsionatua izendatzeko prozedura abiaraztea.** Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian (EHAA) eta dagokion lurralde historikoko buletin ofizialean argitaratuko da prozeduraren abiaraztea eta jendaurrean jarriko da, izendapen-proposamenaren oinarri den informazio guztiarekin batera. Alegazioak aztertu ostean, behin betiko justifikazio-memoria idatziko da.
- **Prozedura ebaztea:** sailburuaren agindu baten bidez egingo da, EHAA-n argitaratuko da eta Etxebizitza Ministerioari jakinaraziko zaio.

Eskaerarekin batera, honako dokumentazio hau aurkeztu beharko da ebaluatzeko:



Adierazpena, gainera, arreta bereziz oinarrituko da Hiri Errentamenduei buruzko 29/94 Legearen 17.7 artikuluan xedatutakoan (maiatzaren 24ko 12/2023 Legea onetsi zenetik aldatua), eremu tentsionatuen izendapenaren beraren helburu gisa.

Artikulu horren arabera, “*Lege honen mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako definizioaren arabera, eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera deklazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gairitu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioen gehieneko muga, betiere aintzat hartuz etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. Halaber, arauz garatu ahalko dira sistema horren oinarri metodologikoak, bai eta aplikatzekoak diren Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistemekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere. Hori guztia, aurreko apartatua xedaturikoa eragotzi gabe.*

Mugaketa bera aplikatuko da etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, betiere higiezin bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean bada. Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen arabera deklarazioa indarrean dela, eta azken bost urteetan etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan indarrean eduki ez badu, baldin eta Garraioetako, Mugikortasuneko eta Hiri Agendako Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioan hori aplikatu beharra justifikatu eta gero."

Araudi autonomikoa

Nazioko legediak xedatutako alderdiez gain, autonomia-erkidego mailan, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea da esparru horretako mugari handiena. Lege horrek honako esparru hauek jorratzen ditu: etxebizitza duina eta egokia gozatzeko eskubidea (II. kapituluak), eskubide hori betetzen laguntzen duten xedapenak, hau da, babes publikoko etxebizitzak (V. eta VI. kapituluak) eta funtsezko zenbait alderdi, hala nola jenderik gabeko etxebizitza (IX. kapituluko 1. atala).

Jenderik gabeko etxebizitzari dagokionez (Euskadiko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 56. artikulutik 59. artikulura), etxebizitza bat jenderik gabeko etxebizitza dela adierazteko muga ezartzen du. Bada, honako hau da: *"Jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe dagoelako bere funtzio soziala betetzen ez duena, hura ez erabiltzea justifikatzen dezakeen arrazoirik egon gabe, lege honetan eta lege hau garatzen duen araudian aurreikusitako baldintzen arabera"*.

Legearen arabera, etxebizitza bat jenderik gabeko etxebizitza izendatzea dagokion Udalaren esku egon liteke, edo, bestela, Eusko Jaurlaritzako arlo horretako saila eskudunaren esku, dagokion Udalarari entzun ostean. Etxebizitza horien titularrek alokairu-erregimeneko kudeaketa laga ahalko diete etxebizitzaren esparruko administrazio eskudunei eta erakunde publikoei, horretarako onetsitako programetarako xedatutako baldintzetan.

Etxebizitzaren jabetzaren zeregin soziala sustatzeko, kanon bat ezartzen da jenderik gabeko etxebizitza horietan (57. artikulua). Kanon horrek pertsona fisiko eta juridikoei, banatu gabeko jaraunspenei, ondasun-erkidegoei eta etxebizitza horien gainean nahitaezko alokairua ezartzea ahalbidetu ahal duten beste erakunde eta mekanismo batzuei (59. artikulua) eragingo die.

Kanon hori urtero likidatuko da eta 10€/m²-koa izango da. Zenbateko hori % 10 igoko litzateke etxebizitza egoera horretan dagoen urte bakoitzeko, baina ezingo da hasierako zenbatekoaren hirukoitza gainditu.

Nahitaezko alokairua honako kasu honetan ezarri ahalko da: *"baldin eta kokatuta dauden eremuetan etxebizitzaren eskaria eta premia badagoela frogatzen bada, bai bizitegitarako lurzoruen hiri-sektoreetan eta bai berroneratze-eremuetan, hirigune historikoetan, hiri-erdialdeetan, hiri-azuneetan edo urbanizazioak finkatutako eremuetan, baina, betiere, jenderik gabeko etxebizitza deklaratu badira eta deklaraziotik urtebete igaro eta gero ere okupatu gabe jarraitzen badute. Udalek ezarri ahal izango dute nahitaez alokatu beharra, eta, subsidiarioki, etxebizitza-gaietako Eusko Jaurlaritzako saila eskudunak."*

Jenderik gabeko kontrola eta jarraipena bermatzeko, jenderik gabeko autonomia-erkidegoko erregistro sortuko da. Etxebizitzaren arloko sail eskuduneari egongo da eta hori mantentzera behartuta egongo da (58. artikulua).

Horri lotuta, etxebizitzari buruzko Euskadiko erreferentziazko araudiak Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES) txertatu zuen etxebizitza bat legez eta modu egonkorrean okupatzeko eskubidearen aitortze gisa, 8. artikuluan aipatua, etxebizitzaren beharrei buruzkoa, betiere

pertsonak ez badu etxebizitza duina eta egokia, ez eta etxebizitza bat eskuratzeko baliabide ekonomikorik ere.

Ildo horretan, antzeko helburuko neurriak txertatuko dira, hala nola hipoteka-betearazpenen ondoriozko etxegabetzeek eragindako pertsonen etxebizitzaren erabilera behin-behinean desjabetzea edo merkatu libreko alokairu baten ordainketari aurre egin ahal izateko prestazio ekonomikoa esleitzea, babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitokiaren eskuragarritasun eskasa aitortzen delako.

Euskadin laguntza horiek jaso ahal izateko baldintzak sarritan aldatzen dira, inguruan gutxieneko ekonomia- eta etxebizitza-baldintzat jotako baldintzak eguneratze aldera; izan ere, zenbait arrazoren ondorioz (hala nola inflazioa), kolektibo zaurgarria handitu liteke denborak aurrera egin ahala.

Azkenik, eta EAEn etxebizitza arautzen duen esparru arautzaileari dagokionez, Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Itun Soziala (2022-2036) nabarmentzen dugu; izan ere, eragileen arteko oraingo eta etorkizuneko lankidetzaren oinarriak ezartzen ditu, irismen eta inpaktu handiko proiektuak garatu ahal izateko etxebizitza arloan, ezarritako erronketan lortutako aurrerapena neurtzeko ebaluazio jarraituarekin.

Itun horretan adostutako xedeen helburua da aurreko paragrafoetan etxebizitza publikoaren eskariari edo merkatua arautzeko beharrari buruz aipatutako desorekak murriztea eta herritar gehienek etxebizitza duina beren esku izan dezaten ahalbidetzea. Helburuok honako hauek dira:

1. Alokairuko eskaintza publikoak Euskadin 2036ko amaieran egongo diren etxebizitza guztien % 5ean egon beharko du
2. Sustapen publiko menpeko etxebizitza-parkea Euskadin 2036an egongo diren etxebizitza guztien % 12 barruan dago
3. Gaur egungo eraikinen birgaitzeen % 1etik % 3ra pasatzea
4. Etxebizitza librearen eskaintza ahalbidetzea kolektibo kaudimendunentzat, obra berri eta etxebizitza birgaitu bidez

Batera, batez ere azaldutako araudiek (12/2023 Legea eta 3/2015 Legea) eta Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Itun Sozialak indarrean dagoen eta Bilborako etxebizitzaren egoera arautzen duen araudi-koiuntura osatzen dute.

2.2 Esparru arautzailearen ondorioak

- 12/2023 Legea da etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten administrazioek oinarri gisa hartu behar duten etxebizitzari buruzko esparru-araudia beren politikak eta programak garatzeko hiri-lurzorua etengabeko hobekuntza sustatzeko.

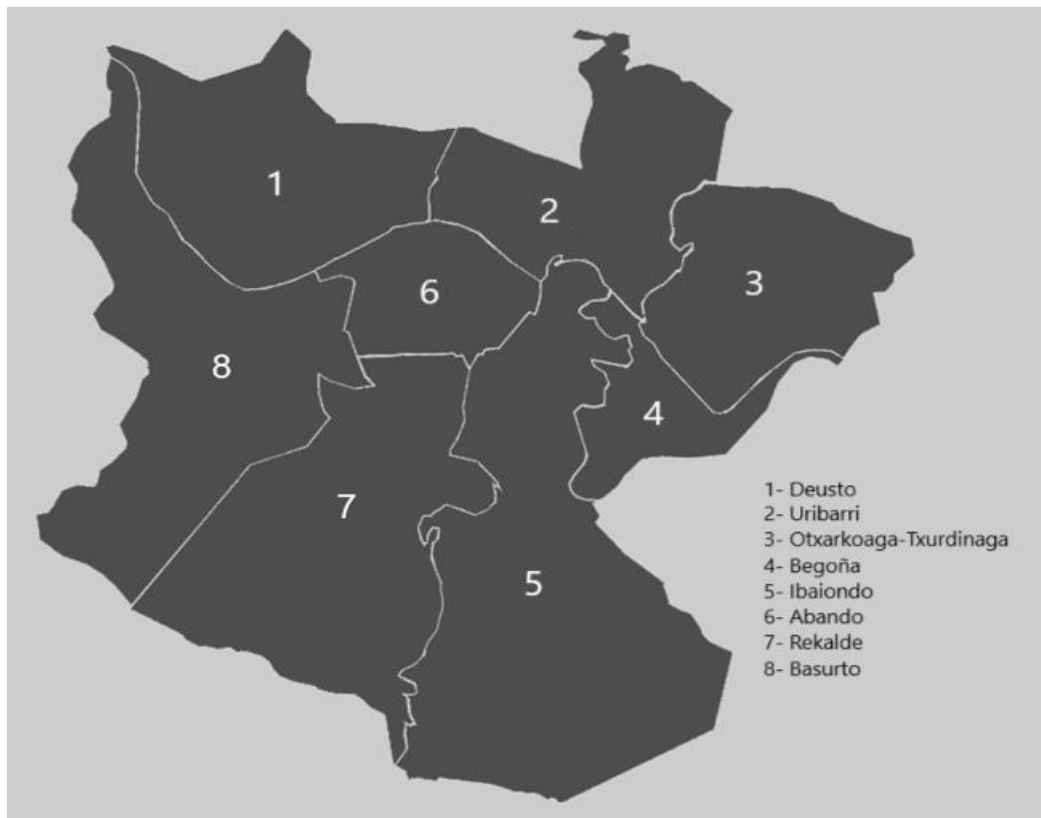
- Merkatuko eremu tentsionatua duen bizitoki inguruaren izendapenak 3 urteko iraupena du, luza daitezkeenak, eta administrazio eskudunek eskatu ahal duten mekanismoa da etxebizitzaren arloan inguruan dagoen merkatu-desoreka konpontzeko.
- Egiaztagiri bat behar da izendapen horren arrazoi frogatzeko, bai eta egoera konpontzeko beharrezko neurriak eta konponbideak emango dituen ekintza-plan bat ere.

3. UDALERRIAREN TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA ETA DEMOGRAFIKOA

Bilboko etxebizitzaren egungo egoera karakterizatzen hasteko, analisi bat egin da egoera sozioekonomikoari eta demografikoari buruz. Analisi horretan aurreko urteei buruzko datuak gaineratu dira ikuspegi ebolutibo bat lortzeko, konparazioa ahalbidetu dezakeen irudi adierazgarri bat marraztu ahal izateko xedearekin.

3.1. Bilboko barrutien eta auzoen hasierako karakterizazioa

Bilbo udalerriak guztira 348.800 biztanle¹ ditu, eta 41,6 km²-ko azalera². Udalerraren lurraldea zortzi barrutitan banatzen da, eta barruti horiek, aldi berean, auzoetan azpibanatzen dira. Irudi honek udalerraren lurralde banaketa erakusten du existitzen diren zortzi barrutien arabera:



1. Irudia: Bilboko barrutien mapa.

Iturria: Hemen argitaratutako ediktua: <https://www.enterat.com/actualidad/habitantes-bilbao.php>

Analisi soziodemografikoa eta etxebizitzaren egoeraren analisisa ahalik eta modu xehatuenean egin da, datuen eskuragarritasunaren menpe, eta analisi horiek auzo mailan egin dira. Txertatuko diren politikak gorabehera, etxebizitzako eremu tentsionatu izendatzeko prozesutik eratorriak (udalerrri mailan), auzo mailako analisi bat egiteak aukera ematen du udalerrrian etxebizitzak duen egungo egoerari buruzko panoramika erreala lortzeko; izan ere, udalerrria osatzen duten auzoen eta barrutien arteko lurralde-zailtasuna eta zailtasun soziodemografikoa aintzat hartzen da.

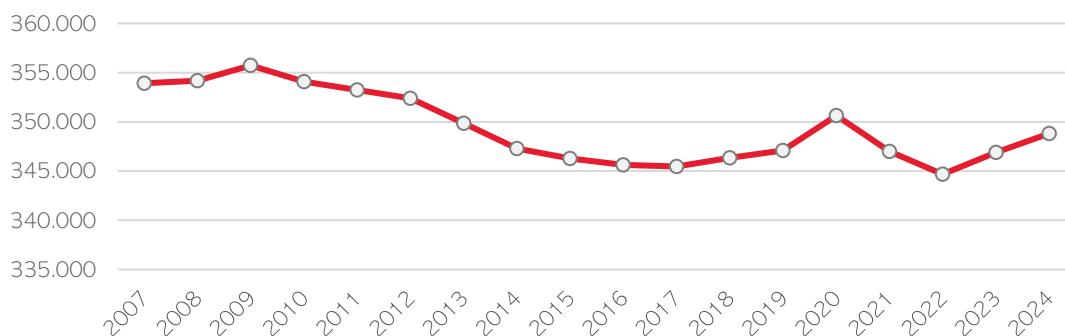
¹ Bilbo Behatokiko biztanleria osoari buruzko datuak, 2024. urtea

² Datu hori eskuragarri dago [Bilboko Udalaren webgunean](#).

3.2 Bilboko egoera eta bilakaera demografikoa

Bilbon biztanleria beherakada txikia egon da azken bi hamarkadetan. Guztizko biztanleria 340.000-350.000³-koa izan da aldi horretan, eta urtero aldaketa txikiak egon dira. Joera horrek Bizkaiko lurraldearen bilakaera-ildoari jarraitzen dio; izan ere, azken bi hamarkadetan, 1.140.000 eta 1.1550.000⁴ bitarteko biztanleria egon da beti, eta soilik % 0,69 hasi da azken 16 urteetan. Aitzitik, autonomia-erkidego mailan, biztanleria ehuneko handiagoan hasi da, ia % 4⁵, Bizkaia Euskadin biztanle gehien dituen probintzia izaten jarraitzen duen arren.

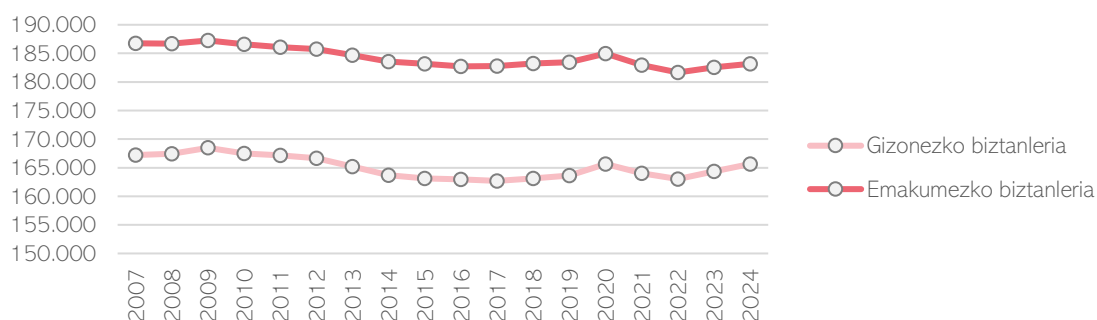
Bilboko guztizko biztanleriaren bilakaera, 2007-2024



2. Irudia: Bilbon bizi den biztanleria guztiaren bilakaera.
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina.

Bilbo udalerririk 2024an 348.800 biztanle ditu guztira; horietatik % 47,48 gizonak dira (165.622) eta % 52,52 emakumeak (183.178)³, eta generoaren araberako banaketa Bizkaian eta EAEn oro har dagoenaren antzekoa da. Jarraian ikusgarri dagoen hirugarren irudian modu grafikoan ikus daiteke zein izan den generoaren araberako biztanleriaren bilakaera 2007tik.

Bilboko biztanleriaren bilakaera generoaren arabera, 2007-2024



3. Irudia: Bilboko biztanleriaren bilakaera generoaren arabera.
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina

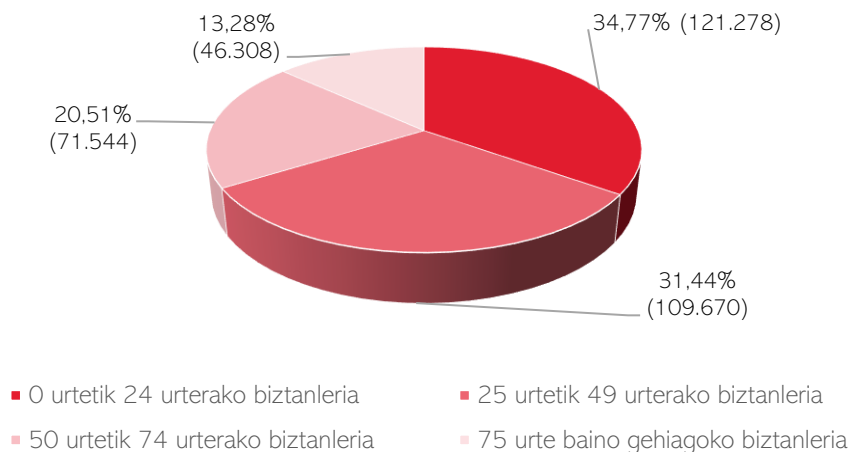
³ Iturria: Bilboko biztanleria osoaren urteko tamainaren adierazlea; Bilbo Behatokia.

⁴ Iturria: EINE: Urtarrilaren 1eko udal-errolaren berrikuspenetik lortutako biztanleriaren zifra ofizialak probintzien arabera (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2852>)

⁵ Geuk egina, urtarrilaren 1eko udal-errolatik lortutako autonomia-erkidegoen araberako biztanleria-zifra ofizialen datuetatik abiatuta (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2853> & L = 0) 1 de Enero (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2853&L=0>)

Bizkaiko biztanleriaren adinari dagokionez, eragin garrantzitsua ikusten da azken hamarkadan; izan ere, 25 eta 49 urte arteko tarteak biztanle gehien zituen tarteak izateari utzi dio, eta 50 eta 74 urte arteko tarteak da orain biztanle gehien dituenak; izan ere, eta tarte hori 121.278 pertsonak osatzen dute gaur egun.

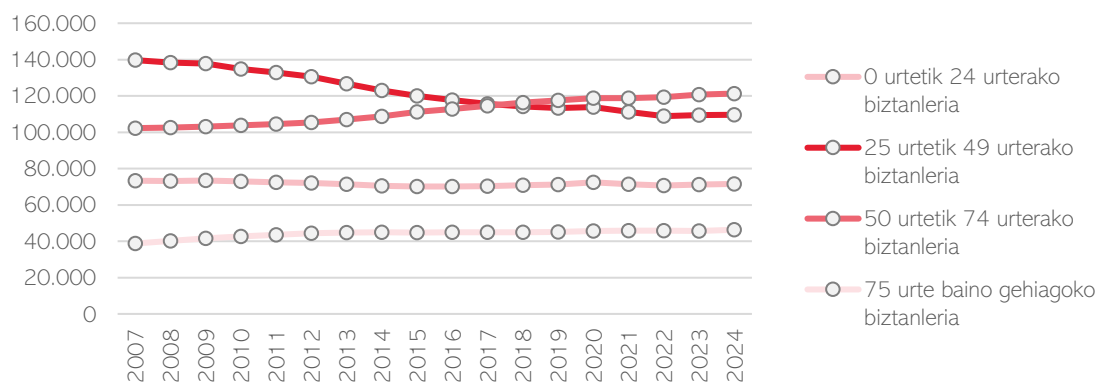
Bilboko biztanleriaren banaketa adin-teartearen arabera, 2024



4. irudia. Bilboko biztanleriaren banaketa adin-tartearen arabera, 2024.
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina.

Datu horren Espainian biztanleriaren zahartzeari buruz behatutako joera orokorra jarraitzen du. Nazio mailan, hamarkadaren hasierako tarte nagusiak gutxi gorabehera 6 milioi pertsona gehiago zituen 50etik 74ra bitarteko tarteak baino, eta, gaur egun, alde hori milioi bat pertsona ingurura murriztu da. Egoera horrek herrialdearen bilakaerari buruzko kezka handienetako bat islatzen du, Espainiako ekoizpen- eta lan-ahalmenean dituen inplikazioengatik eta eragin ahal duen ziurgabetasunagatik (pentsioetan eta gizarte segurantzaren gastua handitu ahal izatea, belaunaldien artean dagoeneko existitzen den arrakala handitzea, lan politiketan aldaketak gertatzea, etab.). 5. irudian ikus daitekeen moduan, joera hori are agerikoagoa da Bilbon, 50 eta 74 urte arteko biztanleriak 25 eta 49 urte artekoa gainditu duelako.

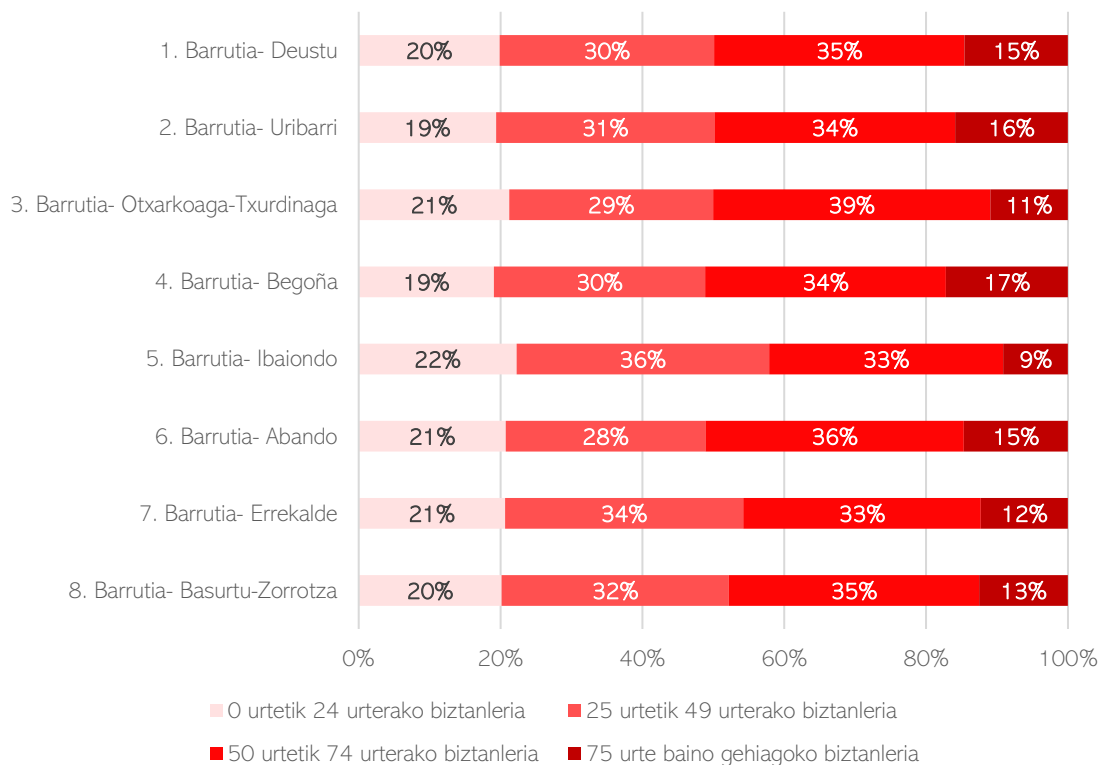
Bilboko biztanleriaren bilakaera adin-tartearen arabera (2007-2024)



5. irudia: Bilboko biztanleriaren bilakaera adin-tartearen arabera (2007-2024).
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina.

Barrutien adin-tarteen banaketari dagokionez, honako irudi honek grafikoki islatzen du banaketa hori ehunekotan:

Biztanleriaren banaketa, adin tartearen eta barrutiaren arabera (2024)

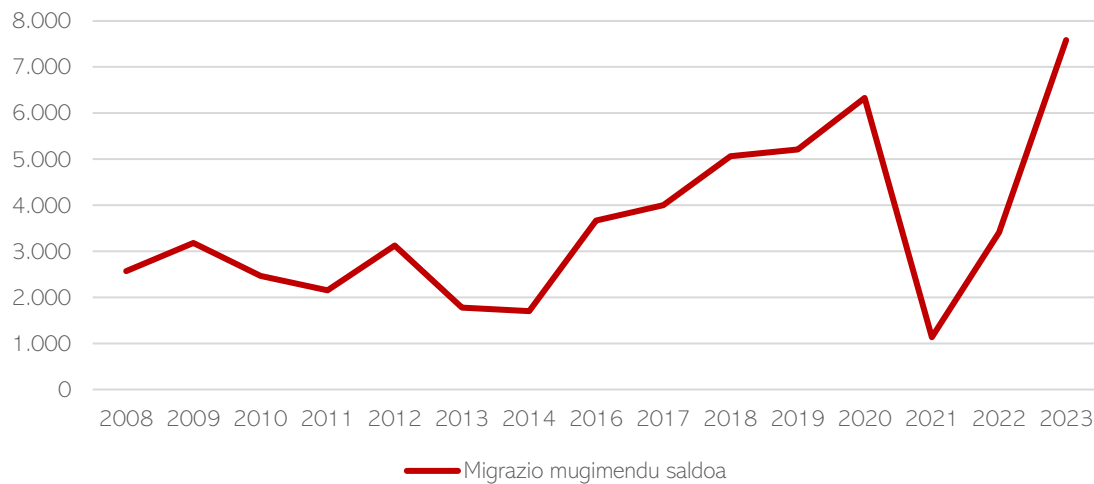


6. irudia: Biztanleriaren banaketa, adin tartearen eta barrutiaren arabera (2024)
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina.

Islatutako datuak ikusita, banaketa oso antzekoa da udalerriko barruti guztietan. Hala ere, 5. barrutia, Ibaiondo, biztanleria-tarte gazteenekoa da eta adin-tarte zaharrenak presentziarik txikiena du bertan. Bestalde, 4. barrutia, Begoña, argi eta garbi zahartuena da; izan ere, adin nagusieneko tarteak ia tarte gazteenak besteko presentzia du.

Bilboko etxebizitza-merkatuaren presioa ulertzen laguntzen duen beste datu esanguratsu bat pertsona migratzaileen harrera da. Aztertutako aldiko (2008-2023) migrazio saldoa beti positiboa izan da, eta, horrenbestez, Bilbora biztanle berri gehiago heltzen dira Bilbotik alde egiten duten biztanleak baino. Datu hori bereziki esanguratsua da; izan ere, Bilboko biztanleria urtero hazten da, eta udalerriko etxebizitza-eskaria ere handitu egiten da.

Migrazio-mugimendua Bilbon (2008-2023)



7. irudia: Bilboko migrazio saldoaren (immigrante-emigranteak) bilakaera (2008-2023).
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egin

Migrazio saldoa Bilbon jasotako pertsonen eta udalerria uzten duten pertsonen arteko kenketaren emaitza da. Aztertutako aldian, migrazio saldoa beti izan da positiboa, eta horrek esan nahi du biztanleria hazi dela. Datu hori, pandemia urteetan izan ezik, non modu nabarmenean murriztu zen (saldo positiboa izan arren), azken urteetan hazi da, bereziki 2023an, non aztertutako serieko migrazio saldorik altuena egon den, 7.585 egoiliar berriren harrera garbia egin baita.

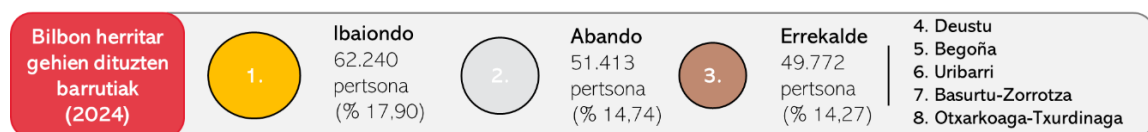
Migrazio datuak sakon aztertzen badira, bereziki interesgarria da emantzipazio adinean dauden pertsonen mugimenduen joera aztertzea, hau da, 18 eta 35 urte arteko gazteen mugimenduak. Honako taula honetan ikus daitezke adin-tarte horretako pertsonen gehien emigratzen duten destinoak, udalerriko barrutietan sailkatuta:

3. taula. Pertsona gazteen (18-35 urte), barrutiaren eta destinoetan sailkatuta.
Iturria: Geuk egina udal-eroldako datuetatik abiatuta

	Bizkaia	Euskadi	Espainia	Atzerria	Guztira
1. barrutia. Deustu	412	53	199	44	708
2. barrutia. Uribarri	267	28	176	27	498
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	209	17	76	20	322
4. barrutia. Begoña	350	35	144	38	567
5. barrutia. Ibaiondo	520	79	310	72	981
6. barrutia. Abando	284	53	247	45	629
7. barrutia. Errekalde	422	51	236	47	756
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	274	28	137	19	458

Datuetan ikus daitekeenez, biztanle mugimendu horietatik, gehienak Bizkaiko beste udalerrri batzuetarantz egiten dira, migrazio-mugimendu horien % 56, hain zuzen. Datu hori etxebizitzaren merkatuko joera gisa identifika daiteke, non emantzipatzeko adina duten gazteek Bilbotik lurraldeko beste udalerrri batzuetara joatea aukeratzen duten, egungo merkatuaren egoera ikusita.

Bilboko barrutien arteko herritarren egungo banaketa nahiko orekatuta dago; izan ere, ez dago biztanleen arteko alde handirik barruti batetik bestera. 2024an, biztanle gehien eta gutxien dituzten barrutien arteko biztanleria-aldea % 10koa da soilik, eta alde hori aurreko urteetan egon denaren antzekoa da. Ibaiondo da 2024an herritar gehien dituen barrutia (62.420 pertsona), eta Abando da bigarrena. Kontrako egoeran, Otxarkoaga-Txurdinaga da udalerrriko biztanle gutxieneko barrutia (25.303 pertsona). Lurraldea zatitzen badugu, Bilbo ipar-ekialdeko ingurua da biztanleria-kontzentrazio txikienekoa (Otxarkoaga-Txurdinaga, Uribarri eta Begoña), hego-ekialdeko eta erdiguneko eremuarekin alderatuta (Abando, Errekalde eta Ibaiondo), non biztanleriaren kopururik handiena bizi dena (guztizkoaren ia % 50).



Barrutien biztanleen bilakaerari dagokionez, honako taula honek udalerrriko zortzi barrutietako bakoitzean erregistratutako aldaketak islatzen ditu:

4. taula. Guztizko biztanleriaren bilakaera, barrutien arabera, 2019-2023 eta aldaketa-ehunekoa.
Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik abiatuta.

	2019	2024	Aldiaren bariazioa
1. barrutia. Deustu	49.193	49.549	% 0,7
2. barrutia. Uribarri	36.147	35.942	-% 0,6
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	25.706	25.303	-% 1,6
4. barrutia. Begoña	40.563	41.083	% 1,3
5. barrutia. Ibaiondo	62.619	62.420	-% 0,3
6. barrutia. Abando	51.507	51.413	-% 0,2
7. barrutia. Errekalde	48.799	49.772	% 2,0
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	32.549	33.318	% 2,4

Datu horien arabera, aldi horretan presio handiena pairatu duten barrutiak Errekalde eta Basurtu-Zorrotza izan dira, biztanleria % 2 baino gehiago handitu baita 2019tik. Aitzitik, Otxarkoaga-Txurdinaga da aldi horretan biztanleria-beherakada handiena izan duen barrutia, egungo biztanleria 2019an erregistratutakoa baino % 1,6 txikiagoa baita. Gainera, aurretik adierazi bezala, barruti hori da udalerrian biztanle gutxien dituen.

Auzoen araberako analisiari dagokionez, herritarren beherakada argia duten eremuak detektatu dira eta beste batzuk, ostera, biztanleria-igoera handia izan dute. Honako taula honek 2019-2024 aldiko datuak laburbiltzen ditu:

5. taula. Biztanleria-bilakaera (2019-2024) eta aldiaren aldaketa, auzoaren arabera.
Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik abiatuta.

	2019	2024	Biztanleria aldaketa (2019-2024)		2019	2024	Biztanleria aldaketa (2019- 2024)
1. barrutia. Deustu				5. barrutia. Ibaiondo			
Arangoiti	4.225	4.000	-% 5,33	Atxuri	5.692	5.734	% 0,74
Elorrieta	1.312	1.260	-% 3,96	Bilbo Zaharra	4.062	4.097	% 0,86
Ibarrekolanda	10.295	10.539	% 2,37	Alde Zaharra	7.393	7.276	-% 1,58
Erribera	403	393	-% 2,48	Iturralde	5.899	5.785	-% 1,93
San Inazio	12.535	12.958	% 3,37	La Peña	7.329	7.340	% 0,15
Deustuko San Pedro	20.338	20.036	-% 1,48	Miribilla	8.976	9.045	% 0,77
2. barrutia. Uribarri				San Adrián	5.614	5.395	-% 3,90
Arabella	1.658	1.723	% 3,92	San Francisco	6.863	6.810	-% 0,77
Castaños	5.689	5.535	-% 2,71	Solokoetxe	5.339	5.185	-% 2,88
Lorategi Hiri	624	586	-% 6,09	Zabala	5.196	5.490	% 5,66
Matiko	5.213	5.195	-% 0,35	6. barrutia. Abando			
Uribarri	12.848	12.854	% 0,05	Abando	24.189	24.220	% 0,13
Zurbaran	9.763	9.685	-% 0,80	Indautxu	27.318	27.193	-% 0,46
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga				7. barrutia. Errekalde			
Otxarkoaga	10.064	10.293	% 2,28	Amezola	12.532	12.107	-% 3,39
Txurdinaga	15.552	14.922	-% 4,05	Iralabari	12.218	12.339	% 0,99
4. barrutia. Begoña				Iturrigorri- Peñascal	1.786	1.133	-% 36,56
Begoña	4.765	4.533	-% 4,87	Larraskitu	3.039	3.246	% 6,81
Bolueta	4.399	5.684	% 29,21	Errekaldeberri	16.698	17.601	% 5,41
Santutxu	31.399	30.866	-% 1,70	8. barrutia. Basurtu-Zorrotza			
				Altamira	1.700	1.830	% 7,65
				Basurtu	14.460	14.805	% 2,39
				Masustegi-Monte Caramelo	4.046	4.029	-% 0,42
				Olabeaga	1.207	1.339	% 10,94
				Zorrotza	10.946	11.094	% 1,35

Taulan azaldutako datuak aztertuta, 2019. eta 2024. urteen artean aldaketa handiak izan dituzten hainbat auzo ikusten dira. Biztanleriaren hazkundeari dagokionez, Bolueta auzoa nabarmentzen da, non biztanleriak % 30 inguru egin duen gora aldi horretarako. Bere biztanleria nabarmen handitu duen beste auzo bat Olabeaga da, % 10etik gorako igoerarekin. Kontrako egoeran dago Iturrigorri-Peñascal auzoa, Errekaldeko barrutian, zeinaren biztanleria heren bat baino gehiago jaitzen den aldi horretan.

Barrutien biztanleria-dentsitateari dagokion, honako taula honek zortzi barrutietako bakoitzaren biztanleriaren datuak islatzen ditu km²-ko

6. taula. Barrutien biztanleria-dentsitatea (biztanleak/km²), 2024. urtea.
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina

1. barrutia. Deustu	9.945,30
2. barrutia. Uribarri	8.511,90
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	6.466
4. barrutia. Begoña	23.270,60
5. barrutia. Ibaiondo	6.508,20
6. barrutia. Abando	24.052,60
7. barrutia. Errekalde	7.187
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	4.688

2024an, biztanleria-dentsitate handieneko barrutiak Abando eta Begoña izan dira; izan ere, biek 20.000 biztanle baino gehiago dituzte km²-ko. Bestalde, Basurtu-Zorrotza, Ibaiondo eta Otxarkoaga-Txurdinaga barrutiak dira biztanle gutxien dituztenak, eta, bereziki, 8. barrutia. Datu hori udalerriko barrutien arteko aldea islatzeko oso esanguratsua da.

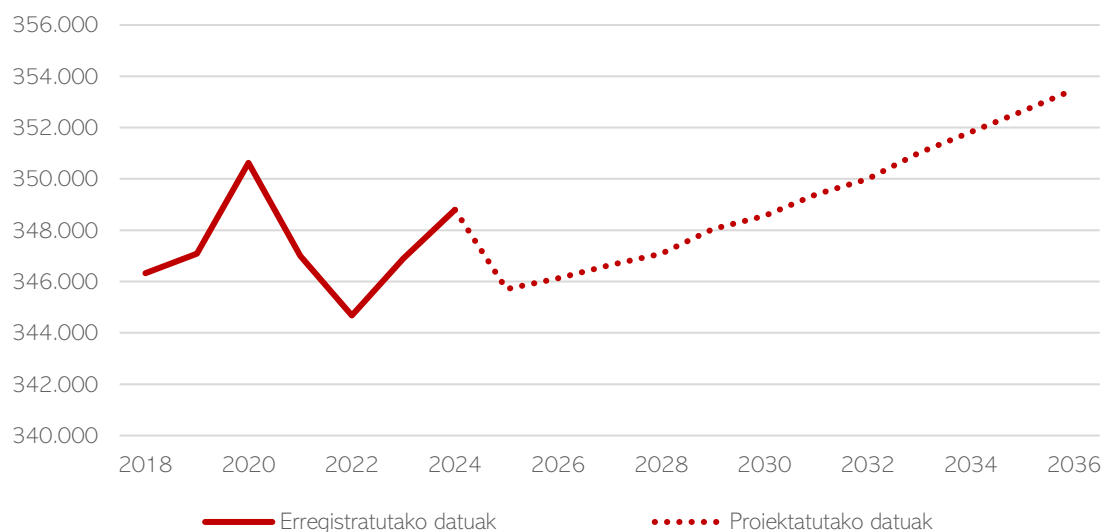
3.2.1 Biztanleria-proiektzioak

Etxebizitzarekin lotutako etorkizuneko beharra zehaztu ahal izateko, beharrezkotzat jotzen da biztanleria-proiektzioak egitea epe ertainera. Proiektzioak datu zehatzak izan ez arren, balioagarriak dira guztizko biztanleriaren bilakaera joerak aurreikusi eta horren arabera jarduteko. Analisi honetarako, aintzat hartu dira udalerriaz gaindiko zenbait erakundek egindako biztanleria-proiektzioak, hala nola EINEk eta Eustatek egindakoak. Horien arabera, EINEk eta Eustatek autonomia-erkidego mailan eta probintzia mailan egindako proiektzio demografikoek agerian uzten dute hazkunde demografikoa jarraitua izango dela hurrengo hamarkadan, baina ez oso handia.

Udalerriko proiektzio demografikoak kalkulatzeko, autonomia-erkidegoan eta lurraldean egiten diren proiektzioak⁶ hartzen dira abiapuntu gisa. Datu horien arabera, 2036an EAEko biztanleria 2.277.700 pertsonakoa izango da eta Bizkaikoa bereziki 1.168.500 biztanletik hurbil egongo da. EINEk lurraldearentzat egindako proiektzio horiek abiapuntu gisa hartuta, Bilboko udalerrirako erakunde horrek espero duen urte arteko hazkundearen ehuneko bera aplikatzen da. Hala ere, udalerririk Bizkaiko gainerako lurraldeetatik etorritako balizko migrazio-fluxuarekiko aldaketa bat gehitzen da. Honako grafiko honek biztanleriaren bilakaeraren historikoa eta bi irizpide horiek elkartuta egindako proiektzioa erakusten du:

⁶ Iturria: (<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2905>, 2024ko uztailaren 1ean). Oharra: Behin-behineko emaitzak, eta errolda berri bat dagoenean behin betiko bihurtzen dira, normalean abenduaren.

Bilborako biztanleria-proiekzioa



8. irudia: Bilboko biztanleriaren bilakaera (2018-2024) eta egindako proiektzioak (2025-2036).
Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik eta ElNek Bizkairako egindako proiektzio zenbatetsietatik abiatuta.

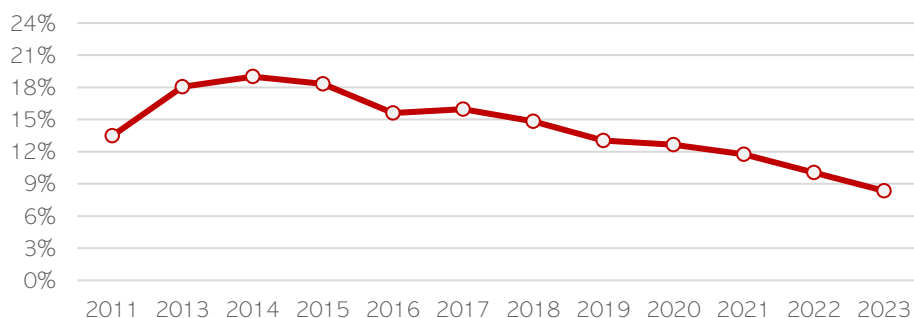
Proiektzio horien arabera, Bilboko biztanleriaren hazkundera jarraitua izango da epe ertainera, 2030ean 350.000 biztanleko zifra gaitutuko baitu; hala ere, estatistika erakundeok ez dute hamarkada honetan leherketa demografiko handirik aurreikusten.

3.3 Bilboko Analisi Sozioekonomikoa

Bilbon bizi diren pertsonen egoera sozioekonomikoa faktore garrantzitsua da gaur egungo etxebizitza-eskuragarritasunaren egoera aztertu ahal izateko. Udalari osoaren mailako datuetatik ondorioztatu ahal da familia-mailako datuak hobetuko direla, eta joera hori ikusi ahal da adierazleen bitartez, hala nola langabezia- edo jarduera-tasak edo batez besteko errentaren bilakaera.

Udalerrian bizi diren pertsonen laneratze-datuei dagokienez, adierazle horrek nabarmen egin du gora azken bost urteetan. Honako grafiko honen Bilboko langabezia-tasaren bilakaera islatzen du:

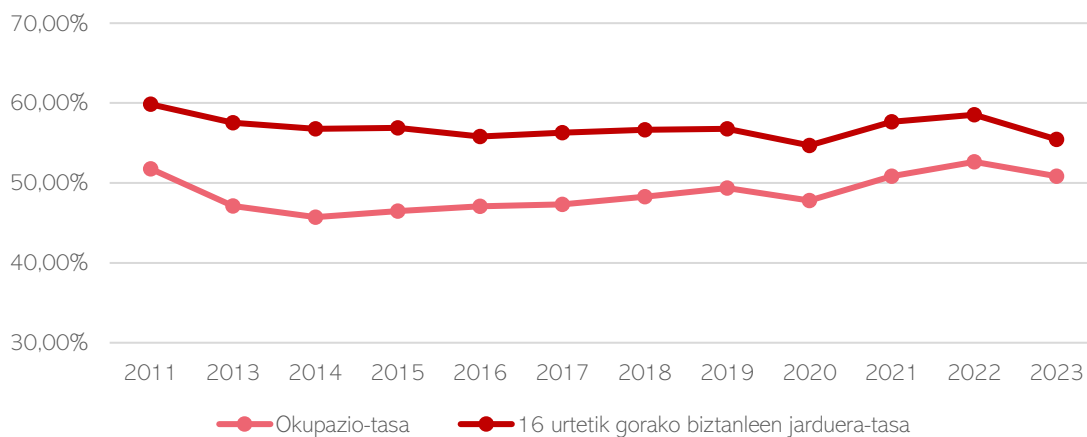
Langabezia-tasaren bilakaera Bilbon, 2011-2023



9. irudia: Udalerriko langabezia-tasaren bilakaera (2011-2023).
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina

Bilakaera-datuak ikusita, joera argi eta garbi beherakorra da. 2010eko hamarkada hasierako atzeraldi ekonomikoan izandako langabeziaren igoeratik aurrera, datu hori modu jarraian murrizten joan da, 2023an erregistratutako egungo langabezia tasara (% 8,35) heldu arte. Joera hori Euskal Autonomia Erkidego osoan gertatzen da; izan ere, EAEko tasa osoa Bilbokoa baino pixka bat txikiagoa da (% 7,8). Bilboko langabezia-tasa Bizkaikoa baino pixka bat txikiagoa da, Bilbon 2023rako zegoena baino pixka bat gorago baitago (% 8,7)⁷. Herritarren jarduera- eta lan-datuak dagokionez, honako grafiko honek bi adierazleen bilakaera islatzen du:

Okupazio- eta jarduera-tasen bilakaera, 2011-2023 aldia



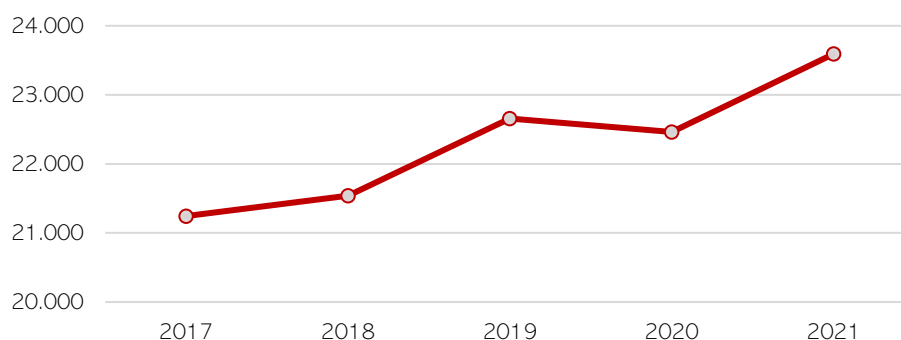
10. irudia: Lan egiteko adinean dauden (16 urtetik gorakoak) Okupazio- eta jarduera-tasen bilakaera.
Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina

Bi bilakaeretatik abiatuta, ikus daiteke bi tasak modu koordinatuan mugitzen direla; izan ere, jarduera-tasak biztanleria osoarekin alderatuta lan egiteko prest dauden pertsonen (16 urtetik gorako pertsonak egiten diren erreferentzia, eta enplegu-tasak, aldiz, enplegua erregistratuta duten pertsonen). Langabezia-tasak bezalaxe, okupazio-tasak nabarmen egin zuen behera 2010eko hamarkadaren hasierako krisi ekonomikoan, eta 2017tik aurrera egonkortu zen. Lurraldeko datuekin alderatuta, 2023ko datuak ia antzekoak dira Bizkaian guztira erregistratutakoekin. EAEko guztizkoari dagokionez, Bilbon erregistratutako indizeak pixka bat txikiagoak dira Euskadin erregistratutakoekin alderatuta.

Batez besteko errenta-mailari dagokionez, jarraian ikus daitekeen grafikoak Bilboko biztanleek batez beste jasotzen dutenaren bilakaera ageri da, 2021. urtera arte. Hori da Eustatek erabilitako aldia azterketa hau egiteko:

⁷ EUSTATetik lortutako datuak.

Batez besteko errenta pertsonala, 2017-2021



11. irudia: Bilboko biztanleen urteko batez besteko errentaren bilakaera.
Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik abiatuta.

Aztertutako aldiko bilakaera argi eta garbi positiboa da, 2020an izandako atzeraldi txikia izan ezik, Covid-19aren ondorioz ezarritako osasun-larrialdiaren eta horren ondoriozko atzeraldi ekonomikoaren eraginez. Datuak ikusita, Bilboko biztanleen erosteko ahalmenak gora egin du % 11n 2017ko mailarekin alderatuz.

Dena den, udalerria osatzen duten barrutien eta auzoen egoera ekonomikoak ez dira batere parekoak. Honako taula honetan ikus daitezke udalerria osatzen duten auzoen errenta-mailak:

7. taula. Pertsonako batez besteko errenta, 2021. urtea, auzoka.
Iturria: geuk egina Bilbo Behatokiaren datuekin.

	2021		2021
1. barrutia. Deustu		5. barrutia. Ibaiondo	
Arangoiti	15.864	Atxuri	18.889
Elorrieta	⁸	Bilbo Zaharra	17.590
Ibarrekolanda	23.667	Alde Zaharra	26.461
Erribera	19.212	Iturralde	21.267
San Inazio	20.906	La Peña	16.740
Deustuko San Pedro	26.222	Miribilla	29.609
2. barrutia. Uribarri		San Adrián	19.769
Arabella	14.945	San Francisco	15.542
Castaños	30.646	Solokoetxe	20.228
Ciudad Jardín	24.992	Zabala	15.814
Matiko	20.623	6. barrutia. Abando	
Uribarri	18.419	Abando	42.546
Zurbaran	20.241	Indautxu	38.097
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga		7. barrutia. Errekalde	
Otxarkoaga	13.086	Amezola	24.409
Txurdinaga	21.416	Iralabarri	20.264
4. barrutia. Begoña		Iturrigorri-Peñasca	12.470
Begoña	24.125	Larraskitu	18.289
Bolueta	17.570	Errekaldeberri	18.012
Santutxu	18.753	Uretamendi	13.272
		8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	
		Altamira	15.024
		Basurtu	26.855
		Masustegi-Monte Caramelo	20.420
		Olabeaga	19.975
		Zorrotza	16.701

Taulako datuetan ikus daitekeenez, alde handiak daude Bilboko auzoen artean jasotako batez besteko errentan. 6. barrutiko auzoak (Abando eta Indautxu) dira udalerriko per capita errenta handiena duten bi auzoak, eta zerrendako hurrengoetik alde handia dute: Castaños auzoa (2. barrutia) eta Miribilla auzoa (5. barrutia). Gainera, bereziki nabarmentzekoa da barrutietako barne aldea. Jarraian dagoen taulan ikus daitezke barruti bakoitzeko errenta-datuen barne desbideratzea eta per capita errenta handiena eta txikiena duten auzoen kalkulaturako aldea, barruti bakoitzerako:

⁸ Datu hori ez dago eskuragarri datu-iturrietan.

8. taula. Barruti bakoitzeko auzoen errenta-datuen barne desbideratzea eta per capita errenta handiena eta txikiena duten auzoen arteko aldea

Iturria: Bilbo Behatokiaren datuetatik abiatuta geuk egina (2021).

	Barne desbideratzea	Errenta handienaren eta txikienaren arteko aldea
1. barrutia. Deustu	3.994	10.358
2. barrutia. Uribarri	5.487	15.701
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	5.890	8.330
4. barrutia. Begoña	3.493	6.555
5. barrutia. Ibaiondo	4.601	14.067
6. barrutia. Abando	3.146	4.449
7. barrutia. Errekalde	4.448	11.939
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	4.544	11.831

Datuen barne desbideratzea kalkulatuta, ikusi da 3. barrutia (Otxarkoaga-Txurdinaga) dela bere auzoen arteko errenta alde handiena duena, eta, bigarren 2. barrutia (Uribarri) da. Barrutiko errenta handiena eta txikiena duten auzoen arteko aldeari dagokionez, alderik handiena 2. barrutian (Uribarri) dago, eta, ondoren, 5. barrutian (Ibaiondo). Barne-desberdintasun txikieneko barrutia 6. barrutia (Abando) da, eta, jarraian, 4. barrutia (Begoña).

Batez besteko familia-errenta erabilgarriari da etxebizitza-merkatuko eremu tentsionatu izendatzeko Etxebizitzarako Eskubidearen Legeak zehaztutako I. irizpidea neurtzeko erreferentzia-indizea. Halaber, datuak oso antzekoak izango lirateke batez besteko errenta pertsonalerako azaldutakoekin. Kasu honetan, etxean eskuragarri dagoen errenta da. Eskuragarri dagoen azken errenta da zehaztutako erreferentzia-aldian etxeko kideek jaso duten guztizko errenta, errentaren gaineko zerga, ondarearen gaineko zerga eta gizarte segurantzako kotizazioak kenduta eta jasotako transferentziak aintzat hartuta. Errenta hori pareko kontsumo-unitatearen bidez kalkulatu da. Irizpide horretan aintzat hartzen dira familia-tamaina motak. Jarraian ikus daitekeen taulan batez besteko familia-errenta erabilgarriaren datuak deskribatzen dira, 2017ko eta 2022ko egoerak alderatuz, auzo bakoitzaren hazkunde-ehunekoa zehaztuz:

9 taula. Batez besteko familia-errenta erabilgarria. 2017-2021 bilakaera, auzoka.
Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik abiatuta.

		2017	2021	Hazkundera (2017-2021)
1. barrutia. Deustu	Arangoiti	26.697	27.993	% 4,85
	Ibarrekolanda	36.631	39.998	% 9,19
	Erribera	27.570	29.849	% 8,27
	San Inazio	32.256	35.891	% 11,27
	Deustuko San Pedro	39.719	42.754	% 7,64
2. barrutia. Uribarri	Arabella	24.588	26.186	% 6,50
	Castaños	46.531	48.734	% 4,73
	Ciudad Jardín	39.823	42.367	% 6,39
	Matiko	31.014	33.349	% 7,53
	Uribarri	28.104	30.795	% 9,58
	Zurbaran	31.545	33.861	% 7,34
3. barrutia. Otxarkoaga- Txurdinaga	Otxarkoaga	20.559	22.783	% 10,82
	Txurdinaga	35.924	38.604	% 7,46
4. barrutia. Begoña	Begoña	38.772	40.425	% 4,26
	Bolueta	26.272	29.461	% 12,14
	Santutxu	28.362	31.031	% 9,41
5. barrutia. Ibaiondo	Atxuri	26.913	30.463	% 13,19
	Bilbo Zaharra	24.287	27.513	% 13,28
	Alde Zaharra	37.109	40.154	% 8,21
	Iturralde	32.523	35.016	% 7,67
	La Peña	26.869	29.536	% 9,93
	Miribilla	40.152	45.688	% 13,79
	San Adrián	31.909	35.027	% 9,77
	San Francisco	24.853	27.948	% 12,45
	Solokoetxe	31.741	34.374	% 8,30
	Zabala	24.992	27.984	% 11,97
6. barrutia. Abando	Abando	56.507	64.653	% 14,42
	Indautxu	56.336	59.165	% 5,02
7. barrutia. Errekalde	Amezola	37.059	40.683	% 9,78
	Iralabarri	32.108	34.256	% 6,69
	Iturrigorri-Peñasal	20.316	22.476	% 10,63
	Larraskitu	26.344	31.163	% 18,29
	Errekaldeberri	28.350	31.940	% 12,66
	Uretamendi	20.935	23.137	% 10,52
8. barrutia. Basurtu- Zorrotza	Altamira	23.777	26.623	% 11,97
	Basurtu	39.199	42.689	% 8,90
	Masustegi-Monte Caramelo	33.400	36.406	% 9,00
	Olabeaga	26.403	31.296	% 18,53
	Zorrotza	27.398	29.678	% 8,32

Udalerriko osoko datuak begiratzuz, Bilbon batez besteko familia-errenta erabilgarriaren hazkundera % 9,36koa izan zen batez bestean aztertuko aldian, eta igoera esanguratsua izan duten auzoak daude, hala nola Olabeaga eta Larraskitu.

3.4 Testuinguru sozioekonomikoaren eta demografikoaren funtsezko ondorioak

Atal honetan azaldutako dinamika soziodemografikoak aztertuta, honako ondorio hauek atera daitezke:

- Bilbo udalerriak biztanleria egonkorra mantendu du azken hamarkadan, eta 348.800 biztanle izan ditu 2024an.
- Biztanleria, estatuko gainerako tokietan bezalaxe, nabarmen zahartu da.
- Biztanle gazteak (18 eta 35 urte artekoak) Bilbotik joaten dira, eta gehienak Bizkaiko beste udalerri batzuetara.
- Etorkizunerako proiektzio demografikoek herritarren jarraitasun-agertokia egongo dela pentsarazten dute, etengabeko hazkunde jarraituarekin, eta aurreikusten da 2036an 353.000 biztanle egongo direla.
- Langabezia-tasak nabarmen egin du behera azken hamarkadan, % 8,35koa izan da 2023an.
- Eskuragarri dagoen familia pertsonalari dagokionez, gora egin du nabarmen, jasota batez besteko errenta 23.592 €-ra heldu arte 2021ean (datuak dituen azken urtea).
- Batez besteko errentaren banaketa desorekatua da udalerriko auzoen eta barrutien artean. 6. barrutia (Abando) da errentarik altuena da barruti guztien artean, eta batez besteko errentarik txikiena duena 3. barrutia (Otxarkoaga-Txurdinaga) da.

4. BILBOKO ETXEBIZITZEN PANORAMIKA

4.1. Bilboko etxebizitza-merkatuaren analisia eta bilakaera

Bilboko etxebizitza-merkatua osorik ulertu eta aztertzeko, egungo egoerari eta etxebizitzaren salerosketa-merkatuaren eta alokairu-merkatuaren bilakaerari buruzko ikerketa batean oinarritu da azterlana. Aurretiazko agertoki batetik abiatu da eta horren gainean kontsumitzaile potentzialen artean dagoen eskaeraren eta beharraren testuingurua ezartzea bilatzen da, bilatzen diren baldintzak zeintzuk diren ulertuta.

4.1.1. Etxebizitza-beharren eta -eskariaren analisia

Analisiaren abiapuntu gisa, etxebizitzaren egoera ekonomikoa karakterizatu ostean, Bilbon bizi diren pertsonen etxebizitza-beharrak aztertu dira, udalerriko etxebizitza-eskaera aztertzeko xedez. Ikerketa hori Alokabideren eta Etxebideren datuen bidez egindako alokairu- eta erosketa-eskaeren kopuruari dagozkien datuetan oinarritu da. Etxebizitza-publikoko eskaera hori karakterizatzeko, datuak honela xehakatzen dira: adina, generoa, bizikidetzaren unitatearen tamaina eta eskatzailearen errenta-maila.

2024ko hasieran, udalerrian etxebizitza publikoaren eskatzaileak ziren pertsona kopurua 27.215koa zen. Eskaera horren % 73,5 Bilbon erroldatutako pertsonena izan zen eta gainera % 26,5a udalerrian erroldatuta ez zeuden pertsonena. Eskaera motei dagokionez, erregistratutako lau eskaeratik hiru alokairu-erregimeneko etxebizitzak izan ziren (% 73,3), eta gainerako eskaeren xedea etxebizitza publikoak erostea izan zen. Kolektibo gazteari dagokionez (36 urtetik beherako pertsonak), eskera guztien % 24 adin horretako pertsonenak izan ziren.

Etxebizitza publikoaren eskaerari dagokionez, eskatzaile-profil ohikoena, 2023an egindako etxebizitza eskaeren kopurutan oinarrituta, honako hau da: bizikidetzaren unitate independente bateko kidea den emakumea, alokairu erregimeneko etxebizitzaren eskatzailea, 15.000 € eta 27.125 € arteko batez besteko diru-sarrerak dituen.

4.1.2. Bilboko salerosketa-merkatuaren analisia eta bilakaera

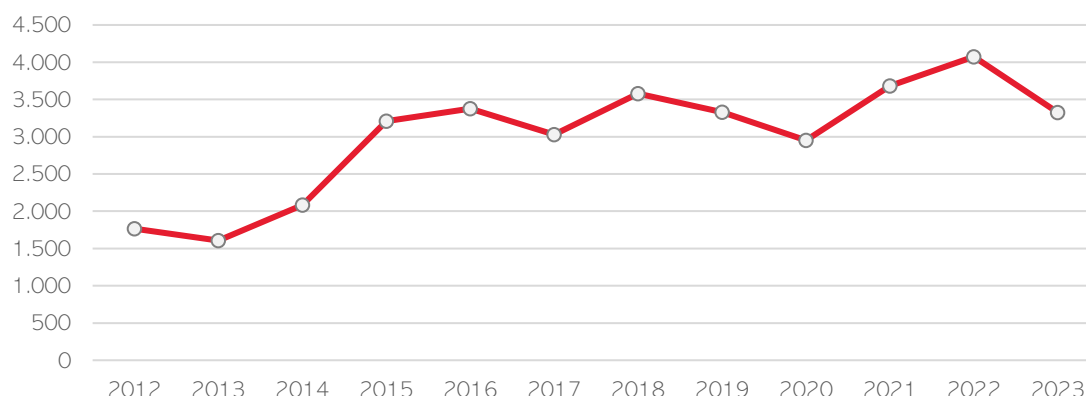
Bilboko etxebizitza-eskatzaile potentzialaren beharrak azaldu ondoren, eta Bilboko inguru eta auzo bakoitza eta horien etxebizitza-parkea deskribatuta, atal honetan etxebizitzaren salerosketa aztertuko da, funtsezko adierazleak oinarri hartuta, hala nola egindako salerosketa kopurua edo etxebizitzaren prezioak.

Salerosketa-eragiketak

Lortutako azken datuen arabera, 2024ko lehenengo lauhilekoan 844 salerosketa-eragiketa erregistratu dira Bilbon. Datu hori 2024 osora estrapolatuta, aurreikusita hiruhileko bakoitzean antzeko eragiketa kopurua itxiko dela, urte naturalean 3.300-3.400 eragiketa artean osatu beharko lirateke; datu hori oso antzekoa da aurreko urtean lortutako datuarekin (3.323).

Azken 12 urteetan zehar, osatutako eragiketa kopuruak bilakaera jarraitua izan du, 2019an eta 2020an izan ezik, non jaitsiera txiki bat egon zen Covid-19aren ondorioz egoeragatik eta lotuta ezegonkortasun ekonomikoagatik. Aztertutako denbora-tartean eragiketa gehien izan zituen urtea 2022a izan zen; izan ere, 4.000 etxebizitza-salerosketa gainditu ziren. Duela 10 urtetik 2023ra arte izandako hazkundea % 106,91koa da, 2010eko hamarkadaren hasieran 1.600-2.000 eragiketarik aldi horren amaieran 3.300-3.500 izatera igaro arte. 12. irudiak etxebizitzaren salerosketaren bilakaera hori modu grafikoan azaltzen du.

Etxebizitzaren salerosketen kopuruaren eboluzioa Bilbon



12. irudia Bilboko etxebizitza-salerosketa kopuruaren bilakaera (2012-2023).
Iturria: Guk egina Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailean oinarrituta.

Etxebizitza berrien eta etxebizitza erabilien salerosketa

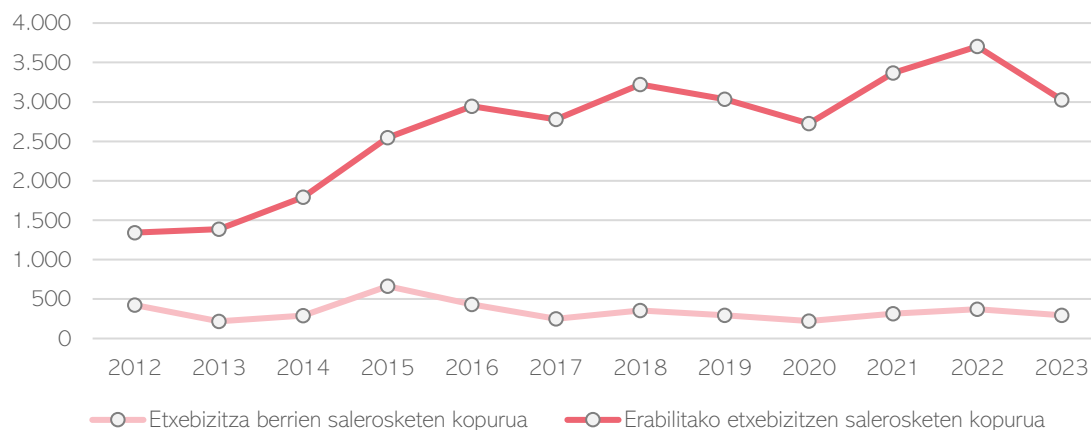
Azken hamarkadan erositako kopurua ezagutu ostean, atal honetan erosketa mota bakoitzeko eragiketa motak aztertzen dira: etxebizitza berria edo erabilia. Hori horrela, 808 eragiketarekin (% 95,73) etxebizitza berriaren erosketa nabarmentzen da, non 36 eragiketa egin diren (% 4,27) 2024an. Datu horien arabera eta urte naturala nola amai daitekeen aurreikusita, etxebizitza berrien salerosketa-kopurua 150etik hurbil koka liteke, eta atzerapen handia izango litzateke aurreko urteekin alderatuta. Etxebizitza erabiltetarako, zenbatespenaren arabera 3.200 eragiketa gutxi gorabehera geratzen dira, eta bi kasuetarako proiektzioa lortzeko lehenengo lauhilekoan lortutako benetako datua erabili da.

Etxebizitza motaren arabera azken hamarkadan egon den salerosketaren bilakaera aztertzen badugu, etxebizitza berriaren kasuan, hamarkadaren hasieran lehen gailurretako bat lortu zen, baina ondorengo hiru urteetan kurba nabarmen jaitsi zen, berriro gailur berria lortu arte. 2010eko hamarkadaren azken urteetan eta 2020ko hamarkadaren lehenengoan merkatua egonkor mantendu da 300-400 eragiketako tartean.

Etxebizitza erabilien merkatuari dagokionez, hazkundea modu esponentzialean gertatu zen, transakzioen % 118ko igoerara egon baitzen aztertutako seriearen hasierarekin alderatuta. Hori horrela, aldiaren hasieran 1.300 eragiketa erregistratzen ziren, 2015 eta 2017 artean 2.500-2.700 eragiketara igaro zen, 2010eko azken urteetan eta 2020ko hasieran 3.000 baino gehiagora iritsi arte (2020. urtea da salbuespena, eta horren arrazoi nagusia da Covid-19aren ondoriozko osasun-egoerak eragindako geldialdi ekonomikoa).

13. irudiak aurretik azaldutako joerak islatzen ditu, bilakaera-ikuspegia emanda 2012tik orain arte.

Bilboko etxebizitza-saleresketa kopuruaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera



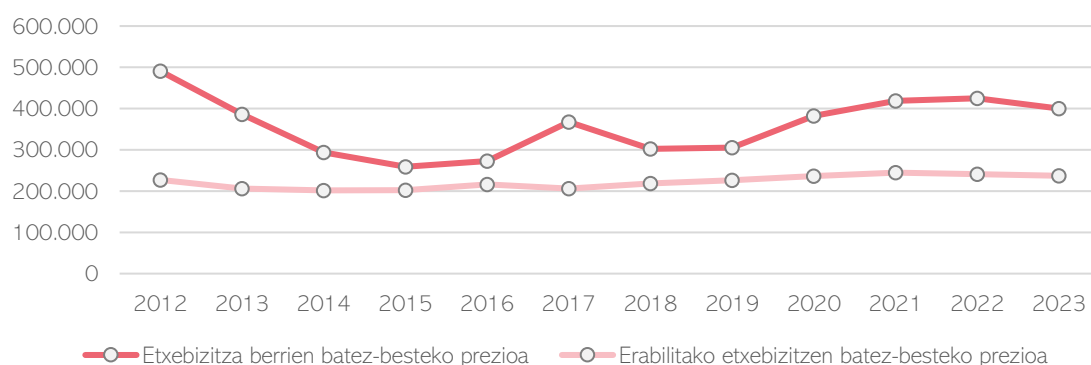
13. irudia: Bilboko etxebizitza-saleresketa kopuruaren bilakaera (2012-2023), etxebizitza motaren arabera
Iturria: Geuk egina Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailean oinarrituta

Salerosketaren batez besteko prezioa etxebizitza-motaren arabera

Etxebizitza berrien transakzioen batez besteko prezioa 489.400 €-koa da, 2024ko lehen lauhilekoan osatutako eragiketen arabera, eta erabilitako etxebizitzena 247.795 €-koa da.

Batez besteko prezioa bi kasuetan hazi egin da aztertutako aldian; beraz, erosle potentzialentzako prezio ekonomikoa handiagoa da, aintzat hartuta eskuragarri dagoen batez besteko errentaren faktorea eta hori ez dela modu proportzionalen hazi. Jarraian ikus daitezkeen irudiak Bilbo udalerriko etxebizitzaren salerosketa-merkatuaren prezioen bilakaera azaltzen du, bai etxebizitza erabiliena, bai etxebizitza berriena:

Etxebizitza motaren araberako salerosketa-transakzioen batez besteko prezioaren bilakaera Bilbon



14. irudia: Etxebizitza motaren araberako salerosketa-transakzioen batez besteko prezioaren bilakaera (2012-2023)
Bilbon.
Iturria: Geuk egina Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren datuetan oinarrituta.

Datuen arabera, etxebizitza berrien salerosketa merkatuaren eraginak hiru alditan bana daitezke: 2012-2015, non batez besteko prezioak etengabe egin zuen behera; 2015-2019, non batez

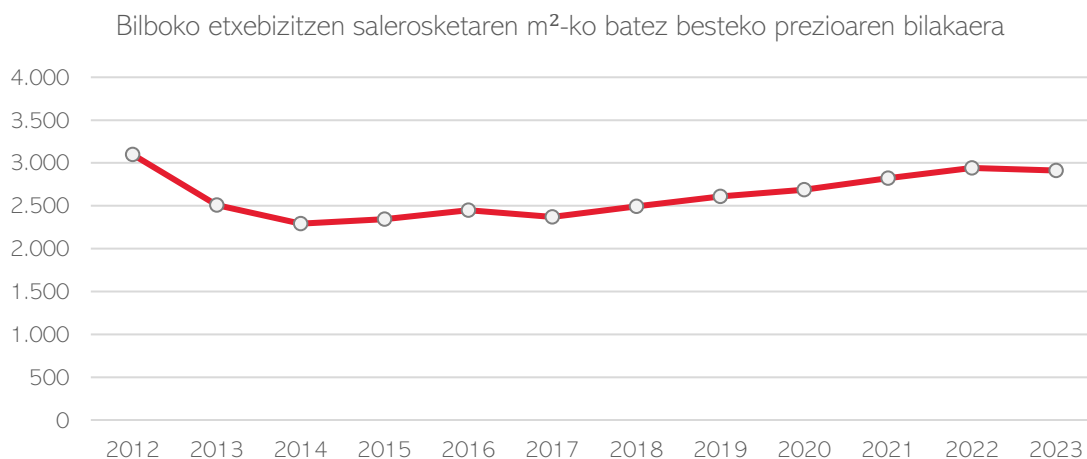
besteko prezioa egonkorragoa izan zen; eta 2019tik aurrera, non hazkunde handia egon den azken urtera arte (2023). Hala ere, batez besteko prezioak behera egin du aurreko urteko batez besteko prezioarekin alderatuta: - % 5,77ko jaitsiera. Aitzitik, tarte zabalagoaren konparatuz gero, ikusi da egungo batez besteko prezioak gora egin duela % 32,48 5 urtean eta % 54,47 aztertutako seriearen gutxieneko batez besteko prezioarekin alderatzen bada (2015ari dagokio, 258.983 €-rekin).

Etxebizitza erabilien salerosketa-merkatuan antzeko joera ikusten da, baina ez horren nabarmena. Kasu honetan, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 2020ko balioetara itzuli zen 2023an, bi urtez etengabe jaitsi ostean, non batez besteko prezioa % 3,14 jaitsi den. Irudia handitu eta egungo egoera orain dela 5 urtekoarekin alderatuz, batez besteko prezioa ia % 5 igoko da, 226.071 €-tik 236.998 €-ra (urte natural oso bateko —2023— batez besteko prezioaren azken datua). Azken 12 urteetako batez besteko prezioari dagokionez merkatuko gutxieneko prezioak bat datoz etxebizitza berrien merkatuari buruz lehen esandakoarekin: 2013-2015 aldian gertatu ziren, 201.727 €-koak izan ziren 2014an izan zen txikiena. Halaber, gaur egun % 22,83ko igoera izan du, serieko preziorik baxuenarekin alderatuz gero.

Salerosketa-eragiketetako etxebizitzaren batez besteko prezioa m²-ko

Etxebizitzaren metro karratuaren prezioari dagokionez, 2024ko 1. hiruilekoko m²-ko batez besteko prezioa 2.968,97 €/m²-koa izan da. Datu hori etxebizitza motaren arabera xehakutzen badugu, etxebizitza erabiliaren m²-ko batez besteko prezioa 2.912,76 €/m²-koa da, eta etxebizitza berriarena 4.297,32 €/m²-koa. Etxebizitza erabilien transakzio gehiago daudenez etxebizitza berrienak baino, azaltzen da m²-ko batez besteko prezioa hurbilago dagoela etxebizitza erabilien batez besteko prezioetik etxebizitza berrienetik baino.

Azken 5 urteetan, etxebizitzaren salerosketa-eragiketen m²-ko batez besteko prezioa 2.600 €/m² 2.900 €/m² artekoa izan da, eta hazkunde jarraitua izan du 2017tik 2022ra arte. Urte horretan azken hamarkadako gehieneko prezio historikoetara itzuli zen (3.000 €/m²-tik hurbil).



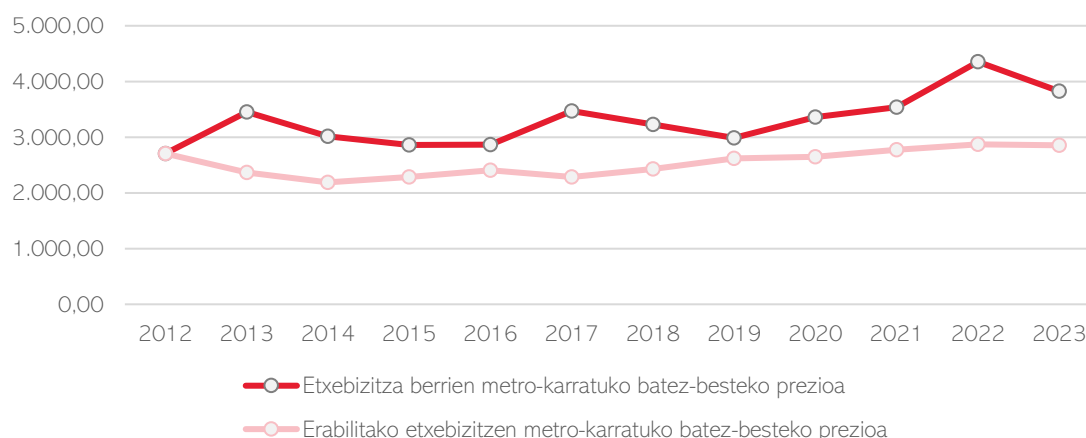
15. irudia: Salerosketa m²-ko batez besteko prezioaren bilakaera (2012-2023) Bilbon.
Iturria: Geuk eginga Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren datuetan oinarrituta.

Grafikoan ikus daiteke etxebizitza motaren (berria edo erabilia) araberako prezioaren antzeko joera izan duela m²-ko prezioak. Jarraian ikus daitezkeen grafikoan bi kurbak daude ikusgarri; bi merkatuen m²-ko prezioa adierazten dute, eta horri buruzko ondorioak atera daitezke.

Azken hamarkadan, m²-ko prezioak 3 gailur izan ditu zenbait alditan. Horietako lehenengoa 2013koa izan zen eta azkena eta m²-ak izan duen preziorik altuena 2022koa izan zen: 4.352,44 €/m².

Etxebizitza erabiliaren m²-ko batez besteko prezioa, ordea, egonkorrago mantendu da, eta hazkunde jarraitua izan du 2017tik. Aldi horretan, m²-ko batez besteko prezioa 700 € inguru igo da. Datuak dauden azken urtean hazkundera pixka bat murriztu zen, aurreko urtearekiko % 0,6 jaitsiera txikia egon baitzen.

M2-aren eta etxebizitza motaren arabera bilakaera (2012-2023) Bilbon



16. irudia. Etxebizitza motaren arabera m²-ko batez besteko prezioaren bilakaera (2012-2023) Bilbon.
Iturria: Guk egina Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren datuetan oinarrituta.

4.1.3. Bilboko alokairu-merkatuaren analisisa eta bilakaera

Atal honek etxebizitza-alokairuaren merkatuaren azterketa barne hartzen du, salerosketa-merkatuaren datuak osatuz. 2021ean, 21.618 etxebizitza zeuden alokairu-erregimenean, eta hori etxebizitza guztien % 14,62 da. Erantsitako taulan aurreko urteekin alderatzeko aukera ematen duten datuak daude, eta Bilboko alokairuko etxebizitzaren merkatuen izan duten eragina ezagutu ahal da.

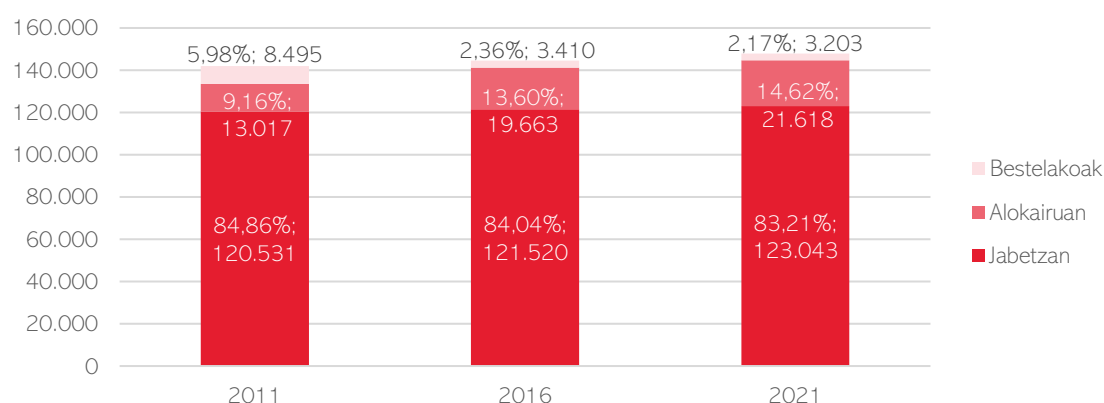
10. taula. Etxebizitza kopuruaren bilakaera, sarbide-erregimenaren arabera, Bilbon
Iturria: Eustat

	2011	2016	Aldaketa 2016-2011)	2021	Aldaketa 2016-2011)
Etxebizitzak guztira	142.043	144.593	% 1,80	147.864	% 4,10
Alokairuan	13.017	19.663	% 51,06	21.618	% 66,08

Alokairu-merkatuak igoera handia izan du; izan ere, erregimen horretan erregistratutako 13.017 etxebizitzetatik 21.618ra igaro baita; horrenbestez, etxebizitza-kopurua ia bikoiztu egin da hamarkada honetan.

Edukitze-erregimen ohikoena jabetza da, nazio-mailako eta nazioarteko espazio gehienekin bat eginez. Hala ere, azken 10 urteetan, jabetzak % 2 egin du behera alokairuaren alde. Azken hori % 5 baino gehiago hazi da aldi horretan. Beste edukitze-mota batzuk, hala nola kooperatiba edo kojabetza, ezohikoak dira eta denborak aurrera egin ahala pisua galdu dute; % 3 jaitsi dira azken hamarkadan. 17. irudiak Bilboko edukitze-erregimen bakoitzaren garrantziaren banaketa erakusten du eta horien bilakaera denboran.

Alokairuko etxebizitzaren garrantzi erlatiboaren bilakaera Bilbon, beste modalitate batzuekin alderatuz



17. irudia: Alokairuko etxebizitzaren garrantziaren bilakaera Bilbon
Iturria: Eustat

Bilboko 2023ko alokairu libreko kontratuen batez besteko errentari dagokionez, orokorrean 820,3 €-koa da, etxebizitza eta kontratu mota edozein dela ere. Taulan hileko batez besteko errenta-balioak aurkezten dira, etxebizitza eta kontratu motaren arabera. Tipologia ohikoena da ohiko etxebizitza kontratu menpeko etxebizitza kolektiboak dira.

11. taula. Hileko batez besteko errenta, etxebizitza motaren eta kontratuaren arabera Bilbon, 2023an.
Iturria: Eusko Jaurlaritzako fidantzen gordailua

Etxebizitza mota	Kontratu mota	Hileko batez besteko errenta
Guztira	Guztira, batez bestekoa kontratua edozein dela ere: 820,3 €	
	Ohiko etxebizitza	814,22 €
	Sasoiko etxebizitza	977,86 €
Kolektiboa	Guztira, batez bestekoa kontratua edozein dela ere: 820,6€	
	Ohiko etxebizitza	814,52 €
	Sasoiko etxebizitza	977,78 €
Familia bakarrekoak	Guztira, batez bestekoa kontratua edozein dela ere: 733,8€	
	Ohiko etxebizitza	722,47 €
	Sasoiko etxebizitza	-

Datu horien arabera, 3 agertokietan, guztizko batez bestekoa beti hurbiltzen da ohiko etxebizitzaren datura, kontratu-motarik ohikoena delako. Aldi baterako etxebizitza-kontratudun familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, ez dago daturik, ez dagoelako eskaintza nahikorik.

4.2 Etxebizitza edukitzaile handien egoera

“Edukitzaila handia” kontzeptuari emandako irizpideari eta definizioari jarraituz, zeina Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen 3. artikuluan idatzita dagoena, honako honi dagokio: *“bizitegi-erabilerako hamar hiri-higiezin baino gehiagoren titularra edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren titularra den pertsona fisiko edo juridikoa, garajeak eta trastelekuak alde batera utzita”. Definizio hau partikularizatu ahal izango da bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuen deklarazioan, eta edukitzaile handitzat joko dira eremu horietan kokatutako bizitegi-erabilerako bost hiri-higiezin edo gehiagoren titullarrak, autonomia-erkidegoak dagokion justifikazio memorian hala arrazoitzen badu”.*

Definizio horrekin bat eta 2025eko otsailaren 14an katastrofik jasotako datuen arabera, 112 pertsona (fisiko edo juridiko) dira 11 higiezin edo gehiagoren titular. Gainera, 5 eta 10 higiezinaren titular diren pertsona kopurua (fisikoak edo juridikoak) 618koa da, eta 2.915 etxebizitza dira titular horiek kudeatzen dituztenak. Datu horrek esan nahi du Bilboko etxebizitza guztien % 2 inguru 5 eta 10 etxebizitza dituzten edukitzaile handiek kontrolatzen dituztela.

Bestalde, Hiri Errentamenduei buruzko 29/94 Legearen 17.7 artikulua arabera, *“Lege honen mendeko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetan, baldin eta errentatzailea etxebizitza-edukitzaile handia bada Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean ezarritako definizioaren arabera, eta higiezina bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu batean badago Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen araberrako deklarazioa indarrean dela, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du gairiditu erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera aplikagarria den prezioen gehieneko muga, betiere aintzat hartuz etxebizitza alokatuaren eta etxebizitza kokatuta dagoen eraikinaren egoera eta ezaugarriak. Halaber, arauz garatu ahalko dira sistema horren oinarri metodologikoak, bai eta aplikatzekoak diren Estatuko eta autonomia-erkidegoetako informazio-sistemekin lankidetzan aritzeko eta datuak trukatzeko protokoloak ere. Hori guztia, aurreko apartatuan xedaturikoa eragotzi gabe”.*

4.3 Bilboko etxebizitzaren panorama etorkizunera begira

Dokumentu honetako 3.2.1 atalean (Biztanleria-proiektzioak) egindako proiektzio demografikoetatik abiatuta, atal honek espero den etxebizitza-eskaria eta udalerriak etxebizitza-parkea handitzeko duen gaitasuna (eta, beraz, bizilekuak eskaintzeko gaitasuna) konparatzen ditu. Udal-araudian aurreikusitako hirigintza-garapen berrietako aukerak ezagutu ahal izateko, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (aurrerantzean, HAPO) zehazten dira eraiki litezkeen etxebizitza kopuruen muga, bizitegi-eraikinak eraiki daitezkeen espazioen arabera.

HAPOk 6.1 artikuluan egoitza-eskaeren kuantifikazioari buruz xedatutakoari jarraikiz, honako hau adierazten da: *"Indarrean dauden Lurralde Antolamenduko Gidalerroetan xedatutakoaren arabera (Betiko O.: 2019-VII-30), Bilboko gutxieneko bizitegi-edukiera 16.264 etxebizitzakoa da. (...) Testuinguru horretan, Plan honek, gutxi gorabehera, 15.300 etxebizitza berri garatzea aurreikusi du, honako arrazoi hauei erreparatuta:*

- *Onartzen direnetik 15 urteko aldirako bizitegi-eskaerei erantzuna ematea.*
- *Pertsona/etxebizitza kopuruari buruzko erreferentziazko ratioaren murrizketa progresibora egokitzea, EInen kalkuluen arabera 2031n 2,3ra jaitsi daitekeena.*
- *Biztanleria 350.000 biztanle inguruan egonkortzea.*

Faktore horiek guztiek etxebizitza gehiagoren premia adierazten dute biztanle-kopuru berarekin jarraitzeko.

Aurreikuspen hori bat dator indarreko LAGetan ezarritakoarekin, besteak beste, hiru arrazoi hauengatik: alde batetik, LAGen ondoriozko gehieneko kuantifikazioak baino 965 etxebizitza gutxiago ditu. Bestetik, aldea are handiagoa da kontuan hartzen bada LAGen ondorioetarako ez direla zenbatzen zuzkidura-jarduketetan planteatutako etxebizitzak. Horrela, aipatutako 15.300 etxebizitza horietatik 3.856 etxebizitza inguru jarduketa-mota horren xede direla kontuan hartuta, ondorio horietarako aurreikusten den gehikuntza 11.444 etxebizitza ingurukoa da. Azkenik, planteatutako etxebizitza gehienak hiriko hiri-lurra berritzeko eta trinkotzeko jarduketetatik sortzen direla kontuan hartuta, egokitzapen hori are eta eztabaida ezinagoa da aipaturiko LAGek gisa horretako jarduketetatik ateratzen den edukiera handiagoa errespetatu ahal izango dela aurreikusten duten heinean.

Testuinguru horretan, esan, etxebizitza hutsen ehunekoa % 5,37koa dela kalkulatu dela, osotasunean oso esanguratsua ez dena.

Halaber, 15.300 etxebizitza berriko kopurua lehendik dagoen etxebizitza-parkearen % 9,5 da, gutxi gorabehera". (HAPO, 104. orrialdea)

HAPOn azaldutako informazio horrek txosten hau egiteko erabilitako datuen, gure kalkuluen eta proiektzioen ildoak jarraitzen du, eta, horrela, Bilbo etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzea justifikatuko da.

Jarraian ikus daitezkeen infografiak konparazio bat erakusten du espero den biztanleria-hazkundearen eta HAPOk xedatutakoarekin bat espero den etxebizitza-parkearen hazkundearen artean:



2036rako espero den biztanleria:
353.482 pertsona



% 1,34 2024arekin
alderatuta



Etxebizitza-parkearen espero den
igoera: 15.300



Etxebizitza-parkearen espero
den edukiera maximoa: 16.264



Bilboko etorkizunerako etxebizitza beharrak beteta egongo lirateke egungo plangintzarekin. Etxebizitzaren hazkundeak espero den eskaeraren hazkundea asebeteko du, proiektatutako hazkunde demografikoa bete ezker.

Txosten honetan etxebizitzaren eskaria kalkulatu da egungo bizitegi-unitateen batez besteko tamainaren arabera. Ratio horretatik abiatuta, aintzat hartuta esperotako biztanleria-hazkundeak, ondorioztatu da HAPOn aurreikusitako etxebizitzak eraikitzekotan, etxebizitzaren beharrak konponduta gera litezkeela hurrengo 15 urteetarako.

Hala ere, biztanleria-proiektzio horrek ez du oztopatzen udalerriko biztanleria beste bide batzuetatik haztea; beraz, etxebizitzaren merkatuan aparteko neurriak hartzea, atal honetan azaldu denari jarraikiz, justifikatuta dago, egungo eskuragarritasun txikiaren eta familien erosketa-ahalmenarekin alderatuz etxebizitzaren prezio hazkorren ondorioz. Jarraian datorren 5. atalak udalerriaren egoera azaltzen du, udalerriko familien erosketa-ahalmenaren datuak eta prezio-igoera gurutzatuz, eta, datu horietan oinarrituz, justifikatuta geratzen da Bilboko Udalak udalerri osoa etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzea.

4.3 Bilboko etxebizitzaren panoramikaren funtsezko ondorioak

Atal honetan azaldutako Bilboko etxebizitzaren egoera aztertuta, honako ondorio hauek ikus daitezke:

- Bilboko 27.215 etxebizitza-eskaeren ezaugarri nabarmenenak udalerrian erroldatuta dauden eta alokairuko etxebizitza bat eskatzen duten pertsona-profilari dagozkio (15.000 € eta 27.125 € bitarteko diru-sarrerak ditu eta bizikidetza-unitate independentea osatzen du).
- Bilbon egindako salerosketa-eragiketen kopuruak modu aipagarrian egin du gora azken hamarkadan, eta 2022an gailurra lortu du, 4.074 eragiketarekin. Erosketa horietatik gehienak erabilitako etxebizitzetara dagozkie.
- Batez besteko prezioa igo egin da bi etxebizitza motentzako. Etxebizitza berriaren kasuan, 400.000 €-en muga gainditu da, eta etxebizitza erabiliaren kasuan azken 6 urteetan prezioak 20.000 € baino gehiago egin du gora (gehieneko prezioa 244.693 €-koa izan zen 2021ean).

- M²-ko prezioa gora egin zuen etengabe 6 urtez, 2023ko atzerapen txikia heldu arte. Ordutik, 2010eko garaiko hasieran lortutako gehieneko prezioetara hurbildu da berriz (3.097,45 € 2012an).
- Alokairuko etxebizitzaren kopuruak modu esponentzian egin du gora Bilbon, 2011n baino % 66 gehiago, hain zuzen. 2021ean (datuak ditugun azken urtea), 21.618 etxebizitza zeuden alokairuan.
- Alokairuko etxebizitza baten batez besteko errenta (etxebizitza mota edozein dela ere) Bilbon 820,3 €-koa da.
- Guztira 2.915 etxebizitza daude edukizailerik handien esku Bilbon, eta hori etxebizitza-parke osoaren ia % 2 da.
- Azken 15 urteetan, betiere biztanleria-hazkundearen aurreikuspenak betetzen badira, biztanleria-hazkundetik eratorritako etxebizitza eskaera beteta gera liteke HAPOn aurreikusitako etxebizitza-parkearen hazkundearekin.

5. MERKATUKO EREMU TENTSIONATU IZENDATZEKO IRIZPIDEEN LABURPENA

5.1 Izendatzeko irizpideak

Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutakoarekin bat, tokiko agintariek eremu bat etxebizitzaren eremu tentsionatu izenda dezakete baldin eta bertako etxebizitzaren merkatuaren (bai alokairukoa, bai salmentakoa) prezioaren ondorioz, aztertutako eremuko biztanleek ezin badute beren beharrak asetzeko etxebizitza bat lortu. Izendapen hori egin ahal izateko, Lege horren 18. artikuluan xedatutakoari jarraikiz, izendapen hori behar duen eremuak, gutxienez, honako bi irizpide hauetako bat bete beharko du:

a) *Hipotekak edo alokairuak —gehi oinarritzko gastuek eta hornidurek— aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan batez beste duten karga handiagoa izatea etxeko batez besteko diru-sarreraren edo errentaren ehuneko hogeita hamar baino.*

b) *Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak gutxienez ehuneko hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea kasuan kasuko autonomia-erkidegoko kontsumo-prezioen indizearen hazkunde metatuaren aldean, bizitegimerkatu tentsionatuko eremu deklaratu aurreko bost urteetan.*

Horrela, aurreko ataletan jasotako datuetatik abiatuta, bi irizpideen analisi osoa eginda, barrutien arabera xehakaturik eta Bilboko udalerrirako bere osotasunean.

5.2 I. irizpidea: Etxebizitzaren kostuaren karga batez besteko errentaren gainean

Eremu tentsionatuaren ebaluaziorako lehenengo irizpidea udalerriko familien aukera ekonomikoek dagokiona da, beren etxebizitzaren kostuak (alokairukoak edo hipoteka menpekoak) eta oinarritzko gastuak eta hornidurak ordaindu ahal izateko, aztertutako eremuko biztanleen batez besteko familia-errenta erabilgarriarekin alderatuta.

Zer dira oinarritzko gastuak eta hornidurak?

Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legeak 3. artikuluan xedatutakoari jarraikiz: *“Oinarritzko gastuak eta hornidurak: energia-hornidurek (hala nola elektrizitateak, gasak eta gasolioak), ur korronteak eta telekomunikazio zerbitzu finkoek eragiten dituzten kostuak eta errentariak ohiko etxebizitzagatik jabeen erkidegoari egin beharreko ekarpenak, denak ere ohiko etxebizitzari dagozkionak”.*

Hortaz, eta erreferentziazko definizio horri jarraituz, etxebizitzaren hileko alokairuaren batez besteko errentari honako urteko oinarritzko gastu eta hornidura hauek gehitzen zaizkio:

12. taula. Lehenengo irizpidearen kalkulurako guztizko gastuan gehitzeko aintzat hartu diren oinarritzko hornidurak (2022).

Iturria: Geuk egina Eustaten datuetatik abiatuta.

	Ur-hornidura	Elektrizitatea	Gasa	Posta-zerbitzuak, telefonoa eta faxa	Etxebizitzako zerbitzua b.a.e.j ⁹
2022	141,5€	755,8€	480,4€	856,2€	788,1€

⁹ Eustaten gastuen kategorizazioaren arabera (https://www.eustat.eus/bankupx/pxweb/es/DB/-/PX_172503_cegf_egf08.px) gastu horiek oinarritzko horniduratzat hartzen dira. B.A.E.J (Beste Alderdietan Ez Jasotakoak) familia-gastuaren inkestako beste partida batzuetan jasot gabeko etxebizitza-gastuei dagokie.

Azaldutako datuak alokairuaren hileko batez besteko errentarekin batera gehitu dira, 1. irizpidean eskatutako egiaztapena egiteko beharrezko alderaketa egiteko, alokairuaren batez besteko kargari eta errenta erabilgarriaren gaineko hornidura-gastuei dagokienez.

Horretarako, jarraian ikus daitekeen taulan alokairuko gastuen maila azaltzen da, familia-errenta erabilgarriarekin alderatuz barruti bakoitzean eta udalerrri osoan.

13. taula. Lehenengo irizpidearen berrikuspena, alokairuaren ehunekoa (%) batez besteko familia-errenta erabilgarrian
Iturria: Geuk egina, Eustaten datuetan eta Eusko Jaurlaritzaren Fidantzen Gordailuan oinarrituta.

	Batez besteko familia-errenta erabilgarria (2022) ¹⁰	Batez besteko alokairuaren errenta (2022) ¹¹	1. irizpidea
1. barrutia. Deustu	41.242 €	803,20 €	% 30,70
2. barrutia. Uribarri	36.897 €	712,50 €	% 31,36
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	34.242 €	681,00 €	% 32,69
4. barrutia. Begoña	34.060 €	726,50 €	% 34,47
5. barrutia. Ibaiondo	36.441 €	732,70 €	% 32,42
6. barrutia. Abando	67.447 €	1.018,20 €	% 22,60
7. barrutia. Errekalde	35.985 €	747,60 €	% 33,33
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	38.489 €	756,00 €	% 31,42
Bilbo udalerria	41.400 €	791,50 €	% 30,24

Taulan azaldutako datuei eta Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren “*Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txostena*” erreparatuta, Bilbo osoa izendatzen da etxebizitzaren eremu tentsionatu, Etxebizitzari buruzko Legeak ezarritako lehen irizpidea betetzen delako udalerrri osoan Bilboko udalerrri osoan. Halaber, Bilboko udalerria osatzen duten barruti guztiak jo daitezke etxebizitzaren eremu tentsionatutzat; izan ere, alokairuen batez besteko errentek batez besteko familia-errenta erabilgarria % 30an gainditzen dute udalerrri osoan.

6. barrutiak (Abando) egoiliarren familia-errenta erabilgarriaren % 30 hori gainditzen ez duen arren, beharrezkoa da beste zazpi barrutiek batera sartzea; izan ere, merkatuaren dinamikek eragin osoa dute udalerrri osoan, eta barruti hori kanpoan uzteak mugatu egiten ditu izendapenaren bidez lortu nahi diren helburuak.

5.3 II. irizpidea: alokairuaren kostuaren bilakaera

Legean etxebizitzaren eremu tentsionatuak izendatzeko ezarritako bigarren irizpidea azken bost urteetan alokairu-kostuak izan duen hazkundeari dagokiona da. Eremua eremu tentsionatutzat jo ahal izateko, etxebizitzaren kostuak % 3 handiagoa izan beharko du erreferentziazko autonomia-erkidegoan aldi horretan erregistratutako KPla baino. EAEn kasuan, KPlaren bilakaera hori % 16,42koa da erreferentziazko aldirako (2018-2023), Eustaten datuen arabera.¹² Hortaz, irizpide hori betetzeko, alokairuaren prezioaren igoerak % **16,42+% 3= % 19,42koa izan beharko du aldi horretan.**

¹⁰ Eustati egindako kontsulta zuzen bidez lortutako datuak.

¹¹ 2022-12-31n indarreko kontratuen batez besteko alokairu-errentetatik lortutako datuak, 2022rako EMAL (Alokairu Merkatuaren Estatistikaren) Urteko Txostenean argitaratuak (Iturria: Euskadiko Fidantzen Gordailua)

https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_emal_2022t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2022_cas.pdf

¹² https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tbl0000527_c.html

14. taula. Bigarren irizpidearen berrikuspena, alokairuaren hileko batez besteko errentaren bilakaera (2018-2023)
Iturria: Geuk egina Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren datuetatik abiatuta

	Hileko atez besteko alokairu- errenta (2018) ¹³	Hileko batez besteko alokairu- errenta(2023) ¹⁴	2. irizpidea
1. barrutia. Deustu	759,50€	830,90 €	% 9,40
2. barrutia. Uribarri	670,80€	795,30 €	% 18,56
3. barrutia. Otxarkoaga-Txurdinaga	612,70€	708,70 €	% 15,67
4. barrutia. Begoña	678,30€	745,70 €	% 9,94
5. barrutia. Ibaiondo	692,30€	751,50 €	% 8,55
6. barrutia. Abando	984,40€	1.051,20 €	% 6,79
7. barrutia. Errekalde	690,30€	767,60 €	% 11,20
8. barrutia. Basurtu-Zorrotza	710,80€	772,60 €	% 8,69
Bilbo udalerria	724,74€	814,50 €	% 12,39

Alokairuen azken bost urteetako batez besteko prezioaren igoeraren datuei erreparatuta, ikus daiteke % 12,39 igo direla udalerrri osoan. Hala ere, eta igoera aipagarria izan arren, ez da nahikoa Etxebizitzaren Legean aurreikusitako II. irizpidean adierazitako baremoa gainditzeko. Irizpide horrek, aurretik azaldutakoarekin bat, % 3 baino gehiago gainditu behar autonomia-erkidegoaren KPlaren hazkundeak. Euskadiren kasuan, bosturteko honetako igoera % 16,42ko izan da; beraz, alokairuen errentaren hazkundeak % 19,42 gainditu beharko zukeen irizpidea betetzeko. Udalerrri osoan ez da hori gertatzen, eta Uribarri da irizpide hori betetzera gehien hurbiltzen dena.

5.4 Izendatzeko irizpideen ondorioak

- Bi irizpideen azterketaren arabera, eta aintzat hartuta udalerrri osoan izendatzeko lehenengo irizpidea betetzen dela, Bilboko lurralde osoa etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzea justifikatzen da.
- Bilboko udalerria osorik aztertuta, irizpide hori betetzen da; izan ere, batez besteko familia-errenta erabilgarriaren % 30,24 etxebizitzaren alokairua (lehen bizileku gisa) eta oinarrizko hornidura-gastuak ordaintzeko erabiltzen da.
- 6. barrutian (Abando) ez da irizpide hori betetzen, baina bai udalerrri osoan. Salbuespen hori bertako egoiliarren erosketa-ahalmen handiagatik azaltzen da, 13. taulan ikus daitekeenez. Alokairu-kostu eta oinarrizko hornidurak-batez besteko familia-errenta eskuragarriaren arteko harreman hori % 22,60ra heltzen da.
- II. irizpidearen kasuan, alokairuaren prezioen igoerari dagokiona, ez dago izendatutako balioak betetzen dituen barrutirik. Horren arrazoi nagusia da Euskal Autonomia Erkidegoaren KPlak hazkunde handia (% 16,42) pairatu zuela erreferentziazko aldiari (2018-2023); beraz, irizpide hori hutsalduta geratzen da.

¹³ 2018-12-31n indarreko kontratuen fidantzen hileko batez besteko errentetatik lortutako datuak, Alokairu Merkatuaren Estatistiken Txostenean argitaratuak (Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2019)
https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_EMA.pdf

¹⁴ 2022-12-31n indarreko kontratuen batez besteko alokairu-errentetatik lortutako datuak, 2022rako EMAL (Alokairu Merkatuaren Estatistikaren) Urteko Txostenean argitaratuak (Iturria: Euskadiko Fidantzen Gordailua)
https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_ema1_2023t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2023_cas.pdf

6. ETXEBIZITZA-PROGRAMA ETA -POLITIKEN ERAGINA UDALERRIAN

6.1 Etxebizitzari laguntzeko programen eta politiken laburpena

Atal honetan, Bilboko etxebizitzari eragiten dieten programa eta laguntza guztiak identifikatu nahi dira. Horretarako, lehenengo mapaketa bat egingo da, ekimen bakoitza karakterizatzeko, eta, ondoren, horrekin azterketa kuantitatibo bat (onuradunen kopuruan eta funtsezko beste datu batzuetan oinarrituta) eta analisi kualitatibo bat egiteko.

Existitzen diren laguntza-programak eta -politikak zehaztu eta deskribatu baino lehen, EAEn esparruotan garrantzirik handiena duten organismoetatik deskribatzen dira:

- Alokabide: etxebizitzaren funtzio sozialera bideratutako zerbitzua, alokairu-politikaren bidez, eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politika garatzeko funtsezko eragilea.
- Etxebide: Etxebizitzaren euskal zerbitzu publikoaren prestazioak taxutu eta horien euskarri operatiboa ematen duen erakundea.

Bi erakundeek ezinbesteko lana egiten dute etxebizitzaren esparruan, eta bereziki aipagarriak dira alderdi hori aztertzeko, kudeatzen dituzten datuei eta egiten dituzten txostenei esker.

Gaur egun, Euskadin etxebizitzaren merkatuaren egoera hobetzeko xedea eta helburu nagusi gisa etxebizitza duinerako eskubidea betetzea duten 6 laguntza-ildo daude. Bi laguntza mota daude: autonomia-erkidegoaren ekarpenarekin eta ekarpen gabe. Ekarpene ekonomikoa alokairua edo hipoteka ordaintzeko ematen da. Laguntza ez ekonomikoek ere helburu zuzena edo zeharkakoa dute eta etxebizitzaren beharra bete nahi dute horretarako ahalmena ez duten pertsonentzat.

Aurretik aipatutakoaz gain, eta Eusko Jaurlaritzaren laguntza-eskaintza hau betetzeko, Bilboko Udalak udalerrirako laguntza partikularren multzo bat kudeatzen du. Laguntza horiek gizarte-bazterkeriako arriskuan dauden kolektibo zaurgarriak eta hirugarren adineko pertsonak berariaz zuzenduta daude.

Horrek guztiak Euskadin, eta, zehazki, Bilbon bizi den edonorentzat erraz lortu ahal diren politika-multzo bat osatzen dute, zuzendutako pertsonak dagokienez dagoen deialdi-aniztasuna dela-eta. Horri esker, etxebizitzaren arloan beharretan dauden biztanleria-nitxo handiak aintzat hartu ahal dira, haien egoera hobetuz eta etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubidea asebetetzeko.

Jarraian, laburtzeko deskribapen-taula bat ikus daiteke. Taula horretan funtsezko informazioa dago etxebizitzaren alorrean garrantzitsuak den politika eta programa bakoitzari buruz:

15. taula. Etxebizitza lortzeko dauden laguntzak. Iturria: geuk egina.

Izena	Erakunde kudeatzailea	Laguntza mota	Laguntzaren laburpena
Bizigune	Alokabide	Ekonomikoa	Eskatzaileek hileko errenta bat jasotzen dute beren etxebizitza hutsa alokairu babestuko merkatuan sartzeagatik.
ASAP	Etxebide	Ez ekonomikoa	Eusko Jaurlaritzari aukera ematen dio jabeen etxebizitza hutsen alokairu-merkatuko bitartekari izateko. Jabe horiek berme-sistema baten bidez saritzen dira.
Etxebizitzarako eskubide subjektiboa (EES)	Etxebide	Ez ekonomikoa	Etxebizitza duina eta egokia ez duten eta etxebizitza lortzeko beharrezko baliabide ekonomikoak ez dituzten pertsonak etxebizitza bat modu legal eta egonkorrean okupatzea ahalbidetzen du.
Etxebizitzarako prestazio ekonomikoa (EPE)	Etxebide	Ekonomikoa	Alokairua ordaintzeko prestazio ekonomikoa, EPE jasotzen duten baina eskuragarritasun faltagatik etxebizitzarik ematen ez zaien bizikidetz-unitateei. Aurretik zegoen EPO (Etxebizitzaren Prestazio Osagarria) ordezkatzeko.
Gaztelagun	Alokabide	Ekonomikoa	Prestazio ekonomiko zuzena, gehienez ere 300 €-koa, 18 eta 35 urte arteko gazteen emantzipazioa ahalbidetzeko.
Emantzipa	Bizkaiko Foru Aldundia	Ekonomikoa	Prestazio ekonomiko zuzena 25 eta 29 urte arteko gazteentzat, gehienez ere 300 €-koa bi urtez, alokairua, hipoteka edo etxebizitza bat erosteko mailegua ordaintzera bideratua. Laguntza hori bateragarria da Gaztelagunekin.
Etxebizitza libre erabilia erosteko laguntza	Euskadiko Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila	Ekonomikoa	Erosiko den etxebizitza librearen tasazio-balioaren arabera itzuli beharrik gabeko dirulaguntza. Eskatzailearen ezaugarrien arabera, % 5 edo % 6 aplikatzen zaie, gehi beste gehigarri batzuk, diruz lagundu beharreko kostua kalkulatzeko.
Gizarte-larrialdiko laguntzak	Euskadiko Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politika Saila	Ekonomikoa	Gizartetik bazter gelditzeko arriskua prebenitzeko, saihesteko edo leuntzeko beharrezko gastu espezifikoak –ohikoak zein aparteak– aurre egiteko behar beste baliabide ez duten pertsonak zuzendutako prestazio ekonomikoa.
Adinekoentzako ostatu-zerbitzua	Bilboko Udala	Ez ekonomikoa	Egoitza-estaldura ematen die egoitza-beharra duten eta horretarako baliabiderik ez duten adineko autonomoei edo I. mendetasun-maila duten pertsonak. Honako ostatu-modalitate hauek eskaintzen dira: tutoretzapeko etxebizitza, etxebizitza komunitarioa (I. gradua) eta etxe partekatuak.

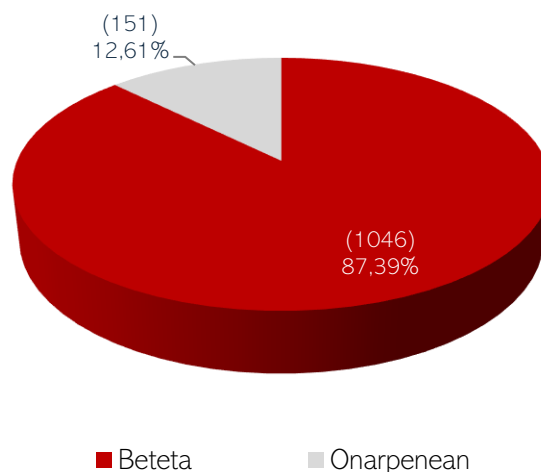
6.2. Laguntza-programen eta -politikaren eragina

Aurreko atalean aipatutako laguntza-programak eta -politikak modu zehatzean aztertzekeo xedearekin, aintzat hartuko dira alderdi kuantitatiboak eta kualitatiboak, eta biztanleriarengan duten irismenari buruzko ikuspegia emango da.

Hasteko, Bilboko udal etxebizitza babestuen parkea deskribatzen da. Parke hori 4.142 etxebizitzak eta 86 zuzkidura-ostaturik osatzen dute. Adierazle hori ondo ulertzeko, Bilbok 82 biztanleko alokairu sozialeko udal-etxebizitza bat du, eta alde hori handia da Espainiako beste hirigune handi batzuekin konparatuz, hala nola Madril (996 biztanleko etxebizitza bat), Sevillekin (336 biztanleko), Zaragozarekin (276 biztanleko), Bartzelonarekin (185 biztanleko) edo Malagarekin (154 biztanleko). Hori horrela, Bilboko biztanleen % 2,50 alokairuko udal-etxebizitza batean bizi dira.

Bizigune laguntza-programaren bidez, etxebizitza hutsen jabeek Alokabideren esku jartzen dute beren higiezina, erabilera soziala emateko eta Euskadiko Etxebizitza Zerbitzuan izena emandako familiei ostaturik emateko. Programa horren menpe, 2024/01/01ean 1.046 etxebizitza (% 87,39) okupatu dira horren bidez eskuragarri zeuden 1.197etatik.

Bizigune programara atxikitako etxebizitzaren egoera

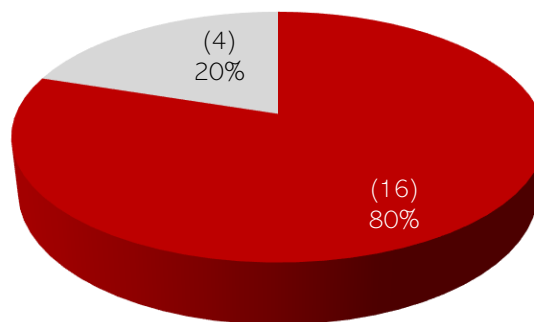


18. irudia: Bizigune programara atxikitako etxebizitzaren egoera
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

Grafikoan ikus daitekeenez, programak kudeatzen dituen etxebizitza guztien % 90 inguru jada okupatu dituzte Etxebiden etxebizitza eskatzeko izena emanda dauden bizikidetzak-unitateetako pertsonak eta familiek. Datu hori ulertzeko, Bizigunek guztira kudeatzen dituen etxebizitzaren kopuruak Bilbon dauden udal etxebizitza babestuen % 28 ordezkatzen dute. Halaber, Bilbo erreferentea da biztanleko alokairu sozialeko udal etxebizitzaren kopuruan, Espainiako beste hiri handiekin alderatuta.

Datu horiek ASAP programaren datuekin konparatzen baditugu (Bizigunerekin nolabaiteko antza), Bilboko etxebizitza hutsak okupatzeko helburu duenez, baina jabeentzat beste pizgarri batzuk emanez, ASAPek Bizigunek baino 50 aldiz etxebizitza gutxiago kudeatzen ditu: guztira, 20. 20 etxebizitza horietatik 16 okupatu dituzte dagoeneko, eta, beraz, horietako 4 onespen prozesuan daude (2024/01/01ean). Datu horien arabera, ASAPek askoz eragin txikiagoa du biztanlerian Bizigunek baino.

ASAP programari atxikitako etxebizitzaren egoera

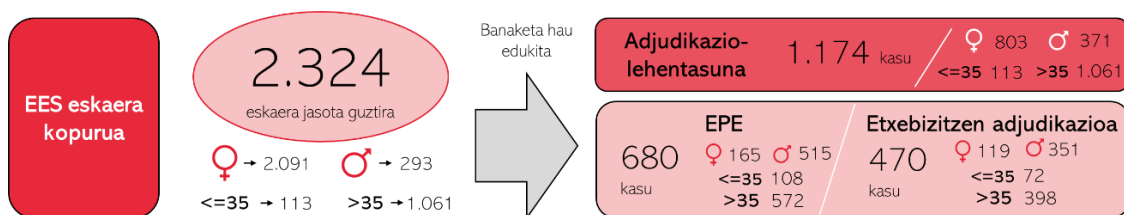


■ Beteta ■ Onarpenean

19. irudia: ASAP programara atxikitako etxebizitzaren egoera
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

"Etxebizitzaren eskubide subjektiboari" (EES) eta "Etxebizitzaren prestazio ekonomikoari" lotutako laguntzei dagokienez, 2023an jasotako eskaera kopuruari buruzko datuak jarraian deskribatzen dira: 2.324 pertsonak jaso dituzte laguntza horiek, eta eskatzaile-profilik ohikoena 35 urteko emakumearena da, kasuen % 62 baita (1.447 eskaera). Generoari dagokionez, emakumeek ordezkapen askoz handiagoa dute eskaera mota horietan gizonak baino, kasu guztien % 87 ordezkatzeko baitituzte, hau da, 2.324 eskaeretatik 2.000 baino gehiago.

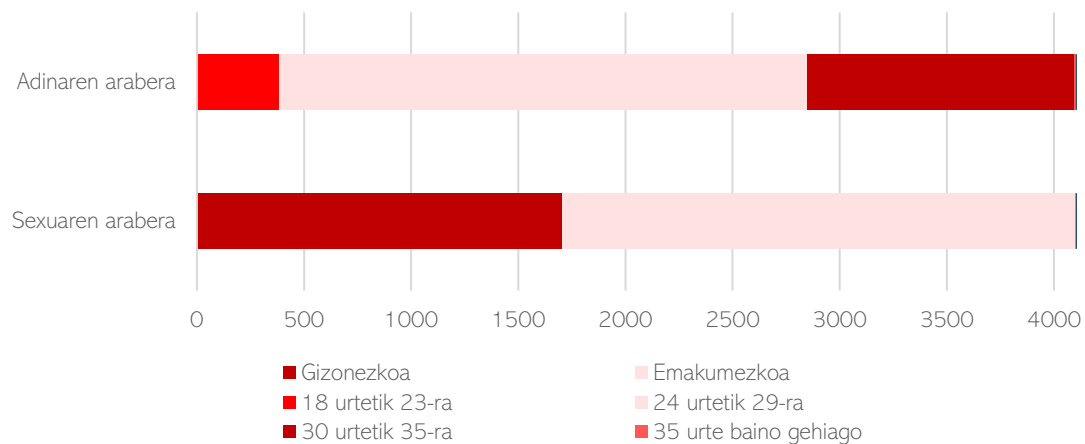
Laguntzen onuradunak aztertuta, 1.174 (% 50,51) etxebizitza adjudikatzeko lehentasunezkoztat jo diren pertsonak dira, beren ezaugarri pertsonalak direla-eta. Lehentasunezkoak ez diren gainerako 1.150 kasuak (% 49,48) honela bereizten dira: etxebizitza bat jasotzea lortzen dutena eta bere testuingururako etxebizitza egokia ez izateagatik alokairuaren kostua ordaintzeko Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa (aurrerantzean, EPE) jasotzen dutenak. Bi talde hauek modu gutxi gorabehera parekatuan banatuta daude; izan ere, etxebizitza 470 pertsonak (% 40) eta EPE 680 pertsonak (% 60) jasotzen dute.



20. irudia: Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboaren eta EPEren eskaeren laburpena
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

Gazteen emantzipazioa errazteko laguntza ekonomikoa ematen duen Gaztelagun programari dagokionez, badakigu 2024/01/01ean laguntza eskatzeko 4.107 espediente izapidetu zirela. Espediente guztietatik, adin-tarteen eta sexuaren arabera banaketak honako ordezkapen hurrenkera hau uzten du laguntzaren espedientei dagokienez.

Gaztelagunen espedienteen adinaren eta sexuaren arabera banaketa Bilbon, 2024ra arte

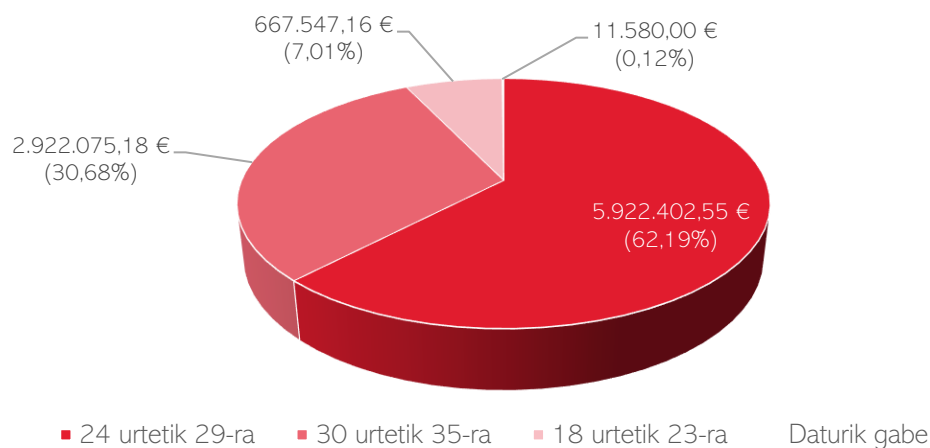


21. irudia: Gaztelagunen espedienteen adinaren eta sexuaren arabera banaketa
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

Espediente guztietatik, 845 dagoeneko amaitu dira, eta 1.632 izapidetzen ari dira, 2024ko urte hasierako datuek adierazitakoarekin bat. "Gaztelagun" laguntzarako emandako zenbatekoa 9.523.604,89 €-koa izan zen guztira 2024/01/01ean, eta horietatik 3.119.061,19 € dagoeneko amaituta zeuden izapideei dagozkie.

Laguntzan emandako zenbateko osoaren banaketa onuradunaren adinaren arabera honako hau da:

Gaztelagunen zenbatekoaren banaketa onuradunaren adin- tartearen arabera



22. irudia: Gaztelagunen zenbatekoaren banaketa onuradunaren adin-tartearen arabera
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

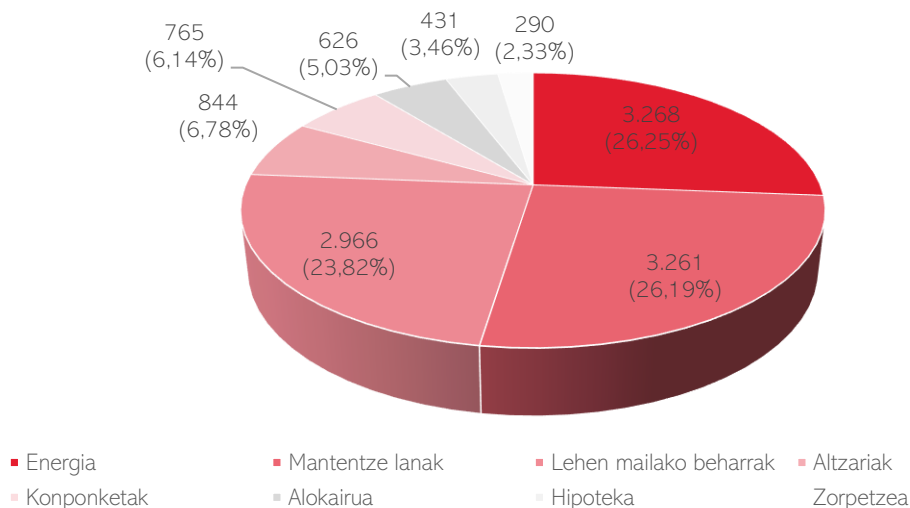
Euskadiko Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politikako Sailak kudeatzen dituen eta gizarte-bazterketa pairatzeko arriskuan dauden familien kopurua murrizteko helburua duten Gizarte Larrialdietarako laguntzei dagokienez, sailak berak emandako laburpen estatistikora joko dugu.

Bilbo eskualdean egindako eskaeren gaineko emakiden ehunekoa % 69,9koa da, eta 12.451 eskaera onetsi dira, 5.678 pertsonari eragiten dietenak. Soilik Gernika-Bermeo eskualdeak izan

zuen Bilbok baino emakida-ehuneko baxuagoa (% 62,9); hala ere, kasu horretan eskaera kopurua askoz txikiagoa da.

Eskaerak eta emakidak laguntza motaren arabera banakatzen baditugu, ikus daiteke bietatik gehienak energiarako, mantentze-lanetarako edo lehen mailako beharretarako laguntzei dagozkiela, eta joera horrek bat egiten du eskualde, probintzia eta erkidego mailetan. Eskaerei dagokienez, jarraian erantsitako grafikoan ikus daiteke dagoen xehakapena eta guztizkoaren gaineko ehuneko-ordezkaritza.

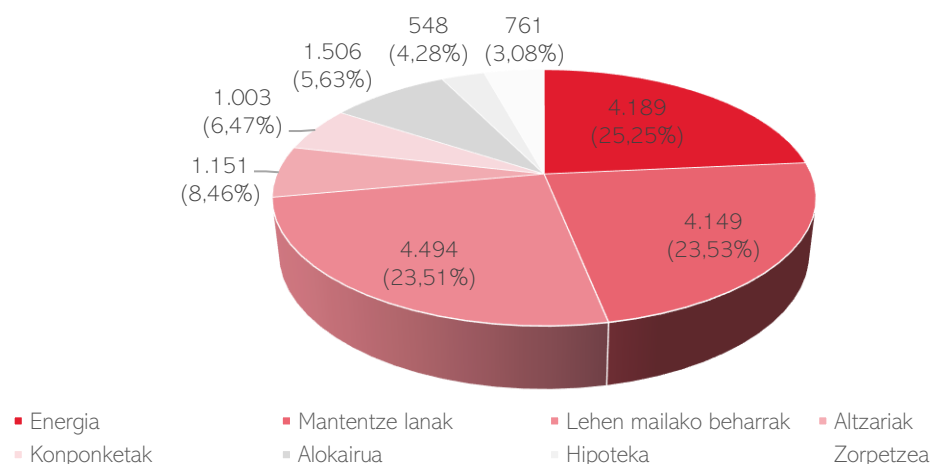
GLLen eskaera kopurua laguntza motaren arabera Bilbon, 2022an



23. irudia: GLLen emakida kopurua laguntza motaren arabera Bilbon, 2022an
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

Lehen mailako premiengatiko laguntzak gehien eskatzen direnak badira ere, ikusi da emakida-tasa ez dela altuena beste kategoria batzuekin alderatuz, hala nola energiaren eta mantentze-lanen arloko laguntzekin. Honako grafiko honek guztizko emakiden izaera islatzen du:

GLLen emakida kopurua laguntza motaren arabera Bilbon, 2022an



24. irudia: GLLen emakida kopurua laguntza motaren arabera Bilbon, 2022an
Iturria: Geuk egina, Bilboko Udalaren datuetatik abiatuta.

Guztira, 2022an, Bilbon 8.886.053,64 €-ko guztizko zenbateko metatua zen “Gizarte Larrialdietarako Laguntzetan”, hau da, Euskadiko eskualdeek emandako zenbateko osoaren % 18. **Eskualde bakar batek ere ez du eman Bilbon “Gizarte Larrialdiko Laguntzetan” emandakoa baino zenbateko handiagoa.** Emandako batezbestekoa 1.564,99 €-koa da, eta lurraldeko batezbestekoarekin alderatuta, %7,81 baxuagoa da. Bizkaiko batezbestekoa autonomia-erkidegoko batezbestekoaren mailan (1.697.55€) mantentzen da ia-ia, hau da, Euskadiko zenbatekoen batezbestekoa baino baxuagoa da.

7. BILBOKO ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN EGOERARI BURUZKO ONDORIOAK

Bilboko udalerriko etxebizitzaren merkatuaren egoeratik abiatuta eta Etxebizitza Eskubidearen maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak ezarritako irizpideei jarraituz, **udalerri osoa etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatu da**, lege horrek 18.3 artikuluan xedatutako irizpideetako bat gutxienez betetzen delako. 6. barrutia (Abando) Etxebizitza Eskubidearen Legeak adierazitako bi hautapen-irizpideetan zehaztutako atalaseetara heltzen ez den arren, udalerri osoak bete egiten du alokairu-gastua gehi oinarrizko hornidurak familia-errenta erabilgarriaren % 30 izateko irizpidea.

Hori horrela, hartu beharrezko neurriak desnaturaliza daitezen ekidin nahi da, eta, horren bidez, horien merkatuaren erantzun negatiboa, inguruko barrutietan izaera berezia mantenduz. Horregatik, Bilboko Udalak Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2024ko otsailean egindako “*Euskadiko eremu tentsionatuei buruzko txosten*”-ean oinarrituta, non udalerriak eremu tentsionatu gisa hartzen diren bere osotasunean, **Bilboko udalerria etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatu du, 12/2023 Legearen aginduekin bat.**

Analisiak etxebizitza hutsen eskuragarritasun txikia eta alokairuen prezio altuak nabarmentzen ditu. Horrek etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboa modu unibertsalean lortzea oztopatzen du, eta, beraz, beste araudi subsidiario batzuk hausten dira, hala nola Euskadiko Etxebizitzaren Legea, ekainaren 18ko 3/2015 Legea eta ondorengo 147/2023 Dekretua (urriaren 10ekoa, etxebizitza bat okupatzeko eskubide subjektiboari buruzkoa).

Horregatik, Gobernu Zentralaren maiatzaren 24ko 12/2023 Legean xedatutakoarekin bat, eremu tentsionatu izendatzeak udalerriak babestu egiten ditu, baldin eta beren etxebizitzaren merkatua etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzen badute, egoera lehengoratzten saiatzeko eta etxebizitzarako sarbidea bizi baldintza duinetan demokratizatzea ahalbidetuko duten politikak ezartzeko.

Hori horrela, eta Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak egindako prozeduran oinarrituta, eskatzen da Bilbo bizitegi-merkatuko eremu tentsionatu izendatzeko agindua emateko, eta, gutxienez, agindu horretan honako erabaki hauek hartzeko:

1. Udalerri osoa etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatzea.
2. Bilbori esleitzea Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legeak etxebizitzaren eremu tentsionatu izendatutako eremuetan aplikagarritzat jotzen dituen administrazio-neurri eta -ahalmen guztiak.
3. Prezioen mugak ere ezartzea, erreferentziazko prezioen indizeen sistemaren arabera, azken bost urteetan errentamendu-kontraturik indarrean izan ez duten higieziei.
4. Maiatzaren 24ko Legearen 3.k) artikuluan xedatutakoarekin bat, edukitzaile handitzat jotzea bizitegi-erabilerako hamar hiri higiezin edo gehiagoren edo bizitegi-erabilerako 1.500 m²-tik gorako azalera eraikiaren (garajeak eta trastelekuak alde batera utzita) titular den pertsona fisiko edo juridiko oro. Horretatik salbuetsita egongo dira administrazio publikoen, haien erakunde instrumentalen edo gehiengoak parte hartzen duten sozietateen titulartasuneko etxebizitzak.
5. Izendapenean agerian geratu diren desorekak zuzentzeko proposatutako neurrien berariazko plana eta hori gauzatzeko egutegia onestea, administrazio eskudunek 3 urteko hasierako epean plana behar den moduan gauzatzeko hartutako konpromisoak zehaztuta. 3 urte horiek egoera konpondu gabe dagoen bitartean luzatu ahalko dira.

I. ERANSKINA. Erakundeen partaidetza

Eranskin honetan Bilbo eremu tentsionatu izendatzeko proiektuaren esparruan martxan jarri zen parte-hartze irekiko prozesuan jasotako erantzunak garatzen eta deskribatzen dira.

Horregatik, kontsulta prozesu bat egin zaie Bilbon higiezinaren sektorearekin zerikusia duten mota askotako organismoei eta erakundeei (higiezinaren enpresak, eraikuntza-enpresak, erakunde publikoak...). Horretarako, 6 galderako gidoi bat eman zitzaion. Galdera horiek ezinbestekoak dira merkatuko eragile bakoitzaren ikuspegiak ezagutzeko.

Honako hauek dira organismoei eta erakundeei egindako galderak:

- I. blokea. Sektoreari buruzko gaur egun ikuspegia
 - o Zer iruditzen zaizu Bilboko etxebizitza-merkatuko gaur egungo egoera?
 - o Zure ustez, zein faktorek izan du eraginik handiena etxebizitzaren gaur egungo egoerarako Bilbon?
 - o Zein da zure ikuspegia etxebizitza-merkatuaren etorkizunari buruz?
- II. blokea. Arazoen identifikazioa
 - o Zure ustez, zeintzuk dira etxebizitzaren merkatua arautzeko instituzio eskudunek bere gain hartu behar dituzten arazo eta erronka nagusiak?
- III. blokea. Proposamenak eta beharrezko ekintzak
 - o Etxebizitzaren arloko instituzio eskudunek dagoeneko hartutako neurrietatik, zure ustez, zeintzuk izan dira herritarrek etxebizitza lortzeko inpaktu positiborik handiena izan dutenak?
 - o Zure ustez, zein neurriren bidez hobetu liteke etxebizitza eskuratzeko aukera udalerrian?

Kontsulta-prozesuan beren ikuspegia ematen parte hartu duten erakundeak honako hauek izan dira:

- Euskal Herriko Kontsumitzaileen Batasuna (EHKB)
- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila
- Ascobi
- Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala
- Chomón higiezinaren agentzia
- El Botxo higiezinaren agentzia
- Iribar higiezinaren agentzia

Erantzunak jaso ondoren, horietako bakoitza sakon aztertu da, zenbait organismok atera ahal izan dituzten hipotesi bateratuak lortzeko helburuarekin. Hipotesi horietatik azterlanaren testuinguruari ekarpena egingo dioten baliozko ondorioak atera daitezke.

Amaitzeko, argi utzi da agiri hau laguntza eta lotura gisa balio duela, sakontasuna eta balioa emateko etxebizitzari buruz egindako ikerketa diagnostikoari eta eremuak lasaitzeko planteatutako neurriak eta jarduketak jasotzen dituen ekintza planari.

Lortutako aparteko emaitzak

I. blokearen (Sektoreari buruzko gaur egun ikuspegia) emaitzak

Oro har, eta etxebizitzaren egungo testuinguruari buruzko balorazio batetik hasita, ikuspegiak bat egiten dute zailtasun-egoera batean. Zailtasun egoera horren oinarriak honako hauek dira: prezioen igoera, eskaintzaren eta eskariaren arteko desoreka eta merkatuaren hazkundera galarazten duten esku-hartze espekulatiboak. Gainera, prezio erregulatuko etxebizitzaren (BOE, PTE) antzeko edukitzea ikusten da, gero eta eskasagoak diren arren.

Jasotako testigantzen arabera, bi merkatuek konplexutasun handiko egoera dute; izan ere, beste faktore batzuek (hala nola pisu turistikoaren fenomeno eta horiek duten gero eta eragin handiagoa, eredu ekonomiko nagusia ikusita, edo hazkunde ekonomikoa) alokairuaren prezioa igoarazi dute, herritar batzuek etxebizitza izatea galarazi arte. Halaber, atzerriko inbertitzaileek Bilboko etxebizitza-merkatuan egindako esku hartzeak ere handitu egiten du merkatua kaltetzen duten egoitza-baliabideen eskuragarritasunaren gaineko presioa. Horren ondorioz, erdiguneko eta Alde Zaharretik hurbil dauden eremuetan presio bereziki handia dago. Bestalde, alokairua ordaindu ahal duten pertsonen nahiago dute salerosketa merkatuaren alde egitea, alokairua baino banku-kuota txikiagoa ordaintzen baitute, eta, gainera, etxebizitza jabetzan dute.

Azkenik, eta merkatuaren lehenengo analisi globalarekin amaitzeko, etxebizitza-merkatuaren etorkizunerako kontrakoak diren aurreikuspenak daude. Ezegonkortasun eta ziurgabetasun handia ikusten da eta esanguratsua da eremuen tentsioa etorkizunera begira prezioen bilakaera kontrolatzeko.

II. blokearen (Arazoen identifikazioa) emaitzak

Instituzioek kritikotzat jotako eta aurre egin beharreko erronkei edo desfioei dagokienez, bat datoz araudiarekin lotutako alderdiak aldatzeko ikuspegian, merkatuko eragilearen egungo testuingurua aldatzeko eta etxebizitzarekin lotutako erakundeei mekanismoak eta xedapenak hornitzeko; izan ere, horien bidez, behar den neurrian ahalik eta arintasun eta eraginkortasun handienarekin aritu ahal izango dira.

Horrekin batera, berriro aipatu dira dagoeneko aurreikusitako aldagaiak, hala nola egungo egoerara heltzea eragin duten funtsezko faktoreak: prezioak eta eskariaren eta eskaintzaren arteko desoreka, hain zuzen. Zenbait ekimen proposatu dira, babes ofizialeko etxebizitzak lortu ahal izateko gehienezko diru-sarreraren murriztea kasu.

III. blokearen (Proposamenak eta beharrezko ekintzak) emaitzak

Etxebizitza-merkatuan eragin positiboa izan nahi zuten erakunde eta instituzioek dagoeneko hartutako neurriei eta jardueriei dagokienez, inkestan parte hartu duten erabiltzaileen ustez, kopuruari erreparatuz gero, eskasak izan dira. **Ez dute zerrendatu azkenean eragin positiboa izan duten neurri-multzo esanguratsurik, eta uste dute horietako batzuk kontrako eragina izan ahal izan dutela.**

Alokairura bideratutako laguntzen eta dirulaguntzen (hala nola Emantzipa edo Gaztelagun) emaitzaren balorazio positiboa egin da. Laguntza horiek ezinbesteko euskarri ekonomikoa izan dira herritar batzuentzat. Laguntza horiekin batera, etxebizitzaren birgaitzea sustatzea, hirigune berriak sortzea eta erakunde publikoek hiri-lurzorua garatzeko laguntza ematea dira, gutxiagotan bada ere, positiboki baloratu dituzten jarduerak.

Etorkizunean txertatzeko proposamen gisa, iradokizun gehienak prezioen mugaketan eta kontrolean oinarritzen dira, zenbait tresnaren bidez, hala nola prezioaren edo beste adierazle batzuen erreferentziazko indize bat.

Horrekin batera, parte-hartze irekiko prozesuan erantzun zuten erakundeen iritziak jabearen irudia indartzean bat zetozen, indarreko araudietan aldaketa batzuk eginez. Inkesta egin duten erakundeek gaineratu zuten araudiaren aldaketa horrek ere eragina izan beharko lukeela etxebizitza hutsen jabeengan, etxebizitzak merkatuan jar ditzatela sustatzeko, egungo egoera hobetzeko asmoz.

Prezioen mugaketarekin batera, erakunde partaideek nabarmendu dute jabeek pizgarri gehiago jaso beharko lituzketela araudi aldaketa baten bidez, beren babes maila orokorrean hobetzeko. Horrez gain, etxebizitza itxiak dituzten jabeen kasuetan, etxebizitza horiek alokatzera edo saltzeko gonbidatu beharko lituzkete, erabili gabe izateagatik zigortu baino lehen.

Bestela, jabetza partekatuko edo kooperatiba bidezko jabetzako beste eredu batzuk sustatzeak etxebizitzaren egungo egoera hobetzen eta errentarik txikiena dutenei ere etxebizitza lortzen lagun diezaieke.