

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

gaurkotasuna

2020

joerak

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren erabilerari buruzko txostena, 2019

2020ko iraila



Aurkibidea

Aurkezpena	4
1. Aurkezpena: kontzeptu eta definizio nagusiak	5
2. Etxebizitza hutsa eta kudeagarria	7
2.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia Euskal Autonomia Erkidegoan 2019an: azterketa espezifikoa, ezinbesteko lekualdatzeak kontuan hartu gabe	7
2.2.- Etxebizitza huts kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2019an, ezinbesteko lekualdatzeengatik hutsik dauden etxebizitzak kontuan hartu gabe	11
3. Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza hutsak, 2009-2019	14
3.1.- Etxebizitza hutsen kopuruaren eta intzidentziaren bilakaera, 2009-2019	14
3.2.- Etxebizitza hutsen intzidentzia, udalerriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera	17
4. Denboraldiko etxebizitzaren bilakaera	20
4.1.- Euskal Autonomia Erkidegoko denboraldiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera, 2009-2019	20
4.2.- Denboraldiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera, udalerriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera, 2009-2019	23
5. Ondorioak: Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza huts eta kudeagarriaren intzidentziari buruzko zeharkako ikuspegia	25



Grafikoen eta taulen aurkibidea

1. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriak, lan- eta osasun-arrazoiengatik hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe. 2017-2019	7
2. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriak. 2019: etxebizitza-kopurua, tipologiaen arabera	8
3. grafikoa.	Etxebizitza hutsak, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe, bi urtez baino gehiagoz hutsik daudenak, lurralde historikoaren arabera. 2019	8
4. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriaren bilakaera, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu diren etxeak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2017-2019	9
5. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2019 (% b)	9
6. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriaren intzidentzia, lekualdatzeen ondorioz hutsik dauden etxeak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2019 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko ehunekoa)	10
7. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriak udalerriaren tamainaren arabera, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe (pisu erlatiboa etxebizitza huts guztiekiko). 2019	10
8. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriaren intzidentzia, lekualdatzeen ondorioz hutsik dauden etxeak kontuan hartu gabe, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019	11
9. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe, informatzailearen esanetan behar duten birgaitze-mailaren arabera (% b)	11
10. grafikoa.	Etxebizitza huts kudeagarrien ezaugarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe. 2019. Eraikuntza-urtea eta tamaina (% b)	12
11. grafikoa.	Etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak eta 2 urtez baino gehiagoz hutsik daudenak kontuan hartu gabe, informatzailearen esanetan behar duten birgaitze-mailaren arabera. 2019	13
12. grafikoa.	EAEko etxebizitza hutsen bilakaera. 2009-2019: etxebizitza-kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa	14
13. grafikoa.	Etxebizitza hutsen intzidentzia etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019	15
14. grafikoa.	Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera 2017-2019 aldian eta intzidentzia-tasa 2019an, lurralde historikoaren arabera.	15
15. grafikoa.	Etxebizitza hutsak etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019	16
16. grafikoa.	Etxebizitza hutsen intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2019	17
17. grafikoa.	Etxebizitza hutsak, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019. Intzidentzia-tasa	17
18. grafikoa.	Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019.	18
19. grafikoa.	Etxebizitza hutsak etxebizitza guztiekiko, 2017-2019 (etxebizitza hutsen pisu erlatiboa urte bakoitzean) ..	18
20. grafikoa.	Etxebizitza hutsak, eremu funtzionalaren arabera. 2019	19
21. grafikoa.	EAEko denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia. 2009-2019	20
22. grafikoa.	Denboraldiko etxebizitza-kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2017- 2019 eta aldakuntza-tasak	21
23. grafikoa.	Denboraldiko etxebizitzaren bilakaera etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019	21
24. grafikoa.	Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019	22
25. grafikoa.	Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019	23
26. grafikoa.	EAEko denboraldiko etxebizitzaren bilakaera. 2017-2019	24
27. grafikoa.	Denboraldiko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera	24

Aurkezpena

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko estatistika-organoak argitaratzen duen Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestaren emaitzen laburpena jasotzen du txosten honek. 2019ko azken hilabeteetan bildutako informazioa da, 650 hiri-sekziotako eta 99 landa-sekziotako 749 errolda-sekzioren lagin hautatua kontuan hartuta.

Inkesta horrek **Euskal Autonomia Erkidegoan (EAEn) etxebizitza nagusiak ez diren etxebizitzaren fenomeno**a zehazten laguntzen du: **etxebizitza hutsen kopurua zenbatetsi eta beraien egoerari eta ezaugarriei buruzko informazioa eskaintzen du.**

Azken bi edizioetatik hona, txostenak «**etxebizitza huts eta kudeagarriaren**» fenomenoaz aztertzen du batez ere, eta, bereziki, **ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, Etxebizitzari buruzkoak, jasotzen dituen baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak: bi urte baino gehiagoz hutsik daudenak, okupaziorik eza behar bezala justifikatu gabe, lan-mugikortasunarekin edo osasunarekin lotutako egoerak argudiatuta, adibidez.** Etxebizitza huts eta kudeagarrien stock hori oinarri hartuta, aipaturiko **Legeak etxebizitza hutsak mobilizatzeko proposatzen dituen jardunbideak eta tresnak antolatu** ahal izango dira.

Hala, lehenengo kapituluan etxebizitza hutsen fenomeno konplexua ulertzen lagunduko duten kontzeptu batzuk aurkeztuko ditu txostenak. Bigarren kapituluan, aipaturiko etxebizitza huts kudeagarriak zenbatu eta beraien intzidentzia aztertuko dugu, bi ikuspegi kontuan hartuta: bata, ekainaren 18ko 3/2015 Legean jasotako baldintzekin zuzenean lotutakoa, eta, bestea, etxebizitza kudeagarrien multzoari buruzko ikuspuntu orokorragoa.

Hirugarren kapituluan, epe luzerako ikuspegitik, EAEko etxebizitza hutsen intzidentzia aztertzen da, 1999tik. Laugarren kapituluak EAEko denboraldiko etxebizitzari edo bigarren etxebizitzari erreparatzen dio, horren intzidentzia eta bilakaera aztertuta.

Bukatzeko, azken kapituluan, aurreko ataletako emaitzen azterketa egiten da, zeharkako ikuspegia kontuan hartuta. Horrek aukera ematen du etxebizitza hutsaren intzidentzia osotasunean aztertzeko, askotariko tipologia aintzat hartuta, eta baita denboraldiko etxebizitzarena ere, lurralde historiko bakoitzean eta udalerrien tamainaren arabera.

1. Aurkezpena: kontzeptu eta definizio nagusiak

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta (aurrerantzean, EEI) 2019ko azken hiru hilabeteetan egin da. Beraz, ematen duen informazioa COVID-19aren krisia hasi aurrekoa da.

Emitza nagusiak aurkeztu aurretik, horien azalpena argituko duten kontzeptuak zehaztu behar dira. Inkestak bi multzotan banatzen du EAEko etxebizitza-parkea: etxebizitza okupatuak batetik eta etxebizitza okupatu gabeak bestetik. Azken multzo horretan sartzen ditu denboraldiko etxebizitzak eta etxebizitza hutsak:

- 1. Etxebizitza nagusiak (okupatuak):** urte osoan edo urteko zatirik handienean erabiltzen dira (urtean 6 hilabeteetan baino gehiagotan) pertsona baten edo gehiagoren **ohiko bizileku gisa** (errolatuta egon zein ez).
- 2. Denboraldiko etxebizitzak edo bigarren etxebizitzak:** urtearen zati batean soilik erabiltzen dira (6 hilabeteetan baino gutxiagotan), aldian-aldian edo noizean behin, **eta ez dira** pertsona baten edo batzuen **ohiko bizilekua**. Beraz, landa, hondartza edo hiriko etxeak izan daitezke, oporretan, udan, asteburuetan, aldi baterako lanetan edo beste une batzuetan erabiltzen direnak.
- 3. Etxebizitza hutsak edo okupatu gabeak:** aurri-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean egon ez arren, jenderik ez duten **etxebizitzak** (ez da inor bizi). Azterlan honen helburuetarako, honela sailkatu dira:
 - **Etxebizitza kudeaezinak:** dagoeneko salgai edo alokagai dauden etxebizitza hutsak.
 - **Etxebizitza kudeagarriak:** gainerako etxebizitza hutsak, **aurri-egoeran ez daudenak**. Etxebizitza-multzo horren barruan, txostenak, bigarren kapituluan, **bereziki aztertu ditu etxebizitza huts kudeagarriak, kontuan hartu gabe ezinbesteko lekualdatzeengatik hutsik daudenak** (osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela eta, edo lana edo ikasketak medio, edo etxebizitza sozialak direlako, kolektibo jakin batzuen beharrei aurre egiteko erabiltzen direnak), **eta bi urtez baino gehiagoz hutsik dauden etxebizitzak, ekainaren 18ko 3/2015 Legeak dioenez**.



3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena

4. artikulua. – Funtzio soziala betetzea.

- 1.– Etxebizitzaren edo bizitokiaren nahiz eraikinaren eta gainerako elementu komunen jabe denak, eta haien edukitza eta gozamenerako titulu juridikoa duen edonork, horiek definitzen eta ezaugarritzen dituen funtzio soziala bete behar dute, lege honetan eta aplikatu beharreko gainerako araudian ezarritako moduan.
- 2.– Funtzio sozial hori ez dela betetzen iritziko zaio honako kasu hauek gertatzen badira, besteak beste: etxebizitza, bizitokia edo etxebizitzaren eraikina okupatu gabe egotea modu iraunkorrean edo, lege honetan ezarritakoaren arabera, arrazoirik gabe.

56. artikulua. – Jenderik gabeko etxebizitza.

- 1.– Etxebizitza jenderik gabe dagoela joko da baldin eta jarraituki bi urtean baino gehiagoan okupatu gabe egon bada, eta, betiere, etxebizitza ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik izan ez bada lege honetan edo lege hau garatzeko araudian ezarritako baldintzen arabera.
- 2.– Jarraituki okupatu gabe egotea justifikatuta dagoela joko da baldin **etxebizitza bigarren bizitxetxe** bada, edo **lana, osasuna, mendetasuna edo gizarte-larrialdia dela-eta egoitza aldatu behar izan bada** eta horregatik etxebizitza aldi batez desokupatu behar izan bada, edo titularrak merkatuko prezioan baldin badauka eskaintzan jarrita, saltzeko edo alokatzeko, edo kasu horien pareko beste batzuk gertatzen badira. Halaber, okupatu gabe egotea justifikatzen duen arrazoia dela joko da titularra irabazi-asmorik gabeko entitatearen bat izatea eta etxebizitza erabilera zehatz baterako gordetzea, kolektibo jakin batzuei zuzenduta.

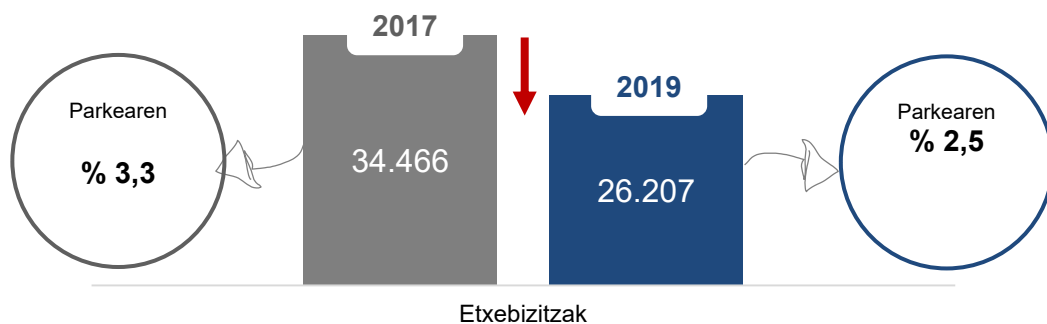
2. Etxebizitza hutsa eta kudeagarria

2.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia EAEn 2019an: azterketa espezifikoa, ezinbesteko lekualdatzeak kontuan hartu gabe

EAEko etxebizitza-parkearen % 2,5, hau da, 26.207 etxebizitza, etxebizitza huts kudeagarriak dira, eta horiek hutsik egoteko arrazoiak ez dira ezinbestekoak.

EEIk hutsik dauden 26.207 etxebizitza kudeagarri antzeman ditu guztira 2019an (EAEko etxebizitza-parkearen % 2,5): ez daude salgai edo alokagai, eta ez daude hutsik ezinbesteko arrazoi baten ondorioz, hala nola jabeen osasun-egoera edo lan-kontuak direla eta. Beraz, etxebizitza hutsa mobilizatzeraz bideratutako programetan eta neurrietan berehala parte hartzeko moduan legokeen etxebizitza-parkea da.

1. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriak, lan- eta osasun-arrazoiengatik hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe. 2017-2019



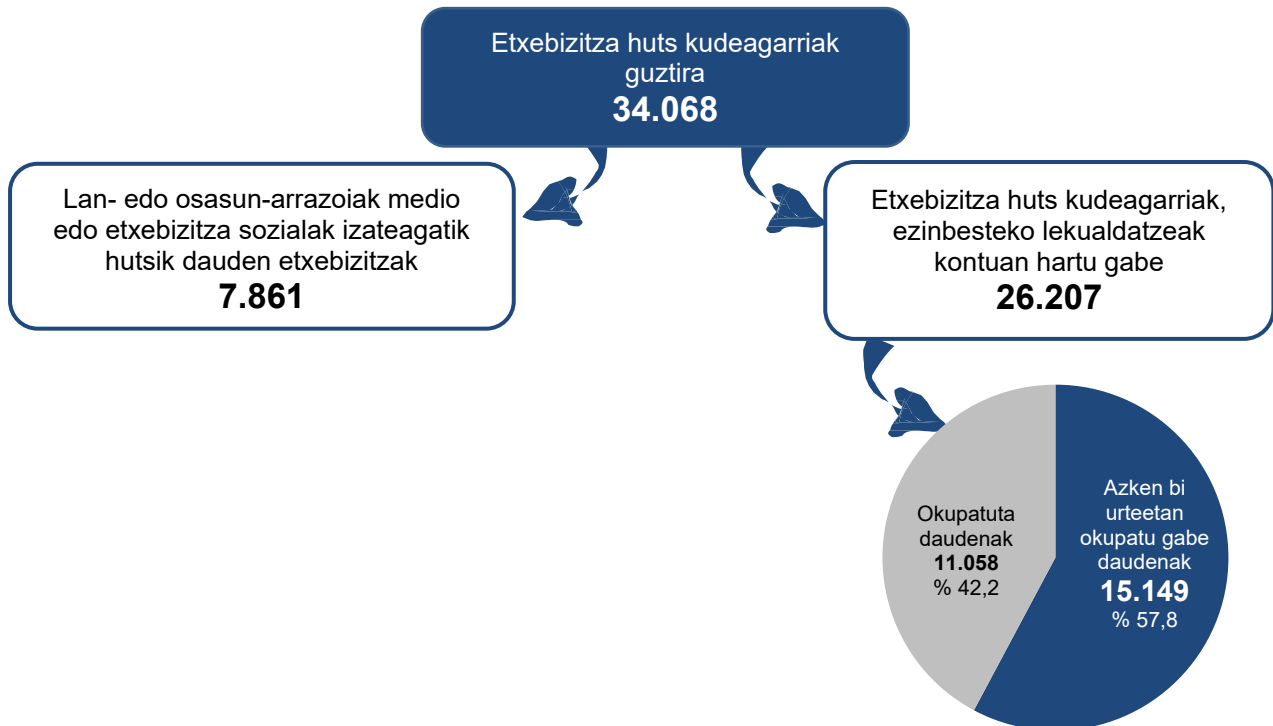
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2019

2019an nabarmen gutxitu da mota horretako etxebizitza huts kudeagarrien kopurua (-% 23,9), jabeen ezinbesteko lekualdatzeak kontuan hartu gabe.

2019an mota horretako 26.207 etxebizitza zenbatu ziren, 2017ko inkestan baino % 23,9 gutxiago, urte horretan 34.466 izan baitziren. Hala, etxebizitza kudeagarri mota horrek EAEko etxebizitza-parkean duen intzidentzia-tasa 8 hamarren murriztu da 2017 eta 2019 artean (2017an % 3,3koa izan zen eta 2019an % 2,5koa).

Ondorengo eskeman azaltzen denez, 26.207 etxebizitza kudeagarri horiez gain, inkestak beste 7.861 etxebizitza huts antzeman ditu 2019an, jenderik gabe daudenak jabeak aldi batez egoitzetan edo ospitaleetan daudelako (osasun-arrazoiak tarteko), edo lan-kontuak direla-eta beste udalerrri edo probintzia batera joan behar izan dutelako bizitzera. Etxebizitza horiek aipatutako 26.207 etxebizitzetaz gehituta, EAEn 34.068 etxebizitza kudeagarri zeuden 2019an.

2. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriak. 2019: etxebizitza-kopurua, tipologia araber

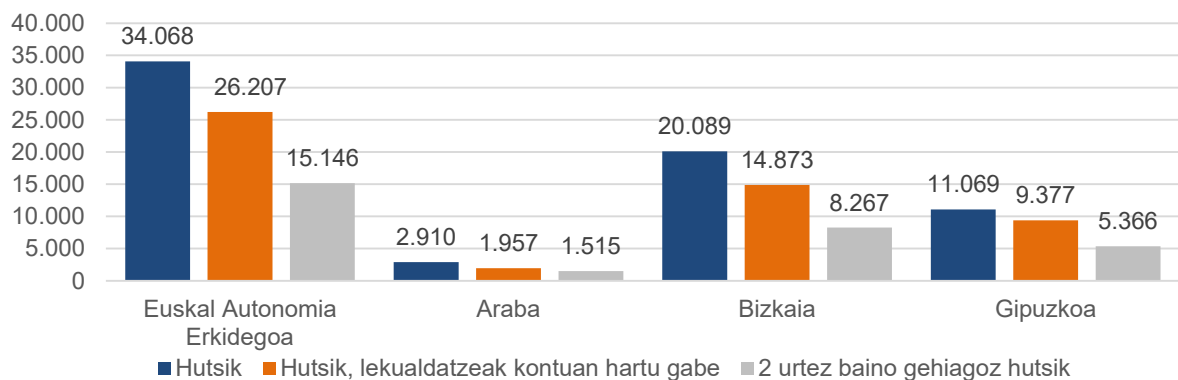


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2019

Etxebizitza huts kudeagarrien kopurua 15.149koa izango litzateke, bi urtez baino gehiagoz hutsik daudenak bakarrik zenbatuz gero.

Etxebizitzaren 3/2015 Legeak ezarritako irizpide zorrotzagoa —etxebizitza hutsa izateko bi urtez baino gehiagoz egon behar duela hutsik— erabiliz gero, **2019ko etxebizitza huts kudeagarrien kopurua 15.149koa izango litzateke, kudeagarriak direnen % 54 eta EAEko etxebizitza-parkearen % 1,4**. Izan ere, gainerakoak, 11.058 etxebizitza huts kudeagarri, azken bi urteetan okupatuta egon dira, neurri handiagoan edo txikiagoan.

3. grafikoa. Etxebizitza hutsak, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe, bi urtez baino gehiagoz hutsik daudenak, lurralde historikoaren arabera. 2019

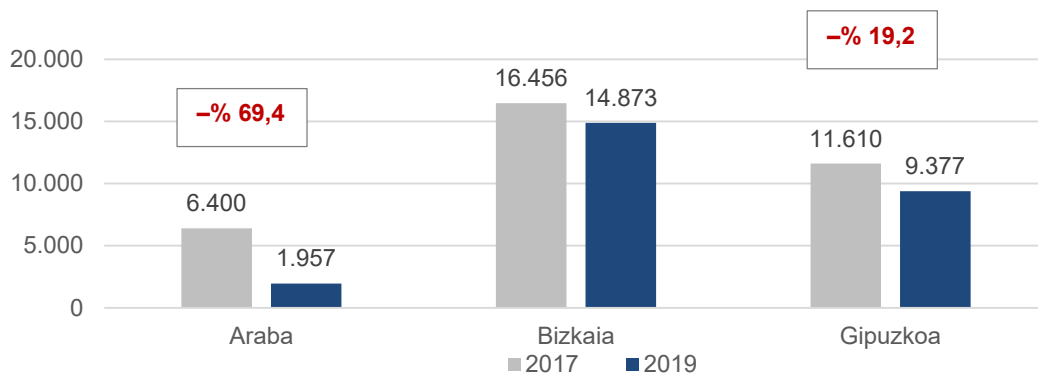


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2019

2017ko datuekin alderatuta, osasun- eta lan-arrazoiengatiko lekualdatzeak kontuan hartu gabe, etxebizitza hutsen kopuruaren murrizketa-tasarik handiena Araban izan da.

Arabako, 2017an zenbatutako hiru etxebizitza kudeagarritik bi bakarrik antzeman dira 2019an. Horrenbestez, etxebizitza hutsak Arabako parkean duen intzidentzia nabarmen jaitsi da, % 1,2raino. 2017an egoera oso bestelakoa zen, Araba baitzen etxebizitza kudeagarrien indizerik handiena zuen lurraldea (Arabako etxebizitza-parkearen % 3,9 2017an).

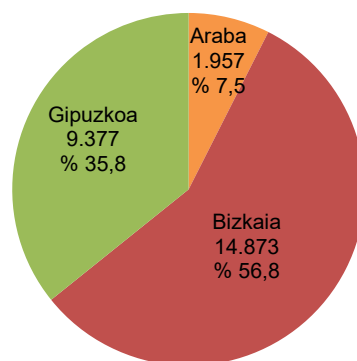
4. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriaren bilakaera, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu diren etxeak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2017-2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

2017ko inkestako datuekin alderatuta, mota horretako etxebizitzaren jaitsiera-tasa ez da handia izan Bizkaian (-% 9,6), baina bai Gipuzkoan (-% 19,2). EAEko etxebizitza-parkean pisurik handiena Bizkaia du, eta, ildo beretik, lekualdatzeak kontuan hartu gabe, etxebizitza huts kudeagarrien erdia baino gehiago Bizkaian daude, 14.873 etxebizitza, guztizkoaren % 56,8. Gipuzkoan mota horretako 9.377 etxebizitza antzeman dira, etxebizitza kudeagarrien % 35,8.

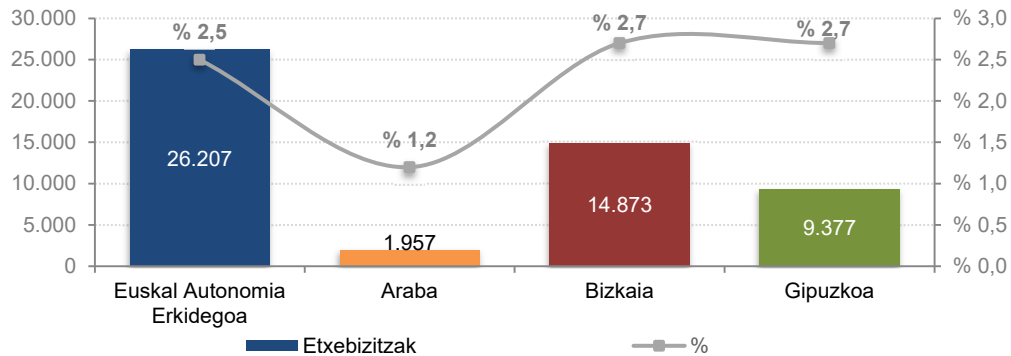
5. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik geratu direnak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2019 (% b)



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkeari erreparatuta, termino erlatiboetan, **Bizkaian eta Gipuzkoan etxebizitza kudeagarriaren intzidentzia berdina da: % 2,7**. 2017ko datuekin alderatuta, etxebizitza hutsen intzidentzia-tasa gutxien murriztu den EAEko lurraldea Bizkaia da (portzentajeazko 0,3 puntu murriztu da).

6. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriaren intzidentzia, lekualdatzeen ondorioz hutsik dauden etxeak kontuan hartu gabe, lurralde historikoaren arabera. 2019 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko ehunekoa)



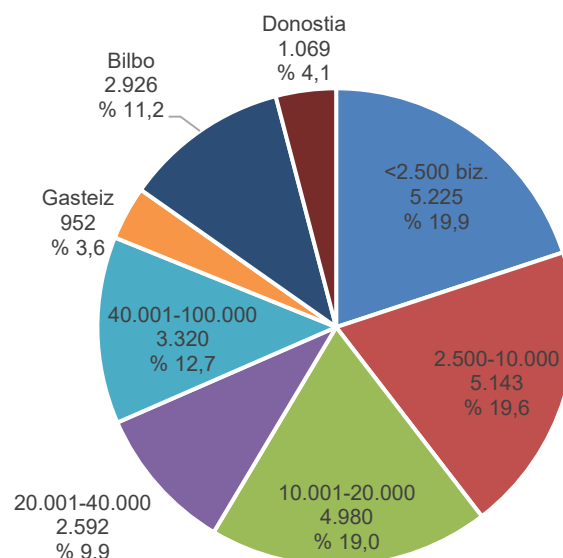
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Inkestak berretsi duenez, etxebizitza huts kudeagarriek askoz ere intzidentzia txikiagoa dute udalerri handienetan eta, bereziki, EAEko hiriburuetan.

Hiru etxebizitza huts kudeagarritik bat bakarrik dago 40.000 biztanletik gorako udalerriren batean; bostetik bat, azterketa EAEko hiriburueta mugatzen badugu (4.946 etxebizitza). Haatik, 20.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan daude EAEko etxebizitza huts kudeagarrien % 58,8, lekualdatzeak kontuan hartu gabe.

Horixe izan da EEIren egiaztapen nagusietako bat. Izan ere, etxebizitza hutsa mobilizatzeko programen balizko eraginkortasuna udalerri horietan mugatua dela adierazten du, eskaera handiagoa eta alokairu-prezio garestiagoak dituzten arren.

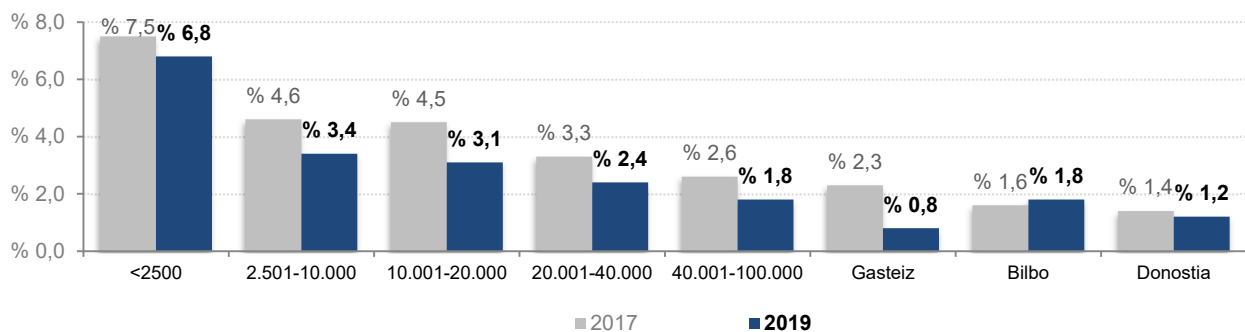
7. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriak udalerriaren tamainaren arabera, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe (pisu erlatiboa etxebizitza huts guztiekiko). 2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Horrekin bat, lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkean etxebizitza huts kudeagarriak duen intzidentzia nabarmen txikiagoa da tamaina handiagoko udalerrietan, eta asko egin du gora txikienetan. Intzidentzia hori bereziki txikia da Gasteizen: hiriko etxebizitzaren % 1 da etxebizitza huts kudeagarria. Donostian, berriz, intzidentzia % 1,2koa da, eta Bilbon % 1,8koa. Nolanahi ere, udalerrien tamaina-tarte guztietan egin du behera etxebizitza-mota horren intzidentziak 2017 eta 2019 artean.

8. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriaren intzidentzia, lekualdatzeen ondorioz hutsik dauden etxeak kontuan hartu gabe, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019



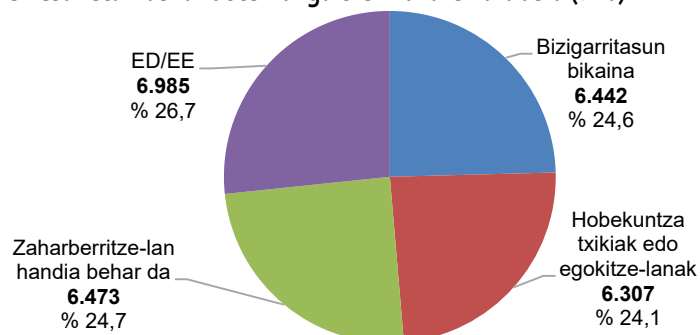
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2019

2.2.- Etxebizitza huts kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2019an, ezinbesteko lekualdatzeengatik hutsik dauden etxebizitzak kontuan hartu gabe

Etxebizitza huts kudeagarrien artean, aipatutako lekualdatzeak kontuan hartu gabe, lautik bat egoera onean dago.

Ezinbesteko lekualdatzeengatik hutsik dauden etxebizitzak alde batera utzita, etxebizitza huts kudeagarrien artean 6.442 (% 24,6) bakarrik daude prestatuta inolako zaharberritze-lanik egin gabe bertara bizitzera sartzeko. Beste 6.307 etxebizitzatan (guztietatik % 24,1en) zaharberritze-lan txikietan inbertitu beharko litzateke bizitzera sartu aurretik. Baina horrelako bost etxebizitzatik batean (etxebizitza huts kudeagarrien % 24,7tan) zaharberritze-lan handia egin beharko litzateke bertan bizitzeko.

9. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe, informatzailearen esanetan behar duten birgaitze-mailaren arabera (% b)

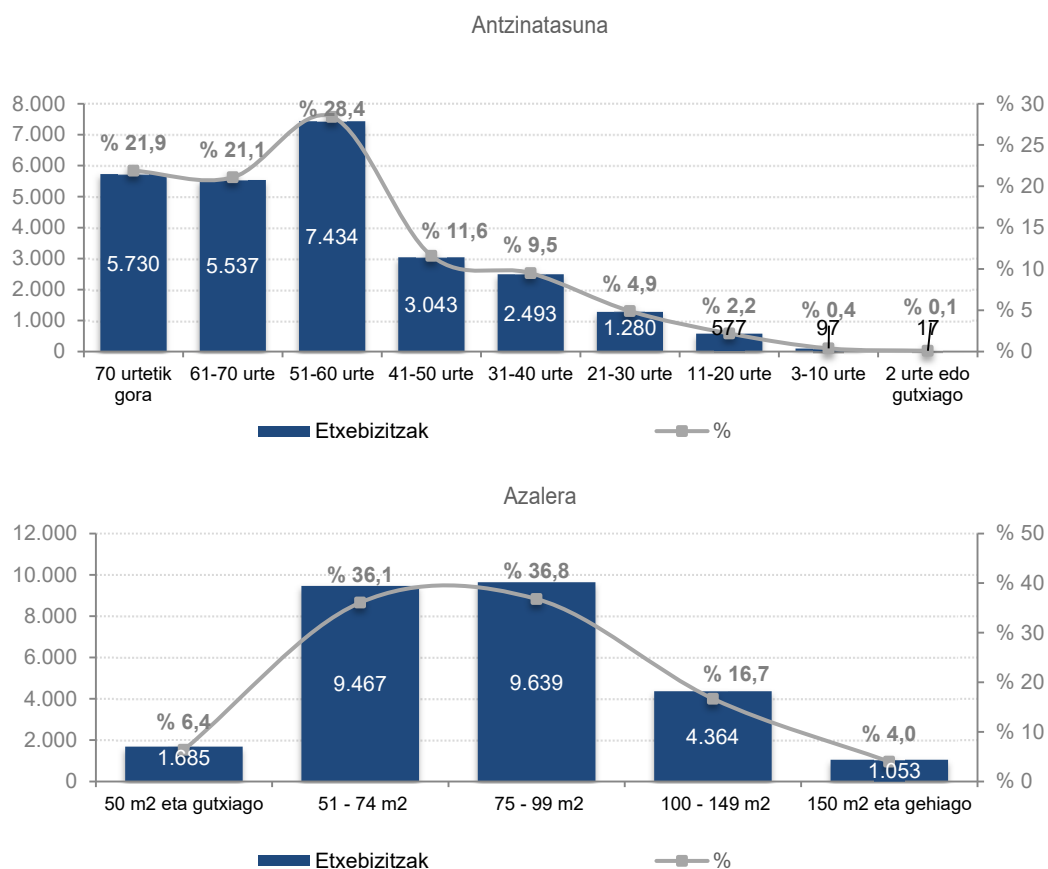


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2019

Etxebizitza huts kudeagarri gehienetan zaharberritze-lanak egin behar dira bertan bizitzeko, eta hori bat dator etxe horien antzintasun nabariarekin. Hala, **hamar etxebizitza huts kudeagarritik zazpi 50 urtetik gorako eraikinetan daude.**

Etxe horien tamainari erreparatuta, ordea, ez litzateke zailtasun handirik egongo bertan jendea bizitzeko, batez ere gaur egungo bizikidetzak-unitateen tamaina txikia ikusita (2,5 lagunetik behera etxe bakoitzeko). Izan ere, etxebizitza huts kudeagarrien erdiak baino gehiagok 75 metro koadrotik gorako azalera du.

10. grafikoa. Etxebizitza huts kudeagarrien ezaugarriak, lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe. 2019. Eraikuntza-urtea eta tamaina (% b)

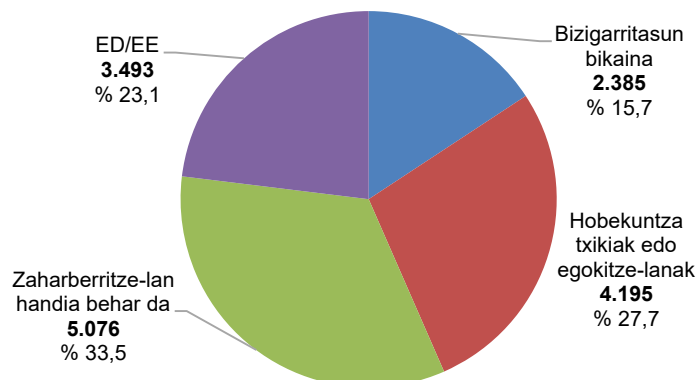


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Bizilagunak berehala hartzeko prestatuta dauden etxebizitza kudeagarrien parkea are murriztagoa da bi urtez baino gehiagok hutsik dauden etxebizitzak bakarrik kontuan hartuta: 2.385 etxebizitza.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak ezarritako irizpideari jarraikiz, bi urte baino gehiago hutsik daramatzaten etxebizitzak kontuan hartuta, etxebizitza kudeagarrien parkea are murriztagoa da: **2.385 etxebizitza bakarrik daude bertan norbait bizitzen hasteko egoera ezin hobean.**

11. grafikoa. Etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak eta 2 urtez baino gehiagoz hutsik daudenak kontuan hartu gabe, informatzailearen esanetan behar duten birgaitze-mailaren arabera. 2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

3. Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza hutsak, 2009-2019

3.1.- Etxebizitza hutsen kopuruaren eta intzidentziaren bilakaera, 2009-2019

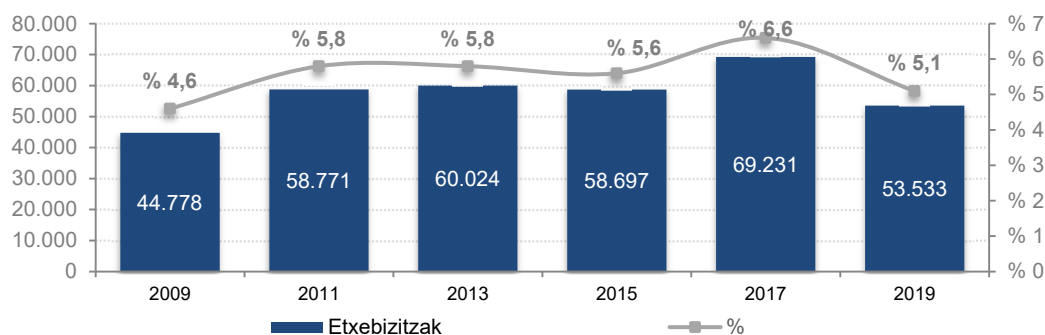
Azterketa honetan, hutsik dauden etxebizitza guztiak kontuan hartu eta zenbatu dira, 53.533 etxebizitza 2019an, erosteko edo alokatzeko eskaintzan dauden edo ez alde batera utzita. Hala, ezinbesteko arrazoiak medio hutsik dauden etxebizitzak ere hartu dira kontuan.



2019an, 53.533 etxebizitza zeuden okupatu gabe EAEn, etxebizitza-parkearen % 5,1; 2017ko datuekin alderatuta tasa horrek jaitsiera nabarmena izan du, portzentajezko 1,5 puntukoa.

2019an 53.533 etxebizitza huts zenbatu dira EAEn, etxebizitza-parkearen % 5,1. Etxebizitza hutsak etxebizitza-parkean duen intzidentzia-tasak portzentajezko 1,5 puntu egin du behera 2017ko datuekin alderatuta (2011tik izan den tasarik txikienera iritsi da). Era berean, etxebizitza hutsen kopurua ere jaitsi egin da 2017tik, (-% 22); orduan 70.000 inguru ziren.

12. grafikoa. EAEko etxebizitza hutsen bilakaera. 2009-2019: etxebizitza-kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa

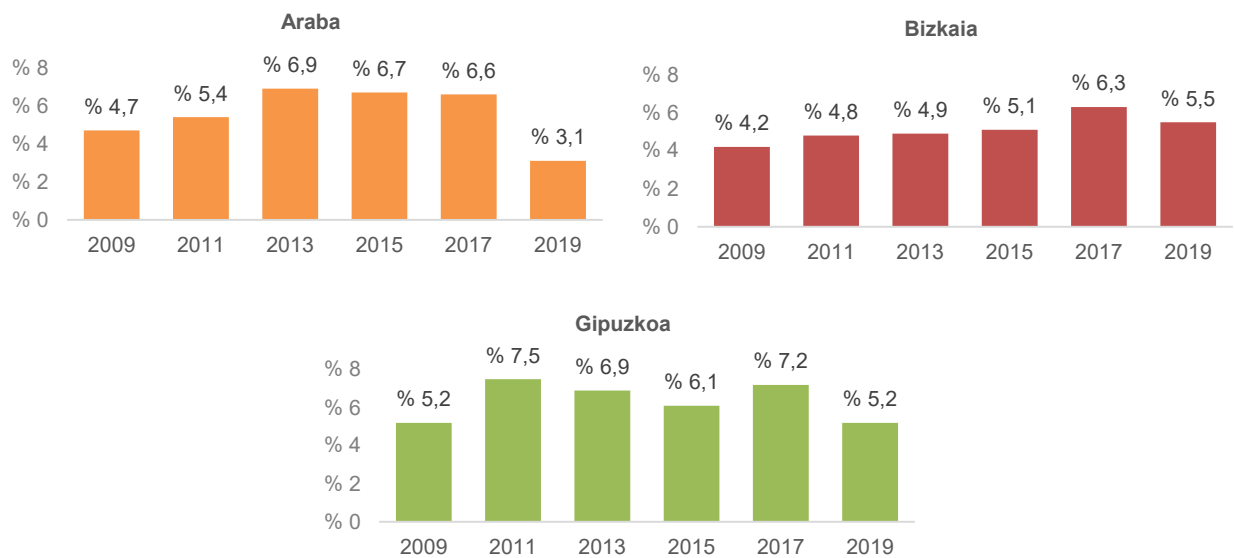


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Etxebizitza hutsak Araban du intzidentzia-mailarik txikiena 2019an (Arabako parkearen % 3,1).

Hiru Lurralde Historikoetan murriztu egin da etxebizitza hutsaren intzidentzia-tasa 2017ko datuekin alderatuta. Beherakada nabarmenena Araban izan da, % 3,1eko tasara iritsi baita, 2017ko % 6,6ko tasaren erdira ere heldu gabe.

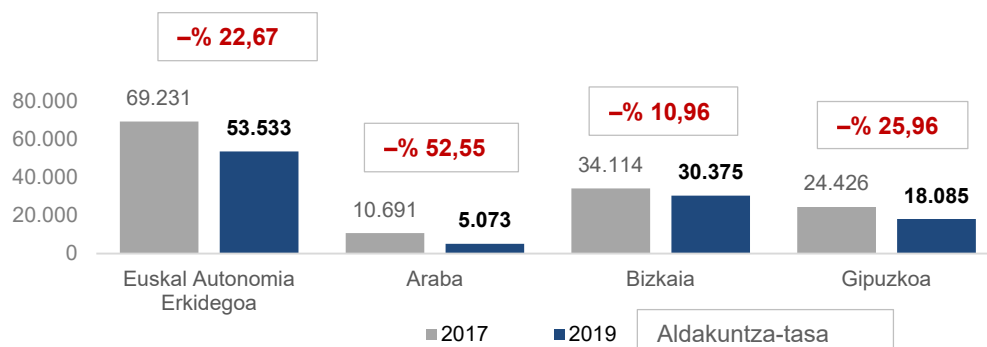
13. grafikoa. Etxebizitza hutsen intzidentzia etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019

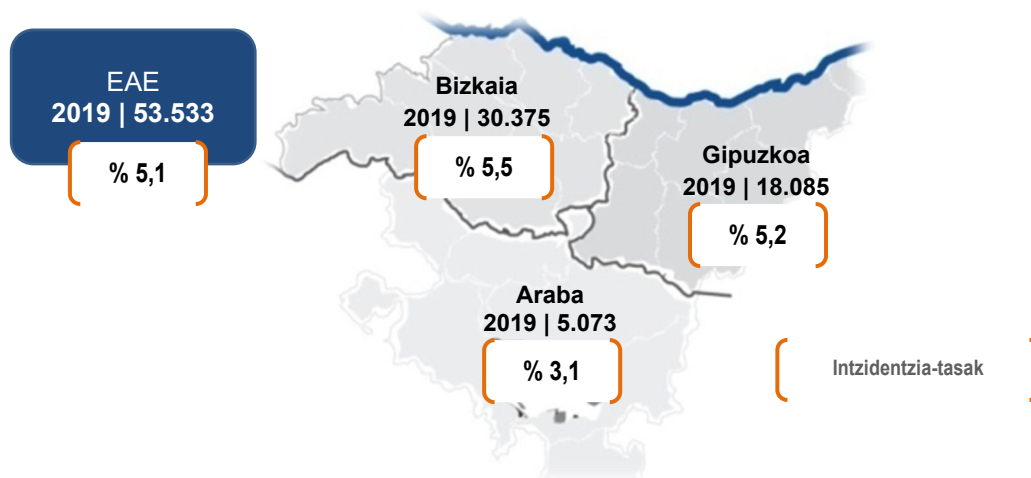


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Bizkaian, etxebizitza hutsen intzidentzia-tasa murriztu egin da, etxebizitza-parkearen % 5,5ekoa izanik (% 6,3koa 2017an), eta Gipuzkoan are gehiago jaitsi da, % 5,2koa izanik (% 7,2koa 2017an). Bizkaia da 2017a baino lehen erregistratutako mailetatik gorako intzidentzia-tasa duen herrialde bakarra.

14. grafikoa. Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera 2017-2019 aldian eta intzidentzia-tasa 2019an, lurralde historikoaren arabera.

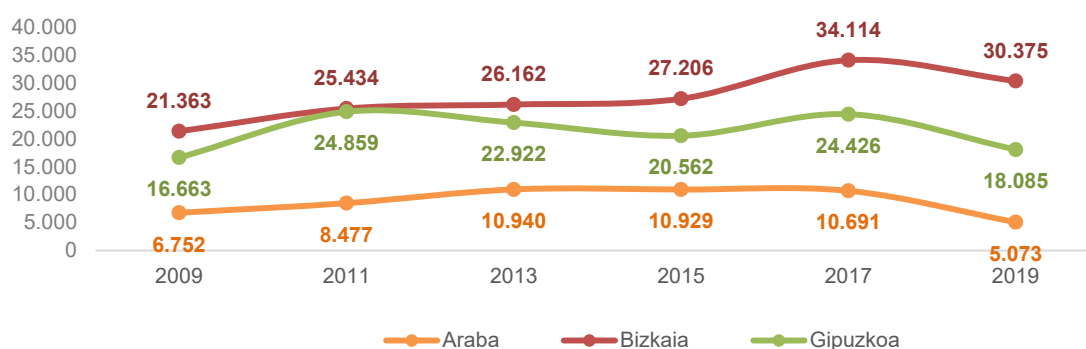




Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019
2017tik izandako bilakaerari erreparatuta, lurraldeen profilak desberdinak dira, murritzeta orokorra izan den arren. Bizkaian murritu da gutxien etxebizitza hutsen kopurua, bai termino absolutuetan eta bai aldakuntza-tasaren arabera (-3.379 etxebizitza, -% 10,9). Bizkaian 30.000 etxebizitza huts baino gehiago zeuden 2019an, 2009tik izandako bigarren erregistrorik handiena oraindik ere.

Araban, berriz, 2019an zenbatutako etxebizitza hutsen kopurua 2017an erregistratutakoen erdia baino ez da (-5.618 etxebizitza). Gipuzkoan ere gainbehera nabarmena izan da (-% 25,9), termino absolutuetan hiru lurralde historikoen artean handiena (-6.341 etxebizitza).

15. grafikoa. Etxebizitza hutsak etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

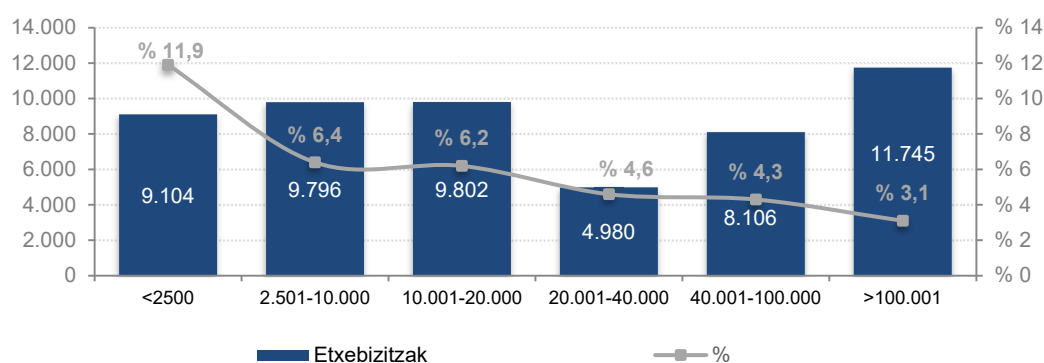
3.2.- Etxebizitza hutsen intzidentzia, udalerriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera

Etxebizitza hutsaren intzidentzia jaitsi egin da 2017ko datuekin alderatuta, biztanleria-tarte guztietan, eta nabarmen txikiagoa da udalerri handienetan.

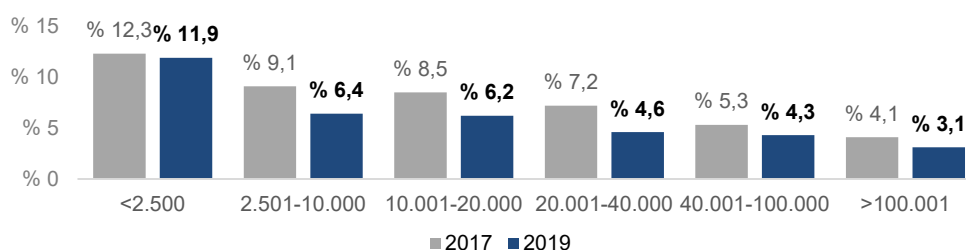
2019an asko murriztu da etxebizitza hutsaren intzidentzia-tasa 2017ko datuekin alderatuta, udalerrien tamaina-tarte guztietan, batez ere 20.000 eta 40.000 biztanle arteko udalerrietan.

EAEko hiru hiriburuetakoa etxebizitza hutsaren tasa etxebizitza-parkearen % 3,1koa da. 2.500 biztanletik beherako udalerrietan, aldiz, tasa hori lau bider handiagoa da; 2.500 eta 20.000 biztanle arteko udalerrietan % 6tik gorakoa da, eta 20.000 eta 100.000 biztanle artekoetan, berriz, % 4 ingurukoa.

16. grafikoa. Etxebizitza hutsen intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2019



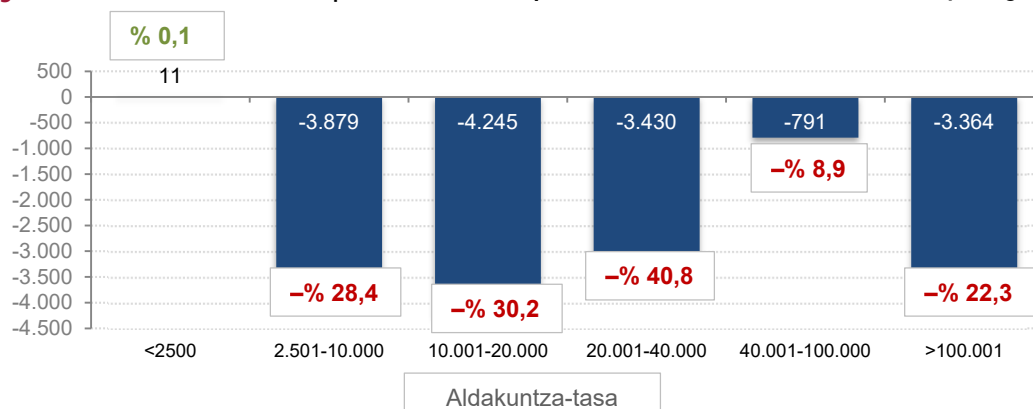
17. grafikoa. Etxebizitza hutsak, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019. Intzidentzia-tasa



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

2.500 biztanletik beherako udalerrietan izan ezik, **gainerako tarteetan oso nabarmen egin du behera etxebizitza hutsen kopuruak 2017ko datuekin alderatuta**: -% 20 baino gehiago, 40.000 eta 100.000 biztanle arteko tartean salbu, horretan -% 8,9 jaitsi baita.

18. grafikoa. Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019.

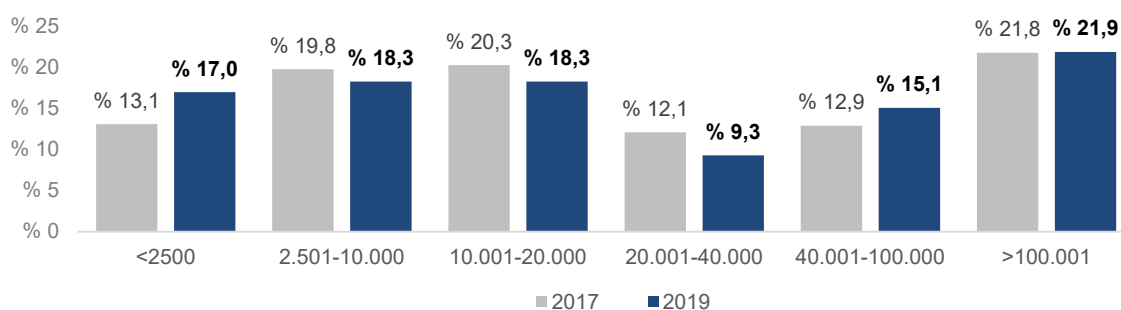


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

EAE n hutsik dauden lau etxebizitzatik bakarra dago hiriburuetako batean.

EAEko etxebizitza hutsak batez ere tamaina txikiko udalerrietan daude. 2019an, 20.000 biztanletik beherako udalerrietan dago EAEko etxebizitza hutsen % 53.

19. grafikoa. Etxebizitza hutsak etxebizitza guztiekiko, 2017-2019 (etxebizitza hutsen pisu erlatiboa urte bakoitzean)



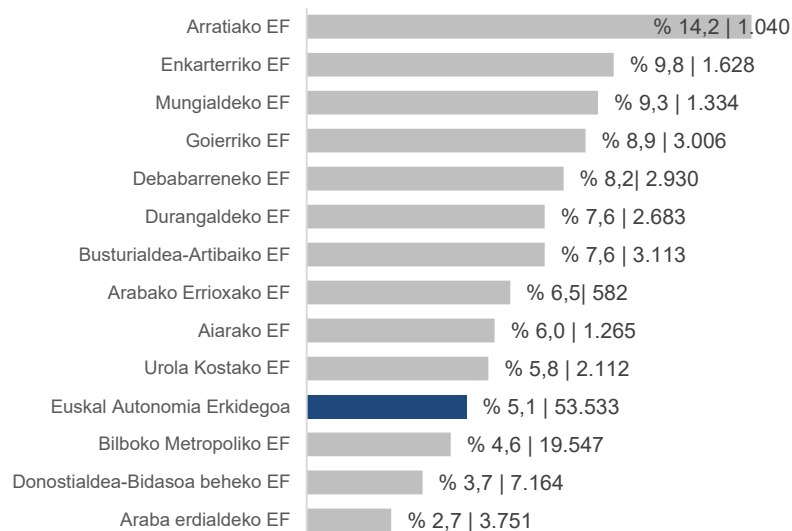
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Hiriburuetako metropolialdeetan, etxebizitza hutsaren intzidentzia-tasa eremu funtzionalaren arabera rankingaren maila apalenetan dago.

EAEko hiriburuetako hiru metropolialdeak, etxebizitza hutsaren intzidentzia-rankingaren maila apalenetan daude 2019an. Araba erdialdean, Gasteiz barne hartzen duen eremuan, EAEko etxebizitza hutsaren intzidentzia-mailarik txikiena dute, % 2,7koa. Donostialdean ere tasa murrizta da, % 3,7koa. Bilboko metropolian apur bat handiagoa da etxebizitza hutsaren tasa, % 4,6koa, baina, halere, EAEko batez bestekoaren azpitik dago.

Tamaina txikiko udalerriak nagusi diren Arratiako, Enkarterriko eta Mungialdeko eremuak dira etxebizitza hutsaren intzidentzia-tasarik handiena dutenak, eremu bakoitzeko etxebizitza-parkearen % 9tik gorakoa. Gipuzkoan aipagarria da Goierriko eremua, % 8,9ko tasa esanguratsurekin.

20. grafikoa. Etxebizitza hutsak, eremu funtzionalaren arabera. 2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

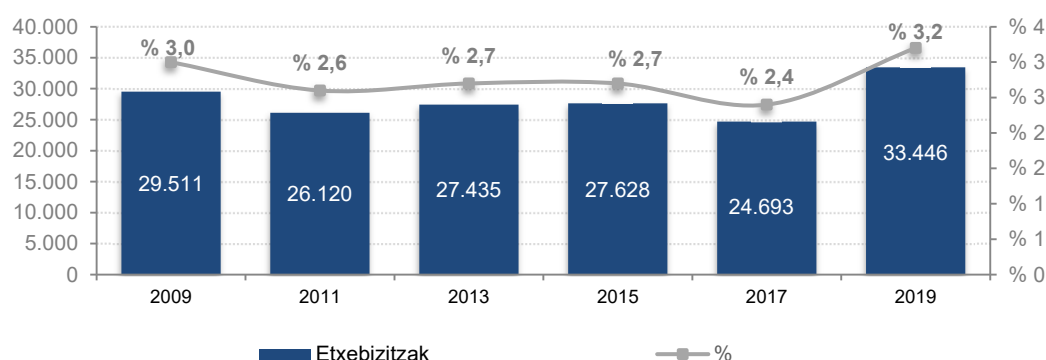
4. Denboraldiko etxebizitzaren bilakaera

4.1.- EAEko denboraldiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera. 2009-2019

Denboraldiko etxebizitzaren kopurua % 35 hazi da 2019an, 2017ko datuekin alderatuta, eta 33.446 etxebizitza dira.

2019an, denboraldiko 33.446 etxebizitza zenbatu ditu inkestak EAEn, 2017an baino nabarmen gehiago (+8.753 etxebizitza, % 35,4 gehiago), etxebizitza hutsetan antzemandako joeraren aurkakoa agerian utzita. Etxebizitza-parkearekiko intzidentzia-tasa % 3,2ra igo da, duela bi urte baino portzentajezko 0,8 puntu gehiago.

21. grafikoa. EAEko denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia. 2009-2019



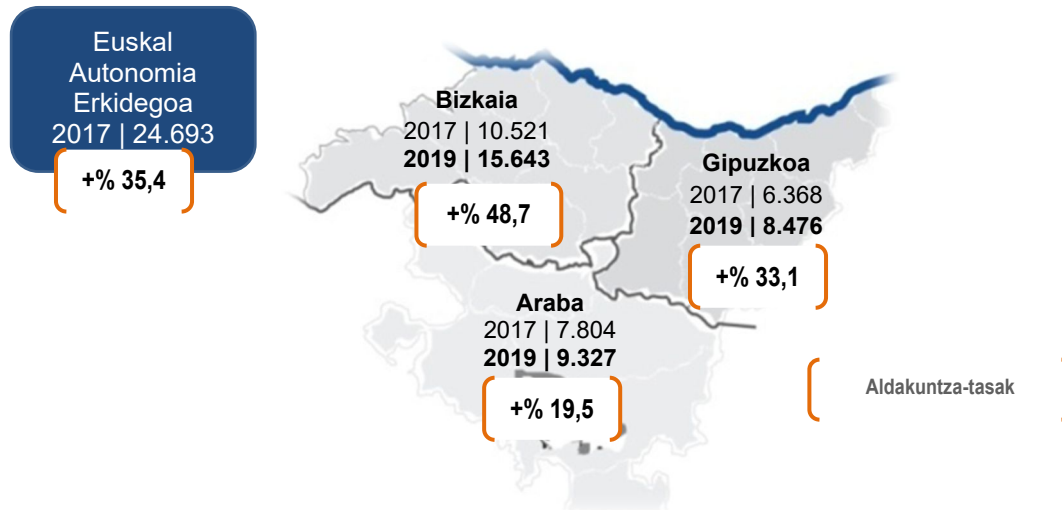
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Denboraldiko etxebizitzaren kopuruak hiru lurraldeetan egin du gora, batez ere Bizkaian.

2017ra arte, denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia-tasak Araban bakarrik egin zuen gora, beherakada etengabea izan zuen Gipuzkoan, eta, Bizkaian, berriz, ez zen ia batere aldatu. Baina 2019an etxebizitza-mota horrek hazkunde nabarmena izan du hiru lurraldeetan.

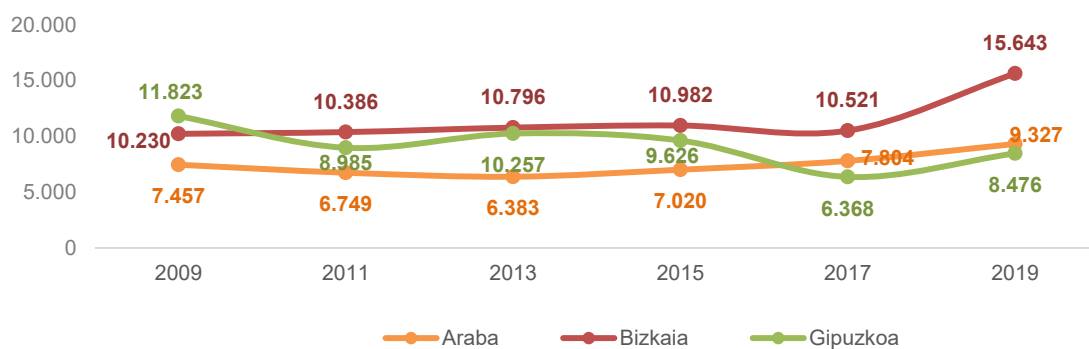
2019an denboraldiko 15.643 etxebizitza zenbatu dira Bizkaian, 2017an baino % 48,7 (5.000 etxebizitza inguru) gehiago. Gipuzkoan ere gorakada oso nabarmena izan da: 2019an denboraldiko 8.476 etxebizitza zeuden, 2017an baino % 33 gehiago (2.000 etxebizitzatik gora gehiago). Araban ere gorakada garrantzitsua izan da, EAEko gainerako herrialdeetan beste ez hazi arren (+% 19,5), eta 9.327 etxebizitza zenbatu dituzte guztira.

22. grafikoa. Denboraldiko etxebizitza-kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2017- 2019 eta aldakuntza-tasak



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

23. grafikoa. Denboraldiko etxebizitzaren bilakaera etxebizitza-parke osoarekiko, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019

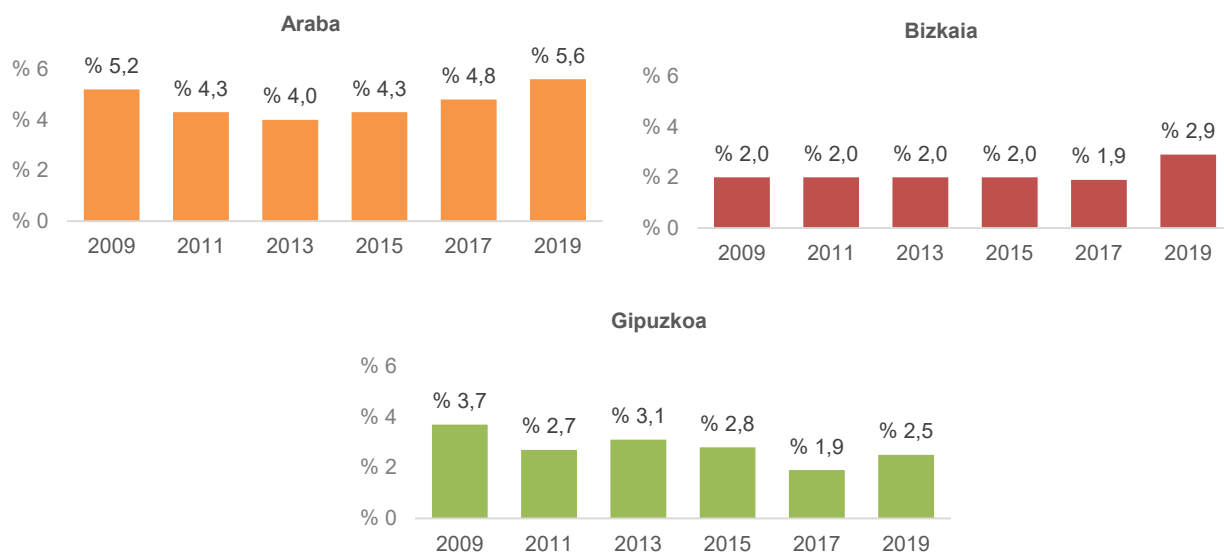


Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia-tasarik handiena Araban dute (bertako etxebizitza-parkearen % 5,6), gainerako herrialdeetako tasen bikoitza.

Aurreko edizioetan bezala, oraingo inkestan ere Arabako denboraldiko etxebizitzaren intzidentziak aise gainditu du EAEko gainerako lurraldeetako. Etxebizitza-parkearen % 5,6koa da. Bizkaian eta Gipuzkoan, 2019an tasa horrek gorakada izan badu ere, % 2,9koa eta % 2,5koa da, hurrenez hurren.

24. grafikoa. Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2019



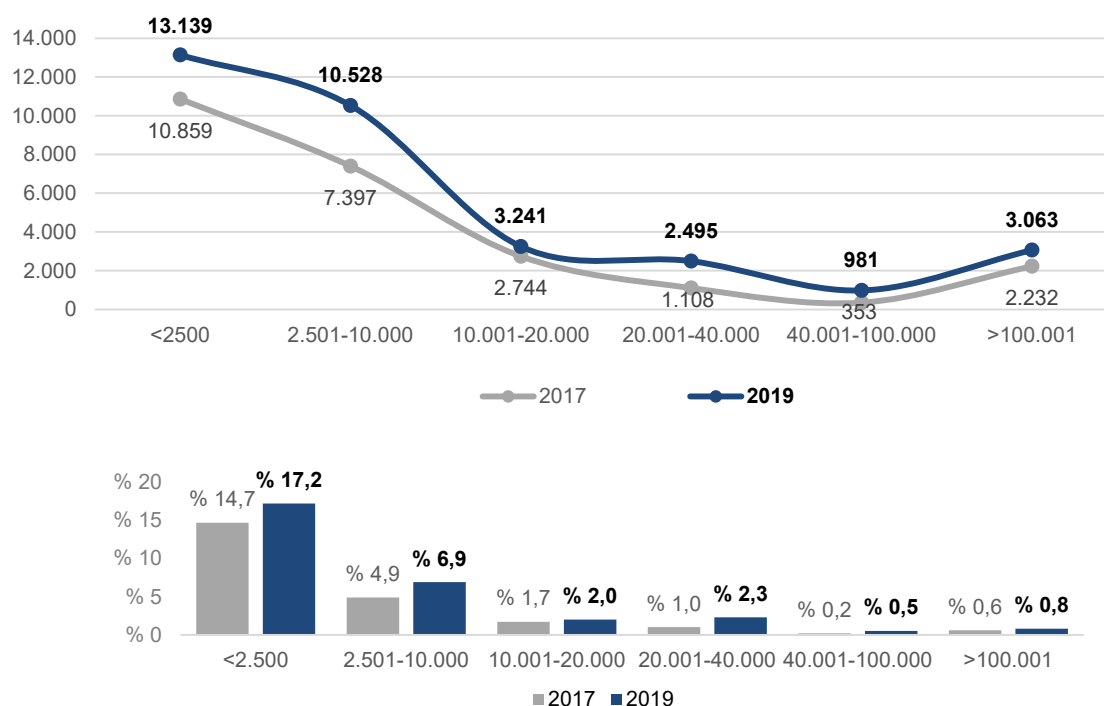
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

4.2.- Denboraldiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera, udalerriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera, 2009-2019

Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia nabarmen handitzen da udalerriaren tamaina txikiagoa den heinean, etxebizitza hutsaren kasuan gertatzen den antzera.

Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia-tasa askoz handiagoa da udalerri txikietan. 2019an, 2.500 biztanle baino gutxiagoko udalerrietako etxebizitza-parkearen %17,2 denboraldiko etxebizitza da, hau da, bost etxebizitzatik bat, ia-ia. Mota horretako etxebizitzaren intzidentzia-tasa oso nabarmena da 2.500 eta 10.000 biztanle arteko udalerrietan, bertako etxebizitza-parkearen %6,9koa, hain zuzen. Udalerri handiagoetan, berriz, denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia askoz ere txikiagoa da, hazkundera izan duen arren, eta 40.000 biztanletik gorako udalerrietan oso-oso txikia da.

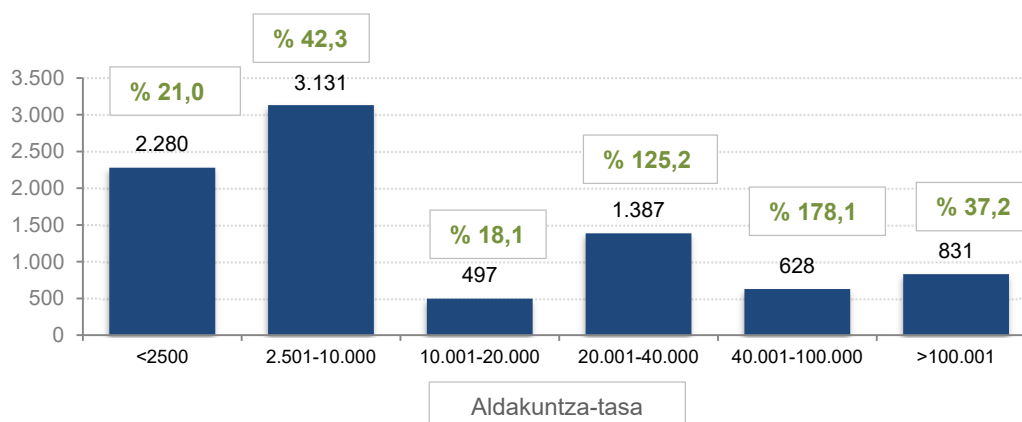
25. grafikoa. Denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

2017tik 2019ra denboraldiko 8.753 etxebizitza gehiago zenbatu dira, eta horietatik bi heren inguru (%61) tamaina txikiko udalerrietan daude (10.000 biztanletik beherakoetan). Datu hori bat dator bigarren etxebizitzaren kokaleku izan ohi diren udalerrien tipologiarekin.

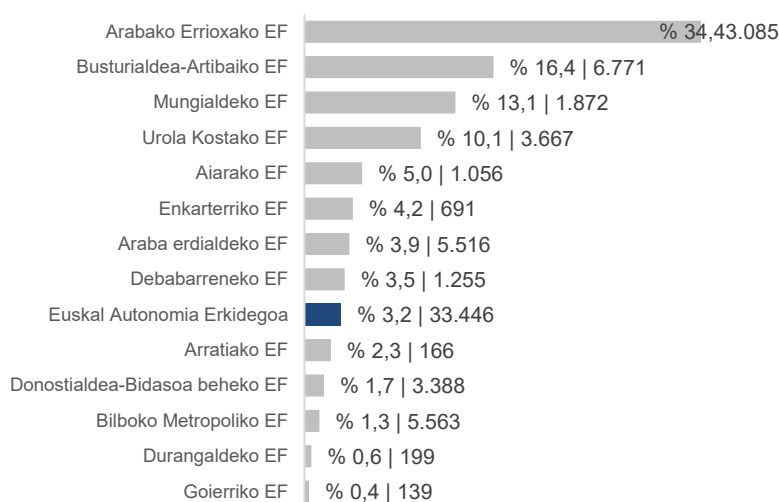
26. grafikoa. EAEko denboraldiko etxebizitzaren bilakaera. 2017-2019



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

Ildo beretik, denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia-tasa oso handia da Arabako Errioxan (eremu horretako etxebizitza-parkeko hiru etxebizitzatik bat mota horretakoa da), eta % 10etik gorakoa Busturialdea-Artibain, Urola-Kostan eta Mungian. Gainerako eremu funtzionaletan, denboraldiko etxebizitzaren intzidentzia-tasak ez du % 5eko maila gainditzen, eta bereziki murrizta da Donostialdean eta Bilboko metropolian.

27. grafikoa. Denboraldiko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2019

5. Ondorioak: EAEko etxebizitza huts eta kudeagarriaren intzidentziari buruzko zeharkako ikuspegia

Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestak (EEIk) EAEko etxebizitza hutsaren intzidentziari buruzko informazio zehatza eskaintzen du bi urtean behin. Hemen aurkeztu ditugun emaitzak 2019ko azken hiruhilekoan egindako landa-lanari dagozkie. Beraz, 2020ko atzeraldia hastear zegoeneko EAEko etxebizitza hutsaren nondik norakoak erakusten dituzte. Txosten hau idazteko orduan hasiak dira nabaritzen krisialdiak etxebizitzaren merkatuan izango dituen ondorioak.

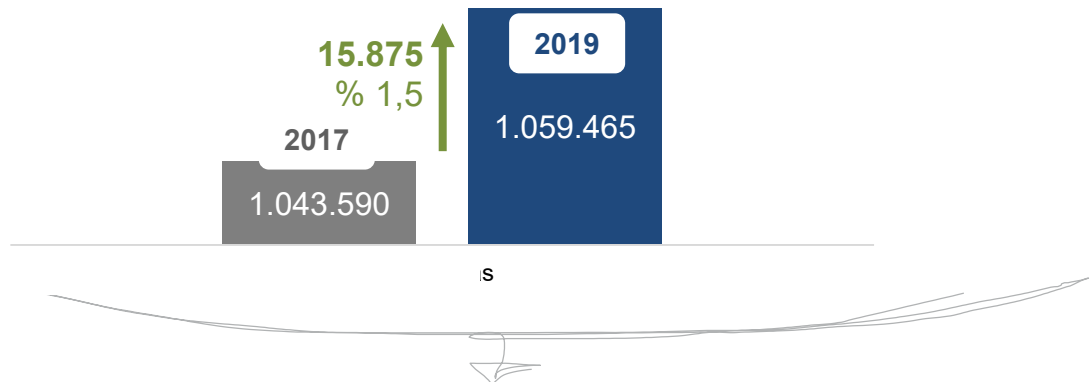
EEIk ematen duen informazioa funtsezkoa da etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak diseinatu eta martxan jartzeko, Bizigune programa, esaterako. Estatuan aitzindari den programa horren balantzea positiboa da duela hamarkada batzuetatik hona, 6.000 etxebizitza huts baino gehiago merkaturatu baititu EAEn. Era horretako neurriak **garrantzi handikoak izan daitezke etxebizitza-politiken agenda berrian, 2020ko atzeraldiaren testuinguruan eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen esparruan.**

EEIk honela tipifikatzen du etxebizitza hutsa: etxebizitza nagusia izan gabe eta aurri-egoeran egon gabe, denboraldiko etxebizitza edo bigarren etxebizitza gisa erabiltzen ez dena. Etxebizitzaren esparrua arautzen duen ekainaren 18ko 3/2015 Legearen arabera, berriz, etxebizitza hutsa da *bi urtetik gora okupatu gabe egon den etxebizitza, ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik ez badago*. Kontzeptu hori erabilgarriagoa da etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurriak diseinatzeko. Beraz, txosten honek, Saileko estatistika-organoak emandako informazio xehatuaren bidez, **kontzeptu hori hartzen du kontuan EAEko etxe huts kudeagarriaren benetako intzidentzia aztertzeko.**

Horrekin bat, EEIren etxebizitza hutsaren definizioaren arabera, **2019an 53.533 etxebizitza huts daude EAEn, 2017an baino 15.698 etxebizitza huts gutxiago (-% 22)**. Ildo beretik, 2019ko emaitzek agerian uzten dute **etxebizitza-parkearen erabilera areagotzeko joera orokorra dagoela EAEn**. Horren azalpena:

- **Etxebizitza nagusien kopuruak nabarmen egin du gora** (2017an baino 22.819 etxebizitza gehiago, % 2,4 gehiago), eta gorakada horrek gainditu egin du EAEko etxebizitzaren parkeak 2018-2019 biurtekoan izandako hazkundera (+15.875 etxebizitza, % 1,5eko hazkundera ehunekotan).
- **Denboraldiko etxebizitzaren kopuruak hazkunde nabarmena** izan du (+8.753 etxebizitza 2017 eta 2019 artean, +% 35,4). Beraz, 2017an hutsik zeuden etxeetako batzuk aldi baterako edo aldizka erabiltzen dira, gutxienez.

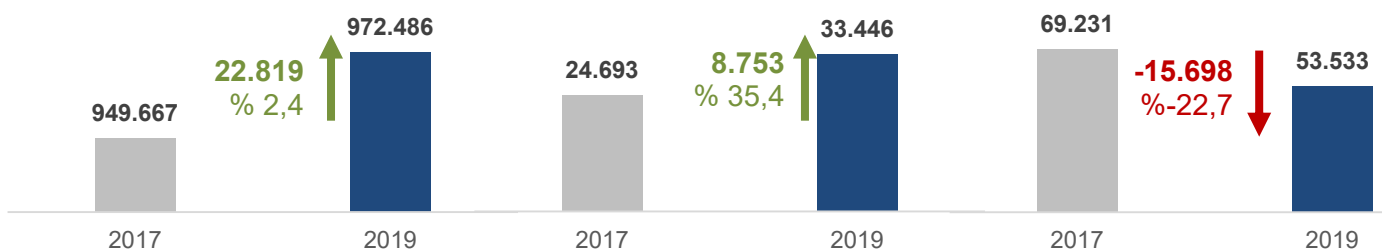
Etxebizitza-parkearen eta tipologien bilakaera (etxebizitza nagusiak, denboraldikoak eta hutsak). 2017-2019
(etxebizitza-kopurua eta 2017-2019 biurtekoko aldakuntza)



Etxebizitza nagusiak

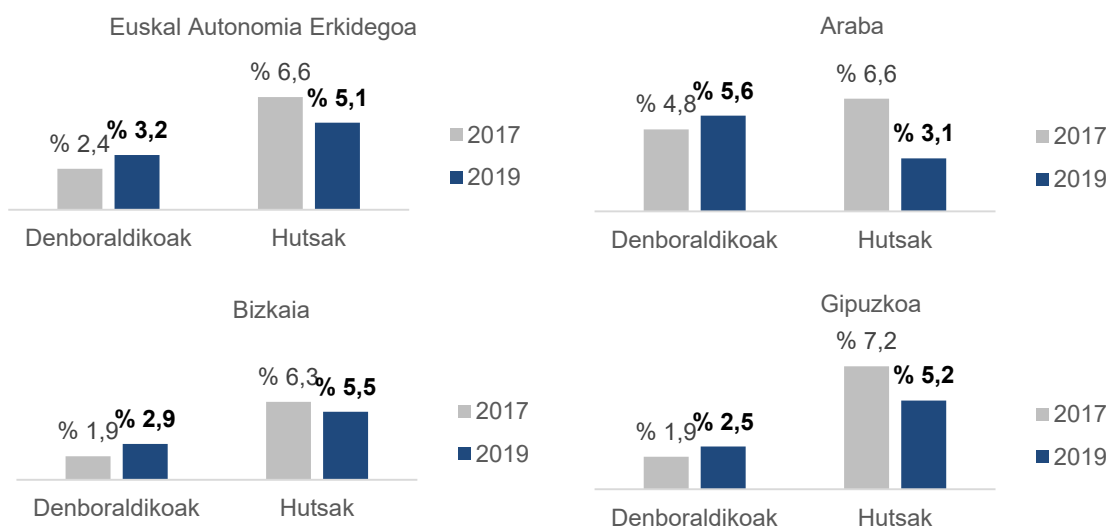
Denboraldiko etxebizitzak

Etxebizitza hutsak



Etxebizitza hutsak EAEko etxebizitza-parkearekiko duen intzidentzia gutxitu egin da, 2017ko % 6,6tik 2019ko % 5,1era. Lurraldeen artean alde nabarmenak daude. Intzidentzia txikiagoa du Arabako etxebizitza-parkean (% 3,1), eta Gipuzkoan zein Bizkaian intzidentzia-tasa % 5etik gorakoa da (% 5,5koa eta % 5,2koa hurrenez hurren). Denboraldiko etxebizitzaren kasuan joera alderantzizkoa da: Araban % 5,6ko intzidentzia du etxebizitza-parkearekiko, gainerako lurraldeetako datua bikoiztuta.

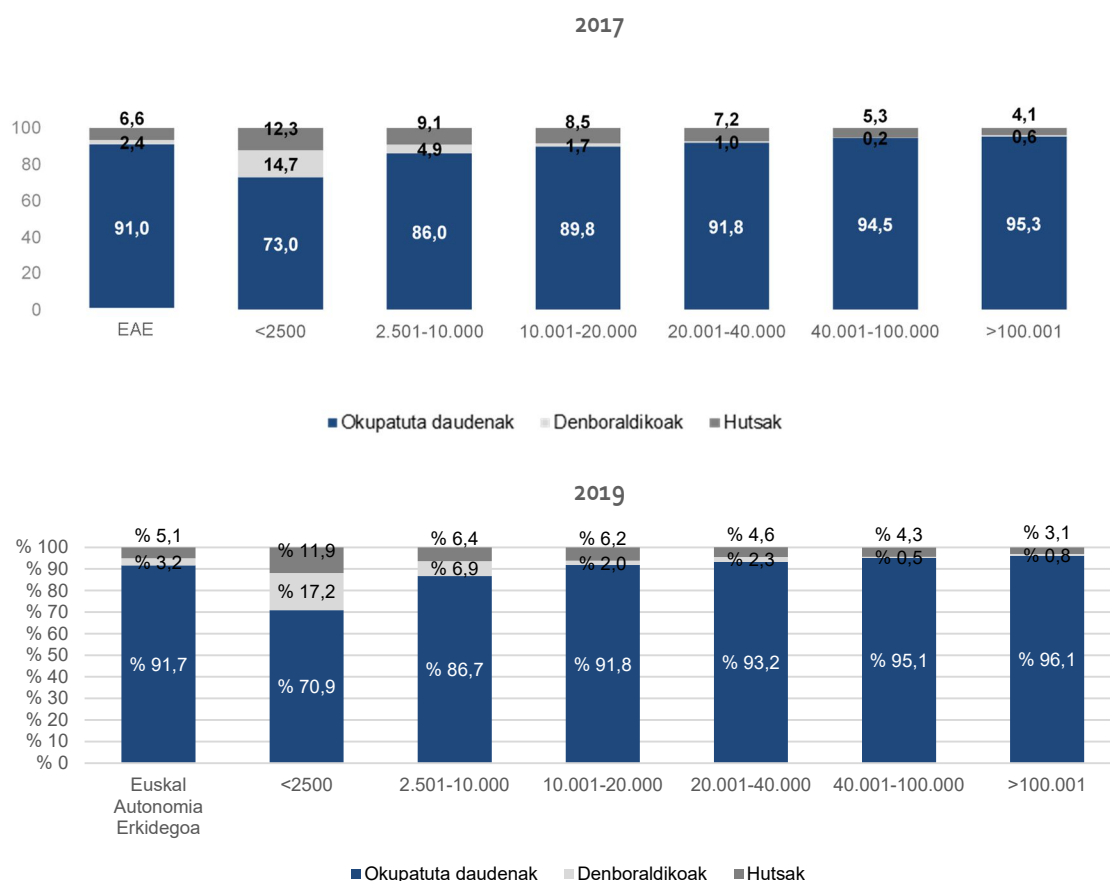
Etxebizitza hutsen eta denboraldikoen intzidentzia EAEn, lurralde historikoaren arabera. 2017-2019



Etxebizitza hutsaren egiturazko ezaugarrietako bat da intzidentzia nabarmen txikiagoa duela udalerri handietan, batez ere EAEko hiriburuetan; haatik, horietan presioa handiagoa da etxebizitza-eskariari, prezioari eta alokairu-errentei dagokienez. 2017ko datuekin alderatuta, etxebizitza hutsaren intzidentziak behera egin du udalerrien tamainaren arabera tarte guztietan, eta bereziki murrizta da EAEko hiriburuetan.

Illo beretik, denboraldiko etxebizitzak batez ere tamaina txikiko udalerrietan daude, eta gorakada nabarmena izan dute 2017tik: 2.500 biztanletik beherako udalerrietan etxebizitzen % 17,2 denboraldikoa da, eta 2.500 eta 10.000 biztanle artekoetan % 6,9.

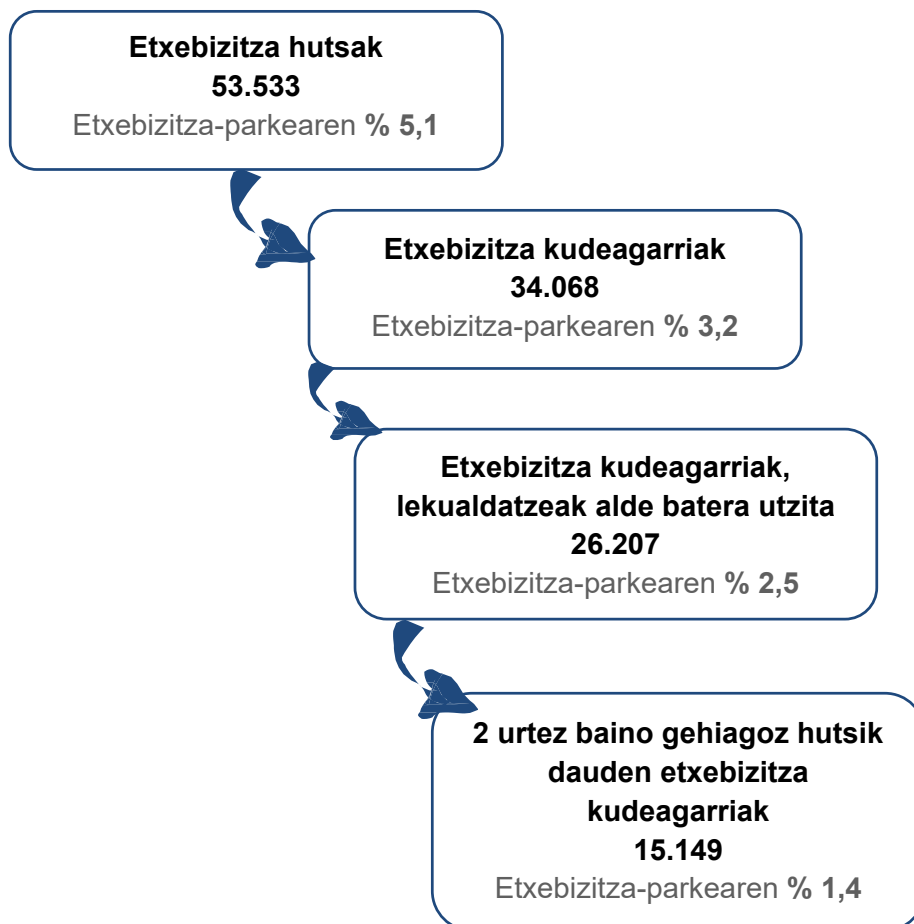
Etxebizitza hutsen eta denboraldikoen intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2017-2019 (eremu bakoitzeko etxebizitza guztiekiko ehunekoa)



Adierazienez, EEI etxebizitza kudeagarriaren kontzeptura hurbiltzen saiatzen da, horixe baita interesgarriena etxebizitza hutsa mobilizatzeko politikari begira; era berean, etxebizitza huts horien askotariko egoera eta ezaugarrietan sakontzen ahalegintzen da. Hala, ez dira kontuan hartzen salerosketako eta alokairuko merkatuan eskaintzen diren etxebizitzak, ez eta behin-behinean hutsik daudenak ezinbesteko arrazoiak medio (osasun- edo lan-kontuengatik jabeek lekualdatu beharra izan dutelako, edo etxebizitza sozialak, kolektibo jakin batzuen beharrei aurre egiteko erabiltzen direnak).

2019an nabarmen gutxitu dira etxebizitza huts kudeagarriak, aipatutako lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe: guztira 26.207 etxebizitza dira mota horretakoak (EAEko etxebizitza-parkearen % 2,5); 2017an 34.466 etxebizitza huts kudeagarri zenbatu ziren (orduko etxebizitza-parkearen % 3,3). Beraz, 2017ko datuekin alderatuta, 2019an % 23,9 gutxitu da etxebizitza huts kudeagarrien kopurua. Bi urtez baino gehiagoz hutsik dauden etxebizitzak bakarrik kontuan hartuta, mota horretako 15.000 etxebizitza besterik ez daude EAEn, bertako etxebizitza-parkearen % 1,4.

Etxebizitza hutsak, kudeagarriak eta 2 urtez baino gehiagoz hutsik dauden etxebizitza kudeagarriak



Hiru lurralde historikoetan nagusitu da joera beherakorra, baina **Arabak bereziki nabarmena izan da, 2.000 etxebizitzaren mailatik behera gelditu baita** (1.957 etxebizitza); hala, ezinbesteko lekualdatzeak kontuan hartu gabe, etxebizitza huts kudeagarriaren intzidentzia-tasa % 1,2koa da bertan.

Bizkaian eta Gipuzkoan handiagoa da etxebizitza huts kudeagarrien kopurua, aipatutako ezinbesteko lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak kontuan hartu gabe. Bi lurraldeetan etxebizitza-parkearen % 2,7 mota horretakoa da: 14.873 eta 9.377 etxebizitza daude, hurrenez hurren, mobilizazio programetan sartzeko moduan. Dena den, kontuan izan behar da lau etxebizitzatik bakarra dagoela merkaturatzeko egoera egokian, gainerakoek zaharberritze-lan txikiak behar baitituzte.

Etxebizitza hutsaren kasuan bezala, **etxebizitza kudeagarriaren intzidentzia (lekualdatzeak kontuan hartu gabe) askoz txikiagoa da tamaina handiko udalerrietan, batez ere EAEko hiriburuetan**. Donostian eta Gasteizen mila etxebizitza kudeagarri inguru zenbatu dira (1.069 eta 952 etxebizitza hurrenez hurren), bakoitzaren etxebizitza-parkearen % 1,2 eta % 0,8. Bilbon, berriz, 2.926 etxebizitza kudeagarri antzeman dituzte, eta horien intzidentzia-tasa % 1,8koa da, gainerako hiriburuetakoa baino apur bat handiagoa.

Ildo beretik, 2019an joera beherakorra nabaritu bada ere, **etxebizitza hutsak mobilizatzeko potentziala esanguratsua da oraindik —Bizigune programak erakusten duenez, adibidez—, 2017tik gutxitu egin den arren**.

Horrelako mobilizazio-neurriek maniobra-marjina zabalagoa izan dezakete tamaina txikiagoko udalerrietan. Onuragarria litzateke, gainera, bi urtez baino gehiagoz hutsik dauden etxebizitza zaharrenak eta egoera kaskarrean daudenak zaharberritzeko eta balioa emateko programekin batera bestelako jarduketak bideratzea. COVID-19aren krisia dela-eta Europak estatu kideen esku jarritako fondo berriek zaharberritze-prozesu horiei, besteak beste, nolabaiteko aurrekontu-estaldura eskainiko dietela aurreikusten da.

Ildo horretan, agerian gelditu da tokiko eskalan ekintza bereziak bideratzeko beharra, jabeekiko bitartekaritza-prozesuak eskaintzeko eta pizgarrien bidez horrelako etxebizitzak salerosketako eta alokairuko merkatuan sartzea sustatzeko. Halaber, zerga-politika ere lagungarri izan daiteke, programa horiek bultzatu eta osatzen baditu.

Aurreikuspenen arabera, datozen hilabeteetan etxebizitzaren merkatua nabarmen motelduko da eta prezioek behera egingo dute. Horrenbestez, interesgarria izan daiteke jada eskaintzan dauden etxebizitza hutsak (EEIren definizioaren arabera kudeagarriak ez direnak) mobilizatzeko jarduera-marjina aztertzea. Izan ere, etxebizitza horiek babestutako alokairuko etxebizitza gisa merkaturatu daitezke, aldi baterako bada ere, zaharberritzeko inbertsioari lotutako ordain-motaren baten bidez edo Bizigune edota Asap programek eskaintzen dituzten bermeak erabiliz.