

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXE BIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

2025-2027 ETXEBIZITZA GIDA PLANA

Diagnostikoa eta plana

EDUKIEN INDIZEA

I. ZATIA: DIAGNOSTIKOA

13

I. TESTUINGURU OROKORRA

15-41

- 1.- Joera demografikoak eta bizikidetzak-ereduak Euskadin 16
- 2.- Etxebizitzaren eraikuntza eta etxebizitza-parkearen erabilera. 20
- 3.- Etxebizitza-beharra eta -eskaria 24
- 4.- Alokairu-merkatua 30
- 5.- Etxebizitzaren prezioa salerosketa-transakzioetan 35
- 6.- Etxebizitza-merkatuaren eragin sozialak 39

II. ERAIKUNTZAREN ETA BIRGAITZEAREN SEKTOREA

43-55

- 1.- Eraikuntza-sektorearen magnitude ekonomikoa 44
- 2.- Enpresaren egitura 45
- 3.- Eraikuntza-sektoreko enplegua 46
- 4.- Eraikuntza-sektoreko kostuen bilakaera 50
- 5.- Sektoreren jardura eta birgaitzearen geroz eta garrantzi handiagoa 52
- 6.- Enpresentzako dirulaguntzen arloko ekimenak, prestakuntza eta enplegua sektorearen erronken aurrean 55

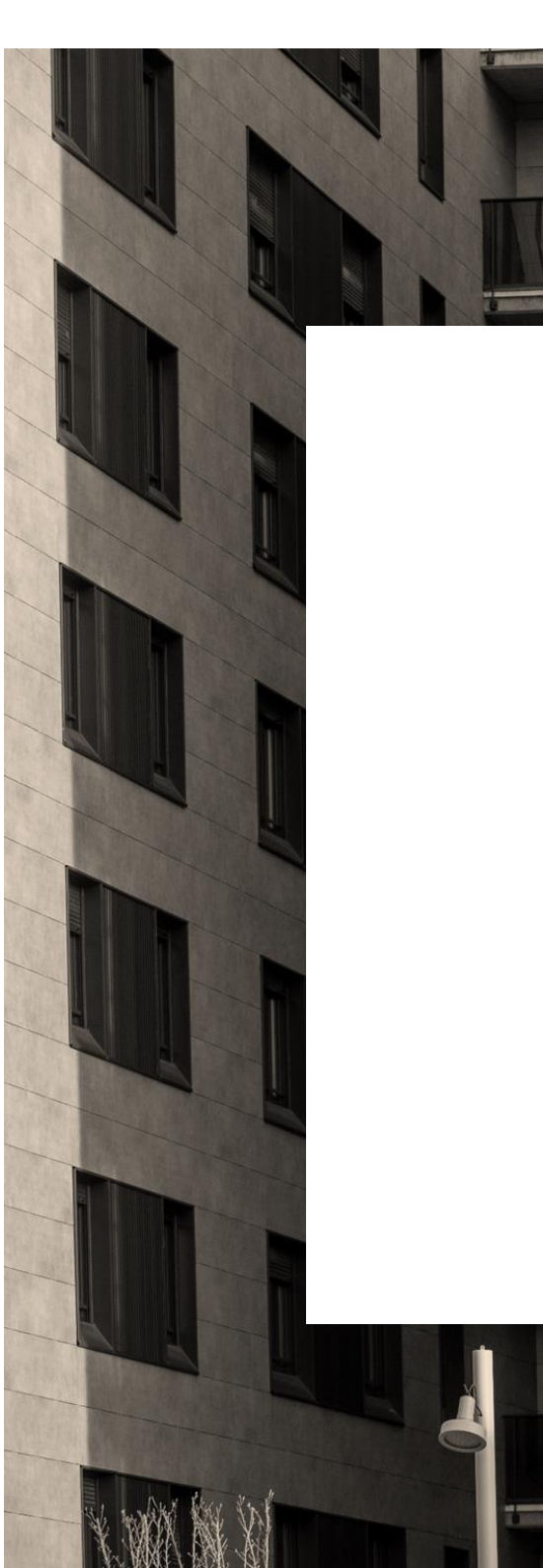
III. ETXEBIZITZA POLITIKAREN ERANTZUNA

57-68

- 1.- Alokairuko etxebizitza sustatzea 58
- 2.- Jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzea 59
- 3.- Prestazio eta laguntzen sistema 61
- 4.- PFEZren kenkariak hipotekarekin etxebizitza erosteagatik eta alokairua ordaintzeagatik 67

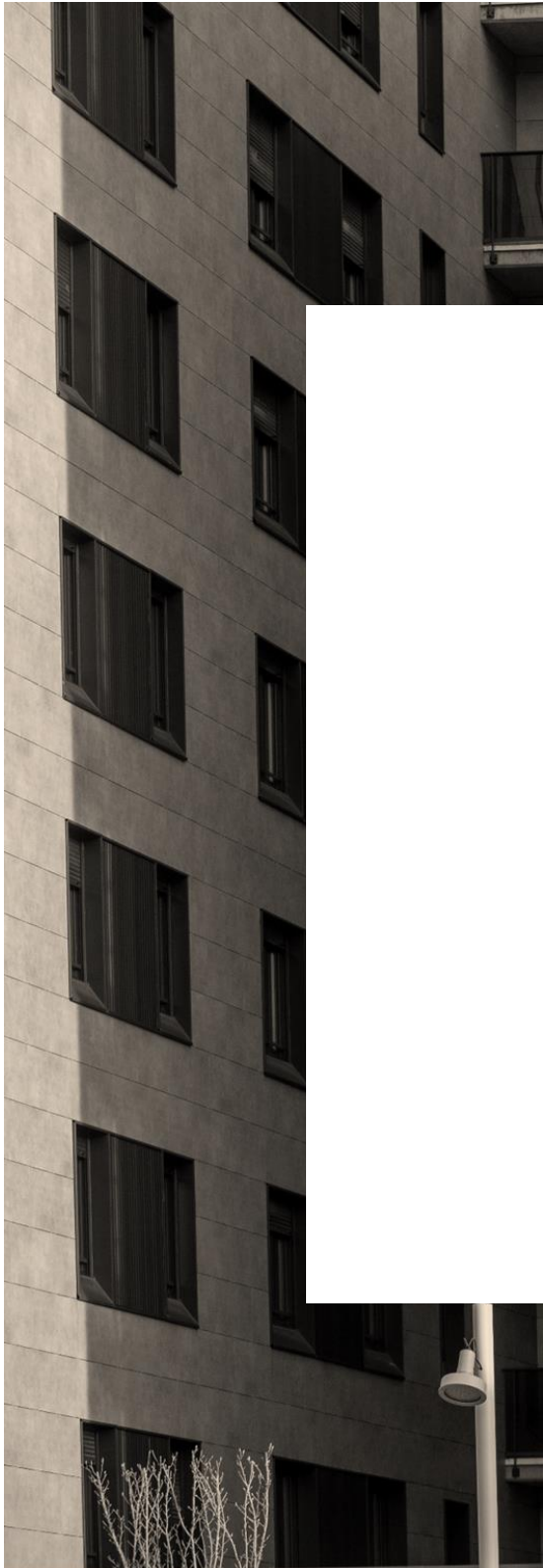
IV. ONDORIOAK

69-72



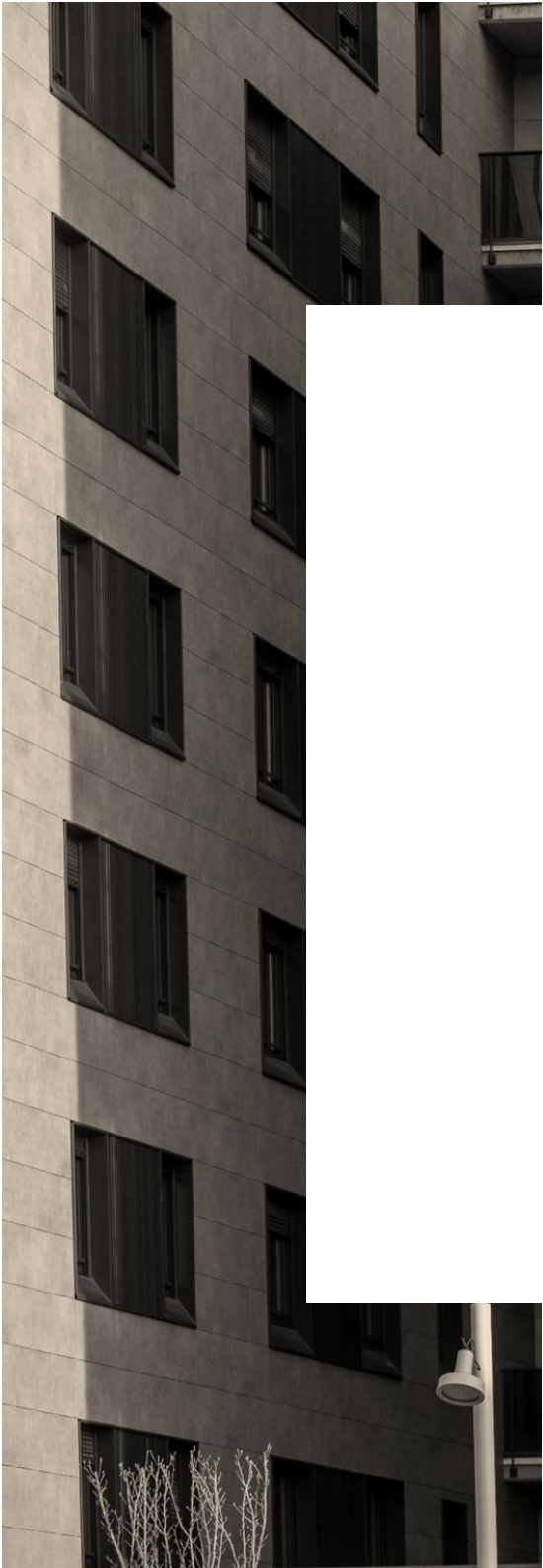
EDUKIEN INDIZEA

II. zatia: PLANA	73
1. 2025-2027 GIDA PLANA EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZAREN ESPARRU PROGRAMATIKOAN	75-76
2. 2025-2027 ARAUGINTZA PLANA	77-81
3. 2025- 2027 EGP-REN ESTRATEGIA, MISIOA, IKUSPEGIA ETA BEREIZGARRIAK	82-91
4. PLANAREN EGITURA	92-145
1. ardatza: Etxebizitza eskuragarria sustatzea	95
2. ardatza: Eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea	110
3. ardatza: Etxebizitza eskuratzeko eta gazteen emantzipazio-prozesuetarako prestazio- eta laguntza-sistema	116
4. ardatza. Modernizazio jasagarria eta eraldatzailea eraikuntzaren sektorean	124
5. ardatza: Gobernantza- eta koordinazio-sistemak	132
5. GIDA PLANAREN HELBURU ETA XEDEAK	146-150
5.1.- Helburuak	146
5.2.- Gastuen aurrekontua	149
1.ERANSKINA: Estrategiak eta zeharkako proiektuak	151
2.ERANSKINA: Herritarrek eta gizarteak parte hartzeko prozesuaren memoria	167



Taulen aurkibidea

1. taula.-	Euskadiko biztanleriaren bilakaera, lurralde historikoaren eta sexuaren arabera. 2001-2024.....	18
2. taula.	Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldeen arabera. 2001-2024.....	19
3. taula.	Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldeen eta lurralde historikoen arabera. 2001-2024	19
4. taula.	EAEko biztanleria osoaren eta atzerrian jaiotako biztanleen bilakaera. 2001-2023	20
5. taula.	EAEen bizi diren atzerrian jaiotako biztanleen urte arteko hazkundearen bilakaera. 2001-2024	20
6. taula.	Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta egoiliar kopuruaren arabera. 2023/01/01	21
7. taula.	Kide 1 edo 2 dituzten Euskal Autonomia Erkidegoko familia-etxebizitza nagusiak 2010-2023.....	21
8. taula.	2014-2024 aldian amaitutako etxebizitzak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera	22
9. taula.	2014-2024 aldian amaitutako etxebizitzak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera	22
10. taula.	2014-2024 aldian hasitako etxebizitzak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera	23
11. taula.	2014-2024 aldian hasitako etxebizitza libreak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera	23
12. taula.	Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta edukitza-erregimenaren arabera. 2023	34
13. taula.	2023ko abenduaren 31n eta 2024ko irailaren 30ean indarrean zeuden ohiko etxebizitza kolektiboaren alokairu libreko kontratuen hileko batez bestekoa, lurralde historikoaren eta udalerraren tamainaren arabera.	35
14. taula.	Erregistratutako fidantzen hileko batez besteko alokairua urte bakoitzean. 2016-2024 urterokoa. 3.HH.....	37
15. taula.	Establezimenduak eta enpleguak haien dimentsioaren arabera. 2024	49
16. taula.	Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera Euskadin lurralde historikoaren arabera 2010-2023 (mila enplegu eta lurraldeko enpleguaren gainera pisu erlatiboa).....	51
17. taula.	Euskadiko eraikuntza-sektorearen pisu erlatiboa eskualdeka, 2023 (Euskadi osoko sektoreko enpleguaren gainera pisu erlatiboa).	51
18. taula.	Euskadiko eraikuntza-sektorearen enplegua kontratuzko harremanaren eta eskualdeen arabera, 2023 (Euskadi osoko sektorearen enpleguaren gainera pisu erlatiboa).....	53
19. taula.	Obra Handien lizentzien aurrekontu osoa Euskadin. 2019-2024	57
20. taula.	Egindako EITen kopurua EIT guztien gainera, jardura mailaren arabera. 2024ko irailean metatutako datuak.	58



Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera. 2001-2024	18
2. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera, sexuaren arabera. 2001-2024 (kopuru absolutuak)	18
3. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldearen arabera. 2001-2024.....	19
4. grafikoa.- Atzerrian jaiotako biztanleriaren ehunekoa EAEn, lurralde historikoaren arabera. 2001-2024	20
5. grafikoa.-Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera, motaren arabera. 2021-2023	25
6. grafikoa.- Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)	27
7. grafikoa.-Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, udalerriaren tamainaren arabera. 2021-2023. Intzidentzia-tasa	27
8. grafikoa.- Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra (etxebizitzaren kopurua) eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak, 2023ko etxebizitza-parke osoaren gainean.	28
9. grafikoa.- Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitzaren kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak. 2013-2023	28
10. grafikoa.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18-44 urte arteko pertsonak eta diru-sarreraren nahikoak dituztelako eta eskatutako etxebizitzaren jabetza-erregimena dutelako diru-sarreraren bat dutenak. 2023.....	29
11. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditenteak). 2010-2024	30
12. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditenteak). Aldakuntza 2023-2024	30
13. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditenteak), etxebizitza eskuratzeko eskatutako erregimenaren arabera. 2010-2024.....	30
14. grafikoa.- Etxebiden alokairuaren erregimenean izena emanda dauden unitateen batez besteko diru-sarrerak. 2024.....	31
15. grafikoa.- Etxebiden erosketa-erregimenean izena emanda dauden unitateen batez besteko diru-sarrerak. 2024.....	31
16. grafikoa.-Etxebideko eskaera-kopurua 100 biztanleko. 2024ko IV. hiruhilekoa	31
17. grafikoa.- Etxebideren eskariaren bilakaera sarbide-erregimenaren eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2024	32
18. grafikoa.- Etxebiden izena emandako pertsonen eta familien egoera, etxebizitzaren eskuragarritasunaren arabera. Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eskaera guztien gaineko %. Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak	33
19. grafikoa.-Alokairu-erregimeneko etxebizitza kopuruaren hazkundea. 2011-2021	35
20. grafikoa.-Indarrean diren alokairu-kontratuen batez besteko errenta, udalerrien arabera. 2024ko 3. HH	36
21. grafikoa.-Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2024...	39
22. grafikoa.-Autonomia Erkidegoetako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2024	40



23. grafikoa.- Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadiko hiriburuetan. 2012-2024	41
24. grafikoa.-Etxebizitza libre berriaren salerosketa-transakzioen eraikitako metro karratu bakoitzeko bilakaera Euskadin eta Espainian. 2012-2024	41
25. grafikoa.-Autonomia Erkidegoetako etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2023	42
26. grafikoa.- Euskadin eta Espainian sinatutako hipoteken hipoteka-kuotaren eta finantza-ahaleginaren (Euskadiko batez besteko soldataren kostuaren gaineko kuota) bilakaera. 2019-2024	43
27. grafikoa.- Hipoteka-betearazpenen eta horiei lotutako kaleratzeen bilakaera, Euskadin. 2013-2024	44
28. grafikoa.- Hiri Errentamenduen Legetik eratorritako prozeduren ondorioz egindako etxegabetzeak	44
29. grafikoa.- Hipoteka-betearazpenak eta horiei lotutako kaleratzeak 100.000 biztanleko Euskadin eta Espainian. 2023	45
30. grafikoa.- Eraikuntzaren BEGd-ren eta BPGren bilakaera 2020-2024	48
31. grafikoa.-Euskadiko eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera*. 2010-2024	50
32. grafikoa.- Eraikuntzaren sektorean enplegatutako emakumeen bilakaera Euskadin 2010-2023an enplegatutako emakume guztiekin alderatuta.....	52
33. grafikoa.- Euskadiko eraikuntza-sektorearen kostuen indizearen bilakaera 2010-2024.....	54
34. grafikoa.- Euskadiko eraikuntza-sektorearen kostuen indizearen bilakaera 2010-2024 (abuztua)	55
35. grafikoa.- Obra handien lizentzien bilakaera Euskadin, obra motaren arabera. 2010-2024.....	56
36. grafikoa.- Euskadiko familiek adierazitako birgaitzeko beharrak. 2013-2023	57
37. grafikoa.- Alokairu babestuko etxebizitza-parkearen bilakaera. 2009-2024.....	62
38. grafikoa.-Etxebizitza-parkearen bilakaera eta Bizigune etxebizitzaren arabera batez besteko diru-laguntzak. 2009-2024	63
39. grafikoa.-ASAP Programako etxebizitza-parkearen bilakaera. 2013-2024	65
40. grafikoa.- Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren (EPO) hartzaile diren pertsonen bilakaera. 2019-2024	66
41. grafikoa.-2013 - 2023an alokairura bideratutako Gizarte Larrialdiko laguntzen kopuruak izandako bilakaera.....	67
42. grafikoa.- 2023an eta 2024an Gaztelagunen aktibo zeuden eskaeren kopurua.	69
43. grafikoa.- 2023 eta 2024ko aparteko esleipenen kopuruak izandako bilakaera	71
44. grafikoa.-Etxebizitzaren arloko PFEZren gastu fiskala kenkari motaren arabera. 2020-2021	72
45. grafikoa.- Etxebizitzaren eremuan PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitordenen kopurua 2011-2021.....	73

BORROKARAKO PREST

Etxebizitza oinarrizko eskubidea da pertsonen bizitza duina izan dezaten, eta hainbat eskubide eskuratzeko atea da, hala nola, enplegua, gizarte eta familia-bizitza gozatzea eta prestazio eta zerbitzu publikoak eskuratzeko.

Euskadik, gaur egun, benetako bizitegi-larrialdi bati egin behar dio aurre. Etxebizitza bat alokatzeko edo erosteko ahalegin ekonomikoak diru-sarreraren % 30 gainditzen du (ehuneko hori arrazoizkotzat jotzen da), eta batez beste % 39ra iristen da Etxebiden izena emanda dauden pertsonen artean. Bizitoki duin bat aurkitzea ez da ahulenen arazo eskusiboa. Euskal gizartearen eta klase ertainaren parterik handiena zuzenean edo seme-alaben bidez pairatzen du arazoa. Gure etorkizuna belaunaldi berriek emantzipatzeko eta beren bizi-proiektua garatzeko aukeraren baita egongo da. Horren mende dago, hein handi batean, gure oparotasun ekonomikoa, ongizatea eta gizarte-kohesioa, gizarte bidezkoago eta garatuago baten eraikuntzaren oinarrian baitaude.

Arazoari serio eta zorrotz heltzeko, gaur egun arrazoizko prezioa eskaintzarik aurkitzen ez duen eskariari erantzun behar zaio. Fronte guztietan etxebizitzaren eskasia- eta garestitasun-arazo konplexuari aurre egitea ahalbidetuko duen benetako borroka-posizioa hartzea. Eskaintza-politikak etxebizitza babestuen parkea handitzeko, etxebizitza hutsak mobilizatzeko, Europa hegoaldeko etxebizitza-parke zaharrena birgaitzeko, eraikitako hirian jarduteko eta etxebizitza librean eraikuntza errazteko. Malgutasun handiagoa eskatzen duten politikak, lurzorua mobilizatzeko, administrazio-prozedurak sinplifikatzeko eta erronka horren mailako baliabide ekonomikoak lortzeko. 2025-2027 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzaile honen helburua alokairu eskuragarriko 7.000 etxebizitza sustatzea da, eta Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialak ezarritako epe luzerako estrategian errotzen da. Estrategia horren helburua da 2035. urtean 50.000 etxebizitza babestu lortzea eta babes publikoko etxebizitzak % 50 handitzea, egungo 74.000 etxebizitzetatik 116.000ra igaroz.

Eskaintza-politika berri horiekin batera, eskaria epe laburrean babesteko programak garatu behar dira, etxebizitza-premia duten pertsonen arreta emateko, Etxebizitzaren Euskal Legean (3/2015) bermatzen den etxebizitzarako eskubide subjektiboari estaldura emanez. Jaurlaritzaren ekintza modu integralean eta erakundeen arteko koordinazio egokia bermatuz garatuko da, honako helburu hauek bermatzeko: Etxebizitzako Prestazio Ekonomikoa, gazteen emantzipazioa eta etxebizitza eskuratzeko errazteko laguntzak, eta alokairu merkatuaren dinamizazioa maizter zein jabeen babesa eta pizgarri fiskalak emanez.

Eskutartean dugun formula honek, eskaintza handitu, prezioak eta eskariaren babesa orekatzeko hainbat politika bultzatu, pertsonak erdigunean jarri -bereziki gazteak-, galdutako orekak berreskuratu eta, azken finean, gizarteak etxebizitza arrazoizko baldintzetan eskuratzeko itxaropena berreskuratza bilatzen du. 2025-2027 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzaileak printzipio horiek ditu abiapuntu, eta estrategiak eta ekimenak lau jarduera-ardatz nagusiren inguruan egituratzen ditu:

1. Tenkatutako eremuak.

Konponbideen bidean, lehen urratsa arazoaren existentzia onartzea da, eta horrek dakar, hain zuzen ere, tentsioan dauden eremuak izendatzea. Politika horren aplikazioan Euskadik duen ezaugarri bereizgarria da udalekiko akordioan oinarrituta dagoela. Aitorpenak berekin dakartza alokairuaren prezioak kontrolatzeko neurriak; maizterrei egonkortasun handiagoa eskaintzen dieten ezohiko luzapenak dituzten kontratuak zabaltzea, eta egoera hori gainditzeko funtsezkoa dena: etxebizitza-eskaintza handitzeko hiru urteko planak, erakundeen arteko lankidetzan oinarrituta. Tokiko planak udalerrien akordioekin osatzen dira, beren pisuak alokairura ateratzen dituzten jabeentzako pizgarriak bereziki aplikatzen dituen fiskalitatearekin, pisu turistikoen mugaketarekin, eta Gaztelagun edo Bizigune bezalako programa publikoetan neurri berezien aplikazioarekin.

2. Lurzoruaren tramitazioa laburtu, arindu eta bideragarri egitea, hirigintza-berrikuntzen bidez

Beharrezkoa dena ahalbidetzeko bideak honako hauek dira: Lurzoruaren, Etxebizitzaren eta Hirigintzaren arloko Premiazko Neurriei buruzko Legea edo Premiazko Neurriei buruzko Dekretua. Helburua da azkar eta erabakitasunez erantzutea bizitegi-krisiko egoera berriari. Arau berriek udalek lurzoruaren kudeaketa arintzen, etxebizitza babestua eta eskuragarria mobilizatzen eta lurzoru-erreserba estrategiko handi bat artikulatzen lagunduko dute. Eraberean erreforma hauek tentsioan dauden eremuetan betebeharrak ez-errespetatzeagatiko zigorrak aplikatzeko ahalmena emago digute, eta klase ertainei laguntzeko programak baliatzeko gehienezko diru sarreraren zabaltzea eta merkataritza-lonjak eta erabiltzen ez diren industria-espazioak bizitoki bihurtzen laguntzen duten neurriak eta tresnak jasotzen dituzte.

3. Lankidetza publiko-pribatua alokairuko BOEak finantzatzeko.

Baliabide gehiago erabili behar dira etxebizitza babestuen eta eskuragarrien eskaintza handitzeko, eta hori posible da lankidetza publiko pribatuko tresna berriak sortuz, alokairuko etxebizitza babestuen arloan inbertsio-ahalmen handiagoa lortzeko. Abian jarriko dugun lurzoru-erreserba estrategikoarekin batera, etxebizitzarako gizarte-funts handi bat egituratuko dugu, eta, horretarako, Europako Inbertsio Bankua, Kreditu Ofizialeko Institutua eta euskal bazkide inbertitzaileak izango ditugu oinarri, irauteko bokazioa eta konpromiso sozial egiaztatua dutenak.

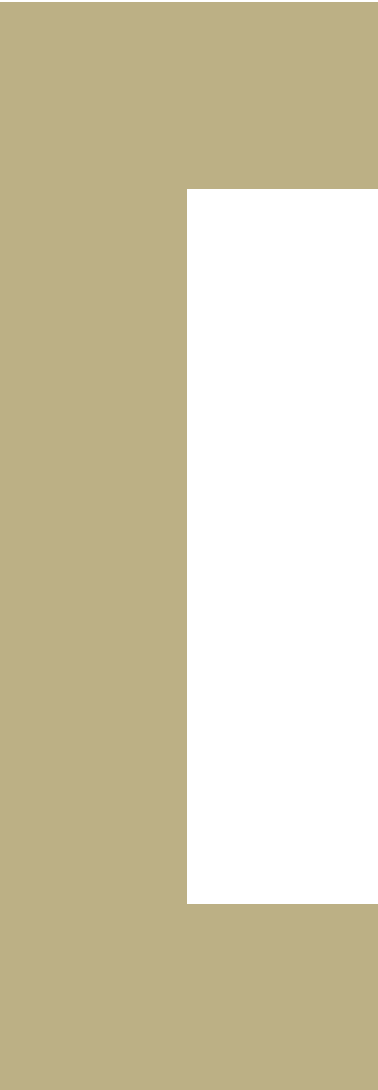
4. Eraikuntzaren industrializazio-prozesua bizkortzea.

Hirurteko honetan abiaraziko ditugun erreformek eta baliabideek irismen mugatua izango dute, baldin eta eraikuntza-sektorea eraldatzen ez badugu, modernizatzeko eta hainbat hamarkadaz geroztik jasaten dituen mugak gainditzeko. Horregatik, Plan honek eraikuntza-sektorea bizitzen ari den industrializazio-prozesu garrantzitsua lagundu eta sendotzea proposatzen du, estrategikotzat jotzen baitugu epeak aurrezteko, ingurumen-inpaktuak eta lan-arriskuak murrizteko eta kostuak murrizteko duen gaitasunagatik. Euskadik industria-tradizio historikoa du, eta 2008ko finantza eta higiezinaren krisiaren eragin larria jasan zuen eraikuntza-sektorea ere baliatu izan du. Testuinguru horretan, industrializazio-estrategia bat prestatu eta adostu nahi dugu, etxebizitza-eskaintza handitzeko helburuak bete ahal izateko funtsezkoa den sektorea indartzeko.

2025-2027 aldirako Etxebizitza Bideratzeko Planak eta EAEko legegintzaldi honetako ekintza politikoak hiru oinarri politiko nagusi dituzte: erreformak, baliabideak eta akordioak. Hiru palanka handi horiek etxebizitzaren arloan dugun ibilbide-orriaren funtsezko ezaugarri gisa aktibatzeak, eta eskaintzari nahiz eskariari eragiten dioten ekintzak konbinatuz egiteak, arazoak, konplexua izan arren, konponbiderik baduela frogatzea ahalbidetuko du.

Denis Itxaso

Etxebizitza eta Hiri Agenda sailburua.



I. ZATIA: **DIAGNOSTIKOA**

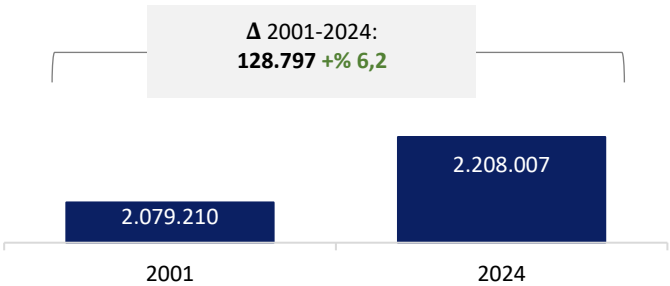
I.

TESTUINGURU OROKORRA

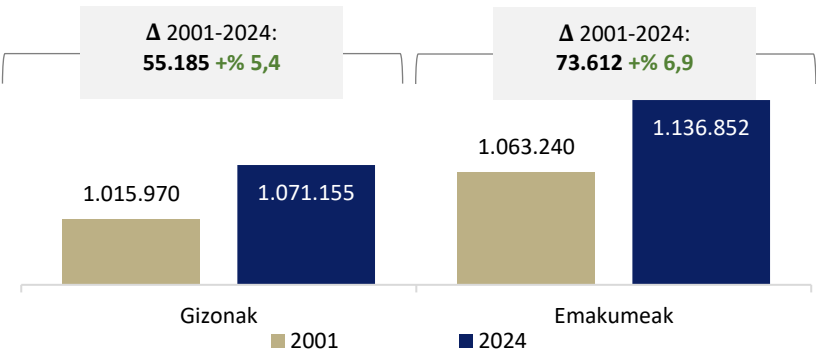
1.- JOERA DEMOGRAFIKOAK ETA BIZIKIDETZA EREDUAK EUSKADIN

XXI. mendean, biztanleriaren hazkunde neurritsuak markatu du Euskadiko dinamika geografikoa eta biztanleria immigrantearen ekarpen positiboan oinarritu da, biztanleriaren zahartze-prozesua intentsua izan baita. Biztanleria 128.797 pertsonan handitu da guztira, 2001ean baino % 6,2 gehiago.

1. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera. 2001-2024



2. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera, sexuaren arabera. 2001-2024 (kopuru absolutuak)



1. taula.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera, lurralde historikoaren eta sexuaren arabera. 2001-2024

	2001/01/01	2024/01/01	2001-2024 igoera	
Araba	284.596	335.146	50.550	% 17,8
Gizonak	141.115	164.469	23.354	% 16,5
Emakumeak	143.481	170.677	27.196	% 19,0
Bizkaia	1.122.180	1.150.037	27.857	% 2,5
Gizonak	545.160	553.841	8.681	% 1,6
Emakumeak	577.020	596.196	19.176	+% 3,3
Gipuzkoa	672.434	722.824	50.390	% 7,5
Gizonak	329.695	352.845	23.150	% 7,0
Emakumeak	342.739	369.979	27.240	% 7,9

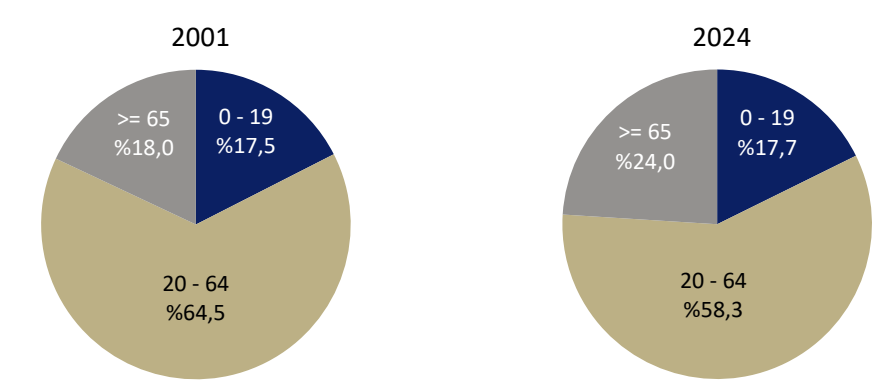
Iturria: Eustat

Azken urteetako bilakaerarekin bat etorritz, Eustaten 2036rako aurreikuspen geografikoek hazkunde demografiko oso neurritsua planteatzen du Euskadirentzat:

+ % 4 (88 mila pertsona) 14 urtetan.

Zahartze-prozesua duela urte batzuetatik gertatzen ari den egiturazko joera da eta datozen urteetan ere hala jarraituko du, nahiz eta etorkinek ekarpen positiboa egin. 65 urtetik gorako biztanleria 155 mila pertsonatan handitu da XXI. mendean, 528 mila pertsonara iritsi arte, eta 4 biztanletik 1 izatetik gertu dago dagoeneko (biztanleriaren % 24).

3. grafikoa.- Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldeen arabera¹. 2001-2024



2. taula. Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldeen arabera. 2001-2024

	2001/01/01	2024/01/01	2024/2001	
Euskadi	2.079.210	2.208.007	128.797	% 6,2
0 - 19	364.028	391.302	27.274	% 7,5
20 - 64	1.341.527	1.287.750	-53.777	-% 4,0
>= 65	373.655	528.954	155.299	% 41,6

3. taula. Euskadiko biztanleriaren bilakaera, adin-taldeen eta lurralde historikoen arabera. 2001-2024

	2001/01/01	2023/01/01	2024/2001	
Araba	284.596	335.146	50.550	% 17,8
0 - 19	51.632	63.452	11.820	% 22,9
20 - 64	187.721	195.446	7.725	% 4,1
>= 65	45.243	76.248	31.005	% 68,5
Bizkaia	1.122.180	1.150.037	27.857	% 2,5
0 - 19	191.583	194.874	3.291	% 1,7
20 - 64	721.741	674.664	-47.077	-% 6,5
>= 65	208.856	280.498	71.642	% 34,3
Gipuzkoa	672.434	722.824	50.390	% 7,5
0 - 19	120.813	132.976	12.163	% 10,1
20 - 64	432.065	417.640	-14.425	-% 3,3
>= 65	119.556	172.208	52.652	% 44,0

Iturria: Eustat

¹ EUSTAT. Herritarren proiektzioak

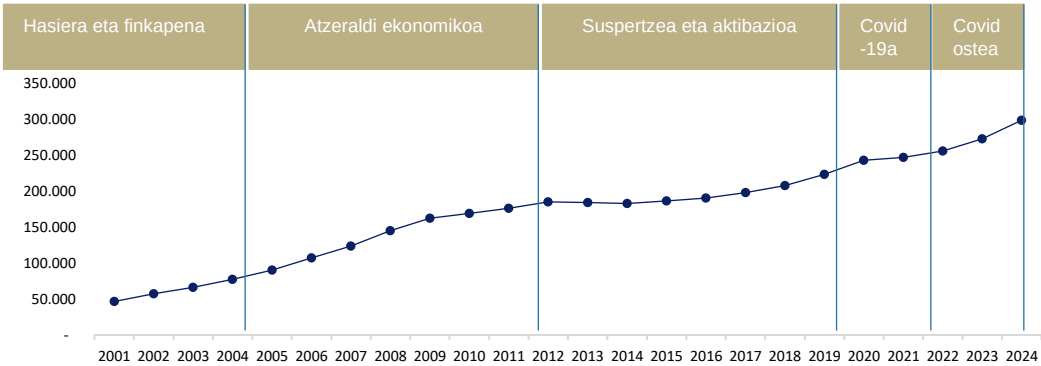
Etxebizitza-merkatuan eta batez ere alokairuaren eskariaren hazkundean eragin zuzena duen joera demografiko nagusia da atzerrian jaiotako biztanleriaren pisua asko igo dela azken urteetan, 2024an Euskadiko biztanleriaren % 19,2 izatera iritsi arte (2003an % 3,1ekoa zen ehunekoa). Hala, 2024an, atzerrian jaiotako 298 mila biztanle zituen Euskadik. Duela 23 urte baino 250 mila gehiago. 2001az geroztik, atzerrian jaiotako 251.882 biztanle gehiago daude, hau da, % 541, eta kontrastea egiten du Euskadiko biztanleria osoan izandako % 3,3ko hazkundearekin.

4. taula. EAEko biztanleria osoaren eta atzerrian jaiotako biztanleen bilakaera. 2001-2023

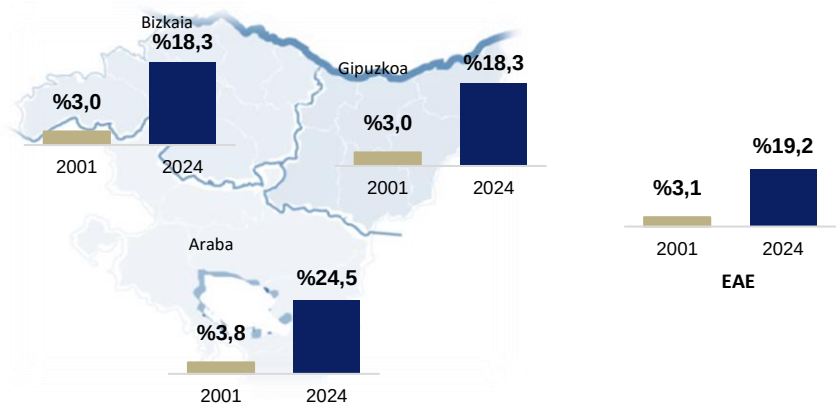
	EAE, guztira	Atzerrikoa	
2001	1.506.957	46.540	% 3,1
2002	1.511.926	57.416	% 3,8
2003	1.516.890	66.260	% 4,4
2004	1.520.127	77.129	% 5,1
2005	1.524.212	90.108	% 5,9
2006	1.526.315	107.117	% 7,0
2007	1.531.537	123.780	% 8,1
2008	1.534.213	145.096	% 9,5
2009	1.539.266	162.316	% 10,5
2010	1.545.036	169.121	% 10,9
2011	1.549.958	176.049	% 11,4
2012	1.554.770	185.115	% 11,9
2013	1.559.103	184.045	% 11,8
2014	1.560.303	182.846	% 11,7
2015	1.563.599	186.080	% 11,9
2016	1.564.615	190.354	% 12,2
2017	1.566.778	197.951	% 12,6
2018	1.567.758	207.743	% 13,3
2019	1.566.752	223.033	% 14,2
2020	1.565.240	242.840	% 15,5
2021	1.564.531	246.718	% 15,8
2022	1.557.453	255.597	% 16,4
2023	1.556.959	272.388	% 17,5
2024	1.556.295	298.422	% 19,2
2001-2024 bilakaera	49.338 +% 3,3	251.882 +% 541,2	

Iturria: Eustat

5. taula. EAEn bizi diren atzerrian jaiotako biztanleen urte arteko hazkundearen bilakaera. 2001-2024



4. grafikoa.- Atzerrian jaiotako biztanleriaren ehunekoa EAEn, lurralde historikoaren arabera. 2001-2024



Garrantzirik handiena duen beste joera demografikoetako bat da Euskadiko familien kide kopurua murriztu egin dela. Izan ere, Euskadiko familien tamaina murriztuz joan da pixkanaka. Hala, gaur egun:

- Bakarrik bizi diren pertsonen kopurua 2010ean % 36koa izatetik 2023an 282.000 pertsona izatera igaro da guztira Euskadi osoan.
- Biztanleriaren % 30 bizi da bakarrik etxebizitza batean. Soilik familien % 40ren kasuan bizi dira 2 pertsona baino gehiago.

6. taula. Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta egoiliar kopuruaren arabera. 2023/01/01

	Batez besteko egoiliar kopurua	1	2	3-5	6-9	>=10
Euskadi	2,4	% 30,5	% 30,2	% 37,4	% 1,8	% 0,1
Lurralde historikoak						
Araba	2,4	% 31,9	% 29,9	% 36,0	% 2,2	% 0,1
Bizkaia	2,4	% 29,9	% 30,6	% 37,7	% 1,7	% 0,1
Gipuzkoa	2,4	% 30,7	% 29,7	% 37,7	% 1,8	% 0,1

Iturria: Eustat

7. taula. Kide 1 edo 2 dituzten Euskal Autonomia Erkidegoko familia-etxebizitza nagusiak. 2010-2023

	2010	2023	Hazkundera (%)
Guztira	843.321	925.373	% 9,7
1 pertsona	207.477	282.166	% 36,0
2 pertsona	242.457	279.318	% 15,2
3-5 pertsona	374.763	346.375	-% 7,6
6-9 pertsona	17.441	16.910	-% 3,0
>= 10 pertsona	1.183	604	-% 48,9
Batez besteko egoiliar kopurua	2,6	2,4	

Iturria: Eustat

2.- ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA ETA ETXEBIZITZA PARKEAREN ERABILERA

ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA

Amaitutako babestutako etxebizitzaren eraikuntza-erritmoa igo egin da 2024an 1.956 etxebizitzara iritsi arte, erregistrorik onena 2014az geroztik. Aldiz, amaitutako etxebizitza libreen kopurua 1.925 etxebizitzaraino jaitsi da 2024an, azken hamar urteetako erregistroen azpitik nabarmen. Nolanahi ere, epe luzera begira, etxebizitza libreen eta babestuen eraikuntza-erritmoa ez da izan Euskadiko biztanleriak 2008ko Atzeraldi Handia amaitu zenetik izan dituen etxebizitza-beharrei eta -eskariei erantzuteko bezain handia.

8. taula. 2014-2024 aldian amaitutako etxebizitzak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Araba	679	0	35	1	40	121	122	122	240	292	509
Bizkaia	969	1.537	1.127	236	665	1.106	218	783	804	398	758
Gipuzkoa	792	420	567	120	154	117	222	212	521	324	689
Euskadi	2.440	1.957	1.729	357	859	1.344	562	1.117	1.565	1.014	1.956

9. taula. 2014-2024 aldian amaitutako etxebizitzak (hirugarren hiruilekoa) lurralde historikoaren arabera

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Araba	386	184	144	192	396	444	327	306	645	405	478
Bizkaia	1.144	1.965	1.298	1.035	1.621	1.373	1.709	1.735	1.376	1.014	1.076
Gipuzkoa	998	1.462	811	1.976	1.545	1.592	1.354	1.302	1.541	1.248	371
Euskadi	2.528	3.611	2.253	3.203	3.562	3.409	3.390	3.343	3.562	2.667	1.925

Iturria: Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioa

Hasitako etxebizitzaren kasuan, 2004an hautemandako dinamika positiboa da babestutako etxebizitzaren kasuan, 2.000 etxebizitzako kota gainditu baita, hau da, azken hamarkadako erregistrorik onena. Aldiz, 2024an hasitako etxebizitza libreen kopurua 3.000 etxebizitzako kotaren azpitik dago, 2016tik erregistratutako mailetatik urrun.

10. taula. 2014-2024 aldian hasitako etxebizitzak (hirugarren hiruhilekoa) lurralde historikoaren arabera

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Araba	20	15	41	164	244	401	185	344	444	576	917
Bizkaia	645	753	576	756	882	794	620	928	1.145	775	603
Gipuzkoa	456	164	482	225	489	579	217	402	759	627	485
Euskadi	1.121	932	1.099	1.145	1.615	1.774	1.022	1.674	2.348	1.978	2.005

Iturria: Etxebizitza Saila. EJ, BOEren behin-behineko eta behin betiko sailkapenak eta etxebizitza sozialen behin-behineko zuinketa- eta harrera-aktak

Azken eguneraketa 2025/01/27an

11. taula. 2014-2024 aldian hasitako etxebizitza libreak (hirugarren hiruhilekoa) lurralde historikoaren arabera

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Araba	79	201	258	466	508	367	497	485	862	393	336
Bizkaia	1.102	987	1.564	1.033	2.566	2.859	1.279	1.320	1.484	1.891	1.733
Gipuzkoa	1.000	1.143	2.290	1.421	1.542	1.260	1.393	1.260	1.133	1.459	791
Euskadi	2.181	2.331	4.112	2.920	4.616	4.486	3.169	3.065	3.479	3.743	2.860

Iturria: Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioa

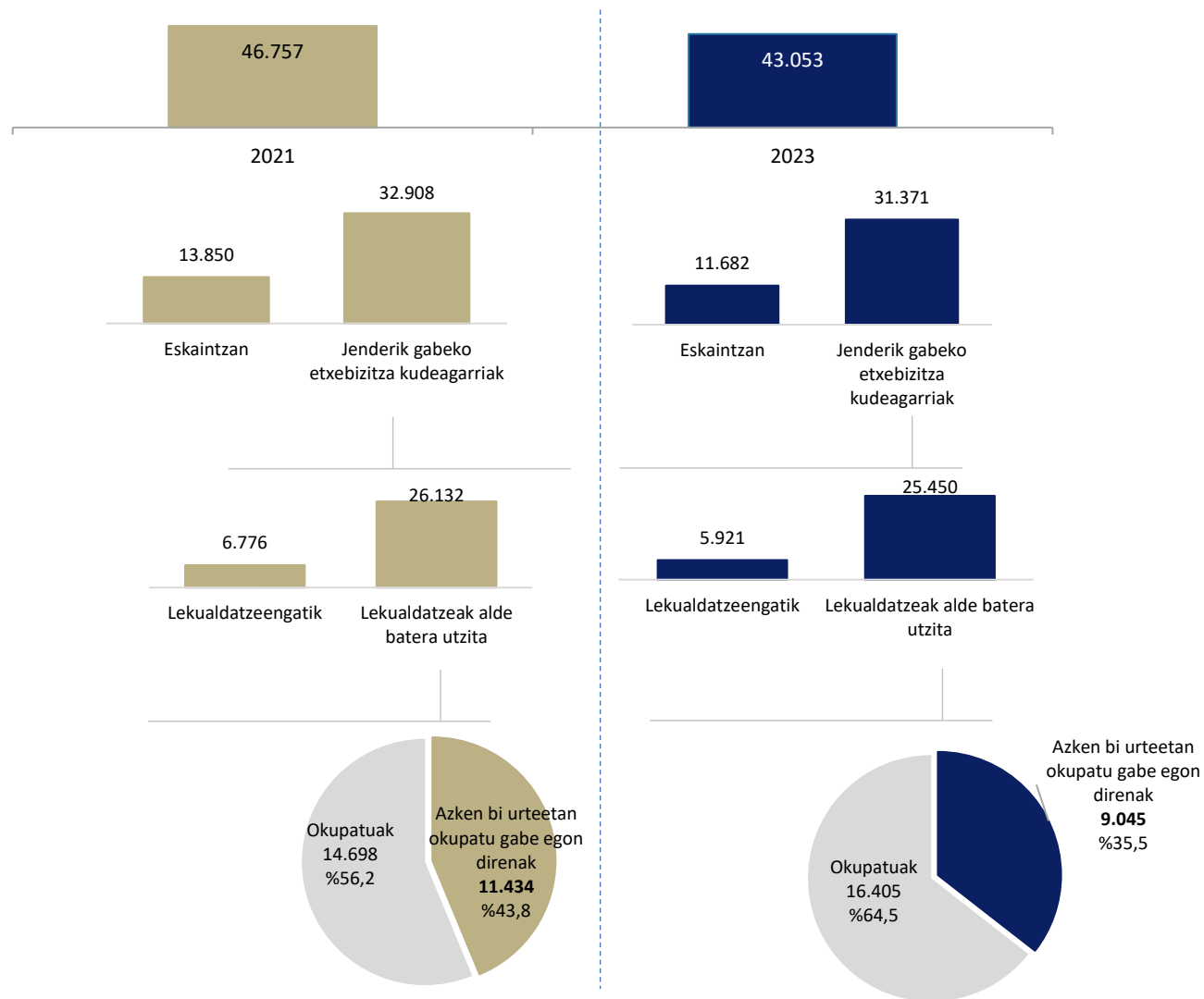
JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK ETA ETXEBIZITZA KUDEAGARRIAK

Jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua murriztu dute hainbat faktorek azken urtetan; hala nola etxebizitza-eskariaren presioak, eraikuntza-erritmo txikiagoak eta Biziguneren moduko programen irismen handiagoak.

2023a da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko biurteko estatistikaren informazioa jaso den azken urtea eta urte hartan jenderik gabeko 43.053 etxebizitza zeuden Euskadin, 2021ean baino 3.704 gutxiago. Horrek esan nahi du % 7,4 murriztu dela kopurua, azken urteetako joerarekin bat etorriz.

- Biziguneren moduko programekin kudea daitezkeen jenderik gabeko 25.450 etxebizitza kontabilizatu ziren (eskaintzan ez dauden jenderik gabeko etxebizitzak eta ezinbesteko arrazoiengatik jenderik gabe ez daudenak), hau da, Euskadiko etxebizitza-parkearen % 2,4. Hala, 2021ean baino 682 etxebizitza gutxiago ziren.
- 2015eko ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen definizioaren arabera jenderik gabe dauden etxebizitzetan erreparatuz gero (bi urte baino gehiago jenderik gabe daramaten etxebizitzak), ikusten da etxebizitza mota horiek nabarmen murriztu direla, eta 2023an 9.045 etxebizitza zenbatu direla. 2021ean, berriz, kopuru hori 11.400 etxebizitzakoa zen.

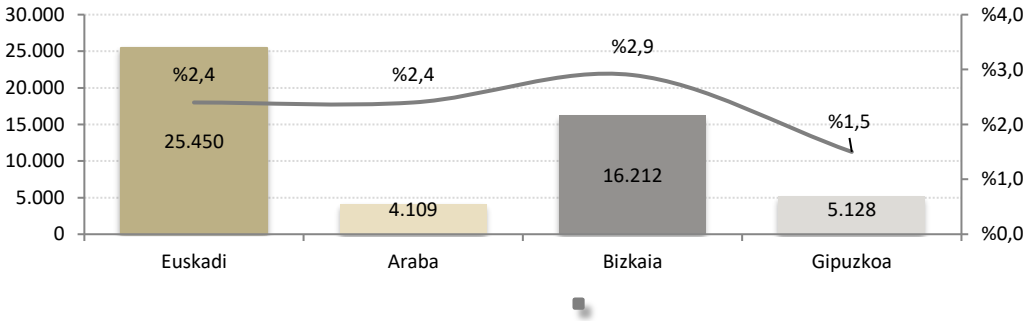
5. grafikoa.-Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera, motaren arabera. 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

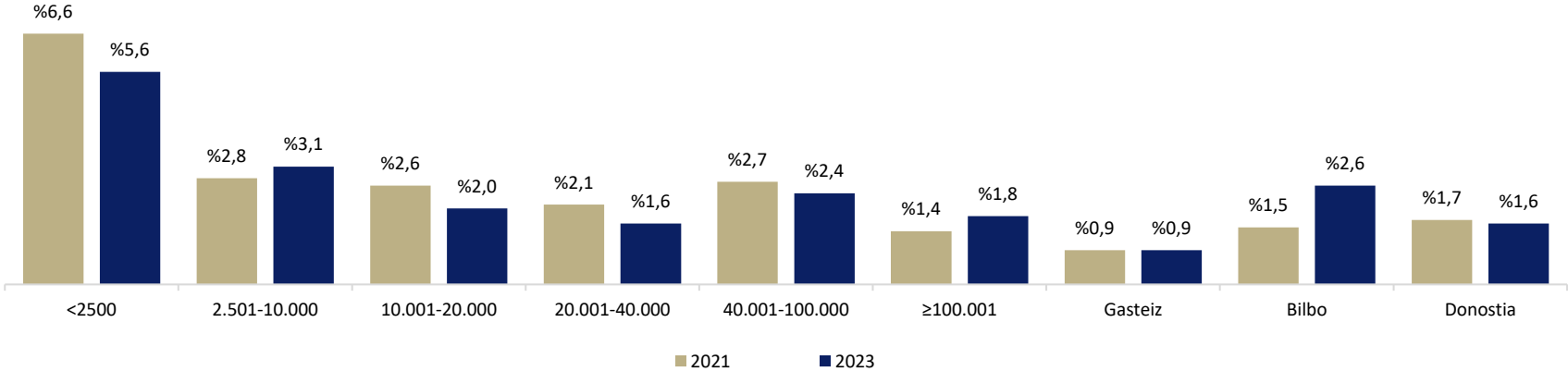
Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia handiena (halabeharrezko lekualdaketak albo batera utzita) Bizkaian sumatu zen. Hain zuzen ere, bertan, 16.212 etxebizitza kudeagarri daude, eta etxebizitza-parkearen % 2,9 dira. Halaber, udalerri txikienetan jenderik gabeko etxebizitza gehiago egotearekin lotutako egiturazko joera mantendu egin da, eta, halaber, baita hiri handietako intzidentzia txikiagoa ere, eskariaren presioa handiagoa delako.

6. grafikoa.- Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

7. grafikoa.-Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, udalerriaren tamainaren arabera. 2021-2023. Intzidentzia-tasa



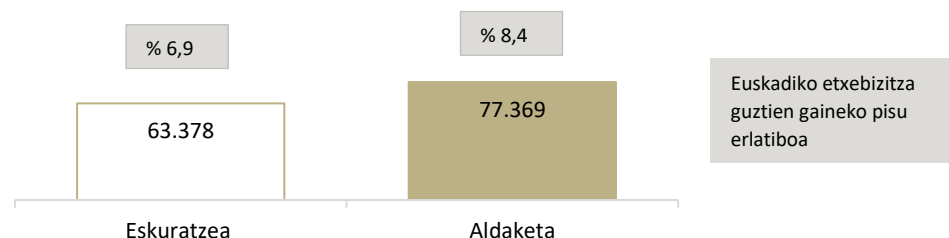
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

3.- ETXEBIZITZA BEHARRA ETA ESKARIA

ETXEBIZITZA BEHARRAK

EAEn, 2023an 18 eta 44 urte arteko 70.012 pertsonak zuten lehen etxebizitza eskuratzeko beharra; horrek esan nahi du 63.378 etxebizitza behar direla 4 urteko epean (familien % 6,9). Aldiz, etxebizitza aldatzeko beharra dutela diote 77.369 familiak.

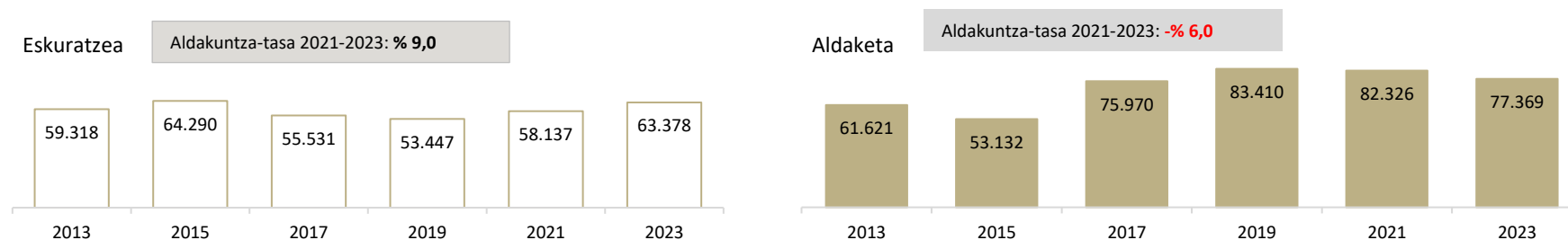
8. grafikoa.- Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra (etxebizitzaren kopurua) eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak, 2023ko etxebizitza-parke osoaren gainean.



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

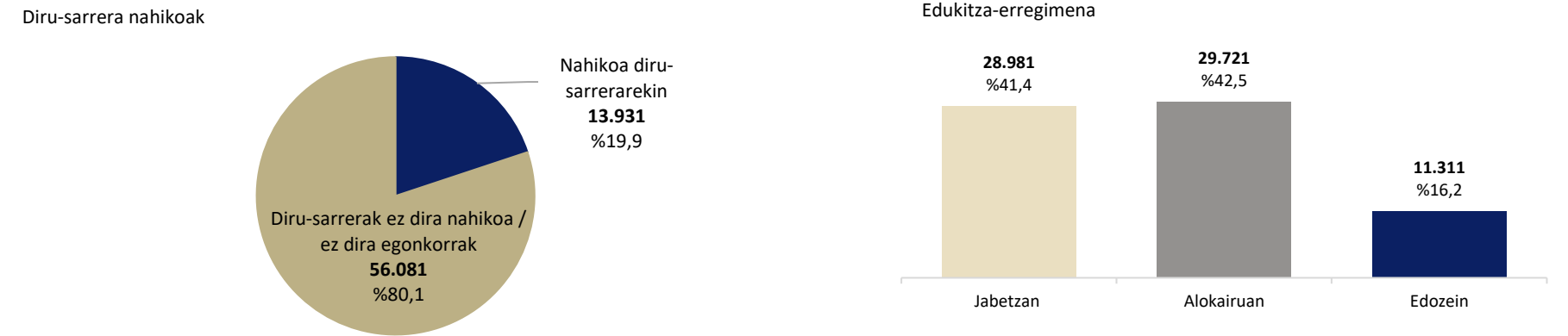
Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra zuten pertsonen kopurua % 9koa zen 2023an. Hortaz, 2019tik hautemandako goranzko joera mantendu egin da. Aldiz, aldatzeko beharrak % 6 murriztu dira, 2019az geroztik hautemandako goranzko joerarekin jarraituz.

9. grafikoa.- Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitzaren kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak. 2013-2023



Hala ere, etxebizitza-eskari horren bereizgarri funtsezkoenetako bat da lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona gehienek egoera ekonomiko prekarioa. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten bost pertsonatik lauk ez du behar horri erantzuteko diru-sarrerak nahikorik. Ezaugarri hori funtsezkoa da etxebizitza-politikak diseinatzeko garaian, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 10 pertsonatik 8k ezingo baitute etxebizitza-merkatu librerara sartu, ez jabetzan, ez alokairuan.

10. grafikoa.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18-44 urte arteko pertsonak eta diru-sarrerak nahikoak dituztelako eta eskatutako etxebizitzaren jabetza-erregimena dutelako diru-sarreraren bat dutenak. 2023

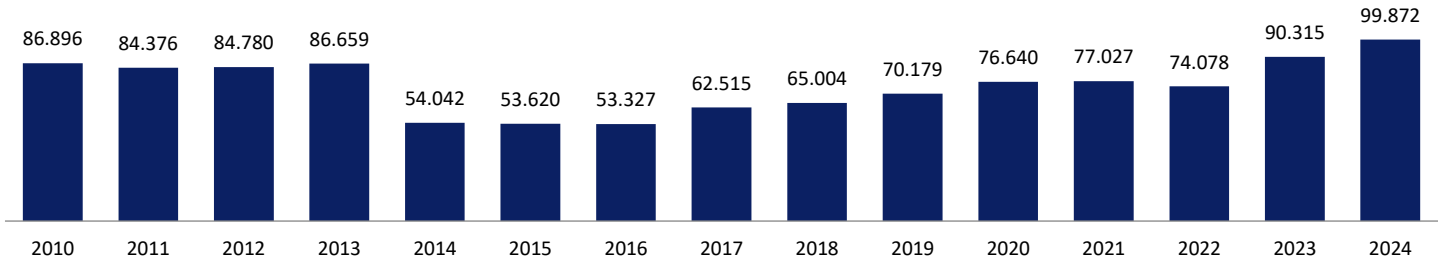


Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritzak

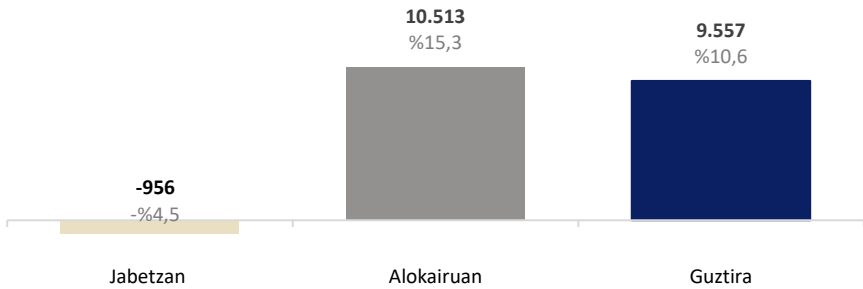
ETXEBIZITZA BABESTUEN ESKARIA

2024 amaieran, Etxebidek 2023an baino 9.557 eskaera gehiago erregistratu zituen (+% 10,6) eta ia 100 mila eskaerara iritsi zen (99.872 eskaera). Hazkunde handi hori alokairuko etxebizitza babestuen eskarian kontzentratu zen, % 15,3ko hazkunde handia izan baitzuen, 2023an baino 10.513 eskari gehiagorekin. Etxebizitza babestuak erosteko eskariak berriz, % 4,5 jaitsi ziren (2023an baino 956 eskaera gutxiago).

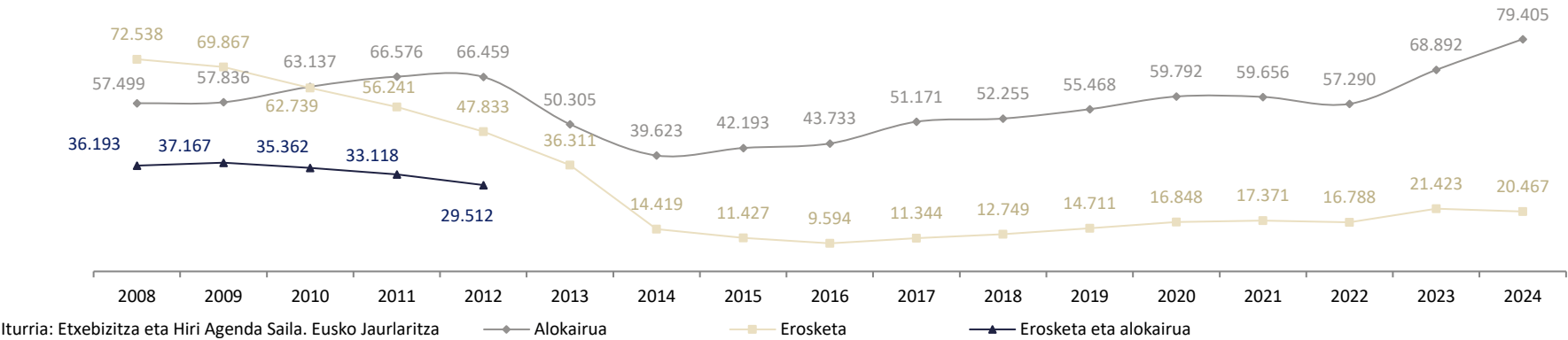
11. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak). 2010-2024



12. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak). Aldakuntza 2023-2024

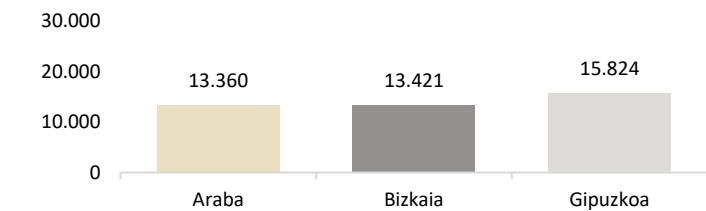


13. grafikoa.-Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak), etxebizitza eskuratzeko eskatutako erregimenaren arabera. 2010-2024



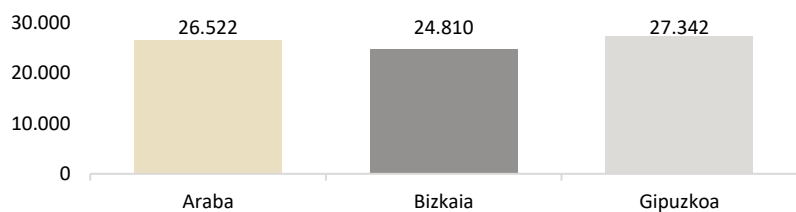
Etxebiden izena emanda dauden bizikidetza-unitateen diru-sarreraren maila oso baxua da, batez ere alokairuaren erregimenean, eta horrek asko zailtzen du merkatu librean etxebizitza bat eskuratzea. Horrek indartu egiten du Etxebizitza Beharrei eta Eskareri buruzko inkesta aztertzean hautemandako joera eta balizko irtenbideen erdigunean jartzen du etxebizitza-politika sendoa egitea, alokairua apustu estrategikotzat hartuta.

15. grafikoa.- Etxebiden alokairuaren erregimenean izena emanda dauden unitateen batez besteko diru-sarrerak. 2024



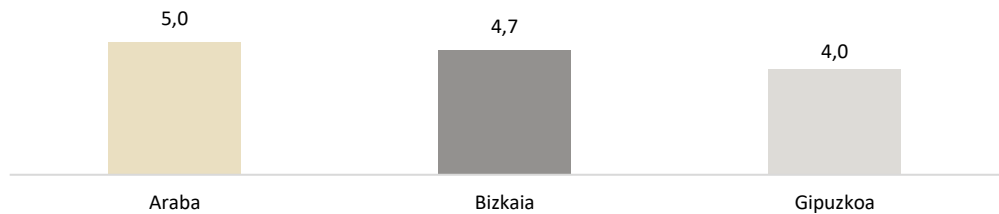
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

14. grafikoa.- Etxebiden erosketaren erregimenean izena emanda dauden unitateen batez besteko diru-sarrerak. 2024



Babestutako etxebizitzaren eskariaren intzidentzia oso handia da Euskadi osoan biztanleriaren tamainarekin alderatuz gero. Lurralde historikoari dagokionez, Gipuzkoako biztanleriaren arabera intzidentzia-ratioa beste lurralde historikoena baino apur bat baxuagoa da (4,0 eskaera 100 biztanleko) eta altuagoa berriz Bizkaian (4,7) eta Araban (5,0).

16. grafikoa.-Etxebideko eskaera-kopurua 100 biztanleko. 2024ko IV. hiruhilekoa

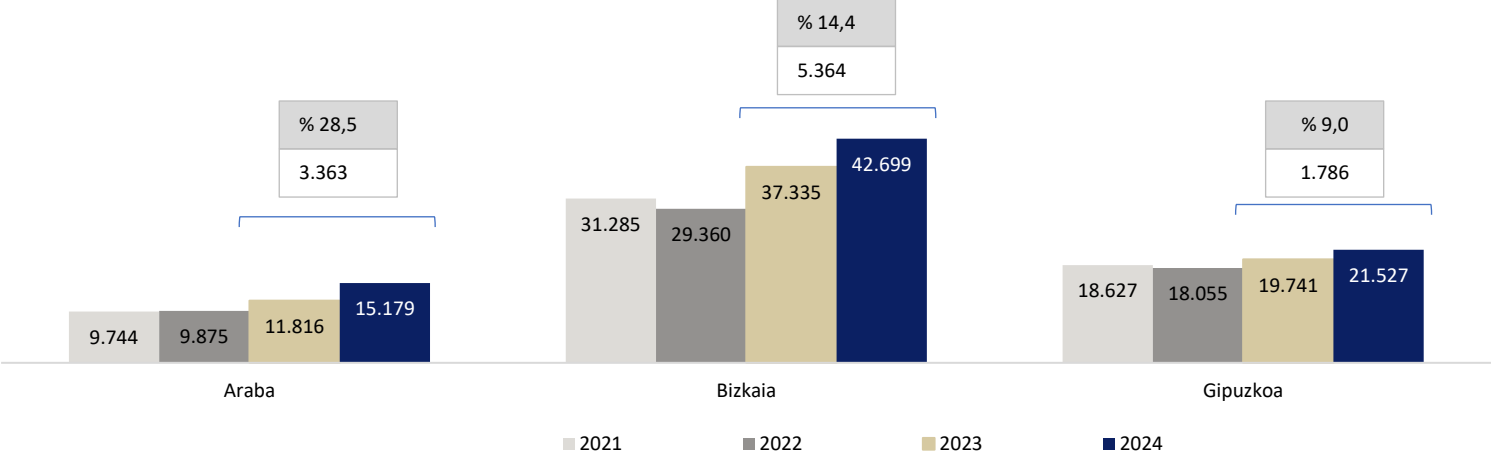


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

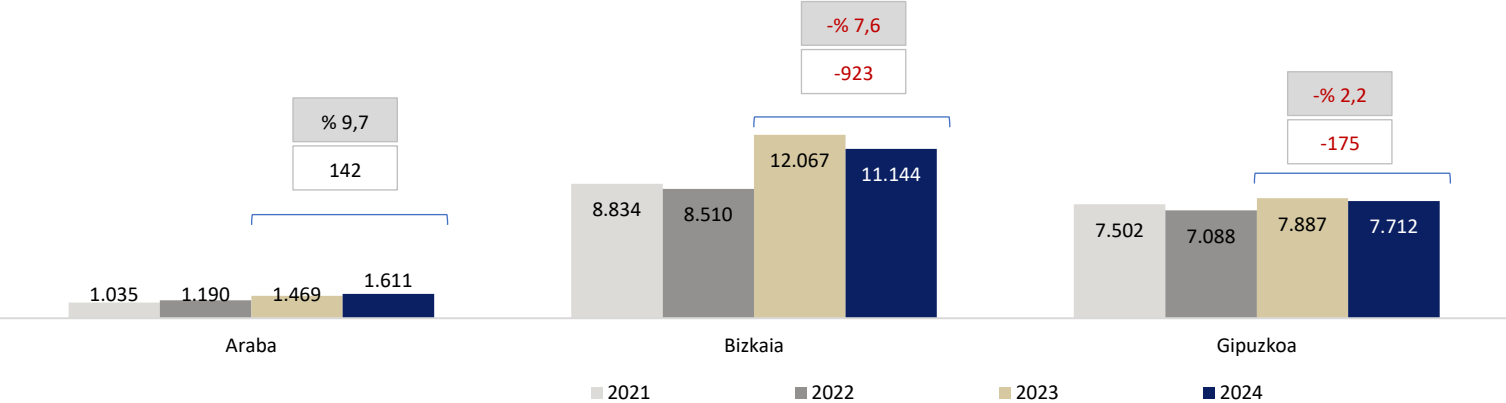
Alokairuko etxebizitzaren eskaria asko igo da 2024ko hiru lurralde historikoetan, baina are gehiago Araban (+285). Aldiz, erosteko etxebizitzaren eskaria murriztu egin da 2023az geroztik Bizkaian eta Gipuzkoan, eta handitu egin da Araban, nahiz eta 2023ko abiapuntua txikiagoa izan.

17. grafikoa.- Etxebideren eskariaren bilakaera sarbide-erregimenaren eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2024

Alokairua



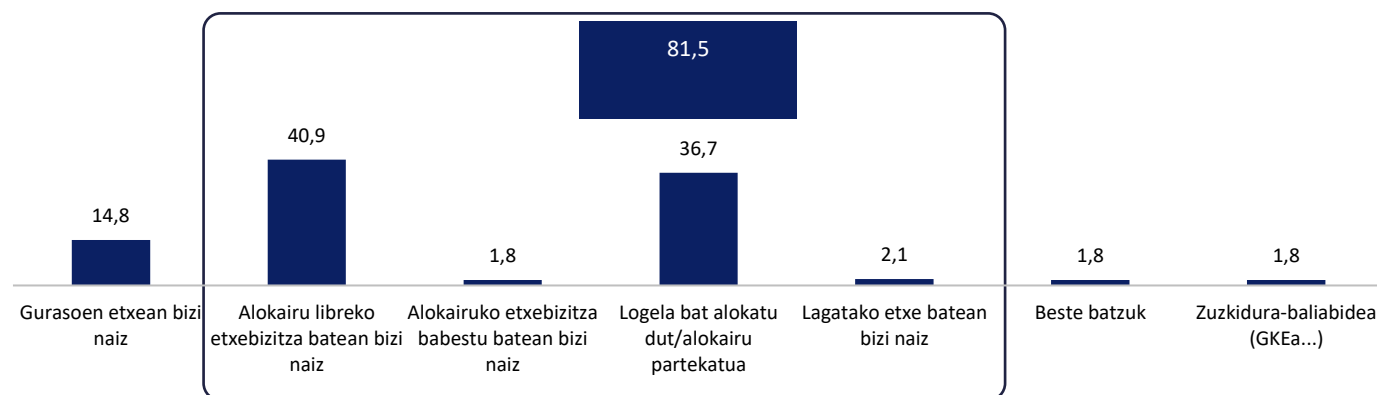
Erosketa



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Orain hamarkada bat ez bezala, Etxebiden izena emandako pertsona eta familia gehienak dagoeneko alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira Etxebizitza Sailak egindako inkesten arabera. Hain zuzen ere, halaxe ondoriozta daiteke Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako txostenen arabera; izan ere, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten 10 eskaeratik 8 alokairu libreko etxebizitza batean bizi dira eta, kolektibo horren barruan, gero eta gehiago dira partekatutako etxebizitza batean bizi diren pertsonak eta familiak.

18. grafikoa.- Etxebiden izena emandako pertsonen eta familien egoera, etxebizitzaren eskuragarritasunaren arabera. Etxebiden izena emanda jarraitzen duten eskaera guztien gaineko %. Emantzipatutako pertsonak eta familiak vs emantzipatu gabeak



Iturria: Etxebiden izena emandako eskatzaileei egindako inkesta. Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Gainera, pertsona eta familia horien erdiak inguruk dirulaguntza edo prestazioren bat jasotzen du errenta ordaintzeko Eusko Jaurlaritzaren eskutik. Hortaz, azken urteetan erregistratutako eskariaren hazkunde handi hori tokiko etxebizitza-merkatu nagusiak tentsionatzen ari da, batez ere euskal hiriburuetakoak eta haien metropolietakoak, eta inpaktu negatiboa eragiten ari da hori alokairu libreko merkatuan emantzipatuta dauden familia gehienek alokairu librea ordaintzeko egin behar duten ahalegin ekonomikoan, familian diru-sarreraren % 30etik gorakoa baita nabarmen.

4.- ALOKAIRU MERKATUA

Euskadin 137.123 etxebizitza nagusi daude alokairuan: etxebizitza-parkearen % 14,8. Azken urteetan nabarmen igo da alokairuko etxebizitzaren parkea Euskadiko udalerrri ia guztietan. Hala, alokairuko etxebizitzaren parkearen pisu erlatiboa asko handitu da hiriburuetan eta udalerririk handienetan.

Alabaina, eskaintza ez da nahikoa geroz eta handiagoa den eskari horri erantzuteko. Hortaz, eraikitako parkearen gaineko hazkunde-marjina gero eta txikiagoa da, eta bereziki kezagarria da hori etxebizitza bat eskuratzeko aukera bakarra alokairua duten kolektibo eta pertsona talde horiei epe laburreko erantzun bat emateko zailtasunarengatik.

12. taula. Euskadiko familia-etxebizitzak lurralde-eremuen eta edukitza-erregimenaren arabera. 2023

	Guztira	Alokairua	Pisu erlatiboa
Euskadi	925.373	137.123	% 14,8
Araba	140.970	21.714	% 15,4
Bizkaia	483.707	67.323	% 13,9
Gipuzkoa	300.696	48.086	% 16,0
Bilbo	149.358	24.986	% 16,7
Donostia	79.460	16.406	% 20,6
Gasteiz	107.451	17.702	% 16,5

Iturria: Eustat

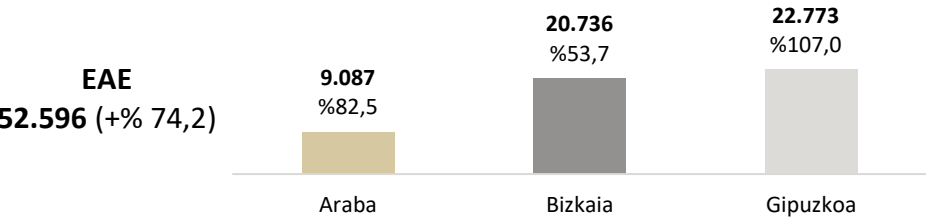
Iturria: Eustat

	Guztira	Alokairua	Pisu erlatiboa
Eskualdeak			
Añana	2.546	229	% 9,0
Arabar Errioxa	4.719	651	% 13,8
Arabako Kantaurialdea	14.260	1.739	% 12,2
Arabako Lautada	114.276	18.532	% 16,2
Arabako Mendialdea	1.545	154	% 10,0
Arratia Nerbioi	9.875	1.365	% 13,8
Bidasoa Beherea	32.294	5.704	% 17,7
Bilbo Handia	365.865	52.016	% 14,2
Debabarrena	23.518	3.484	% 14,8
Debagoiena	26.372	3.047	% 11,6
Donostialdea	140.251	25.074	% 17,9
Durangaldea	40.312	5.073	% 12,6
Enkartzioak	13.174	1.723	% 13,1
Gernika-Bermeo	19.656	2.436	% 12,4
Goierri	28.039	3.668	% 13,1
Gorbeialdea	3.624	409	% 11,3
Markina-Ondarroa	10.713	1.336	% 12,5
Plentzia-Mungia	24.112	3.374	% 14,0
Tolosaldea	20.174	2.842	% 14,1
Urola-Kosta	30.048	4.267	% 14,2

Iturria: Eustat

Alokairuaren parkea % 74 handitu da 2011 eta 2021 artean, eta hazkunde hori orokorra izan da, baina bereziki handia Gipuzkoan.

19. grafikoa.-Alokairu-erregimeneko etxebizitza kopuruaren hazkundera. 2011-2021



	2021-2021 Etxebizitzen hazkundera	Hazkundera (%)
Añana (eskualdea)	77	% 46,7
Arabako Lautada	7.919	% 86,3
Arabako Mendialdea	51	% 55,4
Arratia Nerbioi	488	% 68,4
Bidasoa Beherea	2.693	% 104,1
Bilbo Handia	15.492	% 51,8
Debabarrena	1.452	% 85,7
Debagoiena	1.182	% 72,6
Donostialdea	12.484	% 121,3
Durangaldea	1.776	% 63,4
Enkartzioak	470	% 42,7
Arabar Errioxa	223	% 55,9
Gernika-Bermeo	632	% 39,7
Goierrri	1.521	% 84,5
Gorbeialdea	213	% 109,8
Arabako Kantaurialdea	604	% 61,3
Markina-Ondarroa	454	% 58,7
Plentzia-Mungia	1.424	% 84,5
Tolosaldea	1.351	% 105,6
Urola Kosta	2.090	% 104,2

Iturria: Eustat

Euskadin alokairuan dauden etxebizitzaren errentaren batez besteko prezioa 754 eurokoa da hilean eta desberdintasun handiak daude lurraldearen arabera.

13. taula. 2023ko abenduaren 31n eta 2024ko irailaren 30ean indarrean zeuden ohiko etxebizitza kolektiboaren alokairu libreko kontratuen hileko batez bestekoa, lurralde historikoaren eta udalerriaren tamainaren arabera.

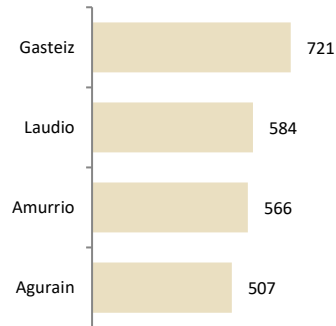
	Datan indarrean dauden alokairuak	
	2023/12/31	2024/09/30
	Euro hilean	Euro hilean
Euskadi	739,7	761,3
Lurralde Historikoa		
Araba	667,5	687,9
Gipuzkoa	770,5	794,2
Bizkaia	738,2	758,3
Udalerriaren tamaina		
2.500 biztanle baino gutxiago	548,5	561,7
2.500-5.000 biztanle artean	591,2	608,6
5.001-10.000 biztanle artean	626,3	643,9
10.001-20.000 biztanle artean	655,2	673,0
20.001-40.000 biztanle artean	699,1	719,6
40.001-100.000 biztanle artean	740,9	763,1
100.000 biztanle baino gehiago	828,1	853,8

Iturria: AME. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritzak

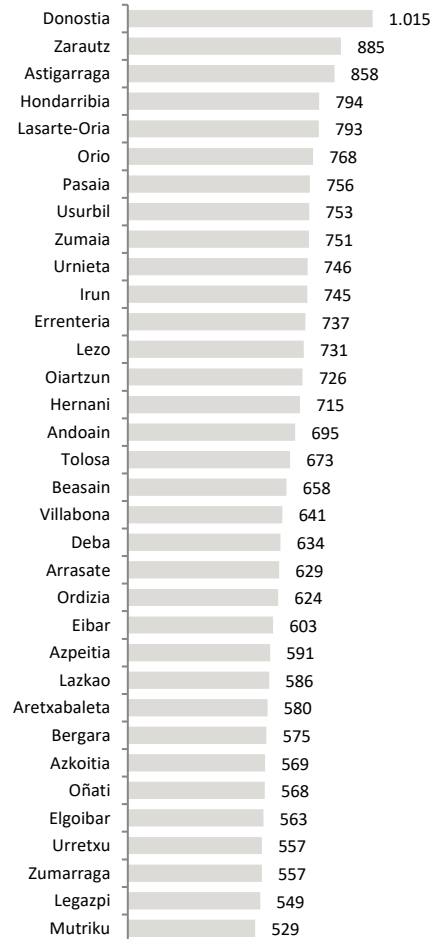
Hiriburuek eta haien metropoliek dituzte errenta-mailarik altuenak 2025eko irailean indarrean dauden kontratu guztien artean, eta Donostia nabarmentzen da, 1.006 euroekin hilean. Aldiz, Gasteizko batez besteko prezioa 721 eurokoa da, eta Bilbokoa 836 eurokoa. Udalerririk txikienetan, alokairuaren errenten batez besteko prezioa asko jaisten da. Hala ere, alokairu-merkatuaren egoera ere kezagarria da udalerrri horietan, erregimen horretan bizi diren pertsonen eta familien diru-sarreraren maila baxua dela eta.

20. grafikoa.-Indarrean diren alokairu-kontratuen batez besteko errenta, udalerrien arabera. 2024ko 3. HH

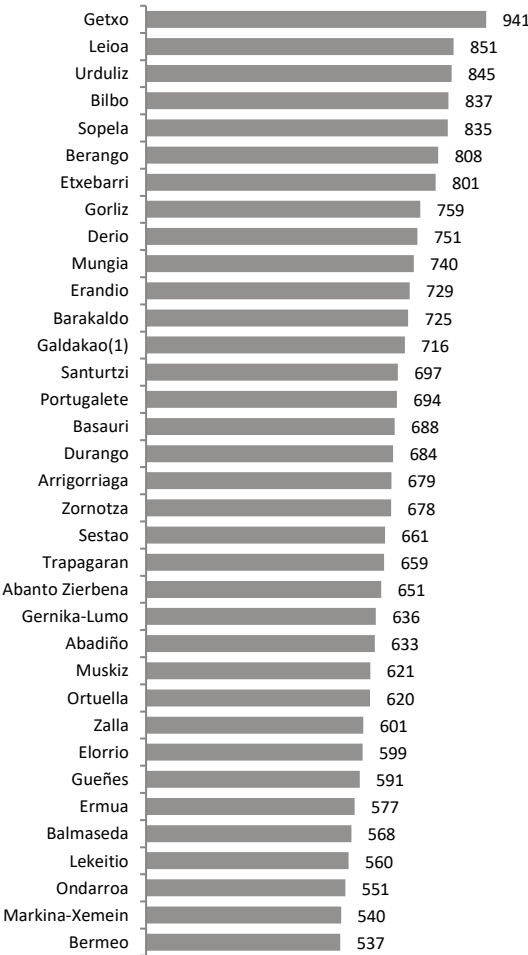
Araba



Gipuzkoa



Bizkaia



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Urtero egiten diren kontratu berriei erreparatuz, alokairuaren batez besteko prezioa % 3,8 igo da 2024ko hirugarren hiruhilekoan. Hortaz, horrek esan nahi du apur bat apaldu dela 2023 amaieran erregistratutako urte arteko % 5,9ko hazkundearekin alderatuta.

14. taula. Erregistratutako fidantzen hileko batez besteko alokairua urte bakoitzean. 2016-2024 urterokoa. 3.HH

Batez besteko hileko alokairua (€)	2019	2020	2021	2022	2023				2024			Azken 12 hilabeteotako hazkundera
	IV	IV	IV	IV	I	II	III	IV	I	II	III	
	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	Euro hilean	
Euskadi	696,5	702,7	712,1	743,8	753,5	771,5	794,3	786,1	790,8	806,0	824,9	% 3,8
Lurralde Historikoa												
Araba	624,1	628,3	656,3	694,0	693,5	711,7	728,6	740,0	728,9	735,6	743,1	% 2,0
Gipuzkoa	718,2	727,3	740,5	766,4	784,5	806,0	833,6	813,5	823,4	837,8	859,9	% 3,1
Bizkaia	700,3	704,4	707,3	740,8	749,5	765,4	786,6	778,7	783,8	801,7	826,7	% 5,2
Udalerriaren tamaina												
2.500 biztanle baino gutxiago	512,3	523,8	537,3	551,0	569,5	574,6	588,0	568,4	574,1	604,5	589,0	% 0,2
2.500-5.000 biztanle artean	559,8	583,2	579,9	619,2	612,9	615,1	619,9	630,3	643,6	656,8	624,2	% 0,7
5.001-10.000 biztanle artean	587,0	580,3	614,7	636,4	634,5	650,1	659,9	669,1	670,2	675,9	710,8	% 7,9
10.001-20.000 biztanle artean	616,3	624,9	642,2	663,7	674,1	677,7	693,0	682,6	692,3	700,8	712,4	% 2,7
20.001-40.000 biztanle artean	650,7	660,4	671,4	693,6	705,5	717,4	743,9	740,7	746,3	754,2	754,5	% 1,4
40.001-100.000 biztanle artean	705,5	695,5	717,5	738,7	760,4	774,6	794,9	784,8	802,1	812,1	818,7	% 3,1
100.000 biztanle baino gehiago	790,4	791,7	790,8	840,0	845,8	864,0	886,7	895,2	899,9	911,2	933,2	% 5,2

Iturria: AME. Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Eusko Jaurlaritza

Halaber, alokairu-erregimenean dauden familiei egindako Eusko Jaurlaritzaren inkestaren arabera, errenta hain altuak izatearen ondorioz, alokairuan dauden Euskadiko familiek haien diru-sarreraren % 37,9 bideratu behar dute batez beste alokairua ordaintzeko. Aldiz, lautik batek (% 24,7), diru-sarreraren % 50 baino gehiago bideratzen du horretarako.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aldizkako txostenak argitaratzen ditu tentsio-eremuak izango liratekeen udalerrien zerrenda identifikatuz, Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen irizpideen arabera eta eskuragarri dagoen azken informazio estatistikoaren arabera. Egun, tentsio eremu gisa sailkatutako udalerrietan bizi den biztanleria osoa (1.532.545 pertsona) EAE osoko biztanleriaren % 69,41 da eta taula honetan dago zehaztuta. Kalkulu hori egiteko jarraian erantsitako udalerrien zerrenda gehitu da, tentsio eremu izendatzeko eskaera tramitatze prozesuan baitaude: Errenteria, Lasarte-Oria, Zumaia, Irun, Donostia, Galdakao (2. barrutia), Barakaldo, Astigarraga, Hernani, Lezo eta Usurbil.

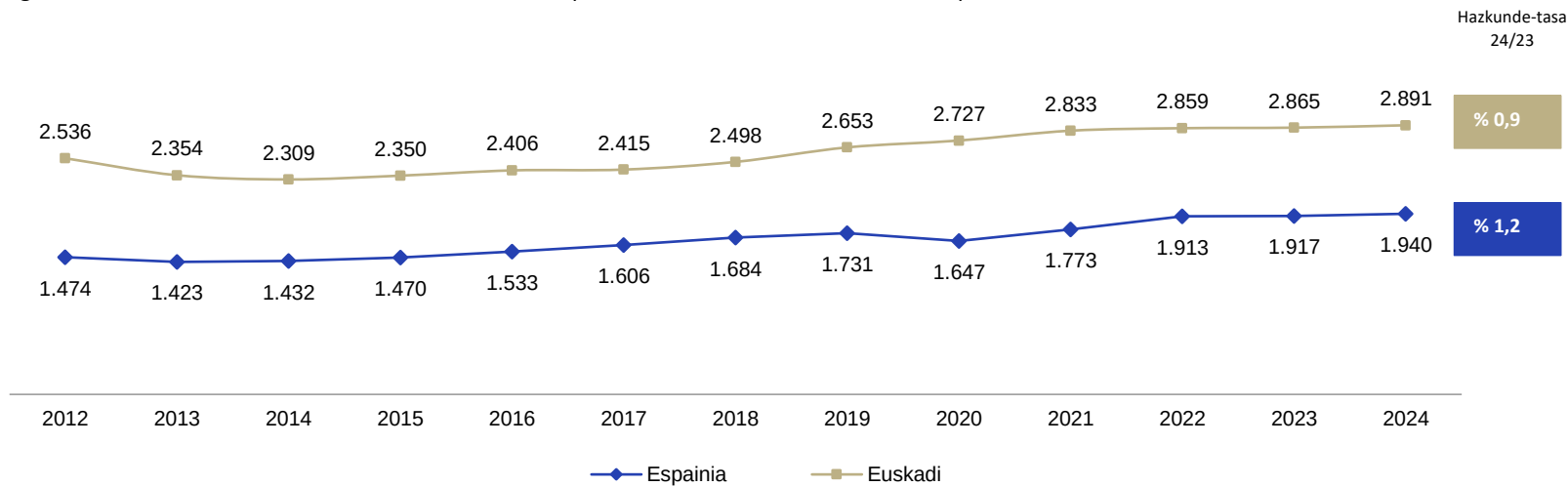
Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
- Gasteiz	- Balmaseda	- Arrasate
	- Basauri	- Azkoitia
	- Berango	- Bergara
	- Bermeo	- Deba
	- Bilbo	- Getaria
	- Derio	- Hondarribia
	- Elorrio	- Legazpi
	- Erandio	- Oiartzun
	- Ermua	- Oñati
	- Gorliz	- Orio
	- Lekeitio	- Pasaia
	- Portugalete	- Soraluze
	- Santurtzi	- Tolosa
	- Sestao	- Zarautz
	- Sondika	
	- Sopela	
	- Urduliz	

5.- ETXEBIZITZEN PREZIOAREN BILAKAERA SALEROSKETA TRANSAKZIOETAN

BIGARREN ESKUKO ETXEBIZITZA LIBREAK

Bigarren eskuko etxebizitza librearen salerosketen metro karratu bakoitzeko prezioa oso gutxi igo da 2024an eta 2012az geroztik Euskadin izandako baliorik handienera iritsi da. 2024ko laugarren hiruhilekoan, Euskadiko bigarren eskuko etxebizitzetan erregistratutako salerosketen batez besteko prezioa 2.981 eurokoa izan da metro karratu bakoitzeko, hau da, 2023an baino % 0,9 gehiago. Nolanahi ere, batez besteko prezio hori estatuko metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa baino ia 1.000 euro altuagoa da.

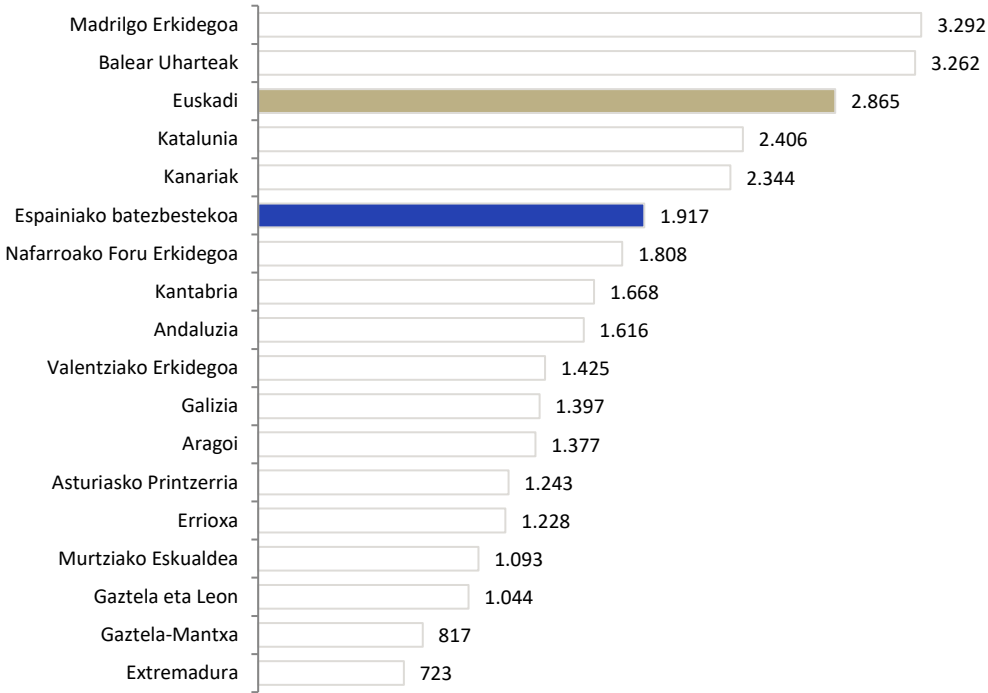
21. grafikoa.-Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2024



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Estatistika Organo Berezia. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila, Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

Euskadiko batez besteko mailak ia mila eurotan gainditzen du Espainiako batez bestekoa eta hirugarren postua du autonomia erkidegoen araberrako rankingean. Madril eta Balear Uharteak autonomia erkidegoek soilik gainditzen dute.

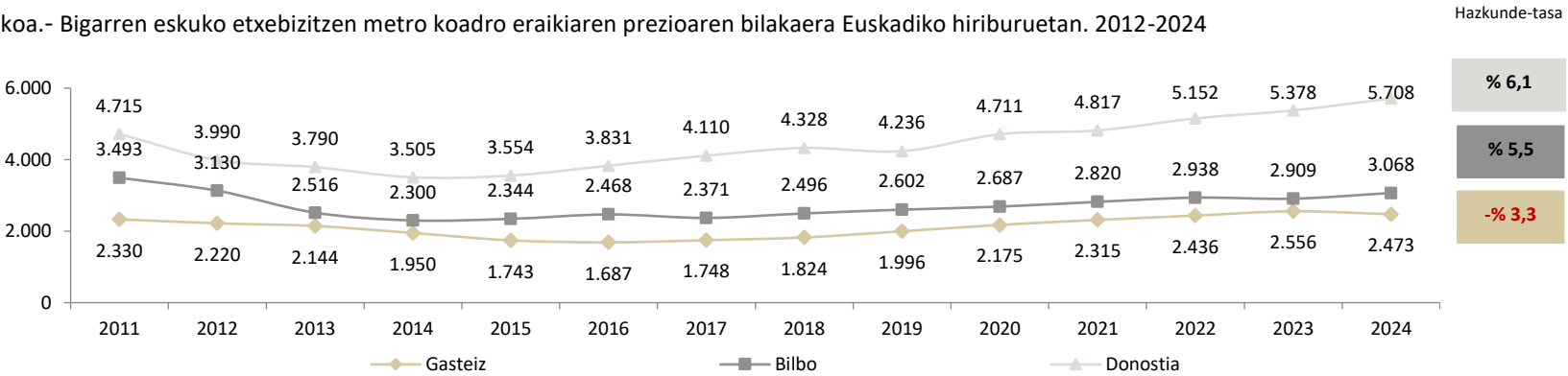
22. grafikoa.-Autonomia Erkidegoetako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2024



Iturria: Higiezinaren salerosketaren estatistika. Estatistika Organo Berezia. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila, Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

Bigarren eskuko etxebizitza garestiena den Espainiako hirien artean daude Euskadiko hiriburuak; zehazki, Donostia da bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketen batez besteko preziorik handiena erregistratu den hiria: 5.707 €/m² 2024ko laugarren hiruhilekoan eta hazkunde handia izan du 2023az geroztik (+% 6,1).

23. grafikoa.- Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadiko hiriburuetan. 2012-2024

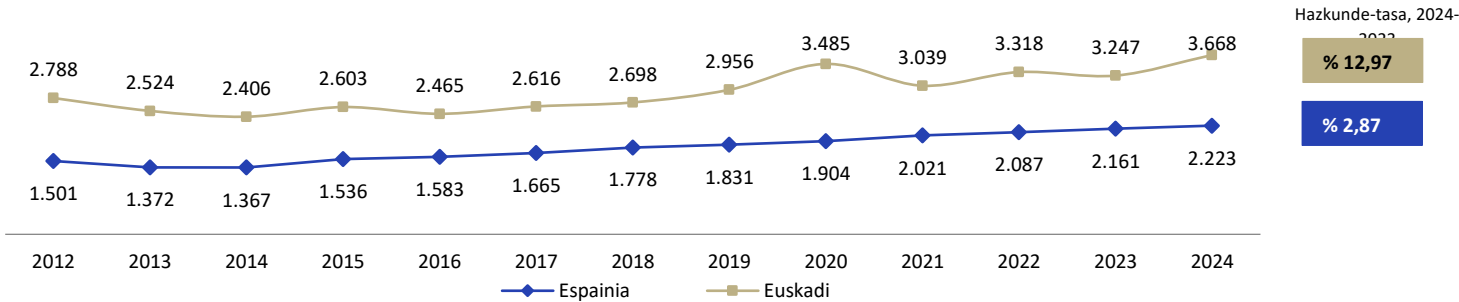


Iturria: Hegiezen salerosketaren estatistika.

ETXEBIZITZA LIBRE BERRIA

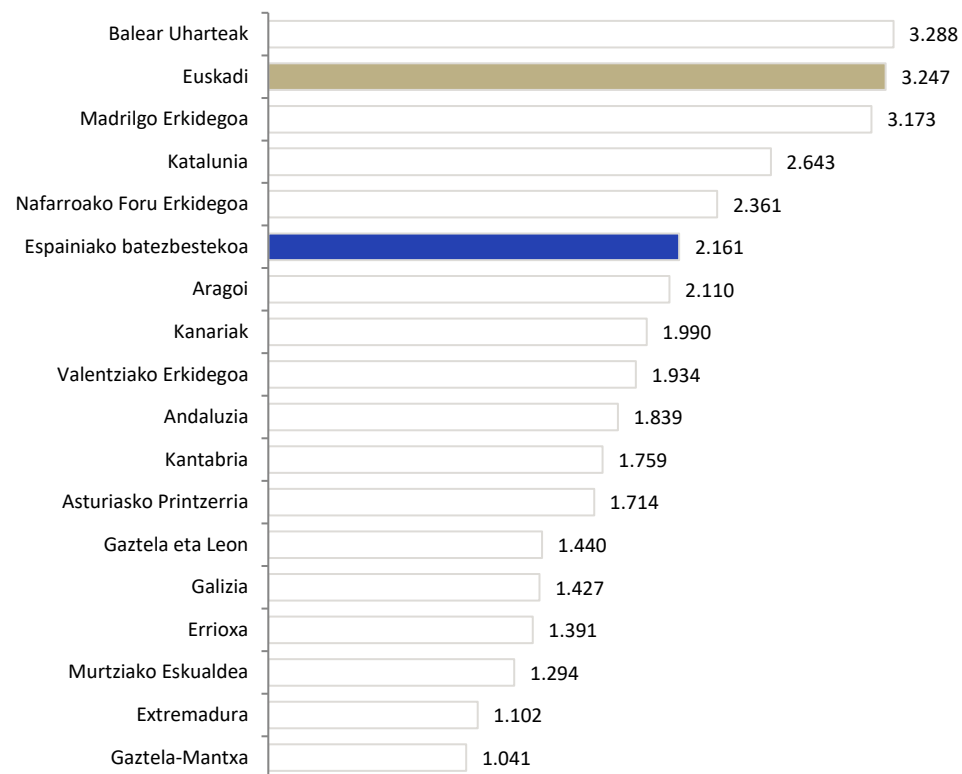
Bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan hautemandakoaren kontrara, etxebizitza libreen eraikitako metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa asko igo da 2024an, 2023an izandako beherakadaren ostean, eta Euskadik estatuko preziorik altuena du Madril en atzetik.

24. grafikoa.-Etxebizitza libre berriaren salerosketa-transakzioen eraikitako metro karratu bakoitzeko bilakaera Euskadin eta Espainian. 2012-2024



Iturria: Hegiezen salerosketaren estatistika. Estatistika Organo Berezia. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila, Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Hegiezen Erregistro Estatistika

25. grafikoa.-Autonomia Erkidegoetako etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2023



Iturria: Higiezin salerosketaren estatistika. Estatistika Organo Berezia. Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila, Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

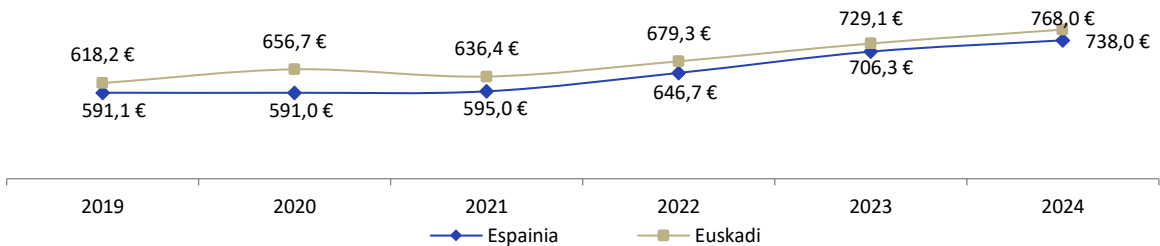
6.- ETXEBIZITZA-MERKATUAREN ERAGIN SOZIALAK

Euskadin sinatutako hipoteka berrien batez besteko kuotak handitzen jarraitu du 2024an eta batezbestekoa 768koa izan da 2024an, estatuko batezbestekoa baino 30 euro gehiago.

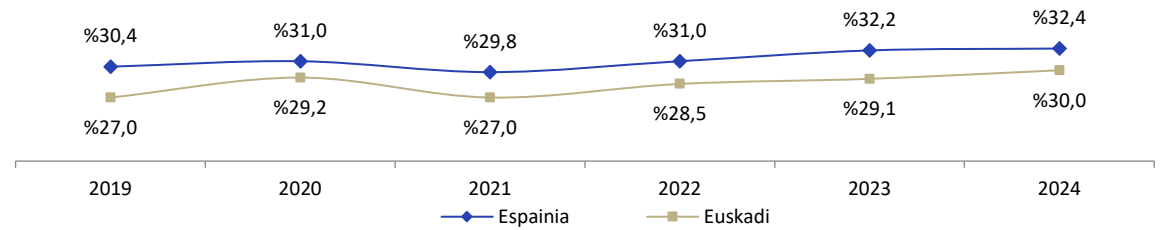
Horrekin bat etorriz, sinatutako hipoteka berriak ordaintzeko batez besteko ahalegina igo egin da 2024an eta Euskadiko batez besteko soldataren % 30era iritsi da. Hortaz, goranzko joera izan du azken urteetan, baina estatuko batezbestekoa baino 2,4 puntu beherago geratu da. Batez besteko ahalegin hori Euskadiko soldatapeko langileen batez besteko soldataren gainean kalkulatzen da eta ez du zertan bat etorri 2024an hipoteka bat sinatu duten pertsonen eta familien batez besteko soldatarekin.

26. grafikoa.- Euskadin eta Espainian sinatutako hipoteken hipoteka-kuotaren eta finantza-ahaleginaren (Euskadiko batez besteko soldataren kostuaren gaineko kuota) bilakaera. 2019-2024

Hipotekaren kuota (€)



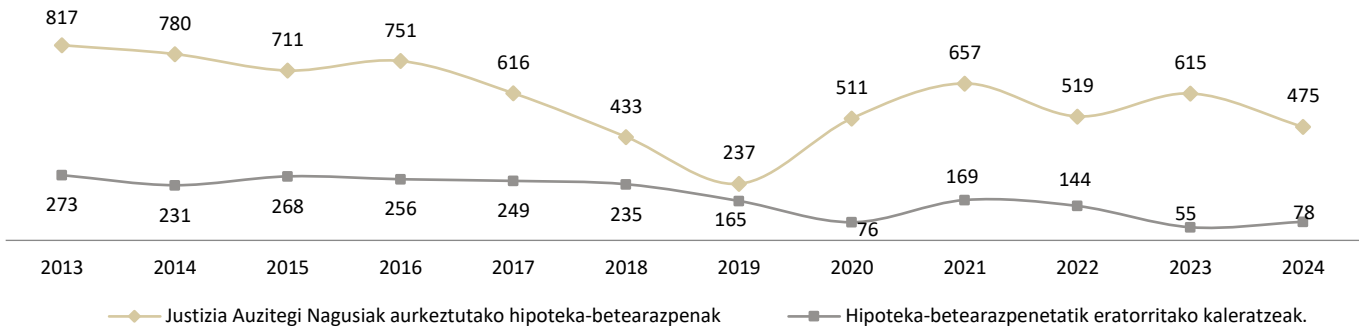
Finantza-ahalegina (%)



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

2024an, nabarmen murriztu da hipoteka-betearazpenen kopurua eta guztia 475 erregistratu dira EAE osoan; 2023an, aldiz, 615. Hala ere, horiekin lotutako etxegabetze judizialak areagotu egin dira eta 78 izan dira, 2023an baino 23 gehiago. Nolanahi ere, etxegabetzeen kopurua 2013az geroztik erregistratutako etxegabetzeen kopuruaren oso azpitik geratu da 2024an, 2023ko eta 2020ko salbuespenak kenduta (Covidaren urtea).

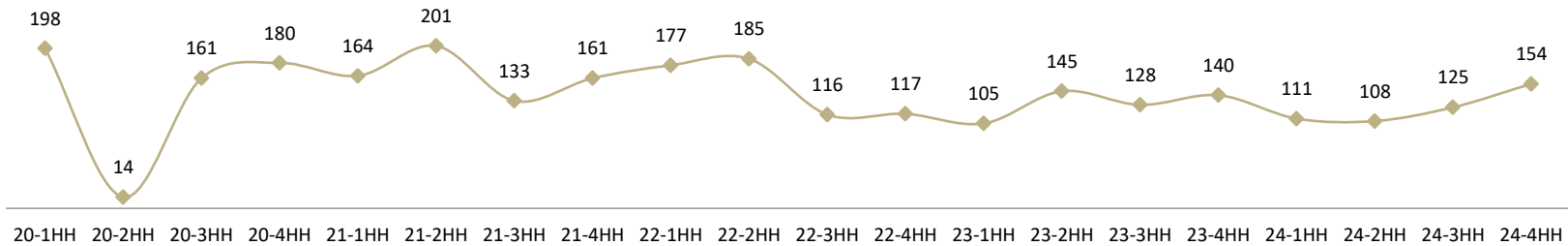
27. grafikoa.- Hipoteka-betearazpenen eta horiei lotutako kaleratzeen bilakaera, Euskadin. 2013-2024



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistika.

Euskadin HELetik eratorritako prozeduren ondorioz gauzatutako etxegabetze judizialen kopuruak jaisten jarraitu du 2024an: 498 etxegabetze izan dira guztira 2024an, eta 2023an, 518. Nolanahi ere, 2024ko azken bi hiruhilekoetan, igo egin da etxegabetzeen kopurua 2023ko hiruhileko horrekin alderatuta.

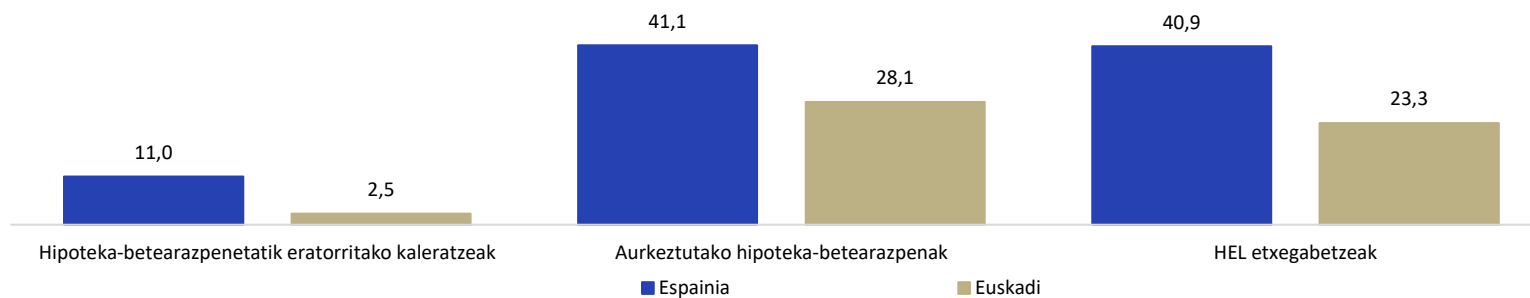
28. grafikoa.- Hiri Errentamenduen Legetik eratorritako prozeduren ondorioz egindako etxegabetzeak



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistika.

Azkenik, hipoteka-betearazpenen eta horietatik eratorritako etxegabetzeen intzidentzia erlatiboa eta HELekin lotutako etxegabetzeena estatuko batezbestekoaren azpitik geratu dira nabarmen aurten ere Euskadin.

29. grafikoa.- Hipoteka-betearazpenak eta horiei lotutako kaleratzeak 100.000 biztanleko Euskadin eta Espainian. 2023



Iturria: Geuk egina, EINen datuetan eta Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistikan oinarrituta.

II.

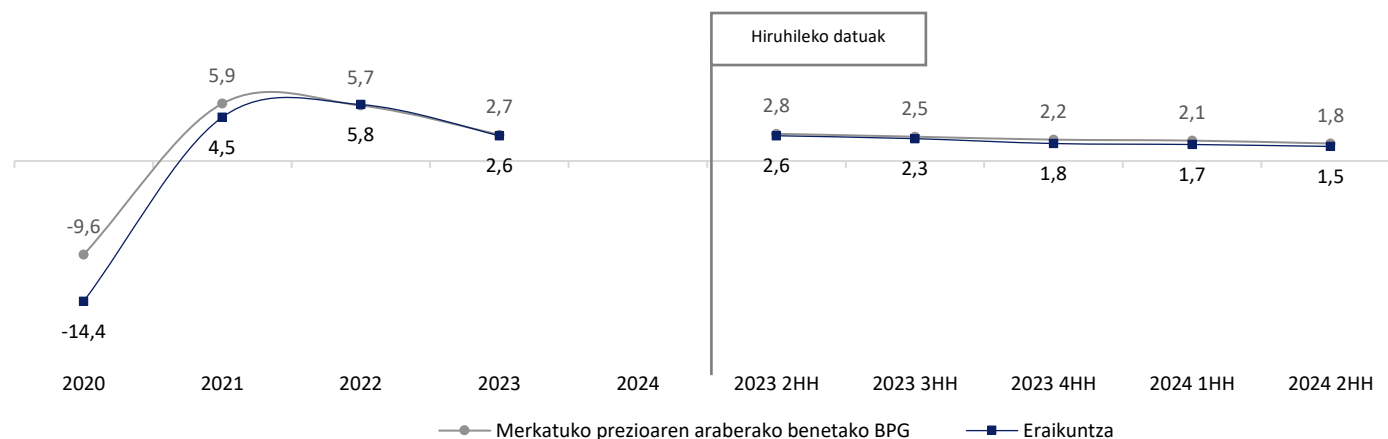
ERAIKUNTZAREN ETA BIRGAITZEAREN SEKTOREA

1.- ERAIKUNTZA SEKTOREAREN MAGNITUDE EKONOMIKOA

Eraikuntza-sektoreak sortutako balio erantsi gordina % 2,2 handitu zen 2024ko azken hiruhilekoan. Horrek esan nahi du jaitsi egin dela apur bat 2023an izandako % 2,6ko hazkunde-tasarekin alderatuta. Hazkunde-erritmo hori Euskadiko ekonomia osoaren hazkundearen oso antzekoa da.

Aurrerago aztertuko dugun moduan, eraikuntza-sektorea ez da hazkunde maila sendoago batera iristen, hein handi batean, azken urteetan eraikuntza-sektorean izan den jarduera eskasagatik. Birgaitze-jarduera handia ari da konpentsatzen eraikuntzako jarduera geroz eta txikiago hori.

30. grafikoa.- Eraikuntzaren BEGd-ren eta BPGren bilakaera 2020-2024



Iturria: Eustat. Hiruhilekoko kontuak

2.- ENPRESAREN EGITURA

Mikroenpresak dira nagusi sektorean eta enpresa handien kopurua eskasa da: 18.456 establezimenduk 10 enplegu baino gutxiago dituzte eta sektoreko enpresa-ehunduraren % 95 dira. Beste muturrean, 50 enplegutik gorako 76 enpresa daude soilik eta enpleguaren % 12 hartzen dute barne.

15. taula. Establezimenduak eta enpleguak haien dimentsioaren arabera. 2024

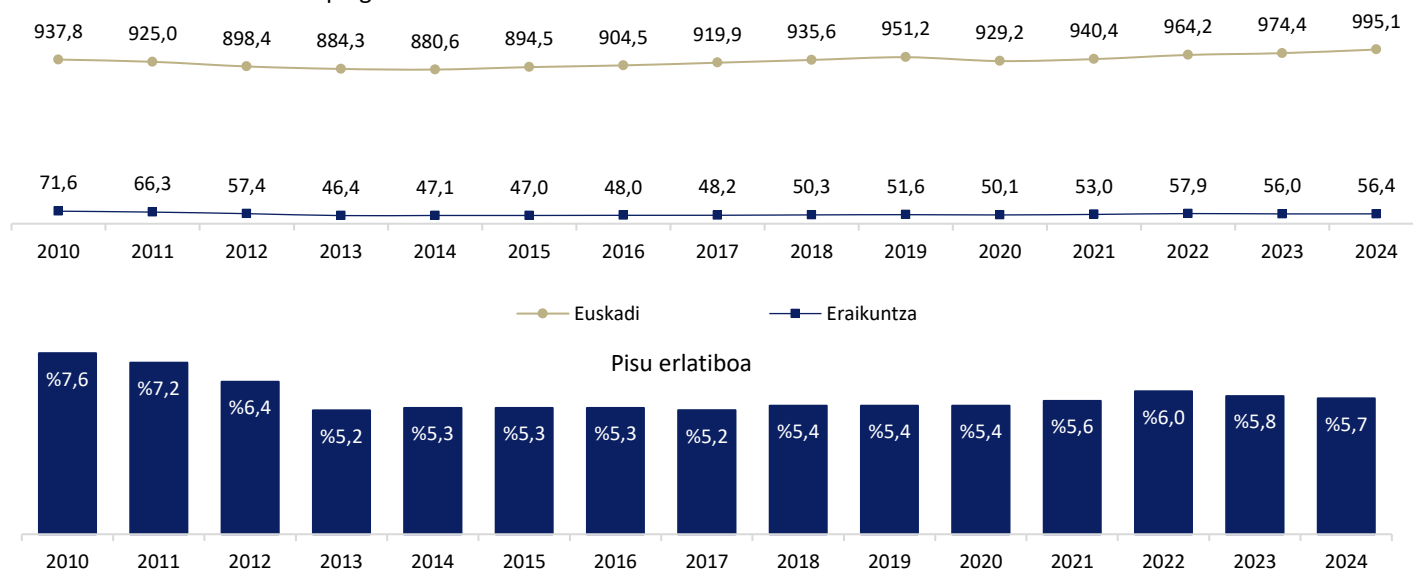
	Establezimenduen kopurua	Enplegatuak	%, establezimendu guztien gainean	%, enplegatu guztien gainean
Guztira	19.433	55.804		
=< 2	15.901	18.171	% 81,8	% 32,6
3-5	1.812	6.695	% 9,3	% 12,0
6-9	745	5.372	% 3,8	% 9,6
10-14	392	4.593	% 2,0	% 8,2
15-19	177	2.977	% 0,9	% 5,3
20-49	330	10.153	% 1,7	% 18,2
50-99	53	3.705	% 0,3	% 6,6
100-249	21	2.986	% 0,1	% 5,4
250-499	1	--	% 0,0	--
>= 500	1	--	% 0,0	--

Iturria: DIRAE Eustat

3.- ERAIKUNTZA-SEKTOREKO ENPLEGUA

Eraikuntza-sektoreak 56.400 enplegu izan ditu 2024ko azken hiruhilekoan, hau da, Euskadiko enpleguaren % 5,7. 2010etik, 15.400 enplegu garbi galdu ditu eta horrek kontrastea egiten du enpleguak aldi horretan zehar EAEko ekonomia osoan zehar izan duen hazkundearekin. Hortaz, Atzeraldi Handiak enpleguaren gainean izan duen inpaktu negatiboak eragina izaten jarraitzen du Euskadiko eraikuntza-sektorearen enpleguan.

31. grafikoa.-Euskadiko eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera*. 2010-2024



Iturria: BJA Eustat

* Enplegua ez dator bat zehazki DIRAEk emandako enplegatuen datuarekin, kalkulatzeko metodologiak desberdinak baitira.

Bizkaiko sektoreko enpleguak du lurraldeko enplegu osoaren gaineko pisurik handiena (% 6,4), baina sektoreak 10,5 mila enplegu galdu ditu 2010etik eta 2019tik enplegua berreskuratzeko ekarpena egin du, Arabaren modura. Aldiz, Gipuzkoak 5.300 enplegu galdu ditu 2010etik.

16. taula. Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera Euskadin lurralde historikoaren arabera 2010-2023 (mila enplegu eta lurraldeko enpleguaren gaineko pisu erlatiboa).

	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Euskadi	71,6	47	48	48,2	50,3	51,6	50,1	53	57,9	56,2
Araba	8,6	7,5	7	7,2	6,8	5,8	6	6,9	9	8,0
Bizkaia	41,6	24	24,7	24	25,5	28,2	28,2	29,3	31,1	32,1
Gipuzkoa	21,4	15,5	16,3	17	18	17,5	15,8	16,8	17,8	16,1
Euskadi	% 7,6	% 5,3	% 5,3	% 5,2	% 5,4	% 5,4	% 5,4	% 5,6	% 6,0	% 5,8
Araba	% 6,1	% 5,6	% 5,2	% 5,2	% 4,8	% 4,0	% 4,2	% 4,8	% 6,2	% 5,5
Bizkaia	% 8,5	% 5,2	% 5,3	% 5,1	% 5,3	% 5,8	% 5,9	% 6,1	% 6,3	% 6,4
Gipuzkoa	% 6,9	% 5,2	% 5,4	% 5,5	% 5,8	% 5,5	% 5,1	% 5,3	% 5,5	% 5,0

Iturria: BJA Eustat

Enpleguaren eskualdekako banaketak erakusten du Donostialdean (sektore osoko enpleguaren % 24,3) eta Nerbioi ibaiaren ezker aldean (% 23,1) pilatzen zirela 2023ko sektoreko lau enplegutik bat, bakoitzean. Azken kasu horretan, Bilboko enpleguaren pisua gehitu behar da (% 12,6). Hala, Bilboko metropoli-eremu osoan dago Euskadiko 3 enplegutik 1.

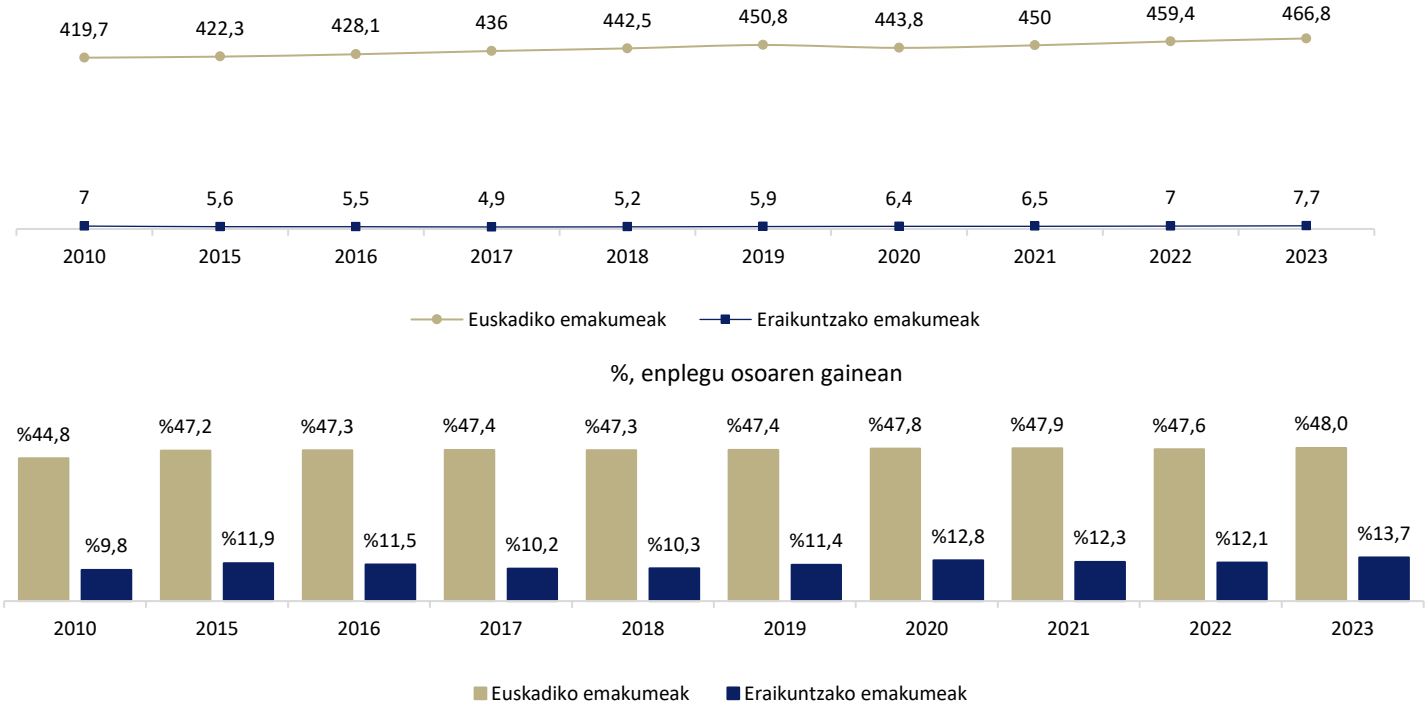
17. taula. Euskadiko eraikuntza-sektorearen pisu erlatiboa eskualdeka, 2023 (Euskadi osoko sektoreko enpleguaren gaineko pisu erlatiboa).

Gasteiz	% 11,1
Aiara	% 1,8
Eskuinaldea	% 5,6
Bilbo	% 12,6
Ezkerraldea	% 23,1
Bizkaia-Kosta	% 5,1
Durangaldea	% 5,4
Donostialdea	% 24,3
Tolosa-Goierri	% 6,9
Debagoiena	% 2,2
Debarrena	% 2,0

Iturria: Lan Merkatuaren Errolda. Eusko Jaurlaritza

2023an sektorean lan egiten zuten 7.700 emakumeak eraikuntza-sektoreko enpleguaren % 13,7 dira, Euskadiko enplegu osoan ordezkatzan duten % 48tik urrun. 2010etik izandako bilakaera nahiko positiboa izan da: 2023an, 2010ean baino 700 emakume enplegatu gehiago erregistratu dira eta enpleguaren % 9,8 izatetik 2023an % 13,7 izatera igaro dira.

32. grafikoa.- Eraikuntzaren sektorean enplegatutako emakumeen bilakaera Euskadin 2010-2023an enplegatutako emakume guztiekin alderatuta.



Iturria: Lan Merkatuaren Errolda. Eusko Jaurlaritza

Sektorearen atomizazio maila nabarmena da, bai eta autonomoen presentzia ere. Sektorean okupatuta dagoen hiru pertsonatik bat (sektoreko enplegu osoaren % 33,9) autonomia da eta laneko kontratua duten enplegatuen artean enplegu mugagabea da nagusi, nabarmen.

18. taula. Euskadiko eraikuntza-sektorearen enplegua kontratuzko harremanaren eta eskualdeen arabera, 2023 (Euskadi osoko sektorearen enpleguaren gaineko pisu erlatiboa).

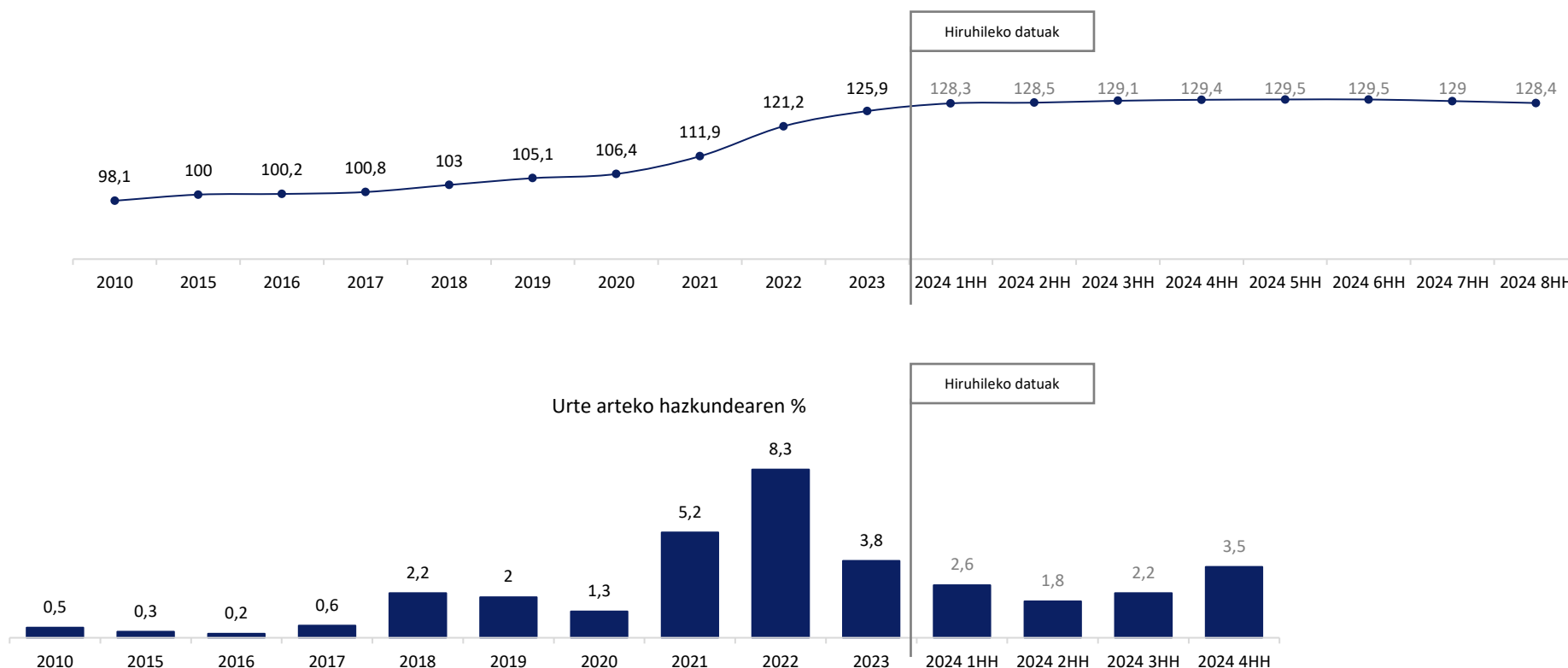
	Mugagabea	Ez mugagabea	Ez soldatapekoa
Guztira	% 58,6	% 6,5	% 33,9
Lagin erreala			
01. Gasteiz	% 58,0	% 8,7	% 33,3
02. Aiara	% 59,6	% 4,1	% 36,4
03. Eskuinaldea	% 53,8	% 4,4	% 38,8
04. Bilbo	% 63,1	% 16,6	% 17,9
05. Ezkerraldea	% 70,2	% 6,1	% 23,3
06. Bizkaia-Kosta	% 63,8	% 5,4	% 30,8
07. Durangaldea	% 56,1	% 0,0	% 40,6
08. Donostialdea	% 49,8	% 1,5	% 48,8
09. Tolosa-Goierri	% 48,8	% 11,6	% 36,4
10. Debagoiena	% 56,5	% 0,0	% 43,5
11. Debarrena	% 52,4	% 14,2	% 33,3

Iturria: Lan Merkatuaren Errolda. Eusko Jaurlaritza

4.- ERAIKUNTZA SEKTOREKO KOSTUEN BILAKAERA

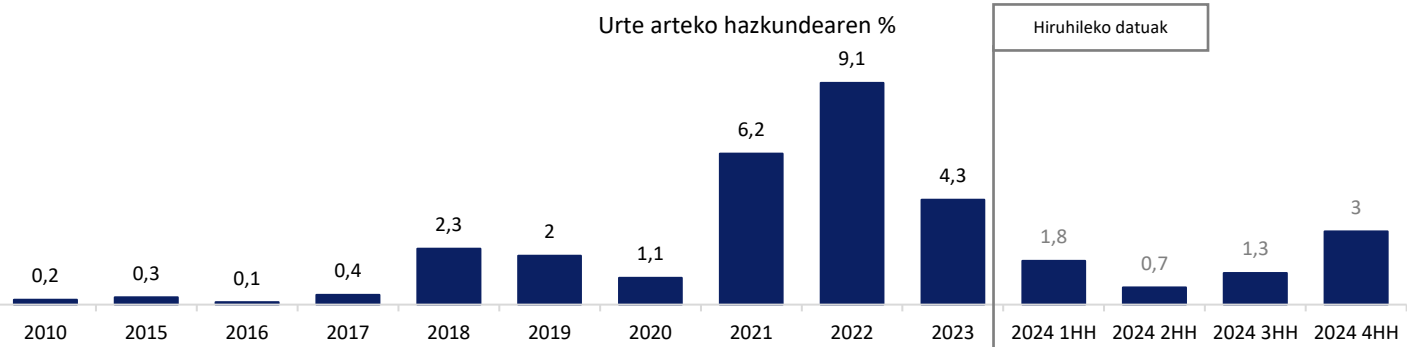
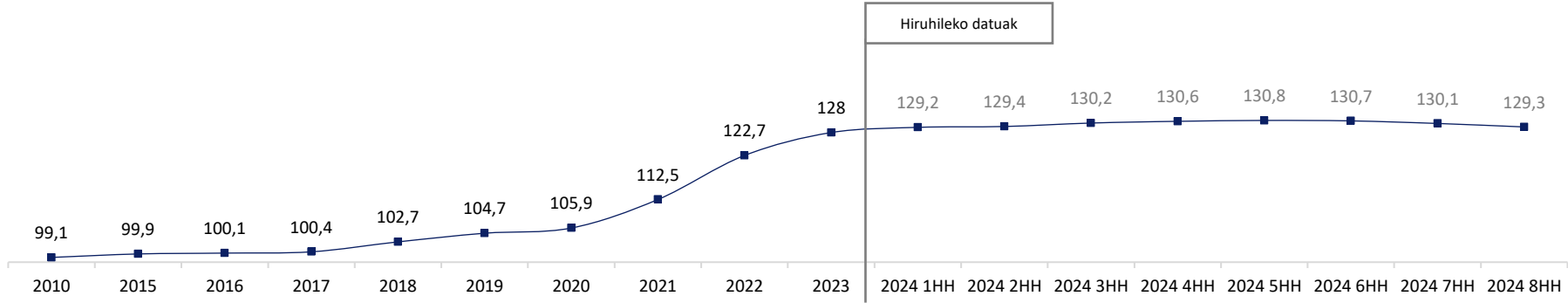
Eraikuntza-sektorean ezegonkortasunik handiena eragin duen faktoreetako bat izan da 2022an eraikuntzako kostuek izan zuten gorakada, Ukrainako gerraren krisiaren ondorioz eta lehengaien eta energiaren prezioaren gorakada azkar eta handiak eskaintzan eragindako shockaren ondorioz. 2023an, sektoreko kostuak gehiengo historikoetan mantendu ziren, baina joera hori apaldu egin zen urte amaieran eta 2024ko lehen sei hilekoan.

33. grafikoa.- Euskadiko eraikuntza-sektorearen kostuen indizearen bilakaera 2010-2024



Adierazi dugun moduan, pandemiak geroztik asko handitu da kostuen indize hori eta 2022an izandako lehengaien hazkunde handia nabarmentzen da, inpaktu handia izan baitu sektore horretako Euskadiko enpreetan. Mundu mailan, azken hamarkadetan ikusi gabeko tasetara iritsi zen inflazioa 2022an.

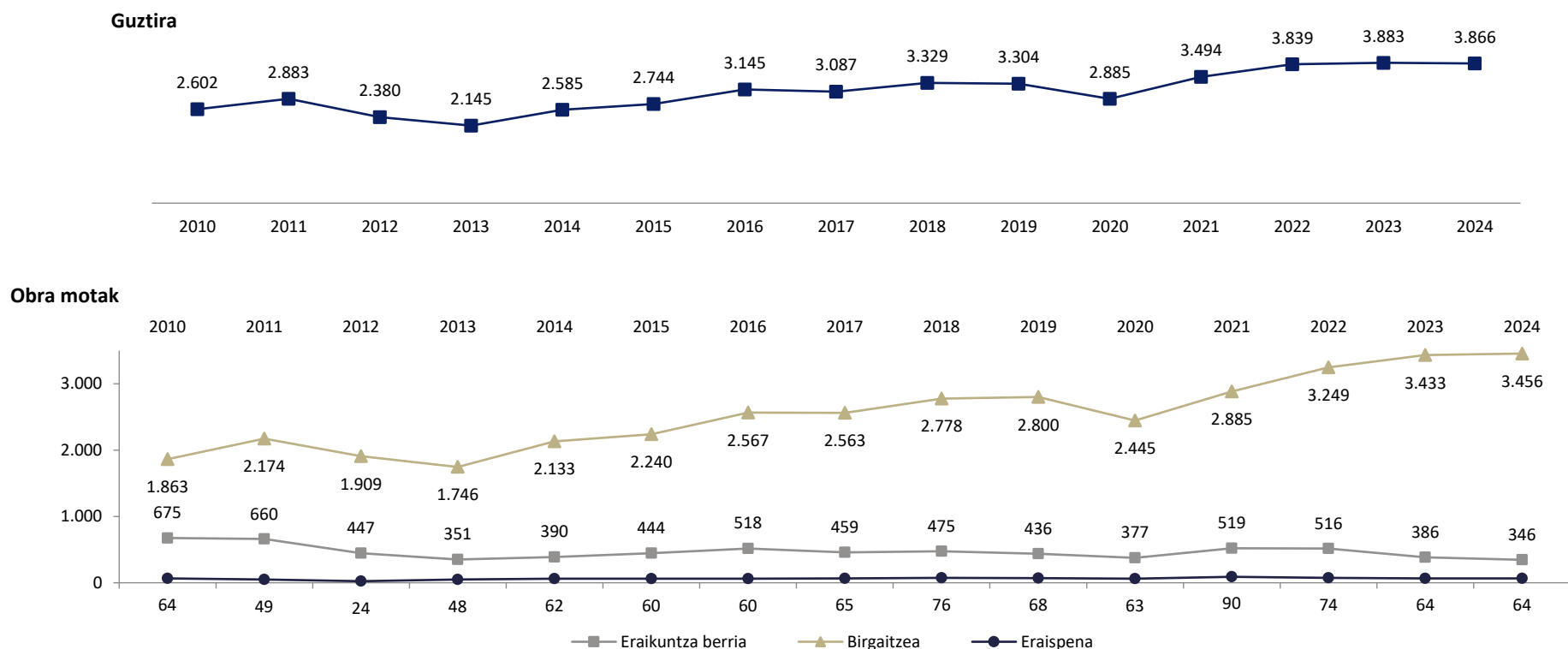
34. grafikoa.- Euskadiko eraikuntza-sektorearen kostuen indizearen bilakaera 2010-2024 (abuztua)



5.- SEKTOREAREN JARDUERA ETA BIRGAITZEAREN GEROZ ETA GARRANTZI HANDIAGOA

2008ko Atzeraldi Handiak izan zuen inpaktuaz geroztik, eraikuntza-jarduerak geroz eta pisu txikiagoa du eta birgaitze-jarduerak geroz eta garrantzi erlatibo handiagoa. 2024an, etxebizitzak birgaitzeko jarduera gehiengo historiko berri batera iritsi da, 3.456 lizentziarekin guztira. Aldiz, eraikuntza berriko lizentziak Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren Estatistikako (EEEE) serie historikoaren erregistrorik baxuenean geratu dira 2024an.

35. grafikoa.- Obra handien lizentzien bilakaera Euskadin, obra motaren arabera. 2010-2024



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxegintzari eta etxebizitzari buruzko estatistika

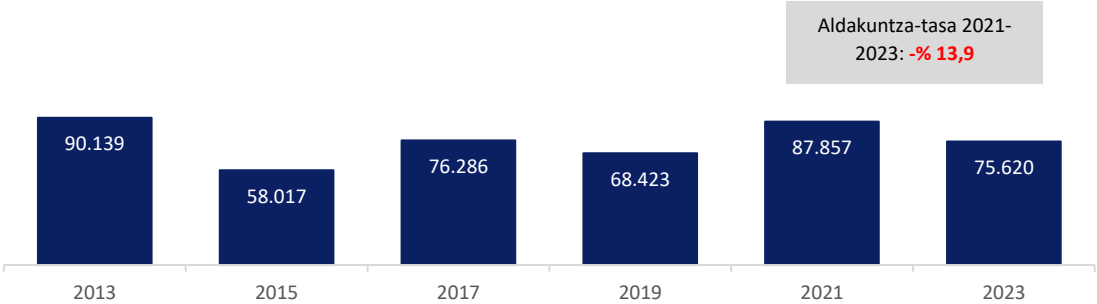
Birgaitze-jarduerak sortzen duen magnitude ekonomikoa maila historikoetara iritsi zen 2024an. Eraikuntza berriko lizentzien aurrekontua 897 milioi eurokoa izan da, eta birgaitzeko lizentziarena 805 milioi eurora iritsi da.

19. taula. Obra Handien lizentzien aurrekontu osoa Euskadin. 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ERAIKUNTZA BERRIA	573.759.287	529.979.006	737.497.962	656.553.964	763.964.079	897.463.358
-Eraitsita	37.361.196	49.182.375	68.833.992	28.271.189	42.915.458	22.515.220
-Eraitsi gabe	536.398.091	480.796.631	668.663.970	628.282.775	721.048.621	874.948.138
BIRGAITZEA	345.291.213	286.342.686	352.041.445	510.752.120	631.961.529	805.989.570
-Eraispén partzialarekin	39.370.632	37.463.616	37.614.110	91.059.597	72.978.294	107.440.985
-Eraitsi gabe	305.920.581	248.879.070	314.427.335	419.692.523	558.983.235	698.548.585

Euskadiko familien birgaitze-beharren estimazioari dagokionez, % 13 murriztu da etxebizitza birgaitzeko beharra adierazi duten familien kopurua 2021arekin alderatuta, ziurrenik, EITen eskakizunekin lotuta azken urteetan izan diren birgaitze-obren bultzada handiaren ondorioz.

36. grafikoa.- Euskadiko familiek adierazitako birgaitzeko beharrak. 2013-2023



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

2024ko irailean, Euskoregiteren erregistroan 57.229 EIT argitaratu ziren, eta horietatik 47.080 uztailaren 24ko 117/2018 Dekretuaren aplikazio eremuko eraikinei egindako txostenak ziren, 50 urte baino gehiago baitzituzten horiek. Betetze maila % 55,08koa dela esan nahi du horrek, EITak egiteko betebeharra duten eraikin guztien gainean.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Guztira
Derrigortuta dauden eraikinak	13.998	45.096	26.385	85.479
Antzinatasunagatik argitaratutako EITak	6.559	25.057	15.464	47.080
Behartutako eraikinen gainekeo betetze maila	% 46,86	% 55,56	% 58,61	% 55,08
Beste arrazoi batzuegatik argitaratutako EITak	2.280	4.129	3.740	10.149
Argitaratutako eta iraungitako EITak	205	1.375	1.081	2.661
ARGITARATUTAKO EITak, GUZTIRA	8.839	29.186	19.204	57.229

Iturria: Euskoregite

% 35,12k (emandako datuekin argitaratutako EIT guztien gainean) 1. (berehalakoa), 2. (oso presazkoa) eta 3. (presazkoa) mailako patologiak dituzte, hortaz, obrak egin beharko dituzte edo egin behar izan dituzte urtebete baino lehen. Guztira 19.226 eraikin dira eta horrek bultzada handia ekarri du edo ekarriko du sektorearentzat.

20. taula. Egindako EITen kopurua EIT guztien gainean, jarduera mailaren arabera. 2024ko irailean metatutako datuak.

	Esku-hartze maila	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Argitaratutako EIT kopurua, guztira	Aitortutako maila duten EIT guztien gainekeo %
OBRA	1. MAILA BEREHALAKOA	12	86	37	19.226	% 35,12
	2. MAILA OSO PRESAZKOA	401	2.303	1.199		
	3. MAILA PRESAZKOA	1.903	7.322	5.963		
MANTENTZE LANAK	4. MAILA EPE ERTAINA	3.120	11.383	7.073	35.515	% 64,88
	5. MAILA MANTENTZE LANAK	2.641	6.999	4.299		
BATURA PARTIALA		8.077	28.093	18.571	54.741	
Daturik ez*		762	1.093	633	2.488	
GUZTIRA		8.839	29.186	19.204	57.229	

* EIT baten esku-hartze maila gisa EIT bakoitzeko eraikuntza-elementu eta -sistema guztien esku-hartze mailarik okerreana hartu da, argitaratutako gabeziak zuzentzeko ziurtagiriekin batera.

*DATURIK GABE talde honen barruan sartzen dira idazteko garaian esku-hartzearen mailarik jasota ez dutenak.

Iturria: Euskoregite

6.- ENPRESENTZAKO DIRULAGUNTZEN ARLOKO EKIMENAK, PRESTAKUNTZA ETA ENPLEGUA SEKTOREKO ERRONKEN AURREAN

Enplegua sortzeko potentziala nabarmena da oraindik ere; izan ere, Euskadiko ekonomian pisu nahiko txikia du eta urrun dago duela hamarkada batzuk lortutako mailatik. Hala ere, hainbat mehatxu eta erronka ditu, besteak beste, hauek:

- Enpresen berrikuntza handitzeko beharra
- Sektoroko enpresek datozen urteetan izango dituzten trantsizio ekologikoarekin eta digitalarekin lotutako estandar geroz eta zorrotzagoak.
- Enpresen arteko lankidetzak handitzeko aukera, horien tamaina txikia dela eta.
- Enpresa-txandaketarako eta adina kudeatzeko politikak aplikatzea eta ezagutza transferitzea enpresetan
- Enplegu kualifikatua erakartzeko eta atxikitzeke edo sektorean emakume gehiago sartzeko geroz eta zailtasun handiagoa.

Hainbat programa eta jarduketa-lerro daude horren aurrean sektoreak datozen urteetan dituen erronkei aurre egiteko:

- BUILD klusterra: INNEk, ERAIKALEk eta Etxebizitza Saileko Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura Zuzendaritzak online prestakuntza bat jarri zuten abian eraikuntza-industriako eta eraikinen birgaitze energetikoko profesionalei zuzenduta, isurpenak murrizteko. Ekimen horrek protagonismo handia hartu du hainbat jarduketa-lerroekin, bai eraikin publikoetan, bai pribatuetan.
- Fundación Laboral de la Construcción fundazioak prestakuntza-eskaintza zabala du Eskumenen Europako Agentziarekin lotuta eta haren helburua da erakunde publiko eta pribatuei kualifikazioak hobetzen eta birziklatzen laguntzea, trantsizio ekologikoan eta digitalean aurrera egin dezaten.
- Eraikal programa etxebizitzaren eraikuntzaren azpi-sektoreko enpresei zuzenduta dago, kudeaketa-sistemak ezar ditzaten, eraikuntzaren eta arkitekturaren kalitatea susta dezaten eta jasagarritasuna eta berrikuntza bultzatzen laguntzen lau finantzaketa-lerroen bidez:
 - o I. lerroa: Berrikuntza-proiektuak edo -azterketak:
 - o II. lerroa: Informatikako tresnak, dibulgazio-kanpainak, jardunaldiak eta prestakuntza-ikastaroak garatzea.
 - o III. lerroa: Pertsona fisikoei bideratutako kudeaketa-sistemak ezartzea eta ziurtatzea
 - o IV. lerroa: Bizitegi-eraikinei bideratutako ziurtagiriak ezartzea eta egiaztatzea.
 - o V. lerroa: Bizitegi-eraikinetan eraikuntza-prozesuak industrializatzeari buruzko azterketa, proiektu eta prototipo espezifikoak

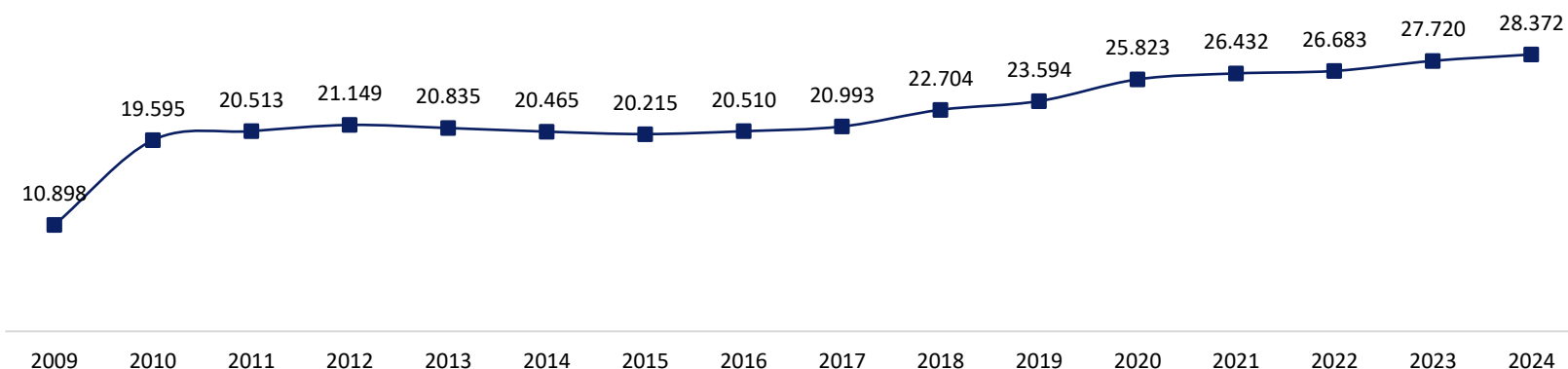
III.

ETXEBIZITZA POLITIKAREN ERANTZUNA

1.- ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA SUSTATZEA

Euskadiko alokairu babestuaren parkean 28.372 etxebizitza daude guztira 2024an. 2009az geroztik handituz joan da joera, alokairua sustatzeko apustua egin zenetik, eta babestutako etxebizitzaren parke osoaren gainean alokairuak duen kuota nabarmen handitu da azken hamarkadan. Hala, 2024an, alokairuaren erregimenaren pean hasitako etxebizitza babestuen kopurua % 41,8 ingurukoa da babestutako etxebizitza guztien parkearekin alderatuta.

37. grafikoa.- Alokairu babestuko etxebizitza-parkearen bilakaera. 2009-2024



2.- JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK MOBILIZATZEA

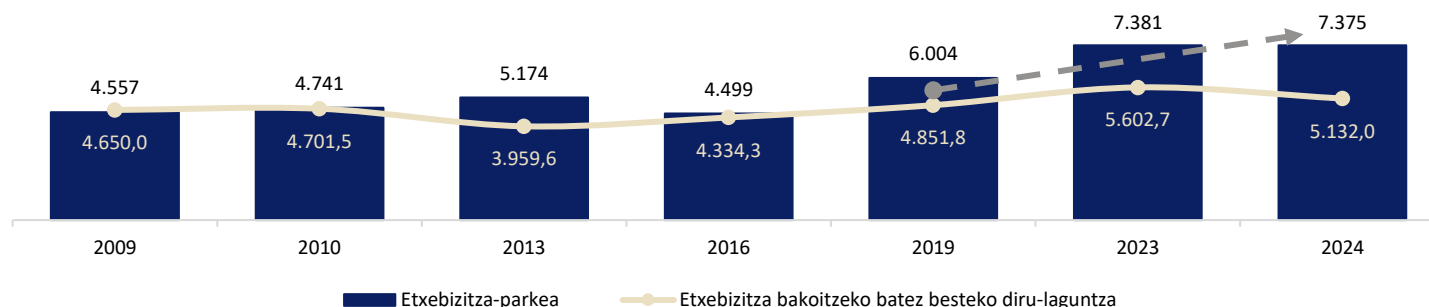
“Bizigune” Etxebizitza hutsen programa,

2003. urtean hasitako 466/2013 Dekretuak araututako programa



- **Ezaugarri aipagarrienak:** jabeek merkatuko ohiko hileko errentaren % 65 eta % 75 artean jasotzen dute gutxi gorabehera, etxebizitza antzeko baldintzetan berreskuratzeko bermearekin. Bestalde, errentariek ez dute ordaintzen urteko diru sarrera gordinen % 30 baino gehiago, babes ofizialeko etxebizitzaren arloan indarrean den araudiaren arabera zenbatuta. Etxebizitzak «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programan sartzeko, etxebizitzaren titularrek etxebizitza Alokabide, SA enpresari laga beharko diote gutxienez sei urtez.
- **2023 eta 2024ko zuzkidura:** 43 M € 2023an (21,2 M € 2009an eta 2 M € bakarrik 2003an, martxan jarri zen urtean); eta 37,8 M € 2024an:
- **Bilakaera:** Bizigune programak, 2024ko abenduan, merkatu libretik atzemandako eta babestutako prezioan alokatutako 7.375 etxebizitza ditu. 2016tik urte arteko mailaz mailako hazkunde-dinamika erakusten du (orduan atzemandako 4.499 etxebizitza zeuden) eta zifra maximoak izan ditu azken hamarkadan.
- **Alokairuaren errenta:** 2024an, babestutako prezioa 259 eurotan kokatzen da eta jabeen sarrera batez beste 589 eurotan.

38. grafikoa.-Etxebizitza-parkearen bilakaera eta Bizigune etxebizitzaren arabera batez besteko diru-laguntzak. 2009-2024²

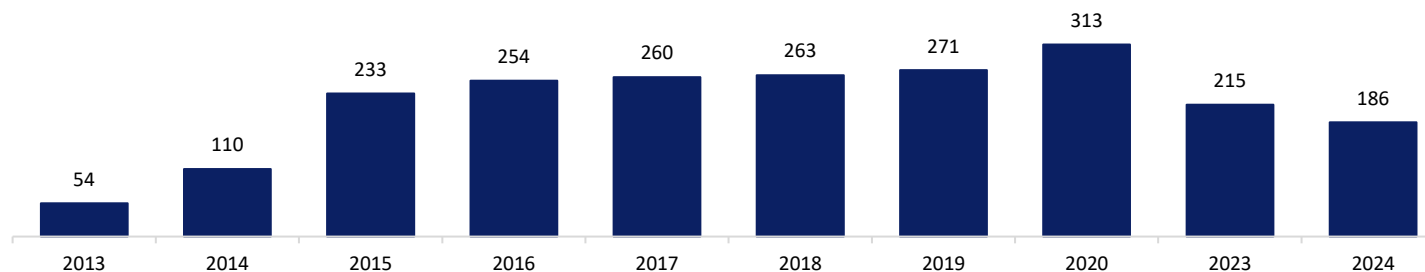


² 2020ko irailaren 30ean

Etxebizitza libreko alokairuko merkatuan bitartekari-lanak egiteko programa: ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), gaur egun 2012an hasitako 144/2019 Dekretuak araututa.

- **Ezaugarri aipagarrienak:** helburu nagusia titulartasun pribatuko etxebizitza hutsak errenta-merkatura sartzea da, betiere, errentarientzako prezio eskuragarrian. Etxebizitza hutsen jabeek programan parte hartzea sustatzeko, aseguru-poliza moduko berme-sistema bat ezarri da; aseguru horien bidez, estalita geratzen dira ez-ordaintzeak, kalteak eta laguntza juridikoa. Jabeei eskainitako bermeen truke, alokairuen gehieneko errentak finkatuko ditu Eusko Jaurlaritzak, merkatu librean baino prezio apalagoak eta lehiakorragoak bermatuz.
- **Bilakaera:** bigarren programa horren bidez merkatu libreko etxebizitzak atzemateko jardura mugatua da; 186 etxebizitza atzeman dira guztira.

39. grafikoa.-ASAP Programako etxebizitza-parkearen bilakaera. 2013-2024

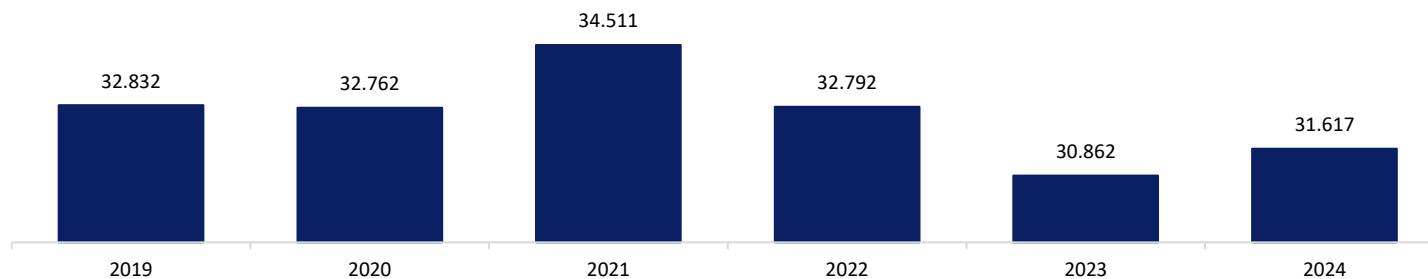


3.- PRESTAZIO ETA LAGUNTZEN SISTEMA

Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO), etxebizitzarako prestazio osagarriari buruzko 2/2010 Dekretuak araututakoa.

- **Ezaugarri aipagarrienak:** EPOa aldizkako prestazio ekonomikoa da, Diru Sarrerak Bermatzeko Errentaren (DSBE) osagarri gisa aurkeztutakoa eta ohiko etxebizitza edo ostatua, haren edozein modalitatetan, alokatzeko gastuak estaltzera zuzendutakoa: errentamendua, berrakura, beste batzuekin alokatzea, edo logelen alokairua eta ostatatzea. EPOaren gehieneko zenbatekoa hilean 300 eurokoa da. Aurki, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatzen duen Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren barruan sartuko da prestazio hori.
- **2023 eta 2024ko zuzkidura:** 87 M € (2023) eta 76 M € (2024)
- **Bilakaera:** 2023an 30.862 pertsonak kobratzen zuten eta 2024an 31.617 pertsonak. Magnitude hori murriztuz joan da 2020ko eta 2021eko COVIDaren krisiaren ondotik eta, batez ere, Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa abian jartzeko prozesuagatik.

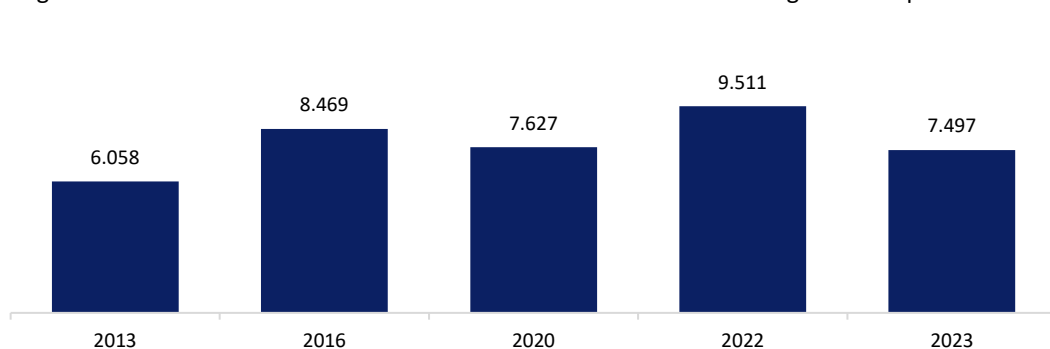
40. grafikoa.- Etxebizitzarako Prestazio Osagarriaren (EPO) hartzaile diren pertsonen bilakaera. 2019-2024



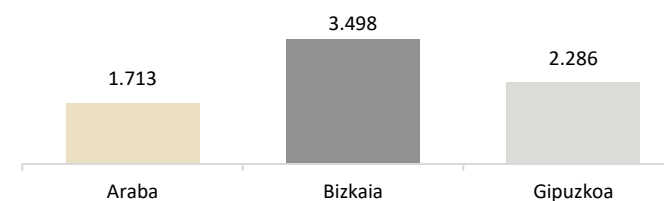
Gizarte Larrialdietarako Laguntzak (GLL) , Gizarte Larrialdiko Laguntzei buruzko 2011ko urtarrilaren 18ko 4/2011 Dekretuak (EHAA 27/2011) araututakoak.

- **Ezaugarri aipagarrienak:** gizarte-larrialdietarako laguntzak aldizkakoak ez diren prestazio ekonomikoak dira. Elkarbizitza-unitate batean sartuta dauden eta haren baliabideak gizarte-bazterkeriako egoerak ekiditeko edo arintzeko beharrezkoak diren gastu espezifikoak (ohikoei edo ezohikoei) aurre egiteko behar adinakoak ez diren pertsonen zuzendutakoak daude. Udal-eskumenekoa da. Gizarte.eus
- **2023ko zenbatekoa:** 13,52 M € ;
- **Bilakaera:** 2023an 7.497 GLL eman ziren guztira alokairua ordaintzen laguntzeko. Horrek esan nahi du nabarmen murriztu zela kopurua 2022tik, 9.511 laguntza eman behar izan baitziren orduan, baina 2013ko kopuruen gainetik zegoen argi eta garbi. Horrek erakusten du alokairu librean bizi diren eta etxebizitza-bazterkeria egoeran dauden pertsonen eta familien egoera geroz eta konplexuagoa dela, azken urteetan errenten igoera mugatu den arren.

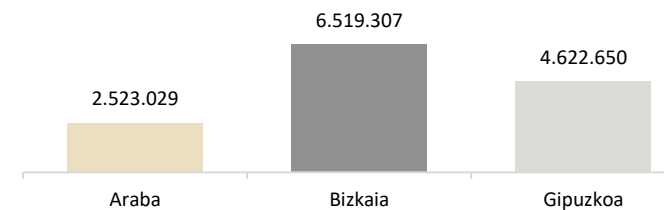
41. grafikoa.-2013 - 2023an alokairura bideratutako Gizarte Larrialdiko laguntzen kopuruak izandako bilakaera



Alokairurako GLLren hartzaileak. 2023



Alokairurako GLLren hartzaileak. 2023



Etxebizitzarako eskubide subjektiboa (EES) eta Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa (3/2015 Legea)

- **Ezaugarri aipagarrienak:** Etxebizitzaren 3/2015 Legeak Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES) aitortzea ekarri zuen berekin. Etxebizitzarako sarbidea erraztuta gauzatzen da eskubide hori ahal den neurrian eta, etxebizitzarekin asebate ezin denean, prestazio ekonomikoarekin gauzatzen da.
- **2024ko zifrak:** 2024an, 24.747 eskaera zenbatu dira guztira Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa ezarri zenetik eta 17.390 pertsonaren eskubidea aitortu da guztira. Gainera, etxebizitzarako 8.393 prestazio eskaini dira eta 2.766 etxebizitza esleitu zaizkie eskubide hori aitortu zaien pertsonei.

ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ESKUBIDE SUBJEKTIBOA (hasieratik metatutako datuak)	2024KO ABENDUAN metatua
EES eskaera kop.	24.747
EES aitortua	17.390
EPE esleitua	8.393
EPE iragankorra ⁽¹⁾	4.954
2024/04/01era arte esleitutako etxebizitzak ⁽²⁾	2.766
Bisatutako BOE >=2024/04/01 ⁽³⁾	100
Esleitutako etxebizitzak guztira	2.866

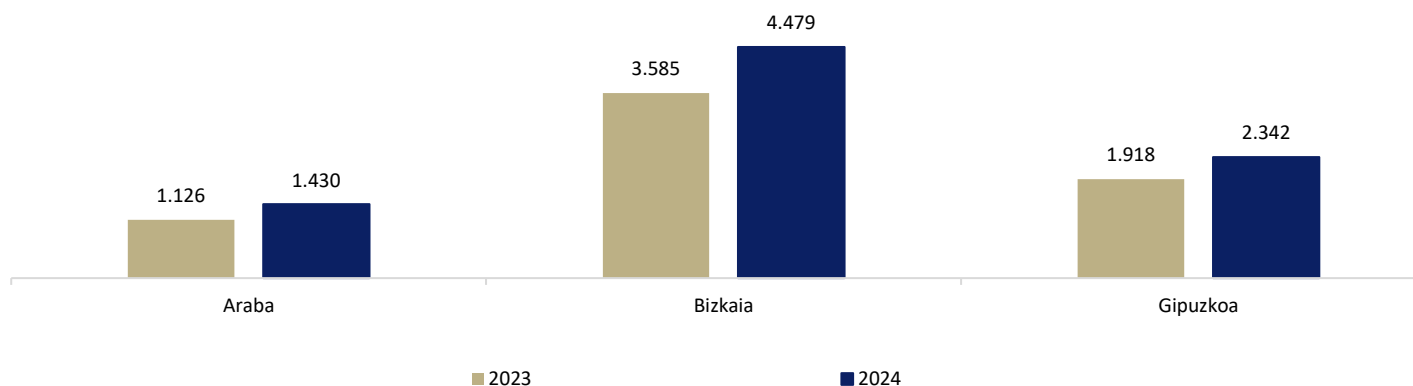
(1) Lanbidek transferitutako EPE iragankorra kobratzen duten espedienteak, EES aitortzeko eskaera tramitatzen den bitartean.
(2) EES aitortuta duten eta etxebizitza esleitu zaien espedienteak. 2024ko martxoan entregatutako azken txostenetik lortutako datua.
(3) EES espedientea BOE bisatu baten kontratuarekin edo 2024/04/01 baino geroago hasitako kontratuarekin eta EES aitortuarekin ordurako.

Gaztelagun programa



- **Ezaugarri aipagarrienak:** programa 2019an jarri zen abian eta alokairua ordaintzeko zuzeneko laguntzen bidez gazteen emantzipazioa babesteko helburua du.
- **Zuzkidura:** 2023an 18,3 € eta 2024an 25,3 €
- **Bilakaera:** 2023 eta 2024 artean, 2023an 7.786 gaztek jaso zuten eta 2024an 8.251 gaztek. Alokairua ordaintzen laguntzeko dirulaguntza zuzenek alokairuaren zenbatekoaren % 50 barne hartzen dute batez beste.

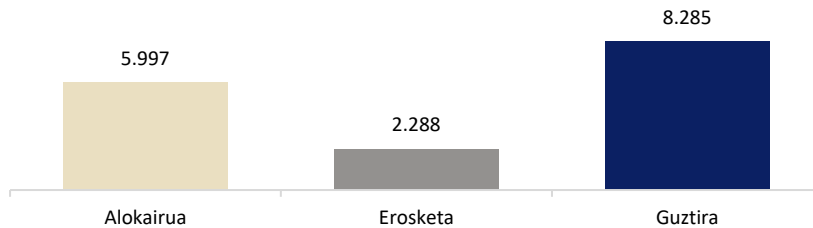
42. grafikoa.- 2023an eta 2024an Gaztelagunen aktibo zeuden eskaeren kopurua.



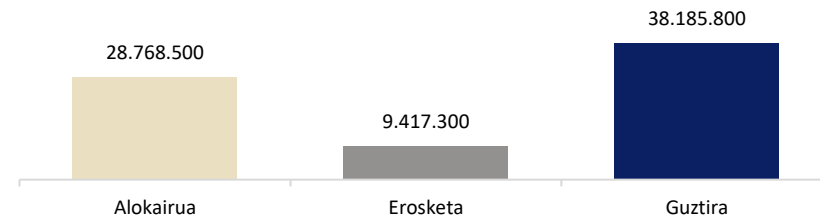
Emantzipa Programa

- **Ezaugarri aipagarrienak:** programa 2023an jarri zen abian eta alokairua eta erosketa ordaintzeko zuzeneko laguntzen bidez gazteen emantzipazioa babesteko helburua du. Emantzipazio-tasa txikiagoak dituen adin taldeari zuzenduta dago, hau da, 25-29 urte bitartekoari, eta 24 hilabeterako dirulaguntza da gehienez ere.
- **Zuzkidura:** 38 milioi € 2024an.
- **2024ko estaldura:** 25 eta 29 urte bitarteko 8.285 gazteren eskaerak jaso dira 2024an, 5.997renak alokairuaren kasuan eta 2.288renak etxebizitza erosteko dirulaguntzaren kasuan.

Aurkeztutako eskaerak



Emandako zenbatekoa



Aparteko esleipenak

Etxebizitza-bazterkerian dauden kolektiboetako etxebizitza-politikaren dimentsio horren barruan hainbat esleipen-modalitate sartzen dira, ezohiko behar-egoerek justifikatuta.

- Etxebizitza-alternatibarako eta zaurgarritasun berezirako (etxegabetzea) esleipenak
- Genero-indarkeriagatiko esleipenak eta genero-indarkeriarako esleipenak
- Etxebizitzak uztea kolektibo jakin batzuek dituzten premiazko beharrei estaldura emateko: errefuxiatuak, bizitokiko gizarte-bazterkeriako egoeran dauden pertsonak (Housing First programako onuradunak, adibidez) eta abar.

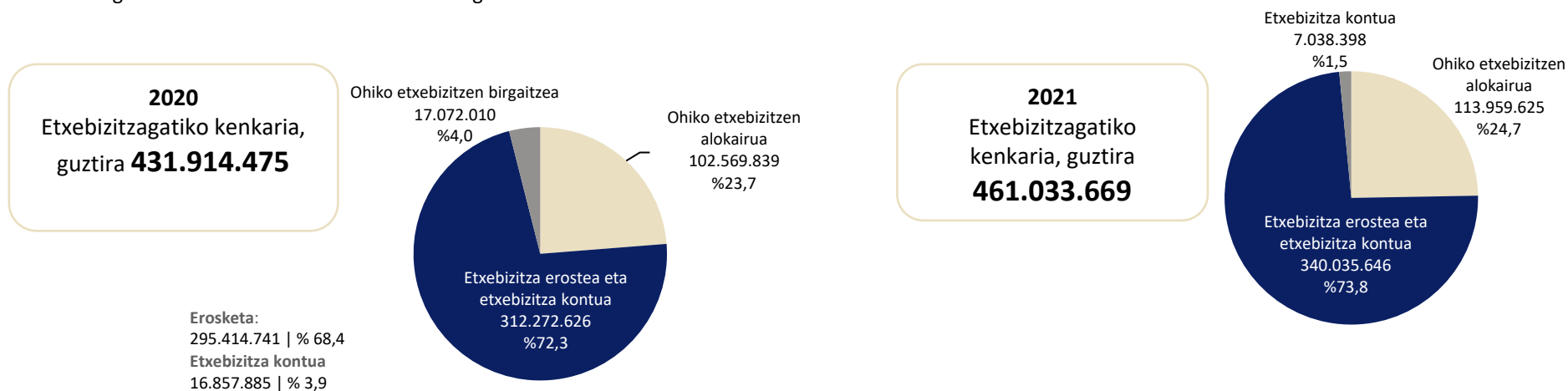
43. grafikoa.- 2023 eta 2024ko aparteko esleipenen kopuruak izandako bilakaera



4.- PFEZ-REN KENKARIAK HIPOTEKAREKIN ETXEBIZITZA EROSTEAGATIK ETA ALOKAIRUA ORDAINZEAGATIK

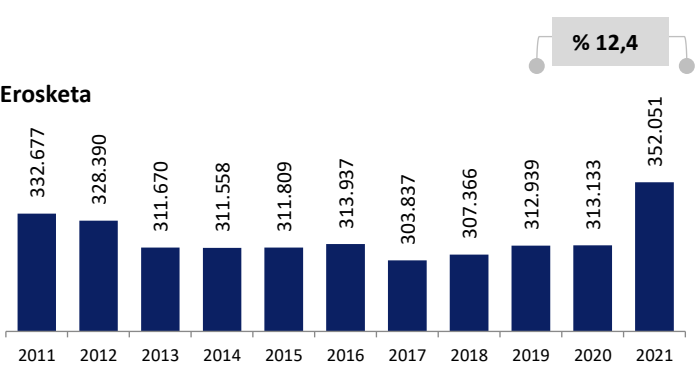
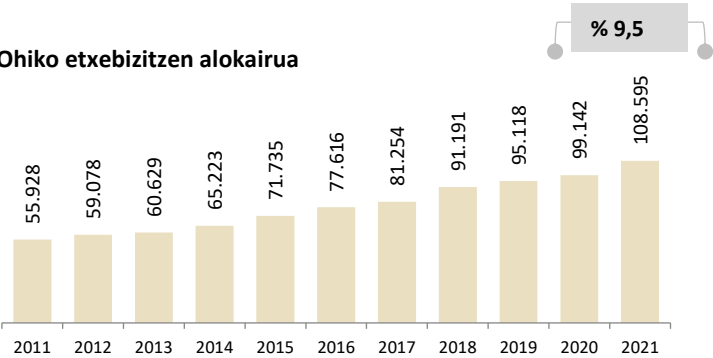
Foru Aldundiek emandako azken datuen arabera, etxebizitza erosteko hipoteka-kuotak ordaintzeagatik PFEZn izandako kenkarien gastu fiskala (Euskadiko ondasunek jasotzen ez duten zenbatekoa) 340 milioi eurokoa zen 2021ean, eta alokairua ordaintzearekin lotutako kenkarien gastu fiskala 113 milioi eurotik gorakoa.

44. grafikoa.-Etxebizitzaren arloko PFEZren gastu fiskala kenkari motaren arabera. 2020-2021



Alokairuko etxebizitzaren parkearen hazkundearekin batera, alokairua ordaintzeagatik kenkariak dituzten errenta-aitorpenen kopurua ere igo egin da azken urteetan eta 2021ean 108 mila baino gehiago izan ziren. Etxebizitza erosteko hipoteka ordaintzen duten pertsonen aitortzen duten kopurua hiru aldiz handiagoa da (352 mila).

45. grafikoa.- Etxebizitzaren eremuan PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitortzen duten kopurua 2011-2021



IV.

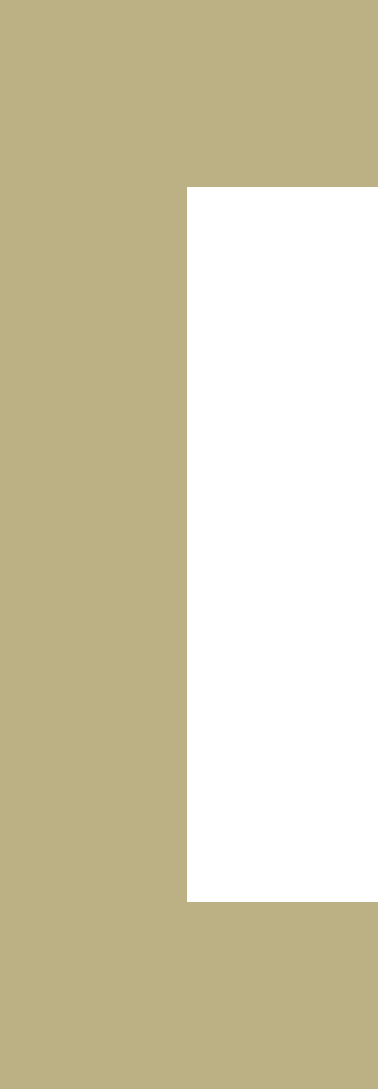
ONDORIOAK

- 2025-2027 Etxebizitzaren Gida Planaren xedea da plan hau egiteko egindako diagnostikoan aztertutako adierazle nagusiek islatzen duten etxebizitza-larrialdiari erantzuten saiatzea. Diagnostiko horren lehen aurrerakina aurkeztu da dagoeneko eta gehiengo zabalarekin onartu zuten 2024ko azken hilabeteetan Gida Plana egiteko prozesu parte-hartzaileetako lantaldeetan parte hartu zuten eragileek.
- Laburbilduz, 2025-2027 Etxebizitzaren Gida Planaren egitura eta edukia ulertzeko bereziki garrantzitsuak diren ondorio batzuk nabarmendu daitezke.
- Hori horrela, etxebizitza-eskariak azken urteetan izan duen igoera handia ulertzeko, batez ere alokairuaren kasuan, aldagai garrantzitsuetako bat EAEko lurralde guztietan hautemandako joera geografikoak dira, eta, bereziki, Euskadiko hiriburuetan eta haien metropolietan. Hala, prezio eskuragarrian dagoen alokairua lortzeko etxebizitzaren eskariaren hazkundea lotuta dago EAEk azken urteetan izan duen biztanleriaren gorakadarekin. Atzerrian jaiotako biztanleriaren pisua asko handitu da azken urteetan: 2024an % 19,2ra iritsi da pisu hori eta 2003an % 3,1ekoa zen. Euskadin, atzerrian jaiotako 298 mila pertsona zeuden 2024an. Duela 23 urte baino 250 mila gehiago. Kolektibo horren zati handi baten egoera ekonomikoa eta patrimoniala dela eta, alokairuko etxebizitza bilatzen dute hein handi batean.
- Era berean, bereziki garrantzitsua den beste faktore bat gazteen emantzipazio-arazoekin lotuta dago; izan ere, gazte horiek, kasu askotan, alokairu-merkatura jo behar izaten dute salgai dauden etxebizitzak garestiak direlako, eta lan-merkatuan behin-behinekotasuneko tasa handiak eta soldata txikiak edo neurrizkoak dituztelako, eta, nolanahi ere, ez direlako nahikoa alokairu libreko etxebizitza baten ordainketa beren gain hartu ahal izateko. Egoera hori bereziki adierazgarria da EAEko hiriburuetan eta metropoli eremuetan. Hain zuzen ere, toki horietan ere lan-merkatua dinamikoagoa da eta alokairuaren eskariarekin lotutako presioa ere handia izaten da.
- Hala ere, atzerriko biztanleriak ekarpen positiboa egin arren, biztanleriaren zahartzearen egiturazko joera hauteman da duela urte batzuetatik. Halaber, bakarrik bizi diren pertsonen geroz eta garrantzi handiagoa hartu dute, egungo Euskadiko familien heren bat baino apur bat gehiago baitira (% 36, 2023an 282.000 pertsona Euskadi osoan), hein handi batean, adineko pertsonak. Hori lotuta dago Euskadiko familien batez besteko tamainaren etengabeko murrizketarekin (familia bakoitzeko pertsonen kopurua). Horrek guztiak etxebizitzaren parkearen erabilera ez hain intentsua dakar, hau da, lurzoruaren ratio handiagoa pertsona bakoitzeko.

- Etxebizitza librea eta babestua eraikitzeke erritmoa ez da izan Euskadiko biztanleriaren behar horiei eta etxebizitza-eskariari erantzuteko bezain azkarra. 2024an 1.956 babestutako etxebizitza amaitu diren arren (erregistrorik onena 2014az geroztik), etxebizitza librean eraikuntza-kota urteko 2.000 etxebizitzaren azpitik dago, azken hamar urteotako erregistrorik txikiena.
- Dinamika horren ondorioz, eraikuntza-jarduerak pisua galdu du eraikuntza-sektorearen barruan eta birgaitze-jarduera maila historikoetara iritsi da. 2024an, Eusko Jaurlaritzaren Eraikuntza eta Etxebizitza Estatistikaren arabera, etxebizitzaren birgaitze-jarduera gehiago historikora iritsi zen 2024an, 3.456 lizentziarekin guztira. Aldiz, eraikuntza berrien lizentziek serie historiko guztiko mailarik txikiena erregistratu dute. Hala, birgaitze-jarduera sortzen duen magnitude ekonomikoa maila historikoetara iritsi da 2024an, 800 milioi euroko kota gaindituz. Eraikuntza berriko lizentzien aurrekontua 897 milioi eurokoa izan da, eta birgaitzeko lizentzia 805 milioi eurora iritsi da.
- Horrekin lotutako gogoeta-elementu bat eraikuntza-kostuaren hazkunde nabarmena da, kontrastea egiten baitu lehen etxebizitza eskuratu behar duten pertsona eta familia gehienek gaitasun ekonomikoarekin. Egoera horrek zaildu egiten du etxebizitza libre bat erosi ahal izatea merkatuko prezioetan eta/edo alokairuaren errenta ordaindu ahal izatea. Hortaz, eskaintzaren gaitasunarekin zein eskaintzaren erosteko gaitasunarekin lotutako arazo bat dago, eskaintzak merkatuan izan dezakeen prezioarengatik. Are, babestutako etxebizitzaren gutxieneko prezioa biztanleriaren segmentu handi batek ordaindu dezakeena baino handiagoa da askotan.
- Testuinguru horretan, egoera bereziki kezagarria da Euskadiko alokairu-merkatuan. Alokairuko etxebizitzaren kopurua asko igo den arren azken urteetan, alokairuko etxebizitzaren eskariak erritmo handian jarraitu du handitzen eta alokairuko etxebizitzaren eskaintza ez da nahikoa geroz eta eskari handiagoari erantzuteko. Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzako Alokairu Merkatuaren Estatistikak ematen dituen datuen arabera, alokairuko kontratuen batez besteko errentak KPIaren gainetik jarraitzen du handitzen duela urte batzuetatik, eta bereziki handia da gorakada EAEko hiriburuetan eta haien metropolietan. Eskaria ere handitu egin da aldi berean.
- Etxebideren datuak adierazgarriak dira. Etxebiden izena emanda dauden eskari guztien kopurua 100.000ko kotara iritsi da ia 2024 amaieran. Errekor historiko horrek azaltzen du zergatik igo diren hainbeste azken 3 urteetan babestutako etxebizitzaren eskaerak. Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaerak dira gehiengoak, 10 eskaeratik 8.

- Izatez, 2024an, alokairuko etxebizitza babestuaren eskaerak soilik igo ziren, % 15,3ko hazkunde handia izan baitzuten, 2023an baino 10.513 eskaera gehiagorekin, 80.000 eskaerara iritsiz ia-ia. Etxebizitza babestuak erosteko eskariak berriz, % 4,5 jaitsi ziren (2023an baino 956 eskaera gutxiago).
- Nolanahi ere, Etxebiden izena emanda dauden eskaeren hazkunde horren arrazoia beste faktore batzuk ere izan daitezke, besteak beste hauek:
 - Prestazioak jasotzeko izena emanda egoteko betebeharra.
 - Biziguneren funtzionamendua. Berdingabea da etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboarekin lotzean eta alokairu eskuragarriaren eskaintza publikoaren parte da. Biziguneri uko egoteak etxebizitza publiko bati uko egitearen ondorio berdinak ditu eskubide subjektiboaren titularrentzat.
 - Biztanleriak Etxebiderengan duen konfiantza maila, zerbitzu publiko gisa. Errenta baxuetan zein ertainetan duen inskripzio-indize altuan ikusten da hori.
- Zehazki, alokairu babestuaren eskari geroz eta handiagoaren bereizgarri nabarmenetako bat da babestutako etxebizitza eskatzeko izena emanda dauden pertsona eta familia gehienak etxebizitza libre batean bizitzen ari direla dagoeneko eta errenta ordaintzeko diru-sarreraren % 30etik gorako ahalegin ekonomikoa egin behar dutela. Diru-sarreraren maila oso baxua duten eta gehiegizko ahalegin ekonomiko hori arintzeko dirulaguntzaren bat jasotzen duten pertsonak eta familiak dira kasu askotan, eta alokairuko etxebizitza babestu baten zain daude.
- Diagnostikoaren azken atalean alokairuko etxebizitza babestuen eraikuntzan egin den ahalegina zehazten da: alokairuko etxebizitza babestuen kopuru osoak 28.000 etxebizitzaren kota gainditu du 2024an. Gogoan izan behar da etxebizitza babestuak kalifikazio iraunkorra izan duela 2003tik, eta, hortaz, egindako inbertsio publiko guztia datozen belaunaldientzako etxebizitza publikoaren ondare sendo bat sortzeko erabili dela.
- Halaber, Euskadiko etxebizitza-politikaren bereizgarrietako bat da alokairua ordaintzeko dirulaguntzen irismen handia, milaka bizikidetzak jasotzen baitituzte. Etxebizitzaren Gida Planean ere jarraipena izango dute. Arlo horretako neurririk adierazgarrienetako bat Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa izan da: 2024an, 17.390 pertsonari aitortu zaie eskubide hori eta etxebizitzarako 8.393 prestazio ekonomiko eman dira eta 2.766 etxebizitza esleitu dira.
- Azkenik, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak txosten bat argitaratu zuen 2023ko abenduan eta tentsio handiko 40 bat udalerrri identifikatu zituen, 2023ko maiatzaren 24ko etxebizitza eskubideari buruzko 12/2023 legearen arabera. Hala, hiru urteko planak artikulatu ahal izango

dira udalen eta Eusko Jaurlaritzaren artean etxebizitzaren prezioaren gorakada eteteko eta Euskadiko milaka familiak egin behar duten gehiegizko esfortzu ekonomiko geroz eta handiagoan duen inpaktua mugatzeko neurriak ezartzeko.



II. ZATIA PLANA

1.- 2025-2027 GIDA PLANA EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZAREN ESPARRU PROGRAMATIKOAN

Gaur Egun, Euskadik bi tresna nagusi ditu etxebizitza-politika publikoak garatzeko: Etxebizitzaren 3/2015 Legea eta 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala.

2015eko EAEko Legea esparru juridiko berritzailea da, eta ezin da alderatu etxebizitzaren arloko autonomia-erkidego edo Estatu mailako gainerako araudiekin; izan ere, elementu nagusia da etxebizitzarako eskubide subjektiboa eratzea, araututa dagoen edo edozein herritarrek eska dezakeen administrazio-prozedura gisa. Eskubide horren edukia babes publikoko etxebizitza baten benetako aitorpenean eta esleipenean oinarritzen da edo, halakorik ezean, etxebizitza libre bat arrazoizko prezioan eskuratzea edo edukitzea errazteko laguntza publikoan.

Bigarren tresnak, 2036ra begirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak, inplikaturako eragile instituzional eta sozial guztien artean hitzartutako jarduera esparru orokorra eskaintzen du, honako helburu nagusi honekin: Euskadiko biztanleen etxebizitza-eskubideari euskarria ematea, etxebizitza eskuragarrien eskaintza modu jarraituan handituz, ahal dela alokairuko etxebizitzaren sustapenarekin eta lehendik dagoen parkearen birgaitzearekin. Horretarako, politika estruktural gisa, energia-eraginkortasuneko eta irisgarritasuneko irizpideak txertatu dira.

2025-2027 Etxebizitza Gida Plan hau, horrenbestez, esparru horretan kokatuta dago, eta Etxebizitzaren Legeak egokitutako neurri nagusiak gauzatuko ditu, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak bosturtekotan banatuta ezarrita dituen helburuak lortzen joan ahal izateko. Helburu horiei dagokienez, honako hauek nabarmendu behar dira:

- EAEko etxebizitza nagusien % 5 alokairu eskuragarriko eskaintza publikora bideratzea 2036rako (50.000 etxebizitza).
- babes publikoko etxebizitzaren parke iraunkorra etxebizitza nagusien % 12 izatea.
- hamabost urteko epean, eraikinen % 3 urtero birgaitzea lortzea (gaur egun, kopuru hori % 1,5ekoa da). Horrek esan nahi du 350.000 etxebizitza eraberritu beharko direla epe horretan (eraikitako hirutik bat, gutxi gorabehera).

Horretarako, honako hauek egin beharko dira:

- Etxebizitzan inbertsio handiagoa, pizgarriak fiskalitatean oinarrituta.
- Etxebizitzan egindako gastu publikoa pixkanaka handitzea, gastu hori BPGaren % 1,5 ingurukoa izan arte, eta birgaitze-lanetara bideratutako inbertsio pribatua bizitegi-erakuntzaren azpisektorearen balio erantsiaren BPGaren % 60 ingurukoa izatea, Europako herrialde aurreratuenen maila berean.
- Etxebizitza-politika gainerako gizarte-politikekin (gizarte-zerbitzuak, gazteria, adinekoak, desgaitasuna, berdintasuna, enplegua, eta abar) gehiago integratzea, eta hainbat errealitateri (etxegabetasuna, familia ugariak eta gazteek etxebizitzara sarbidea izatea, adibidez) erantzun integralagoak emango dizkieten zerbitzuak eta programak abian jartzea.
- Etxebizitzaren gaia udal-agenda estrategikoan sartzea orokortzea, tokiko etxebizitza-planak egiteko laguntza-lerroa abian jarrita.
- Eraikuntza sektore erakargarria, lehiakorra eta berritzailea eratzea, sektoreko talentuaren gaikuntza eta garapena, eta haren berrikuntza-proiektuak sustatuz eta sektore horretan emakume gehiago sartzea bultzatuz.
- Energia-konsumoa murrizteko, etxebizitzaren entrega bizkortzeko eta etxebizitzaren kalitatea eta diseinua hobetzeko eraikuntza-estrategia eta -teknika industrializatuak eta modularrak sustatzeko beharra.
- Datuen inteligentzia eta ebaluazio aurreratua bultzatzea, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak betetzen duen rola indartuz eta instituzionalizatuz.
- Inplikazio eta lankidetzaren publiko-pribatu sozial handiagoa lortzea, Etxebizitzaren Foroa abian jarritz eta dinamizatuz, Itunaren bidez konprometitutako eragileen arteko partaidetzarako eta elkarlanerako gune egonkor gisa eta aldi berean herritarren partaidetza-prozesuak bultzatuz.

2.- 2025-2027 ARAUGINTZA PLANA

EAEko etxebizitza-ereduaren ezaugarri nagusia da hiru elementu nagusi dituela eta elementu horiek ez direla aldi berean gertatzen beste inongo autonomia-erkidegotan:

- Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea; prozedura administratibo gisa antolatuta dago 3/2015 Legearen 9. artikuluan, eta 147/2023 Dekretuak garatzen du. Prozedura hori loteslea da Eusko Jaurlaritzarentzat, eta onuradunei alokairu-erregimenean etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bat edo, modu subsidiarioan, prestazio ekonomikoa esleitzea eskatzeko ahalmena aitortzen die.
- Babes publikoko araubide juridikoari atxikitako etxebizitzaren kalifikazio iraunkorra duela 20 urte baino gehiagotik dago indarrean Euskadin.
- Alokairu-merkatuko bitartekaritza-programak, partikularren etxebizitzak administrazio autonomikoari lagata. Programa horien bidez, EGP honetan, 8.000 etxebizitza baino gehiago kudeatu nahi dira. Gainera, 147/2003 dekretua indarrean sartu zenetik, Bizigune programan txertatutako etxebizitzak legeak aurrez ikusitako eskubide subjektiboa bermatzera atxikitako parke gisa eratzten dira batez ere.

Oinarrizko hiru elementuak abiapuntutzat hartuta, 2025-2027 aldirako Etxebizitza Gida Plana garatu bitartean, zenbait arau-proposamen egitea aurrez ikusten da, Euskadiko egungo etxebizitza-eredua sendotzeko eta zabaltzeko.

Etxebizitzaren EAEko eredia sendotu eta zabaltzea

Etxebizitzaren EAEko eredia sendotu eta zabaltzeko, kontuan hartu behar da etxebizitzarako eskubidea bermatzeko legezko agindua ez dela modu eksklusiboan mugatzen 3/2015 Legearen 8.1 artikulua araberako etxebizitza-premia duten pertsonetara (bizitoki egonkor edo egokirik ez duten eta hori lortzeko baliabide nahikorik ez duten eta gizarte-bazterkeriako egoera jasateko arriskuan dauden pertsonak). Izan ere, 7.1 artikulua xedatutakora ere jo behar da eta horrek eskumena duten administrazio publiko guztiak behartzen ditu "Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan administrazio-egoitza duten pertsona guztiek" etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea bermatzera.

Administrazio eskudunei zuzendutako agindu hori 19. artikuluan aurrez ikusitako babes publikoko bizitegi-sistema garatzeko helburu komunean gauzatzen da:

- Administrazio publikoek, bakoitzak bere eskumen-esparruan, sustatu egingo dituzte babes publikoko etxebizitzak, halako jarduketak bultzatzeko neurri ekonomiko, fiskal, hirigintzako eta bestelakoen bidez, zeinak erregelamendu bidez zehaztuko baitira.
- Bizitegi-parke babestua planifikatu, programatu, proiektatu, sustatu edo exekutatzen lanetan, esku-hartze publikoa babes publikoko bizitegietarako sistema gisa eratzen da. Sistema hori osatzen duten etxebizitza-baliabideak hauek dira:
 - a) Babes publikoko etxebizitzak (babes sozialeko etxebizitzak eta Etxebizitza tasatuak, araubide autonomiko edo udal-araubidekoak).
 - b) Zuzkidura-bizitokiak.

Hori dela eta, etxebizitza eskuragarrien eskaintza sortzeko premia larria ezagututa, Euskadiko legeak berak eskatzen du administrazio publikoen eskura dauden baliabide erabilgarri guztiak mobilizatzea, eta Eusko Jaurlaritzak hori bultzatzeko funtsezko zeregina du.

Araudi mailako proposamen berrien printzipio orientatzaileak

Azaldutakoa oinarri hartuta, aldi honetan garatu beharreko araudia 4 printzipio orientatzailearen inguruan bideratuko da:

1. Etxebizitza azpiegitura sozial gisa ulertuta (etxebizitzarako eskubidea bermatzeko oinarria). Alokairuko etxebizitzaren eskaintza handituz, Euskal Autonomia Erkidegoko errealitatea Europako estandarretara hurbilduz. Helburua da etxebizitza-parke eskuragarria, pixkanaka eta modu iraunkorrean handituko dena, sortzea eta, horren bidez, etxebizitza-eskubideari euskarria eta bermea ematea, bereziki premia berezia duten kolektiboen (gazteak, diru-sarrera txikiagoak dituzten pertsonak eta familiak, adinekoak...) kasuan.
2. Etxebizitza, bizitza-proiektu bakoitza garatzeko oinarritzat jotzen diren eskubideen zati handi bat eskuratzeko sarbidea. Etxebizitzari buruzko Euskadiko Legearen 1.2 artikulua xedatutakoaren arabera, etxebizitza eskuratzeko modua kontzeptualizatu nahi da, eskuragarriak diren eta edukitze segurua bermatuko duten baldintzetan. Horren bidez, etxebizitza egonkorak eratu ahal izango dira, eta bertan bizi diren pertsonen duintasunez bizitzeko, beren intimitatea zaintzeko, familia- edo gizarte-harremanez normaltasunez gozatzeko eta edozein herritarrentzat oinarritzat jotako eskubideak eskuratzeko aukera izan dezaten.
3. Etxebizitza politiken integritasuna. Etxebizitzaren eskaintzan eta eskarian eragina duten eta babes publikoko etxebizitza-merkatua eta merkatu librea baldintzatzen duten faktoreetan jardutea da helburua. Horrekin lotuta, honako hauek nabarmendu behar dira:
 - etxebizitzaren prezioen (bai erosketan, bai alokairuan) konfigurazioan izandako tentsionamendua. Horretarako, tentsionatutako eremuen deklarazioari buruz indarrean dagoen araudia garatu behar da, eta neurri espezifikoaren planak onartu.
 - operadoreek beren sustapenei ekiteko dituzten zailtasunak; izan ere, babestutako etxebizitza gehien garatu behar den sektoreetan hirigintza-erlaketako prozedurak arintzeko neurriak behar dira.

- etxebizitzara sarbidea modu eskuragarrian izateko erabilgarri dagoen behar adinako errenta izatea modu negatiboan baldintzatzen duten elementuak. Horiek, gainera, erdi mailako sarrerak dituzten gero eta elkarbizitza-unitate gehiagotara hedatzen dira. Familien ahalegin ekonomikoa murrizteko eta etxe berriak sortzen laguntzeko, behar-beharrezkoa da lehen etxebizitza eskuratzeko aldi baterako laguntzak eguneratzea, onuradun gehiagorengana irits daitezen. Horrez gain, etxebizitza mantentzearekin lotutako kostuari aurre egiteko zailtasun handienak dituzten familien errealitatera egokitutako zerga-arintzeak edo desgrabazioak garatu behar dira.
- Etxebizitzaren funtzio soziala betetzea (3/2015 Legearen 4. artikulua garatzeko emandako araudiaren aplikazioa zabalduz), modu iraunkorrean eta justifikaziorik gabe hutsik dauden etxebizitzaren presentzia murrizteko, edo erabilera turistikoko etxebizitzek izandako gorakadari buelta emateko (izan ere, horrek bizitegi-erabilerarako etxebizitzaren erabilgarritasuna gutxitzen du).

Era berean, etxebizitza-politiken integraltasun-kontzeptu horrek protagonismo handiagoa emango die beste elementu batzuei, hala nola 3/15 Legearen 2. artikuluan jasotako printzipio gidariei. Printzipio horien artean, nabarmentzekoak dira honako hauek: bizitegi-eskaintza berriaren sorkuntza eta hiri-garapen jasangarriaren beharraren arteko harmonizazioa, lurzoru arrazionalaren okupazioa eta gizarte- eta hiri-mailan kohesionatuta dauden hiri eta auzoak izatea.

4. Lankidetzaren publiko-pribatu soziala. Helburua etxebizitza-legearen aurrez ikusitako interes-zerbitzuarekin eta 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialean aurrez ikusitako helburu estrategikoekin lerrokatuta dauden sustatzaile pribatu eta sozialen ekosistema garatzea da.

Aurrez ikusitako araudi-aldaketaren zerrenda

Aurrekoa oinarritzat hartuta, araudi mailako aldaketa batzuk egingo dira eta, horien artean, hauek aipa ditzakegu:

1.- Etxebizitza arloko presazko neurrien lege-proiektua, proposamen hauekin:

A) Lurzoruen hirigintza-izapidetza bizkortzea eta malgutzatzea.

- epeak arintzea eta % 50eraino murriztea nahitaezko txostenak egiteko etxebizitza-garapenekin lotutako hirigintza-izapide guztietan, bereziki aurrez ikusitako etxebizitza guztien % 50 baino gehiago babes publikoko etxebizitzak dituzten garapenetan.
- Hirigintzako Jarduketako Programa (HJP) plangintzaren beste dokumentu bat bezala integratzea. Dokumentu hori aldi berean onartuko da, espediente independente gisa izapidetza kenduta.
- Prozedura bakoitzerako, administrazio bakoitzak integratutako txosten bakarra finkatzea.
- Lurzoru urbanizagarriko etxebizitza babestuen ehunekoak malgutzatzea; udalerrri bakoitzak % 60 eta % 75 artean aukeratu ahal izan dezan. Edonola ere, % 55eko babes sozialeko etxebizitzaren erreserba mantenduko da. Horrela, hirigintza-erlaketari lotutako betebeharrak garrantzitsuak egin behar dituztelako oraindik halakoak gauzatu ez dituzten sektoreak abian jartzea erraztu nahi da.

B) Etxebizitza-parke publikoa birdentsifikatzea, etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokien eraikinetan atzeraemandako bi solairu arteko jasodura-baimenen bidez. Horren bidez, eraikuntza-eskubideak handitu gabe, estalki lauen gainean 2.000 zuzkidura-bizitoki arte eraiki ahal izango lirarteke. Udaletako osoko bilkurek onartu ahal izango dute neurri hori.

C) Lurzoruaren erreserba estrategikoa sortzea, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak eraikitzeko. Udalekin adostuta, prozedura berri bat sortu nahi da, Eusko Jaurlaritzari udal-lurzoruen lagapena arintzeko, hark alokairuko etxebizitzak susta ditzan. Horrela, Euskadin alokairuko etxebizitza-parkea modu iraunkorrean (aurrekontuari eta eragiketei dagokienez) eta plangintza hoberekin sortu ahal izango da. Horri esker, udalei aukera emango zaie beren udalerrietan bestela beren baliabideekin garatu ezingo lituzketen proiektuak ezartzeko.

D) Tentsionatutako eremuen kasuan aplikagarria den araudiari dagokionez, bi neurri nagusi:

- Tentsionatutako eremuetatik eratorritako neurriak betetzen ez dituzten jabeentzako zehapen-erregimen espezifikoak garatzea. Helburua da pertsonak babestea, alokairuaren prezioen igoerei muga jarritz, eta maizterrek lege ez dagozkien betebeharrak onartzeko jasaten dituzten presioak edo neurritz kanpoko bermeak eskatzea ekidinez.
- Erabilera Turistikoko Etxebizitzari dagokienez, etxebizitza turistikoko berrien jardura ekonomikoa debekatzea proposatzea.

2– Hirigintzako Estandarrak arautzeko dekretua.

45/2025 DEKRETUA, 2025eko otsailaren 18koa, 2025eko martxoaren 6an onartu eta argitaratu zen eta hirigintzako estandarrak arautzen ditu. Hirigintza-estandarren definizio hobetua ahalbidetzen du, termino teknikoaren interpretazioan anbiguitasunak saihestuz eta haien aplikazio praktikoa erraztuz.

Funtsezko aldaketa hauek sartzen ditu:

- Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eraikigarritasuna arautzea, garapen neurrigabeak saihesteko eta horien kalkulua errazteko legeak baimendutako mugak ezarrit.
- Berdeguneen eta eremu publikoen sistema orokorra ezartzeko irizpide zorrotzagoak. Hala, biztanleko gutxienez 5 m² espazio libreterako izango direla ziurtatu beharko da eta, azalera horretatik, % 50ek berdegune iragazkorra izan behar du. Gainera, beste erabilera publiko batzuk ezarri ahal izango dira, hala nola haur-jolasak, ekipamenduak edo baratze kolektiboak.
- Zuzkidura-bizitokien estandarra betetzea malgutzea, titulartasun publikoko zuzkidura edo ekipamendu komunitarioetara bideratutako lurzoruetan eta eraikinetan kokatzeko baimena emanez.
- Zuzkidura-estandarren moldagarritasuna, lurzoru-lagapenaren, eraikitako azaleraren edo lehendik dauden zuzkiduretan egindako hobekuntzen bidez estandarrak betetzea ahalbidetuz.

- Aparkalekuaren eta mugikortasun jasangarriaren plangintza hobetzea, plazen % 50 arte bizikletetara bideratzeko aukera emanez eta ibilgailu pribatuen eta garraio alternatiboaren arteko oreka sustatuz, erabaki horretan udal-autonomia errespetatuz.

Garatu beharreko beste arau-aldaketa batzuk, 2025-2027 EGPaan aurrez ikusitako ekintzetako batekin bat datozenak, honako hauek dira:

- Etxebizitza bat izateko eskubide subjektiboari buruzko 2023ko urriaren 10eko 147/2023 Dekretua aldatzea, eta eskubide subjektiboaren onuradun diren pertsonen kopurua handitzeko baldintzak aldatzea.
- Kreditu-erakundearen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko finantza-lankidetzari buruzko Dekretua aldatzea, alokairu-fidantzatarako abal-sistema eta etxebizitzak erosteko abalak sartzeko.
- Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen araudi mailako garapenekin amaitzea, terminologia etxebizitzaren legean aurrez ikusitakoarekin harmonizatuz eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzeko ezartzen diren gaikuntzetako batzuk garatuz.
- Bizigune programa: jabeen ordaindutako kanona hobetu nahi da, etxebizitza berrien kaptazioa eta lehendik zeudenen jarraipena handitzeko. ASAP programari dagokionez, jabeentzako aurrez ikusitako baldintzak berrikusi eta hobetuko dira.
- Alokairurako laguntza-programaren onuradun izateko eta babes publikoko etxebizitzaren eskatzaile izateko gehieneko diru-sarrerak arautzen dituzten xedapenak aldatzea, pertsonen kolektibo handiagora zabal dadin.
- Etxebizitzaren legean eta legea garatzeko araudian aldaketak egitea, Administrazioak lehentasunez eskuratzeko dituen eskubideen aplikazioa hobetzeko. Horrekin lotuta, autonomia-erkidegoko administrazioak beste administrazio publiko batzuen, Etxebiden izena emandako etxebizitza-eskatzaileen eta izaera sozialeko beste erakunde batzuen mesedetan tanteo-eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzeari uko egin diezaiokeen kasuak handitu nahi dira.
- Euskadiko Arkitektura Institutuen funtzionamenduari buruzko Dekretua (2026-2027).

3.- 2025-2027 EGP-REN ESTRATEGIA, MISIOA, IKUSPEGIA ETA BEREIZGARRIAK

Etxebizitza-eskubidea Euskadin

Etxebizitza oinarrizko eskubidea da pertsonen bizitza duina izan dezaten, eta gure bizi-proiektua bere osotasunean garatzeko funtsezkotzat jotzen diren eskubideen zati handi bat eskuratzeko sarbidea ere bada, hala nola enplegua, gizarte- eta familia-bizitzaz gozatzea eta prestazio eta zerbitzu publikoetara sarbidea izatea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzari buruzko 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak modu iraultzailean egin zuen aurrera bide horretan, etxebizitza bat legez modu egonkorrean izatea eskubide subjektibo gisa aitortuta, bizitoki egonkor edo egokirik ez duen eta hori lortzeko diru-baliabiderik ez duen pertsona ororentzat (hori dela eta, gizarte-bazterkeriako egoera jasateko arriskuan dagoen pertsona).

Hala ere, etxebizitza eskuragarria edo prestazio subsidiarioa eskuratzeko berme-eredu hori izan arren (bakarra da alderatutako esparru autonomikoan), adierazi behar da gaur egun etxebizitza eskuragarriaren eskaintza ez dela nahikoa, eskaera handia dela eta biztanleriaren geruza handietara zabaltzen dela eta alokairu-merkatuko prezioek kontrolik gabeko gorakada jasan dutela. Horrek guztiak **bizileku-larrialdiko** egoera eragin du.

Baieztapen horrek esan nahi du Euskadiko herritarren etxebizitza-premia ez dela soilik etxebizitza egonkorrik ez dutelako gizarte-bazterkeriako arriskuan dauden pertsona eta familietara mugatzen. Premia hori beren errentaren ehuneko handi bat (askotan % 30 baino askoz ere handiagoa), merkatu librean etxebizitza bat eskuratzeko arriskuan ikusten duten guztietara zabaldu behar da.

Politika publikoen balantzea

Bere eskumenen baitan Euskadik garatutako etxebizitzako politika publikoei esker, etxebizitzarako eskubidea nabarmen handitu da babestutako etxebizitza-parkearen eta hori gauzatzeko beste tresna batzuen garapenari esker.

Zehazki, babes ofizialeko 115.751 etxebizitza eraiki dira Euskadin; hau da, Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren eskumena bere gain hartu zuenetik eraikitako bizitegi-parkearen % 30 inguru.

3/2015 Legea onartu ostean, haren xedapenek ezarritakoaren arabera, ahalegin nagusia alokairuarekin lotuta egin da. Hala, 2024ko abendura arte, alokairu sozialeko 5.915 etxebizitza jarri dira martxan (hau da, Espainian aldi berean hasitakoekiko % 21).

Ahalegin horren ondorioz, babestutako alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkea sortu da, 28.000 bizitegi-unitate dituen, eta horietatik 17.000 zuzenean Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatzen ditu, Alokabide sozietate publikoaren bidez.

Babestutako etxebizitza-parkea nahikoa ez dela jakinda, 3/2015 Legeak, modu subsidiarioan, eskubide subjektibo hori modu eraginkorrean aitortu ahal izateko prestazio ekonomikoa eskaintzeko aukera aurreikusten du. Horretarako, babestutako merkatutik kanpo errentamendua errazteko laguntza eskaintzen du.

Aukera hori, gaur egun, 42.600 onuradun baino gehiagok erabiltzen dute, eta horiei etxebizitzarako sarbidea errazteko laguntza espezifiko (Gaztelagun programaren bidez) jasotzen duten 8.251 gazte gehitu behar zaizkie.

Etxebizitza eskuragarriaren eskaintza ez da nahikoa

Baina, lan handia egin den arren, ezin gara plangintza horrekin konformatu eta beharrezkoa da aitortzea eskariak etxebizitza eskuragarria sustatzeko gaitasuna nabarmen gainditu duela.

Etxebizitza-eskaintzaren eskasiak eta beste faktore batzuen ondorioz (biztanleriaren zahartzea, familien neurria txikitu izana eta migrazio-fluxuak, adibidez) eskaria gero eta handiagoa izateak modu larrian zaildu du Euskadiko gizartearen zati handi batek eta erdiko klaseek etxebizitzarako sarbidea izatea.

Familiak alokairua ordaintzeko edo hipotekari aurre egiteko egiten duten ahalegin ekonomikoa (eta oinarrizko hornikuntzak gehituta) diru-sarreraren % 40 baino gehiagokoa da gazteenen eta errenta txikiak duten familian kasuan.

Merkatuaren akats horrek ezinezko bihurtzen du Euskadin bizitzako eta lanbide mailako proiektu batzuk garatzea eta, aldi berean, horrek ondorio sozial eta ekonomiko larriak dakartza. Horrek, aldi berean, eragina du demografian, jaiotza-tasan eta kontsumo-gaitasunean, eta gure ekonomian dituen eraginek kohesio soziala, ongizatea eta hazkundera baldintza ditzakete.

Datuek erakusten dutenez, Euskadiko gizarteko zenbait sektore gero eta zaurgarriagoak dira, batez ere gazteak eta diru-sarrera txikiak dituzten pertsonak. Eskaintza eskasak eta prezioen gorakadak gazteen emantzipazioa atzeratzen du (29,8 urtekoa da batez beste) eta gazteen

zati oso handi batek bere diru-sarreraren % 40 baino gehiago bideratzen du alokairua ordaintzera.

Etxebiden izena emanda dauden eta alokairua eskatzen duten bizikidetza-unitateen batez besteko diru-sarrera 18.656 eurokoa da, eta % 39 alokairua ordaintzeko erabiltzen dute.

Profil horietarako bizitegi-baliabideen eskaintza mugatuak bazterketa-egoera sortzen du eta horrek gure komunitateen egonkortasunari eragiten dio eta gizarte-egitura eta produkzio-egitura arriskuan jartzen ditu. Aldi berean, testuinguru horrek eragina du Euskadik talentua erakartzeko duen gaitasunean, funtsezko faktorea baita ezagutzaren eta berrikuntzaren mende dauden industria sektoreak elikatzeke.

Lehiakortasun ekonomikoa murriztu egiten du bikaintasunera eta berrikuntzara bideratutako ekosistema produktiboa finkatzea zailtzen duen kostu-egitura horrek.

Hasiera batean, pertsona zaurgarrienei bakarrik eragiten zien egoera horrek, baina gaur egun erdiko klaseko familien errentan gero eta presio handiagoa sortzen du. Horren ondorioz, gero eta zailtasun gehiago dituzte etxebizitza librerara sarbidea izanda ostatu-beharrak asetzeko (alokairu-erregimenean edo jabetzan).

Horregatik, eta merkatutik sortutako larrialdiaren aurrean, premiazko erantzun berriak behar dira, eta abian diren apustu arrakastatsuak indartu eta mantendu. Horixe bera da ERRONKA.

2025-2027 EGParen kokapena etxebizitzaren plangintza estrategikoan

2022ko azaroaren 30ean, 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala sinatu zuten Euskadiko 90 erakunde eta eragile ekonomiko eta sozialek. Itun horrek etxebizitza-politikaren epe luzera begirako plangintza estrategikoa jasotzen du, Euskadiko herritarrek etxebizitza eskuragarria eskuratzeko dituzten premiei irtenbideak emanez, eta etxebizitzaren birgaitze-lanaren erritmoa biderkatzen du irisgarritasuneko eta zahartze-arazoak eta energia- eta klima-erronkak konpontzeko.

Etxebizitzari lotutako garapen jasangarrian sakontzeko (enplegua, jarduera, ekonomia jasangarria, energia-eraginkortasuna, irisgarritasun unibertsala) eta epe luzerako aliantzak eta lankidetzak lantzeko aukera gisa sortu zen Ituna, Nazio Batuen garapen jasangarriko helburuen ildotik.

Etxebizitzaren 3/2015 Legeak eskatzen duen bezala, epe luzerako plangintza hori osatu eta zehazteko, epe ertainera begirako (3 urte) plangintza estrategikoa egin da, Etxebizitzaren Gida Planak prestatu dira eta, amaitzeko, etxebizitzaren urteko programa operatiboak egin dira.

Epe luze, ertain eta laburreko ekintza-ildo estrategiko horri jarraituz, 2025-2027 Etxebizitza Gida Plan berriak datozen hiru aurrekontu-ekitaldietarako etxebizitza-politikaren plangintza estrategikoa zehazten du, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren arabera.

2025-2027 EGPa Estatu mailako testuinguruan

EGP hori **2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea, Etxebizitza Eskubidearena**, indarrean jarri zenetik garatu den lehena da. Araudi horrek lehen aldiz ezartzen du Estatu mailako esparrua etxebizitzarako eskubide konstituzionalari erantzuna emateko, eta hori egiteko funtsezko tresna da etxebizitza sozialaren parkea sortzea (lehentasunez, alokairu-erregimenean), Europako estandarretara pixkanaka hurbildu gaitzan. Euskadiren kasuan, orain lege horrek jaso dituen neurri gehienak aurretik ere abian zauden eta, ondorioz, gure lurraldean duela hainbat urtetatik abian jarritako ibilbidea sendotu du.

Eusko Jaurlaritzaren eta Espainiako Gobernuaren estrategien arteko hurbilketa horri esker, Euskadin ahaleginak koordinatu ahal izan dira bi administrazioek kudeatutako funtsekin sustapenak garatzen joateko. Hala, **Etxebizitza Ministerioaren Alokairu Eskuragarriko Etxebizitza Planak** 1.532 etxebizitza inguru (868 Bizkaian, 244 Gipuzkoan, eta 420 Araban) sustatzea aurrez ikusi du.

Alokairuko etxebizitzaren sustapenarekin batera, **Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoaren (PERTE)** ezarpenaren inguruan gertatzen ari den lankidetzat estua ere aipatu beharrekoa da. Bi administrazioek ezinbestekotzat jotzen dute sektorearen industrializazioa sustatzea, epe luzera begirako lehiakortasuna hobetzeko etorkizuneko elementu gisa. Horretarako, pixkanaka eraikinen ehuneko handiagoa bilduko duten eraikuntza-soluzio berriak garatu nahi dira. Horrela, eraikuntza-denborak eta haien ziurgabetasuna murriztu, sektorearen produktibitatea eta lehiakortasuna handitu eta kalitate eta jasangarritasun handiagoko irtenbide arkitektonikoak eskaini ahal izango lirateke, batez ere ingurumenaren arloan.

Etxebizitza soziala eta eskuragarria sortzearekin lotutako elementuez gain, 12/23 Legeak zenbait aldaketa ezartzen ditu Hiri Errentamenduen Legean (HEL), 2014tik aurrera gertatu den prezio-igoerari eusteko (izan ere, autonomia-erkidegoek ezin zioten horiei heldu, gai horretan eskumenik ez zutelako).

Hori oinarritzat hartuta, **"Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremuak"** diseinatu dira. Horietan, 3 urteko epean, etxebizitzekin lotuta indarrean dauden alokairuak modu mugatuan baino ezin dira igo, baita maizter desberdinekin errentamendu-kontratu berriak sinatu arren ere. Edukitzaile handien edo azken 5 urteotan alokatu ez diren etxebizitzaren kasuan, finkatutako prezioak lurralde bakoitzari dagokion alokairu-prezioen erreferentzia-indizeak ezarritako mugak errespetatu beharko ditu.

Errentatzaileei ezarritako betebeharrak horiekin bat etorritik, udalerri bat tentsio eremu izendatu ahal izateko, toki-administrazioak etxebizitza eskuragarrien eskaintza handitzea helburu duten neurri espezifikoaren plana proposatu behar du.

Zeregin horretan, Eusko Jaurlaritza ez da mugatu tentsio eremuak deklaratzeko prozedura definitzera; udal bakoitzarekiko konpromisoa hartzen ari da, aurrez ikusitako alokairu-sustapenen garapenean laguntzeko, bai alokairua bultzateko agindua aplikatuz dirulaguntzak emanez, bai doan lagatzen zaizkion lursailen gainean zuzenean neurriak hartuz.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremuei lotutako tresna horri eduki gehiago ematea aurreikusten du, etxebizitzaren prezioen kontrolik gabeko igoera lehengoratzeko xede duten hainbat neurri konbinaturekin esku hartzeko. Hori dela eta, tentsio eremuetan neurri zehatzak garatzea proposatuko da, erabilera turistikoko etxebizitzaren presentzia mugatzeko, etxebizitzak Bizigune edo ASAPI lagatzen dizkieten jabeentzako zerga-abantailak hobetzeko, alokairurako laguntzak jasotzen dituzten kolektiboak ugaritzeko eta abarretarako.

2025-2027 EGPa Europa mailako testuinguruan

Euskadi ez da kasu isolatua etxebizitzarekin lotutako arazoei dagokienez.

Hala, Europa osoan premia larria dago kalitatezko etxebizitza sozialak eta eskuragarriak, eta ondo garatutako segurtasun-sarea eskaintzeko higiezin merkatuak sarbiderik ez duten pertsonentzat.

2024ko uztailean argitaratutako 2025-2029 agintaldirako Europako Batzordearen orientabide politikoetan etxebizitzaren gaia sartu izanak, eta lehen aldiz Etxebizitzako komisario bat izendatu izanak (Europar Batzordearen bizi diren pertsonen premiazko beharrei aurre egiteko urrats erabakigarri gisa etxebizitza eskuragarriaren Europako plana prestatzeko arduratuko da, aldi berean subsidiariorik printzipioa errespetatuz) **AUKERA BERRIA** ekarriko du berekin.

Europar Batzordea (baita munduan ere, Nazioarteko Diru Funtsekin arabera) etxebizitzari lotutako gizarte-larrialdia dago eta, beraz, beharrezkoa dirudi etxebizitza eskuragarrietan egindako inbertsio publiko guztiak aurrekontu- eta finantza-balantzetik kanpo jorratzea, funtsezkoak baitira etorkizuneko eta epe luzera begirako gizartearen ongizaterako; hori dela eta, salbuetsita daude aurrekontu-murrizketetatik, oro har, eta Egonkortasun eta Hazkunde Itunak ezartzen dituen aurrekontu-mugetatik, bereziki. Azken finean, etxebizitza arloko gobernantza ekonomiko berria behar da.

Etxebizitza-parkearen ingurumen-inpaktu esanguratsuak (izan ere, bizitegi-eraikinak karbono-aztarnaren proportzio garrantzitsua osatzen

dute Europan) eraikinen energia-eraginkortasunari buruzko Zuzentaraua ezartzera behartzen gaitu. Zuzentarau horren helburua da energiaren ikuspegitik berrikuntza eraginkorrak bizkortzea eta eraikinetan energia berriztagarrien erabilera sustatzea eta, gainera, pobrezia energetikoa jasaten duten pertsonak nahiz sozialki zaurgarriak diren taldeak babesteko neurriak hartzeko betebeharra hartzen du bere gain.

Etxebizitza eskuragarrien Europako planak etxebizitza sozialen, publikoen, kooperatiben, irabazi-asmorik gabekoen eta onura mugatuak dituztenen hornitzaileen rol erabakigarria aitortzea komeni da, baita lankidetzat publiko-pribatuari beste bultzada bat ematea ere. Askotan izaten da gai hori hizpide, baina gutxitan lortzen da benetan.

Kalitatezko etxebizitza eskuragarriak hornitzeak Europako hurrengo urte anitzeko finantza-esparruaren helburu esplizitua izan behar du.

Bereziki, hainbat finantzaketa-iturri hobeto konbinatzea eta txandakako funtsak eta finantza-tresnak sortzea sustatu nahi da, etxebizitza eskuragarriak hornitzeko funts publikoak inbertitzen jarraituko dela bermatzeko. Horrekin batera, Europako finantzaketa gehigarria behar da.

Beharrezkoa da etxebizitza sozialetan eta eskuragarrietan inbertsio publikoa handitzea gobernu maila guztietan, egungo erronkei aurre egiteko; etxebizitzan epe luzerako inbertsioak bermatuko dituzten finantza-tresnak sortzea; etxebizitzaren sektorean inbertsio gehigarriak bermatzeko finantza-tresna egokituak eta dirulaguntzekin konbinatuta daudenak gauzatzea.

Horrez gain, beharrezkoa da nabarmentzea energia-kontsumoa murrizteko eraikuntza-teknika industrializatuak eta modularrak sustatu behar direla, etxebizitzaren entrega bizkortu behar dela eta kalitate handiko diseinua eta etxebizitzaren kalitatea hobetu behar direla.

2025-2027 EGPlan sartutako neurri berriak

2025eko, 2026ko eta 2027ko etxebizitza-programaren helburuek, ekintzek eta adierazleek eta horri lotutako aurrekontuak diseinatutako estrategiak modu operatiboan garatuko dituzte, eta berrikuntza garrantzitsu gisa legealdi honetarako gobernu-programa sartuko dute.

2025-2027 Etxebizitza Gida Planaren abiapuntua Euskadiko eta EBko egungo bizileku-larrialdiko egungo egoera da eta Europako testuinguru berrian sortu diren balio handieneko aukerak garatzea du helburu. Hala, misio hauek jasotzen ditu horrek: gaur egungo gizarte-larrialdiko egoerari buelta ematea etxebizitzaren arloan, etxebizitza eskuragarri, duin eta egokia eskuratzeko eta bertan egoteko baldintzak hobetuz, bai kolektibo eta biztanle zaurgarrienei zuzenduta, bai erdiko klaseei zuzenduta; bereziki, etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegina egin

behar duten pertsona eta familiei zuzenduta, eta, zeharka, emakumeei (etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzeko duten egoera ekonomikoa okerragoa dela kontuan hartuta). Zehazki, EAEko gazteen emantzipazio maila hobetzea da helburua, emantzipazio-tasak EBko batez besteko mailara hurbiltzeko.

Horregatik, 2025-2027 EGPa etxebizitza eskuragarrien produkzioa handitzeko neurri guztiak aktibatzen ditu, apriorismoak baztertuz eta eragile publiko eta pribatuen arteko aliantzak bilatuz, Euskadin administrazio-egoitza duten pertsona guztien etxebizitza-eskubidea bermatzeko helburu komuna lortzen laguntzeko, 3/2015 Legearen 7. artikulua xedatutakoa betez.

EGPa hurrengo ekitaldietan aktibatuko da bere osotasunean eta Euskadiko herritarrek etxebizitza-eskaintza handiagora sarbidea izateko baldintzak hobetu ahal izateko ezinbestekoa izango da. Hala, Gida Planean jasotako elementuetako batzuk izango dira hauek:

- Etxebizitza eskuratzeko kostuari aurre egiteko laguntzak eta abalak, pertsona eta kolektibo gehiagori estaldura emanez, onuradunen tarte handituz, bai haien ezaugarri partikularrei dagokienez, bai diru-sarrera maileri dagokienez.
- Alokairuko babes publikoko etxebizitzaren nahasketa soziala hobetzea, 21.000 eta 39.000 euro bitarteko errentetarako etxebizitza eskuragarrien kupoa garatuz.
- Babes publikoko etxebizitzaren erreserba handienak dituzten lurzoru urbanizagarriko hiri-sektoreen garapena bizkortzeko egokiak diren arau-erreformak, egungo legerian aurrez ikusitako lurralde- eta hirigintza-koehesioaren printzipioak bermatuz.
- Lurzoru-erreserba estrategikoa sortzea, administrazioen baliabideekin hornitua, eragile publiko eta pribatuekin lankidetzan alokairuko etxebizitzak modu arinagoan sustatzeko aukera emateko.
- Etxebizitzaren Estatuko Legea aplikatuz, Bizitegi Merkatuko Tentsio Eremuak ezartzea, udalekin lankidetzan etxebizitza eskuragarri gehiago sustatzeko eta, aldi berean, ohiko etxebizitzaren alokairu-prezioak geldiarazteko.
- Etxebizitzaren funtzio soziala kontrolatzeko neurriak areagotuko dira, hala nola jenderik gabeko etxebizitzaren kanona, eta erabilera turistikorako etxebizitzek izandako hazkundera mugatuko da.
- Foru Aldundiekin elkarlanean, PFEZn neurri fiskalen pakete bat diseinatzea, errentatzaileei zein errentariei laguntzeko eta ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuen gehikuntza sustatzeko, bai merkatu librean, bai etxebizitzak bitartekaritza-programa publikoei lagata (Bizigune, ASAP, tokiko programak...).
- Eraikuntza industrializatua sustatzeko estrategia integrala, babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren kalitatea, eskuragarritasuna eta eraikuntza-prozesuak hobetzeko.

Horrez gain, eta eraikinen eta etxebizitzaren parkea hobetzea dagokionez, aurreko urteetan egindako ahalegin handiarekin aurrera jarraitzea, birgaitze-prozesuen erritmoa mantenduz (Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburuaren arabera) eta irisgarritasun unibertsala eta eraginkortasun energetikoa, eraikin zero kutsatzaileen parkea epe luzera begira deskarbonizatuz, energia berriztagarrien erabilera garatuz, energia-txirotasunari aurre eginez eta eraikin, etxebizitza auzo eta lehentasunezko jarduketaren eremuen berritze integrala gehiago bultzatuz.

MISIOA

Gaur egungo gizarte-larrialdiko egoerari buelta ematea etxebizitzaren arloan, etxebizitza eskuragarri, duin eta egokia eskuratzeko eta bertan egoteko baldintzak hobetuz, bai kolektibo eta biztanle zaurgarrienei zuzenduta, bai erdiko klaseei zuzenduta; bereziki, etxebizitza ordaintzeko gehiegizko ahalegina egin behar duten pertsona eta familiei zuzenduta, eta, zeharka, emakumeei eta gazteei (etxebizitza bat arrazoizko prezioan eskuratzeko duten egoera ekonomikoa okerragoa dela kontuan hartuta). Zehazki, EAEko gazteen emantzipazio maila hobetzea da helburua, emantzipazio-tasak EBko batez besteko mailara hurbiltzeko.

Eraikinen eta etxebizitzaren parkea hobetzeari dagokionez, aurreko urteetan egindako ahalegin handiarekin aurrera jarraitzea, birgaitze-prozesuen erritmoa mantenduz (Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburuarekin bat etorriz) eta irisgarritasun unibertsala eta eraginkortasun energetikoa gehiago bultzatuz.

IKUSPEGIA

2027rako Euskadiko alokairu eskuragarriaren parkea nabarmen haz dadin lortzea eta herrialdeko azpiegitura sozialtzat hartzea, 2024-2028 agintaldirako aurreikusten diren 7.000 alokairuko etxebizitza berrietatik 5.250 sustatzearen bidez, askotariko erakundeen arteko elkarlanaren bidez eta eraikuntza-sektorearekiko eta hirugarren sektorearekiko kolaborazioa bultzatzearen bidez.

Halaber, hiru urte hauetan 62.000 etxebizitza eta 10.000 eraikin birgaitzea da helburua. Horietatik 3.500 eraikin eta 20.000 etxebizitzaren kasuan, horien eraginkortasun energetikoa hobetuko litzateke, EITen aplikazioa bultzatuko litzateke eta nabarmen hobetuko lirateke Euskadiko eraikinen eta etxebizitzaren egungo parkearen eskuragarritasuna eta eraginkortasun energetikoa. 2025ean eta 2026an, birgaitze-politikaren inpaktuak EAEko bizitegi-eraikinen % 2,5koa izan behar du urtean; bada, 2027an, ehuneko horrek % 3koa izan behar du.

2025 – 2027 ALDIRAKO ETXEBIZITZAREN GIDA PLANAREN EZAUGARRIAK

- 1** Bizilekuaren larrialdi-egoerari erantzutea, Estatuko legediak eta EAEko araudi propioak (Estatuan aitzindaria) baimentzen dituzten tresnak eta baliabideak aplikatuz eta garatuz. Zehazki, gobernanzarako eta erakundeen arteko elkarlanerako modu berri bat bultzatu nahi da. Modu horretan, Euskadiko Etxebizitza Foroak rol estrategikoa izatea da helburua, tentsio-eremu gisa aitortutako udalerrien egoera konplexuari heltzeko, neurri sorta bat aplikatuz. Neurri horiek zaurgarritasun handiko egoerak saihestea izan behar dute helburu, eta, aldi berean, etxebizitzaren prezio eskuragarria bultzatu behar dute, baita etxebizitza hutsen mobilizazioa ere, alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko. Ahal bada, alokairu horien prezioa eskuragarria izatea bultzatu behar da, Biziguneren gisako programen bidez.
- 2** Alokairu babestuko etxebizitzaren parkea handitzeko egin beharreko ahaleginarekin jarraitzea, 2036an Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialean agertzen den helburua lortzeko: urte horretarako parkea bikoiztea lortzea, eta, hala, Etxebiden izena emanda duten pertsona gehienek beharri erantzutea. Horretarako, ekimen publikoa eta pribatua eta soziala konbinatzearen alde egiten du sustapen-ereduak, eta etxebizitza eskuratzeko beste formula alternatibo batzuk txertatzearen alde ere bai, hala nola cohousinga edo etxebizitza partekatua.
- 3** Prestazio-sistema zabalaren jarraipen integrala egitea, etxebizitza-merkatuaren egungo egoerara hobeto egokitzen saiatzeko. Eta Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoaren kudeaketa integrala bere gain hartzea, Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboaren onarpen-esparruan. Hala, gainerako prestazioekin batera, alokairua ordaindu ahal izateko laguntza sendoa bat izango dute hamar milaka pertsona eta familiak.
- 4** Gazteen emantzipazio-prozesuak erabakitasunez babestea, Gaztelagunen irismena handituta, gazteei zuzendutako etxebizitza babestuaren esleipen-kuotak handituta, etxebizitza erosten laguntzeko abal-sistema bat martxan jarrita eta Gazteria Zuzendaritzaren Emantzipa programarekin koordinatuta.
- 5** Aurreko gida-planaren esparruan lortutako Euskadiko etxebizitzaren eta eraikinen parkea birgaitzeko jarduketaren erritmo altuarekin jarraitzea, 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak markatzen duen norabidean, birgaitze integralaren, irisgarritasuna hobetzearen eta eraginkortasun energetikoaren alde egiten duten jarduketak bultzatuz, Birgaitze-lanetako Hirigintza Sozietateekin elkarlanean. Hain zuzen ere, sozietate horiek EAEko udalen eta programen kudeaketarako erakunde laguntzaile gisa eskaintzen duten rola sendotuko dute.
- 6** 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planeko jarduketa guztietan genero-ikuspegia txertatzeko konpromisoa mantentzea. Helburu hori zeharkakoa da, eta estrategia guztiei eragiten die. Estrategia horien artean, honakoa nabarmentzen da: emakumeen etxebizitza-beharren jarraipen- eta analisi-prozesuei arreta berezia jartzea. Izan ere, batez beste, emakumeek egoera ekonomiko

eta lan-egoera okerragoa izaten dute, eta, ondorioz, are muga gehiago dituzte etxebizitza eskuratzeko. EAEko emakume gazteen emantzipazio maila baxuagoa da.

Planaren elaborazioan zehar egin den parte-hartze prozesua aipatu behar dugu, planaren nortasun-ikur gisa.

Herritarren behar eta proposamenak jasotzeko eta adituen adostasuna lortzeko helburuarekin, 2025-2027 Etxebizitza Gida Planak partaidetza prozesu bat izan du bere lanketarako. Prozesu horrek, herritarren (Etxebiden izena eman dutenen eskatzaileen bereizmenarekin) eta etxebizitzarekin erlazionatuta dauden enpresa, erakunde eta gizarte eragileen parte hartze zuzena izan du.

“2025-2027 Etxebizitza Gida Planaren lantze prozesua: GIZARTE ETA HERRITARREN PARTE HARTZE PROZESUAREN MEMORIA” erantsita doan txostenean, prozesu honen xehetasunak eta jasotako iritzi eta ekarpenak biltzen dira, baita horiek planarekiko izan duten inpaktua.

4.- PLANAREN EDUKIA

Euskadin 2015eko Etxebizitza Legea eta 2022-2036 aldiko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala ditugu. Horiek jarduketa-esparru orokor bat eskaintzen dute, inplikaturako eragile instituzional eta sozial guztien artean adostua; herritarrek etxebizitza duin bat izateko duten eskubide subjektiboa onartzen dute; eta helburuen artean jasotzen dituzte alokairu eskuragarriaren eskaintza publikoa handitzea eta Euskadiko eraikinak eta etxebizitzak irisgarritasun- eta eraginkortasun energetikoaren irizpideekin goitik behera birgaitzea.

Horretan oinarrituta, 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana 4 ardatz handiren inguruan egituratzea proposatzen da. Ardatz horiek hainbat estrategia izango dituzte, estrategiek neurriak izango dituzte, eta neurriek ildo estrategikoak eta ekintzak.

1.- ARDATZAK

1.1.- Estrategiak

1.1.1.- Ildo estrategikoak (IE)

1.1.1.1.- Ekintzak (E)

Era berean, zeharka EGPren helburu eta xede nagusiak lortzeko aukera ematen duten proiektu traktoreak identifikatzea ere planteatzen da. Ikuspegi mota hori EGPren eskema tradizionalaren osagarria da, eta plan baten parte-hartze eta komunikazio-prozesuak egitea errazten du, Planaren askotariko ardatzetan eta estrategietan jasotako ekintzak helburu baten barruan kokatzen dituelako (adibidez, kolektibo edo biztanle-talde bati erantzun koordinatua ematea). Dokumentu honen amaierako eranskinean zeharkako 4 proiektu edo estrategia daude atxikita. Horiek oso garrantzitsuak izan daitezke Gida Plan berri hau ezartzen den aldian, sinergiak sortzen direlako bertan txertaturako askotariko ekintzen artean.

1. ardatza: ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

1.1. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea estrategia.

- 1.1.1. IE Babes publikoko etxebizitza mota guztiak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea.
- 1.1.2. IE Alokairu eskuragarria sustatzea.
- 1.1.3. IE Etxebizitza eskuragarriaren beharrari aurre egiteko formula berriak bultzatzea.
- 1.1.4. IE Etxebizitzaren erosketarako publikorako programa.
- 1.1.5. IE Babestutako etxebizitzaren eroslehetasun eta atzera-eskuratze eskubideak erabiltzea.
- 1.1.6. IE ALOKABIDEk kudeatzen dituen etxebizitzaren parkea handitzea.
- 1.1.7. IE Etxebizitza arloan eskumenak dituzten administrazioekin hitzarmenak.

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko estrategia

- 1.2.1. IE Konpromiso instituzionala bultzatzea, lurzoruen aktibazioa bizkortzeko eta bultzatzeko.
- 1.2.2. IE Arau-aldaketak lurzoruen legean eta hirigintzako estandarren dekretuan.

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea estrategia

- 1.3.1. IE Esleipen-prozedurak hobetzea, etxebizitza eskuratzeko behar berezia duten pertsonen eta familien beharretara hobeto egokitzeko.
- 1.3.2. IE Eraikitako etxebizitza-parkearen nahasketa eta kohesio soziala sustatzea.

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarriarantz mobilizatzea estrategia

- 1.4.1. IE Etxebizitza hutsak mobilizatzeako programak hobetzea.
- 1.4.2. IE Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ezarpena sustatzea.
- 1.4.3. IE Etxebizitza babestuen parkea kontrolatzeko eta ikuskatzeko prozesuekin jarraitzea

2. ardatza: ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

2.1. Etxebizitzak birgaitzea eta berritzea sustatzea, eraginkortasun energetikoa, irigarritasuna eta eraikuntza jasagarria hobetuz estrategia

- 2.1.1. IE Parke pribatuko birgaitze- eta jasagarritasun-programak hobetzea
- 2.1.2. IE Etxebizitzaren parke publikoaren mantentzea eta birgaitzea bultzatzea, haren eraginkortasun energetikoa hobetuz.
- 2.1.3. IE Irigarritasun unibertsala sustatzea.

2.2. Birgaitzeko hirigintza-sozietateekin, udalekin eta etxebizitza-elkarte publikoekin koordinaturik jardutea, herritarrei arreta hobea emateko eta birgaitze-agentearen figura eta birgaitze osoa sustatzeko estrategia

- 2.2.1. IE Aurreko Planean zehar birgaitzea dinamizatzeko gauzatutako erakundearteko koordinazioa bultzatzen jarraitzea.

3. ardatza: ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA

3.1. Prestazio- eta laguntza-sistemaren bidez, gazteei bizi-proiektu berri bat hasten laguntzea estrategia

- 3.1.1. IE Alokairu libreko merkatuan emantzipazio-prozesuak errazten dituen prestazio-sistema indartzea eta zabaltzea
- 3.1.2. IE Erosketa libreko merkatuan emantzipazio-prozesuak errazten dituen prestazio-sistema indartzea eta zabaltzea
- 3.1.3. IE Emantzipatzen laguntzeko orientazio- eta informazio-sistemak indartzea.

3.2. Baliabide ekonomiko gutxi dituzten pertsonen etxebizitza eskuragarri bat eskuratzeko bideratutako baliabideen eta prestazioen sistema garatzea estrategia

- 3.2.1. IE Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren aplikazioa eta alokairu-prestazioen kudeaketa koordinatua bultzatzea.
- 3.2.2. IE Finantza-laguntzarako neurri berriak zailtasun handienak dituzten kolektiboentzat.

3.3. Zaurgarritasun- eta babesgabetasun-egoera berezia duten kolektiboari arreta jartzea (etxebizitzaren bizileku-alternatiba, genero-indarkeria, etxerik gabeko pertsonek, inklusio soziala...) estrategia

- 3.3.1. IE Hirugarren sektorearekin kolaboratzea, zaurgarritasun-egoeran dauden pertsonen eta desgaitasun-egoeran dauden pertsonen beharrei hobeto erantzuteko.
- 3.3.2. IE Esleipen-kuotekin lotutako jarduketak eta etxebizitzaren judizialen prozesuetan esku hartzea.

4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
4.1. estrategia	Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoa (PERTE) eta sektorerako beste finantzaketa-lerro posible batzuk ezartzea 4.1.1. IE Estatu mailako PERTEren finantzaketa-lerroetara eta sektorearen lehiakortasuna eta industrializazioa sendotzen lagunduko duten beste finantzaketa-iturri batzuetara sarbidea izatea eta horiek ezartzea.
4.2. estrategia	Industrializazio-estrategiaren bidez eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea 4.2.1. IE Enpresa-ehuna eta hark balio erantsia sortzeko duen potentziala indartzea.
4.3. estrategia	Eraikuntzan eta birgaitzeetan kalitatea, berrikuntza eta jasagarritasuna sustatzea 4.3.1. IE Arkitektura kalitatezko politikaren ardatz gisa finkatzea. 4.3.2. IE Eraikuntza publikoan ikerketa + berrikuntza + jasagarritasuna sustatzea. 4.3.3. IE Euskadiko Arkitektura Institutua (EAI) bultzatzea, agente dibulgatzailea eta dinamizatzailea den heinean.

5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK
5.1. estrategia.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa 5.1.1. IE 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialarekin lotutako tresnak eta elkarlanerako foroak sendotzea.
5.2. estrategia	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea 5.2.1. IE Tentsio-eremu deklaraturako udalerrietan, etxebizitza-merkatuan esku hartzea. 5.2.2. IE Etxebizitza-larrialdiari aurre egiteko eskumenak dituzten askotariko erakundeen artean koordinatuta, mekanismo eta tresna juridikoak inplementatzea. 5.2.3. IE Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikarekin lerrokatuta dagoen fiskalitatea eta haren finantzaketa hobetuko duten finantza-tresnak diseinatzen eta ezartzen laguntzea.
5.3. estrategia	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea 5.3.1. IE Sektore pribatuarekiko elkarlana indartzea, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak markatzen duen estrategiaren ildotik. 5.3.2. IE Hirugarren sektorearekiko elkarlana indartzea, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak markatzen duen estrategiaren ildotik.
5.4. estrategia	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea 5.4.1. IE Euskadiko etxebizitza-politikaren berezko plangintza- eta ebaluazio-sistemak bultzatzea.
5.5. estrategia	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea 5.5.1. IE Herritarrei zuzendutako arreta-, komunikazio- eta entzute-sistemak hobetzea. 5.5.2. IE Prozesu administratiboen eraginkortasuna hobetzea.
5.6. estrategia	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak 5.6.1. IE Etxebizitza-politiken finantzaketa-sistema espezifiko berriak ezartzea. 5.6.2. IE Europako eta nazioarteko instituzioetatik datorren finantzaketa bilatzeko eta eskuratzeko lanarekin jarraitzea.

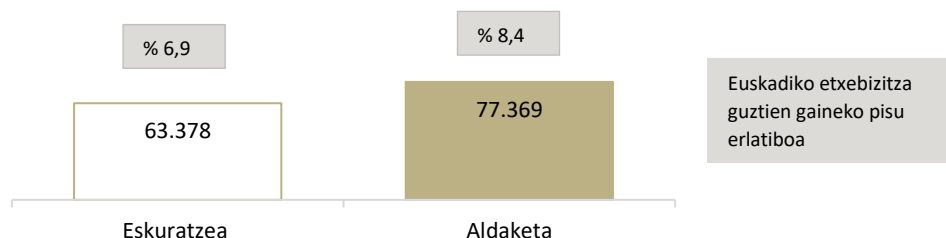
1. ardatza

ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Helburu estrategikoa: Etxebiden izena emanda dauden eta alokairu babestuko etxebizitza eskatzen duten biztanleen ehuneko handi batek duen etxebizitza-larrialdiaren egoerari erantzutea. Horretarako, Gida Planak hainbat neurri jasotzen ditu alokairu babestuko etxebizitzaren parkearen eraikuntza-erritmoa handitzeko eta 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburuei erantzuteko; 2036rako alokairuko etxebizitzaren parkea bikoiztea da helburua.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako txostenetan egindako hainbat diagnostikotan oinarritzen da apustu hori. Etxebizitza eskuratzeko eta aldatzeko beharra duten familia kopurua gero eta handiagoa dela nabarmentzen dute diagnostiko horiek. Hala, 2023an 18 eta 44 urte arteko 70.012 pertsonak zuten lehen etxebizitza eskuratzeko beharra; horrek esan nahi du 63.378 etxebizitza behar direla 4 urteko epean (familien % 6,9). Aldiz, etxebizitza aldatzeko beharra dutela diote 77.369 familiak.

Lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra (etxebizitzaren kopurua) eta etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak, 2023ko etxebizitza-parke osoaren gainean.

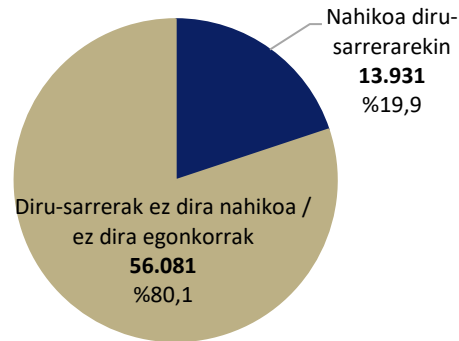


Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

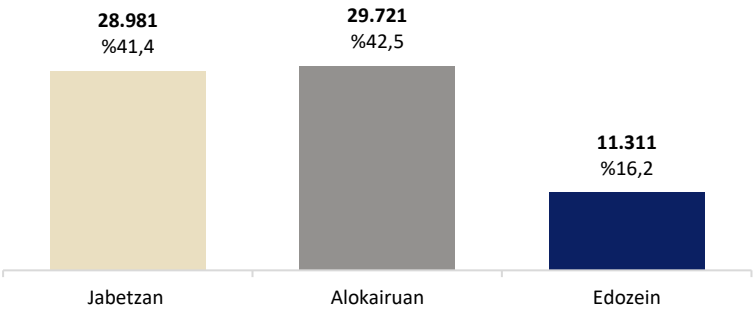
Dena den, pertsona eta familia horietako gehienek ezin dute merkatu libreko etxebizitza bat eskuratu. Hala, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten bost pertsonatik lauk ez dute behar horri erantzuteko diru-sarrera nahikorik haien diru sarrera maila eta EAEn etxebizitzak duen prezio handia direla eta. Hori kontuan hartuta, etxebizitza babestua eraikitzearen aldeko apustu garbia egingo duen etxebizitza-politika baten beharra nabarmentzen da, biztanleria-talde horiei etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko errazteko.

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18-44 urte arteko pertsonak eta diru-sarrera nahikoak dituztelako eta eskatutako etxebizitzaren jabetza-erregimena dutelako diru-sarreraren bat dutenak. 2023

Diru-sarrera nahikoak



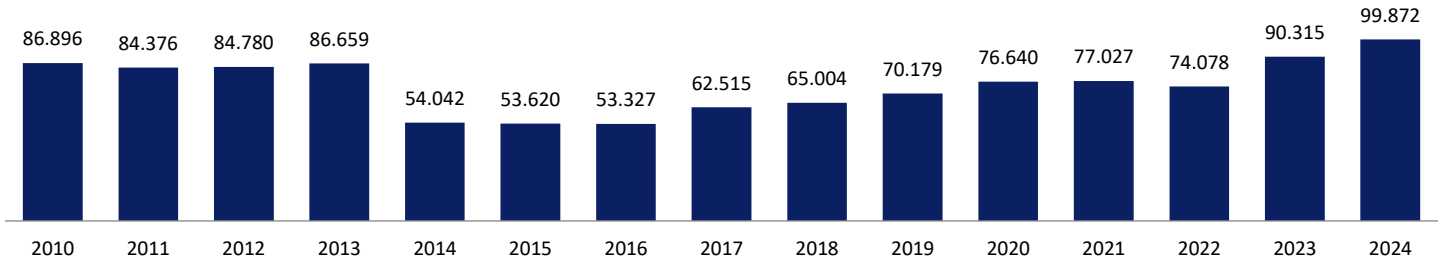
Edukitzaren erregimena



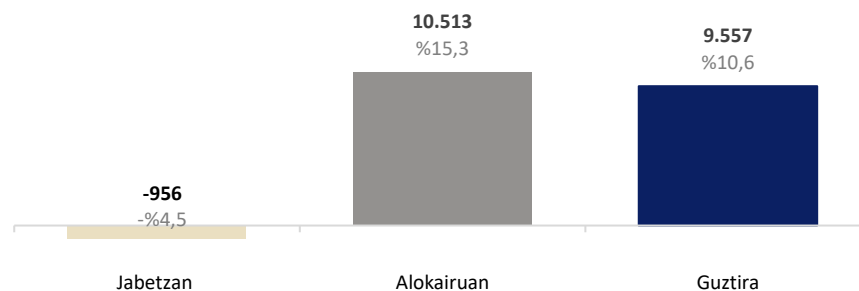
Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritzak

Hala, 2024 amaieran, Etxebidek 2023an baino 9.557 eskaera gehiago erregistratu zituen (+% 10,6) eta ia 100 mila eskaerara iritsi zen (99.872 eskaera). Hazkunde handi hori alokairuko etxebizitza babestuaren eskarian kontzentratu zen, % 15,3ko hazkunde handia izan baitzuen, 2023an baino 10.513 eskari gehiagorekin. Etxebizitzak erosteko eskariak berriz, % 4,5 jaitsi ziren (2023an baino 956 eskaera gutxiago). Hala, erregistratutako eskaera gehienek babestutako alokairuko etxebizitzaren alde egin dute.

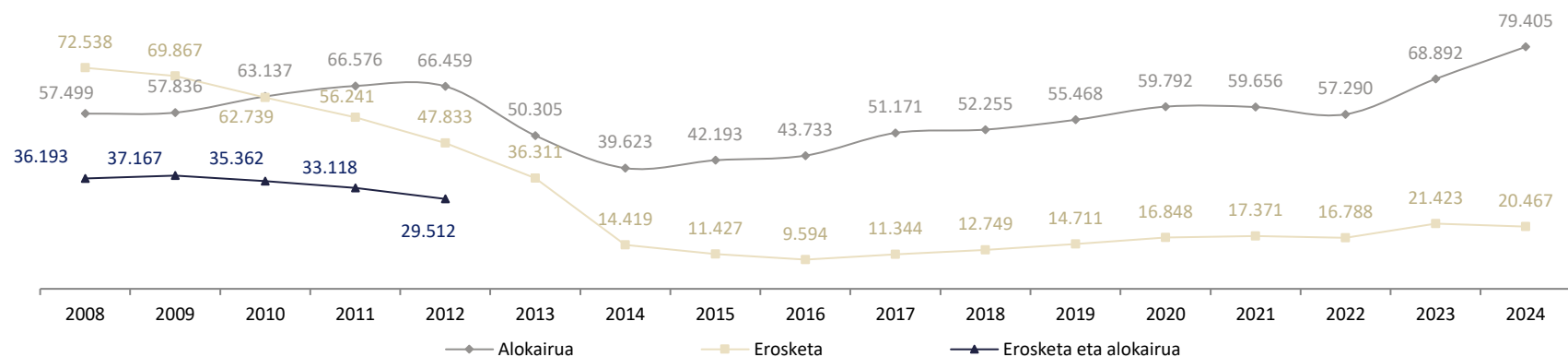
Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedituentak). 2010-2024



Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak). Aldakuntza 2023-2024



Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espedienteak), etxebizitza eskuratzeko eskatutako erregimenaren arabera. 2010-2024



Diagnostiko horren aurrean, ekimen publikoaren, pribatuaren eta sozialaren ahalegin partekatua eskatzen duten neurri eta ekintzen sorta bat barne hartzen duen sustapen-eredu baten alde egiten du Gida Planak, baliabide gehiago izateko, eta, modu horretan, Eusko Jaurlaritzaren XIII. Legegintzaldian (2024-2028) zehar garatzea aurreikusten diren alokairu sozial eta eskuragarriko 7.000 etxebizitzetatik 5.250 sustatu ahal izateko planaren indarraldian zehar. Honakoak dira helburuak:

- » Operadore publikoek, pribatuek eta sozialek alokairu-erregimenean sustatutako etxebizitzaren eskaintza nabarmen handitzea.
- » Sustatutako etxebizitza berrien eta zuzkidura-bizitokiaren % 50 gazteei zuzentzea, eta, aldi berean, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa duten pertsonentzat etxebizitza arloko soluzio gehiago sortzea.
- » Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak lehenengo bosturtekorako (2022-2026) aurreikusten dituen helburuak lortzea. Horien artean daude honako hauek:
 - Alokairu babestuko parkeko etxebizitza kopurua: 33.750.
 - Babestutako parke osoko etxebizitza kopurua (alokairua, jabetza osoa edo azalera-eskubideko jabetza): 88.549.

Hortaz, etxebizitza eskuragarriak sortzeko erritmoa nabarmen handitzea aurreikusten du Gida Planak, 2025ean dagoeneko legegintzaldirako aurreikusten diren helburuak betetzeko oinarriak ezartzeko.

	Etxebizitzaren Gida Plana 2025-2027	Gobernu Programa 2024-2028
SAILAREN SUSTAPENA (ADAS)	675	900
VISESAREN SUSTAPENA	2.000	3.000
GAINERAKO SUSTAPENA (udalak, sustatzaile pribatuak, cohousing eta Alokairu programa)	1.750	2.000
EROSITAKO ETXEBIZITZAK	375	500
ETXEBIZITZA HUTSAK	450	600
GUZTIRA	5.250	7.000

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

1.1. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarritarantz mobilizatzea

1.1. estrategia. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea

Helburua: Etxebizitzaren 3/2015 Legea eta Lurzoruaren Legea garatze aldera, helburua da babes publikoko etxebizitzak sustatzea, administrazio publiko guztien artean koordinatuta neurri ekonomikoak, fiskalak eta hirigintzakoak ezarri. Gainera, babes publikoko etxebizitzaren sustapenaren hazkundea auzoen eta hirien kohesio sozialari laguntzeko erabiltzea, tipologia, babes-erregimenak eta edukitzeko eta gozatzeko legezko moduak nahastuz.

1.1.1.1.E. Babes publikoko etxebizitza mota guztiak eta zuzkidura-bizitokiak sustatzea.

Helburua: Babes publikoko etxebizitzaren sustapen-jardueraren aldeko apustua hobetzea, sustatzaile publikoen zein pribatuen gauzatze-helburuak handituz. Administrazio publikoak alokairu eskuragarriko etxebizitzak sortzeko eragile traktoreak diren eredu honetan, garatzeko edo sendotzeko dauden bizitegi-eremuak dinamizatzea da helburua, etxebizitza babestuaren tipologia eta sarbide-erregimen guztiak sustatuz, maila sozialean eta hirigintza mailan kohesionatuta dauden auzoak sor daitezen.

Ekintzak

1.1.1.1.E. Babes publikoko bizitegi-sistema osatzen duten baliabideak sustatzea:

- » Babes sozialeko etxebizitzak.
- » Etxebizitza tasatuak, araubide autonomiko munizipalekoak.
- » Zuzkidura-bizitokiak.

- 1.1.1.2.E.** Eusko Jaurlaritzak alokairuko parke publikoa handitzea, gauzatu beharreko bizitegi-eremuetan etxebizitza arloko eskumenak dituzten gainerako administrazioekin elkarlanean, Lurzoruaren Legearen eta hura garatzen duen araudiaren 80. artikuluan aurreikusitako kohesio sozialeko printzipioan oinarrituta.
- 1.1.1.3.E.** Etxebizitza tasatu autonomikoen modalitatea dekretu bidez garatzea, etxebizitza babestuak finantzatzeko lankidetzat-tresna publiko-pribatuen zati bat erabili ahal izateko modalitate horretan, erosketa-erregimenean.
- 1.1.2.1.E.** **Alokairu eskuragarria sustatzea.**
- Helburua:** Alokairu eskuragarria handitzen laguntzen duten jarduketak babesten eta finantzatzen jarraitzea, sustapena publikoa, pribatua edo soziala den aintzat hartu gabe, alokairua sustatzeko indarrean den araudian edo hura ordezkatzeko duen araudian aurreikusitako neurri ekonomikoen bidez, eta ekintza hauen bidez

Ekintzak

- 1.1.2.1.E.** Babes publikoko zein erregimen libreko etxebizitza berrien eraikuntza sustatzea, alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.2.E.** Etxebizitzak eta eraikin osoak birgaitzea (hala dagokionean, aurrez erosita), eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.3.E.** Eraikin berriak sustatzea edo birgaitzea, hirugarren bati besterentzeko eta alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.4.E.** Etxebizitza eta eraikin osoak erostea, alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.5.E.** Erakunde publikoek eta pertsona juridiko pribatuek zuzkidura-bizitokiak sustatzea edo birgaitzea.
- 1.1.2.6.E.** Landa-eremuko etxebizitzak birgaitzea eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.7.E.** Despopulatze-egoeran dauden landa-eremuetako etxebizitzak birgaitzea eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.8.E.** Jabetza pribatuko etxebizitzak eta eraikinak eskuratu eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.9.E.** Babes publikoko zein erregimen libreko etxebizitza berriak sustatzea, cohousingera bideratuta eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuta, lagatze-erregimenean.
- 1.1.2.10.E.** Etxebizitza libreen eraikin osoa birgaitzea (hala badagokio, aurrez erosita), cohousingera bideratuta eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuta, lagatze-erregimenean.
- 1.1.2.11.E.** Lehendik dauden eta bizitoki-erabilerarik ez duten eraikinak birmoldatzea, txandakako bizitoki-soluzio bilakatzeko, zuzkidura-bizitoki gisa.
- 1.1.2.12.E.** Zuzkidura-bizitokiaren kopurua handitzea, formula berritzaileen bidez; adibidez, zuzkidura-bizitokiak sustatzea, dagoeneko eraikita dauden etxebizitza babestuen parkeko eraikinetan gorantz eraikita.

1.1.3.1.E. Etxebizitza eskuragarriaren beharrari aurre egiteko formula berriak bultzatzea.

Helburua: Azken urteetan, etxebizitza eskuratzeko formulak garatzen ari dira, erosketaren eta alokairuaren arteko dikotomia tradizionalaz harago. Formula mistoak dira, eta pertsonen eta kolektiboen lankidetzak hartzen dute barne, merkatu libreko etxebizitzaren eskuragarritasunik ezarekin lotutako oztopoei aurre egiteko. Etxebizitzak ondasun sozial gisa indartzea dute helburu egitasmo hauek, eta ez inbertsiorako ondasun gisa. Era berean, proiektu komunitarioen inpaktu positiboa nabarmendu nahi dute, isolamendu indibidualaren eta laguntza-sareen galeraren arazoaren aurrean; arazo hori gero eta handiagoa da, bereziki, adineko pertsonen kasuan.

Formula berri horien artean, honakoak aipa daitezke:

- Etxebizitza kolaboratiboak. Etxebizitza Sailak txertatutako etxebizitza mota berria da. Familia-nukleo bat osatzen ez duten, baina zerbitzuak partekatzen dituzten eta erregimen komun baten mende bizi diren pertsonen talde bat bizitzera bideratutako eraikinetan daude etxebizitza horiek. “Cohousing” izenez ezagutzen den bizi-eredu komunaren barruan kokatzen dira etxebizitza kolaboratiboak. Etxebizitza Sailak sustatu nahi duen alderdian, Etxebizitza Legearen hirugarren xedapen gehigarriak araututakoaren arabera dira. Irabazi-asmorik gabeko erakundeek sustatzen dituztenak edo elkarrekin bazkideei edo kooperatibistei erabiltzen uzten dizkietenak bezalakoak dira. Etxebizitza mota horiek garatzeko orduan bilatzen diren helburu komunitarioak lotuta egon ohi dira gazteen emantzipazioarekin, zahartze aktiboarekin edo landa-eremuen biziberritzearekin.
- Etxebizitza partekatuak. Horietan, bi pertsonak edo gehiagok etxebizitza bat partekatzen dute, logelaka, gazteen emantzipazioa, adineko pertsonen bizitza sozialaren berreskurapena edo bi gauza horiek erraztera bideratutako programa baten barruan. Hori dela eta, etxebizitza partekatuetan honakoak bizi daitezke:
 - » Gazteak edo adinekoak.
 - » Gazteak eta adinekoak (belaunaldiarteko etxebizitzak).

Ekintzak

- 1.1.3.1.E.** Bizitokiarekin lotutako formula berritzaileak hedatzea, errealitate berriei erantzuten dieten proiektu horiei segurtasun juridikoa emanez eta bideragarriak bilakatuz. Adibidez: aldi baterako bizitokiak, etxebizitza kolaboratiboak, belaunaldiarteko etxebizitzak eta tutoretzapeko apartamentuak.
- 1.1.3.2.E.** Hiru alderdiko hitzarmenak erraztea Eusko Jaurlaritzaren, tokiko erakundearen eta kooperatiben artean, lurzoru publikoak horiei lagatzeko.
- 1.1.3.3.E.** Erabilera-eskubidearen kuota eta alokairuagatik ordainketa partekatzea, Alokairu Eskuragarriko programetan txertatzeari dagokionez.

1.1.4.1.E. Etxebizitzen erosketa publikorako programa.

Helburua: Etxebizitza babestuen parkea handitzea, etxebizitza libreak erostearen bidez, eta merkatuan alokairu-erregimenean etxebizitza babestuak sartu ahal izatea.

Ekintzak

1.1.4.1.E. Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak urtean 125 etxebizitza erostea, hainbat formularen bidez, alokairu-erregimenean publikoki kudeatzeko (merkatuan zuzenean erostea, Eusko Jaurlaritzaren lehentasunezko erosketa-eskubideak baliatzea).

1.1.5.1.E. Babestutako etxebizitzen eroslehentasun eta atzera-eskuratze eskubideak erabiltzea.

Helburua: Eroslehentasun-eskubidea duten etxebizitzen kopurua handitzea, izaera iraunkorreko babestutako errentamendura bideratzeko.

Ekintzak

1.1.5.1.E. Eusko Jaurlaritzak, bere izenean edo beste administrazio publiko edo gizarte-erakunde batzuei lagata, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzea, etxebizitza horiek babestutako alokairu iraunkorrerako erabil ditzaten.

1.1.6.1.E. ALOKABIDEk kudeatzen dituen etxebizitzen parkea handitzea.

Helburua: ALOKABIDEk kudeatzen dituen etxebizitzen parkea handitzea.

Ekintzak

1.1.6.1.E. ALOKABIDEk kudeatzen dituen etxebizitzen kopurua handitzea, 2028an 20.000ra iritsi arte.

1.1.7.1.E. Etxebizitza arloan eskumenak dituzten administrazioekin hitzarmenak.

Helburua: Administrazio publikoen arteko koordinazioa eta lankidetzak hobetu nahi dira, babes publikoko bizitegi-sistema handitzeko eta haren finantzaketa hobetzeko, Etxebizitza Legeak eta Bizitegi Merkaturako Tentsio Eremu (BMTE) gisa aitortutako udalerrietan gauzatu beharreko hiru urteko planak jasotzen dituzten tresnak aprobetxatuz (adibidez, Etxebizitzaren Gida Planak).

Modu horretan, eta etxebizitza eskuragarriaren eskaintza handitzeko helburuz, Eusko Jaurlaritzak eta udalek elkarrekin lan egin dezaketen eremuak edo lurzoruak identifikatzeko balio dezakete plan horiek, lursailak Etxebizitza Sailari lagatzeko, hark alokairuko etxebizitzak zein zuzkidura-bizitokiak garatu eta sustatu ditzan. Tokiko etxebizitza-politika publikoen plangintza eta programazioa hobetzeko helburuz, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak dirulaguntza-lerro bat irekiko du dokumentu horiek idazteko.

Interes estrategiko berezia du Euskadiko hiru hiriburuetan tresna horiek erabiltzeak, euren metropoli-eremuetan duten inpaktuagatik eta herritarren sarrera-eta irteera-mugimendu handiagoak eragiteko. Datozen 4 urteetan hiriburuetan 3.000 etxebizitza eta 1.000 zuzkidura-bizitoki garatzea aurreikusten da. Horietako gehienak, tentsio-eremu gisa izendatutakoan (aurreikuspenen arabera) emango zaien bultzada handiaren ondorioz egingo dira. Izan ere, izendapen hori jaso ostean, hiru urteko planak onartuko dira eta Estatuko Etxebizitza Legean aurreikusten diren neurri espezifikoak aplikatuko dira.

Ekintzak

-
- 1.1.7.1. E.** Garatzeko dauden bizitegi-eremuak garatzeko hitzarmenak ezartzea, egungo tresnak erabiliz eta tokiko etxebizitzaren gida-planetatik edo bizitegi-eremuk tentsio-eremuetarako neurri espezifikoaren planetatik eratorritako tresnak erabiliz.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

1.1. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea

1.2. estrategia

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko

Helburua: Indarrean dagoen hirigintza-araudia eguneratzea, lurzoruen hirigintza-tramitazioa azkartzeko eta malgutzeko, etxebizitza-parke publikoa berriz sendotzeko eta gauzatzeko dauden babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien garapena azeleratzeko.

Halaber, jasangarritasunarekin lotutako helburuak betetzea eta hirigintzako antolamendu inklusiboa sustatzea, hirigintzako planteamenduarekin bat datorren eta egungo gizartearen eskariei, kezkei eta nahiei erantzuten dien hiri-eredu baten bidez, Euskadiko Hiri Agendarekin eta Garapen Jasangarrirako Agendarekin lerrokatuta dauden eta inor ere atzean utziko ez duten ingurune bizigarriak osatzeko.

1.2.1.1.E. Konpromiso instituzionala bultzatzea, lurzoruaren aktibazioa bizkortzeko eta bultzatzeko.

Helburua: Administrazio publikoek kudeatutako baliabideak mobilizatzea, batez ere hirigintza-antolamenduaren arloan, alokairuko babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien ahalik eta sustapen gehien modu koordinatuan bultzatzeko, etxebizitza-premia handiena duten kolektiboek zuzenduta. Horrez gain, alokairuko etxebizitzaren parkea arrazoizko prezioan eta modu iraunkorrean handitzeko tresna berriak diseinatzea, etxebizitzarako eskubide subjektiboari estaldura emango dion herrialdeko gizarte-azpiegitura gisa.

Ekintzak

- 1.2.1.1.E.** Erakundearteko konpromisoa bultzatzea (Eusko Jaurларitza, Foru Aldundiak eta udalak/Eudel), Euskadin dagoeneko etxebizitza babestuak eraikitzeke kalifikatuta dagoen lurzorua aktibatzeke formulak bilatzeko helburuz.
- 1.2.1.2.E.** EAEn etxebizitza babestuetarako sailkatuta dauden lurzoru publiko eta pribatu guztiak mapatzea, euren egoera eta kasuistika zehatzarekin.
- 1.2.1.3.E.** Alokairu babestura bideratutako sustapen publikoko etxebizitzak egiteke lurzoruaren erreserba estrategiko baten sorrera sustatzea, epe luzeko etxebizitza-politikak sostengatu ahal izateke, erosteko eta kudeatzeko arau espezifikoekin, eta lurzoruak alokairu babestuko erregimeneko etxebizitzetara edo zuzkidura-bizitokietara bideratuta.
- 1.2.1.4.E.** Zoru publikoaren lagapena erraztea eta sustatzea, etxebizitza kolaboratiboak sortzeko eta eraikitzeke; batez ere, 20.000 biztanletik beherako udalerrietan.
- 1.2.1.5.E.** 3/2015 Legeko 11. artikuluan jasotako etxebizitza arloko plangintza- eta programazio-tresnak modu koordinatuan garatzea eta, aldi berean, Euskadiko lehen Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala prestatzeko lanak hastea.

1.2.2.1.E. Arau-aldaketak lurzoruaren legean eta hirigintzako estandarren dekretuan.

Helburua: Egungo legeria eguneratzea, hirigintza-garapeneke prozesuak arintzeko, batez ere eraldaketa maila handia behar duten eta babes sozialeke etxebizitzaren erreserba handienak bermatu behar dituzten arloetan.

Ekintzak

- 1.2.2.1.E.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko eta Etxebizitzari buruzko egungo legedia aldatzeko aukera aztertzea, beharrezko adostasunak lortuta, udalaren eskumeneke hirigintza-tresnen tramitazioa azkartze aldera, Plan Orokorren erreformak edo horien aldaketa puntualak errazteke (beharrezko bermeak mantenduz), eta, horrela, etxebizitzaren eskaintza handiagoa ahalbidetzeko.
- 1.2.2.2.E.** Lurzoruaren plangintzan eta kudeaketan parte hartzen duten administrazio guztiak koordinatzea eta tramite bateratu baten barnean multzokatzea, lurzoruaren kudeatzaileek segurtasun juridikoa eta azkartasun handiagoa izan ditzaten.
- 1.2.2.3.E.** Finkatutako hiri-eremuetako eraikinen erabilera aldatzea ahalbidetzen duen prozedura arin bat erraztea, erabiltzen ez diren eraikin publikoak eta pribatuak bihurtzea ahalbidetuko duena.
- 1.2.2.4.E.** Tentsio Eremuen izendapeneke lotutako planetan lurzorua txertatzeko eta lagatzeko irizpideak ezartzea.
- 1.2.2.5.E.** Lurzoru urbanizagarrian etxebizitza libreen eta babestuen ehunekoak doitzeko aukera aztertzea, udalen parte-hartze aktiboaren bidez, orain arte garatu ez den eragiketa bakoitzaren bideragarritasuna hobetzeko. Hala behar duten udalek tasatutako etxebizitzaren erreserba % 20tik % 5era gutxitu ahal izango dute.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

1.1. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarriantza mobilizatzea

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea estrategia

Helburua: Etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren azken egokitzapenetan xedatutakoa aplikatuz, aurreikusitako kuota-sistema aplikatzea, alokairu eskuragarriko parkearen aniztasun soziala eta jasagarritasuna hobetzeko helburuz, honakoei arreta berezia jarrita.

- » 36 urtetik beherako pertsonak, titularretako batek gutxienez 36 urtetik behera dituen bizikidetz-unitateak barne.
- » Etxebizitza bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa duten pertsonak.
- » Mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonak.
- » Etxebizitza-behar berezia duten pertsonak: desgaitasun intelektuala eta garapenaren desgaitasuna duten pertsonak eta buruko gaixotasunak dituzten pertsonak, guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, dibortziatuak edo legez bananduak, familia ugariak, euren ohiko etxebizitza galtzeko arriskuan dauden pertsonak edo familiak, eta 60 urtetik gorakoak.
- » Erdi mailako errentak dituzten pertsona eta familien kolektiboak (etxebizitza eskuragarriaren kuota).

Zehazki, estrategia honen jarraipen- eta ebaluazio-prozesuetan arreta berezia jarriko zaio sexuaren arabera azterketari; eta aldagai hori beste aldagai adierazgarri batzuekin gurutzatuko da, desberdintasunik dagoen detektatzeko eta, hala bada, jakinaren gainean jartzeko eta horren arabera jokatzeko.

1.3.1.1.E. Esleipen-prozedurak hobetzea, etxebizitza eskuratzeko behar berezia duten pertsonen eta familien beharretara hobeto egokitzeko.

Helburua: Etxebizitza eskuragarrien sustapenen aniztasuna eta gizarte-kohesioa hobetzea, bai eta horiek kokatuko diren auzoetako integrazioa hobetzea ere, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzko araudian aurrez ikusitako kupoak aplikatuz.

Ekintzak

1.3.1.1.E. 36 urtetik beherako pertsonentzat gordetzea sustatutako etxebizitzaren % 50.

1.3.1.2.E. Babes publikoko etxebizitza bat eskuratzeko ahalbidetzen duten gehieneko diru-sarreraren tarte handitzea.

1.3.1.3.E. Familia Errenta Estandarizatuaren sistema aplikatu daitekeen aztertzea, DSBEn sisteman aplikatu den moduan, familiaren diru-sarreraren baremoa haztaperen justuagoarekin ezartzeko, etxebizitzak esleitzeko edo birgaitzeko laguntzak emateko orduan.

1.3.2.1.E. Eraikitako etxebizitza-parkearen aniztasuna sustatzea.

Helburua: Egungo bizitegi-parkearen funtzio soziala hobetzea, jarduera ekonomikoetarako erabiltzen diren edo merkatura ateratzeko zailtasunak dituzten etxebizitzak arrazoizko prezioa duten bizitegi-erabilerarantz bideratuz.

Ekintzak

1.3.2.1.E. Etxebizitzaren Parke Publikoa adineko pertsonen eta/edo mugikortasun urriko pertsonen jabetzakoak diren eta egokitu gabe dauden etxebizitzak trukatzearen erabiltzea. Horiek irisgarritasun-baldintza egokiak dituen etxebizitza bat eskuratu ahal izango dute, euren etxebizitza Administrazioari entregatzearen truke, eta Administrazioak alokairu sozialera bideratuko du etxebizitza.

1.3.2.2.E. Etxebizitzetan garatzen diren jardueren ekonomikoen edo profesionalen inbentario bat egitea, eta jardueren horien bizitegi-erabilera berreskuratzeko laguntzeko programa espezifiko bat sortzea, jardueren horien bizitegi-erabilera berreskuratzeko.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

1.1. Babes publikoko etxebizitzaren sistema garatzea

1.2. Lurzorua mobilizatzea, babes publikoko etxebizitzak garatzeko

1.3. Alokairu-parkeko esleipen-prozedurak eta aniztasun soziala hobetzea

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea

1.4. Lehendik dagoen parkeko etxebizitzak alokairu eskuragarriantz mobilizatzea estrategia

Helburua: Bizigune eta ASAP programetan parte hartzen duten etxebizitza hutsen kopurua handitzea, alokairu eskuragarriko etxebizitzaren parkea handituz, etxebizitza eskuratzeko behar handiena duten pertsona eta kolektiboak erantzuna emateko.

1.4.1.1.E. Etxebizitza hutsak mobilizatzeko programak hobetzea.

Helburua: Alokairu-merkatuan esku hartzeko programa publikoak alokairuko etxebizitza-merkatuaren egungo errealitatera egokitzea; bereziki, Bizigune programa. Etxebizitza hutsak mobilizatzea eta, aldi berean, emantzipatzeko beharra duten (gazteak) edo etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa duten pertsona eta kolektiboak bizileku-soluzio bat eskaintzea da programa horren helburua. ASAP programa beste etxebizitza-behar eta kolektibo batzuetara bideratzea; adibidez, errenta altuagoak izan arren, alokairu pribatuko merkatura sartzeko laguntzak behar dituzten kolektiboetara.

Ekintzak

1.4.1.1.E. Biziguneren bidez lortutako etxebizitza hutsen % 50 gazteentzako alokairurako gordetzea.

1.4.1.2.E. Bitartekaritza publikorako ASAP programaren baldintzak hobetzea, jabe pribatuentzat erakargarriagoa izan dadin; esaterako, eskubide subjektiboa aitortzeko atalasetik gora dauden Etxebideko eskatzaileei zuzendutako eskaintza handituta.

1.4.1.3.E. Bizigune programa eta ASAP berrikustea sustatzea, hutsik dauden etxebizitzak erakarriz. Horretarako, hobetu egin behar dira errenta-atalasei lotutako eskakizunak eta tentsio eremuetako jabeentzako baldintzak, eta gehiago egokitu alokairuko etxebizitzaren merkatuaren egungo baldintzetara.

1.4.2.1.E. Jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren ezarpena sustatzea.

Helburua: Udalerriak etxebizitza hutsen prozedura ezartzea erraztea, iraupen luzeko etxebizitza hutsen presentzia murriztu dadin.

Ilido honek udalekiko koordinazio-kanalak zabaldu nahi ditu, 149/2021 Dekretua ezartzea errazteko. Modu iraunkorrean eta arrazoirik gabe hutsik dauden etxebizitzak, ahal bada, alokairura mobilizatzeko neurriak hartzen ditu barne dekretu horrek: sustapen-neurriak zein neurri zigortzaileak. Euskadin 9.000 etxebizitza dira mota horretakoak. Etxebizitza kopuru horrek disfuntzio bat erakusten du horien funtzio sozialarekiko, hau da, etxebizitza-beharra duten pertsonen bizitoki izatea.

Dekretua garatzeko, udalek giza baliabide teknikoak jarri behar dituzte eskura, herritarrei informazioa emateko, etxebizitza hutsak merkaturatu nahi dituzten etxebizitzekin bitartekaritza-lanak egiteko eta etxebizitzak etxebizitza huts horiek okupatzera presatzeko prozedurak izapidetzeko.

Lan hori errazteko, Eusko Jaurlaritzak bere laguntza eta babesa eskainiko ditu Bizigune eta ASAP programa publikoen bidez, eta alokairu babestuan eskaintzeko berritzea edo egokitzea behar duten etxebizitzak birgaitzeko laguntza-lerroen bidez.

Ekintzak

1.4.2.1.E. Udalerri mailako etxebizitza hutsen erregistroa egiten laguntzea eta horretan aholkularitza eskaintzea, erkidego mailako erregistroa sortzeko.

1.4.2.2.E. Jenderik gabeko etxebizitzaren kanonaren aplikazioa eta 2021eko ekainaren 8ko 149/2021 dekretuak, jenderik gabeko etxebizitzari eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzkoak, jasotzen dituen gainerako neurriak sustatzea.

1.4.3.1.E. Etxebizitza babestuen parkea kontrolatzeko eta ikuskatzeko prozesuekin jarraitzea

Helburua: EAEko etxebizitza babestuen parke osoa ikuskatzeko prozesuekin aurrera jarraitzea, orain dela bi hamarkadatatik egiten den moduan, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren giza baliabide eta baliabide teknikoaren dispositibo baten bidez, etxebizitza horien erabilerarekin lotutako egoera irregularrak edo legez kanpokoak saihesteko; etxebizitza ez erabiltzea da horietako bat.

Ekintzak

1.4.2.1.E. Etxebizitza babestuen parkea ikuskatzeko eta kontrolatzeko prozesuarekin aurrera jarraitzea, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren ikuskaritza-lantalde publikoaren lanaren bidez eta etxebizitzaren erabilera egiaztatzeko sistemen bidez.

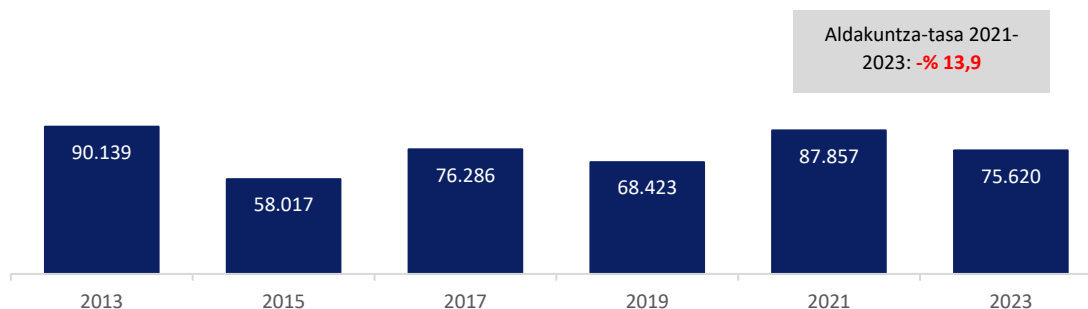
2. ardatza

ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

Helburu estrategikoa: Etxebizitza eta eraikin jasangarrien parkea birgaitzeko eta hobetzeko prozesuetan ahalegintzen eta laguntzen jarraitzea, 2026ko Etxebizitzaren Aldeko Itunak proposatutako birgaitze-erritmora iritsiz, herritarren beharrei erantzuten saiatuz eta eraginkortasun energetikoa, irisgarritasuna eta eraikuntza jasangarria hobetuz.

Gauzak horrela, Euskadiko etxebizitzak birgaitzeko beharrak handia izaten jarraitzen du. Etxebizitza Beharrei eta Eskaerari buruzko inkestaren arabera, 2023an 75.620 familiak adierazi zuten euren etxebizitzek birgaitzeko beharra zutela. Nolanahi ere, kopuru hori % 13 murriztu da 2021etik, ziur asko, azken urteetan Next Generation Funtsen eta EITen eskakizunekin lotuta egin diren birgaitze-obren gorakada handia dela eta.

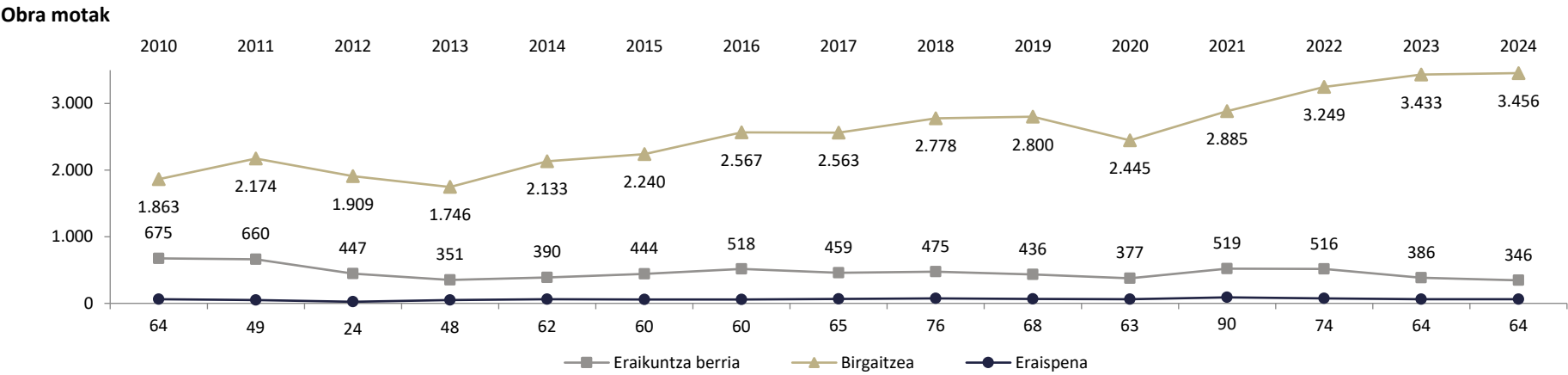
Euskadiko familiek adierazitako birgaitzeko beharrak. 2013-2023



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzak birgaitzeko jarduera gehiengo historiko berri batera iritsi da 2024an, 3.456 lizentziarekin guztira. Aldiz, eraikuntza berriko lizentziak Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren Estatistikako (EEEE) serie historikoaren erregistrorik baxuenean geratu dira 2024an. Birgaitze-jarduerak sortzen duen magnitude ekonomikoa maila historikoetara iritsi zen 2024an. Eraikuntza berriko lizentzien aurrekontua 897 milioi eurokoa izan da, eta birgaitzeko lizentzia 805 milioi eurora iritsi da.

Obra handien lizentzien bilakaera Euskadin, obra motaren arabera. 2010-2024



Obra Handien lizentzien aurrekontu osoa Euskadin. 2019-2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ERAIKUNTZA BERRIA	573.759.287	529.979.006	737.497.962	656.553.964	763.964.079	897.463.358
-Eraitsita	37.361.196	49.182.375	68.833.992	28.271.189	42.915.458	22.515.220
-Eraitsi gabe	536.398.091	480.796.631	668.663.970	628.282.775	721.048.621	874.948.138
BIRGAITZEA	345.291.213	286.342.686	352.041.445	510.752.120	631.961.529	805.989.570
-Eraispin partzialarekin	39.370.632	37.463.616	37.614.110	91.059.597	72.978.294	107.440.985
-Eraitsi gabe	305.920.581	248.879.070	314.427.335	419.692.523	558.983.235	698.548.585

Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxegintzari eta etxebizitzeari buruzko estatistika

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza. ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza. GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

2.1. Etxebizitzak birgaitzea eta berritzea sustatzea, eraginkortasun energetikoa, irisgarritasuna eta eraikuntza jasangarria hobetuz

2.2. Birgaitzeko hirigintza-sozietateekin, udalekin eta etxebizitza-elkarte publikoekin koordinaturik jardutea, herritarrei arreta hobe emateko eta birgaitze-agentearen figura eta birgaitze osoa sustatzeko

2.1. estrategia

Etxebizitzak birgaitzea eta berritzea sustatzea, eraginkortasun energetikoa, irisgarritasuna eta eraikuntza jasangarria hobetuz

Helburua: Eraikinen eta etxebizitzaren parke jasangarri bat lortzeko bidean aurrera egiteko baliabideak arrazionalizatzeko eta optimizatzeko aukera emango duten tresna berriak indartzea eta sortzea, eraginkortasun energetikoa indartuta eta irisgarritasuna birgaitze-politiken oinarritzeko eta zeharkako elementu gisa txertatzeari garrantzi berezia emanda, etxebizitzetako irisgarritasun kontzeptu berri baten bidez; kontzeptu hori ez da oztopo fisikoak kentzera mugatzen, Euskadiko Irisgarritasun Unibertsaleko Estrategiaren ildotik.

2.1.1.1.E. Parke pribatuko birgaitze- eta jasangarritasun-programak garatzea.

Helburua: Eraikinen eta etxebizitzaren parke jasangarri bat lortzeko bidean aurrera egiteko baliabideak arrazionalizatzeko eta optimizatzeko aukera emango duten tresna berriak indartzea eta sortzea, herritarren beharrei erantzun diezaieten.

Ekintzak

2.1.1.1.E. EITak egitea bultzatzen jarraitzea, birgaitze-politikaren elementu nagusi gisa, udal txikiagoen jarraipen-lana indartuz.

- » EITari balioa emango dioten informazio-kanpainak egitea, eraikinen eta etxebizitzaren kalitatea eta bizigarritasun-baldintzak hobetzea ahalbidetuko duten laguntza eta finantzaketa garrantzitsuak eskuratzeko aukera gisa.
- » EITaren prozedurak eta eraikinaren libururako aurreikusitako prozedurak koordinatzea, tresna osagarriak izan daitezen.

- 2.1.1.2.E.** Birgaitzeko esku-hartzeak indartzea, irisgarritasun-arazoak (fisikoa, sentsoriala eta kognitiboa) eta eraginkortasun energetikorik ezaren arazoak konpontzeko, dirulaguntza eta finantzaketa-lerro berrien bidez.
- 2.1.1.3.E.** Jabe partikularrei aholkularitza eta laguntzak eskaintzea, udalekin elkarlanean, Hirigune Historikoetako etxebizitza zaharkituak birgaitzea ahalbidetzeko, bitartekaritza-programa publikoetan txertatzeko konpromisoaren truke.
- 2.1.1.4.E.** Etxebizitzetan garatzen diren jarduera ekonomikoen edo profesionalen inbentario bat egitea, eta jarduera horiek kaleko lokal komertzialetan ezartzen laguntzeko programa espezifiko bat sortzea, jarduera horien bizitegi-erabilera berreskuratzeko.
- 2.1.2.1.E.** Etxebizitzen parke publikoaren mantentzea eta birgaitzea bultzatzea, haren eraginkortasun energetikoa hobetuz.
- Helburua:** Eraikinen eta etxebizitzen parkea birgaitzea sustatzen jarraitzea, eraginkortasun energetikoa eta jasangarritasunerako eta aldaketa klimatikoaren aurka borroka egiteko politikak sustatuz.

Ekintzak

- 2.1.2.1.E.** Administrazio publikoaren eraikinetan eta sustapen publikoko etxebizitzetan jasangarritasun energetikoa bultzatzea, horietako kontsumo energetikoko ekipamenduak birgaitzearen eta hobetzearen bidez. Halaber, instituzioek energia modu zentralizatuan eros dezaten bultzatzen jarraitzea da helburua.
- 2.1.2.2.E.** Zientzia, Teknologia eta Berrikuntza Planaren Egitasmo Estrategikoaren barruan, alokairuko parke publikoa birgaitzeko eta deskarbonizatzeko Zero Plana gauzatzen jarraitzea, eta herrialdeko azpiegituratzat jotzen duen alokairuko parke publikoaren kudeaketa digitala, jasangarria eta sozialki aurreratua jasotzen duen Alokabizi proiektuarekin aurrera egitea.
- 2.1.2.3.E.** Euskadiko alokairuko etxebizitzetan parke publikoko erabiltzaileei zuzendutako e-Lagun aholkularitza- eta laguntza-zerbitzua, hornigai energetikoei buruzkoa, garatzen jarraitzea, baldintza ekonomiko eta ingurumen-baldintza onenak bermatzeko eta kontsumo-ohitura eraginkorrak sustatzeko.
- 2.1.2.4.E.** Arkitektura arloko berrikuntza sustatzea, eta eraikuntza jasangarriaren, ekoberrikuntzaren eta eraginkortasun energetikoaren arloko ikerketa-proiektuak sustatzea. Hori guztia, Euskadiko Hiri Agenda – Bultzatu 2050 ezartzeko estrategiarekin eta hiri-berroneratze integraleko proiektuekin bat etorritik, hiriak eta giza kokalekuak inklusiboak, seguruak, erresilienteak eta jasangarriak izan daitezken lortzeko.
- 2.1.2.5.E.** Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2024ko apirilaren 24ko 2024/1275 (EB) Zuzentarau berriaren parametroen arabera etxebizitza berria eraikitzearen aldeko apustua egiten jarraitzea. Zuzentarau hori eraikinen energia-eraginkortasunari buruzkoa da, eta Batasunean kokatutako eraikinen energia-eraginkortasuna hobetzea eta berotegi-efektuko gasen isuriak murriztea du helburu, gehienez ere 2050era begira zero isuriko higiezin-parkea lortzeko.
- 2.1.2.6.E.** Etxebizitza berriek autokontsumo energetiko termiko altua dutela eta EBk ezarritako eraikinen eraginkortasun energetikoaren helburuekin lerrokatua daudela ziurtatzeko neurri berriak diseinatzea. Hori guztia, erosleen egonkortasun finantzarioa arriskuan jarri gabe.

2.1.3.1.E. Irigarritasun unibertsala sustatzea.

Helburua: Irigarritasuna birgaitze-politiken oinarritzko eta zeharkako elementu gisa txertatzea, eta etxebizitzetan irigarritasun-kontzeptu berri bat bultzatzea, oztopo fisikoak kentzetik harago doana, Euskadiko Irigarritasun Unibertsaleko Estrategiaren postulatuen ildotik.

Ekintzak

- 2.1.3.1.E.** Etxebizitzan irigarritasun-zigilua martxan jartzea. Egitasmo horrek aukera emango du hiri-inguruneen, eremu komunen eta etxebizitzan barrualdeen irigarritasuna ebaluatzeko. Zigilu hori 2025etik aurrera ezarriko da, eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoei lotuta egongo da. Horrek bertan bizi diren pertsonen bizigarritasun-baldintzak eta bizi-kalitatea are gehiago hobetzea ahalbidetuko du.
- 2.1.3.2.E.** Irigarritasun arloko berrikuntza sustatzeko laguntza-lerro berri bat sustatzea, Eraikal programaren barruan finantzaketa-lerro berri bat bultzatzera bideratua. Irigarritasun arloko I+G+b proiektuei laguntzea da programa horren helburua, eta hainbat urtetarako zuzkidura du, proiektuko 75.000 eurora artekoa.
- 2.1.3.3.E.** Etxebizitzan irigarritasuna egokitzeko neurriak indartzea eta areagotzea, barrualdea desgaitasunen bat edo mugikortasun urria duten pertsonentzat egokitzea barne.
- 2.1.3.4.E.** Irigarritasun Unibertsaleko Estrategia bultzatzea etxebizitzaren eta hiri-inguruaren arloko lehen ekintza-plana garatuta.
- 2.1.3.5.E.** Irigarritasun unibertsala bermatzera bideratutako jarduketak bultzatzea eta diskriminazio positiboa egitea, arretagune nagusia lehentasunezko esku-hartze beharrak dituzten kasuetan jarrita. Erabiliko diren aurrekontu-baliabideak tokiko erakundeenak izango dira. Horretarako, beharrezkoa izango da honako hauek egitea:
 - Irigarritasun arloan lehentasunezko esku-hartzea behar duten kasuak identifikatzea.
 - Lehentasunezko kasuetan irigarritasuna bermatuko duten jarduketak komunikatzea, informatzea eta erraztea.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza. ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza. GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

2.1. Etxebizitzak birgaitzea eta berritzea sustatzea, eraginkortasun energetikoa, irisgarritasuna eta eraikuntza jasangarria hobetuz

2.2. Birgaitzeko hirigintza-sozietateekin, udalekin eta etxebizitza-elkarte publikoekin koordinaturik jardutea, herritarrei arreta hobe emateko eta birgaitze-agentearen figura eta birgaitze osoa sustatzeko

2.2. Birgaitzeko hirigintza-sozietateekin, udalekin eta etxebizitza-elkarte publikoekin koordinaturik jardutea, herritarrei arreta hobe emateko eta birgaitze-agentearen figura eta birgaitze osoa sustatzeko

2.2.1.1.E. Aurreko Planean zehar birgaitzea dinamizatzeko gauzatutako erakunde arteko koordinazioa bultzatzen jarraitzea.

Helburua: Birgaitze arloko informazio eta aholkularitza hobe eskaintzeko aukera ematen duten eragileekiko eta erakundeekiko koordinazio- eta lankidetzaharremanak eratzen eta sendotzen jarraitzea.

Ekintzak

2.2.1.1.E. Birgaitzeko hirigintza-sozietateekiko, mankomunitateekiko eta udalekiko hitzarmenak eta/edo enkarguak mantentzea eta, hala badagokio, indartzea, birgaitze arloan herritarrei arreta emateko baliabideak indartzeko helburuz.

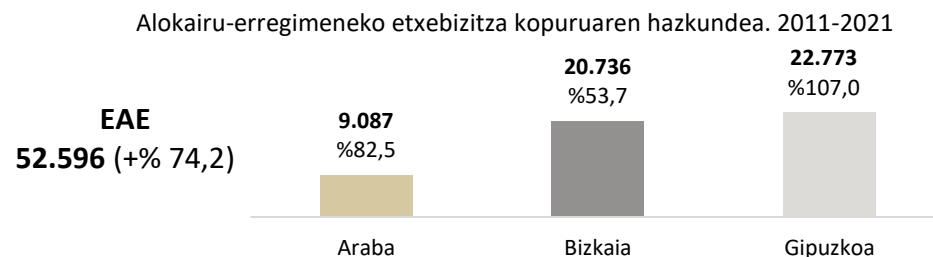
2.2.1.2.E. Etxaldean administrariekin, elkargo profesionalekin, enpresa-elkarteekin, VISESArekin eta birgaitze-prozesuen sustapen aktiboari laguntzen dioten beste eragile batzuekin koordinatzeko jarduerekin jarraitzea.

3. ardatza

ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA

Helburu estrategikoa: EAEko gazteen emantzipazioari laguntzera bideratutako prestazioen eta laguntzen eskaintza zabala diseinatzeko eta kudeatzeko estrategia integrala eta koordinatua ezartzea, etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko baliabide gutxiago dituzten kolektiborik zaurgarrienei eta diru-sarrera ertainak dituzten pertsona eta familiei arreta berezia jarrita. Modu espezifikoan, jarraipena egingo zaie emakume gazteei; horiek, eskuragarri dauden datuen arabera, batez beste, zailtasun gehiago dituzte etxebizitza eskuratzeko.

Azken urteotan alokairu-merkatuak izandako gorakada handia erakusteko, 2011-2021 erroldatik ateratako informazioa azaltzen da. Euskadin 130.519 etxebizitza nagusi daude alokairuan: etxebizitza-parkearen % 14,2. Alokairuko parkearen pisu erlatiboa asko hazi da hiriburuetan eta udalerrri handietan, baina ez da nahikoa eskari gorakorrari erantzuteko. Alokairuko parkearen hazkundera oso bizia izan den azken urteetan (2011tik +% 74), batez ere, Gipuzkoan. Hortaz, eraikitako parkearen gaineko hazkunde-marjina gero eta txikiagoa da.



Dena den, alokairuko etxebizitzaren eskaria intentsitate handiz hari da hazten. Ondorioz, prezioak igotzen ari dira, eta eskaintza gutxieneko mailara ari da murrizten. Hori guztia dela eta, merkatua asko ari da tenkatzen, bereziki, hiriburuetan eta horien metropoli-eremuetan. Halaber, Eusko Jaurlaritzak alokairu-erregimenean bizi diren familiei egindako inkestaren arabera, alokairu-erregimenean bizi diren EAEko familiek, batez beste, diru-sarreraren % 37,9 bideratzen dute alokairua ordaintzera. Hortaz, aldi handiz gaintitzen dute % 30eko muga, eta, muga horretatik gora, pertsona batek edo bizikidetzaren unitate batek gehiegizko esfortzu ekonomikoa egiten duela ulertzen da.

Egoera horren aurrean, Eusko Jaurlaritzak tentsio-eremuak izendatzeko prozesu bat jarri zuen martxan 2023aren amaieran. Hala nahi duten udalek, beharrezko pausoak eman behar dituzte izendapen hori eskatzeko. Horretarako, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak hainbat txosten argitaratu zituen, eta tentsio-eremuak izango liratekeen udalerrien zerrenda bat identifikatu zuen, Etxebizitza Eskubideari buruzko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen irizpideen arabera; hala, irizpide horiek betetzen zituzten udalerriak jasotzen ditu zerrendak.

Bizileku-larrialdi horren aurrean, duela hamarkada batzuetatik, prestazio eta laguntza ugari daude alokairu libreko etxebizitza bat ordaindu behar duten pertsonen eta familien zuzenduta; bereziki, alokairua ordaintzeko ahalegin handiena egin behar duten kolektiboak eta pertsona taldeak daude zuzenduta.

2024ko irailean, dituzten diru-sarrerak apalak direla eta bizitegi-bazterkeriatik gertu dauden ia 28.000 pertsonak eta bizikidetzak jaso zuten Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa edo Etxebizitzarako Prestazio Osagarria; Eusko Jaurlaritzak kudeatzen ditu horiek. Horrez gain, beste 9.511 pertsonak jasotzen dute EAEko udalek kudeatzen duten Gizarte Larrialdietarako Laguntza. Gainera, 7.900 gazte bakoitzari bakoitzari batek gehiagok Gaztelagun prestazioa jasotzen dute.

Gazteen emantzipazio-premiei dagokionez, Eusko Jaurlaritzako Gazteria Zuzendaritzak egindako 2024ko Euskadiko Gazteen Egoerari buruzko Diagnostikoaren arabera, 2011 eta 2023 artean, Euskadiko gazteen emantzipazio-tasak hamar puntu baino gehiagoko beherakada izan du emantzipatutako gazteen ehunekoan.

18 eta 34 urte bitartekoan, Euskadiko gazteen heren bat baino ez dago emantzipatuta (% 33,5). Tasa hori Espainia osokoa baino puntu bat txikiagoa (% 34,4) eta Europar Batasuneko batezbestekoa (% 50,4) baino txikiagoa da. 18-24 urtekoan, gazteen % 4,7 baino ez dago emantzipatuta; 25-29 urtekoan, ehuneko % 37,1era igotzen da, eta 30-34 urtekoan, berriz, gehiengoak dira beren kontura bizi direnak, % 69,2, zehazki.

Sexuen arabera banaketari dagokionez, 18 eta 34 urte bitartekoan, emakume emantzipatuak % 36,3 dira, eta gizon emantzipatuak % 30,8. Emakumeak, batez beste, gizonak baino urtebete lehenago emantzipatzen dira (29,1 urterekin emakumeak, eta 30,4 urterekin gizonak). Emakumeen emantzipazio goiztiarrago hori, lan-egoera prekarioagoa izan arren (behin-behinekotasun handiagoa, lanaldi partzial gehiago eta batez besteko solda baxuagoak), batez ere arrazoi hau dela eta gertatzen da: bikotearekin gehiago emantzipatzen dira eta, kasu gehienetan, bikotekidearen adina handiagoa izaten da.

2023an, diru-sarrerak propioak zituzten pertsonen batez besteko arrazoizko gastua (alokairu-errenta edo hipoteka-kuota ordaintzeko) hilean 568 eurokoa zen. Batez besteko arrazoizko zenbateko hori hileko 739,50 eurotik behera zegoen; hain zuzen ere, zenbateko hori finkatu zuen Alokairu Merkatuaren Estatistikak (AME) Euskadin batez besteko alokairu-errenta gisa 2023ko abenduaren 31n. Aldi berean, 2023ko azken hiruhilekoko Euskadiko hileko batez besteko hipoteka-kuota baino txikiagoa zen (719,18 eurokoa zen).

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

3.1. Prestazio- eta laguntza-sistemaren bidez, gazteei bizi-proiektu berri bat hasten laguntzea

3.2. Baliabide ekonomiko gutxi dituzten pertsonen etxebizitza eskuragarri bat eskuratzea bermatzera bideratutako baliabideen eta prestazioen sistema garatzea

3.3. Zaurgarritasun- eta babesgabetasun-egoera berezia duten kolektiboari arreta jartzea (etxegabeteen bizileku-alternatiba, genero-indarkeria, etxerik gabeko

3.1. estrategia

Prestazio- eta laguntza-sistemaren bidez, gazteei bizi-proiektu berri bat hasten laguntzea

Helburua: Alokairua ordaintzera bideratutako prestazioen sistema egokitzea eta indartzea, alokairuko etxebizitzaren merkatuaren egungo errealitateari erantzun diezaion, emantzipazio-tasak hazteko helburuz. Era berean, baliabide gutxi dituzten gazteei etxebizitza bat erosten laguntzeko abalak martxan jartzeko aukera aztertzea. Modu transbertsalean, GAZ Zerbitzuaren (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua) bulegoak martxan jartzeko prozesua azkartu nahi da, emantzipazio-prozesuetan informazio, orientazio eta laguntza pertsonalizatua eskaintzeko.

3.1.1.I.E. Alokairu libreko merkatuan emantzipazio-prozesuak errazten dituen prestazio-sistema indartzea eta zabaltzea.

Helburua: EAEko gazteak emantzipatzera bideratutako prestazio eta laguntzen sistema indartzea, onartutako gehieneko diru-sarreraren baldintzak eta gehieneko alokairu mailak alokairu-merkatuaren egungo errealitatera egokituz; bereziki, euskal hiriburuetan eta horien metropoli-eremuetan.

Ekintzak

- 3.1.1.1.E.** Gaztelagun programa indartzea eta zabaltzea
- » Gaztelagun programak etxebizitzaren alokairua ordaintzeko ematen dituen laguntzen irizpideak zabaltzea, banakako diru-sarreraren gehienekoa 30.000 eurora handituta.
 - » Laguntzak jaso ahal izateko alokairuak izan behar duen gehieneko prezioa handitzea.
- 3.1.1.2.E.** Laguntzak handitzea, gazteek arrazoizko prezioa duen alokairuko etxebizitza bat eskuratu ahal izateko, bai dirulaguntza-programen bidez, bai pizgarri fiskalen bidez, eta Foru Aldundiekin elkarlanean.
- 3.1.1.3.E.** Alokairu librerako sarbideari dagokionez, Emantzipa programa indartzea. Emantzipa programaren barruan, urteko diru-sarreraren muga 30.000 eurora igotzea, gazteen emantzipazio-prozesuak hasten edo sendotzen laguntzeko.

3.1.2.I.E. Erosketa libreko merkatuan emantzipazio-prozesuak errazten dituen prestazio-sistema indartzea eta zabaltzea.

Helburua: Laguntza-sistema etxebizitza erosi nahi duten gazteei zabaltzea, Emantzipa programa indartzearen eta erosteko abalen lerro bat martxan jartzearen bidez.

Ekintzak

- 3.1.2.1.E.** Emantzipa programa indartzea, merkatu librean etxebizitza bat erosteari dagokionez. Emantzipa programaren barruan, urteko diru-sarreraren muga 30.000 eurora igotzea, gazteen emantzipazio-prozesuak hasten edo sendotzen laguntzeko.
- 3.1.2.2.E.** Gazteei zuzendutako abalen lerro bat bultzatzea, etxebizitza bat erosteko eskatutako maileguaren finantzaketa osatu ahal izateko.

3.1.3.I.E. Emantzipatzen laguntzeko orientazio- eta informazio-sistemak indartzea.

Helburua: Foru Aldundiei eta udalei laguntzea gazteei zuzendutako orientazio- eta informazio-zerbitzuak hobetzen, EAEko gazteen emantzipazio-prozesuei laguntzeko helburuz.

Ekintzak

- 3.1.3.1.E.** Foru Aldundiekin eta udalekin elkarlanean, GAZ Zerbitzuaren (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua) bulegoak martxan jartzeko prozesua bizkortzea, gazteen emantzipazio-prozesuetan informazio, orientazio eta laguntza pertsonalizatua eskaintzeko, eskuragarri dauden baliabide guztiak gerturatuz.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

3.1. Prestazio- eta laguntza-sistemaren bidez, gazteei bizi-proiektu berri bat hasten laguntzea

3.2. Baliabide ekonomiko gutxi dituzten pertsonen etxebizitza eskuragarri bat eskuratzea bermatzera bideratutako baliabideen eta prestazioen sistema garatzea

3.3. Zaurgarritasun- eta babesgabetasun-egoera berezia duten kolektiboei arreta jartzea (etxegabetzeen bizileku-alternatiba, genero-indarkeria, etxerik gabeko pertsonak, inklusio soziala...)

3.2. estrategia

Baliabide ekonomiko gutxi dituzten pertsonen etxebizitza eskuragarri bat eskuratzea bermatzera bideratutako baliabideen eta prestazioen sistema garatzea

Helburua: Baliabide gutxiago dituzten kolektiboei eta taldeei eta, bereziki, bizitegi-bazterkeriatik gertu dauden pertsonen eta familien zuzendutako prestazioen eta baliabideen eskaintza garatzea eta indartzea. Orain Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak hartuko du bere gain orain arte Lanbideak kudeatzen zuen EPO. Horrek erraztu egingo du kolektibo horiei arreta emateko prozesuen koordinazioa eta eraginkortasuna.

Gida Plan hau aplikatzen den bitartean, etxebizitzarako eskubide subjektiboa erabat operatiboa izango da eta hartzailerak diren kolektibo sozialak eta muga ekonomikoak handituko dira, Diru Sarrerak Bermatzeko Errentarekin eta Bizitzeko Gutxieneko Diru Sarrerekin lotuz. Hala, etxebizitzaren arloak bere gain hartuko ditu etxebizitzarako prestazio osagarriak. Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialean aurrez ikusita dagoenaren arabera, plan hau aplikatzeko garaian bete beharreko helburu kuantitatibo gisa ezarri da aitortutako 12.000 EESko kopurua eta 28.000 EPE/EPOko kopurua gainditzea (gero, EESak aitortu ahala, kopuru hori gutxitzen joango litzateke).

3.2.1.I.E. Etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboaren aplikazioa eta alokairu-prestazioen kudeaketa koordinatua bultzatzea.

Helburua: Etxebizitza-eskubidea aitortzeko prozesuan, Euskadin, etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa erdigunean jartzea. Horretarako, aurrera egingo da eskubide hori kolektibo eta pertsona-talde berriei aitortzeko bidean. Halaber, Etxebizitzarako Prestazio Osagarria Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikora transferitzeko prozesua amaituko da, eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak kudeatuko du, guztiz. Hala, laguntzen eta prestazioen sorta modu eraginkorragoan koordinatzea erraztuko da.

Ekintzak

3.2.1.1.E. Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES) garatzea kolektibo berrientzat.

3.2.1.2.E. Alokairua ordaintzeko laguntzen kudeaketa koordinatua diseinatzea: Lanbidek kudeatutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) Etxebizitza Sailak kudeatutako Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikora (EPE) igarotzea.

3.2.2.1.E. **Finantza-laguntzarako neurri berriak zailtasun handienak dituzten kolektiboentzat.**

Helburua: Etxebizitzaren erosketak eta alokairua babesteko finantza-tresnak abian jartzea laguntza eta prestazioen sistemekin modu koordinatuan.

Ekintzak

3.2.2.1.E. Gazteek etxebizitza erosteko abalen lerro bat bultzatzea, Finantzen Euskal Institutuarekin.

3.2.2.2.E. Eusko Jaurlaritzak abalen lerro bat sustatzea, pertsona zaurgarrii zuzendutako alokairuko kontratuen fidantzak ordaintzen lagundu ahal izateko.

1. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

2. ardatza. ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA

3. ardatza. ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.

4. ardatza. MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

5. ardatza. GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

3.1. Prestazio- eta laguntza-sistemaren bidez, gazteei bizi-proiektu berri bat hasten laguntzea

3.2. Baliabide ekonomiko gutxi dituzten pertsonak etxebizitza eskuragarri bat eskuratzea bermatzera bideratutako baliabideen eta prestazioen sistema garatzea

3.3. Zaurgarritasun- eta babesgabetasun-egoera berezia duten kolektiboei arreta jartzea (etxegabetzeen bizileku-alternatiba, genero-indarkeria, etxerik gabeko pertsonak, inklusio soziala...)

3.3. estrategia **Zaurgarritasun- eta babesgabetasun-egoera berezia duten kolektiboei arreta jartzea (etxegabetzeen bizileku-alternatiba, genero-indarkeria, etxerik gabeko pertsonak, inklusio soziala...)**

Helburua: Muturreko egoeretan dauden pertsonen eta familien beharrei arreta emateko eta erantzuteko mekanismoak eta tresnak mantentzen eta indartzen jarraitzea, duela urte batzuetatik lan horretan diharduten hirugarren sektoreko erakundeekin koordinatuta.

3.3.1.I.E. Hirugarren sektorearekin kolaboratzea, zaurgarritasun-egoeran dauden pertsonen eta desgaitasun-egoeran dauden pertsonen beharrei hobeto erantzuteko.

Helburua: Bizitegi Bazterketa Larriaren Aurkako II. Euskal Estrategia (2024-2028) hedatzea, etxebizitzarako eskubidea baliatzeari arreta berezia jarrita, eta *housing led* edo *housing first* ikuspegitik. Eta, modu orokorragoan esanda, hirugarren sektoreko erakundeekiko eta eragileekiko elkarlana eta koordinazioa indartzea, bereziki egoera zaurgarriak bizi dituzten eta/edo desgaitasun-egoeran dauden pertsonen eta familien beharrei modu eraginkorragoan erantzuteko.

Ekintzak

- 3.3.1.1.E.** Bizitegi-bazterkeria larriko (barne hartzen du etxerik gabekoen –sabairik gabekoak eta etxebizitzarik gabekoak– egoera, ETHOS tipologiaren arabera) eta bizileku-larrialdiko egoerei heltzean, etxebizitzan oinarritutako ikuspegiaren garapena sustatzea.
- 3.3.1.2.E.** Bizitegi Bazterketa Larriaren Aurkako II. Euskal Estrategia (2024-2028) hedatzea, etxebizitza eskuratzeko eskubidea bereziki azpimarratuz, *housing led* edo *housing first* ikuspegitik. Estrategian aurreikusten den erakundearteko edo sailarteko batzordea bultzatuko da haren jarraipena egiteko, eta bertan parte hartuko du Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialak.
- 3.3.1.3.E.** Hirugarren Sektoreko erakundeekin hitzarmenak garatzea, laguntzadun etxebizitza sozialen sare bat eraikitzeke, honakoentzat: errefuxiatuak, *housing first*, zaharrak, genero-indarkeriaren biktimak edo erreferente familiarrik gabeko gazteak.
- 3.3.1.4.E.** Euskarri estrategian parte hartzea; erreferente familiarrik ez duten eta zaurgarritasun-egoeran bizi diren adingabeen eta gazteen inklusioa du helburu estrategia horrek.
- 3.3.1.5.E.** Erakunde sozialekin eta elkarrekin parte hartzea sustatzea, desgaitasuna duten eta etxebizitza-zerbitzua jasotzeko eskubidea duten pertsonen kolektiboei hobeto erantzuteko.
- 3.3.2.1.E.** **Esleipen-kuotekin lotutako jarduketak eta etxegabetze judizialen prozesuetan esku hartzea.**
- Helburua: Koordinazio-jarduerarekin jarraitzea, Bizitegi Alternatiben Programaren esparruan Eudelekin eta Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiarekin hitzartutako baldintzetan, pertsona zaurgarriei bizitegiarekin lotutako soluzio alternatiboak eskaintzeko eta etxegabetzeak prebenitzeko; era berean, behar bereziak dituzten pertsonen eta familiei bideratutako kuotak mantentzea.

Ekintzak

- 3.3.2.1.E.** Etxebizitza-premia berezia duten kolektiboei zuzendutako esleipen-kuotak mantentzea: familia ugariak, bananduak edo dibortziatuak, guraso bakarrak, genero-indarkeriaren biktimak, bazterkeria-arriskuan dauden taldeak...
- 3.3.2.2.E.** Etxegabetze judizialen aurkako jarduketekin jarraitzea, etxebizitza-bazterkeriaren aurkako borrokaren barruan, pertsona zaurgarriei bizitegi-alternatibak eskaintzeko eta etxegabetzeak prebenitzeko.
- 3.3.2.3.E.** Etxebizitzarako eskubideari buruzko 2023ko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurrez ikusitako kontziliazioko edo bitartekaritzako prozedura ezartzea. Aipatutako prozedura derrigorrezkoa da edukitzailerik handi batek zaurgarritasun ekonomikoko egoeran dauden pertsonen aurka demanda aurkezteko duenean.

4. ardatza.

MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN

Helburu estrategikoa: 2025-2027 aldi honetan, Euskadiko etxebizitza-politikaren ardatz estrategikoetako bat izango da eraikuntzaren sektorearen modernizazio jasangarria eta eraldatzailea sustatuko duen estrategia integrala sustatzea, etxebizitza-parke publikoa modu jasangarriagoan eta eraginkorragoan eraikitzen lagun dezan. Horregatik, ardatz espezifiko bat bideratuko da Gida Plan honetan helburu horretara bideratzen diren neurri eta ekintza nagusiak integratzera.

4. ardatz honetako neurri eta ekintza asko eraikuntzaren sektorearen industrializazio-estrategiarekin lotzen dira. Estrategia horrek 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialean onartutako konpromisoei erantzuten die, 4. ildoaren bidez: "Eraikuntza sektore erakargarria, lehiakorra eta berritzailea eratzea". Horretarako, dimentsio txikieneko enpresei modernizatzeko eta lehiakortasuna hobetzeko prozesuan laguntza berezia ematen die. Horretarako, unibertsitateko eta lanbide-heziketako teknologia-zentroekiko eta hezkuntza-sistematikiko lankidetzak areagotzea planteatzen da, bai eta eraikuntzaren klusterra baliatzea ere, elkargune gisa eta enpresen arteko lankidetzak dinamizatzeko.

Ildo berean, eta aipatutako Industrializazio Estrategiaren helburuak betetz, talentuaren gaikuntza eta garapena bultzatu nahi dira, bai eta sektorea erakargarriagoa egiten lagundu ere, laneratzeko eta garapen profesionalerako bide gisa, batez ere emakumeen kasuan.

Horrez gain, planak eraikuntza-prozesuan dagoen estrategia bat jasotzen du, Espainiako Gobernuaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoari (PERTE) erantzunez. Helburua da datoen urteetan Euskadin PERTE horri lotutako ekintzak eta sektorearen lehiakortasuna, eraginkortasuna eta jasangarritasuna indartzeko eskura daitezkeen beste finantzaketa-lerro batzuk garatzea. Estatu mailan, helburu kuantitatiboa 10 urtera begira 1.300 milioi euroko inbertsioa egitea litzateke, urtean 15.000 etxebizitza industrializatuko produkzio-erritmoa finkatzeko; eta, 10 urte horien amaieran, urteko 20.000 etxebizitzakoa, maileguen bidez Inbertsio horrek ekonomia osoa bultzatuko du, eraikuntzaren sektorearen "arraste-efektuari" esker.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

- 4.1.** Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoa (PERTE) eta sektorerako beste finantzaketa-lerro posible batzuk ezartzea
- 4.2.** Industrializazio-estrategiaren bidez eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea
- 4.3.** Eraikuntzan eta birgaitzeetan kalitatea, berrikuntza eta jasangarritasuna sustatzea

4.1. estrategia **Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoa (PERTE) eta sektorerako beste finantzaketa-lerro posible batzuk ezartzea**

Helburua: Gida Plan honetan barneratzea industrializazio -prozesuak eta Euskadiko eraikuntzaren sektoreko berrikuntza ezartzeko bidean Euskadiko enpresentzat lagungarria izango den finantzaketa osagarria izaten lagunduko dieten ekintzen lerroa.

4.1.1.1.E. Estatu mailako PERTEren finantzaketa-lerroetara eta sektorearen lehiakortasuna eta industrializazioa sendotzen lagunduko duten beste finantzaketa-iturri batzuetara sarbidea izatea eta horiek ezartzea.

Helburua: Industrializazio-prozesuan euskal eraikuntza-sektoreari lagunduko dioten finantzaketa-lerroak eskuratu eta optimizatzeko beharrezkoak diren jarduerak garatzea, enpresei prozesu berritzaileak inplementatzen lagunduz, eraikitze-denborak murrizteko, sektorearen produktibitatea eta lehiakortasuna handitzeko eta kalitate eta jasangarritasun handiagoko irtenbide arkitektonikoak eskaintzeko, batez ere ingurumenaren arloan.

Ekintzak

- 4.1.1.1.E. Euskadirako programa espezifiko diseinatu eta ezartzea, Espainiako Gobernuaren Etxebizitza Industrializatzeko Ekonomia Berreskuratu eta Eraldatzeko Proiektu Estrategikoak (PERTE) jasotzen dituen finantzaketa-lerroak lehenetsiz.
- 4.1.1.2.E. Estatu eta EB mailan, beste proiektu eta programa batzuen etengabeko jarraipena egitea, sektorearen lehiakortasuna hobetzera eta eraikuntzaren sektoreko Euskadiko enpresen industrializazio-prozesuak garatzera bideratutako dirulaguntza- eta finantzaketa-bide eta -lerroetara iristeko.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

4.1. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoa (PERTE) eta sektorerako beste finantzaketa-lerro posible batzuk ezartzea

4.2. Industrializazio-estrategiaren bidez eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea

4.3. Eraikuntzan eta birgaitzeetan kalitatea, berrikuntza eta jasangarritasuna sustatzea

4.2. estrategia **Industrializazio-estrategiaren bidez eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea**

Helburua: Sektorea indartzen laguntzea, ekoizpen-ehunari dagokionez eta enplegua sortzeko duen potentzialari dagokionez; bereziki, enpleguaren kualifikazioa eta kalitatea hobetzearekin lotuta. Zehazki, 2022-2026 aldirako Etxebizitzaren Itun Sozialaren esparruan prestatutako Eraikuntza Sektorearen Industrializazio Estrategia ezartzean datza.

4.2.1.IE. Enpresa-ehuna eta hark balio erantsia sortzeko duen potentziala indartzea.

Helburua: Gida Planean eraikuntza-sektorea indartzen laguntzen duten neurrien sorta bat txertatzea, ekoizpen-ehunari dagokionez eta enplegua sortzeko duen potentzialari dagokionez; eta, bereziki, enpleguaren kualifikazioa eta kalitatea hobetzearekin lotuta. Zehazki, 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Itun Sozialaren esparruan prestatutako Eraikuntza Sektorearen Industrializazio Estrategia ezartzean datza.

Ekintzak

- 4.2.1.1.E.** Eraikuntza Industrializatuari buruzko prestakuntza espezifikoa bultzatzea, prestakuntza profesional dualera bideratuta, bai langile berrientzat, bai sektorean aktibo dauden langileentzako etengabeko prestakuntza gisa.
- 4.2.1.2.E.** Eraikuntza industrializatuari buruzko espezializazio-programak sortzea, eta pleguen bidez langile gazteak eta emakumezkoak sar daitezen eskatzea, prestakuntza DUAlean daudenak eta, zehazki, eraikuntza industrializatuari buruzko prestakuntza espezializatu berria dutenak.
- 4.2.1.3.E.** Etxebizitzetarako eraikuntza industrializatuaren arloko berrikuntza sustatzea, Eraikal programa aurrekontu handiagoarekin bultzatuz, industrializazioaren arloko ikerketa- eta berrikuntza-proiektu gehiago lortzeko, eta proiektu horiek babestutako sustapenetara transferitu eta horiei aplikatu ahal izateko.

- 4.2.1.4.E.** Ziurtapen-prozesuak sustatzea, Estatuko eta Europako araudiarekin koordinatu beharko diren etiketak, ziurtapenak eta arauak ezarriz. Eta, aldi berean, behar bezala homologatutako material eta teknika berritzaileak txertatzea, eta 2026rako etxebizitza babestu industrializatuen ziurtapen ofizial bat ezartzea.
- 4.2.1.5.E.** Modu progresiboan etxebizitza babestuak sustatzeko prozesu industrializatuak txertatzea, VISESAren eta Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren sustapenen lizitazio-pleguetan industrializazioaren ehuneko progresiboa eskatuz, eta laguntzaren xede diren ekimen pribatuko sustapen babestuei industrializazioaren gutxienez % 40ko ehunekoa eskatuta.
- 4.2.1.6.E.** Eraikuntza-sektorearen modernizazioaren eta industrializazioaren aldeko ekosistema bat sortzea, maila anitzetako elkarlana handituz eta Hub kolaboratibo bat sortuz.
- 4.2.1.7.E.** Sektorerearen digitalizazioa sustatzea, etxebizitza babestuen sustapenetan BIM metodologia sistematizatzearen bidez, BIM metodologia izango duten sustapenen ehunekoaren bide-orri bat finkatuz, eta etxebizitza babestuen sustapen pribatueta txertatzeari hobaria emanez (Sustapena/Alokairu eskuragarria).
- 4.2.1.8.E.** Industrializazioa/jasangarritasuna binomioa indartzea, honakoetan sakonduz: pleguetan ingurumenarekin lotutako alderdiak txertatzea eta obra publikoetan material birziklatuen ehuneko handiagoak erabiltzea, eta industrializazioaren bidez obrako hondakinak murriztea.
- 4.2.1.9.E.** Komunikazio- eta hedapen-ekintzak martxan jartzea, gazteen eta emakumeen artean sektorearen eta haren lan-merkatuaren balioa handitzeko eta horien irudia erakargarriago bilakatzeko.
- 4.2.1.10.E.** Hezkuntza Sailarekin eta Lan eta Enplegu Sailarekin elkarlanean aritzea, sektoreari lotutako Lanbide Heziketaren eskaintzari balioa emateko; bereziki, gazteen eta emakumeen artean.
- 4.2.1.11.E.** Birgaitze-proiektuetan eta hiriaren berroneratze-proiektuetan gizarteratzeko eta lanera bideratzeko programak eta dispositiboak txertatzea, Lanbidek finantzatutako eta tokiko bultzadaren bidez gauzatutako prestakuntza- eta enplegu-proiektuen bidez.
- 4.2.1.12.E.** Mikroenpresei eta ETE-ei prestakuntza eta laguntza emateko programak garatzea, Hezkuntza Sailaren eta Lan eta Enplegu Sailaren laguntzarekin prestakuntza duala garatzeko, baita etengabeko prestakuntza ere, Eraikal Programaren bidez.
- 4.2.1.13.E.** Biztanleria aktiboaren (okupatuak eta langabeak) prestakuntzaren eguneratzea eta ziurtapena indartzea, Lanbideren, Fundación Laboral de la Construcción fundazioaren eta klusterren laguntzarekin.
- » Lanbiderekin, Fundación Laboral de la Construcción fundazioarekin eta sektoreko eragileekin hitzartutako jarduketak sustatzea, bizi osoan zeharreko prestakuntza eta ikaskuntza sustatzeko.
 - » Pertsona langabeak aztertzeo jarduketak egitea, enplegurako prestakuntza-programetan parte har dezaten, sektorean onarpena duen kualifikazioaren bat lortzeko.
 - » Laneko konpetentziak ziurtatzeko eta egiaztatzeo sistemak aplikatzea aztertzea; bereziki, kualifikazio formalaren mailarik baxuena duten kolektiboen artean.
- 4.2.1.14.E.** Eraikuntza- eta birgaitze-jardueretako prozesuen industrializazioa sustatzea, ikerketaren, berrikuntzaren, prestakuntzaren eta aplikazio operatiboaren arloko egitasmo zehatzen bidez; eta, modu horretan, sektoreko enpresa-ehuna indar dadin bultzatzea.
- 4.2.1.15.E.** Eraikuntza-sektorean genero-berdintasuna sustatzeko aliantzak martxan jartzea, enpresa-ehunak eta sektorearekin lotutako hainbat sail eta erakundek genero-berdintasuneko politikak garatzeko duten konpromisoaren bidez, emakumeak zuzendaritza-postuetara sustatzea barne.

- 4.2.1.16.E.** Sektorean jasangarritasunari eta eraginkortasun energetikoari buruzko etengabeko prestakuntza-programak garatzea.
- 4.2.1.17.E.** Programa espezifikoak sortzearen eta Europako programetan parte hartzearen bidez, honakoak sustatzea: berrikuntza, etxebizitzak diseinatzeko eta eraikitze prozesuetan; ekoizpen industrializatua, alokairuko etxebizitzaren sustapenak optimizatzeraz bereziki bideratua; eta arkitektura aurreratua, jasangarritasun-irizpideekin, kontsumo energetikorik gabea eta CO₂ isurpenik gabea.
- 4.2.1.18.E.** Isurpenik gabeko edo passivhaus erako etxebizitza berriak edo BREEAM ziurtapena dutenak eraikitzearen alde egitea. Eredu hauekiko pizgarriak ezartzea, eta eraikinak diseinatzeko eta eraikitze orduan eraikuntza industrializatuaren eta BIM metodologiaren erabilera bultzatzea.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

- 4.1.** Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Industrializazioaren Berreskurapen eta Eraldaketa Ekonomikorako Proiektu Estrategikoa (PERTE) eta sektorerako beste finantzaketa-lerro posible batzuk ezartzea
- 4.2.** Industrializazio-estrategiaren bidez eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea
- 4.3.** Eraikuntzan eta birgaitzeetan kalitatea, berrikuntza eta jasangarritasuna sustatzea

4.3. estrategia

Eraikuntzan eta birgaitzeetan kalitatea, berrikuntza eta jasangarritasuna sustatzea

Helburua: Administrazio publikoaren, akademiaren eta lanbidearen arteko lan proaktiboa egitea, eraikuntza publikoaren prozesu osoan zehar ikerketa, berrikuntza eta jasangarritasuna azeleratzeko, diseinutik hasi eta eraikuntza-prozesuetara. Hala, babes publikoko etxebizitzaren erronka berriei erantzutea eta arkitektura eta diseinua sendotzeko prozesuan laguntzea da helburua, Euskadiko parke publikoko eta pribatuko eraikuntza- eta birgaitze-prozesuen kalitate-politikaren zeharkako ardatz gisa.

4.3.1.1.E. Arkitektura kalitatezko politikaren ardatz gisa finkatzea.

Helburua: Arkitektura eta diseinua Euskadiko parke publikoko eta pribatuko eraikuntza- eta birgaitze-prozesuen kalitate-politikaren zeharkako ardatz gisa finkatzea. Horretarako, etxebizitza aktibo sozial gisa eta arkitekturako elementu gisa hartuko da.

Ekintzak

- 4.3.1.1.E.** Eraikuntzaren kalitatearen kontrolari bultzada berri bat ematea. Kalitatearen, berrikuntzaren eta jasangarritasunaren kontzeptuak eraikuntzaren hainbat arlotan txertatzea; adibidez, EITen erregistroa, obraren kalitatearen kontrolaren ikuskapena, eraginkortasun energetikoa eta kontrol akustikoa.

4.3.1.2.E. Etxebizitza publikoen sustapenatarako arkitektura-zerbitzuak lizitzatzeko eta kontratatatzeko baldintzak etengabe hobetzen jarraitzea. Arkitektura-zerbitzuen ohiko lizitazioetan irizpide ekonomikoek baino irizpide teknikoek balio handiagoa izatea planteatzen da, sektore publikoak kontratatzen dituen proiektuek kalitate handiagoa izan dezaten. Proiektu zehatzetan lizitazio berritzaileak sustatzea ere planteatzen da, proiektuak lehiaketara aterata, epaimahaiaren esku-hartzearekin.

4.3.2.1.E. Eraikuntza publikoan ikerketa + berrikuntza + jasangarritasuna sustatzea.

Helburua: Administrazio publikoaren, akademiaren eta lanbidearen artean lan proaktiboa egitea, eraikuntza publikoko prozesu osoan zehar ikerketa, berrikuntza eta jasangarritasuna azeleratzeko, diseinutik hasi eta eraikuntza-prozesuetara, babes publikoko etxebizitzaren erronka berriei erantzuteko.

Ekintzak

4.3.2.1.E. EHUren Arkitektura Goi Eskola Teknikoarekiko elkarlana sendotzea, ikerketarako eta berrikuntzarako. Horretarako, etxebizitza publikoak diseinatzeko eta kudeatzeko prestakuntza aditua eta kualifikazio altukoa garatzea eta finkatzea planteatzen da, hauen bidez:

- » Etxebizitza Publikoaren Diseinu eta Kudeaketa Aurreratua masterra finkatzea.
- » Esperientzia duten profesionalei edo titulu berri diren pertsonen zuzendutako graduondoa. Bi aditu-ikastaroz osatuta dago, eta modu independentean egin daitezke.
- » Etxebizitza mota berrietarako diseinu-gidak (tarteko etxebizitzak, etxebizitzetako espazio kolektiboak, etxebizitza produktiboak...).

4.3.2.2.E. Ikuspegi berriak etxebizitzaren diseinuan.

Etxebizitza mota eta eredu berrien garapen operatiboa ahalbidetzea, bizigarritasunari buruzko dekretuaren eta diseinu arloko arauen bidez, arlo horretako ideia-prozesuei laguntzen dieten diziplina anitzeko lan-ildoetan oinarrituta. Arlo horretan, Arkitekturako Berrikuntzaren Europako Programaren (Europar) jarduerarekin jarraitzea da helburua.

4.3.2.3.E. Ekonomia Zirkularra sustatzea.

Eraikuntza arloko ekonomia zirkularrak kontzeptu hori diseinutik arkitekturara sartzeko esan nahi du; ibilbide luzeko lana da, hainbat maila sozial, ekonomiko eta administratibotatik hasi beharrekoa. Ildo horretatik, honakoak proposatzen dira:

- » Eraikuntzan erabilitako materialak berrerabiltzeko, birziklatzeko eta murrizteko printzipioak garatzea, eraikinen jasangarritasuna eta ingurumen-inpaktua hobetzeko.
- » Printzipio horiek sustatzea, modu progresiboan lizitazioetan, kontratuetan eta hitzarmenetan txertatuz (erosketa publiko berritzailea eta berdea).

4.3.3.1.E. Euskadiko Arkitektura Institutua (EAI) bultzatzea, agente dibulgatzailea eta dinamizatzailea den heinean.

Helburua: EAI bultzatzea eta modu irekian kudeatzea, hiritarrei arkitektura, hirigintza, paisaia eta diseinua gerturatzeko, eta estatu mailan eta nazioartean euskal arkitektura garaikidea sustatzeko.

Ekintzak

- 4.3.3.1.E.** EAIk egindako lana sendotzea Institutuaren garapenari eta jarduera ekonomikoari eta dibulgazio-jarduerari laguntza emanez.
- » Etengabeko dibulgazio-jarduera.
 - » Euskadiko Nazioarteko Arkitektura Bienala, Mugak, ospatzea.
 - » Bi urtez behin egiten den Euskal Arkitektura Gaztea sari-banaketa ospatzea.
- 4.3.3.2.E.** EAIk garatzen duen jardueraren baitan, emakumeen presentzia handitzea, honakoetan parte har dezaten: bienalak, epaimahaiak, konferentziak eta kongresuak, aditu-taldeak, erakusketak eta Euskadiko emakumezko arkitektoen eta hirigileen ibilbide profesionalei laguntzen dieten beste jarduera mota batzuk.

5. ardatza

GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Helburu estrategikoa: 2025-2027 aldi honetan jauzi kualitatibo bat eman nahi da elkarlan publiko-publikoan eta publiko-pribatuan, sinergia eta ahalegin partekatuak sortzeko, eta, modu horretan, 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburuak betetzeko. Eragile pribatu eta publikoekiko harreman-esparrua bultzatzea da helburua, elkarlan publiko-pribatuaren eta elkarlan publiko-publikoaren bidez, 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburuak lortzeko.

Ikuspegi kolaboratibo hori da Gida Plan honen ezaugarrietako bat, eta Ardatz eta Estrategia guztietan inplementatu nahi da, Gida Plana kudeatzeko eta ezartzeko orduan gobernantza-eredu eta erakundearteko elkarlan-eredu berriak bultzatzen laguntzeko, zeharka. Gobernantza-eredu horretan garrantzi estrategikoa izango du Euskadiko Etxebizitza Foroak. Euskadiko etxebizitzaren egoera konplexuari aurre egitea da haren xedea, hainbat motatako parte-hartze prozesuak inplementatzearen bidez. Modu horretan, Euskadiko eragile publiko eta pribatuekin koordinatutako eta partekatutako lan-espazio bat sortuko da, etxebizitza-politikarik egokiena diseinatzeko; eta parte-hartze hori kanalizatzeko espazio estrategikoa izango da Etxebizitza.

Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila aitzindaria izan da Espainian behaketa- eta analisi-sistemak diseinatzen eta ezartzen, eragiketa estatistikoen sorta zabalaren bidez eta etxebizitzaren egoerari eragiten dioten askotariko alderdiak aztertzeko etengabeko dispositibo baten bidez. Esparru horretan, Etxebizitzaren Behatokiak etxebizitza-politikak diagnostikatzeko eta ebaluatzeko erreferente gisa eta Etxebizitzaren Foroan parte hartzen duten eragileentzat eta, oro har, herritarrentzat balio erantsiaren informazioa sortzeko egindako lanarekin aurrera jarraitzea planteatu da.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

5.1.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa
5.2.	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea
5.3.	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea
5.4.	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea
5.5.	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorragoan erantzutea
5.6.	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

5.1. estrategia.

2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa

Helburua: 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialari analisirako eta eztabaidarako tresnak eta espazioak ematea. Etxebizitza Foroa izango da erreferente estrategikoa, eta horren gaineen ardaztuko da gobernantza parte-hartzailearen sistema, etxebizitza-politiken arloan lan egiten duten edo politika horiek eragiten dieten eragile eta kolektibo nagusiekin.

5.1.1.1.E. 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialarekin lotutako tresnak eta elkarlanerako foroak sendotzea.

Helburua: Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak jasotzen duen moduan, Etxebizitzaren Foroak Itunaren gobernantza kolaboratiborako espazio gisa funtzionatuko du, eta itun horretan jasotako helburuekin lerrotatuta dauden politikak, programak eta zerbitzuak diseinatzeko eta berridiseinatzeko lagunduko du. Aldi berean, gainera, eragileentzako baliozko funtsezko input-a izango da. Halaber, etxebizitza-politikak diseinatzeko parte-hartze prozesuak inplementatzen jarraituko da, modu sistematikoan, Etxebizitzak babestutako askotariko parte-hartzen prozesuen bidez.

Ekintzak

5.1.1.1.E. Etxebizitza Foroa.
2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren talde motorra bilakatzea da haren helburu nagusia, kontsulta-funtzioa bere gain hartuz eta etxebizitzaren sektoreko eragile publiko eta pribatu guztien arteko elkarlanaren bidez, etxebizitza-politikak hobeto diseinatzeko eta horiek gainerako politikekin koordinatzen laguntzeko (lurraldearen plangintza, gizarte-politika, politika ekonomikoa...).

5.1.1.2.E. Parte-hartzea eta sareak.

Plan horrek ekintza-lerro bat jartzen du eskura, eta ekintza horiek aukera ematen dute Euskadiko eragile publiko eta pribatuekin koordinatutako eta partekatutako prozesuak eta laneko esku-hartzeak martxan jartzeko, eta, horrela, etxebizitza-politika egokiagoa diseinatzeko.

Etxebizitzaren alde egiten jarraitzean datza, parte-hartzea kanalizatzeko, haren emaitzak modu irekian eta gardenean erakusteko eta sare sozialak indartzeko espazio gisa, euskal gizartearekin etxebizitzaren arloko elkarrizketa, komunikazioa eta entzute aktiboa mantentzeko.

Jarduketa mota horien artean, honelako jarduerak gauzatuko dira:

- » Etxebizitza-politikaren askotariko alderdien gaineko lan-tailerrak.
- » Interes handiena sortzen duten gaiei buruzko jardunaldi parte-hartzaileak.
- » Europako sareekin (Housing Europe, ENHR, OID, Cátedra Vivienda eta beste sare interesgarri batzuk) partekatutako lana bultzatzea.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

5.1.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa
5.2.	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea
5.3.	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea
5.4.	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea
5.5.	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea
5.6.	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

5.2. estrategia

Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea

Helburua: Eragile eta instituzio publiko nagusiekin elkarlanean aritzeko sistema egonkorra eta sendoa ezartzea, bizitegi-larrialdiko egoerari modu koordinatuan erantzuteko, 12/2023 Legearen arabera tentsio-eremu izendatzen diren udalerriei arreta berezia jarrita.

5.2.1.1.E. Tentsio-eremu deklaraturako udalerrietan, etxebizitza-merkatuan esku hartzea.

Helburua: Tentsio-eremu izendaturako udalerrietako udaletxeekin elkarlanerako sistema iraunkorra ezartzea, modu egonkorrean, hiru urteko ekintza-planak ezartzeko eta horien jarraipena egiteko.

Ekintzak

5.2.1.1.E.	Gure konpetentzien barruan, etxebizitzarako eskubidearekin lotuta indarrean dagoen ordenamendu juridikoak eskaintzen dituen mekanismoak garatzea; bereziki, edukitzaile handiek kudeatzen dituzten alokairuen prezioak kontrolatzera bideratuta, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu gisa izendatzearen bidez.
5.2.1.2.E.	Tentsio-eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten eta horretarako eskaera egiten duten udalerrien izendapen-prozedurak garatzen laguntzea udalei, eta tokiko ekintza-planak berrikustea.
5.2.1.3.E.	Tokiko ekintza-planen emaitzen jarraipena egitea.
5.2.1.4.E.	12/2023 Legea aplikatzea, alokairuen prezioa mugatzeko eta topatzeko, eta alokairu-kontratuak luzatzeko.

- 5.2.1.5.E.** Bizigune programa bultzatzea eta ASAP berrikustea, etxebizitza hutsak erakarriz, errenta-atalaseak hobetuz eta tentsio-eremuetako jabeentzako baldintzak hobetuz. Esanguratsuenetako bat litzateke Alokabidek jabeen beren etxebizitzak jasotzearen truke ordaintzen dien kanona handitzea (gaur egun, 675 € gehienez). Baldintzak hobetzearen ondorioz merkatua gehiegi ez berotzeko, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatutako euskal hirietan edo udalerrien barrutietan ezar liteke neurri hori. Hala, alokairuak ez igotzea bermatuko litzateke.
- 5.2.1.6.E.** Jenderik gabeko etxebizitzetako etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriak buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren neurriak aplikatu daitezkeen sustatzea; eta, zehazki, jenderik gabeko etxebizitzaren kanona (149/2021) aplikatzea, Bizigune eta Asap alternatiba gisa eskainita.
- 5.2.1.7.E.** Erabilera turistikoko etxebizitzak eta denboraldi baterako etxebizitzak mugatzea.

5.2.2.1.E. Etxebizitza-larrialdia aurre egiteko eskumenak dituzten askotariko erakundeen artean koordinatuta, mekanismo eta tresna juridikoak inplementatzea.

Helburua: Udalekin hainbat elkarlanerako lerro garatzea, bizitegi-larrialdiko egoerari erantzuten lagunduko duten mekanismoak eta tresnak bultzatzeko helburuz.

Ekintzak

- 5.2.2.1.E.** Udalerri jakin batzuetan etxebizitza turistikoaren mugei segurtasun juridikoa ematea, 101/2018 Dekretua aplikatuta.
- 5.2.2.2.E.** Hiri-eremuetan eta merkataritzako jarduerak baxua duten eremuetan etxabeen eta lonjen erabilera-aldaketak bultzatzea, etxebizitza bilakatu ahal izateko edo, hori posible ez balitz, auzoetako ongizatea eta bizitza soziala sustatzea helburu duten elkarteak eta erakundeei bideratzeko.
- 5.2.2.3.E.** Udalekin hitzarmenak sinatzea bultzatzea, etxebizitzaren gaineko udal-planak bultzatzeko; plan horien gutzizkoaren ehuneko bat finantzatzeko da horretarako. Hitzarmen horien bidez gazteentzako 3.000 etxebizitza jarri nahi dira; horiek txandakatu beharko dira.
- 5.2.2.4.E.** Udal-egitasmoak aktibatzea etxebizitza-kooperatibak sortzeko, interesa duten udalei aholkularitza emango dien bulego tekniko baten bidez; kooperatiba horiek jabetzakoak izan daitezke.
- 5.2.2.5.E.** Foru Aldundiekin eta udalekin elkarlanean, GAZ Zerbitzuaren (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua) bulegoak martxan jartzeko prozesua bizkortzea, gazteen emantzipazio-prozesuetan informazio, orientazio eta laguntza pertsonalizatua eskaintzeko, eskuragarri dauden baliabide guztiak gerturatuz.
- 5.2.2.6.E.** Foru Aldundiekiko elkarlana eta koordinazioa indartzea, bereziki, politika fiskalari dagokionez.
- 5.2.2.7.E.** Lurralde historiko bakoitzeko Gizarte Politika Sailarekiko koordinazio-mahaia bultzatzea, kolektiborik zaurgarrien beharrak eta haiei zuzendutako erantzunak planifikatzeko.

5.2.3.1.E. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikarekin lerrokatuta dagoen fiskalitatea eta haren finantzaketa hobetuko duten finantza-tresnak diseinatzen eta ezartzen laguntzea.

Helburua: Foru Aldundiekin hitz egiten eta elkarlanean jarraitzea, politika fiskalak barne hartzen dituen pizgarriak (kenkariak eta hobariak) koherenteak izan daitezen eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikarekin lerrokatuta egon daitezen.

Ekintzak

5.2.3.1.E. Foru Aldundiekiko elkarlana eta koordinazioa indartzea, bereziki, politika fiskalari dagokionez.

5.2.3.2.E. Politika fiskala eta Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politika lerrokatzeko prozesuarekin aurrera jarraitzea. Ildo horretan, hiru lurralde historikoetan onartzeko prozesuan dauden berrikusketa fiskalari lotutako alderdi nagusiak biltzen dira jarraian:

1. PFEZren erregulazioaren kasuan,
 - 1.1. ohiko etxebizitza erosteagatiko kenkaria aplikatzeko, beharrezkoa izango da zergadunak likidazio-oinarri orokorra izatea eta, dagokionean, aurrezkiaren oinarri likidagarria, 68.000 eurokoa edo gutxiagokoa. Muga hori aplikatuko zaie 2026ko urtarrilaren 1etik aurrera egindako etxebizitzaren erosketei edo eragiketa baliokideei.
 - 1.1
 - 1.2 Ohiko etxebizitzaren erosketaren kasuan, gaztetzat jotzen da 36 urtetik beherako pertsona; aldiz, lehen, kopurua 30 urtekoa zen. Hori dela eta, kolektibo hori, 30 eta 35 urte bitartekoena, sartu da, eta hala, kenkari handiagoa eskura dezakete, % 23koa, urteko muga 1.955 eurokoa izanik. Muga berri horiek ohiko etxebizitza alokatzeagatiko kenkariaren ehuneko handituak dituzten kolektiboek ere aplikatuko zaizkie, etxebizitza-kontuaren modalitatean egindako erosketagatiko kenkariaren kasuan izan ezik.
 - 1.3 Ohiko etxebizitza bat alokatzen duten pertsonentzat honako berrikuntza hauek gehitu dira higiezinaren kapitalaren etekin osoen gaineko hobarietan.
 - % 30ekoa, etxebizitzaren behar iraunkorra asebetetzen duen errentamenduaren kasuan.
 - % 70ekoa, Eusko Jaurlaritzaren alokairu-programetatik edo antzeko beste etxebizitza-plan eta programetako autonomia, aldundi edo udalerrri mailako kapital higiezinaren etekinaren kasuan.
 - % 70ekoa, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatutakoan kokatutako etxebizitzaren alokairuetan, baldin eta lehen aldiz alokatzen bada edo azken bost urteetan alokatu ez bada eta berriro alokatzen bada.
 - 1.4. Kolektibo zaurgarri berrietako errentariaren kasuan, ohiko etxebizitza alokatzeagatiko zergaldian ordaindutako zenbatekoetan % 35eko kenkaria aurreikusten da, urtean 2.800 euroko kenkari-mugarekin: familia ugariaren titularrak diren zergadunak, guraso bakar batek eta haren ondorengoek osatutako familia-unitate bateko kide diren zergadunak; 36 urte baino gutxiagoko zergadun gazteak; % 65eko edo gehiagoko desgaitasuna aitortuta duten zergadunak edo mendekotasun mailaren bat duten zergadunak; eta etxeko indarkeriaren edo genero-indarkeriaren biktimatzat hartzen direnak; edo Indarkeria matxista edo etxeko indarkeriaren ondorioz adingabeen eta ordezkaritza-kuratelapean dauden adindunen zaintza esleituak diren zergadunak edo zergadunek osatutako familia-unitatea.

- 1.5. Horrekin lotutako berritasun nagusietako bat izango da dirua itzultzearen aukera.
 - 1.6. Ohiko etxebizitza alokatzeagatiko kenkariaren kasuan, 2025-2029ko zergaldietan, aitorpena egin beharrik ez duten, aitorpena aurkezten duten eta egindako behin-behineko likidazioan Foru Arau honen 86. artikuluan jasotako ohiko etxebizitza alokatzeagatiko kenkari osoa edo haren zati bat aplikatzeko behar adinako kuotarik ez duten zergadunek eskubidea izango dute behin-behineko likidazio horretan aplikatu ez den zenbatekoa jasotzeko.
 - 1.7. Horrez gain, 36 urtetik beherako zergadunek ohiko etxebizitza erosteagatiko kenkariari dagozkion zenbatekoak kendu ahal izango dituzte, baldin eta kenkari horiek aplikatzeko eskubidea sortu zen zergaldian kendu ezin izan badira, kuota osoa nahikoa ez izateagatik.
 - 1.8. Era berean, beren etxebizitzak alokatzeko birgaitzen badituzte, jabeei zerga-ordainketan hobekuntza eskaintzea aztertu da. Horretarako, errentamenduaren xede den etxebizitza birgaitzeko zenbatekoen % 18ko kenkaria aurreikusten da, urtean 3.000 euroko kenkari-mugarekin.
2. Tokiko zerga-ordainketari dagokionez:
 - 2.1. Errentatzailearen fiskalitateari dagokionez, aldatu egin da Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzko 2016ko maiatzaren 18ko 4/2016 Foru Arauaren 10. artikuluko 5. atala, eta aukerako hobaria ezarriko da udalerrientzat. Hobari hori zergaren kuota osoaren % 99 artekoa izango da autonomia-erkidego, aldundi edo udalerrri mailako etxebizitza-plan eta -programa baliokideetara lagatzen diren ondasun higiezinaren kasuan.
 - 2.2. Jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan, OHZn % 150 arteko gainkargua planteatu da.
3. Helburua da ondare-sozietateetan etxebizitza bereganatzeko pizgarriak kentzea, Eskualdaketen gaineko Zergaren tasa % 50 handituz 5 etxebizitza baino gehiago erosten dituzten pertsona fisikoei edo ondare-sozietateei.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

5.1.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa
5.2.	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea
5.3.	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea
5.4.	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea
5.5.	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea
5.6.	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

5.3. estrategia

Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea

Helburua: Eraikuntza-sektorea osatzen duten eragileekin elkarlanean aritzea eta horiei laguntzea, sektorearen modernizazio maila altuagoa lortzeko, Gida Plan honetan dagoeneko deskribatu dugun sektorearen industrializazio-estrategiaren esparruan.

5.3.1.1.E. Sektore pribatuarekiko elkarlana indartzea, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak markatzen duen estrategiaren ildotik.

Helburua: Eraikuntza-sektorearekiko eta hura osatzen duten eragile nagusiekiko elkarlanaren lerroak indartzea, eta Eraikuntzako Klusterrak EAEko enpresa-ehunaren industrializazioa bultzatzeko duen funtzioari garrantzi berezia ematea.

Ekintzak

- 5.3.1.1.E.** Inbertsio jasangarrien erantzukizun sozial korporatiboaren eta “inpaktudun inbertsioaren” printzipioak sustatzea, eta etxebizitza-politikaren alderdi sozialarekin bateraezina den espekulazio-jarduera oro saihesteko beharrezkoak diren mekanismoak martxan jartzea.
- 5.3.1.2.E.** Eraikuntzako Klusterrarekiko elkarlan-lerroekin jarraitzea, bereziki, eraikuntza-sektorearen industrializazioaren arloan; horrek aukera emango du entrega-epeak murrizteko eta etxebizitza babestuen ekoizpena handitzeko. Zehazki, Etxebizitzaren Eraikuntza Industrializatuaren Lantalde bat sortzea jarri da mahai gainean, Itun Sozialaren Foroari atxikia, eraikuntza industrializatuan espezializatutako programak sortzeko. Era berean, eraikuntza industrializatuaren behatoki bat sortzea ere jarri da mahai gainean.

- 5.3.1.3.E.** Finantzaketa-ahaleginarekin, eraikuntzaren kalitatearekin eta kalitate arkitektonikoarekin jarraitzea, baita ingurumen-aldagaiarekin eta laneko arriskuen prebentzioarekin ere, jasangarritasuna sustatzearen bidez eta Eraikal programarekin enpresen eta profesionalen berrikuntza babestearen bidez.
- 5.3.1.4.E.** Eraikuntza-sektoreari eta langileei etxebizitzari buruzko kualifikazio-prozesuan eta ikaskuntzan laguntzea, Lanbiderekin, Fundación Laboral de la Construcción fundazioarekin eta sektoreko kluster eta eragileekin koordinatuta.

5.3.2.I.E. Hirugarren sektorearekiko elkarlana indartzea, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak markatzen duen estrategiaren ildotik.

Helburua: Hirugarren sektoreko erakundeekin lankidetzaz-ildoak identifikatzea eta garatzea, adibidez, etxebizitza kolaboratiboko ereduak bultzatzeko, bizitegi-bazterketaren aurka borrokatzeko eta zailtasun handienak dituzten kolektiboetarako etxebizitzarako sarbidea izaten laguntzeko.

Ekintzak

-
- 5.3.2.1.E.** Etxebizitza kolaboratiboaren eredu hedatzeko laguntza finantzarioa ematea, hedapen-kanpainen bidez eta administrazioko teknikarientzako prestakuntza-ikastaroak kudeatuta.
- 5.3.2.2.E.** 3.3. estrategiaren barruan deskribatu ditugun Bizitegi Bazterketa Larriaren Aurkako II. Euskal Estrategiaren (2024-2028) eta Euskarri estrategiaren esparruan bazterkeriaren aurka borroka egiten duten erakundeekin eta elkarteekin batera lan egitea.
- 5.3.2.3.E.** Etxebizitza arloan eskuragarri dauden eskubide eta baliabideei buruz hainbat hizkuntzatan informazio-kanpainak egitea.
- 5.3.2.4.E.** Alokairuan gazte migratzaileekiko bazterkeriaren aurkako kanpainak bultzatzea.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

- | | |
|------|---|
| 5.1. | 2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa |
| 5.2. | Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea |
| 5.3. | Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea |
| 5.4. | Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea |
| 5.5. | Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea |
| 5.6. | Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak |

5.4. estrategia

Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea

Helburua: Etxebizitza Behatokiak egindako lanarekin jarraitzea, eragile publiko eta pribatuentzako informazio erabilgarria sortuz eta Eusko Jaurlaritzak berak inplementatzen dituen etxebizitza-politikak ebaluatuz, hobetzeko alderdiak identifikatzeko eta, horrela, gizartearen behar aldakorrei hobeto erantzuteko, eraginkortasun handiagoa lortzeko eta herritarrekiko inpaktu positiboa lortzeko.

5.4.1.1.E. Euskadiko etxebizitza-politikaren berezko plangintza- eta ebaluazio-sistemak bultzatzea.

Helburua: Etxebizitza Saileko arduradunei informazio benetan erabilgarria eskaintzea, politikak eta estrategiak euskal gizartearen eta etxebizitza-merkatuaren beraren errealitate aldakorren arabera diseinatzeko eta horretara hobeto egokitzeko. Zehazki, Etxebizitza Foroaren lanetarako oinarri gisa balioko duten txostenak eta diagnostikoak sortzea izango da helburua.

Ekintzak

- | | |
|------------|--|
| 5.4.1.1.E. | Etxebizitza-politikarako dokumentu estrategikoa prestatzea eta onartzea: 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plana. |
| 5.4.1.2.E. | Etxebizitzaren Euskal Behatokia sustatzea, Euskadiko etxebizitzaren egoeraren analisia, diagnostikoa eta etengabeko ebaluazioa egiteko erreferente gisa. |
| 5.4.1.3.E. | Tentsio-eremu izendatutako esparru eta udalerrien monitorizazioan sakontzea, urtero eguneratzen diren adierazle sintetikoen sistema baten bidez; bereziki, fokua hiriburuetan eta metropoli-eremuetan jarrita. |
| 5.4.1.4.E. | Euskadiko etxebizitza-politikaren diagnostiko- eta ebaluazio-prozesuei jarraipena ematea, horiek hobeto diseinatzeko. Ebaluazio mota horiek egiten dituen autonomia-erkidego bakarra da. |
| 5.4.1.5.E. | Euskadiko Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala egiteko lanekin hastea, lurzorua kudeaketa arintzeko eta haren egungo burokratizazioa desagerrarazteko; hirigintza kudeaketa-prozesua azpikontratatzeko aztertu beharko litzateke. |

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

5.1.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa
5.2.	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea
5.3.	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea
5.4.	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea
5.5.	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea
5.6.	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

5.5. estrategia

Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea

Helburua: Herritarrei zuzendutako arreta-, partaidetza- eta kontsulta-sistemak hobetzea, eta laguntzak eta prestazioak jasotzeko prozesuak arintzea eta eraginkorrak bihurtzea.

5.5.1.1.E. Herritarrei zuzendutako arreta-, komunikazio- eta entzute-sistemak hobetzea.

Helburua: Herritarrei arreta hobia eskaintzea, askotariko laguntza-lerroei eta programei buruzko informazio integrala eta pertsonalizatua eskainiz. Halaber, duela urte askotatik herritarrek kontsulta-prozesuetan parte har dezaten egindako ahaleginarekin jarraitzea da helburua, Euskadiko etxebizitza-politikaosatzen duten neurriak eta programak eraikitze eta diseinatze.

Ekintzak

5.5.1.1.E.	Herritarrei zuzendutako baliabideak eta arreta-sistemak sustatzea; bereziki, behar handienak dituzten biztanle taldeekin eta kolektiboekin lotutakoak.
5.5.1.2.E.	Entzuteko eta parte hartzeko sistemak bultzatzen jarraitzea, sare sozialen bidez eta herritarrei modu aktiboan entzuten jarraitzeko bereziki eraginkorrak diren beste tresna mota batzuen bidez.
5.5.1.3.E.	Aplikaturako laguntzei, prestazioei eta neurriei buruzko berritasunak modu pedagogikoan, erraz eta gertutasunez zabaltzea herritarren askotariko kolektibo eta taldeei, giden, hedapen-materialen, sare sozialetako baliabideen eta abarren bidez.

5.5.2.1.E. Prozesu administratiboen eraginkortasuna hobetzea.

Helburua: Sistema eta prozesu administratiboak eta informatikoak hobetzea, etxebizitza-politikaren alderdi guztietan erantzuteko eta arretarako epeak hobetzen saiatuz; bereziki, birgaitzeko laguntzen kudeaketaren arloan eta laguntzen eta prestazioen kudeaketaren arloan.

Ekintzak

5.5.2.1.E. Laguntzak eta dirulaguntzak kudeatzearekin lotutako askotariko arloetan prozesu administratiboak sinplifikatzeko aurrerapausoak ematea.

5.5.2.2.E. Herritarrei informazioa eskatzeko eta errekeritzeko prozesuen karga burokratikoa murrizten saiatzea.

5.5.2.3.E. AAri lotutako teknologia berriak ezartzea prozesuetan eraginkortasun eta eragingarritasun maila hobeak lortzeko.

1. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA
2. ardatza	ERAIKINEN ETA ETXEBIZITZEN PARKEA BIRGAITZEA
3. ardatza.	ETXEBIZITZA ESKURATZEKO ETA GAZTEEN EMANTZIPAZIO PROZESUETARAKO PRESTAZIO ETA LAGUNTZA SISTEMA.
4. ardatza.	MODERNIZAZIO JASANGARRIA ETA ERALDATZAILEA ERAIKUNTZAREN SEKTOREAN
5. ardatza	GOBERNANTZA ETA KOORDINAZIO SISTEMAK

Estrategiak

5.1.	2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala bultzatzea, etxebizitza-politikaren ardatz nagusi gisa
5.2.	Gobernantza-sistemak indartzea eta koordinazio publiko-pribaturako sistemak eta tresnak garatzea
5.3.	Elkarlan eta koordinazio publiko-pribatua indartzea
5.4.	Etxebizitza-politikei behatzeko eta horiek ebaluatzeko sistemak bultzatzea
5.5.	Herritarrekiko komunikazio- eta arreta-sistemak hobetzea, eta haien eskariei modu eraginkorrangoan erantzutea
5.6.	Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

5.6. estrategia

Finantzaketa tradizionalaren osagarri diren finantzaketa-estrategiak

Helburua: Finantzaketa tradizionalaren osagarriak diren finantzaketa-tresnak identifikatzea, aztertzea eta horiek eskuratzea, epe ertainean etxebizitzaren sustapenean eta birgaitzeko finantzaketan egiten den inbertsio-ahalegina mantendu ahal izateko eta epe ertain eta luzeko finantzaketan jasangarritasun handiagoa lortzeko.

5.6.1.I.E. Etxebizitza-politiken finantzaketa-sistema espezifiko berriak ezartzea.

Helburua: Finantzazio publikoaren osagarriak izango diren finantzaketa-tresna berriak martxan jartzea.

Ekintzak

- 5.6.1.1.E. Kapital mistoko erakundeen figura garatzea, sozietateen edo bestelako sozietate-tresna kolektiboen formularen pean, eremu publikoa zein ekimen pribatua barnean hartuta, alokairu eskuragarriko babes publikoko etxebizitzak sustatzeko eragiketei ekiteko.
- 5.6.1.2.E. Elkarlan publiko-pribatuko mekanismoak indartzea alokairu eskuragarriko etxebizitzak sustatzeko, EIB eta ICO bezalako erakundeek emandako finantzaketaren bidez eta etxebizitza arloko finantza arloko hitzarmenak berreskuratuz.
- 5.6.1.3.E. Elkarlan publiko sozialerako benetako mekanismo bat sortzea, eta GKE-ek kolektibo zaurgarrientzako etxebizitza eskuragarriak hornitzea.

5.6.2.I.E. Europako eta nazioarteko instituzioetatik datorren finantzaketa bilatzeko eta eskuratzeko lanarekin jarraitzea.

Helburua: EBko beste estatu eta eskualde batzuetan duela hamarkada batzuetatik ezartzen ari diren beste finantzaketa-sistema batzuen analisi xehea egitea, eta EAEn duten aplikazio potentziala aztertzea; eta, ondoren, egokienak eta jasagarrienak direnak inplementatzea.

Ekintzak

5.6.2.1.E. Etxebizitza-politika finantzatzeko baliabide gehiago eskuragarri izatea ahalbidetzen duten tresna berritzaileak martxan jartzeko aukera aztertzea; bereziki, alokairu babestuko etxebizitzak sustatzeko finantzaketari dagokionez. Horretarako hainbat eredu har daitezke erreferentzia gisa, hala nola Frantziako eta Vienako % 1a.

5.6.2.2.E. Finantzaketa-aukera berriak identifikatzen eta eskuratzen jarraitzea, erakundeei lotutako finantzaketa-tresnen bidez (EIB, ICO...).

5.- GIDA PLANAREN HELBURU ETA XEDEAK

5.1.- Helburuak

ARDATZAK	Adierazlea	2025	2026	2027	2025-2027
1. ARDATZA	Alokairu babestuko parkeko etxebizitza kopurua	30.824	33.750	36.000	36.000
1. ARDATZA	Alokairuko parke publikoaren kuota, guztizko babestutako parke osoarekin alderatuta (%)	% 38	% 39	% 40	% 40
1. ARDATZA	Babestutako etxebizitzaren kopurua, guztira	81.116	86.538	90.000	90.000
1. ARDATZA	Sustapen berriko alokairuko etxebizitzak	1.225	1.825	1.750	4.800
1. ARDATZA	Zuzkidura-bizitokiak eta babes publikoko etxebizitzak (Sailarenak)	225	225	250	675
1. ARDATZA	WISESA babes publikoko etxebizitzak	750	750	500	2.000
1. ARDATZA	Tokiko erakundeek eskainitako eta errentamendua sustatzeko programaren bidez diruz lagundutako babes sozialeko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak	0	100	100	200
1. ARDATZA	Ekimen pribatuak eta sozialak babestutako alokairuan eta alokairu eskuragarrian sustatutako etxebizitzak, Sailaren alokairua sustatzeko programaren eta alokairu eskuragarriaren arau berrien bidez diruz lagundutakoak.	200	400	500	1.100
1. ARDATZA	Babes publikoko etxebizitzak edo libreak, cohousingean eta Alokairu programa berrikoak	0	200	250	450
1. ARDATZA	Etxebizitzaren erosketa publikoak	50	150	175	375
1. ARDATZA	Babes publikoko eta operadore pribatuak eta kooperatibek erosteko eta erosketa-aukerarekin alokairura bideratzeko hitzartutakoak	1.200	1.300	1.550	4.050
1. ARDATZA	Babestutako etxebizitzaren eskaintza berria ³	2.575	3.275	3.450	9.300
1. ARDATZA	Etxebizitza libreen eskaintza berria	3.000	3.300	3.600	9.900
1. ARDATZA	Babestutako eskaintza berria gehi libreak, guztira	5.575	6.575	7.050	19.200
1. ARDATZA	Bizitegi-lurzoruak Babes publikoko etxebizitza eraikigarrien kopurua, operadoreek lortutako lurzoruekin alderatuta.	1.500	2.200	3.200	6.900
1. ARDATZA	Babes publikoko etxebizitza eraikigarrien kopurua, Sailak lortutako lurzoruarekin alderatuta. Lurzoruaren erreserba estrategikoa	1.000	2.000	3.000	6.000
1. ARDATZA	Babes publikoko etxebizitza eraikigarrien kopurua, WISESA lortutako lurzoruarekin alderatuta.	500	200	200	900

³ Urtean, 150 etxebizitza jasotzen ditu. Biziguneren eta ASAPen eskaintza handitzea

ARDATZAK	Adierazlea	2025	2026	2027	2025-2027
1. ARDATZA	Eusko Jaurilaritzaren eta Euskadin jarduten duten kreditu-erakundearen arteko finantza-hitzarmenaren mekanismoaren bidez (milioika eurotan) sistemari emandako finantzaketa.	60	100	140	300
1. ARDATZA	Jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzea				
1. ARDATZA	Jenderik gabeko etxebizitzak alokairu babestura bideratzea	8.650	8.900	9.100	9.100
1. ARDATZA	Biziguneraren babestutako alokairu-parkea osatzen zuten etxebizitzaren kopurua, abenduaren 31ko datuen arabera	8.250	8.400	8.500	8.500
1. ARDATZA	ASAPen babestutako alokairu-parkea osatzen zuten etxebizitzaren kopurua, abenduaren 31ko datuen arabera	400	500	600	600
1. ARDATZA	Etxebizitza babestuen parkea kontrolatzea eta ikuskatzea				
1. ARDATZA	Babestutako parke publikoan ikuskatutako etxebizitza kopurua	10.000	10.000	10.000	30.000
1. ARDATZA	BIZITEGI ERAIKINEN PARKEAREN GAINEKO JARDUKETAK				
2. ARDATZA	Eraikinen eta etxebizitzaren parkea birgaitzea				
2. ARDATZA	Eraikinen birgaitze-lanen ratioa (%) (lizentziak / bizitegi-parkea)	% 2,5	% 2,5	% 3,0	-
2. ARDATZA	Parke pribatuko birgaitze- eta jasangarritasun-programak				
2. ARDATZA	Euskoregiten erregistratutako EIT kopuru metatua abenduaren 31n	65.000	70.000	75.000	75.000
2. ARDATZA	Birgaitutako eraikin kopurua (esku-hartzeak izan dituzten eraikinen kopurua)	3.300	3.300	3.900	10.500
2. ARDATZA	Birgaitutako etxebizitza kopurua (ebazpen administratiboen kopurua) ⁴	38.750	31.650	29.250	99.650
2. ARDATZA	Birgaitze-lan eraginkorren arloko proiektu integralak: Abian jarritako jarduerak: hobetutako eraikin kopurua	1.000	1.500	2.500	5.000
2. ARDATZA	Birgaitze-lan eraginkorren arloko proiektu integralak: Hasitako jarduketak: emandako laguntzen eraginpeko etxebizitza kopurua	9.000	13.500	22.500	45.000
2. ARDATZA	Europako Next Generation funtsen kontura birgaitutako etxebizitza kopurua, eraginkortasun energetikoari dagokionez (adierazlea: emandako laguntzekin birgaitutako etxebizitza kopurua)	14.000	6.900	0	20.900
2. ARDATZA	Lokalak etxebizitza bihurtzeko, birgaitzeko, bereizteko edo jasotzeko prozesuen ostean sortutako etxebizitza kopurua. EEEE.	500	1.000	1.500	3.000
2. ARDATZA	Etxebizitzaren parke publikoaren mantentzea eta birgaitzea bultzatzea.				
2. ARDATZA	Zero Planaren baitan birgaitutako etxebizitza publikoen kopurua	100	100	100	300
2. ARDATZA	Irisgarritasun unibertsala sustatzea.				
2. ARDATZA	Irisgarritasuna hobetu duten etxebizitza kopurua (igogailuak jartzea, arrapalak).	4.500	5.000	5.500	15.000
2. ARDATZA	Jarritako igogailu kopurua.	500	550	600	1.650

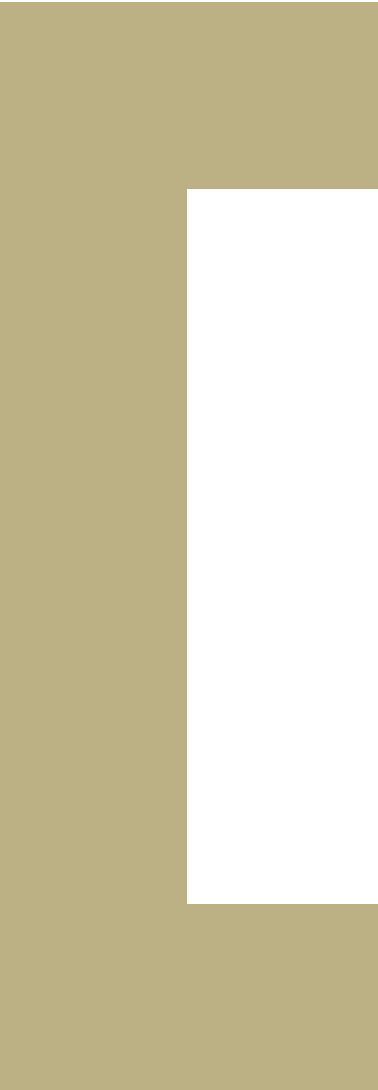
⁴ 2025 eta 2026ko datuek Next funtsetara zordundutako jarduketak jasotzen dituzte

ARDATZAK	Adierazlea	2025	2026	2027	2025-2027
3. ARDATZA	Etxebizitza eskuragarria bermatzera bideraturiko baliabideen eta prestazioen sistema garatzea				
3. ARDATZA	Etxebizitzarako eskubide subjektiboa eta etapa berria prestazioen kudeaketan				
3. ARDATZA	Etxebizitzarako eskubidea duten aitortutako familiak (urteko metatua)*	20.000	32.000	34.000	34.000
3. ARDATZA	Etxebizitzarako Prestazio Osagarria jasotzen duten familiak / Etxebizitzaren Prestazio Ekonomikoa (ekitaldi bakoitzeko hileko batezbestekoa)	32.000	29.500	31.000	31.000
3. ARDATZA	Gazteen emantzipazioa sustatzea alokairu-araubidean				
3. ARDATZA	GAZTELAGUN programaren onuradun diren gazteak, urtearen amaierako metatua	8.500	9.500	11.000	11.000
3. ARDATZA	Etxebizitza-premia berezia duten kolektiboei arreta emateko ekintzak (etxegabetzeak, pobrezia energetikoa, etxerik gabeak...), Alokabideren ekintzak eta hirugarren sektorearekiko lankidetzatza txertatuta	320	370	420	660
3. ARDATZA	Gizarteratze-sarerako Hirugarren Sektoreko erakunde eta elkarteei lagatako etxebizitza kopurua. Aldiaren amaieran metatua.	175	200	225	225
3. ARDATZA	Housing First programaren baitan, Hirugarren Sektoreko erakunde eta elkarteei lagatako etxebizitza kopurua. Metatua	25	50	75	75
3. ARDATZA	Kaleratzeen aurrean, Bizitegi Alternatiben Programaren baitan egindako zuzeneko esleipen kopurua. Urtean	60	60	60	180
3. ARDATZA	Genero-indarkeriaren aurrean, Bizitegi Alternatiben Programaren baitan egindako zuzeneko esleipen kopurua. Urtean	60	60	60	180
4. ARDATZA	Eraikuntza-sektorea eta enpleguaren kalitatea indartzea				
4. ARDATZA	Enpresa-ehuna eta hark balio erantsia sortzeko duen potentziala indartzea.				
4. ARDATZA	Kudeaketa-sistemak sustatzeko, jasangarritasuna indartzeko, berrikuntza babesteko eta hiriko habitata bultzatzeko ERAIKAL laguntza-programaren baitan diruz lagundutako proiektu kopurua.	60	60	60	180
5. ARDATZA	Gobernantza- eta jarraipen-sistema.				
5. ARDATZA	Etxebizitza-politiken gobernantza- eta ebaluazio-sistemak.				
5. ARDATZA	Etxebizitzaren arloko politika publikoen ebaluazio-txostenen kopurua	6	6	6	18

5.2.- Gastuen aurrekontua

ETXEBIZITZA PROGRAMAREN GASTUAK					
KONTZEPTUA	2025	2026	2027	Guztira	2025/2027
Alokairuko etxebizitzarako azpiegituren inbertsioak	77.294.436	135.999.814	133.277.126	346.571.376	
Lurzorua eta urbanizazioa	7.206.115	7.494.360	7.719.190	22.419.665	
Lurzorua lortzea	1.000.000	1.040.000	1.071.200	3.111.200	
Urbanizazioa	6.206.115	6.454.360	6.647.990	19.308.465	
Etxegintza	18.731.955	19.106.594	19.488.726	57.327.275	
Etxebizitzak erostea	4.500.000	9.000.000	12.000.000	25.500.000	
Taldeko enpresen kapitalaren transferentziak	46.856.366	97.586.360	94.069.210	238.511.936	
VIRESA programaren kontratuak	12.519.431	12.937.500	10.125.000	35.581.931	
ALOKABIDE, etxebizitzaren erosketaren eragiketarako	34.336.935	87.461.360	83.944.210	205.742.505	
Alokairuko eta birgaitze-lanetarako dirulaguntzen politikak	287.607.035	211.750.000	225.300.000	724.657.035	
Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa - EPO eta EPE*	30.000.000	75.000.000	78.000.000	183.000.000	
Errentamendua sustatzea	26.416.000	28.000.000	30.000.000	84.416.000	
Alokairuaren sustapena-dirulaguntzak	4.081.445	3.500.000	4.000.000	11.581.445	
Next Generation Funtsak, 6. programa, Alokairu sozial eraginkorra	19.141.707	0	0	19.141.707	
Etxebizitza hutsen mobilizazioa. Bizigune	41.000.000	47.000.000	48.000.000	136.000.000	
ASAP alokairurako bitartekaritza-programa	250.000,0	250.000	300.000	800.000	
1,2 eta 3 lerroen birgaitze-lanetarako dirulaguntzak	20.655.912,0	25.000.000	30.000.000	75.655.912	
Etxebizitzaren birgaitze eraginkorrerako dirulaguntzak Next Generation funtsak	121.061.971,0	0	0	121.061.971	
GAZTELAGUN programa	25.000.000,0	33.000.000	35.000.000	93.000.000	
Diruz lagun daitezkeen beste politika batzuk	8.397.000	8.000.000	8.100.000	24.497.000	
Eraikal	1.000.000	1.000.000	1.000.000	3.000.000	
Etxebizitzaren, eraikuntzaren eta arkitekturaren arloko berrikuntza sustatzeko dirulaguntzak	3.050.000	2.500.000	2.600.000	8.150.000	
Sestao Berri	4.347.000	4.500.000	4.500.000	13.347.000	
Langileen eta funtzionamenduko gastuak	25.148.952	26.154.910	27.201.106	78.504.969	
Alokairura eta birgaitze-lanetara egotz daitezkeen beste gastu batzuk	9.874.922	10.000.000	11.000.000	30.874.922	
Birgaitze-lanetara egotz daitezkeen beste gastu batzuk	6.102.353	6.000.000	6.500.000	18.602.353	
Alokairura egotz daitezkeen beste gastu batzuk	3.772.569	4.000.000	4.500.000	12.272.569	
ETXEBIZITZA PROGRAMAREN GASTUEN AURREKONTUA, GUZTIRA	408.322.345	391.904.724	404.878.233	1.205.105.302	

VISESA ETA ALOKABIDEREN GASTUAK					
KONTZEPTUA	2025	2026	2027	Guztira	2025/2027
Orubeak eta lursailak	16.354.760	16.250.000	16.300.000		48.904.760
Etxebizitzen eraikuntza	72.543.860	75.000.000	82.000.000		229.543.860
Alokairu sozialerako etxebizitzaren erosketak	34.336.935	87.461.360	83.944.210		205.742.505
Gainerako inbertsioak	1.301.000	1.000.000	800.000		3.101.000
Benetako inbertsioak, guztira	124.536.555	179.711.360	183.044.210		487.292.125
Bizigune programa	46.758.051	50.000.000	52.000.000		148.758.051
Langileen eta funtzionamenduko gastuak	48.445.439	50.383.257	51.894.754		150.723.450
Gastu finantzarioak	399.321	350.000	300.000		1.049.321
Gastu korrontea, guztira	95.602.811	100.733.257	104.194.754		300.530.822
GASTUAREN AURREKONTUA	220.139.366	280.444.617	287.238.964		787.822.947
VISESA eta ALOKABIDE 2021-2023					
ETXEBIZITZA TALDEAREN GASTUAREN AURREKONTU	628.461.711	672.349.340	692.117.197		1.992.928.248
ADMINISTRATIBOA, GUZTIRA					
KONTOLIDAZIOKO DOIKETAK. TALDE BAITAKO BIKOZTASUNAK	93.361.466	178.249.095	171.311.940		
EZABATZEA					
AURREKONTU KONTOLIDATUA, GUZTIRA	535.100.245	494.100.245	520.805.257		1.550.005.747
DIRU SARRERAK					
KONTZEPTUA	2025	2026	2027	Guztira	2025/2027
Etxebizitza Sailaren ondare mailako diru-sarrerak	31.138.491	25.000.000	25.000.000		81.138.491
Visaren zerbitzuen prestazioarekin eta salmentarekin lotutako diru-sarrerak	66.837.067	68.000.000	75.000.000		209.837.067
Alokabideren zerbitzuen prestazioarekin eta errentarekin lotutako diru-sarrerak	44.326.665	45.000.000	48.000.000		137.326.665
DIRU SARRERA PROPIOAK, GUZTIRA	142.302.223	138.000.000	148.000.000		428.302.223
DIRU SARRERA PROPIOEN ESTALDURAREN %, GASTU KONTOLIDATUAREKIKO	% 27	% 28	% 28		% 28
ALDUNDIEN ETXEBIZITZA ARLOKO GASTU FISKALA	552.080.000	568.642.400	580.015.248		1.700.737.648
GASTU ZUZENA, GEHI GASTU FISKALA, GUZTIRA	1.087.180.245	1.062.742.645	1.100.820.505		3.250.743.395



1.ERANSKINA

Estrategiak eta Zeharkako Proiektuak

1.- Proiektuaren abiapuntuko testuingurua eta justifikazioa

2008ko krisiaz geroztik, geldotu egin zen etxebizitza babestuak eta libreak eraikitze eritmoa. Ondorioz, Euskadiko etxebizitza-parkea ez da behar adina hazi. Aldi horretan, dinamismo demografikoa nabarmena izan da, bereziki, metropoli-eremu handietan atzerriko biztanleriak izan duen hazkundeagatik. Gainera, neurri handi batean, gazteek zailtasunak izan dituzte kalitatezko enplegua lortzeko.

Testuinguru horretan, hazten joan da etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko beharra, baina eskaintza eskasa da; batez ere, alokairuko eskaintza. Gaur egun, Euskadiko udalerri askotan ez dago ia eskaintzarik. Hori dela eta, etxebizitzaren salmenta-prezioa eta alokairu-prezioa nabarmen igo dira azken urteetan. Hala, etxebizitza-larrialdiko egoeratik gertu bizi dira alokairu libreko etxebizitzetan bizi diren familia asko, eta haien diru-sarreraren % 30 baino gehiago etxebizitza ordaintzera bideratu behar izaten dute.

Horren aurrean, udalerri bat bizitegi-merkatuko tentsio-eremu izendatzeko eska dezakete administrazio publikoek, 12/2023 Legearen arabera. Euskadiren kasuan, Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak gidatu du araudiaren aplikazioa. 2023aren amaieran, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratu zuen lehen txostenean, 42 udalerri zeuden tentsio-eremu gisa identifikatuta. Horien artean zeuden euskal hiriburuak eta horien metropoli-eremuetako udalerri asko. Horietan, gero eta eskasagoa da etxebizitzaren eskaintza, bereziki, alokairu-erregimenean.

Gutxienez honako zirkunstantzietako bat betetzen zuten udalerri horiek:

- » Alokairuaren kostuak aurrekontu pertsonalean edo bizikidetzaren unitatearen aurrekontuan duen batez besteko kargak, gehi oinarritzko gastu eta hornigaiek, etxekoaren unitateen batez besteko diru-sarreraren edo batez besteko errentaren ehuneko hogeita hamar gainditzea.
- » Azken 5 urteetan metatutako KPIarekin alderatuta, etxebizitzaren prezioa ehuneko 3 puntu baino gehiago hazi izana.

Erreteria izan zen tentsio-eremu gisa izendatutako lehen udalerria, eta beste udalerri batzuek jarraitu diote eta jarraituko diote. Horien artean daude Euskadiko hiru hiriburuak. Horretarako, hiru urteko etxebizitza-plan bat aurkeztu dute, egoera hori arintzen saiatzeko. Bertan jasotzen dira etxebizitzarekin lotutako neurri eta programa nagusiak, eta arreta berezia jartzen zaie etxebizitza eskuragarriaren eskaintza handitzeko eta etxebizitza-behar berezia duten pertsonen etxebizitza eskuratzeko errazteko udal-egitasmoak. Plan horri jarraipena egingo zaio eta berrikusi egingo da, Eusko Jaurlaritzarekin koordinatuta.

2.- Helburuak

Tentsio-eremu gisa izendatzeak 3 urterako Etxebizitza Plan bat bultzatzeko aukera emango die udalei, Eusko Jaurlaritzarekin hitzartuta. Plan horretan hainbat neurri txertatuko dira, dagoeneko deskribatu ditugunen antzekoak, tokiko etxebizitza-merkatuaren egoera arintzen saiatzeko. Honako helburuak izango ditu planak, hainbat erakunderen artean modu koordinatuan lortu beharrekoak:

- Udalerriko etxebizitza eskuragarriaren eskaintza eskasari erantzun integrala eskaintzea, izendapen horrekin lotutako etxebizitza-planak aurreikusten dituen hiru urteetan. Honako neurriak hartzen ditu barne, beste batzuen artean:
 - Alokairu babestuko etxebizitzak sustatzea.
 - Etxebizitza hutsak alokairu libreko merkatura mobilizatzea.
 - Etxebizitzak neurri handiagoan bizitegi-erabilerara bideratzea, eta urtean zehar modu iraunkorrean okupatuta egotea.
 - Eraikinen eta etxebizitzaren parkea hobetzea, hainbat birgaitze-ildoren bidez, irisgarritasuna hobetuta eta eraginkortasun energetikoa hobetuta.
 - Askotariko erakundearen gobernantza- eta koordinazio-sistemak hobetzea, eta, bereziki, udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean.
- Udalerriko etxebizitzaren prezioen igoera mailak apaltzea, bizitegi-larrialdiko egoera arintzeko. Horretarako, lehenik eta behin, izendapena indarrean dagoen hiru urteetan zehar, maizterrek HEL legearen aldaketa hauek aprobetxatu ahal izango dituzte, 10. artikuluari (kontratuen luzapenak eta eguneraketak) eta 17. artikuluari (alokairuaren prezioak kontratu berrietan) dagozkionak.
 1. Kontratua luzatzeari dagokionez (HEL legearen 10.2. artikulua):

HEL legeak 9.1. artikuluan aurreikusten duen derrigorrezko luzapen-aldia (gutxienezko aldia 5 edo 7 urte bete arte) edo 10.1. artikuluko luzapen tazitua (5 edo 7 urte + urtebeteko 3 luzapen) amaitzen denean, maizterrek aurrez hala eskatzen badu, alokairu-kontratuari urtebeteko beste ezohiko 3 luzapen aplikatu dakizkioke; luzapen horietan zehar, indarrean dagoen kontraturako ezarritako baldintzak aplikatzen jarraituko da.
 2. Kontratu berriak, aurreko kontratuei lotutako prezioekin.

Tentsio-eremuetako etxebizitzaren alokairu-kontratuaren, kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezin du izan etxebizitza horretan azken bost urteetan indarrean egondako ohiko etxebizitzaren kontratuko alokairua baino handiagoa, aurreko kontratuko errentaren urteko eguneraketa-klausula aplikatu ondoren. Eta ezin da finkatu maizterriari aurreko kontratuan jasota ez zeuden kuotak edo gastuak egozten dizkion baldintza berririk. Aurreko kontratuko errentaren urteko eguneraketa-klausula aplikatzeak dakarren igoeraz harago, kasu hauetan bakarrik ezarri daiteke etxebizitza horretan aurreko bost urteetan indarrean egon den ohiko etxebizitzaren alokairu-kontratuko errenta baino handiagoa (gehienez ere ehuneko % 10 handiagoa): etxebizitzaren hobekuntzarekin eta birgaitzearekin lotutako jarduketaren bat egiaztatzen denean; alokairu-kontratua hamar urterako edo gehiagorako sinatzen denean; edo kontratua luzatzeko eskubidea ezartzen denean, halako moldez non maizterrek bere borondatez balia dezakeen eskubide hori, beste hamar urtez edo gehiagoz kontratua luzatzeko aukera izan dezan, baldintza berdinetan.

3. Erreferentziazko prezio-indizeen sistemari lotutako prezioak dituzten kontratu berriak (edukitzaile handien eta 5 urteren ondoren sinatzen diren kontratu berrien kasuan bakarrik). Errentatzailea etxebizitzaren edukitzaile handi bat denean, alokairu-kontratu berriaren hasieran hitzartutako errentak ezingo du izan erreferentziazko prezioen indize-sistemaren arabera aplika daitekeen gehieneko prezioa baino handiagoa, alokatutako etxebizitzaren eta hura kokatzen den eraikinaren baldintzen eta ezaugarrien arabera. Muga bera aplikatuko zaie azken bost urteetan alokairu-kontraturik indarrean izan ez duten etxebizitzaren alokairu-kontratuei, betiere Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren ebazpenak hala jasotzen badu. Izan ere, bizitegi-merkatuko tentsio-eremuaren izendapenak arrazoitzen du aplikazio hori.

3.- Lotutako ekintza nagusiak

Tentsio-eremu gisa izendatutako udalerrietako udalek lantzen dituzten hiru urteko planak ardatzen eta estrategien egitura baten bidez diseinatzen dira. Egitura hori, hain zuzen ere, aurreko Gida Planaren eta 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plan honen beraren antzekoa eta osagarria da.

Hori dela eta, 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren barruan, proiektu honekin lotuta daude ekintza ia guztiak; bereziki, plan honen 1. ardatzarekin eta 3. ardatzarekin lotuta daudenak. Hori bai, udalerri mailako logika edo ikuspegitik. Modu horretan, tentsio handiko merkatu horien egoera arintzen saiatzeko, beharrezkoa izango da askotariko ekintzak inplementatzea. Alokairuko etxebizitzak sustatzearekin eta etxebizitza hutsak mobilizatzearekin lotutakoak dira esanguratsuenak, bai planaren 2027rako helburuei begira, bai udal-planen ondorengo luzapen posibleei begira.

Gauzak horrela, bereziki interesgarriak dira 4. ardatzak jasotzen dituen ekintzak, udalekiko elkarlana bultzatzea helburu dutenak; batez ere, tentsio-eremu izendatzea eskatzen duten udalekiko elkarlana.

Ekintzak

- 5.2.1.1.E. Gure konpetentzien barruan, etxebizitzarako eskubidearekin lotuta indarrean dagoen ordenamendu juridikoak eskaintzen dituen mekanismoak garatzea; bereziki, edukitzaile handiek kudeatzen dituzten alokairuen prezioak kontrolatzera bideratuta, bizitegi-merkatuko tentsio-eremu gisa izendatzearen bidez.
- 5.2.1.2.E. Tentsio-eremu izendatzeko baldintzak betetzen dituzten eta horretarako eskaera egiten duten udalerrien izendapen-prozedurak garatzen laguntzea udalei, eta tokiko ekintza-planak berrikustea.
- 5.2.1.3.E. Tokiko ekintza-planen emaitzen jarraipena egitea.
- 5.2.1.4.E. 12/2023 Legea aplikatzea, alokairuen prezioa mugatzeko eta topatzeko, eta alokairu-kontratuak luzatzeko.
- 5.2.1.5.E. Bizigune programa bultzatzea eta ASAP berrikustea, etxebizitza hutsak erakarriz, errenta-atalaseak hobetuz eta tentsio-eremuetako jabeentzako baldintzak hobetuz.
- 5.2.1.6.E. Jenderik gabeko etxebizitzetara eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuaren neurriak aplika daitezen sustatzea; eta, zehazki, jenderik gabeko etxebizitzaren kanona (149/2021) aplikatzea, Bizigune eta Asap alternatiba gisa eskainita.
- 5.2.1.7.E. Erabilera turistikoko etxebizitzak (17.10) eta denboraldi baterako etxebizitzak mugatzea. Leihatila bakarrarekin eta kontratuetan bitarteko gisa plataforma telematikoa erabilia; Ministerioak/autonomia-erkidegoak baliabide turistikoaren LPSaren bidez arautuko du horien erabilera.
- 1.2.1.1.E. Erakundearteko konpromisoa bultzatzea (Eusko Jaurlaritza, Foru Aldundiak eta udalak/Eudel), Euskadin dagoeneko etxebizitza babestuak eraikitzeak kalifikatuta dagoen lurzoru aktibatzeak formulak bilatzeko helburuz.
- 1.2.1.2.E. EAEn etxebizitza babestuetarako sailkatuta dauden lurzoru publiko eta pribatu guztiak mapatzea, euren egoera eta kasuistika zehatzarekin.
- 1.2.1.3.E. Alokairu babestura bideratutako sustapen publikoko etxebizitzak egiteko lurzoruaren erreserba estrategiko baten sorrera sustatzea, epe luzeko etxebizitza-politikak sostengatu ahal izateko, erosteko eta kudeatzeko arau espezifikoekin, eta lurzoruak alokairu babestuko erregimeneko etxebizitzetara edo zuzkidura-bizitokietara bideratuta.
- 1.2.1.4.E. Zoru publikoaren lagapena erraztea eta sustatzea, etxebizitza kolaboratiboak sortzeko eta eraikitzeak; batez ere, 20.000 biztanletik beherako udalerrietan.

1.- Proiektuaren abiapuntuko testuingurua eta justifikazioa

Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburua da 2036. urtean alokairuko parke publikoa bikoiztea, 50.000 unitatera iritsiz, gure inguruko Europako herrialdeetako antzekoak izan daitezkeen alokairuko parke publikoaren estandarrekin eta ehunekoekin bat etorri nahian.

Hala ere, aurrera egin nahi dugu hirigintzaren aldetik garatuta dagoen eta bizitegi-lurzoru gutxi duen testuingurutik abiatuta. Horretan jatorriak ugariak dira (lurzoruaren heldze-prozesu motela, izapidetze urbanistiko burokratikoegiak eta luzeegiak, krisiaren eta 2008 osteko atzeraldi ekonomikoaren ondorioz hirigintza-jarduera gelditu izana eta abar). Gainera, babestutako etxebizitzarako lurzoru-erreserbak finkatzen dituen 2006ko Lurzoruaren Legeak ez du inolako mekanismorik ezartzen alokairuko parke publikorako lurzoru modu sistematikoan hartzeko.

Tradizioz, eta orain arte, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza arloko eskumena duen sailak aukera-irizpideen arabera eta kasuz kasu jaso izan du lurzoru. Horretarako, hitzarmenak egin izan ditu zenbait eremutan legeak ezartzen duen hirigintza-jardueraren irabazizko aprobetxamenduaren nahitaezko % 15 edo haren zati bat lurzati eraikigarri bidez laga duten eta, horrez gain, lurzoru hori Sailaren esku jarri nahi izan duten udalerriekin.

Funtzionamendu horrek, administrazio-kudeaketa gorabeheratsuaz gain, eraginkorra ez den, asistematikoa den, irizpide homogeneorik ez duen eta denborari dagokionez irregularra den lurzoruaren kaptazioa sortzen du, eta horrek alokairuko parke publikora bideratutako balizko lurzoruaren geografia eta lurralde mailako banaketa desorekatua eta ausazkoa eragiten du. Horrek, aldi berean, ez ditu betetzen eskariaren kokapenarekin lotutako irizpideak, lurralde-orekarekin lotutakoak edo kohesio sozialekoak.

Era berean, 2022-2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak, **01. Lerroan (Etxebizitzan inbertsio handiagoa, pizgarriaren fiskalitatean oinarrituta)**, honako helburu hau du: "baliabide gehiago mobilizatzea, etxebizitzarako eskubidea eskubide eraginkor gisa bizkortzeko eta hari lotutako xedeak lortzeko". Ildo horretan, 2022-2036 aldian aplikatu beharreko lehentasuneko gidalerro edo estrategia batzuk ezartzen ditu, eta horien artean dago lurzoruaren erreserba estrategikoari buruzko hau: **1.5. "Babestutako etxebizitzara bideratutako lurzoru publikoaren erreserba estrategikoa sortzea, alokairu-eskaintza publiko eskuragarria handitzeko helburua eraginkor bihurtzeko.** Lurzoruaren erreserba estrategiko hori zentzu zabalean ulertu beharko da, eta lehentasuna eman beharko zaio (etxebizitza-politikan jasagarritasunaren alde egindako apustutik abiatuta) dagoeneko urbanizatuta dagoen lurzoruaren erabilerari. Horrez gain, birgaitu beharreko eraikinak eta lehendik etxebizitza-erabilera zuten orubeak barne har ditzake, horien gainean eraikuntza berriak planteatzeko".

2.- Helburuak

- Lege-erreformaren bidez, **Lurzoruaren Erreserba Estrategikoaren** figura sortzea, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza arloko eskumena duen Sailaren jardura modu erregular, sistematiko eta automatikoan elikatzeke, eta lehengaiaren etengabeko joan-etorria ziurtatzea, autonomia-erkidego mailako ekimen publikoko alokairuko babestutako etxebizitzak sustatzeko.
- **Lurzoruaren hornikuntza bermatzea**, hau da, eraikitzeke lurzatiak, birgaitu beharreko eraikinak, epe ertain eta luzera begira hirigintzaren aldetik garatu beharreko lurzoru bermatzea, hala, alokairuko parke publikoa handitzeko helburuak modu jasangarrian eta denborari dagokionez modu iraunkorrean betetzea ahalbidetzeko.
- Etxebizitza-politiketarako eta politika horien tresna propioetarako eta lankidetzarako publiko-pribaturako **behar adinako lurzoru izatea**.
- Titulartasun publikoko alokairuko babestutako etxebizitzarako **lurzoruaren kudeaketari egonkortasuna eta sistematika ematea**.

Zehatzago, helburua neurri hauek aurrera eramatea da:

- **Legedi eta araudi mailako aldaketak** sustatzea: Etxebizitza arloko Presazko Neurriei buruzko Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legea berrikustea, Sailaren lurzoru-poltsa elikatzen lagunduko duen autonomia-erkidegoko administrazioaren aldeko irabazizko aprobeitxamenduaren nahitaezko lagapenaren herena, gutxienez, ezarriko duen Lurzoru Erreserba Estrategikoa onartzeko.
- Lurzoruaren edo eraikinen lagapenetarako **gutxieneko atalaseak** ezartzea, baita lurralde-orekarako jarduketetan ere, araudi bidez edo hirigintza-hitzarmenen bidez. (Babestutako 20 etxebizitza edo 10 zuzkidura-bizitoki gutxienez).
- **Araugintza- eta kudeaketa-mekanismo** arinak eta lehentasunezkoak sortzea, alokairuko parke publikorako lurzoru eta/edo higiezinak jasotzeko eta eskuratzeko.
- **Sailaren lurzoru-poltsa handitzea** 3.900 unitatetan (gaur egun, 5.000 unitate ingurukoa da); hala, 8.900 unitatekoa izatera igaroko litzateke. Bestalde, 2022-2036ko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren helburua (18.000 unitate) lortzeko, urtean 1.300 unitatetan handitu beharko litzateke.

3.- Lotutako ekintza nagusiak

Modu espezifikoan, Gida Planean lurzoru-erreserba handitzeko ekintza ugari sartzen dira, 2022-2036 aldirako Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak planteatzen dituen helburuak lortu ahal izateko. Ekintza horiek guztiak etxebizitza eskuragarria sustatzera bideratutako 1. ardatzean jasota daude.

1. ardatza

ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

- 1.1.1.1.E.** Babes publikoko bizitegi-sistema osatzen duten baliabideak sustatzea:
- » Babes sozialeko etxebizitzak.
 - » Etxebizitza tasatuak, araubide autonomiko munizipalekoak.
 - » Zuzkidura-bizitokiak.
- 1.1.1.2.E.** Eusko Jaurlaritzak alokairuko parke publikoa handitzea, gauzatu beharreko bizitegi-eremuetan etxebizitza arloko eskumenak dituzten gainerako administrazioekin elkarlanean, Lurzoruaren Legearen eta hura garatzen duen araudiaren 80. artikuluan aurreikusitako kohesio sozialeko printzipioan oinarrituta.
- 1.2.1.1.E.** Erakundearteko konpromisoa bultzatzea (Eusko Jaurlaritza, Foru Aldundiak eta udalak/Eudel), Euskadin dagoeneko etxebizitza babestuak eraikitzeo kalifikatuta dagoen lurzoru aktibatzeo formulak bilatzeko helburuz.
- 1.2.1.2.E.** EAEn etxebizitza babestuetarako sailkatuta dauden lurzoru publiko eta pribatu guztiak mapatzea, euren egoera eta kasuistika zehatzarekin.
- 1.2.1.3.E.** Alokairu babestura bideratutako sustapen publikoko etxebizitzak egiteko lurzoruaren erreserba estrategiko baten sorrera sustatzea, epe luzeko etxebizitza-politikak sostengatu ahal izateko, erosteko eta kudeatzeko arau espezifikoekin, eta lurzoruak alokairu babestuko erregimeneko etxebizitzetara edo zuzkidura-bizitokietara bideratuta.
- 1.2.1.4.E.** Zoru publikoaren lagapena erraztea eta sustatzea, etxebizitza kolaboratiboak sortzeko eta eraikitzeo; batez ere, 20.000 biztanletik beherako udalerrietan.
- 1.2.1.5.E.** 3/2015 Legeko 11. artikuluan jasotako etxebizitza arloko plangintza- eta programazio-tresnak modu koordinatuan garatzea eta, aldi berean, Euskadiko lehen Etxebizitzaren Lurralde Plan Sektoriala prestatzeko lanak hastea.
- 1.2.2.1.E.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko eta Etxebizitzari buruzko egungo legedia aldatzeko aukera aztertzea, beharrezko adostasunak lortuta, udalaren eskumeneko hirigintza-tresnen tramitazioa azkartze aldera, Plan Orokorren erreformak edo horien aldaketa puntualak errazteko (beharrezko bermeak mantenduz), eta, horrela, etxebizitzaren eskaintza handiagoa ahalbidetzeko.
- 1.2.2.2.E.** Lurzoruaren plangintzan eta kudeaketan parte hartzen duten administrazio guztiak koordinatzea eta tramite bateratu baten barnean multzokatzea, lurzoruaren kudeatzaileek segurtasun juridikoa eta azkartasun handiagoa izan ditzaten.
- 1.2.2.3.E.** Finkatutako hiri-eremuetako erakinen erabilera aldatzea ahalbidetzen duen prozedura arin bat erraztea, erabiltzen ez diren eraikin publikoak eta pribatuak bihurtzea ahalbidetuko duena.
- 1.2.2.4.E.** Tentsio Eremuen izendapenekin lotutako planetan lurzoru txertatzeko eta lagatzeko irizpideak ezartzea.
- 1.2.2.5.E.** Lurzoru urbanizagarrian etxebizitza libreen eta babestuen ehunekoak doitzeko aukera aztertzea, udalen parte-hartze aktiboaren bidez, orain arte garatu ez den eragiketa bakoitzaren bideragarritasuna hobetzeko. Hala behar duten udalek tasatutako etxebizitzaren erreserba % 20tik % 5era gutxitu ahal izango dute.

3. PERTSONA GAZTEAK EMANTZIPATZEKO ETA HORIEI LAGUNTZEKO ESTRATEGIA, BIZI PROIEKTU proiektua BERRI BAT HAS DEZATEN

1.- Proiektuaren abiapuntuko testuingurua eta justifikazioa

Euskadiko batez besteko emantzipazio-adina EBko altuenetako bat da. Duela urte batzuetatik, emantzipazio-tasa bereziki txikia da. Hala, 18 eta 35 urte arteko pertsonen % 31 zeuden emantzipatuta 2023an, Gazteriaren Euskal Behatokiaren arabera. Emantzipazio-tasa hori murrizten ari da azken urteetan. Hala, 2015ean % 37koa zen, eta 2021ean % 35ekoa. 30 urtetik beherakoen taldeak du egoerarik txarrena. Hiru lurralde historikoek dute arazo bera.

Etxebizitza bat alokatzearen edo erostearen garestitasunak eta alokairuko etxebizitzaren eskaintza eskasak zaildu egiten dituzte emantzipazio-prozesu horiek, bereziki, demografikoki dinamikoenak diren udalerrietan. Horietan, etxebizitzaren prezioa altuagoa da, euskal hiriburuen metropoli-eremuetan bezalaxe. Etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoa, normalean, % 30etik gorakoa izaten da gazteen artean, baita emantzipa daitezkeen gazteen artean ere.

2.- Helburuak

- Gazteei bizi-proiektua eraikitzeko ahaleginean laguntzea eta Euskadin eta euren udalerrietan sustraitzen laguntzea.
- Datozen hiru urteetan emantzipa daitezkeen pertsonen kopurua handitzea, eta, horrela, emantzipazio-tasak handitzea; bereziki, 25 urtetik aurrera.
- Gazteei alokairua ordaintzen laguntzera bideratutako prestazio-sistemen informazio- eta optimizazio-sistemak hobetzea.
- Bizi-proiektua hasten ari diren gazteei etxebizitza erosten laguntzeko finantzaketa-mekanismoak eta abalak martxan jartzea.

3.- Lotutako ekintza nagusiak

2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak ekintza sorta zabala du bere baitan. Horiek hainbat ardatz eta estrategiatan banatuta daude, baina denek laguntzen dute gazteen emantzipazio maila hobetzen. Jakina den moduan, Euskadiko etxebizitza-politikak Gaztelagun zuen bere prestazio-sistemaren barruan, duela urte batzuetatik. Gaztelagun programaren irismena nabarmen handitzen joan da etxebizitza bat alokairuan hartzen duten gazteei zuzenduta. Prestazio horiek mantendu egiten dira, eta horien estaldura maila handitu egin da. Era berean, 36 urtetik beherako pertsonen zuzendutako etxebizitzaren kuota % 50era handitu dute datozen urteetan sustatuko dituzten etxebizitza babestuen kasuan, eta etxebizitza hutsak erakartzeko programetan.

Garrantzi berezia izan du azken urteetan Emantzipa programa martxan jarri izanak. Programa 25 eta 29 urte arteko kolektiboari bideratuta dago, eta etxebizitza erosteko ere eskaintzen du estaldura.

Halaber, bereziki esanguratsua da gobernantza-sistemen indartzea eta Foru Aldundiekiko eta udalekiko elkarlana, GAZ Zerbitzuaren (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua) bulegoak martxan jartzeko, eta, horrela, gazteen emantzipazio-prozesuetan informazio, orientazio eta laguntza pertsonalizatua eskaintzeko, eskuragarri dauden baliabide guztiak gerturatuz.

1. ardatza

ETXEBIZITZA ESKURAGARRIA SUSTATZEA

Ekintzak

- 1.4.1.1.E. Biziguneren bidez lortutako etxebizitza hutsen % 50 gazteentzako alokairurako gordetzea.
- 1.4.1.2.E. Bitartekaritza publikorako ASAP programaren baldintzak hobetzea, jabe pribatuentzat erakargarriagoa izan dadin; esaterako, eskubide subjektiboa aitortzeko atalasetik gora dauden Etxebideko eskatzaileei zuzendutako eskaintza handituta.
- 1.4.1.3.E. Bizigune programa bultzatzea eta ASAP berrikustea, etxebizitza hutsak erakarriz, errenta-atalaseak hobetuz eta tentsio-eremuetako jabeentzako baldintzak hobetuz.
- 1.4.1.4.E. Ondasunik ez duten eta banantze- edo dibortzio-prozesu bat bizi izan duten (seme-alaben zaintza partekatuekin edo bisita-erregimen batekin) familiei laguntzeko eta babesa emateko programa espezifiko bat garatzea, alokairu eskuragarriko (diru-sarreraren % 30 baino gutxiagokoa) etxebizitza bat eskuratzeko programa batean parte hartzeko lehentasuna izan dezaten, kuota baten edo antzeko zerbaiten bidez.

Ekintzak

- 3.1.1.1.E.** Gaztelagun programa indartzea eta zabaltzea
- » Gaztelagun programak etxebizitzaren alokairua ordaintzeko ematen dituen laguntzen irizpideak zabaltzea, banakako diru-sarreraren gehienekoa 30.000 eurora handituta.
 - » Laguntzak jaso ahal izateko alokairuak izan behar duen gehieneko prezioa handitzea.
- 3.1.1.2.E.** Laguntzak handitzea, gazteek arrazoizko prezioa duen alokairuko etxebizitza bat eskuratu ahal izateko, bai dirulaguntza-programen bidez, bai pizgarri fiskalen bidez, eta Foru Aldundiekin elkarlanean.
- 3.1.1.3.E.** Alokairu librerako sarbideari dagokionez, Emantzipa programa indartzea. Emantzipa programaren barruan, urteko diru-sarreraren muga 30.000 eurora igotzea, gazteen emantzipazio-prozesuak hasten edo sendotzen laguntzeko.
- 3.1.2.1.E.** Emantzipa programa indartzea, merkatu librean etxebizitza bat erosteari dagokionez. Emantzipa programaren barruan, urteko diru-sarreraren muga 30.000 eurora igotzea, gazteen emantzipazio-prozesuak hasten edo sendotzen laguntzeko.
- 3.1.2.2.E.** Gazteei zuzendutako abalen lerro bat bultzatzea, etxebizitza bat erosteko eskatutako maileguaren finantzaketa osatu ahal izateko.
- 3.1.3.1.E.** Foru Aldundiekin eta udalekin elkarlanean, GAZ Zerbitzuaren (Gazteriaren ibilbideak Abiarazteko Zerbitzua) bulegoak martxan jartzeko prozesua bizkortzea, gazteen emantzipazio-prozesuetan informazio, orientazio eta laguntza pertsonalizatua eskaintzeko, eskuragarri dauden baliabide guztiak gerturatuz.

4. proiektua

ETXEBIZITZA BEHAR BEREZIA DUTEN ETA BIZILEKU BAZTERKERIA EGOERAN DAUDEN KOLEKTIBOEI ARRETA BEREZIA ESKAINTZEKO ETA ELKARLAN PUBLIKO PRIBATUA INDARTZEKO ESTRATEGIA, EKIMEN SOZIALAREN PARTE-HARTZEA HANDIAGOA IZAN DADIN

1.- Proiektuaren abiapuntuko testuingurua eta justifikazioa

2008ko krisiaz geroztik, Etxebiden inskribatutako etxebizitzaren eskaria nabarmen igotzen joan da; bereziki, alokairu-erregimeneko etxebizitzaren kasuan. Hain zuzen ere, Etxebiden inskribatutako 10 eskaeratik ia 8 dira alokairu-eskaerak. Etxebideren bidez kudeatutako alokairuko etxebizitzaren eskaera kopuruak hazten jarraitzen du; 2024ko ekainaren amaieran, 75.988 izen-emate zeuden guztira. Etxebizitza eskuragarriek pizten duten interesa gero eta handiagoa dela erakusten du horrek; batez ere, alokairu babestuaren sektorean. Eta euskal herritarrek erakundeengan eta horiek etxebizitza eskuratzeko eskubidea egikaritzeko duten funtzioan konfiantza dutela ere erakusten du.

2023ko urtariletik, 18 hilabetetan soilik, 26.000 izen emate baino gehiago erregistratu dira; hau da, % 46ko hazkundera izan da 2023 hasieran zeuden eskaera guztien gainean. Alokairuko etxebizitza babestuaren eskaintzaren hazkunde indartsu hori hiru lurralde historikoetan gertatu da.

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratutako txostenetan zehazten dira Etxebiden izena emana duten pertsona talde eta kolektibo horien ezaugarriak. Ezaugarri horien artean, bizikidetza-unitateen diru-sarrerara maila baxua nabarmentzen da (13.000 edo 14.000 euro ingurukoa, lurralde historikoaren arabera). Horrek asko zailtzen die etxebizitza libre bat arrazoizko prezioan eskuratzeko edo, behin emantzipatuta, etxebizitza ordaintzeko ahalegin ekonomikoari eustea.

Gauzak horrela, eskari hori osatzen duten pertsona eta familia gehienak alokairu libreko merkatuan emantzipatuta daude dagoeneko, eta etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin ekonomikoa haien diru-sarreraren % 30ekoa baino askoz handiagoa da. Horrek nabarmen eragiten diete, eta etxebizitza-bazterkeriatik gertu kokatzen ditu familia horiek; bereziki, merkatua tenkatuago dagoen eta alokairuko etxebizitzaren eskaintza oso txikia duten eremu eta udalerrietan. Gainera, kontuan hartu behar dira are muturrekoagoak diren egoeretan dauden pertsonak eta familiak ere; adibidez, hainbat arrazoi direla eta etxebizitza-bazterkeria egoeran daudenak edo kalean lo egin behar dutenak (etxegabetasuna).

Beste behin ere, Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialak eta Etxebizitzaren Foroaren sorrerak aukera emango dute gizarte-bazterkeriaren aurka borroka egiten duten eta kolektibo zaurgarriei laguntza ematen dieten elkaratekiko eta erakunde sozialekiko elkarlana gehiago bultzatzeko.

2.- Helburuak

Testuinguru horretan, Gida Plan honek, ikuspegi transbertsal batetik, pertsonen kolektibo horiei zuzendutako askotariko ekintzak eta neurriak jasotzea da helburua, proiektu traktore baten esparruan. Gaur egun gizarte-bazterkeriaren aurka elkarrekin lan egiten duten edo etorkizunean batera lan egin dezaketen askotariko erakunde eta eragileen arteko elkarlan publiko-pribatua eskatzen dute ekintza eta neurri horiek, honako helburuak lortzen saiatzeko:

- Baliabide ekonomiko urriak dituzten pertsona eta familia asko (gero eta gehiago) jasaten ari diren etxebizitza-larrialdiaren egiturazko egoerari heltzea.
- Arrazoizko prezioa duten alokairuko etxebizitzak eskaintza handitzea.
- Alokairu libreko etxebizitzak ordaintzen laguntzea, prestazio eta laguntza sorta zabalaren bidez, etxebizitza ordaintzeko ahalegina murrizteko helburuz.
- Etxebizitza-bazterkeria egoeran edo etxerik gabe dauden pertsonen eta familiei presazko erantzuna ematea.
- Euskadiko alokairuaren prezioaren hazkundera mugatzea, bereziki, tentsio-eremu izendatutakoetan.

3.- Lotutako ekintza nagusiak

Euskadiko etxebizitza-politikak etxebizitzak arrazoizko prezioan alokatzea sustatzearen aldeko apustu argia egiten du. Zehazki, duela urte batzuetatik, arrazoizko prezioa duten alokairuko etxebizitzak sustatzean bakarrik oinarritzen da etxebizitza babestuen sustapena. Halaber, alokairua ordaintzeko prestazioen eta laguntzen sorta zabala hartzen du barne.

Horrekin bat etorriz, 2025-2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Planaren hainbat ardatzek eta ildo estrategikok barne hartzen dituzte etxebizitza-bazterkeriako egoeran dauden eta/edo tentsio handiko merkatuetan etxebizitzaren alokairua ordaintzeko ahalegin oso handia egiten ari diren pertsonen eta familiei zuzendutako ekintza ugari.

Ekintzak

- 1.1.1.1.E.** Babes publikoko bizitegi-sistema osatzen duten baliabideak sustatzea:
- » Babes sozialeko etxebizitzak.
 - » Etxebizitza tasatuak, araubide autonomiko munizipalekoak.
 - » Zuzkidura-bizitokiak.
- 1.1.1.2.E.** Eusko Jaurlaritzak alokairuko parke publikoa handitzea, gauzatu beharreko bizitegi-eremuetan etxebizitza arloko eskumenak dituzten gainerako administrazioekin elkarlanean, Lurzoruaren Legearen eta hura garatzen duen araudiaren 80. artikuluan aurreikusitako kohesio sozialeko printzipioan oinarrituta.
- 1.1.2.1.E.** Babes publikoko zein erregimen libreko etxebizitza berrien eraikuntza sustatzea, alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.2.E.** Etxebizitzak eta eraikin osoak birgaitzea (hala dagokionean, aurrez erosita), eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.3.E.** Eraikin berriak sustatzea edo birgaitzea, hirugarren bati besterentzeko eta alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.4.E.** Etxebizitza eta eraikin osoak erostea, alokairu babestuan eskaintzeko.
- 1.1.2.5.E.** Erakunde publikoek eta pertsona juridiko pribatuek zuzkidura-bizitokiak sustatzea edo birgaitzea.
- 1.1.2.6.E.** Landa-eremuko etxebizitzak birgaitzea eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.7.E.** Despopulatzeko egoeran dauden landa-eremuetako etxebizitzak birgaitzea eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.8.E.** Jabetza pribatuko etxebizitzak eta eraikinak eskuratu eta alokairu babestuan eskaintzea.
- 1.1.2.9.E.** Babes publikoko zein erregimen libreko etxebizitza berriak sustatzea, cohousingera bideratuta eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuta, lagatze-erregimenean.
- 1.1.2.10.E.** Etxebizitza libreen eraikin osoa birgaitzea (hala badagokio, aurrez erosita), cohousingera bideratuta eta irabazi-asmorik gabeko erakundeek eta etxebizitza-kooperatibek sustatuta, lagatze-erregimenean.
- 1.1.2.11.E.** Lehendik dauden eta bizitoki-erabilerarik ez duten eraikinak birmoldatzea, txandakako bizitoki-soluzio bilakatzeko, zuzkidura-bizitoki gisa.
- 1.1.3.1.E.** Bizitokiarekin lotutako formula berritzaileak hedatzea, errealitate berriei erantzuten dieten proiektu horiei segurtasun juridikoa emanez eta bideragarriak bilakatuz. Adibidez: aldi baterako bizitokiak, etxebizitza kolaboratiboak, belaunaldiarteko etxebizitzak eta tutoretzapeko apartamentuak.
- 1.1.3.2.E.** Hiru alderdiko hitzarmenak erraztea Eusko Jaurlaritzaren, tokiko erakundeen eta kooperatiben artean, lurzoru publikoak horiei lagatzeko.
- 1.4.2.1.E.** Udalerrri mailako etxebizitza hutsen erregistroa egiten laguntzea, erkidego mailako erregistroa sortzeko.
- 1.4.2.2.E.** Etxebizitza hutsen kanona eta dekretuak jasotzen dituen gainerako neurriak aplikatu daitezen sustatzea.

Ekintzak

-
- 3.2.1.1.E.** Etxebizitzarako Eskubide Subjektiboa (EES) garatzea kolektibo berrientzat.
 - 3.2.1.2.E.** Alokairua ordaintzeko laguntzen kudeaketa koordinatua diseinatzea: Lanbidek kudeatutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarria (EPO) Etxebizitza Sailburuordetzak kudeatutako Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikora (EPE) igarotzea.
 - 3.2.2.1.E.** Alokairu-merkatua pizgarri fiskalekin bultzatzea, Foru Aldundiekin elkarlanean. Pizgarri horiek zergadunen kolektibo jakin batzuei (gazteak eta familia ugariak) zuzenduta egongo dira bereziki, edo etxebizitza alokatzeko edo erosteko eskubidearekin alokatzeko programa publikoen parte diren kolektiboei.
 - 3.2.2.2.E.** Gazteek etxebizitza erosteko abalen lerro bat bultzatzea, Finantzen Euskal Institutuarekin.
 - 3.2.2.3.E.** Eusko Jaurlaritzak abalen lerro bat sustatzea, pertsona zaurgarrirei zuzendutako alokairuko kontratuen fidantzak ordaintzen lagundu ahal izateko.
 - 3.3.1.1.E.** Bizitegi-bazterkeria larriko (barne hartzen du etxerik gabekoen –sabairik gabekoak eta etxebizitzarik gabekoak– egoera, ETHOS tipologiaren arabera) eta bizileku-larrialdiko egoerei heltzean, etxebizitzan oinarritutako ikuspegiaren garapena sustatzea.
 - 3.3.1.2.E.** Bizitegi Bazterketa Larriaren Aurkako II. Euskal Estrategia (2024-2028) hedatzea, sei eskubideen ikuspegiarekin bat etorriz (hezkuntza, gizarte-zerbitzuak, enplegua, diru-sarreraren bermea eta etxebizitza) eta etxebizitza eskuratzeko eskubidea bereziki azpimarratuz, housing led edo housing first ikuspegitik. Estrategian aurreikusten den erakundearteko edo sailarteko batzordea bultzatuko da haren jarraipena egiteko, eta bertan parte hartuko du Euskadiko Hirugarren Sektore Sozialak.
 - 3.3.1.3.E.** Hirugarren Sektoreko erakundeekin hitzarmenak garatzea, laguntzadun etxebizitza sozialen sare bat eraikitzeko, honakoentzat: errefuxiatuak, housing first, zaharrak, genero-indarkeriaren biktimak edo erreferente familiarrik gabeko gazteak.
 - 3.3.1.4.E.** Euskarri estrategian parte hartzea; erreferente familiarrik ez duten eta zaurgarritasun-egoeran bizi diren adingabeen eta gazteen inklusioa du helburu estrategia horrek.
 - 3.3.1.5.E.** Erakunde sozialekin eta elkarteekin parte hartzea sustatzea, desgaitasuna duten eta etxebizitza-zerbitzua jasotzeko eskubidea duten pertsonen kolektiboei hobeto erantzuteko.
 - 3.3.1.6.E.** Autismoa eta DID nahasmena duten pertsonak talde zaurgarri gisa txertatzea, eta haien beharrei erantzuteko neurri espezifikoak garatzea.
 - 3.3.2.1.E.** Etxebizitza-premia berezia duten kolektiboei zuzendutako esleipen-kuotak mantentzea: familia ugariak, bananduak edo dibortziatuak, guraso bakarrek, genero-indarkeriaren biktimak, bazterkeria-arriskuan dauden taldeak...
 - 3.3.2.2.E.** Etxegabetze judizialen aurkako jarduketekin jarraitzea, etxebizitza-bazterkeriaren aurkako borrokaren barruan, pertsona zaurgarrirei bizitegi-alternatibak eskaintzeko eta etxegabetzeak prebenitzeko.