



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

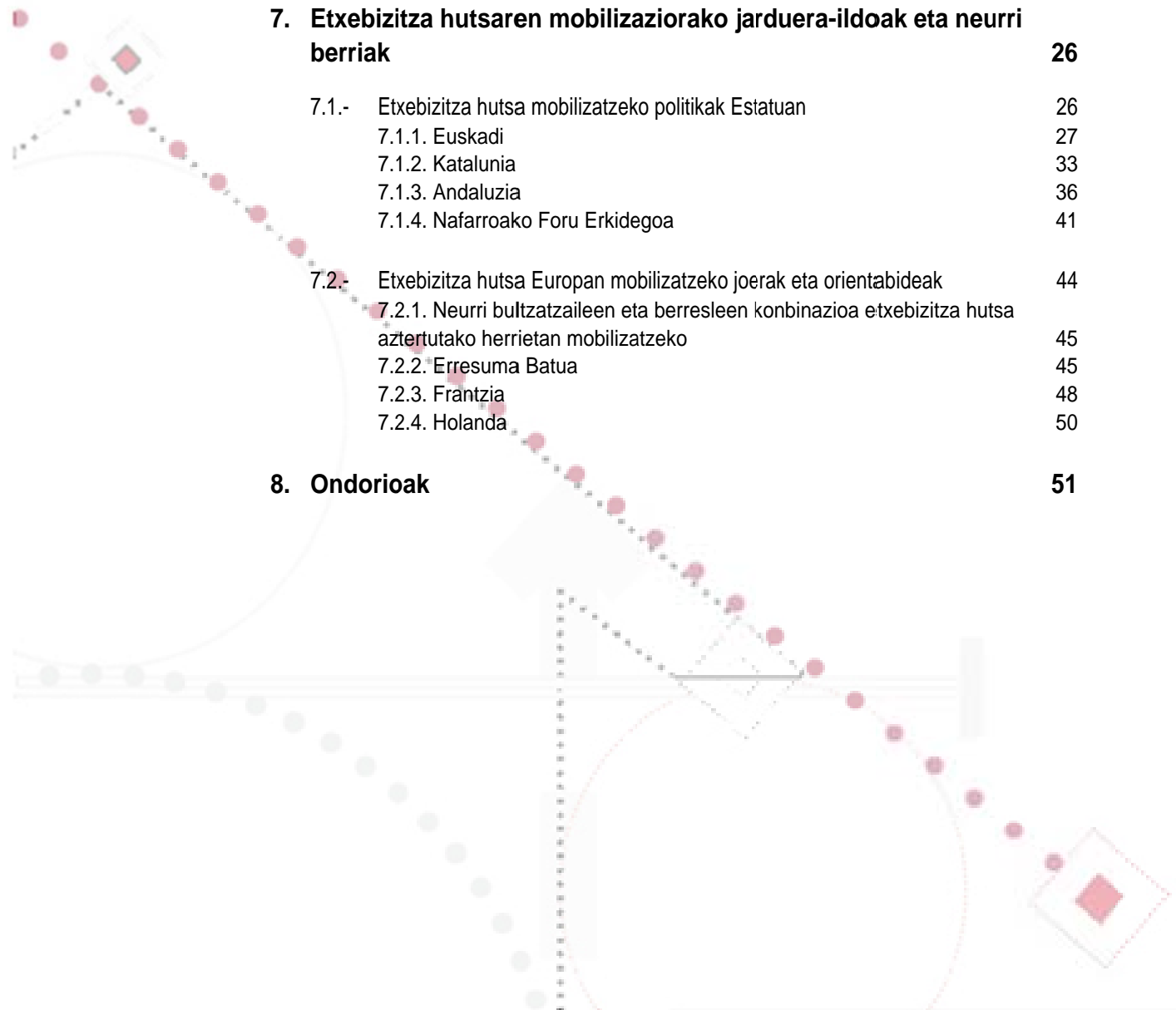
# EAEko etxebizitza hutsei buruzko txostena





## Aurkibidea

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Sarrera</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2. Etxebizitza hutsei buruzko azterketari hurbilketa metodologikoa</b>                                  | <b>6</b>  |
| <b>3. Etxebizitza hutsak EAEn: Etxebizitza hutsei buruzko 2013 Estatistikaren emaitza nagusiak</b>         | <b>7</b>  |
| 3.1.- Etxebizitzak erabileraren eta Lurralde Historikoaren arabera   | 7         |
| 3.2.- Etxebizitzak erabileraren eta eremu funtzionalaren arabera   | 9         |
| 3.3.- Etxebizitzak erabileraren eta udalerraren tamainaren arabera   | 11        |
| <b>4. Etxebizitzaren erabilera ezberdinen bilakaera EAEn 2003-2013</b>                                     | <b>12</b> |
| 4.1.- Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera eta tipologiak   | 12        |
| 4.2.- Etxebizitza hutsak EAEn duen eraginaren bilakaera eta Lurralde Historikoaren arabera                 | 14        |
| <b>5. Etxebizitza hutsaren ezaugarriak EAEn</b>  | <b>16</b> |
| 5.1.- Etxebizitza hutsen ezaugarri nagusiak 2013an   | 16        |
| 5.2.- Etxebizitza hutsa kudeagarria: garrantzi erlatiboaren maila 2013an eta ezaugarri nagusiak            | 19        |
| <b>6. Etxebizitza hutsak Estatu mailan duen eraginari buruzko azterketari hurbilketak</b>                  | <b>23</b> |
| 6.1.- Bigarren mailako etxebizitzaren eta etxebizitza hutsaren eragina lurralde-eremuaren arabera Estatuan | 23        |
| 6.2.- Etxebizitza hutsaren stock-aren azterketa Autonomia Erkidegoaren arabera                             | 24        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>7. Etxebizitza hutsaren mobilizatorako jarduera-ildoak eta neurri berriak</b>                              | <b>26</b> |
| 7.1.- Etxebizitza hutsa mobilizatzeko politikak Estatuan  | 26        |
| 7.1.1. Euskadi  | 27        |
| 7.1.2. Katalunia  | 33        |
| 7.1.3. Andaluzia  | 36        |
| 7.1.4. Nafarroako Foru Erkidegoa  | 41        |
| 7.2.- Etxebizitza hutsa European mobilizatzeko joerak eta orientabideak                                       | 44        |
| 7.2.1. Neurri bultzatzaileen eta berresleen konbinazioa etxebizitza hutsa aztertutako herrietan mobilizatzeko | 45        |
| 7.2.2. Erresuma Batua   | 45        |
| 7.2.3. Frantzia   | 48        |
| 7.2.4. Holanda  | 50        |
| <b>8. Ondorioak</b>   | <b>51</b> |



## Taulen Aurkibidea

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 1. taula: | Etxebizitzak erabileraren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013   | 7  |
| 2. taula: | Etxebizitzak erabileraren eta etxebizitza hutsaren motaren arabera, etxebizitza-parke osoarekiko eremu funtzionalaren arabera 2013 | 10 |
| 3. taula: | Etxebizitzak udalerraren tamainaren eta motaren arabera. 2013  | 11 |
| 4. taula: | Etxebizitza hutsak bestelako ezaugarri-aldagaien eta Lurralde Historikoaren arabera EAEn 2013                                      | 19 |
| 5. taula: | Saldu gabeko etxebizitza berriaren stock Espainian 2013-2012   | 25 |

## Grafikoen Aurkibidea

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| 1. grafikoa:  | Etxebizitzak, motaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013   | 8  |
| 2. grafikoa:  | Etxebizitza hutsaren mota Lurralde Historikoaren arabera. 2013   | 8  |
| 3. grafikoa:  | Etxebizitza hutsaren eraginaren Ranking-a eremu funtzionalen arabera 2013  | 9  |
| 4. grafikoa:  | Sasoiko eta jenderik gabeko etxebizitzaren eraginaren Ranking-a eremu funtzionalen arabera 2013  | 10 |
| 5. grafikoa:  | Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera 2009-2013 (atal guztiak)   | 12 |
| 6. grafikoa:  | Etxebizitzaren kopuruaren bi urte arteko aldaketa-tasak, erabileraren arabera 2009-2013 (atal guztiak)   | 12 |
| 7. grafikoa:  | Etxebizitzaren kopuruaren bilakaera errolda-atal urbanoetan 2003-2013  | 13 |
| 8. grafikoa:  | Etxebizitzaren kopuruaren bi urte arteko aldaketa-tasak hiri-ataletan, erabileraren arabera  | 13 |
| 9. grafikoa:  | EAEko etxebizitza hutsaren portzentajearen 2001-2013   | 14 |
| 10. grafikoa: | Sasoiko etxebizitzaren portzentajearen bilakaera EAEn 2001-2013  | 14 |
| 11. grafikoa: | Jenderik gabeko etxebizitzaren portzentajearen bilakaera EAEn 2001-2013  | 15 |
| 12. grafikoa: | Etxebizitza hutsaren portzentajea Lurralde Historikoaren arabera 2001-2013   | 15 |
| 13. grafikoa: | Etxebizitza hutsen azken erabilera Lurralde Historikoaren arabera 2013   | 16 |
| 14. grafikoa: | Etxebizitza hutsari aspaldian eman zaion erabilera-mota, Lurralde Historikoaren arabera (%b)   | 17 |
| 15. grafikoa: | Etxebizitza hutsak etxebizitzaren merkatuarekiko duten egoeraren arabera 2013  | 17 |
| 16. grafikoa: | Etxebizitza hutsak azaleraren arabera EAEn, Lurralde Historikoaren arabera 2013  | 18 |
| 17. grafikoa: | Etxebizitza hutsak EAEn gela kopuruaren eta Lurralde Historikoaren arabera 2013.   | 18 |
| 18. grafikoa: | Kudeagarritzat hartu ez diren etxebizitza hutsak, "kudeagarritasun" izaera hori azaltzen duten aldagai ezberdinen arabera: salmentarik ez, alokairurik ez, bigarren bizitokirik ez. 2013 | 20 |
| 19. grafikoa: | Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren proportzioaren bilakaera EAEko etxebizitza guztiekiko, Lurralde Historikoaren arabera  | 21 |
| 20. grafikoa: | Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren proportzioaren bilakaera etxebizitza huts guztiekiko, urtearen eta Lurralde Historikoaren arabera  | 21 |
| 21. grafikoa: | Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzak etxebizitza huts guztiekiko, udalerrien tamainaren arabera 2013  | 22 |
| 22. grafikoa: | Etxebizitza nagusiak eta bigarren mailakoak Espainian. 2011  | 23 |

# 1. Sarrera

Berriki argitaratutako *Etxebizitza hutsei buruzko 2013 Estatistika EAEn* (hemendik aurrera *EHE*<sup>1</sup>) dokumentuan jasotzen den informazioak agerian uzten du bai ikuspegi kuantitatibotik zein kualitatibotik ekin behar zaiola etxebizitza hutsaren arazoaren azterketari, eremu horretako jarduera-ildo nagusiak deskribatzeko.

Horretarako, bigarren kapituluak oinarrizko kontzeptu metodologiko batzuk hartzen ditu barnean, ondorengo kapituluak ulertu ahal izateko. Horrela, etxebizitza hutsak EAEn etxebizitza parkean duen eragina eta ezaugarriak azaltzeari hiru kapitulu nagusi ematen dizkio txostenak:

- 3. Kapituluak estatistikaren emaitzei sintesi-hurbilketa planteatzen du, etxebizitza hutsak EAEn duen eragina neurtzeko eta haren erabilera ezberdinak azaltzeko orduan.
- 4. Kapituluak etxebizitza hutsaren ezaugarrien azterketan sakontzen du, haren azalpena errazten duten hainbat aldagairen bitartez, besteak beste: jabetza-mota, haren helburua eta egiturazko ezaugarriak.
- Etxebizitza hutsak EAEn duen eraginaren bilakaerari erreparatzen dio 5. Kapituluak.

6. kapituluaren eremuan, etxebizitza hutsak EAEn eta bestelako lurralde-eremuetan duen eraginaren alderaketaren azterketari ekin zaio, EIN-ren Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuaren 2011ko datuetatik zein Estatuko etxebizitza berri hutsaren stock-aren azterketari buruz Sustapen Ministerioak 2013an argitaratzen duen informaziotik abiatuz.

Ikuspegi kualitatiboari dagokionez, pisu berezia eman nahi izan zaio 7. Kapitulari; bertan, etxebizitza hutsa mobilizatzeko Estatu eta Europa mailan abian jartzen ari diren politika eta jarduera-ildoak aurkezten dira.

Azkenik, etxebizitza hutsaren fenomeno horri hurbiltzeko modu ezberdinei buruzko ondorio eta hausnarketa nagusien laburpena, EAEn eta bestelako lurralde-eremuetan duen eragin-maila ezberdinei lotutako emaitzak eta arazoari ekiteko abian jartzen ari diren neurri eta jarduera berriak jasotzen ditu txostenaren 8. Kapituluak.

<sup>1</sup> 2013ko emaitzen laburpen-txostena berriki argitaratu da Euskal Etxebizitzako Behatokiaren webgunean. <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/informazioa/eaeko-etxebizitza-hutsei-buruzko-estatistikaren-laburpen-txostena-2013/r41-ovse03/eu/>

## 2. Etxebizitza hutsei buruzko azterketari hurbilketa metodologikoa

Etxebizitza hutsak EAEn duen eragina eta ezaugarriak aztertzeko asmoz, Eusko Jaurlaritzak egindako EHE oinarritzat hartu da txostena egiteko. Estatistika horrek:

- Fenomenoari buruzko begirada gaurkotua eskaintzea (2013ko azken hiruhilekoa) eta etxebizitza hutsa eta haren tipologiak argi eta garbi zehazten dituzten kontzeptu metodologikoak oinarritzat hartzea ahalbidetzen du. Eranskinak kontzeptu horien xehetasunak jasotzen ditu.
- Lurralde-adierazgarritasun maila handia eskaintzen du.
- Ibilbide luzeko serie historikoa eskura jartzen du.

EAEn etxebizitza-politikak kudeatu behar dituzten eragileentzat oso erabilgarria den informazioa sortzea ahalbidetu du eragiketa estatistiko horrek azken hamarkadan; hortaz, etxebizitza hutsak kuantifikatu eta haien ezaugarriak finkatu ahal izan dira, eta baita EAEko Lurralde Historikoaren eta eremu funtzionalen arabera etxebizitza horiek duten pisu espezifikoa ezarri ere.

Baita, *etxebizitza kudeagarri* kontzeptuan sakontzea ahalbidetu du; 7. Kapituluaren aztertutako politiken eremuan mobiliza daitezkeen etxebizitzak dimentsionatzeko orduan tresna erabilgarria eskura jarri nahi du kontzeptu horrek.

Etxebizitzaren egoera, erabili gabe daramaten denbora, egoera horretan egoteko arrazoiak edo kokatzen diren lurralde-eremua dira interes handieneko faktore batzuk.

Horrela, haren analisisan eta trataeran erabilitako hurbilketa-metodologiaren aniztasunari eta abiatzeko kontzeptuei lotutako zailtasunak erakusten ditu etxebizitza hutsaren eraginaren azterketak.

Beraz, Estatu edo Europa mailako analisiari ekiten dioten iturri estatistiko anitzak daude; aldiz, etxebizitza horiek badaudela eta haien ezaugarri nagusiak konfirmatzeko zehazki diseinatutako metodologia homologaturik ez dago. Adibidez, etxebizitza hutsaren eragina lurralde-eremu zehatzean zuzen kokatzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituen Erroldako informazioak erabili ohi dira.

### 3. Etxebizitza hutsak EAEn: Etxebizitza hutsei buruzko 2013 Estatistikaren emaitza nagusiak

EHE-k agerian uzten du 2013an EAEn 91.008 etxebizitza huts zeudela, hots, etxebizitza-parkearen guztizkoaren % 8,7.

Etxebizitza hutsen multzo hori bi tipologia nagusietan banatzen da: 62.020 etxebizitza (EAEko etxebizitza-parkearen % 6,0) zentzu hertsian hutsik dauden etxebizitzei dagozkie; 28.988 etxebizitza (gainerako % 2,7), aldiz, sasoikoak dira.

Jarrian, etxebizitza hutsak EAEn duen eragina deskribatzen da EHE-k eskura jartzen dituen aldagai eta azterketa-eremu nagusien arabera.

#### 3.1.- Etxebizitzak erabileraren eta Lurralde Historikoaren arabera

Bizkaiak biltzen du etxebizitza hutsen kopururik handiena, 37.550 etxebizitza, EAE osoan dauden % 41,3. Bizkaiko lurraldean dauden etxebizitza hutsen kopuru horretatik, 10.855 etxebizitza sasoikoak dira eta 26.695 hutsik daude.

Zenbaki absolutuetan, Gipuzkoa da etxebizitza hutsen kopuru handiena adierazten duen bigarren lurraldea (34.038 etxebizitza, hau da, EAEko % 37,4); kopuru horretatik, 10.607 etxebizitza sasoikoak dira eta 23.431 etxebizitza hutsak dira.

Arabian 19.420 etxebizitza huts daude (EAEko % 21,3); horietatik 7.527 etxebizitza sasoikoak dira eta 11.893 etxebizitza hutsak dira. Arabako etxebizitza-parkea murriztagoa dela kontutan hartuta, etxebizitza hutsaren eraginaren ranking-eko buruan dago Araba EAE osoarekiko.

#### 6. taula. Etxebizitzak erabileraren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013

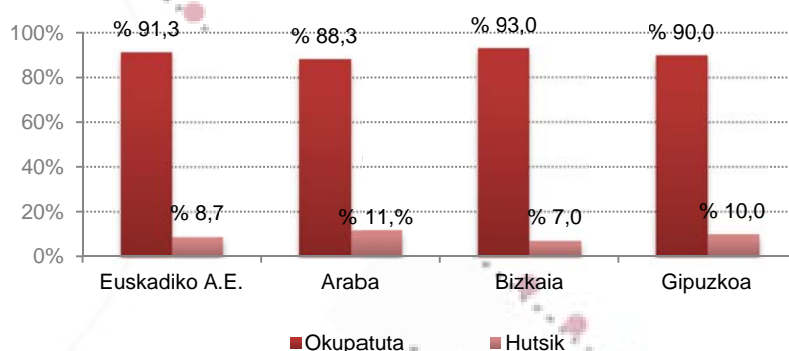
|                             | <b>Euskadiko<br/>A.E.</b> | <b>Araba</b>   | <b>Bizkaia</b> | <b>Gipuzkoa</b> |
|-----------------------------|---------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Etxebizitzak guztira</b> | <b>1.041.959</b>          | <b>166.680</b> | <b>536.556</b> | <b>338.723</b>  |
| Okupatuta                   | 950.951                   | 147.260        | 499.006        | 304.685         |
| Hutsik                      | 91.008                    | 19.420         | 37.550         | 34.038          |
| Denboraldikoak              | 28.988                    | 7.527          | 10.855         | 10.607          |
| Jenderik gabe               | 62.020                    | 11.893         | 26.695         | 23.431          |

*Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013*

Etxebizitza hutsaren eragin ezberdinaren azterketa Lurralde Historikoaren arabera eginez gero, konfirma daiteke Araba dela etxebizitza hutsen proportzio handiena duen lurraldea (Arabako etxebizitza-parkearen % 11,7; % 7,1% jenderik gabeko etxebizitzak dira eta % 4,5 sasoiko etxebizitzak dira).

Ostera, etxebizitza hutsaren eragina Gipuzkoan (% 10,0) Arabako lurraldearen azpitik kokatzen da, zehazki 1,7 portzentajezko puntuz azpitik; kasu horretan, % 6,9 jenderik gabeko etxebizitzak dira eta % 3,1 sasoiko etxebizitzak dira. Bestalde, EAEn etxebizitza hutsen ehuneko txikiena duen lurralde historikoa da Bizkaia: % 7,0 (% 5,0 jenderik gabeko etxebizitzak dira eta % 2,0 sasoikoak).

### 23. grafikoa: Etxebizitzak, motaren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013

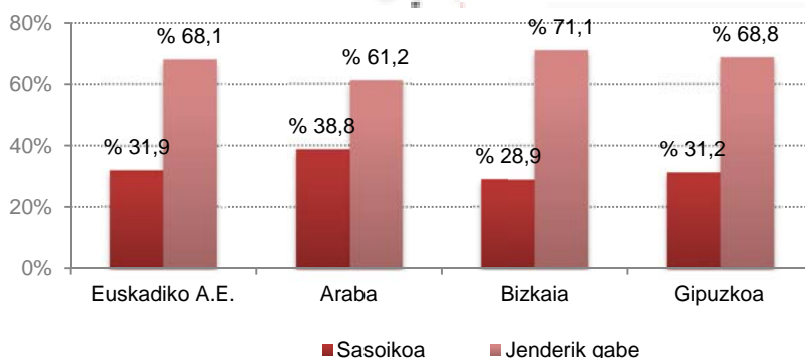


Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Hiru lurraldetan, etxebizitza hutsen guztizkoarekiko pisu espezifiko handiena adierazten duen tipologia da jenderik gabeko etxebizitza. Halaber, jenderik gabeko etxebizitzaren nagusitasunaren indarra ezberdina da.

Horrela, jenderik gabeko etxebizitzaren pisu erlatiboa handiagoa da Bizkaian, hautemandako etxebizitza hutsen guztizkoarekiko, gainerako lurraldeetan baino (% 71,1). Gipuzkoan (% 68,8) eta Araban (% 61,2), aldiz, etxebizitza mota horren pisu erlatiboa txikiagoa da.

### 24. grafikoa: Etxebizitza hutsaren mota Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

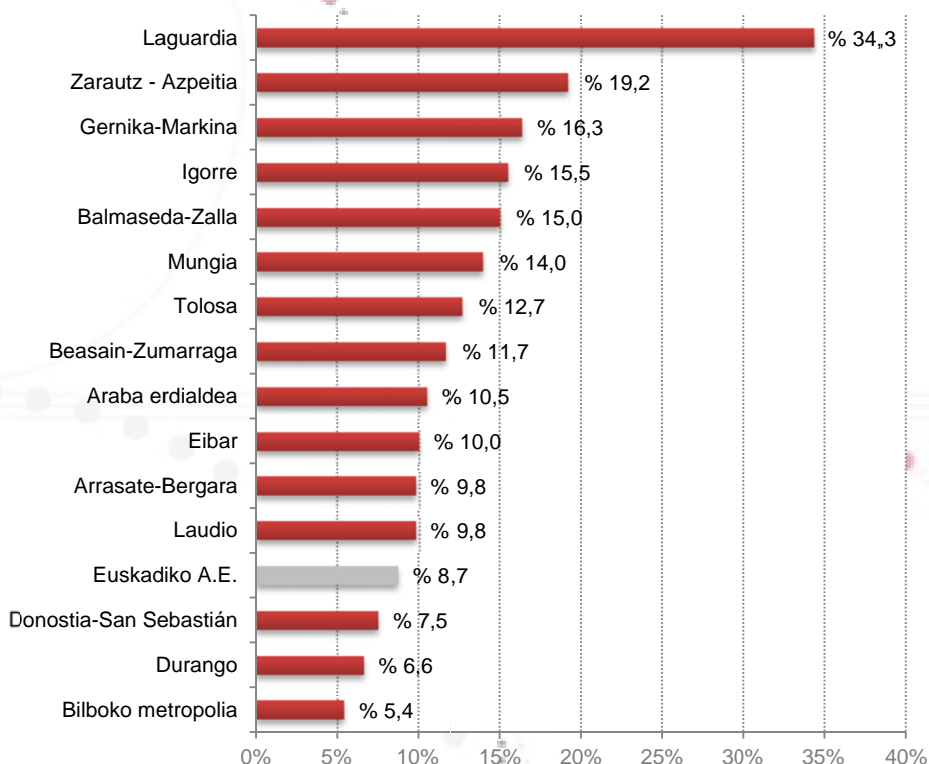


### 3.2.- Etxebizitzak erabileraren eta eremu funtzionalaren arabera

Etxebizitzen erabilerari buruzko azterketak eremu funtzionalen arabera ezberdintasun adierazgarriak agerian uzten ditu etxebizitza hutsen kopuruari dagokienez. Horrela, etxebizitza-parkearekiko etxebizitza hutsak duen eraginari dagokionez, proportzio txikiena Bilboko metropolian erregistratu da (% 5,4%) eta handiena Laguardian (% 34,3).

Zarautz-Azpeitiako (% 19,2), Gernika-Markinako (% 16,3) eta Igorreko (% 15,5) eremu funtzionaletan bereziki altua da etxebizitza hutsaren eragina. Bere aldetik, Bizkaiko eta Gipuzkoako hiriburuetakiko eremu funtzionalek, Durangoko eremu funtzionalarekin batera, etxebizitza hutsaren eragin-maila txikiena erregistratu dute.

#### 25. grafikoa: Etxebizitza hutsaren eraginaren Ranking-a eremu funtzionalen arabera 2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Etxebizitza hutsaren motaren arabera, Laguardiako (% 23,5), Zarautz-Azpeitiako (% 10,9) eta Gernika-Markinako (% 10,5) eremu funtzionaletan sasoiko etxebizitzaren pisu erlatiboa bereziki adierazgarria da. Gainerako eremu funtzionaletan sasoiko etxebizitzaren kopurua jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua baino txikiagoa da, Mungiako eremu funtzionalaren kasua ezik.

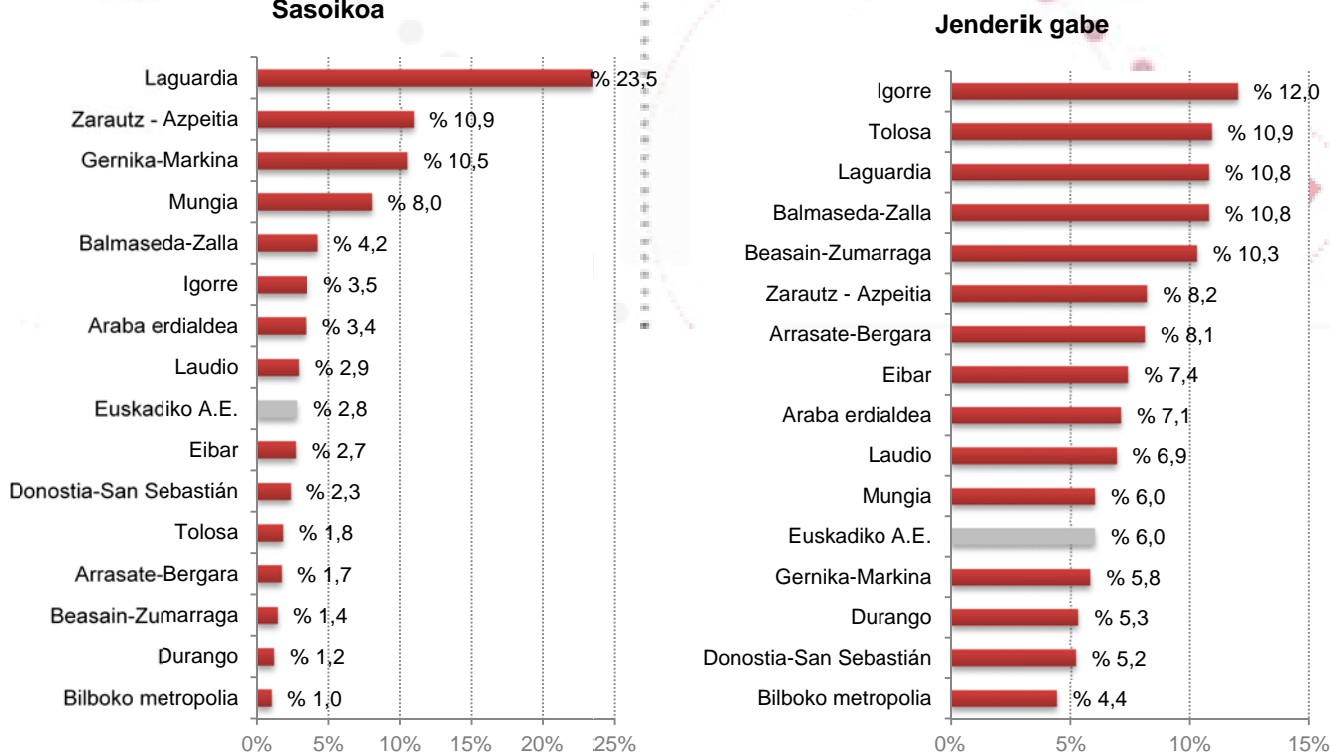
7. taula: Etxebizitzak erabileraren eta etxebizitza hutsaren motaren arabera, etxebizitza-parke osoarekiko eremu funtzionalaren arabera 2013

|                        | Okupatuta     | Hutsik       |              |               |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                        |               | Guztira      | Sasoikoa     | Jenderik gabe |
| <b>Euskadiko A.E.</b>  | <b>% 91,3</b> | <b>% 8,7</b> | <b>% 2,8</b> | <b>% 6,0</b>  |
| Araba erdialdea        | % 89,5        | % 10,5       | % 3,4        | % 7,1         |
| Balmaseda-Zalla        | % 85,0        | % 15,0       | % 4,2        | % 10,8        |
| Beasain-Zumarraga      | % 88,3        | % 11,7       | % 1,4        | % 10,3        |
| Bilboko metropolia     | % 94,6        | % 5,4        | % 1,0        | % 4,4         |
| Donostia-San Sebastián | % 92,5        | % 7,5        | % 2,3        | % 5,2         |
| Durango                | % 93,4        | % 6,6        | % 1,2        | % 5,3         |
| Eibar                  | % 90,0        | % 10,0       | % 2,7        | % 7,4         |
| Gernika-Markina        | % 83,7        | % 16,3       | % 10,5       | % 5,8         |
| Igorre                 | % 84,5        | % 15,5       | % 3,5        | % 12,0        |
| Laguardia              | % 65,7        | % 34,3       | % 23,5       | % 10,8        |
| Laudio                 | % 90,2        | % 9,8        | % 2,9        | % 6,9         |
| Arrasate-Bergara       | % 90,2        | % 9,8        | % 1,7        | % 8,1         |
| Mungia                 | % 86,0        | % 14,0       | % 8,0        | % 6,0         |
| Tolosa                 | % 87,3        | % 12,7       | % 1,8        | % 10,9        |
| Zarautz - Azpeitia     | % 80,8        | % 19,2       | % 10,9       | % 8,2         |

Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Ondorengo laburpen-grafikoan ikus daitekeenez, Igorren (% 12,0), Tolosan (% 10,9), Laguardian (% 10,8), Balmaseda-Zallan (% 10,8) eta Beasain-Zumarragan (% 10,3) dago jenderik gabeko etxebizitzaren kopuru handiena.

26. grafikoa: Sasoiko eta jenderik gabeko etxebizitzaren eraginaren Ranking-a eremu funtzionalaren arabera 2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

### 3.3.- Etxebizitzak erabileraren eta udalerrien tamainaren arabera.

Udalerrien tamaina geroz eta handiagoa den heinean etxebizitza hutsaren eragina murriztagoa dela agerian uzten du **udal-eremuen** araberrako azterketak. Udalerri txikietan (2.500 biztanle baino gutxiago), etxebizitza hutsaren proportzioa (% 22,5) EAEn erregistratutakoa (% 8,7) baino hiru aldiz handiagoa da, sasoko etxebizitzaren eragina dela eta.

8. taula: etxebizitzak udalerriaren tamainaren eta motaren arabera. 2013

|                | Hutsik       |              |               |
|----------------|--------------|--------------|---------------|
|                | Guztira      | Sasoikoa     | Jenderik gabe |
| <b>Guztira</b> | <b>% 8,7</b> | <b>% 2,8</b> | <b>% 6,0</b>  |
| <2500          | % 22,5       | % 11,3       | % 11,3        |
| 2.501-10.000   | % 13,1       | % 5,4        | % 7,7         |
| 10.001-20.000  | % 9,1        | % 2,8        | % 6,4         |
| 20.001-40.000  | % 7,8        | % 2,8        | % 5,0         |
| 40.001-100.000 | % 6,4        | % 0,8        | % 5,6         |
| ≥100.001       | % 5,2        | % 0,8        | % 4,4         |

*Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013*

2.501 eta 10.000 biztanleren bitarteko udalerrietan etxebizitza hutsen proportzioa adierazgarria da ere (% 13,1), EAE osoarekin alderatuz. Alde hori sasoko etxebizitzari lotzen da batik bat (% 5,4 udalerri horietan eta % 2,8 EAEn).

Etxebizitza hutsen kopuru txikiena udalerri handienetan antzematen da, bereziki sasoko etxebizitzari dagokionez, haren pisua oso murrizta baita udalerri horietako etxebizitza-parkeekiko. Horrela, 40.001 eta 100.000 biztanleren bitarteko udalerrietan etxebizitza hutsaren pisua % 6,4 da, eta % 5,2ra jaisten da 100.000 biztanletik gorako udalerrietan.

Edozelan ere, udalerri handietako etxebizitza-parkearen handitasunari erreparatuta, hiru etxebizitza hutsetatik bat (% 32,8) 40.000 biztanletik gorako udalerrietan kokatzen dela ikus daiteke; hortaz, proportzio hori % 41,1era igotzen da jenderik gabeko etxebizitzetara dagokienez.

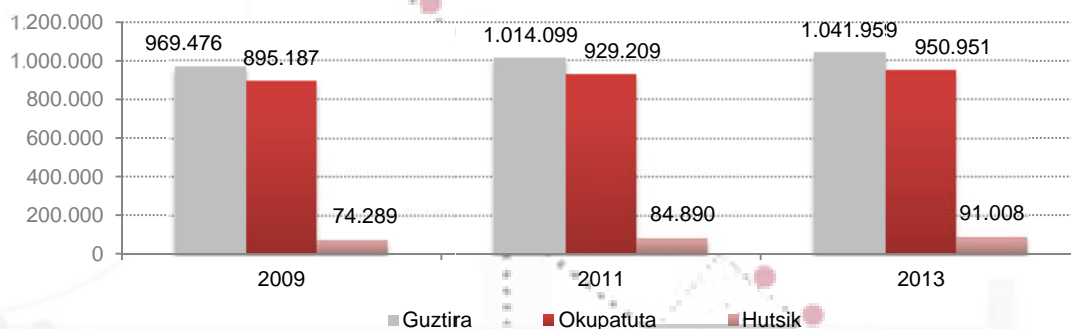
## 4. Etxebizitzaren erabilera ezberdinen bilakaera EAEn 2003-2013

2009tik harrezkero, etxebizitza hutsak EAE osoarekiko duen eraginari buruzko informazioa eman ohi du EHE-k. 2009. urtea baino lehenago, EHE-k ematen zuen informazioa hiri-atalei zegokien soilik. Jarraian, serie historiko biei lotutako informazio interesgarriena aurkezten da.

### 4.1.- Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera eta tipologia

2009-2013 urteren bitarteko bilakaeraren azterketak agerian uzten du etxebizitza hutsen kopurua hazi dela azken urteotan EAEn; hortaz, 2009an 74.289 etxebizitza kontabilizatu ziren eta 2013an 91.008 (hau da, +% 22,5 laurtekoan zehar).

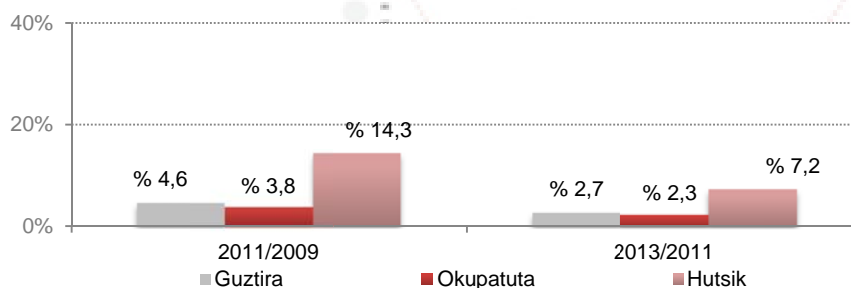
#### 27. grafikoa: Etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera 2009-2013 (atal guztiak)



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Etxebizitza hutsen kopuruak jasan duen haziera horren intentsitatea laurteko horren zehar etxebizitza-parke osoak erregistratutakoa (% 7,5eko tasa, 2009an 969.476 etxebizitza izatetik 2013an 1.041.959 etxebizitza izatera pasatuz) baino txikiagoa izan da; horrek agerian uzten du etxebizitza hutsaren pisu erlatiboa gehitu dela EAEn.

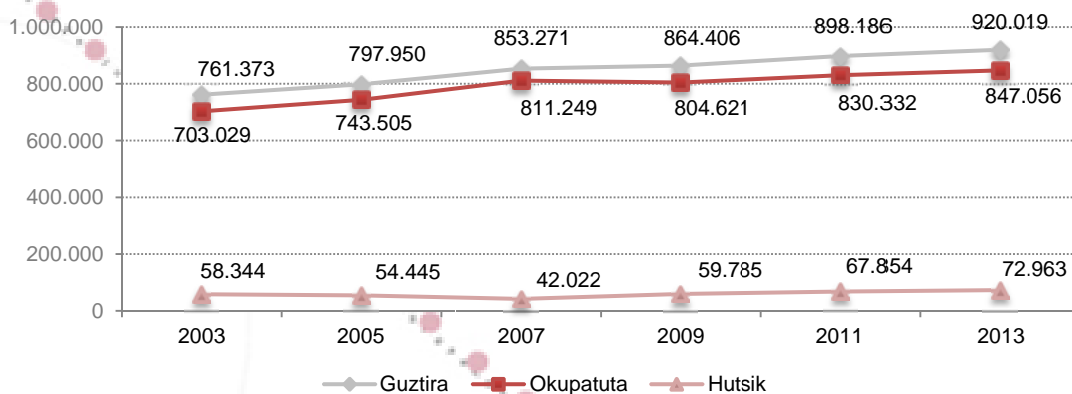
#### 28. grafikoa: Etxebizitzaren kopuruaren bi urte arteko aldaketa-tasak, erabilera araberako 2009-2013 (atal guztiak)



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

2009ra arte aztertu ohi ziren errolda-atal urbanoetako etxebizitza hutsaren bilakaera aztertzen bada, ikus daiteke 2003 eta 2007 urteren bitartean etxebizitza hutsen kopurua murriztuz zihoala EAEn; denboraldi berean, aldiz, etxebizitza-parkeak eta etxebizitza okupatuak kopuruak gora egiten zuten modu iraunkorrean.

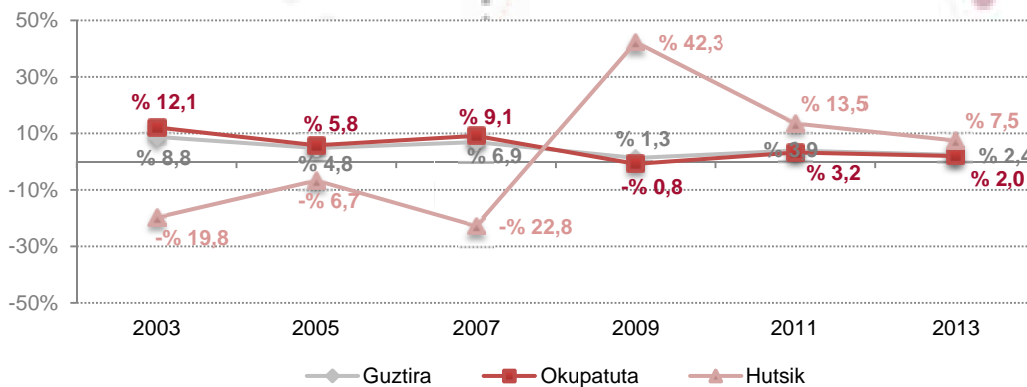
29. grafikoa: Etxebizitzaren kopuruaren bilakaera errolda-atal urbanoetan 2003-2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

2007tik aurrera, etxebizitza hutsen kopurua etengabe hazi da 2013 urtera arte. Edozelan ere, etxebizitza hutsaren hazkunde horren intentsitatea neurritsua izan da azken urteotan, 2007-2009 urteren bitartean igoera adierazgarria jasan badu ere.

30. grafikoa: Etxebizitzaren kopuruaren bi urte arteko aldaketa-tasak hiri-ataletan, erabileraren arabera



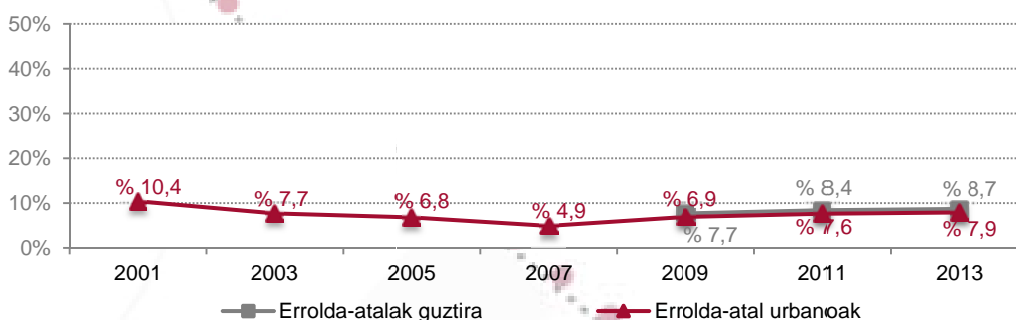
Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

#### 4.2.- Etxebizitza hutsak EAEn duen eraginaren bilakaera eta Lurralde Historikoaren arabera

Etxebizitza hutsaren eragin erlatiboak beheranzko joera adierazi du 2007ra arte, 2011n % 10,4tik 2007an % 4,9ra pasatuz. 2007-2009 biurtekoan joera aldatu eta etxebizitza hutsaren proportzioa modu adierazgarrian igo da, 2013an % 7,9 erdietsiz.

Edozelan ere, etxebizitza hutsaren eraginak ez du berreskuratu 2013an aurreko hamarkadaren hasieran erregistratutako zifrak, eta portzentajezko bi puntu baino gehiagoz azpitik kokatzen da.

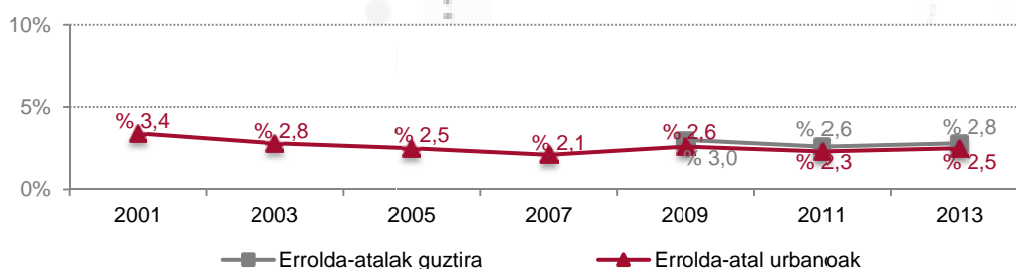
31. grafikoa: EAEko etxebizitza hutsaren portzentajearen 2001-2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

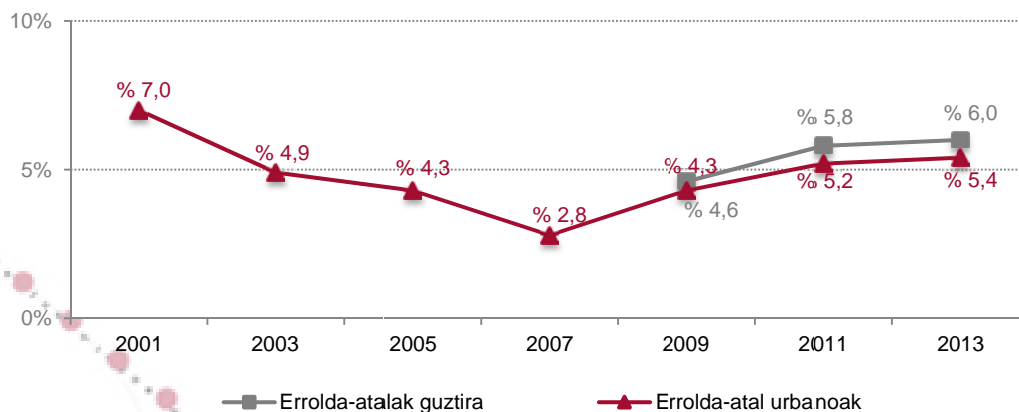
Etxebizitza hutsaren mota ezberdinen bilakaeraren azterketak erakusten du jenderik gabeko etxebizitza dela aurretik deskribatutako etxebizitza hutsaren bilakaeraren profila azaltzen duena, neurri handian. Horrela, 2001 eta 2007 urteren bitartean jenderik gabeko etxebizitzaren proportzioak beheranzko joera adierazten du, 2001ean % 7,0 izatetik 2007an % 2,8 izatera pasatuz; hala ere, 2009tik aurrera proportzioak gora egiten du, 2013an % 5,4 erdietsiz.

32. grafikoa: Sasoiko etxebizitzaren portzentajearen bilakaera EAEn 2001-2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

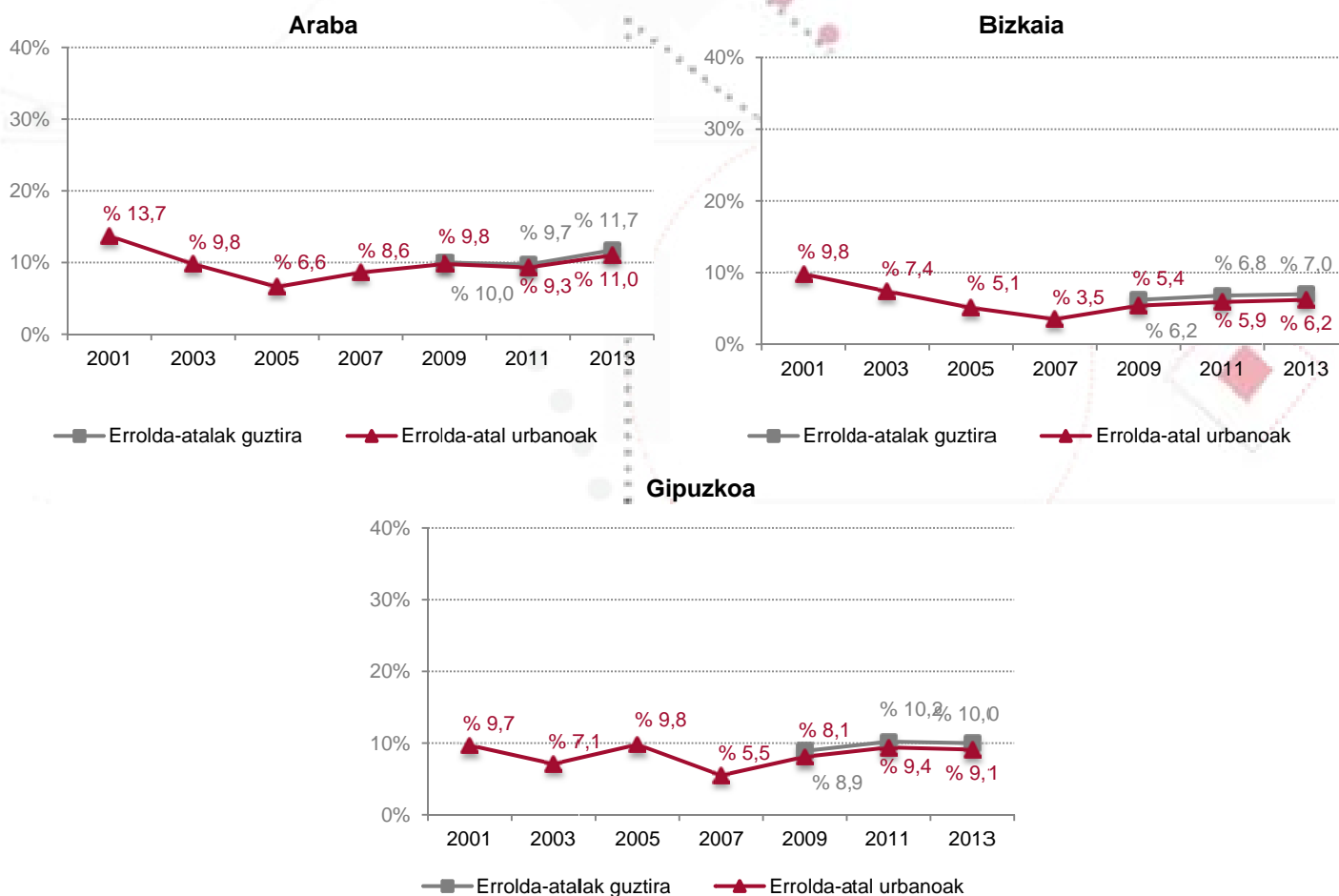
### 33. grafikoa: Jenderik gabeko etxebizitzaren portzentajearen bilakaera EAEn 2001-2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

2001 eta 2005 urteren bitartean (2007 Bizkaiaren kasuan), Arabako eta Bizkaiko etxebizitza hutsaren proportzioak beheranzko joera adierazten du. Hortik aurrera joera goranzkoa izango da. Gipuzkoan, aldiz, joera alderraia da; hortaz, 2007 (% 5,5) eta 2013 (% 9,1) urteren bitartean, etxebizitza hutsen portzentajeak goranzko joera nabaria erakusten du.

### 34. grafikoa: Etxebizitza hutsaren portzentajea Lurralde Historikoaren arabera 2001-2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013



## 5. Etxebizitza hutsaren ezaugarriak EAEn

Etxebizitza hutsen ezaugarrietan sakontzeko gaitasuna da EHE-ren onuren artean garrantzitsuenetakoa, mobilizazio politikak hobeto diseinatzen lagunduko duena. Etxebizitza hutsen artean eskaintzan daudenak bereiztea (salmentan edo alokairuan), jakitea zein izan den horien azken okupazioa, zein egoeratan okupatuta egon diren eta bestelako aldagaiek fenomenoak hobeto ezagutzen laguntzen dute.

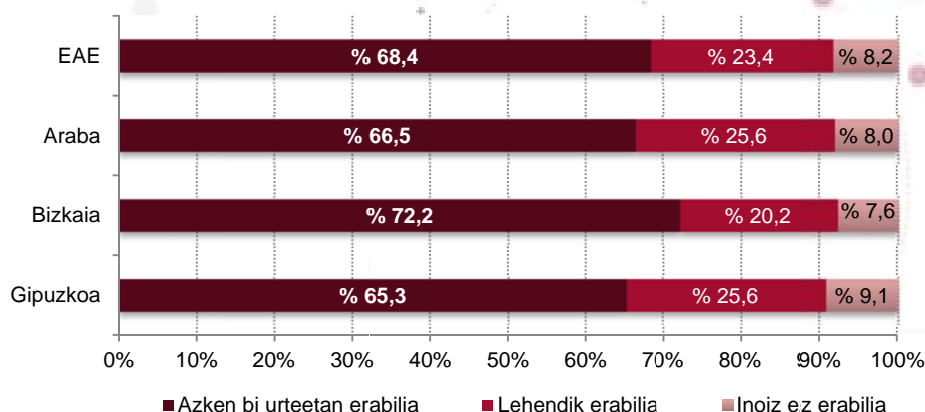
Segidan, helburu hori lortzeko interes handieneko ezaugarri-aldagai batzuen analisi laburra eta, honekin batera, *etxebizitza huts kudeagarriak* esaten zaien horiei buruzko azterketa aurkezten da.

### 5.1.- Etxebizitza hutsen ezaugarri nagusiak 2013an

EAEn hutsik dauden hiru etxebizitzetatik bi baino pixka bat gehiago (% 68,4) okupatuak izan dira azken bi urteetan. Jabeek inoiz erabili ez dituzten etxebizitza hutsen kopurua murrizta da (% 8,2).

Berriki erabiliak izan diren etxebizitza hutsen portzentajea bereziki altua da Bizkaian (% 72,2); gainerako lurraldeetan, aldiz, proportzio hori pixka bat baxuagoa da (% 65,3 Gipuzkoan eta % 66,5 Araban).

35. grafikoa: Etxebizitza hutsen azken erabilera Lurralde Historikoaren arabera 2013

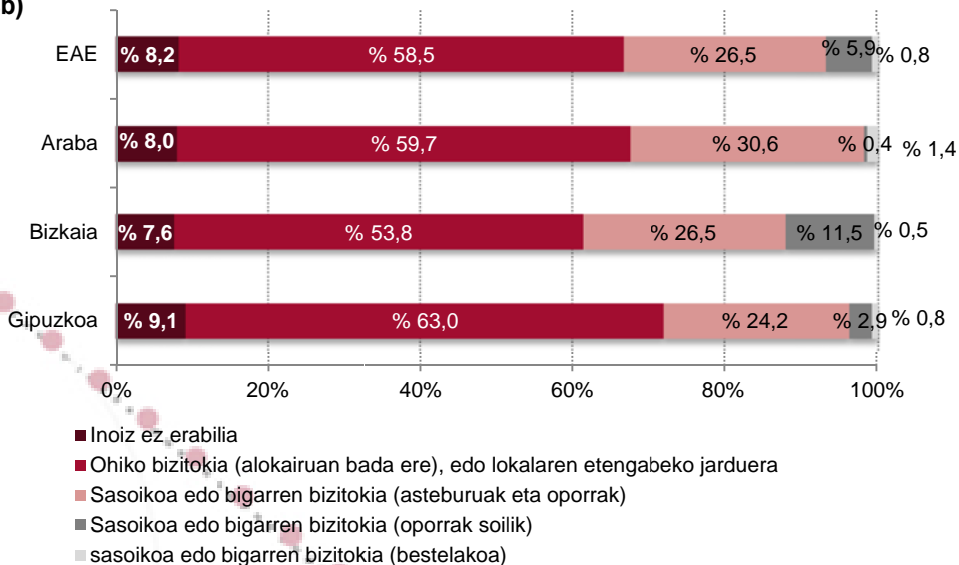


Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

EAEko etxebizitza huts guztien % 58,7 ohiko bizitoki gisa erabilia izan da aspaldian; horrek agerian uzten du etengabeko erabilera eman zaiela etxebizitza huts horiei.



**36. grafikoa: Etxebizitza hutsari aspaldian eman zaion erabilera-mota, Lurralde Historikoaren arabera (%b)**

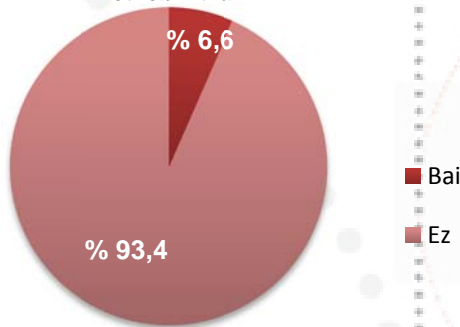


Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

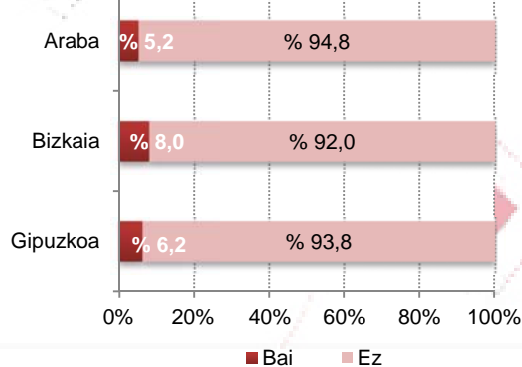
EAEko etxebizitza hutsen proportzio txiki bat merkatuan eskaintzen dira, bai salmentan (kolektibo osoaren % 13,4) bai alokairuan (guztizkoaren % 6,6). Merkaturatutako etxebizitza hutsen pisu erlatiboa berdintsua da hiru lurraldetan; edozelan ere, pixka bat altuagoa da Bizkaian gainerako EAErekiko.

**37. grafikoa: Etxebizitza hutsak etxebizitzaren merkatuarekiko duten egoeraren arabera 2013**

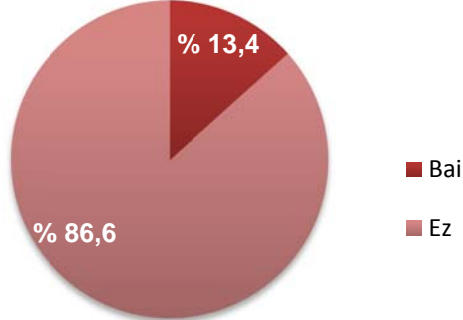
**EAEn alokairuan eskaintzen diren etxebizitzak**



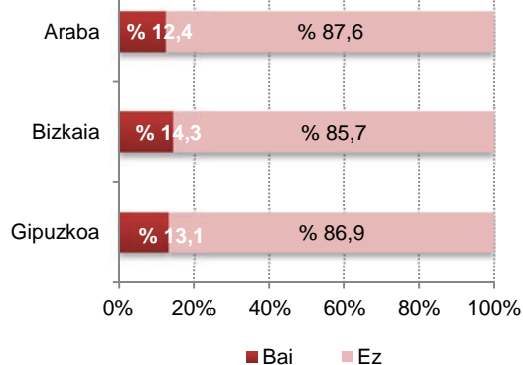
**Alokairuan eskaintzen diren etxebizitzak lurraldearen arabera**



**EAEn salmentan eskaintzen diren etxebizitzak**



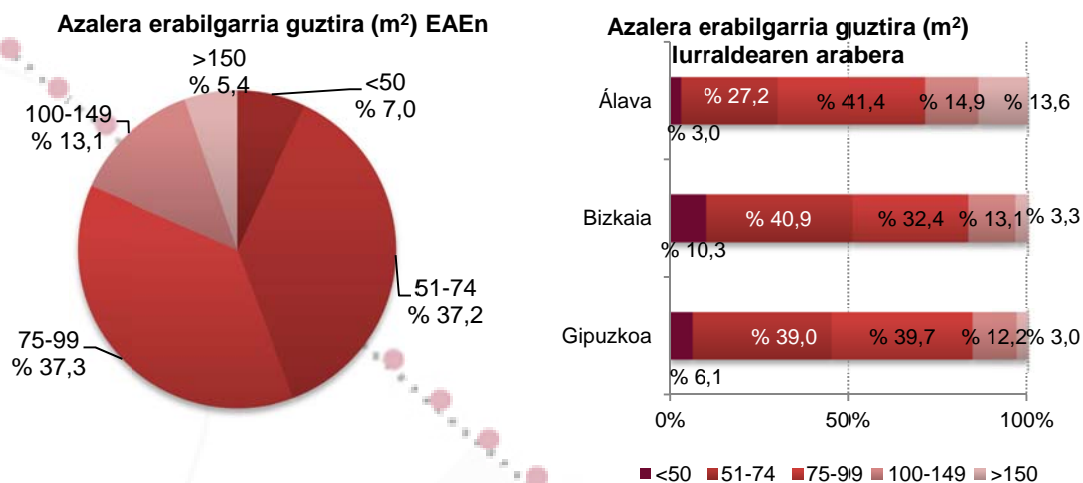
**Salmentan eskaintzen diren etxebizitzak lurraldearen arabera**



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

EHE-k huts deritzon etxebizitzaren egiturazko ezaugarrien analisiari dagokionez, agerian uzten da horien azalera adierazgarria dela; hortaz, erdia baino gehiago (% 55,8) 74 metro koadro dituzte.

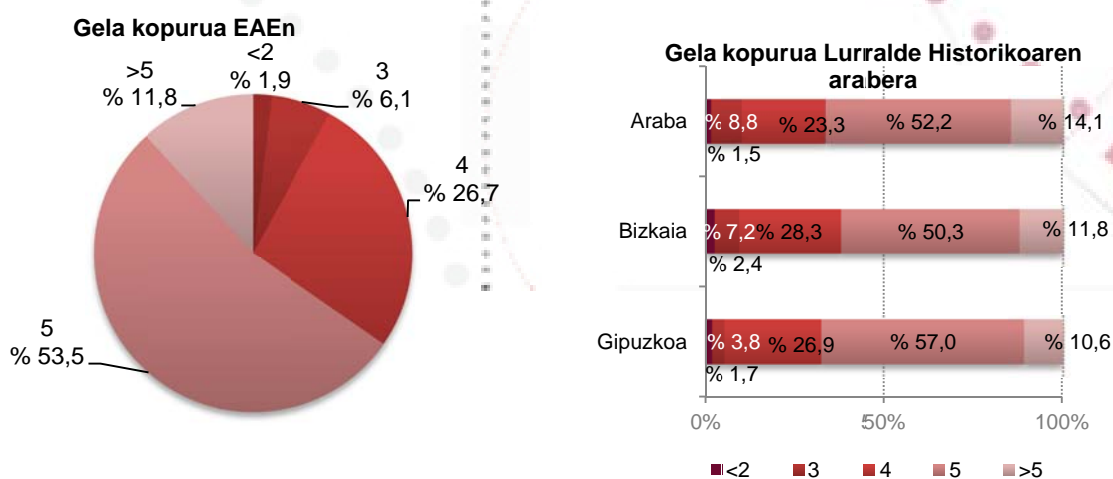
38. grafikoa: Etxebizitza hutsak azaleraren arabera EAEn, Lurralde Historikoaren arabera 2013



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Etxebizitza hutsen tamainarekin bat etorritik, gehienek hiru gela dituzte gutxienez (logelak, sukaldea eta bainugelak kontutan hartuz); bestalde, etxebizitza hutsen % 65,3k 5 gela edo gehiago dituzte.

39. grafikoa: Etxebizitza hutsak EAEn gela kopuruaren eta Lurralde Historikoaren arabera 2013.



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Etxebizitza huts gehienek nolabaiteko erosotasun maila ematen duten ekipamenduak eta zerbitzuak dituzte. Halaber, etxebizitza hutsen kopuru zabal batek gabezia adierazgarriak erakusten ditu, eta hobekuntza eta birgaitzea beharko lukete etxebizitza horiek. Horrela, adibidez, lau etxebizitza hutsetatik batek ez du hodi bidez banatutako gasik, eta etxebizitzaren portzentaje adierazgarri batek ez du berokuntzarik.

9. taula: Etxebizitza hutsak bestelako ezaugarri-aldagaien eta Lurralde Historikoaren arabera EAEn 2013

|                                       | Euskadiko<br>A.E. | Araba  | Bizkaia | Gipuzkoa |
|---------------------------------------|-------------------|--------|---------|----------|
| <b>Bainugela kopurua</b>              |                   |        |         |          |
| 1                                     | % 64,3            | % 59,3 | % 67,8  | % 63,6   |
| 2                                     | % 34,2            | % 39,6 | % 30,7  | % 34,7   |
| >2                                    | % 1,5             | % 1,1  | % 1,5   | % 1,7    |
| <b>Berokuntza zentral kolektiboa</b>  |                   |        |         |          |
| Bai                                   | % 16,8            | % 11,7 | % 8,0   | % 27,4   |
| Ez                                    | % 83,2            | % 88,3 | % 92,0  | % 72,6   |
| <b>Berokuntza zentral indibiduala</b> |                   |        |         |          |
| Bai                                   | % 54,2            | % 45,9 | % 50,8  | % 61,5   |
| Ez                                    | % 45,8            | % 54,1 | % 49,2  | % 38,5   |
| <b>Berogailu ez-zentralak</b>         |                   |        |         |          |
| Bai                                   | % 57,8            | % 75,5 | % 50,8  | % 55,1   |
| Ez                                    | % 42,2            | % 24,5 | % 49,2  | % 44,9   |
| <b>Hodi bidez banatutako gasa</b>     |                   |        |         |          |
| bai                                   | % 75,0            | % 64,0 | % 81,4  | % 74,9   |
| Ez                                    | % 25,0            | % 36,0 | % 18,6  | % 25,1   |
| <b>Garajea</b>                        |                   |        |         |          |
| Bai                                   | % 21,2            | % 21,6 | % 19,9  | % 22,2   |
| Ez                                    | % 78,8            | % 78,4 | % 80,1  | % 77,8   |
| <b>Trastelekua</b>                    |                   |        |         |          |
| Bai                                   | % 25,5            | % 42,4 | % 23,5  | % 18,5   |
| Ez                                    | % 74,5            | % 57,6 | % 76,5  | % 81,5   |

Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

### 5.2.- Etxebizitza hutsa kudeagarria: garrantzi erlatiboaren maila 2013an eta ezaugarri nagusiak

EAEko etxebizitzaren merkatuan eskaini ahal izateko Administrazio Publikoek berehala mobiliza ditzaketen etxebizitzak biltzen ditu Etxebizitza huts kudeagarri kontzeptu horrek. Bigarren bitoki gisa erabiltzen ez diren eta, inkesta egin orduko, ez alokairuan ez eta salmantan ere merkatuan eskaintzen ez ziren etxebizitzak dira etxebizitza kudeagarri horiek.

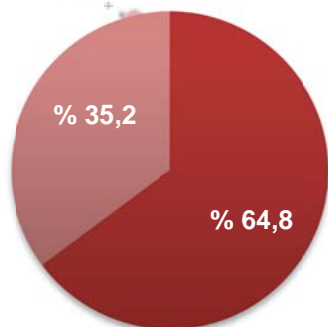
Etxebizitza huts guztien % 45,2 etxebizitza kudeagarriak dira 2013an; hortaz, nolabaiteko igoera eman da 2009rekiko (% 41,9) eta 2011rekiko (% 43,8).

2013an 42.000 baino pixka bat gehiago ziren etxebizitza kudeagarriak, une hartako 91.008 etxebizitza hutsekiko; hau da, etxebizitza kopuru osoaren % 4,0.. Portzentaje hori pixkanaka gora doa azken urteotan, 2007tik geroztik bikoiztu delarik.

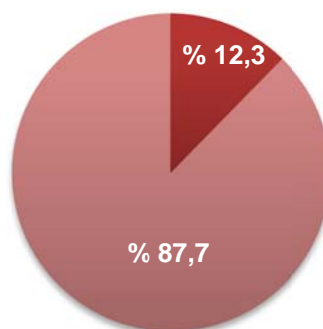
Kudeagarritzat hartu ez diren etxebizitza huts gehienak bigarren bizitoki gisa erabiliak direlako izan da (% 64,8). Adierazgarria da ere salmentan eskaintzen direlako (% 24,9) kudeagarritzat hartu ez diren etxebizitzaren portzentajea; alokairuan eskaintzen direlako kudeagarritzat hartu ez diren etxebizitzaren portzentajea, aldiz, txikiagoa da (% 12,3).

40. grafikoa: Kudeagarritzat hartu ez diren etxebizitza hutsak, "kudeagarritasun" izaera hori azaltzen duten aldagai ezberdinen arabera: salmentarik ez, alokairurik ez, bigarren bizitokirik ez. 2013

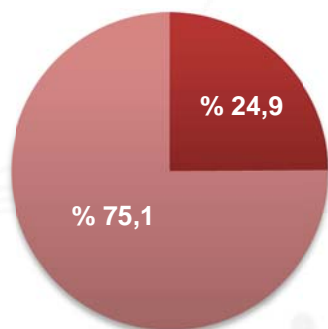
Bigarren bizitoki gisa erabiltzea



Alokairuan



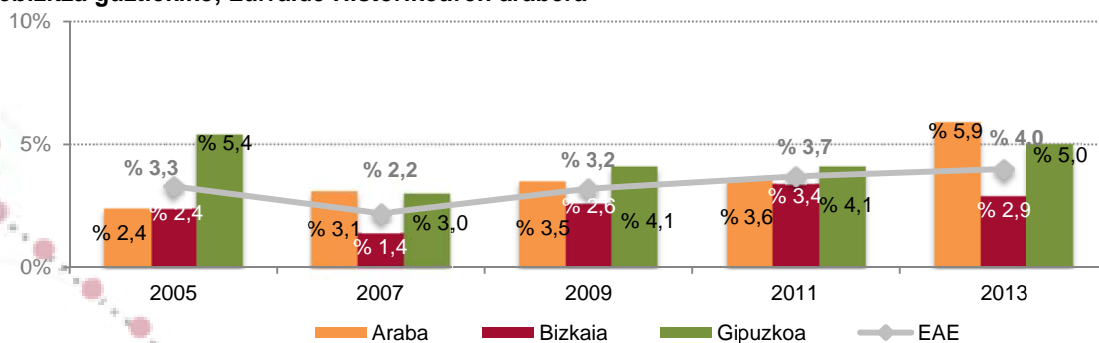
Salmentan



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

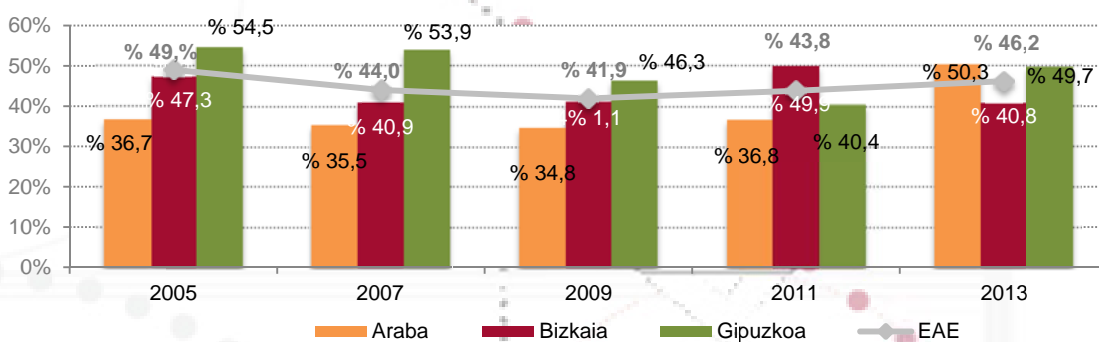
Arabak erakusten du garrantzi erlatibo handiena etxebizitza kudeagarriaren portzentajea 2013an (% 5,9), gainerako lurraldeek erakusten dutenak gaindituz (% 5,0 Gipuzkoan eta % 2,9 Bizkaian).

**41. grafikoa: Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren proportzioaren bilakaera EAEko etxebizitza guztiekiko, Lurralde Historikoaren arabera**



Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

**42. grafikoa: Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzaren proportzioaren bilakaera etxebizitza huts guztiekiko, urtearen eta Lurralde Historikoaren arabera**



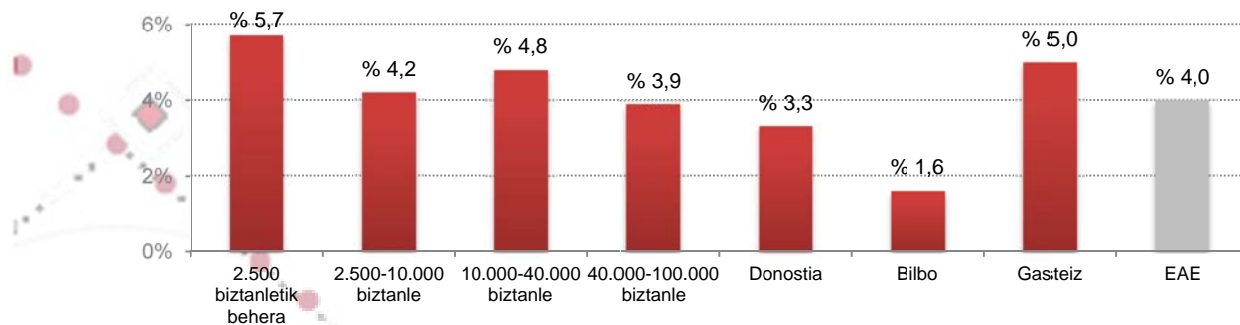
Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013

Etxebizitza kudeagarrien pisu erlatiboa udalerrien tamainaren arabera aztertzen bada, hauteman daiteke etxebizitza horien garrantzia adierazgarriagoa dela tamaina txikiko udalerrietan; hortaz, 2.500 biztanletik beherako udalerrietan % 5,7 etxebizitza kudeagarriak dira.

Tamaina handiko udalerrietan (40.000 eta 100.000 biztanleren bitartean daudenak), ostera, etxebizitza kudeagarrien eragin erlatiboa % 3.3 da, EAEko batez bestekoz azpitik (% 4.0).

Etxebizitza kudeagarrien pisu erlatiboa erabat ezberdina da hiru euskal hiriburuetan. Gasteizen garrantzi erlatibo handiagoa dute etxebizitza kudeagarriek (% 5,0); Donostian (% 3,3) eta bereziki Bilbon (% 1,6), aldiz, askoz ere txikiagoa da pisu erlatibo hori.

**43. grafikoa: Kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzak etxebizitza huts guztiekiko, udalerrien tamainaren arabera 2013**



*Iturria: Etxebizitza hutsei buruzko inkesta. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. 2013*

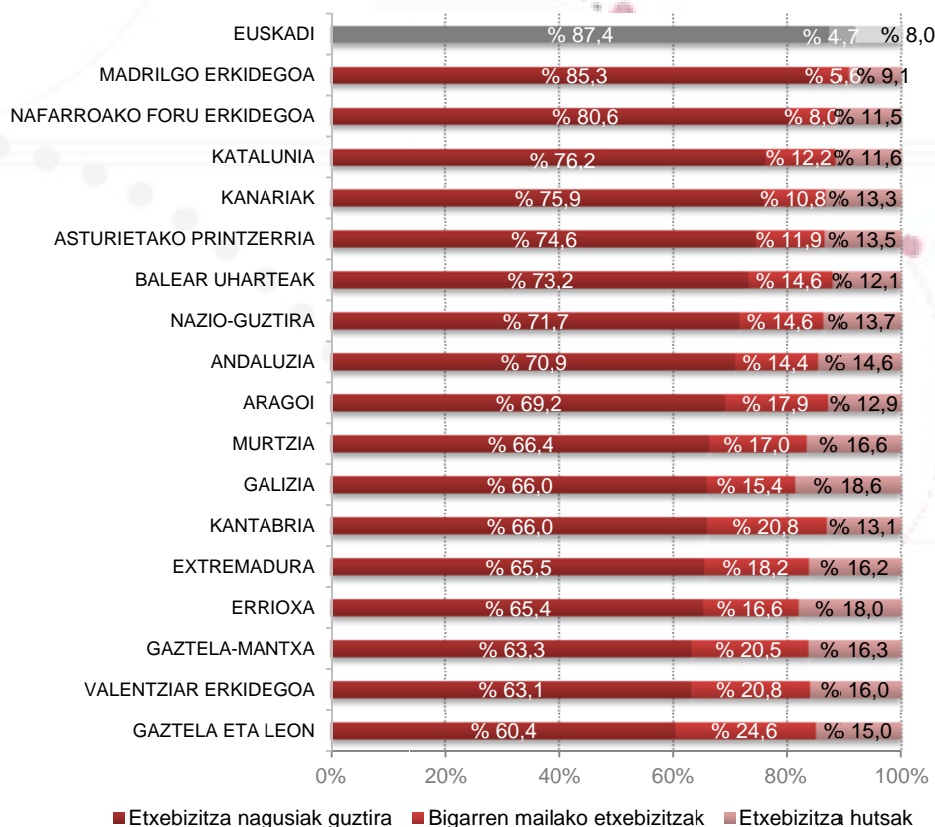
## 6. Etxebizitza hutsak Estatu mailan duen eraginari buruzko azterketari hurbilketak

### 6.1.- Bigarren mailako etxebizitzaren eta etxebizitza hutsaren eragina lurralde-eremuaren arabera Estatuan

Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuaren informazioari esker, bigarren mailako etxebizitzek eta etxebizitza hutsek EAEn duten eragin-mailari buruzko alderaketa-azterketa egin daiteke, bestelako AAEE-ekin<sup>2</sup> alderatuz.

Zentsuaren informazioa AAEE ezberdinetan aztertuz gero ondorioztatzen da etxebizitza-parkearen erabilera handiagoa izan dela EAEn 2011. urtean, Estatu gainerakoarekin alderatuz. Horrela, Estatuan erregistratutako etxebizitza nagusien portzentajea (etxebizitza familiarren parke osoarekiko % 71,7) EAEn erregistratutako azpitik kokatzen da (% 87,4). Beraz, Estatuan erregistratutako nagusiak ez diren etxebizitzaren (bigarren mailakoak eta hutsak) pisu erlatiboak (% 28,3) EAEn hautemandakoa (% 12,6) bikoizten du.

#### 44. grafikoa: Etxebizitza nagusiak eta bigarren mailakoak Espainian. 2011



Iturria: Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsua. EIN 2011

<sup>2</sup> Edozelan ere, azpimarratu behar da informazioa 2011. urteari dagokiola, eta etxebizitzak hautemateko metodologia zein horien izenak lehenago deskribatu den EHE-ren kasuan aplikatzen direnekin ez datozela guztiz bat.



Nagusiak ez diren etxebizitza bi motei dagokienez, EAEk portzentaje txikiak erakusten ditu, bai bigarren mailako etxebizitzetara (% 4,7 EAEn eta % 14,6 Estatuan) bai etxebizitza hutsei (% 8,0 EAEn eta % 13,7 Estatuan) dagokienez.

## 6.2.- Etxebizitza hutsaren stock-aren azterketa Autonomia Erkidegoaren arabera

Saldu gabeko etxebizitzaren stock metatuak eragin adierazgarria du espainiar ekonomiaren bilakaeran; testuinguru horretan, Sustapen Ministerioak urtero argitaratzen du informazio hori, Autonomia Erkidegoaren eta probintziaren<sup>3</sup> arabera banatuta.

Estatistika horren arabera, 2013ko abenduan 11.849 etxebizitza berri zeuden, hau da, EAEn saldu gabeko etxebizitzaren stock-a. Stock horren zatirik handiena Gipuzkoan kokatzen da (6.754 etxebizitza); Bizkaian eta Araban, aldiz, 2.891 eta 2.204 etxebizitzek dute kokalekua, hurrenez hurren.

Etxebizitza berriaren stock-aren pisu erlatiboa EAEko etxebizitza-parkearekiko bereziki murrizta da (guztizkoaren % 1,1) beste lurralde-eremuekin alderatuz.

Horrela, EAEko etxebizitzaren stock-a Estatu batez bestekoz azpitik kokatzen da (% 2,2) eta beste Autonomia Erkidegoengandik urrun dago ere, zenbait AEEE-etan portzentaje hori maila altuagoetan kokatzen baita: Errioxa (% 4,8), Gaztela-Mantxa (% 3,8) eta Murtzia (% 3,4).

2012. urteari dagokionez, behera egin du arinki EAEko etxebizitza berriaren stock-ak (-% 0,6), Bizkaian emandako murrizketa adierazgarria dela eta (-% 14,8). Gipuzkoan, aldiz, ia ez du aldaketarik jasan etxebizitza berriaren stock-ak (-% 0,5), eta Araban igoera adierazgarria eman da (% 26,3).

<sup>3</sup> 2004ko urtarrilaren 1ean zegoenarekiko diferentziala da stock-a. Urtean bukatutako etxebizitzaren zenbatesle gisa, administrazio-iturrietara jotzen da, esaterako, Arkitekto Teknikoek emandako obra-bukaerako ziurtagiriak; Ministerioaren salerosketen estatistikak, aldiz, stock hori kalkulatzeko, ekitaldi bakoitzean kenduko diren salmenten kopurua estimatzea ahalbidetzen du. [https://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/88A7D54A-A73E-4C1C-9956-2A0DC1D0D399/122300/SVN\\_12.pdf](https://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/88A7D54A-A73E-4C1C-9956-2A0DC1D0D399/122300/SVN_12.pdf)



10. taula: Saldu gabeko etxebizitza berriaren stock Espainian 2013-2012

|                           | Etxebizitza<br>berriaren<br>Stock 2013 | Stock-aren %<br>guztizkoareki<br>ko | Stock-aren %<br>etxebizitza<br>parkearekiko | Etxebizitza<br>berriaren<br>Stock 2012 | Stock 2013/<br>Stock 2012 |
|---------------------------|--|-------------------------------------|---|--|---------------------------|
| <b>Nazio-guztira</b>      | <b>563.908</b>                         |                                     | <b>% 2,2</b>                                | <b>583.453</b>                         | <b>-% 3,3</b>             |
| Ancaluzia                 | 91.212                                 | % 16,1                              | % 2,1                                       | 96.701                                 | -% 5,7                    |
| Aragoi                    | 16.546                                 | % 2,9                               | % 2,1                                       | 17.486                                 | -% 5,4                    |
| Asturietak Printzerria    | 12.009                                 | % 2,1                               | % 1,9                                       | 11.890                                 | +% 1,0                    |
| Balear Uharteak           | 14.915                                 | % 2,6                               | % 2,5                                       | 15.285                                 | -% 2,4                    |
| Kanariak                  | 32.895                                 | % 5,8                               | % 3,2                                       | 34.213                                 | -% 3,8                    |
| Kantabria                 | 545                                    | % 0,1                               | % 0,1                                       | 849                                    | -% 35,8                   |
| Gaztela eta Leon          | 36.715                                 | % 6,5                               | % 2,1                                       | 37.638                                 | -% 2,4                    |
| Gaztela-Mantxa            | 47.330                                 | % 8,3                               | % 3,8                                       | 48.725                                 | -% 2,8                    |
| Katalunia                 | 85.307                                 | % 15,1                              | % 2,2                                       | 87.730                                 | -% 2,8                    |
| Valentziar Erkidegoa      | 101.266                                | % 17,9                              | % 3,2                                       | 103.522                                | -% 2,2                    |
| Extremadura               | 82                                     | % 0,1                               | % 0,1                                       | 1.087                                  | -% 92,4                   |
| Galizia                   | 31.515                                 | % 5,6                               | % 1,9                                       | 33.445                                 | -% 5,7                    |
| Madrilgo Erkidegoa        | 43.623                                 | % 7,7                               | % 1,5                                       | 42.821                                 | +% 1,8                    |
| Murtzia                   | 26.420                                 | % 4,7                               | % 3,4                                       | 28.099                                 | -% 5,9                    |
| Nafarroako Foru Erkidegoa | 1.368                                  | % 0,2                               | % 0,4                                       | 1.766                                  | -% 22,5                   |
| Euskadi                   | 11.849                                 | % 2,1                               | % 1,1                                       | 11.926                                 | -% 0,6                    |
| Errioxa                   | 9.681                                  | % 1,7                               | % 4,8                                       | 9.728                                  | -% 0,5                    |
| Ceuta eta Melilla         | 630                                    | % 0,1                               | % 1,0                                       | 542                                    | +% 16,2                   |

Iturria: Sustapen Ministerioaren estatistikak. Espainiako Gobernuak.

## 7. Etxebizitza hutsaren mobilizaziorako jardueraildoak eta neurri berriak

Bai aurrekontu-eremuan bai gastu-politika hedakorrei aurre egiteko ahalmenean, eta baita haien etxebizitzak ordaintzeko zailtasunei aurre egin behar dieten biztanleen kopuru handiarengan inpaktuan ere krisiak izan dituen ondorio larriek agerian utzi dute etxebizitza hutsaren arazoa.

Horrela, txosten honetan aztertzen diren etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurriak etxebizitza premiak asetu nahi dituen ikuspegi berrian kokatzen dira.

Horrela, Erresuma Batua edo Frantzia herri europarretan, adibidez, ibilbide luzeagoa dute horrelako neurriek; hortaz, horien emaitzen nolabaiteko azterketa egin daiteke, kontutan hartzekoa dena.

### 7.1.- Etxebizitza hutsa mobilizatzeko politikak Estatuan

Autonomietako gobernuek bultzatutako etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurri berrien artean andaluziarra, katalana edo gutxiago ezaguna den Nafarroako Foru Erkidegokoa nabarmentzen dira; etxebizitza hutsen parkea murrizteko helburuari ekiteko legezko tresna eta baliabideak Administrazio eskudunen eskura jartzeak aurrerapauso kualitatibo adierazgarria ekarri du.

Osagai komunak dituzten arau autonomikoen inguruan artikulatzen da neurri berri horien mamia. Osagai komun horien artean ondorengoak nabarmentzen dira::

- Etxebizitzaren eginkizun publikoa indartzea, ereduaren sostengu gisa; eta baita etxebizitza huts kontzeptuaren definizio zehatza.
- Prozedura kontraesankorra aldarrikatzea etxebizitza bat etxebizitza hutsa dela aitortzeko, aitorten hori egitea ahalbidetuko duten zenbait zantzen ezarketarekin batera.
- Zantzuei oinarria ematen laguntzeko ikuskatzaileen taldea sortzea.
- Etxebizitza hutsen edo jenderik gabeko etxebizitzaren erregistroa sortzea.
- Azkenik huts aitortzen diren etxebizitzetzi zigorrak ezartzea; kasu zehatzetan etxebizitzaren desjabetzea gerta daiteke.

Bide zigortzaile horren osagai gisa, alokairua sustatzeko neurriak abian jarri dituzte aztertutako zenbait AEEE-ek. Neurri horiek mobilizazioa sustatu nahi dute alokairu-merkatuan. Horretarako, hainbat programa abian jarri dira: PIMA Andaluzian, Alokairuaren Poltsa Nafarroako Foru Erkidegoan, Bitartekaritza Programa Alokairuko Etxebizitzaren Merkatuan eta Alokairurako Etxebizitzaren Lagapen Programa Katalunian.

Aitzindaria izan da Euskadi halako neurriak ezartzean, Eusko Jaurlaritzak apustua egin baitu aspalditik eredu orekatuago eta iraunkoragoaren alde. Aurreko hamarkadaren hasieran Bizigune abiatu zen. Honek ekarri zuen eraikitako etxebizitzaren parkearen alokairua bultzatzeko inbertsio publiko izugarria, etxebizitza eskuratzeko bestelako biderik ez duen kolektiboek aukera emateko asmoz.

### 7.1.1. Euskadi

Biziguneren antzeko programen bitartez, zehazki etxebizitza hutsa mobilizatzen bideratutako programak diseinatzen eta abiarazten aurrekaria izan da EAeko etxebizitza-politika autonomikoa azken hamar urteetan.

Programa horren eta alokairu-merkatuan dauden bitartekaritza-programa berrien deskribapena jasotzen du atal honen lehenengo zatia, eta azken atalean Foru Aldundiek eta Udalek etxebizitza hutsaren mobilizazio-politiketan jotzen duten eginkizuna azaltzen da.

#### a.- Bizigune programa

2002an, BIZIGUNE programa jarri zuen abian Eusko Jaurlaritzak; hain konplexua den etxebizitzaren euskal merkatuan<sup>4</sup>, etxebizitza hutsaren zuzeneko mobilizazioari ekiteko apustu instituzional hori erreferentea izan da Estatu mailan.

Hasieratik, Bizigune programa saiatu da funtsezko helburuari erantzuten; hau da, etxebizitza hutsak bereganatzea eta alokairu babestuen eskaintza jartzea. EAeko jenderik gabeko etxebizitzari erabilera soziala ematen laguntzea eta merkatu librea heltzeko baliabide ekonomiko nahikorik ez duten pertsonen arrazoizko prezioaz salgai dagoen etxebizitza duina eskuratzeko aukera ematea da programa horren oinarritzko xehetasunak, programa hori abian jarri zuen abenduaren 30eko 316/2002 dekretuak ezartzen duenez.

Horretarako, programan sartzen diren etxebizitzek zenbait eskakizun bete behar dituzte, eta txosten honi dagozkion xedeetarako eskakizun nabariena zera da: etxebizitza ez da okupatuta egon behar azken 9 hilabeteetan. Horrez gain, etxebizitza kokatuta egon behar da Alokabidek (alokairua sustatzeko Eusko Jaurlaritzako sozietate publikoa) etxebizitzak bereganatzea aurreikusten duen eremuan, eta kalitatezko estandarra bermatuko duten zenbait eskakizun tekniko bete behar ditu.

Azken urteetan programak izan duen arrakasta ukalezina izan da, 2003tik geroztik kudeatu diren etxebizitzaren kopurua kontutan hartzen bada, aurrerago egiten den programaren azterketak erakusten duenez.

Programak jabeen zein errentariei dakartzkien ageriko onuren ondorio dira emaitza on horiek. Egun indarrean dagoen programaren arauketaren arabera, merkatuan ohikoa den hileko errentaren % 65 jasotzen dute jabeek, eta etxebizitza antzeko baldintzetan berreskuratu dutela bermatzen zaie; bestalde, errentariek ez dute urteko sarrera gordinen % 30 baino gehiago ordaintzen, eta etxebizitzaz gozatzeko 3 urteko epea edukiko dute, kontratu berrien arabera.

<sup>4</sup> Duela 15 urte indarrean dagoen Eusko Jaurlaritzaren berezko tresna estatistikoa (Etxebizitza Hutsari buruzko Estatistika), eta baita 2002tik harrezkero abian jarritako BOE parkea ikuskatzeko eta mobilizatzeko dispositiboak ere, etxebizitza-politika autonomikoaren bestelako tresnak dira, EAEn etxebizitza hutsak duen eragina murrizteko gobernuak duen kezka islatzen dutenak.

Horretarako, errentariak izena eman behar dute Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa, eta haien urteko diru-sarrerek ezin dute 21.100 euro gainditu.

Onura ekonomikoez gain, segurtasun ekonomikoko eta juridikoko berma garrantzitsuak lortuko dituzte etxebizitzaren jabeek, bestak beste:

- Lehenengo alokairutik eta epe luzerako, ordainketa hileroko eta behar den garaian helduko zaiela bermatuko da.
- Alokabideak txosten teknikoak prestatuko du eta etxebizitza hasierako kontserbazio-egoera berdinean itzuliko dela bermatuko du, erabileraren ondorioz gertatzen den higadura kontutan hartuta.
- Arrisku anitzeko etxeko aseguruak kontratatuko du Alokabideak.

### **b.- Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP (alokairu segurua, arrazoizko prezioa) Programa.**

ASAP Programa 2012an jarri zen abian, martxoaren 27ko 43/2012 dekretuaren bitartez. Helburua da titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu-merkatura bideratzea errentarientzako arrazoizko prezioan. Horrela, etxebizitza alokairuan eskuratzeko aukera gehiago ematen dizkie Eusko Jaurlaritzak etxebizitza eskatzaileei <sup>5</sup>.

Etxebizitza hutsaren mobilizaziorako neurriak abian jartzeko premiari erantzuten dio programa horrek; neurri horien arabera, alokairu-merkatuan bitartekaritza-eginkizuna bere gain hartu behar du Administrazioak. Horretarako, aseguru-poliza bidezko berme-sistema ezarriko da. Errenta kobratuko dutela, defentsa juridikoa izango dutela eta kalteak konponduko zaizkiela bermatuta, hutsik dauden etxebizitzaren jabeen partaidetza bultzatu nahi da programa honetan.

Jabeak eskaintako bermeen truke, Eusko Jaurlaritzak, etxebizitza arloan eskumenak dituen Sailaren bitartez, alokairuen gehieneko prezioak finkatuko ditu, eta merkatu librekoak baino prezio txikiago eta lehiakorragoak izango dira. Bizigune programan bezala, ASAP Programan pertsona esleipendunak Etxebizitza eskatzaileen Erregistroan daude izena emanda, alokairuko etxebizitza eskatzaile gisa.

Izena emanda dauden pertsonak sailkatu orduko, sailkapenerako erabiltzen diren lehentasun irizpideen artean nabarmentzen da bizikidetzaren unitatearen urteko diru-sarrera haztatuak eta etxebizitzaren errentaren arteko korrelazioa, ordaintzeko gaitasun-maila eta errentaren ordainketa bat etor daitezela. Baita, beste lehentasun irizpide batzuk aipatzen dira ere: zein udalerritako etxebizitza eskatzen den, Etxebizitzaren ezaugarriak ahalik eta ondoen egokitzea bizikidetzaren unitatearen kide kopurura, eta Antzinasuna Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioan.

<sup>5</sup> Horretarako, ondorengo eskakizunak ezartzen dira: urtean 7.000 eta 39.000 euro bitarteko diru-sarrera haztatuak izatea; eta etxebizitzaren errentak haren urteko diru-sarrera haztatuaren % 30 ez gainditzea. Baita, errentamendu-kontratua egiten den eguna baino bi urte lehenagotik, inongo etxebizitzaren jabetzarik, azalera eskubiderik edo gozamen eskubiderik ez izatea eta EAEn erroldatuta egotea eskatzen da ere.

Programak eskaintzen dituen etxebizitzek programan parte hartzeko bete behar dituzte hainbat eskakizun, besteak beste: etxebizitza libreak izan behar dute; bizitzeko egokitasunari buruzko baldintza orokorrak bete behar dituzte; eta alokairuko etxebizitzaren eskari nahiko handia dagoen udalerrri edo eskualde batean kokatu behar dira.

Bizigune programan ez bezala, ASAP programak ez badio errentariari errentaren zati bat ordaintzen ere, jabeei eskaintzen dizkien onurak adierazgarriak dira: bermatu egingo die programan sartutako etxebizitzaren errentatzaileei errenta kobratuko dutela; defentsa juridikoa izango dutela eta kalteak konponduko zaizkiela, kontingentzia horiek estaliko dituzten aseguru polizak kontratatuz.

Onura horien truke, martxoaren 27ko 43/2012 Dekretuak programaren eremuan sinatzen diren errentamendu-kontratuëtarako gehieneko errentak ezarriko ditu, merkatuko errenta baino txikiagoa izan dadin<sup>6</sup>.

### Agente Laguntzaileen Sarea

Bitartekaritza arituko diren agente laguntzaileen sarea sortu da programaren eremuan. Agente horien eginkizuna zera da: eskuratutako etxebizitzak balizko errentariei erakustea, etxebizitza alorrean eskumenak dituen Sailak igorritako zerrendan ezarritako lehentasun hurrenkerari hertsiki jarraituz, eta ezarritako baremoak errespetatuz.

Etxebizitzaren kudeaketa osoa etxebizitzaren ardura hartu duen agente laguntzailearen esku uztera konprometitu behar dira jabeak. Halaber, agente laguntzaileari ordainsaria eman behar diote ondorengo eran:

- Etxebizitzaren lehenengo errentamendu-kontratuko hileko errenta bat, eta baita lehen kontratuaren ostean etxebizitza alokatzeko egiten diren errentamendu-kontratuëtarako bakoitzean, hileko errenta baten erdia ere.
- Lehen kontratuaren ostean etxebizitza lehenengo errentari berari alokatzeko egiten diren errentamendu-kontratuëtarako bakoitzean, hileko errenta baten erdia.
- Lehen kontratuaren ostean etxebizitza beste errentari bati alokatzeko egiten diren errentamendu-kontratuëtarako bakoitzean, hileko errenta bat.
- Komisio bat, gehienez ere errentaren ehuneko hiru. Ordainsari hori ordaintzeko betebeharra hilero sortuko da kontratuak indarrean dirauen bitartean.

<sup>6</sup> Gehieneko errenta hori 650 euro da Donostian eta Bilbon, 600 euro Gasteizen, eta 400 eta 550 euroren bitarteko errenta programan parte hartzen duten gainerako udalerrietan.

### c.- Etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurrien azterketa eta etorkizuneko plantamendua 2013-2016 Etxebizitza Plan Zuzendariaren eremuan

Etxebizitza hutsa mobilizatzeko politiken azterketak eta horiek egungo testuinguru ekonomikora eta aurrekontu-testuingurura egokitzeko premiak, politika horiek berriro bideratzera behartu du Eusko Jaurlaritza, Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016 eremuan. Ereku horretan, EAEko Etxebizitza Plan Zuzendariak 2013-2016 agerian uzten du Eusko Jaurlaritzaren kezka: etxebizitza hutsari erabateko erantzuna emateko premia datozen urteetarako etxebizitza politikaren agendaren lehentasunen artean kokatzea.

Interes hori agerian dago etxebizitza hutsaren eragina murrizteko helburuari ardatz espezifikoa (5. Ardatza) eman baitzaio. Horretarako zera planteatzen da: orain arte indarrean dauden programa nagusiak Bizigune bereziki- eta aurrekontu-kostu txikiagoa dakarten etxebizitza hutsa mobilizatzeko bide berriak bilatzea.

Aldi berean, etxebizitza hutsaren informazio-, antzemate- eta ezaugarri-sistemak hobetzea eta erronka horri aurre egiteko erakundeen arteko elkarlana hobetzea haren lehentasunen artean kokatzen ditu Planak.

#### **Etxebizitza Plan Zuzendaria 2013-2016: Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko jarduerak**

##### **5.1. Jenderik gabeko etxebizitzak babes-alokairurako baliatzea.**

- Bizigune Programaren eraginkortasuna hobetzea.
- ASAP Programa aztertzea.
- Sustatzaileen eta finantza-erakundeen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak atzematea.<sup>7</sup>

##### **5.2. Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetzea**

- Jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko ekintzak garatzea Foru Aldundiekin eta Udalekin elkarlanean.
- Jenderik gabeko etxebizitzaren karakterizazioa hobetzea.
- Gizartea kontzientziatzeko programak, jenderik gabeko etxebizitzak okupatzea beharrezkoa dela ohartarazteko.

Bizigune, etorkizunean etxebizitza hutsa mobilizatzeko funtsezko jardura gisa mantendu nahi du Planak. Hala ere, 2003. urtean, programa hori abian jarri zen garaiko baldintza ekonomikoak asko aldatu dira; beraz, testuinguru ekonomiko orokorrera eta, bereziki, etxebizitzaren merkatuaren testuingurura egokitu behar da.

<sup>7</sup> 2009ko irailaren 24ko agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, sustatzaile pribatuen titulartasunpeko etxebizitza libre berriak mobilizatzeko finantza-neurriei buruzkoa, alderdi hori arautzen zuen jada. Bertan zera ezartzen da: hutsik dauden etxebizitza libre berrien titular diren sustatzaile pribatuek Alokabideri gehienez 12 etxebizitza lagatze (Biziguneren dekretuak indargabetu du). 2013-2016 Etxebizitza Plan Zuzendariaren eremuan, sustatzaile pribatuen zein finantza-erakundeen eskuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzak Bizigune programan txertatzeko aukera ikertzea planteatzen da, etxebizitza horiek epe jakin batez alokatzea errazteko.



Programari esker, alokairuko etxebizitza-parke garrantzitsua mantendu ahal izan da 2003tik geroztik; zehazki, Planak osatzen duen parkea 5.193 etxebizitza ditu 2013an, eta 2014an 5.450 etxebizitza edukitzera helduko dela aurreikusten da.

Datozen urteetarako beste funtsezko jarduera-eremua lotuta dago ASAP programaren baldintzen beharrezko berrikuspenari, programa hori garatzea eta zabaltzea baita helburua. Testuinguru horretan, Programa horren baldintzak aztertzeko eta berrikusteko premia adierazten du Plan berriak, helburua baita titulartasun pribatuko etxebizitzak alokairu-merkatuan sartzea, arrazoizkoak diren prezioetan.

Hori horrela izanik, irailaren 23ko 180/2014 Dekretuak hainbat aldaketa ezarri ditu, programaren abiaraztean aurrera egiteko helburuarekin. Arau-aldaketa horrek prozedura hori arindu nahi du, eta programan zenbait hobekuntza sartu, etxebizitza hutsak dituzten jabeentzat eta arrazoizko alokairuen bila ari diren etxebizitza-eskatzailleentzat ere erakargarria izateko.

Horrela, hemendik aurrera Etxebizitza Eskatzailen Erregistroan izena emanda dauden pertsonak izango dira interesatzen zaizkien etxebizitzak eskatu beharko dituztenak, etxebizitza horien ezaugarri nagusiak alde aurretik ezagututa. Asmoa da uko-egiteen kopurua zorrotz murriztea. Halaber, eskabideak sailaren web orrian egin ahal izango dira zuzenean, eskabideak jasotako ordenan esleituz, eta horrela kudeaketa asko erraztuko da.

#### **d.- Erakundeen arteko beharrezko elkarlana etxebizitza hutsa mobilizatzeko politiketan**

Foru Aldundiek zerga-politikan jokatzeko duten rola funtsezkoa da jabeei eta errentariei pizgarri ekonomikoak ezartzeko, salmenta- edo alokairu-merkatuaren alde egiteko orduan.

Etxebizitza hutsaren mobilizazioaren eremuan, erabili gabe dauden etxebizitzak merkaturatzerako orduan jabeek eduki ditzaketan pizgarrian eragin zuzena du zerga-politikak. EAEko bestelako Administrazioarekin elkarlanean aritzeko neurriak ezartzeko premia hautematen du 2013-2016 Etxebizitza Plan Zuzendariak, horien artean Foru Aldundiek eta Udalek funtsezko rola dutelarik. Horrela, Planak ondorengo alderdiak nabarmentzen ditu:

- Etxebizitza-politika eraginkorra arrera eramateko beharrezkoa da erakundeen arteko koordinazioa; horrela, 5. ardatzaren eremuan planteatzen da jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko ekintzak garatzeko premia, Foru Aldundiekin eta Udalekin koordinatuta.
- Etxebizitza lortzen laguntzeko zerga-eredu berria sustatzeko premia, Planaren 6. ardatzaren eremuan; horretarako beharrezkoa da Foru Aldundiekin koordinatzea.

Horretarako, EAEko Administrazioen ahaleginak koordinatzera bideratutako jarduera-ildoak eta ekintzak barnean hartzen ditu Planak, ondorengo helburuak lortzeko:

- Arazoari buruzko diagnostiko partekatua egitea, haren kuantifikazioaren eta karakterizazioaren bitartez, horretarako definizio eta prozedura homogeneousak erabiliz. Horrela, jenderik gabeko etxebizitzak detektatzeko eta identifikatzeko sistemak hobetu behar direla azpimarratzen du Planak.
- Diagnostiko hori abiapuntutzat hartuta, neurriak eta programak diseinatu beharko dira, horien artean nabarmentzen dela erakargarria den zerga-tratamendu abantailatsua bilatzea, jabe pribatuek jenderik gabeko etxebizitzak alokairu-merkatuan jar ditzaten.

### Zerga-pizgarriak eta –zigorrak etxebizitza hutsa mobilizatzeko EAEn

Alokairuaren ondorioz jabeek jasotako diru-sarreretan % 20ko hobaria aplikatzea ahalbidetzen dute PFEZ arautzen duten foru-aginduek, baldin eta etxebizitza hori errentariaren ohiko bizitokia den. Baita, zenbait gastu diru-sarrera horietatik kengarriak dira ere, besteak beste, etxebizitza eskuratzean inbertitutako besteren kapitalen interesen zenbatekoa edo birgaitze edo hobekuntza gastuak.

Ondasun higiezinaren gaineko zergari dagokionez, Araban eta Bizkaian zerga hori arautzen duten foru-aginduek ahalbidetzen dute ondasun higiezinaren gaineko zergari gainordainak ezartzea; hala ere, orain arte ez da neurri hori garatu ez eta aplikatu ere lurralde horietan 8.

Hala ere, Gipuzkoak soilik atera zuen 2003an etxebizitza hutsen jabeak zehatzen zituen zerga horrekiko gainordaina. Gaur egun, uztailaren 4ko 4/2012 Foru-araua haratago joan da eta ezartzen du errelegua aplikatzeko ez dela kontuan hartu behar etxebizitza hutsaren kontzeptua, baizik eta etxebizitza bat tokian tokiko udalerrian ohiko egoitza den edo ez. Edozelan ere, gainordain horren norainokoa asko mugatzen duen salbuespen zerrenda zabala aurreikusten da.<sup>9</sup>

Halaber, foru-araudiak ahalbidetzen ditu hiru lurraldeetako Udalak OHZ-ren gaineko hobariak ezartzea haien etxebizitzak Bizigune bezalako programei alokairuan lagatzen dizkieten jabeentzako.

<sup>8</sup> Estatu mailan, martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako errege-dekretuak aurreikusten du ere inoiz okupatuta ez dauden hiri-higiezinaren OHZ-ren gainean % 50eko gainordaina ezar dezaten Udalek.

<sup>9</sup> Salbuespen horien artean ondorengoak nabarmentzen da, besteak beste, gainordain horretatik kanpo ondorengo etxebizitza-mota lagatzea: ostatu-jardueretan dabilen etxebizitzak, ikasleei alokatutako etxebizitzak, zaharren egoitzan errolatuta dauden pertsonen etxebizitzak, eraikuntza-arrazoiengatik edo arrazoi ekonomikoengatik salmentan edo alokairuan jarri ezin diren etxebizitzak, merkataritza-jarduetarako edo jarduera profesionaletarako erabili ohi diren etxebizitzak, udaldirako erabili ohi diren sasoiko etxebizitzak eta oinordetzan hartutako etxebizitzak (lehenengo bi urtetan zehar).



### 7.1.2. Katalunia

Kataluniako eragile eta agente nagusiek 2007an sinatutako 2007-2016 Etxebizitzaren Itun Nazionalak etorkizuneko bost erronka nagusien artean ezarri zuen etxebizitzaren eskuratzeari hobetzea, batez ere gazteen kasuan.

Erronka horren eremuan, jada eraikita dauden etxebizitzak erabiltzeko premiari garrantzi berezia ematen zaio; horretarako ezinbestekoa da okupatuta ez dauden etxebizitza multzoaren zati adierazgarria mobilizatzea eta merkaturatzea. Itunaren indarraldian zehar lortu beharreko helmuga 62.000 etxebizitza mobilizatzea zen (22.000 etxebizitza ituna sinatu eta ondorengo lau urtetan zehar).

Helburu hori lortzeko neurri anitzak planteatzen dira, ondorengoak nabarmenduz:

- Jabetzaren eginkizun soziala eta okupatu gabeko etxebizitzak alokairu-merkatuan pizteko jarduerak abiaraztea arautuko duen Etxebizitza eskubideari buruzko Legearen onspena.
- Alokairu sozialean eskainiko diren okupatu gabeko etxebizitzen mobilizazioa sustatzeko laguntzak gehitzea.
- Administrazio ezberdinen konpromisoa finantzaketa gehitzeko eta bitartekaritzaren sareak zabaltzea alokairu sozialari eta gazteentzako etxebizitza poltsei dagokienez.
- Erakundeen eta eragileen konpromisoa alokairuari prestigioa emateko eta okupatu gabeko etxebizitzak alokairu-merkatuan eskaini ditzaten jabeen programa ezberdinek eskaintzen dizkieten onurei publizitatea ematea.
- Etxebizitza hutsen birgaitzea bultzatzea, arrazoizkoak diren prezioetan alokairuan eskaintzearen truke.

Jarduera-eremu horietako batzuk abian jarri dira ituna onestu zenetik, legegintza-ekinbide ezberdinen eta etxebizitza hutsa mobilizatzeko programa espezifikoaren bitartez. Segidan nabariak adierazten dira.

#### **a.- 18/2007 Legea, abenduaren 28koa, etxebizitza eskubideari buruzkoa Katalunian**

18/2007 Legea, abenduaren 28koa, etxebizitzari buruzkoa, aurrerapauso izugarria izan zen Katalunian, etxebizitza eskubideari eta haren eginkizun sozialari dagokienez. Etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurriak ezartzean lege horrek duen garrantzia adierazgarria da, helburu horretarako oinarri juridiko sendoagoa sortzea ahalbidetzen baitu.

Lege horren III tituluko hirugarren kapituluaren etxebizitza hutsaren tratamenduari ekiten zaio; helburua da arrazoirik gabe okupatu gabe dauden etxebizitzak, etxebizitza premia agerikoak den eremu horietan, higiezin-merkatura sar daitezkeen tresnez hornitzea Administrazio Publikoak. Horretarako, arau horrek etxebizitza huts kontzeptua barnean hartzen du, haren erabileraren eta etxebizitzak erabiltzerakoan eman daitezkeen egoera anomaloen zentzu zabalenean, eta, are gehiago, horren definizio zehatza ematen du.

### Etxebizitza hutsaren definizioa (18/2007 Legea, abenduaren 28koa)

Etengabe desokupatuta dagoen etxebizitza, arrazoirik gabe, bi urtez baino gehiago. Xede horretarako, ondorengoak dira arrazoi justifikatuak: lan-arazoengatik lekualdaketa, etxebizitzaz aldatzea menpekotasun-egoera dela eta, biztanleak galtzen ari den nekazal-eremuan etxebizitza abandonatzea, etxebizitzaren jabetza ebatzi gabeko auzitan egotea.

Definizio horretatik abiatuta, 18/2007 Legeak, abenduaren 28koa, Administrazio eskudunari eskuduntza mota zabala onartzen dio arazo horri erantzuteko; horrela, instrukzio-ekintza anitzak egiteko aukera ematen dio, besteak beste:

- Partikularren aitormenak.
- Ikuskatze-sistemen diseinua eta abiaraztea.
- Administrazio-informazio eskaera (errolda eta bestelako erregistroak).
- Energia-kontsumoen eskaera egokitzat hartzen diren erakundeei eta enpresei (eta enpresa hornitzaileek erantzuteko beharra).

Behin etxebizitza hutsak hautemanda, arau horren 42. Artikuluak Administrazio eskudunak ahalbidetzen ditu etxebizitzak okupatu gabe egon ez daitezkeen neurriak diseinatzeko eta abiarazteko.

### Etxebizitzak okupatu gabe egotea saihesteko jarduketak 18/2007 Legea, abenduaren 28koa

- 1.- Generalitateak, toki-administrazioekin koordinatuta, etxebizitza hutsak edo okupatu gabeak merkatura ateratzea indartzeko, ahal izanez gero alokairuan, sustapen-politikak bultzatu behar ditu. Horretarako, etxebizitzak okupatu gabe egotea saihesten ahalegindu behar du eta ikuskapen-programak onartu behar ditu.
- 2.- Etxebizitza hutsen edo okupatu gabeen jabeen jabeen bermeak eman behar zaizkie errentak kobratzeari eta kalteak konpontzeari dagokienez.
- 3.- Egoera txarrean dauden etxebizitzak birgaitzea sustatzeko politikak indartu behar dira gero alokatu ahal izateko, jabeentzako diru-laguntza zuzenen bitartez, obrak egikaritzeko Administrazioaren subrogazio-eskaintzaren bitartez eta hiri-apartzeriako kontratuei laguntza publikoa emanda.
- 4.- Etxebizitza hutsak edo okupatu gabeak Administrazio publikoaren esku laga daitezke, honek alokairu-erregimenean kudea ditzan.
- 5.- Aurreko atalek xedatutakoen bestelako neurriak har ditzake Administrazioak. Horien artean daude zerga-izaerako neurriak, etxebizitzak okupatzea sustatzeko eta haiek justifikaziorik gabe okupatu gabe egotea zigortzeko helburuarekin.
- 6.- Behin aurreko atalek ezarritako sustapen-neurri guztiak jabeen eskura jarrita, etxebizitza-eskaera indartsua eta justifikatua den eremuetan, jabetzaren eginkizun soziala bete ez dela aitortu dezake Administrazioak, eta etxebizitzaren derrigorrezko alokairua adostu dezake<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> Ez-betetzearen aitormena kontraesaneko espedientearen bitartez egin behar da; bertan, etxebizitza alokatzea errazteko jabetzaren eskura jarritako sustapen-bide espezifikoak zehaztu behar dira. Halaber, aitormen-hitzarmenean zera ohartarazi behar da: aitormena jakinarazi zenetik bi urte igarota, okupatu gabeko egoera zuzendu ez bada, jabetzari lepora dakioken arrazoiarengatik, Administrazioak etxebizitzaren gozamenaz aldi baterako desjabetu dezake, bost urtetik beherako eperako, eta hirugarrenei aloka diezaike..

## b.- Alokairu sozialerako bitartekaritza-programa

Programa horren bidez, okupatu gabeko etxebizitzaren jabeek alokairuan jar ditzakete, jardueraremu bakoitzean toki-administrazioaren menpeko organoek kudeatutako sareen bitartez.

Sare horiek higiezin-merkatuan bitartekaritza-sistema eskaintzen diete jabeei zein errentariei; alokairu-eskaintza prezio neurritsuetan gehitzea eta,aldi berean, eskaintzan ez dauden okupatu gabeko etxebizitza-parkea mobilizatzea dira helburuak. Hortaz:

- Udalen, eskualdeko kontseiluen eta udalerrien elkarrean menpeko etxebizitza-programa sozialaren bitartez kudeatutako etxebizitza-poltsak sortzen dira.
- Diru-sarrerara maila zehatza (ITSC<sup>11</sup> baino 5,14 aldiz handiagoa) gaintzen ez duten pertsoneri eta bizikidetzako unitateei alokairu-merkatua sartzeko aukera ematen zaie.

Programa horrek onurak eskaintzen dizkie bai jabeei bai errentariei; hortaz:

- Zerbitzu anitzak jartzen ditu jabeen eskura: arrisku anitzeko aseguruak eta defentsa juridikoko aseguruak, abalak, kontratuari buruzko aholkularitza eta izapidetza, eta alokatutako etxebizitzaren erabilera onaren kontrola.
- Programak etorkizuneko errentariei haien premietara eta aukera ekonomikoetara egokitzen den etxebizitza eskaintzen die; horretarako, errenta neurritsua negoziatzen du jabeekin, eta, beharrez gero, alokairurako laguntzari buruzko aholkularitza eta izapidetza eskaintzen die.

## c.- Etxebizitza hutsen gaineko zerga sortzea

2014ko uztailean onartu da Katalunian etxebizitza hutsen gaineko zerga sortzea. Etxebizitza hutsen titularrak diren pertsona juridikoengan soilik kargatuko da zerga hori. Horregatik, zergaren hasierako diseinutik, finantza-erakundeek jabetzan dituzten etxebizitza hutsak alokairu-merkatuan sartzera zehazki bideratu da, une honetan etxebizitza-poltsa zabala baitute erakunde horiek.<sup>12</sup>

Zerga horren bidez, 15.000 etxebizitza mobilizatu nahi dira eta, horrela, alokairu-merkatua dinamizatu. Zerga horren abiaraztea justifikatzeko, Generalitateak azpimarratu nahi izan du helburua ez dela dirua biltzea soilik, eta horretarako zergaren norainokoa mugatzen duten hainbat eskakizun ezartzen ditu, besteak beste:

- Etxebizitzaren jabeak ez daitezela pertsona fisikorik izan; baita, administrazio publikoak eta gizarteratze-sareko hirugarren sektoreko erakundeak zergatik libre egongo dira ere.
- Etxebizitza eskubidearen aldeko Planaren arabera (70 udalerrri) eskaera indartsua eta justifikatua duen eremuan kokatuta egon dadila etxebizitza hori. Bildutako dirua erabiliko da udalerrri horietako etxebizitza planek aurreikusitako jarduerak sustatzeko.

<sup>11</sup> 2014ko ekitaldirako, Generalitatearen Aurrekontu-legeak "l'indicador de renda de suficiència de Catalunya"-ren balioa 569,12 euro dela ezartzen du.

<sup>12</sup> Lan-ildo honetatik abiatuta, hainbat entitateekin (Bankia, Caixa Catalunya, Sareb) haien jabetzako 1.000 etxebizitza baino gehiagoren lagapena sinatu du Generalitateak, lau urteetan zehar alokairu sozialean jartzeko 150 eta 400 euroren bitarteko hileko kuota truke. Generalitateko gobernuak hautemanda dituen etxebizitza-eskaera indartsua eta justifikatua duten udalerrri katalanetan kokatzen dira etxebizitza horiek.

Zerga-tasaren diseinuak ikuspegi progresiboari erantzuten dio; hortaz, etxebizitzaren zenbatekoa gora doa erakunde jabe bakoitzak duen etxebizitza hutsen kopuruaren arabera, eta zenbateko hori 850 eta 1.650 euroren bitartean kokatuko da, etxebizitza huts bakoitzeko.<sup>13</sup>

#### d.- Etxebizitza hutsak abiarazteko plan pilotua

Etxebizitza hutsaren gaineko zerga sortzearekin batera, birgaitze eta hobekuntza lanak behar dituzten partikularren etxebizitza hutsak mobilizatzeko eta alokairu-merkatura sartzeko plan pilotua abian jarri du Generalitateak.

Hasiera batean, plan pilotua 200 etxebizitzetara mugatuko da, eta horretarako 2,5 milioi euro erabiliko dira. Etxebizitza horiek eskaera indartsua dagoen udalerrri katalanetan kokatu behar dira. Generalitateak bere gain hartuko du aukeratutako etxebizitzaren birgaitze eta hobekuntza lanen finantzaketa, eta horretarako 12.000 euro gehieneko aurrekontua aurreikus du.

Horren truke, jabeek Generalitateari etxebizitza horiek lagako dizkiote 6 urtetarako, alokairu sozialerako. Horrez gain, jabeek 75 euro jasoko dituzte hilean, ohiko gastuei aurre egiteko (OHZ, komunitatearen gastuak,...).

#### 7.1.3. Andaluzia

2012an hasi zen Andaluziako Juntaren gobernu berriak abian jarri zituen etxebizitzari buruzko erreforma eta jarduera publiko batzuk, komunikabideetan oihartzun nabaria lortuz. Erreforma gehienak, hasiera batean, bideratu nahi izan ziren 6/2013 Lege-dekretuaren bitartez, apirilaren 9koa, Etxebizitzaren Eginkizun Sozialaren betetzea ziurtatzeko neurriei buruzkoa.

Espainiako Gobernuak arau hori aurkaratzeak behartu zuen gobernu andaluziarra aurreko dekretuaren eduki nagusiak berriro ateratzera 2013ko urrian, 4/2013 Legearen bitartez, urriaren 1ekoa, Etxebizitzaren Eginkizun Sozialaren betetzea ziurtatzeko neurriei buruzkoa.<sup>14</sup>

Espainiako Gobernuak berriro aurkaratu zuen lege hori, eta, ondorioz, 2013ko abenduan, Konstituzio Auzitegiak lege horren neurri nagusienetarikoa biren gabetzea eman zuen:<sup>15</sup>

- Administrazioei onartzen dien eskumena, bankuei etxebizitzaren erabileraren jabetza kentzeko, gehienez 3 urtetarako, hainbat eskakizun betetzen dituzten eta bazterketa-arriskuan dauden familiak joanarazteko kasuan.
- 9.000 eurora hel daitezkeen isunak aurreikustea haien etxebizitzak alokatzen ez dituzten bankuentitateentzat eta haien sozietate filialentzat.

<sup>13</sup> Kuotaren gaineko hoberia aurreikusten da, entitate bakoitzak alokairu sozialera bideratzen dituen etxebizitza portzentajearen arabera, jabetzan duen etxebizitza-parkearekiko. Kuotaren % 100eko hoberia eman ahal izango da zergaren menpean dauden etxebizitza hutsen erdia baino gehiago alokairu sozialean jartzen badira. Etxebizitzaren titularrak etxebizitza-parkearen zati bat arrazoizko alokairuan jartzen badu, hoberi aldarokorra onartuko zaio.

<sup>14</sup> Lege horrek mantendu ditu 6/2013 Dekretu-legea, apirilaren 9koa, osatzen zuten artikulua gehienentzat literalitatez; hortaz, barnean hartzen dituzten aldaketek zerikusia dute supostuen zabaltzean, non pertsonak, utzarazpen-prozesuetan, haren etxebizitzan jarraitzeko eskubideari helden baitio.

<sup>15</sup> Gabetze hori justifikatuz, gobernu zentralaren politika ekonomiko orokorrarekin (hau da, finantza-sistemaren egonkortasunarekin) bateraezina delako.

Aurkaratu diren bi neurri horiez gain (gaur egun etenda daude), 4/2013 Legeak, urriaren 1ekoa, etxebizitza hutsaren mobilizazioaren eremuko beste alderdi eta neurri batzuk barnean hartzen ditu, bereziki nabariak direnak eta segidan deskribatzen dira. Halaber, txostenaren xedea den gaiaren eremuan Andaluziako Juntak bultzatutako beste ekimen egin berri batzuk deskribatzen dira jarraian:

- Etxebizitzen Alokairu-merkatuaren Bitartekaritza-programa eta Alokairurako Etxebizitzen Lagapen-Programa (2013ko urriaren 17ko Agindua).
- Urrakortasun bereziko egoeran dauden pertsonen zuzendutako diru-laguntzak erakunde publikoek kudeatutako etxebizitzen alokairurako (2014ko uztailearen 29ko Agindua).

**a.- 4/2013 Legea, urriaren 1ekoa, Etxebizitzaren Eginkizun Sozialaren betetzea ziurtatzeko neurri buruzkoa: etxebizitza hutsaren tratamendurako eduki eta jarduera nagusienak.**

Lege horren aldarrikapenaren bidez, Andaluziako Juntak nahi zuen haren lurraldeko okupatu gabeko etxebizitzak mobilizatzea eta alokairu-merkatuan eskaintzea arrazoizko prezioetan, bereziki finantza-erakundeak, higiezin agentzien eta aktiboen kudeaketan diharduten erakundeak.

Helburu horri erantzuteko, norainoko eta tipologia ezberdineko jarduerak barnean hartzen ditu lege horrek; etxebizitza hutsaren tratamenduari dagokionez, ondorengoak nabarmentzen dira:

1. **Etxebizitzaren eginkizun sozialaren** eta etxebizitza hutsaren arazoari ekiteko Administrazioak dituen eskudunak **indartzea**. Horretarako aldatzen da 1/2010 Legea, martxoaren 8koa, etxebizitza eskubidea Andaluzian arautzen duena, etxebizitzaren eginkizun sozialari intentsitate handiagoa emateko eta, eginkizun hori betetzen dela bermatzeko, Administrazio autonomikoaren eta tokikoaren eskuduntzak eta eskumenak indartzeko helburuarekin.
2. **Jenderik gabeko etxebizitza kontzeptuaren definizio esplizitua** formulatzea: *bitzoki-erabilera eman zitzaien azken egunetik hasita urtebeteko epean ez bazaio erabilera hori ematen, elkarren segidako sei hilabete baino gehiagoz*. Arau horren xederako kanpoan utziko dira, besteak beste, pertsona fisikoen etxebizitzak, haien erabilera eskusiboa aisialdikoa edo jostetakoak denean.


3. **Etxebizitzak jenderik gabekoak aitortzeko Kontraesaneko prozedura** ezartzea, hainbat **froga-zantzutan**<sup>16</sup> oinarritzen dena. Prozedura hori legearen 10 artikuluk azaltzen dute, eta asmoa da administrazio-jardueraren proportzionalitatea ziurtatzea eta herritarren segurtasun juridikoa bermatzea, Administrazioak esku hartzeko duen gaitasuna murriztu gabe.
4. **Administrazioaren ikuskatze eta zigortze ahalmenak** ezartzen dira, benetako etxebizitza eskubidea lortzeko eta, bereziki, jenderik gabeko etxebizitza egoera saihesteko, ikuskatzaile taldearen eta etxebizitzari buruzko ikuskatze-planaren abiaraztea arautuz.
5. **Jenderik gabeko etxebizitzen erregistroa** eratzen da, jenderik gabeko etxebizitzat hartzen direnak osatuko dutenak. Jenderik gabeko etxebizitza aitortuen kontrola eta jarraipena egiteko oinarritzko tresna izango da.
6. **OHZ-n % 50eko gainordaina** ezartzen zaie jenderik gabeko etxebizitzari<sup>17</sup>.
7. Toki-administrazioekin koordinatuta, **jenderik gabeko etxebizitzarik egon ez dadin jarduera** ezberdinak abian jartzen dira, besteak beste:
  - Etxebizitzen alokairuan bitartekaritza-neurriak, benetan okupatuak direla bermatuko dutenak.
  - Arriskuen aseguratzen neurriak, errenta kobratuko dela, jasandako kalteak konponduko direla eta alokatutako etxebizitzen defentsa juridikoa bermatzen dutenak.
  - Etxebizitza hutsak alokairu-merkatuan sartzeko izaera fiskaleko neurri pizgarriak, eta baita jabeentzat, errentarientzat eta bitartekaritza-erakundeentzat diru-laguntzak ere.

<sup>16</sup> Uraren eta elektrizitatearen kontsumoari funtzio frogagarri adierazgarria emanez, eta baita bestelako zantzuak, besteak beste: errolda, etxebizitzaren titularraren aitortzea edo egintzak, bizilagunen deklarazioak edo etxebizitzaren titularra den pertsonak justifikaziorik gabe ezezkia ematea etxebizitzaren arloko departamentu eskudunak egiaztapenak egiteari.

<sup>17</sup> Gainordain hori 2/2004 Legegintzako errege-dekretuan, martxoaren 5ekoa, oinarritzen da; bertako 72. artikuluan etengabe okupatu gabe dauden hiri-higiezinak gainordaina aurreikusten zitzaizkien, "erregelamenduz zehazten diren baldintzak betetzen zirenean". Kasu horietan, udalek eskatu zezaketen zergaren kuota likidoaren % 50eko gainordaina.




## b. 2013ko urriaren 17ko agindua, Etxebizitzen Alokairu-merkatuaren Bitartekaritza-programa eta Alokairurako Etxebizitzen Lagapen-Programa arautzen duena.



4/2013 Legeak, urriaren 1ekoa, ezartzen zuen funtsezko ildo bati edukia emateko asmoz, Andaluziako Juntak abian jarri zuen Etxebizitzen Alokairu-merkatuaren Bitartekaritza-programa (PIMA). Alokairu-poltsetan sartzen diren etxebizitzek bete behar duten oinarrizko eskakizuna zera da: jenderik gabeko etxebizitzak izan behar dutela (6 hilabeteetan zehar, gutxienez), 7.200 eurotik beherako urteko hasierako alokairu-errentaren truke eskaini behar direla, ezin direla babes ofizialeko etxebizitzak izan, 235/2013 dekretuak ezartzen duen eraginkortasun energetikoaren ziurtagiria eduki behar dutela.


Programaren onuradunek Etxebizitza eskatzaileen Udal Erregistroan izena emanda egon behar badute ere, jabeen eta alokairuaren eskatzaileen arteko bitartekaritza-prozesua ez da baremazioaren edo hurrenkeraren menpean dagoen etxebizitzak esleitzeko administrazio-prozedurarik.

Behin kontratua sinatuta, jabeek onura atera dezakete zenbait polizetatik, zeintzuk alokairuen ez ordaintzea (9 hilabeteetara arte) eta defentsa juridikoa ziurtatuko baitute urte batez, beste urte batez luza daitekeena.



Programa horrek agente laguntzaileak sortu ditu<sup>18</sup>; horiek dira alokairuko etxebizitzen eskatzaile gisa izen eman duten pertsonen eta haien etxebizitza hutsak etxebizitza-poltsetan sartzea erabaki duten jabeen artean bitartekoa izateko gai diren aktoreak. Agente horien eginkizun nagusiak dira: programa zabaltzea (alokairurako etxebizitza kopururik handiena eskuratzeko), alokairu-kontratuak formalizatzea eta kalteen edo ez ordaintzeen arriskuari aurre egiteko aseguru-polizak kudeatzea.

Baita, **Erakunde Publikoei Alokairurako Etxebizitzak Lagatzeko Programa** arautzen du agindu horrek ere. Programaren helburua da jenderik gabeko etxebizitzak eskuratzeko etxebizitza-parke publikoak gehitzeko eta, horrela, alokairu soziala eskaini ahal izateko; alokairu sozial horiek erakunde publikoek kudeatuko dituzte diru-sarrerara murrizta duten familiek eta, bereziki, egoera larrian edo gizarte-bazterketa arriskuan daudenek, etxebizitzari hel diezaioten.



Lagapena kontratuaren edo hitzarmenaren bitartez egiten da, etxebizitzaren kudeaketa eta haren erabileraren lagapena baimentzen duena. Bertan, etxebizitzen kudeaketa, mantentzea, zainketa eta kalteen konponketa, epea, errentaren kobrantzaren aseguramendua egiteko jarraituko diren irizpideak ezartzen dira. Haien etxebizitza lagatzen duten pertsonak 5.760 euro urtean jaso dezakete gehienez ordain gisa (PIMAREN kasuan ezarritako 7.200 euroen % 80).

<sup>18</sup> Eginkizun horiek ordaintzeko gehienezko ordainsari tasatua ezartzen du programak; hau da, etxebizitzaren kontratuari dagokion alokairuaren hilekoa, maizterrak ordainketa horretaz arduratu behar delarik.

### c. 2014ko uztailaren 29ko Agindua, urrakortasun bereziko egoeran dauden pertsonen zuzendutako diru-laguntzak erakunde publikoek kudeatutako etxebizitzaren alokairurako

Alokairuaren eta etxebizitza hutsaren mobilizazioaren sustapen-ildo horretatik jarraituz, urrakortasun bereziko egoeran dauden pertsonen alokairu-merkatuari hel diezaioten lagunduko duen agindua aldarrikatu du berriki Andaluziako Juntak.

Laguntza horren helburua da egun Andaluzian dauden babes ofizialeko etxebizitza hutsen stock-a mobilizatzea; hortaz, etxebizitza horien jabeak diren erakunde publikoek (Udalak, enpresa publikoak, eta abar) egun eskatzen zaien errenta beste modura ordaindu ezin duten familiei esleitu ahal izango diete.

Hori horrela izanik, babes ofizialeko 5.600 etxebizitza huts (BOE) ditu Andaluziak, nagusiki sustatzaile pribatuen eta Udalen eskuetan daudenak. Ikuspegi horretatik, Juntak proposatu du BOE stock hori alokairuan jartzea arrazoizko prezio mugatuetan; horretarako, errekerimendua bidali zien etxebizitza babestu hutsak zituzten sustatzaile publiko eta pribatu guztiei. Horrela, haien etxebizitza hutsen stock-a alokairuan jartzeko konponbideak eskaini zaizkie erakunde horiei, adibidez, etxebizitza horiek Alokairuaren Bitartekaritza Programan (PIMA) sartzeari. Hala ere, orain arte ez da aldeko erantzunik jaso erakunde horiengandik.

Printzipioz, Andaluzian dauden babes ofizialeko etxebizitza hutsen stock-a mobilizatzerari bideratzen da neurri hori; hortaz, Udalak eta Junta izango dira beste modura erreta ordaindu ezin duten familiei etxebizitza horiek alokatuko dietenak. Edozelan ere, babes ofizialeko etxebizitza hutsik ez dagoen udalerrietan posiblea izango da etxebizitza libreak sartzeari programan.

Ondorio Askotariko Errentaren Adierazle Publikoa baino 1,5 aldiz txikiagoak (11.182 euro garbi urteko) diren diru-sarrerak dituzten familiek alokairuari heltzeko aukera ematen diete agindu horrek abian jarritako laguntzek. Laguntza horien bitartez, familia onuradunek gehienez haien diru-sarreraren % 25 emango dute alokairu-errenta ordaintzeko, eta gainerako errenta Juntak hartuko du bere gain.

4,3 milioi euro ditu Juntak ordainketa hori bere gain hartzeko. Edozelan ere, gehieneko errenta subentzionagarria ezin izango da udalerriri bakoitzeko erregimen bereziko etxebizitza babestuaren prezioa baino 3,5 aldiz handiagoa.



#### 7.1.4. Nafarroako Foru Erkidegoa

Nafarroako Foru Erkidegoa aitzindaria izan zen etxebizitza hutsen merkaturatzea pizteko zerga-neurriak ezartzen. 2/1995 Foru-legeak, martxoaren 10ekoa, Nafarroako toki ogasunei buruzkoa, haren udal-eremuan kokatutako etxebizitza hutsen OHZ-aren gaineko ordainsariak ezartzeko aukera aurreikusten zien Udalei.

Nafarroako Foru Erkidegoan etxebizitza hutsa mobilizatzeko politiken eremuan ezarritako arau berriek (segidan deskribatzen direnak) aurrerapausoa ekarri dute neurri hertsatzaileen aldarrikapenean, aurretik deskribatutako eredu andaluziarra bereganatuz.

Horrela, Nafarroako Parlamentuak aldarrikatu du 24/2013 Foru-legea, uztailaren 2koa, Nafarroan etxebizitzarako eskubidea ziurtatzeko neurri urgenteei buruzkoa. Foru-gobernuak bultzatu baino, Nafarroako Parlamentuko oposizioko alderdiak izan dira Foru-lege hori onartu dutenak, eta hori da haren ezaugarri nabariena<sup>19</sup>.

Andaluziako kasuan bezala, Espainiako Gobernuak lege nafar horren aurkako helegitea abiatu zuen eta, ondorioz, Konstituzio Auzitegiak<sup>20</sup> legea indargabetu zuen. Indargabetze hori foru-arauaren bi artikuluko polemikotan oinarritu zen:

- Utzarazpen-prozesuan dauden banku-entitateen etxebizitzen hiru urtetarako enbargatu ahal izango dira, eta hiru urte horien zehar familiak etxebizitzan egon ahal izango dira, haien diru-sarreraren % 25 gainditzen ez duen alokairua ordainduz.
- Etxebizitza babestuak ordainean ematearen aukera, hipotekei aurre egitea posiblea ez den edo zaila den egoeretan; horrela, etxebizitza hori eskuratzeko dauden mugak aplikatzean sortzen diren arazoak ezabatuko dira.

24/2013 Foru-lege horrek, uztailaren 2koa, aldatzen du 10/2010 Foru-legea, maiatzaren 10ekoa, Nafarroan etxebizitza izateko eskubideari buruzkoa. Zehazki, titulu berria sartzen du Foru-lege horretan, jenderik gabeko etxebizitzarik ez egotea saihesteko Administrazioa administrazio-tresnaz hornitzean datzana. Lege horrek jasotzen dituen alderdi nagusiak ondorengoak dira:

1. Arauak ezartzen du etxebizitza hutsaren definizioa; horren arabera, etxebizitza bat hutsik egotearen presuntzioa aplikatuko da bizitoki-erabilera eman zitzaien azken egunetik hasita urtebeteko epean ez bazaio ematen, elkarren segidako sei hilabete baino gehiagoz, antolamendu juridikoak edo hirigintza-planeamenduak ezarritako bizitoki-erabilera<sup>21</sup>.
2. Etxebizitza bat hutsik dagoela jotzeko kontuan hartuko diren zantzuak ezartzen dira, andaluziar arauak jasotzen dituenekin bat datozenak.

<sup>19</sup> Edozelan ere, arauak esplizituki jasotzen du, Azken xedapenetan lehenean, foru lege honek ezarritakoak aplikatu eta garatzeko beharrezkoak diren erregelamenduzko xedapenak emateko agindua Nafarroako Gobernuari.

<sup>20</sup> 2014ko martxoan, Konstituzio Auzitegiak lege horren gainean agindutako kautelazko indargabetzea luzatzea erabaki zuen, Espainiako Gobernuak aurkeztutako helegitea ebatzi arte.

<sup>21</sup> Andaluziar kasuan bezala, lege honetan xedatuaren eraginetarako, salbuesten dira, besteren artean, pertsona fisikoen etxebizitzak, haien erabilera eskusiboa aisialdikoa edo jostetakoa denean.

3. Nafarroako Gobernuak ikuskatzaileen taldea sortzen da etxebizitzak ikuskatzeko; haien eginkizunak, besteak beste, etxebizitzak hutsik egoteari buruzko aztarnak berariaz egiaztatze behar diren jarduerak burutzea dago.
4. Etxebizitza hutsak deklaratzeko prozedura xehea ezartzen da, andaluziar kasuan aztertutakoaren antzekoa.
5. Nafarroako Etxebizitza Hutsen Erregistroa sortzen da, hustzat deklaratu diren etxebizitzak kontrolatzeko eta jarraitzeko tresna gisa.
6. Etxebizitza arloan arau-hauste mota ezberdinak deskribatzen dira, eta horien artean etxebizitza hutsen jabeen zuzendutakoak nabarmentzen dira:
  - Etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkor gisa egiazki erabiltzeko errekerimendu bati kasurik ez egitea arau-hauste larria izango da.
  - Desjabetzea ondorengo kasuetan aurreikusten da: etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkor gisa urtebetetik gora erabiltzen ez denean, baldin eta ez bada lortu okupatu gabe edukitzeko nahitaezkoa den administrazio baimena.
7. Jarduera-mota ezberdinak ezartzen dira Nafarroan etxebizitza hutsik egon ez dadin, ondorengoak nabarmenduz:
  - Etxebizitza Parke Publiko bat sortzea, etxebizitza bat eskuratzeko zailtasunak dituzten pertsonen etxebizitzak errentan emateko. Pertsona horiei dauzkaten diru-sarreraren arabera errenta bat exijituko zaie. Parkea honakoek osatuko dute: desjabetutako etxebizitzek, edo erabilera desjabetu zaien etxebizitzek, foru lege honetan ezarritakoaren arabera.
  - Alokairuan emandako etxebizitzak bizilekutarako okupatzeari berezko zaizkion arriskuak aseguratuko dituzten programak garatzea, hartara honakoak bermatzeko: errentaren kobrantza, eragindako kalteak, erantzukizun zibila, etxeko laguntza eta defentsa juridikoa.
  - Hutsik dauden etxebizitzak egiazki okupatzen laguntzeko diru-laguntzak ezartzea. Diru-laguntza horiek emango zaizkie jabeen eta errentarien eta bitartekaritza-entitateen.
  - Alokairu-merkatuan bitartekaritza egitea, hutsik dauden etxebizitzen esparruan, haien okupazioa errazte aldera, jabeen eta etxebizitza eskatzen duten pertsonen edo bizikidetasun-unitateen arteko errentamenduak hitzartzeko formulak sustatzearen eta erraztearen bitartez.

### Nafarroako Gobernuaren alokairua sustatzeko Programak (Alokairuen Poltsa)

Etxebizitza hutsen alokairuaren bitartekaritzaren eta sustapenaren eremuan, Nafarroak programa espezifikoa du 2006tik geroztik, Navarra de Suelo y Vivienda, S.A.-k (NASUVINSA) kudeatuta. Orain arte, etxebizitzaren alokairuaren poltsa eskura izan du programa horrek, non 600 pertsona baino gehiagok haien etxebizitzak programaren esku laga baitituzte.

Programa horren bitartez, baliabide ekonomiko murrizak dituzten pertsonak (haien familien diru sarrera ponderatuak IPREM indizea halako 1,7 baino txikiagoak direnak) poltsa horretako etxebizitzak errentan hartu ahal izango dituzte, merkatu librekoa baino errenta txikiagoa ordaintzearen truke. Alokairuen poltsan dauden etxebizitzak etxebizitza babestuen eskatzaileen Zentsuan daudenen artean esleitzen dira. Jabeek kobratzen duten errentaren eta etxebizitza okupatuko duten pertsonen ordaintzen dutenaren arteko aldea bere gain hartuko du Nafarroako Gobernuak; beraz, etxebizitza horien jabeek %25etik %90era bitarteko diru-laguntzak jaso ditzakete.

Beraz, jabeek onura adierazgarriak lor ditzakete programaren bitartez, NASUVINSA-k ondorengo alderdiak bermatzen baititu:

- Errenta aldi-an-aldian kobratzea, etxebizitza NASUVINSARI lagatzeko kontratua sinatzen den unetik. Etxebizitza 5 urte eta 6 hilabetez alokatu ahal izango da.
- Etxebizitza mantentzea eta jabeari egoera onean itzultzea; edozelan ere, jabea EEZBetara (Etxebizitzak eta Eraikinak Zaharberritzeko Bulegoak) bidaliko da, etxebizitza zaharberritzeko obrak egin beharra badago hura alokairuen poltsan onartu aurretik.
- NASUVINSAk etxebizitzaren arrisku anitzeko aseguruia kontratatuko du (edukitzailea).

Etxebizitza hutsaren arazoari ekitean xedagarri nagusia izan da ere **Nafarroako Etxebizitza Hutsen gaineko Zerga**. Horrela, Nafarroako Parlamentuak aldarrikatu zuen 31/2013 Foru-legea, urriaren 31koa, Nafarroako Toki Ogasunei buruzko martxoaren 10eko 2/1995 Foru Legea aldatzen zuena. Lege horren arabera, zerga horrek zergapetuko du Etxebizitza Hutsen Erregistroan agertzen diren etxebizitzaren titulartasuna, zein udalerritan dauden kontuan hartuta.

Etxebizitza hutsen zentsua mantendu beharko dute udalek, zergaren ordainarazpenerako. Horretarako, departamentu eskudunak ofizioz jakinaraziko dizkio udal bakoitzari Etxebizitza Hutsen Erregistroan gertatzen diren altak eta bajak, kasuko udalerritari dagozkionak.

Zergaren subjektu pasiboak dira pertsona fisiko eta juridikoak (Administrazio Publikoak barnean hartuta), etxebizitza hutsen gaineko jabetza-eskubidearen titularrak<sup>22</sup> direnak. Zerga-oinarria lur-ondasunen gaineko kontribuzioaren (katastroko balioa) ordainarazpenerako indarra duena izango da. Zerga honen kuota, sei hilabeteko izaerakoa, zerga-oinarriari karga-tasa aplikatuz kalkulatu da, eta tarte hauen barrenean egon beharko du: %0,10 eta %0,50 artean. Karga-tasa bat bera izanen da udalerriri osoan<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Legearen arabera, honako etxebizitzak daude zerga honetatik salbuetsita: funtzionario publikoen eta langileen titulartasuneko etxebizitzak, baldin eta beren zereginak etxebizitza duten herritik kanpo bete behar badituzte; eta Administrazio Publikoaren esku jarri diren etxebizitzak alokairu sozialerako erabiltzeko.

<sup>23</sup> Karga-tasak %0,50 eta %1 artean egon beharko du bigarren urtean, eta %1 eta %1,5 artean hirugarren urtean.

## 7.2.- Etxebizitza hutsa Europar Batasuneko joerak eta orientabideak

Etxebizitza hutsen stock-a merkaturatzeko Europar Batasuneko zenbait herri abian jarritako ekimen adierazgarrienak azaltzen dira kapitulu honetan. Zehazki, Erresuma Batuan, Frantzia eta Holandan abian jarritako neurriak aztertu dira.

Aztertutako herri guztietan, etxebizitza hutsak mobilizatzeko ekimen espezifikoak hutsik dirauten eta jabearen aldetik erabiltzeko asmorik gabeko etxebizitzetara dagozkie. Hala ere, etxebizitza hutsa mobilizatzeko politikak europar eremuan, Estatuko eremuan bezala, haien mobilizazioa erraztuko duten neurriak diseinatzeko asmoz, etxebizitza hutsaren eraginaren eta karakterizazioaren irudi xehea emango duten informazio-sistema sendo eta homogeneoak eskura edukitzeko zailtasunari aurre egin behar diote.

Edozelan ere, estatistika-informazio sistema ezberdinen artean, Erresuma Batukoa da sendoa. Etxebizitza hutsak berariazko erregistroan<sup>24</sup> izena ematea sustatzen duten udal-zergei buruzko informazioan oinarritzen dela da haren onura nagusia.

### **Etxebizitza hutsari buruzko erreferentziako estatistikarik eza Europar Batasunaren barnean**

Gaur egun ez dago Eurostat bezalako erakunde ofizialik Europa mailan etxebizitza hutsaren eraginari buruzko informazio estatistiko homogeneoa ematen duenik. Horrela, Eurostat-ek<sup>25</sup> etxebizitzari buruz argitaratu ohi dituen adierazle nagusien artean ez dago etxebizitza hutsaren azterketa; aurrerapen metodologikorik ez da egon ere, etxebizitzaren prezioen indizeen kasuan gertatu ez bezala<sup>26</sup>.

Europar mailako informazio bateraturik eza kontutan hartuta, Europa mailan The Guardian-ek<sup>27</sup> berriki egindako kazetari-ikerketak jaso ditu etxebizitza hutsak haien lurraldeetan duen eragina neurtzeko Estatu ezberdinek erabili ohi dituzten magnitude ezberdinak.

Ikerketa horrek ondorioztatzen du 11 milioi etxebizitza huts daudela Europar Batasunean. Kopuru handiena duen herria Estatu Espainola da (3,4 milioi etxebizitza huts). Italian 2 eta 2,7 milioiren artean kokatzen da etxebizitza hutsen kopurua. Frantzia, aldiz, 2,4 milioi etxebizitza huts daude. Bestalde, ikerketa horren arabera, etxebizitza hutsen kopurua askoz ere txikiagoa da Erresuma Batuan (700.000).

<sup>24</sup> 2013an onartutako arau-aldaketa arte, etxebizitza hutsak deskontu adierazgarriak zituzten udal-zergetan; horren arrazoia zera zen: jabeek ez zirela etekin ateratzen uda-zerbitzu publikoei, ez baitziren etxebizitza horietan bizi. zen.

<sup>25</sup> Eurostat-ek aldizka hedatzen dituen etxebizitzari buruzko estatistika ezberdinak azter daitezke ondorengo estekan: [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics)

<sup>26</sup> <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/hicp/documents/Tab/Tab/CPS%202007-61-11-EN%20-%2000H%20PROGRESS%20REPORT-REVTABLE.pdf>

<sup>27</sup> The Guardian: <http://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>

### 7.2.1. Neurri bultzatzaileen eta berresleen konbinazioa etxebizitza hutsa aztertutako herrietan mobilizatzeko

Etxebizitza hutsak mobilizatzeko politikek aztertutako herrietan neurri bultzatzaileak eta disuasio-neurriak konbinatzen dituzte, jabeek etxebizitza horiek epe laburrenean erabil ditzaten sustatzeko.

Abian jarritako neurrien tipologia ezberdinak honako hauek dira, besteak beste: etxebizitzak birgaitzea eta ondoren alokairuan jartzea sustatzen duten laguntzak edo finantza- eta zerga-pizgarriak; disuasio-neurriak edo neurri berresleak (isunak, etxebizitza hutsen gaineko zerga-karga,...); eta muturreko neurriak, esaterako: nahitaezko alokairu edo salmenta, desjabetzea, eraispena edo jabetza hutsen okupazioarekiko permisibitatea.

Disuasio-neurriei edo neurri berresleei dagokienez, bai Erresuma Batuan bai Frantzian etxebizitza hutsari karga ezartzen dioten zergak daude, lurralde bakoitzean eragina ezberdina bada ere. Halako neurriek diru-sarrera osagarriak sor diezazkiokete Administrazioari, biztanle behartsuek etxebizitzari heltzea lagunduko duten bestelako neurriak abian jartzeko erabil daitezkeenak.

Halako neurri berresleak eraginkorrak izan dira Erresuma Batuan, etxebizitza mobilizatzen asko lagundu baitute. Frantziaren kasuan, aldiz, eskura dagoen informazioaren arabera ezin da neurri horien eraginkortasuna konfirmatu.

### 7.2.2. Erresuma Batua

Etxebizitza hutsaren fenomenoaz aztertzeko orduan, Erresuma Batua da informazio-sistema eta mobilizazio-politika indartsuenak dituen herria. Helburu hori lortzeko, funtsezkoa da *Empty Homes Agency*<sup>28</sup> –ren rola.

Etxebizitzari heltzeko zailtasunak dituzten pertsonak etxebizitza hutsak erabil ditzatela sustatzea da agentzia horren xede nagusia. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurri zehatzak britainiar gobernuaren aurrean bultzatzerakoan rol erabakigarria jokatu du erakunde horrek. Segidan, Erresuma Batuan azken urteotan etxebizitza hutsa mobilizatzeko aplikatu diren neurri nabariak zehazten dira.

#### a.- Etxebizitza hutsa mobilizatzeko finantza-laguntzak

**New Home Bonus** izan da finantza-neurri garrantzitsuenetariko bat. Etxebizitza berriak eraikitzearen zein jenderik gabeko etxebizitza erabiliak mobilizatzearen bitartez, merkatuan eskuragarri dauden etxebizitzaren kopurua gehitzea sustatzen duten ekimenak udal-mailan piztea da haren helburu nagusia.

<sup>28</sup> <http://www.emptyhomes.com>

Gobernu zentralek toki-gobernuei ematen dien diru-laguntza da, erabiltzen ari diren etxebizitzaren kopurua gehitzeagatik. Diru-laguntzaren zenbatekoa kalkulatzeko hainbat adierazle hartzen dira kontutan, besteak beste: udal etxebizitza-parkearen gehikuntza garbia, mobilizatutako etxebizitza hutsen kopurua eta etxebizitza bihurtu iren beste motatako jabetzen kopurua (merkataritza-jabetzak, hirugarren mailakoa,...).

Halaber, programak bonus osagarria aurreikusten die arrazoizko prezioetan etxebizitza kopuru handiagoa sustatzen duten udalei. Toki-gobernuek askatasun osoa dute jasotako diru-laguntza kudeatzeko eta nola gastatu behar den erabakitzeko, laguntzaren inpaktua ikusgarria izan dadin toki-komunitateetan eta etxebizitza berriak eraikitzearen aurka dauden auzokideen erresistentziak desager daitezten. Aurrekontu-zuzkidura garrantzitsua izan zuen programak 2011-2015 aldirako: 2.200 milioi libera, hutsik zeuden 93.000 etxebizitza merkaturatzea zela Erresuma Batuen helburu globala.

Aurrekontu-zuzkiduragatik baino, haren izaera esperimentalagatik beste finantza-neurri garrantzitsua da **National Empty Homes Loans Fund (NEHLF)** da. Erresuma Batuak, *Empty Homes Agency*-k eta beste sektore- eta toki-elkarteek elkarrekin bultzatutako ekimena da, 2013an abian jarritakoa eta berriki bertan behera utzi dena.

Gobernuak programa hori finantzatu zuen 3 milioi liberekin. Jabeek etxebizitzak birgaitzeko hoberi-maileguak ematea zen helburua, gutxieneko estandarren arabera; horren truke, etxebizitza horiek alokairu-merkatuan eskaini behar zituzten gutxienez maileguaren 5 urteetan zehar, merkatu-balioaren % 80 gainditzen ez duen prezioan.

Maileguak 5.000 eta 15.000 liberen artean egon zitezkeen, etxebizitzaren balioaren % 70 inolaz ere gainditi ezin zutela. Indarrean egon den epe laburrean zehar programari esker 324 etxebizitza merkaturatu direla estimatzen da.

#### **b.- Etxebizitza hutsa mobilizatzeko zerga-neurriak**

Jabeek aplikatutako zigorraren eremuan, bi urtez segidan hutsik dauden etxebizitzaren gaineko udal-zergari % 50era hel daitezkeen gainordaina ezartzeko ahalmena ematen die britainiar zerga-araudiak toki-gobernuei.

Adierazgarria da ikustea udalerririk gehienek neurri hori aplikatu dutela. Azken urteotan mobilizatu diren etxebizitzaren kopuruak aditzera ematen du zerga-neurriek eragin izugarria izan dutela. Hala ere, udal-neurri horri eta jabetzaren gaineko beste neurri batzuei buruzko berrikuspen sakonagoa eskatzen du *Empty Homes Agency*-k, etxebizitza hutsen jabeek erabilera arinago eman diezaieten sustatzeko.



Horrela, azpimarratu behar da 2013ra arte etxebizitza hutsen jabeek kenkari fiskalak zituztela udal-zergen gainean etxebizitza horiek jenderik gabe egoteagatik. Kenkari horietako batzuk indarrean daude oraindik, baina etxebizitza huts horien birgaitze-lanei lotutako inbertsioak eta gastuak daudenean aplikatzen dira soilik<sup>29</sup>.

### c.- Neurri berresleak

**Empty Dwelling Management Orders-ek (EDMO)** jabetzaren kudeaketaren gaineko hainbat eskubide ematen dizkiote udal-gobernuari; hala ere, eskumen horiek ezin dute jabetza pribatuaren eskubidean beran eraginik izan.

Luzaroan jenderik gabe dauden eta komunitateari nolabaiteko kaltea egiten dioten etxebizitza hutsei aplika dakieke agindu horiek. EDMO tipologia bi hauteman dira:

- Behin behineko EDMO. Haren hasierako iraupena 12 hilabete baino luzeagoa ezin da izan. Horren arabera, toki-gobernua ahalegintzen da jabearekin akordioa egiten, azken horrek haren etxebizitza hutsa merkatura dezala.
- Haren etxebizitza hutsa merkatura dezan jabearekin akordiorik ez bada egiten, gobernuak azken EDMO eman dezake 7 urte arteko eperako.

### d. Erresuma Batuan abiarazitako neurrien eraginari buruzko azterketa

*Empty Homes Statistics*-en bitartez eskura dagoen informazioari esker, azken urteotan Erresuma Batuan abian jarritako neurrien eraginari buruzko azterketa egin daiteke, beste herrietan ez bezala. Edozelan ere, estatistika horiek ez dute lagatzen aplikatutako neurri ezberdinen eragin garbia kuantifikatzea; hortaz, eskura dauden datuak etxebizitza-parkeari eta etxebizitza hutsak horretan duen eraginari lotuta daude.

Eskura dauden datuen arabera, 2012 eta 2013 urteren bitartean etxebizitza hutsen kopurua Erresuma Batuan % 10,6 murriztu zen; hau da, 75.000 etxebizitza merkaturatu ziren, kopuru garbietan. Etxebizitza horietatik 27.000 hutsik zeuden zuela urtebete baino gehiago. Horrela, 635.127 etxebizitza huts zeuden 2013an; hau da, etxebizitza-parke osoaren % 2,8.

<sup>29</sup> kenkari horiek aplikatzen ziren etxebizitza hutsek udaleko diru-kutxarako gastu txikiagoa zekartela uste zelako. Izan ere, kenkari horiek eskaeren pizgarria ziren eta, hortaz, etxebizitza hutsek Erresuma Batuan zuten eraginari eta haien ezaugarriari buruzko ikuspegi gaurkotua eskaintzen zuen informazio-sistema edukitzea ahalbidetzen zuten.



Halaber, 2012ko urriaren eta 2013ko urriaren bitartean eskura zeuden datuen arabera, *New Homes Bonus*-ek lortu du 38.009 etxebizitza huts merkaturatzea. Udal-zergetan etxebizitza hutsari karga ezartzen dion araudi fiskalean (*Council Tax*) 2013an egindako aldaketa emaitza adierazgarria izan dela uste da. Hala ere, zaila da eragina kuantifikatzea, udal-erregistroek ematen dituzten datuak salbu.

Gainerako neurriei dagokienez, lehen komentatu denez, *National Empty Homes Loans Fund*-en maileguez 324 etxebizitza merkaturatzeko balio izan dute; EDMO-en eragina, aldiz, txikiagoa izan da: 2006 eta 2011 urteren bitartean 64 EDMO eskatu dira eta 43 onartu dira.

### 7.2.3. Frantzia

*L'Agence Nationale de l'Habitat*-ak kudeatutako etxebizitza hutsen merkaturatzea sustatzeko laguntzak daude Frantzian.

Laguntza horien helburua da etxebizitza hutsak birgaitzea eta horren truke jabeek etxebizitza horiek alokairu-merkatuan eskaintzea gutxienez 10 urtetan zehar. Kasu horretan laguntzak ondorengo tartetan daude:

- Lan nagusien edo tamaina handiko lanen kasuan: 1.000 euro metro koadroko arte, muga 80.000 euro delarik.
- Etxebizitza hobetzeko lan txikien kasuan: 750 euro metro koadroko arte, muga 60.000 euro delarik.

Laguntza horiek beste batzuekin osagarriak dira, adibidez: etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa hobetzera bideratuta daudenak, eta abar. Bestalde, etxebizitzaren errendimenduaren gaineko pizgarriak badaude; % 30ekoa izan daiteke merkatu librean eskaintzen bada, edo % 60koa alokairu sozialerako erabiltzen bada.

#### a.- Zerga-neurriak

Disuasio- edo zerga-neurriei dagokienez, Frantzian etxebizitza hutsari karga ezartzen dioten bi zerga mota daude:

- *Taxe sur les logements vacants*
- *Taxe d'habitation sur les logements vacants*

*Taxe sur les logements vacants* duela bi hamarkada jarri zen abian 30 50.000 biztanletik gorako hiri-eremuetan kokatutako etxebizitza hutsei zerga-karga ezartzeko helburuarekin, bertan eskaintza eta eskaeraren artean desoreka indartsua baitago. Haren zerga-tipoa altua bada ere (errentamenduaren balioaren % 12,5. -*rental value*- lehenengo urtean zehar; bigarren urtetik aurrera % 25ekoa da), bi urte baino gehiagoan zehar jenderik gabe dauden etxebizitzei aplikatzen zaie bakarrik.

Edozelan ere, azpimarratu behar da salbuespenak daudela zerga horren aplikazioan; hortaz, azken bi urtetan zehar etxebizitza gutxienez 30 egunez okupatu bada, salmentan badago edo nahi gabeko arrazoiengatik (egoera txarrean dagoelako, eta abar) hutsik badago ez zaio zergarik aplikatuko. Praktikan, araudiak ezartzen duen etxebizitza hutsaren definizioa ez da oso zehatza.

Horrela, zerga hori aplika daitezkeen hirietako 570.000 etxebizitzetatik 187.500ek beteko lituzkete, teorikoki, tasa hori aplikatzeko aurreikusitako irizpideak. Hala ere, zerga hori ordaindu duten jabeen kopurua asko jaitsi da azken urteotan, eskura dagoen informazioaren arabera.<sup>31</sup>

*Taxe d'habitation sur les logements vacants* da beste zerga mota garrantzitsua etxebizitza hutsaren mobilizazioaren eremuan. Lehen deskribatutako zergaren antzekoa da; ezberdintasun bakarra da *Taxe sur les logements vacants* aplikatzen ez den eremuetan aplikatzen dela ere.

## b.- Neurri berresleak

Etxebizitza hutsaren gainean Frantzia aplikatzen diren neurrien artean ***Réquisition de logements vacants*** nabarmentzen da. Frantses araudiak aurreikusten duen prozedura da etxebizitza hutsak desjabetzeko. Prozedura horrek Administrazioa ahalbidetzen du 12 hilabetez baino gehiago hutsik dauden etxebizitzak enbargatzeko<sup>32</sup>.

Aztertutako informazioak erakusten du neurri horren benetako aplikazioa murrizta edo deuseza izan dela. Izan ere, prozedura hori aurrera eramanez kasurik ez da hauteman.

<sup>30</sup> 2013ko *Loi de finances*-ek aldatuta; horrek zerga mota gehitzen du eta 50.000 biztanletik gorako (lehen 200.000) udalerrietan zerga aplikatzea ahalbidetzen du.

<sup>31</sup> Horrela, 1999an zerga ordaindu zuten 180.000 jabeetatik 2007an izandako 96.837ra jaitsi zen, etxebizitza hutsen kopurua praktikan murriztu ez bazen ere.

<sup>32</sup> 1998ko uztailaren 29ko Legea, 2013ko urtarrilaren 18ko Duflo Legeak aldatuta.

#### 7.2.4. Holanda

Holandan azken urteotan aplikatu diren etxebizitza-politikak etxebizitza erostera bideratuta egon dira batik bat. Horretarako, etxebizitza erosteagatik PFEZ rekiko % 52ko zerga-kenkariak eta laguntzak eman dira. Erosketari aplikatutako zerga-pizgarri garrantzitsu horrek prezioen igoera adierazgarria eta etxebizitza eskuratzeko zorpetze pribatua ekarri ditu; hortaz, adierazle hori Europar Batasuneko altuenetarikoa da.

Halaber, alokairu-merkatua dinamizatzeko eta etxebizitza hutsa mobilizatzeko helburuarekin, berriki hartu den neurri nagusienetarikoa da alokairu-merkatuaren desarauketa, oso zorrotza baitzen, alokairuen prezioei legezko mugak ezartzen baitzizkien. Jabeentzat etxebizitzak merkaturatzea erakargarriagoa izan dadila lortu nahi du desarauketa prozesu horrek. Gaur egun etxebizitza hutsen gainean indarrean dauden kontrol-neurri bakarrak bizitegi-erabilera ez duten (industrialak, ...) jabetzen erabilera sustatzera bideratuta daudenak dira.

Disuasio- edo zigor-neurriei dagokienez, *compulsory leasing*-ek (derrigorrezko alokairua) Administrazioari ahalmena ematen dio jabea behartzeko haren etxebizitza alokairuan jartzera. EDMO-ak ezartzeko prozedura horretan oinarritu zen Erresuma Batuko gobernuak.

Azkenik, etxebizitzak okupatzeko legezko permisibitatea da holandar kasuaren ezaugarrietariko bat. 2010ean holandar legegilea jabetzen okupazioa legalizatzen saiatu bazen ere, jabetzaren legez kanpoko okupazioari amaiera emateko legezko bide bakarra esku hartze judiziala zela erabaki zuen Herbeheretako Auzitegi Gorenak 2011n; beraz, praktikan zaila da etxebizitza hutsaren okupatzailea kaleratzea, etxebizitza egoera onean mantentzen duen bitartean.

## 8. Ondorioak

2013an EHE-k ematen duen informazioaren arabera, EAEn dauden etxebizitza hutsen kopurua 91.008 da 2013an, hau da, etxebizitza-parkearen % 8,7. Etxebizitza hutsen kopuru hori bi tipologia nagusietan banatzen da: 62.020 etxebizitza (EAEko etxebizitza-parkearen % 6,0%) zentzu hertsian hutsik dauden etxebizitzei dagozkie; bestalde, 28.988 etxebizitza (gainerako % 2,7%) sasoiko etxebizitzak dira.

Etxebizitza hutsaren eragina ezberdina da lurraldearen arabera 2013an; etxebizitza hutsen kopuru handiena Araban (% 11,7) eta Gipuzkoan (% 10,0) kokatzen da; Bizkaiari, aldiz, etxebizitza hutsen proportzioa askoz ere txikiagoa da (% 7,0).

Etxebizitza hutsaren eragina EAEn, Estatuan eta Autonomia Erkidego gehienetan erregistratutakoa baino askoz ere txikiagoa da. EIN-ren Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuaren arabera, EAE bigarren mailako etxebizitzen eta etxebizitza hutsen proportzio txikiena duen erkidegoa da Estatu osoan 2011n; EAEko saldu gabeko etxebizitza berriaren stock-a, aldiz, Estatuko murriztenetarikoa da, Sustapen Ministerioaren 2013ko datuen arabera.

2003 eta 2013 urteren bitartean etxebizitza hutsak EAEn izancako bilakaera, une horretako etxebizitza-merkatuaren testuinguru konplexuan kokatu da. Aurreko hamarkadaren hasieran, higiezinaren merkatuaren jardura bizia etxebizitza hutsaren eraginaren murrizketa nabariarekin elkarrekin bizi izan zen 2007ra arte. Krisia hasi eta inflexio-puntua eman zen, hortaz, 2007tik aurrera etxebizitza hutsa areagotuz doa EAEn, joera hori gaur arte mantenduz. Edozelan ere, 2013ra arte erdietsitako etxebizitza hutsaren eraginak ez du 2000ren hasierako maila berreskuratu.

EHE-k etxebizitza hutsen ezaugarriei buruz ematen duen informazioa adierazgarria da. Informazio horri esker, etxebizitza huts kudeagarrietan sakondu daiteke; EAEko etxebizitza-merkatuan eskaintzeko helburuarekin Administrazio Publikoek berehala mobiliza ditzaketen etxebizitzak sartzen dira multzo horretan.

Etxebizitza kudeagarri horiek bigarren bizitokitzat erabiltzen ez diren eta ez alokairuan ez eta salmentan ere merkatuan eskaintzen ez diren etxebizitza hutsei dagozkie. 2013an 42.000 etxebizitza kudeagarri baino gehiago zeuden, hau da, EAEko etxebizitza guztien % 4,0. Portzentaje hori gehituz doa azken urteotan, 2007tik hona bikoiztu delarik.

Halaber, EAEko etxebizitza huts gehienak merkaturatzeko baldintza egokietan daudela ondorioztatzen du EHE-k. Hortaz, hiru etxebizitza hutsetatik bi baino gehiago berriki okupatuak izan dira.

Bestalde, etxebizitza hutsa mobilizatzeko neurrien eta politiken azterketak estatistiken eta informazio-sistemen garrantziaz ohartzen du, etxebizitza hutsaren eraginaren eta karakterizazioaren irudi xehea eskuratzeko orduan, horrek laguntzen baitu politikak hobeto diseinatzeko.

Arazo horri ekiteko estrategia koordinatuak abiarazteko orduan eragile publiko eta pribatuak jokatzeko duten rola garrantziaz ohartzen du politika horien azterketak. Horrela, erakunde-eremu ezberdinetan aztertutako neurrien artean, etxebizitza hutsaren eragina murrizten eraginkorrenak dira erakundeekin koordinatuta eta lankidetzara publiko-pribatuaren ikuspegitik abiarazten direnak.

Eremu horretan eta nazioarte-mailan nabarmentzen da Empty Homes Agency-ren esperientzia luzea. Erakunde horrek etxebizitza hutsa mobilizatzeko proiektuak bultzatzen ditu, erakundeekin koordinatuta eta lankidetzara publiko-pribatuaren ikuspegitik abiatuta.

Neurri horiek abiaraztean lortutako arrakastaren beste aldagai bat lotzen zaio toki-gobernuek jokatu behar duten rola, toki-ikuspegiari lehentasuna emanez, hiri eta auzo bakoitzaren premiei erantzunez.

Neurri horien ikuspegiari dagokionez, ikuspegi ets tipologia anitzak aplikatzen ari direla esan daiteke: zerga-hobariari eta jabeen zuzendutako bestelako onurari lotutako neurri pizgarrietatik hasita, desjabetzea planteatzen duten disuasio- edo zigor-neurrietara helduz.

Neurri pizgarriei dagokienez, aztertutako Autonomia Erkidegoetan alokairua sustatzen duten programa anitzak jarri dira abian. Horien artean Bizigune programa nabarmentzen da, 10 urte martxan daramana abian jarri zenetik. Eraikitako etxebizitza-parkearen alokairua bultzatzearen alde Eusko Jaurlaritzak egin duen apustua agerian utzi du programa horrek; horrela, aurrekontu-esfortzu handi horren bidez, beste modura etxebizitzari heldu ezin dioten kolektiboek etxebizitza eskuratzeko aukera ematen zaie.

Ikuspegi berdinetatik abiatuta, beste bitartekaritza-programa batzuk abian jarri dira alokairu-merkatuan (ASAP EAEn, PIMA Andaluzian, Nafarroako Foru Erkidegoko Alokairuaren Poltsa eta Kataluniako alokairu-merkatuko bitartekaritza programa edo etxebizitzak lagatzeko programak). Programa horietan, Administrazioak jabeen hainbat berme ematen dizkie etxebizitza hutsak merkatura ditzaten, zenbait irizpide bete behar dituztelarik.

Edozelan ere, neurri guztien artean, espainiar komunikabideetan oihartzun handiagoa lortu dutenak zigor-izaerakoak edo neurri berresleak izan dira. Andaluzian, Katalunian edo Nafarroan berriki aldarrikatu diren autonomia-arauen barnean sartu dira neurri horiek. Haien helburua da etxebizitza hutsari aurre egitea, eta horretarako zigorrak eta zerga-kargak ezar diezazkiekete etxebizitza huts horiei.

Neurri horien barnean zenbait tresna interesgarri daude, etxebizitza hutsa mobilizatzeko politika-eredu berria sortzeko balio dutenak, besteak beste: etxebizitza hutsaren definizioa, etxebizitza hutsaren erregistroak, etxebizitza horiek identifikatuko dituzten funtzionario ikuskatzaile-taldeak, jabeak identifikatzeko eta, beharrez gero, berme juridiko nahikoekin zigortzeko prozedura xehea.

Neurri horien azterketa egiteko goiz da oraindik, berriki aldarrikatuak izan baitira, are gehiago, Estatu Espainolak Konstituzio-Auzitegiaren aurrean inpugnatu dituen zenbait legeen barnean daudela kontutan hartuta.

Toki-mailan, estatu-mailako araudiak eta autonomia- eta toki-mailako araudi batzuk OHZ-ri gainordaina ezartzeko aukera eman diete Udalei, etxebizitza hutsak merkaturatzeko helburuarekin. Orain arte, gainordain horiek etxebizitza hutsaren mobilizazioan eragin zuzenik izan duten jakiteko Toki-ogasunen Legean oinarritutako zantzurik ezta aurre-ebaluaziorik ez da hauteman.

Nazioarte-mailako ikuspegitik, zerga-neurri horiek urteak daramatzate abian eta emaitza positiboak lortu dituzte, adibidez, Erresuma Batuan, non udal-gobernu gehienek gainordaina ezarri baitiete etxebizitza hutsei. Neurri mota hori estatu-mailan aplikatzeko aukera aztertzerakoan, nabarmendu behar da britainiar erakunde-eremuak (arau-, zerga-, lankidetzako publiko-pribatuko eremuak) eragin erabakigarria eduki ahal izan duela Erresuma Batuko etxebizitza hutsen kopuruaren murrizketan.

Ostera, etxebizitza hutsen enbargoa eta desjabetzea barnean hartzen dituzten muturreko neurriek, aztertutako zenbait autonomia-araudietan azaltzen direnak, ez dituzte emaitza eraginkorrik lortu etxebizitza hutsa mobilizatzen halako neurriak duela urteak aplikatu ohi dituzten herrietan.

## ERANSKIN METODOLOGIKOA: ETXEBIZITZA HUTSAREN INKESTAREN DEFINIZIOAK

### **Etxebizitza familiarra:**

Gela guztiek edo gela multzo guztiek eta horien zatiek txoko bat, eraikin bat edo egituraz bereizitako zati bat okupatzen dute eta, horiek eraiki edo eraldatu diren modua dela-eta, pertsona bat edo gehiago bizi daitezen pentsatuta daude; erreferentzia-datan, ez dira guztiz beste helburu batzuetarako erabiltzen. Barrutian familia bat edo zenbait familia bizi daitezke, edota okupaziorik gabe edo hutsik egon. Jotzen da etxebizitza bat hutsik dagoela bertan pertsonarik bizi ez denean.

Barrutia partzialki beste helburu batzuetarako erabil daiteke (kontsulta medikoa, ile-apaindegia, jostundegia eta abar). Hasiara batean etxebizitza gisa eraiki ziren, estatistika egin den unean soilik beste helburu batzuetarako erabiltzen diren barrutiak ez dira etxebizitzatzat jasotzen (etxebizitzan erabat bulego, lantegi, biltegi eta abar bihurtu direnean).

Familia-etxebizitzak nagusi eta hutsetan sailkatzen dira eta, azken talde horretan, bigarren mailako etxebizitzak eta okupaziorik gabeak daude.

### **Nagusiak (okupatuak):**

Urte osoan edo urteko zatirik handiengan erabiltzen direnean (urtean 6 hilabete baino gehiagoan) pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa (erroldatuta egon zein ez).

### **Hutsik:**

T etxebizitza nagusitzat hartzen ez diren etxebizitza guztiak. Honela sailkatzen dira:

**a. Sasoikoak edo bigarren mailakoak:** urtearen zati batean soilik erabiltzen dira, aldian-aldian edo noizean behin, eta ez dira pertsona baten edo batzuen ohiko bizilekua. Beraz, landa, hondartza edo hiriko etxeak izan ahal dira, oporretan, udan asteburuetan, aldi baterako lanetan edo beste aukera batzuetan erabiltzen direnak.

**b. Okupatu gabeak:** aurri-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean ere egon ez arren, hutsik egon ohi diren etxebizitzak (horietan ez da pertsonarik bizi).