

**ETXEBIZITZAREN ETA HIRI
BERRIKUNTZAREN PLAN
ZUZENTZAILEA, 2010-2013**

EUSKO JAURLARITZA

**ETXEBIZITZA,
HERRI LAN ETA
GARRAIO SAILA**



GOBIERNO VASCO

**DEPARTAMENTO DE
VIVIENDA, OBRAS
PÚBLICAS Y TRANSPORTE**

I. zatia EGOERAREN DIAGNOSTIKOA 10

1. TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA.....	11
1.1. EGOERA ETA IKUSPEGI EKONOMIKOAK	12
1.2. HIGIEZINEN MERKATUA.....	13
1.3. BILAKAERA ETA JOERA SOZIODEMOGRAFIKOAK.....	16
2. LURZORUAREN ERABILGARRITASUNA.....	18
2.1. ESKURATUTAKO AZALERA	19
2.2. LURZORU ONDAREA	20
2.2.1. Sailaren ondarea/ORUBIDE.....	20
2.3. PLANGINTZA AURREIKUSPENAK: UDALPLAN 2009	25
3. ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA.....	26
3.1. ETXEBIZITZA PARKEAREN BILAKAERA	27
3.2. HASITAKO ETXEBIZITZAK	28
3.3. ALOKAIRU ERREGIMENA	35
3.3.1. Alokairuko parke babestuaren bilakaera	35
3.3.2. Alokairua diruz laguntzeko politika	38
3.3.3. Etxebizitza Sailaren laguntza-ildoak	42
3.4. ETXEBIZITZAREN PREZIOEN BILAKAERA.....	45
4. BIRGAITZEA	49
4.1. BIRGAITZEKO BEHARRAK	50
4.2. ETXEBIZITZA PARKEAREN EGOERA	53
4.3. BIRGAITZEKO LAGUNTZAK	55
4.4. HIRI BERRIKUNTZA ETA IRISGARRITASUNA.....	57
5. ETXEBIZITZAREN BEHARRAK ETA ESKARIA	59
5.1. ETXEBIZITZAREN EUSKAL ZERBITZUA: ETXEBIDE	60
5.1.1. Izen-emateen analisia	60
5.1.2. Izena eman duen biztanleriaren gogobetetasuna	71
5.1.3. Esleipenen analisia	73
5.1.4. Biztanleria esleipendunaren gogobetetasuna	76
5.1.5. ETXEBIDEren web-orriaren jarduera.....	78
5.2. ETXEBIZITZAREN BEHARRAK ETA ESKARIA	79
5.2.1. Etxebizitza eskuratzeko eta aldatzeko beharren eta eskarien bilakaera	79
5.2.2. Etxebizitza-politikaren gaineko ikuskera	82

6.	ETXEBIZITZAREN FISKALITATEA	85
6.1.	ETXEBIZITZA EROSTEAREN FISKALITATEA	86
6.1.1.	Etxebizitza erostea kargatzen duten zergak	86
6.1.2.	Etxebizitza erosteari eta alokatzeari aplikatzen zaien kenkariak	87
6.2.	ETXEBIZITZAREN JABETZAREN GAINEKO FISKALITATEA	89
6.3.	ERAIKUNTZA PROZESUAREN FISKALITATEA	90
6.3.1.	BEZa eta OEZ eraikuntza-prozesuan	90
6.3.2.	Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ)	90
7.	2006-2009KO ETXEBIZITZA PLANAREN EBALUAZIOA	92
7.1.	2006-2009KO PLANAREN HELBURUAK: BETETZE-MAILA	93
8.	AMIA	100

II. zatia ETXEBIZITZA PLANAREN TRESNERIA ... 105

A.	SARRERA	106
B.	XEDEA, IKUSPEGIA ETA BALIOAK	112
C.	ARDATZ ESTRATEGIKOAK	114
1.	1. ARDATZA: ETXEBIZITZA ESKURATZEA ERRAZTEA, BALIABIDEAK ALOKAIRURA, BATEZ ERE, BIDERATUZ	117
1.1.	HELBURU OROKORRAK	118
1.2.	JARDUN ILDOAK	120
1.2.1.	1.1. jardun-ildoak. Babes publikoko etxebizitza berriaren sustapena bultzatzea, batez ere alokairukoa. Babes publikoko 20.000 etxebizitza berri sustatuko dira, % 40 alokairu-erregimenean	120
1.2.2.	1.2. ildoak. Partikularren etxebizitzaren alokairuko eskaintza sustatzea. ...	125
1.2.3.	1.3. ildoak. Administrazio eskudunei alokairuaren tratamendua hobetzeko erreforma fiskalak proposatzea.	126
2.	2. ARDATZA: HIRI BIRGAITZEKO ETA BERRITZEKO BESTE POLITIKA BAT BIRFORMULATZEA ETA GIDATZEA	128
2.1.	HELBURU OROKORRAK	129
2.2.	JARDUN ILDOAK	130
2.2.1.	2.1. ildoak: 1980ko aurreko auzoen inbentarioa abiapuntu izanik, lehentasuna duten esku hartzeko jardunak definitzea	131
2.2.2.	2.2. ildoak. Programa estrategikoekin lotzen den laguntzen sistema diseinatzea eta abian jartzea, eta informazio eta komunikazioko berariazko politika garatzea. Eraikinen ikuskapen teknikoak garatzea.	132
2.2.3.	2.3. ildoak. Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruan esku hartzeko sarea egituratzea eta Euskal Autonomia Erkidego osoan hedatzea	133

2.2.4.	2.4. ildoak. Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruko diru-laguntzak ematearen logika hutsa gainditzea eta Sailaren ahaleginak 1980. urteaz geroztik eraikitako bizitegi-parkea balioz hornitzera eta zerbitzuak egitera bideratzea.	135
2.2.5.	2.5. ildoak. Hiri-birgaitzea eta -berritzea erraztuko duten neurri fiskalak aztertzea eta sustatzea.	135
3.	3. ARDATZA: LURZORUA KUDEATZEKO POLITIKA AKTIBOA SUSTATzea	137
3.1.	HELBURU OROKORRAK.....	138
3.2.	JARDUN ILDOAK.....	139
3.2.1.	3.1. ildoak. Sektoreko eragile guztien artean lurzoruaren arloko informazioa eta gardentasuna hobetzea.	139
3.2.2.	3.2. ildoak. Babes publikoko etxebizitza eraikitzeko izapideak arintzea eta lurzoruak errazago lortzeko mekanismoak garatzea.	140
4.	4. ARDATZA: ETXEBIZITZA-POLITIKAREN ZERBITZURA DAUDEN BALIABIDEAK ETA TRESNAK OPTIMIZATzea	143
4.1.	HELBURU OROKORRAK.....	144
4.2.	JARDUN ILDOAK.....	145
4.2.1.	4.1. ildoak. Etxebizitzaren sektorearen sozietate-bilbea berregituratzea eta berrantolatzea, eta alokairuko parke publikoa Sailaren kontrolpean jartzea.	145
4.2.2.	4.2. ildoak. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua sustatzea, babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena kudeatzearen erreferentia izateko.	146
4.2.3.	4.3. ildoak. Etxebizitza-politikaren kudeaketan eraginkortasuna maximizatzea.	147
5.	5. ARDATZA: ETXEBIZITZA-POLITIKAREN GOBERNANTZA BERRIRANTZ AURRERA EGITEA	150
5.1.	HELBURU OROKORRAK.....	151
5.2.	JARDUN ILDOAK.....	152
5.2.1.	5.1. ildoak. Eragile esku-hartzaileen artean partekatzen den informazioa hobetzea eta Administrazio elektronikoranzko prozesuak bizkortzea.	153
5.2.2.	5.2. ildoak. Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea.....	154
5.2.3.	5.3. ildoak. Hiritarrei arreta eskaintzeko tresnak modernizatzea eta hiritarrek esku hartzeko ereduak sustatzea.	155
5.2.4.	5.4. ildoak. Etxebizitzako eta lurzoruko politika publikoen ebaluazioan sakontzea.	156
6.	HIRITARREN PARTE HARTzea	158
6.1.	PARTE HARTZEKO PROPOSAMENAK	159
7.	PLANAREN JARRAIPENA ETA EBALUAZIOA	164
7.1.	HELBURU KUANTITATIBO GLOBALAK	165

Aurkibidea

7.2.	PLANAREN JARRAIPENA ETA EBALUAZIOA EGITEKO TRESNAK	172
8.	FINANTZAKETA ETA AURREKONTU KOSTUAK	175
8.1.	FINANTZAKETA.....	176
8.2.	AURREKONTU KOSTUAK.....	176
9.	TARTEAN DAUDEN EUSKO JAURLARITZAREN SAILAK ETA PLANAK.....	179
9.1.	TARTEAN DAUDEN EUSKO JAURLARITZAREN SAILAK ETA PLANAK	180

Aurkibidea

Taulen aurkibidea

Taula 1.1	EAEko agertoki makroekonomikoa	12
Taula 1.2	EAEko sektore ekonomikoen hazkundera	13
Taula 1.3	EAEko biztanleriaren bilakaera, 2003-2009.....	16
Taula 2.1	Lurzoruaren erosketa, sustatzaileen arabera.....	19
Taula 2.2	Etxebizitza Sailak eta sozietate publikoek eskuratutako lurzoruaren banaketa geografikoa	20
Taula 2.3	Etxebizitza Sailaren eta ORUBIDEn lurzoru-ondarearen banaketa geografikoa, 2010.....	21
Taula 2.4	Plangintza-aurreikuspenak. Udalplan 2009.....	25
Taula 3.1	Etxebizitza-parkearen bilakaera EAEn, 1991-2006.....	27
Taula 3.2	EAEn eraikitzen hasitako etxebizitzak, 1990-2009	29
Taula 3.3	EAEn eraikitzen hasitako etxebizitzak, 1990-2009	29
Taula 3.4	Babes publikoko etxebizitzaren sustapena, etxebizitza motaren eta sustatzailearen arabera	31
Taula 3.5	Alokairuko etxebizitzaren sustapena, etxebizitza motaren eta sustatzailearen arabera.....	32
Taula 3.6	Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren banaketa geografikoa, 1998-2009.	33
Taula 3.7	Etxebizitzaren eraikuntzaren banaketa, lurraldeen arabera	34
Taula 3.8	ALOKABIDEk kudeatutako alokairurako etxebizitzaren parkearen bilakaera (urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak)	35
Taula 3.9.	Emandako diru-laguntzak eta subsidioak, 2002-2009.....	39
Taula 3.10	Alokairua sustatzeko onartutako maileguak, 2002-2009.....	41
Taula 3.11	Autonomiako Zuzkidura Bizitokia laguntzen hartzaileak, 2008-2009.....	41
Taula 3.12	Landa-eremuetan alokairua sustatzeko laguntzen hartzaileak. 2009.....	42
Taula 3.13	Esleitutako laguntzei buruzko laburpen-taula.....	44
Taula 4.1	EAEn etxebizitzak birgaitzeko behar eta eskariaren kuantifikazioa, 2008.....	50
Taula 4.2	Etxebizitzak birgaitzeko behar eta eskaria lurralde historikoen arabera, 2008.....	50
Taula 4.3.	Familiek hautemandako birgaitze-beharraren banaketa	51
Taula 4.4.	Birgaitzeko aurreikusitako kostua	52
Taula 4.5.	Birgaitzeko beharra duten familien artean laguntzak ezagutzea eta eskaerak egitea	52
Taula 4.6.	Etxebizitzak birgaitzeko diru-laguntzak.....	55
Taula 4.7.	Etxebizitzak birgaitzeko maileguak. 2009.....	56
Taula 4.8.	Eremu degradatuetako ondarea birgaitzeko emandako diru-laguntzak, 2007-2011.....	57
Taula 4.9	Irisgarritasuna hobetzeko emandako diru-laguntzak.....	57
Taula 5.1	ETXEBIDEn izena emandako biztanleriaren ezaugarriak, 2005-2009.....	61
Taula 5.2	ETXEBIDEn izena emandako pertsonen eskatutako etxebizitza motaren bilakaera, 2005-2009.....	62
Taula 5.3	Eskatutako etxebizitza mota, eremu funtzionalaren arabera, 2009.....	64
Taula 5.4	ETXEBIDEn balorazio orokorra, 2009.....	71
Taula 5.5	Etxebizitza babestuaren esleipen-prozesuen eta zozketen gaineko konfiantza, 2009.....	72
Taula 5.6	ETXEBIDEn web-orriaren ezagupena eta balorazioa, 2009	73

Aurkibidea

Taula 5.7	Etxebizitza babestuen esleipendunak, naziotasunaren arabera. 2005-2007.....	73
Taula 5.8.	Esleitutako etxebizitzarekiko gogobetetasun-maila, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera.....	76
Taula 5.9.	Alokairu-erregimenarekiko gogobetetasun-maila	77
Taula 5.10.	ETXEBIDEn web-orriaren bisiten eta kontsulten bilakaera, 2002-2009	78
Taula 5.11	EAEEn, lehen aldiz etxebizitza eskuratzeko eta etxebizitzaz aldatzeko beharren eta eskarien laburpena, 2008.....	79
Taula 5.12.	Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak behar duten etxebizitzaren ezaugarriak	81
Taula 5.13.	Eraikitako babes publikoko etxebizitza gehienak alokairuko erregimenean eskaintzarekiko adostasun-maila.....	82
Taula 5.14.	Etxebizitza babestuen esleipendunen egoera aldizka aztertzearekiko adostasun-maila	83
Taula 5.15.	Etxebizitza alokairuan eskuratzea pertsona guztien eskubide izatea lege batean biltzearekiko adostasun-maila	83
Taula 6.1.	Etxebizitza erostea kargatzen duten zergak	86
Taula 6.2.	Etxebizitza erosteari eta alokatzeari aplikatzen zaizkien kenkariak	88
Taula 6.3.	Eraikuntza-prozesua kargatzen duten zergak: lursailak erostea eta etxebizitzak eraikitzea	91
Taula 7.1	2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburu kuantitatiboak	96
Taula 7.2	EAEko alokairu babestuko parkea dimentsionatzeko helburua	97
Taula 7.3	2006-2009 EBPren helburuen betetze-maila.....	98
Taula 7.4	Etxebizitza-politiketara bideratutako baliabide ekonomikoak.....	99
Taula 7.5	Etxebizitza Sailaren inbertsioak, jarduera-ildoan arabera	99
Taula 1.1	1. ardatzaren helburu kuantitatiboak	120
Taula 2.1	2. ardatzaren helburu kuantitatiboak	130
Taula 3.1	3. ardatzaren helburu kuantitatiboak	139
Taula 6.1	2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailean biltzen diren parte hartzeko proposamenak.....	159
Taula 8.1	2010-2013ko Plan Zuzentzailearen finantzaketa-taula	176
Taula 8.2	2010-2013ko Plan Zuzentzailearen aurrekontu-kostuak.....	177
Taula 8.3	2010-2013ko Plan Zuzentzailearen esparruan, VISESA eta SPGVA sozietate publikoen gastuen aurrekontua.....	178

Aurkibidea

Grafikoen aurkibidea

Grafikoa 1.1	EAEko hazkunde ekonomikoa nazioarteko testuinguruan.....	12
Grafikoa 1.2	Egindako salerosketen bilakaera lurralde historikoaren arabera, 2004-2009.	14
Grafikoa 1.3	EAEEn formalizatutako hipoteken bilakaera lurralde historikoen arabera. 1996-2009.....	15
Grafikoa 1.4	Hipoteka-maileguen erreferentziazko indizeen bilakaera, 1994-2009.	15
Grafikoa 1.5	Etxebizitza metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera.	16
Grafikoa 1.6	EAEEn dauden atzerriko biztanleen bilakaera, 1986-2009.	17
Grafikoa 2.1	Lurzoruaren erosketen bilakaera, sustatzaileen arabera, 1998-2009.....	19
Grafikoa 2.2	Etxebizitza Sailaren lurzoru-ondarea, eremu funtzionalen arabera, 2009.	22
Grafikoa 3.1	Etxebizitza-parkearen bilakaera lurralde historikoen arabera, 1991-2006.....	28
Grafikoa 3.2	Etxebizitza-erakuntzaren bilakaera EAEEn, 1990-2009.....	30
Grafikoa 3.3	Etxebizitza babestuen eraikuntza, ekimen motaren arabera	30
Grafikoa 3.4	Eraikuntzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera, 1998-2009.....	32
Grafikoa 3.5	Eraikuntzaren bilakaera, sustatzailearen arabera, 1998-2009.	33
Grafikoa 3.6	Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tasa, lurralde historikoen arabera, 1995-2009.....	35
Grafikoa 3.7	BIZIGUNERen alokairurako etxebizitza parkearen bilakaera (urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak).....	36
Grafikoa 3.8	ALOKABIDEko etxebizitza-parkea, lurralde historikoen arabera (2009ko abenduaren 31ko datuak).....	36
Grafikoa 3.9	BIZIGUNERen etxebizitza-parkea, lurralde historikoen arabera (2009ko abenduaren 31ko datuak).....	37
Grafikoa 3.10	BIZIGUNEK etxebizitza-parke gehien dituen udalerriak (2009ko abenduaren 31ko datuak).....	37
Grafikoa 3.11	Alokairuaren sustapenerako laguntzen bilakaera, 2002-2009.....	38
Grafikoa 3.12	Alokairuaren sustapenerako etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera, 2002-2009.....	39
Grafikoa 3.13	Alokairua sustatzeko laguntzen bilakaera, 2002-2009.....	42
Grafikoa 3.14	Emandako maileguen erabilaren bilakaera, 1998-2009.....	45
Grafikoa 3.15	Etxebizitzako metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera, 1994-2009.....	46
Grafikoa 3.16	Etxebizitza libreen eta bigarren eskukoaren prezio-aldaketaren urteko tasen bilakaera, 1996-2009.....	46
Grafikoa 3.17.	Prezioen bilakaerari buruzko pertzepzio-indizearen bilakaera, 1999-2009*	47
Grafikoa 3.18	Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitza hileko errenten bilakaera, 1994-2009.....	48
Grafikoa 4.1.	Familiek zehazki behar duten birgaitze mota	51
Grafikoa 4.2	Bereziki etxebizitzetara zuzentzen diren eraikinen antzinatearen banaketa, eta familien etxebizitzak guztira, lurralde historikoaren arabera	54
Grafikoa 4.3	Igogailurik gabeko eraikinak, sestra gaineko solairu kopuruaren arabera	55
Grafikoa 4.4	Birgaitzeko diru-laguntzen batez besteko zenbatekoaren bilakaera, 2002-2009. 56	
Grafikoa 4.5	Irisgarritasuna hobetzeko diru-laguntzen bilakaera, lurralde historikoen arabera, 2001-2009.....	58

Aurkibidea

Grafikoa 5.1	ETXEBIDEn izena emandako eskaera-espediten bilakaera, 2005-2010.	60
Grafikoa 5.2	ETXEBIDeko eskaera-espediten bilakaera, lurralde historikoen arabera, 2005-2010.....	60
Grafikoa 5.3	ETXEBIDEn izena emandako pertsonen eskatutako etxebizitza motaren bilakaera, 2005-09.....	62
Grafikoa 5.4	Sarreraren banaketa, eskatzen den erregimenaren arabera. 2009.....	63
Grafikoa 5.5	ETXEBIDEn balorazio orokorraren bilakaera, 2005-2009.	71
Grafikoa 5.6	Esleipen-prozesuen gaineko batez besteko konfiantzaren bilakaera, 2005-2009	72
Grafikoa 5.7	Esleitutako etxebizitzaren edukitza-erregimena, naziotasunaren arabera.....	76
Grafikoa 5.8	Etxebizitza esleituetikiko gogobetetasun-maila orokorraren bilakaera, 2006-2009	77
Grafikoa 5.9	Alokairuarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera, 2006-2009	78
Grafikoa 5.10	EAEEn, etxebizitza lehen aldiz eskuratzeko eta etxebizitza aldatzeko beharraren indizeen bilakaera, 1998-2008.....	79
Grafikoa 5.11	Etxebizitza eskuratzeko behar-egoeran emandako denboraren bilakaera, 1997-2008.....	80
Grafikoa 5.12	Soldata osoa etxebizitza erostera zuzendu beharko litzatekeen urte kopuruaren bilakaera*, 1997-2008.....	80
Grafikoa 5.13	Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen eskatzen duten etxebizitzaren batez besteko azaleraren bilakaera, 1997-2008	81
Grafikoa 5.14.	Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean garatzen duen jardunaren balorazioaren bilakaera, 1999-2008	84
Grafikoa 6.1	Etxebizitzaren ondoriozko PFEZren kenkariaren bilakaera, 2001-2006	89



**I. zatia EGOERAREN
DIAGNOSTIKOA**

1.

Testuinguru
sozioekonomikoa

Testuinguru sozioekonomikoa

1.1. Egoera eta ikuspegi ekonomikoak

2009. urtean, euskal ekonomian Barne Produktu Gordinak etengabe egin zuen behera. Urte horretan - % 3,8ko batez besteko beherapena izan zuen. Hala ere, urteko lehen bi hiruhilekoetan, beherako joera nabarmenagoa izan zenez gero, ekonomiak nolabaiteko susperraldi-zantzuak erakutsi zituen. Zehazki, urteko azken hiruhilekoan ekonomia % 0,5 hazi zen. Etengabeko beherakadako lau hiruhilekoren ondoren eskaintzen zuen lehen erregistro positiboa zen.

Munduko ekonomiari erreparaturaz, urteko azken hiruhilekoan 2009ko bigarren erdian hasitako goraldia finkatzea lortu zen, atzeraldi indartsua gaindituz. Euroguneko urteko balantzea oso negatiboa izan zen, baina, urteari amaiera ematean, atzeraldiaren irteera ere sendotu egin zen, hiru hiruhileko jarraituetan hobekuntza agertu ostean. Aitzitik, Espainiako ekonomiak ez du hiruhileko aldaketan tasa positiborik lortzen, eta Europako herrialde nagusien artean susperraldia atzeratuen daraman herrialdea da.

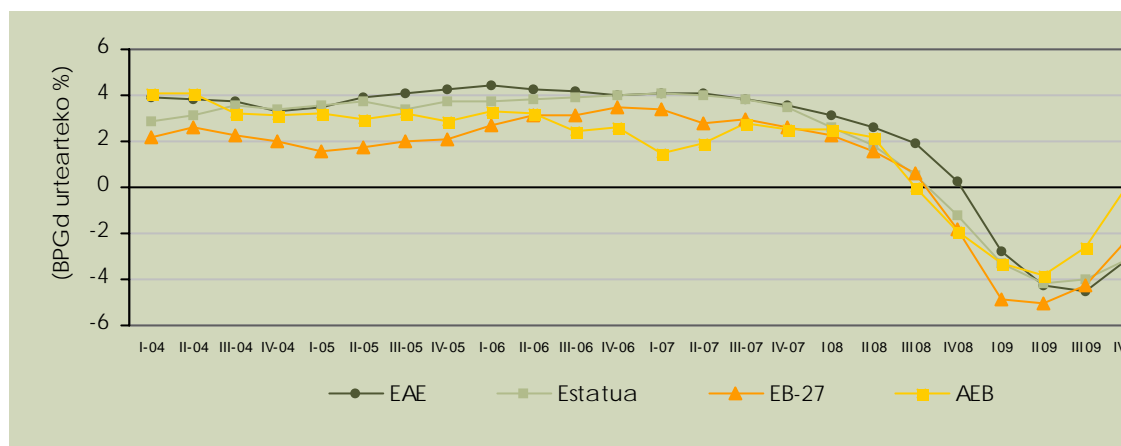
Taula 1.1 EAEko agertoki makroekonomikoa.

	2005	2006	2007	2008	2009
Benetako BPGd	4,0	4,4	4,1	1,3	-3,8
Barne-eskaria	4,5	4,5	4,4	1,8	-4,0
KPI (Kontsumorako Prezioen Indizea) (a)	3,3	3,4	2,8	4,1	0,3
Betetzea BAI (a)	--	2,8	0,6	0,5	-6,4
Langabezia-tasa BAI	7,3	7,0	6,1	6,4	11,0

(a) Urteko batez besteko hazkunde-tasa.

Iturria: Eustat; Hiru hileko Kontu Ekonomikoak. EIN: KPI eta BAI.

Grafikoa 1.1 EAEko hazkunde ekonomikoa nazioarteko testuinguruan.



Iturria: Eustat. Hiru hileko Kontu Ekonomikoak. Estatuko datuak: EIN. EB-27 eta Ameriketako Estatu Batuetako datuak: Eurostat.

Testuinguru sozioekonomikoa

Euskal ekonomiaren azpisektore ekonomikoei erreparatuta, horietan guztietan atzerakada hauteman bazen ere, industrian izan zen atzeraldiaren eraginik handiena, eta, ondoren, eraikuntzan. Edonola ere, 1.2 taulan ikus daitekeen moduan, urteko azken hiruhilekoan hazkunde-tasak hobetu egin ziren.

Nabarmendu beharreko beste alderdi garrantzitsu bat 2009. urtean gertatu zen enpleguaren galera handia da. Haatik, alderdi horretan ere, enplegua galtzeko erritmoa gero eta txikiagoa da.

Taula 1.2 EAEko sektore ekonomikoen hazkundeak.

	2005	2006	2007	2008	2009	Hiruhileko datuak				
						II 2009	III 2009	IV 2009	I 2010	II 2010
Nekazaritza eta Arrantza	-13,8	-9,8	9,8	-6,1	3,6	15,1	-2,6	-13,0	-26,6	-4,2
Industria	4,9	4,9	4,0	-0,6	-12,7	-13,7	-14,8	-9,4	-2,3	0,9
Eraikuntza	4,7	5,1	4,6	-5,8	-3,6	-4,8	-2,1	-1,1	-5,4	-5,5
Zerbitzuak	3,5	3,8	4,2	3,3	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	0,5	0,9
BPGd	4,0	4,2	4,1	1,3	-3,8	-4,3	-4,5	-3,1	-0,8	0,5

(a) Urteko batez besteko hazkunde-tasa.

Iturria: Eustat: Hiru hileko Kontu Ekonomikoak. EIN: KPI eta BAI.

1.2. Higiezin merkatua

Oro har, 2009. urteko amaiera aldean suspertzeko zantzuak azaltzen hasi zen euskal ekonomia. Bizitegi-eraikuntza, ordea, ez da azken urteetan Euskal Herrian izandako beherakada handiari buelta ematen hasi. Gauzatutako higiezin salerosketen kopuruak behera egin du nabarmen, eta etxebizitzaren gaineko hipoteken kopuruak behera egiten jarraitzen du.

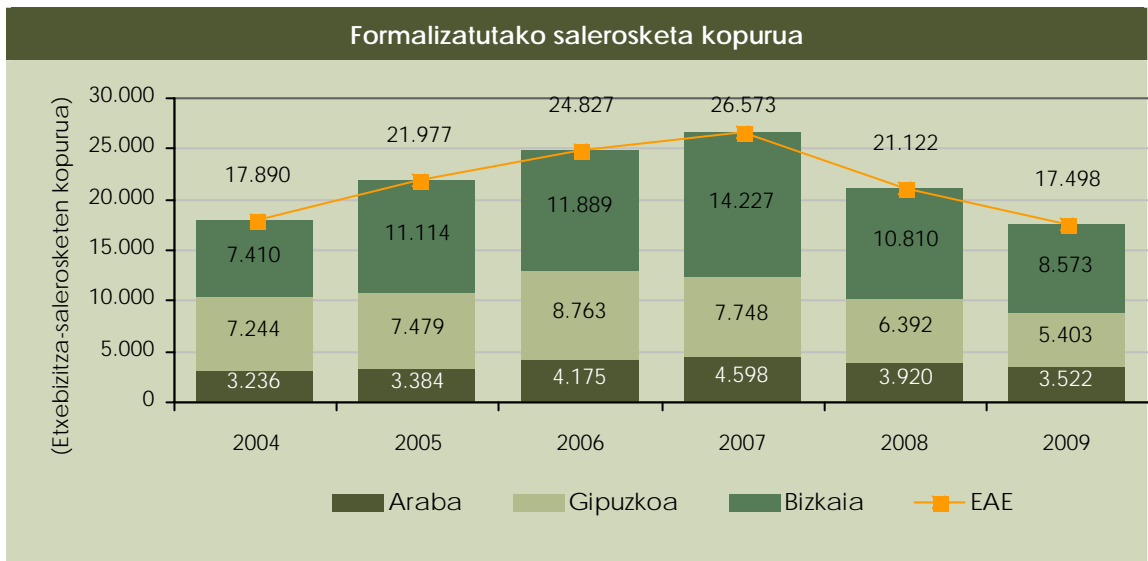
Zehazki, 2009. urtean, salerosketen mende dauden etxebizitzaren kopuruak % 17 egin du behera, 2008ko transmisio kopuruarekin alderatuta. Hipotekei dagokienez, beherapena - % 14koa da.

Euroiborrak, hots, Euskal Autonomia Erkidegoan formalizatutako hipoteka-mailegu gehien erreferentziatzeko tasak, hainbat beheraldi jasan ondoren, 2009an gutxieneko historikoak erregistratu zituen. Oso lagungarria izan zen zorpetutako famili askoren ekonomiak arintzeko. Dena dela, interes-tasa murriztu horiek ez dute hipoteken merkatua mugiarazi, eta geldirik jarraitzen du mundu-mailako krisialdi ekonomikoaren eta finantzarioaren eraginpean.

Testuinguru sozioekonomikoa

Bestalde, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioak behera egiten jarraitu zuen 2009. urtean, eta, urtearen amaiera aldean, 2005. urtean lortutako maila berean kokatu zen. Bestalde, eraikuntza berriko etxebizitza berria antzeko batez bestekoetan mantendu da azken urte horren barruan.

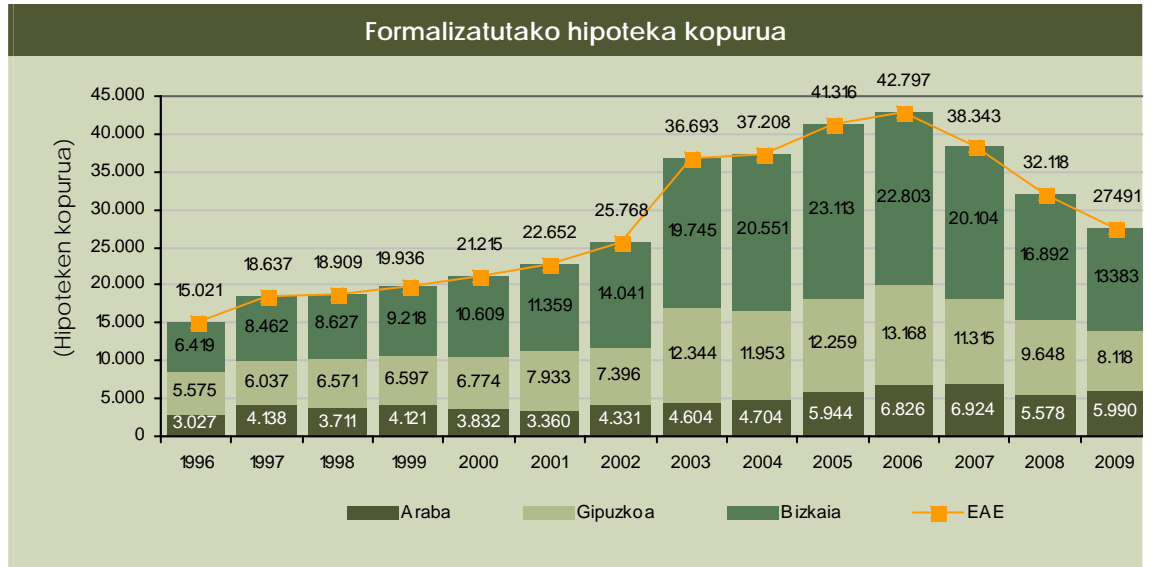
Grafikoa 1.2 Egindako salerosketen bilakaera lurralde historikoaren arabera, 2004-2009.



Iturria: Etxebizitza Ministerioa.

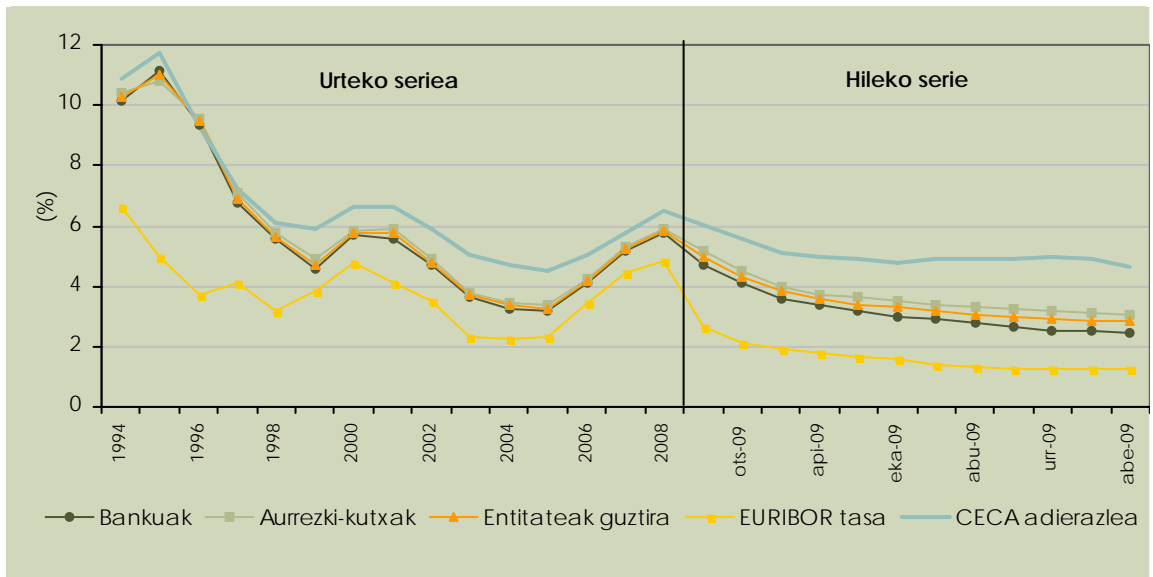
Testuinguru sozioekonomikoa

Grafikoa 1.3 EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera lurralde historikoen arabera. 1996-2009.



(*) Aurkeztu den segida EInek emandako datuekin eguneratzen da, eta zehaztu beharra dago 2003tik aurrerako datuak ez direla konparagarriak, Hipotekei buruzko Estatistikan sartu dituzten metodologia-aldaketen eraginez. EIN, Hipotekei buruzko Estatistikak.

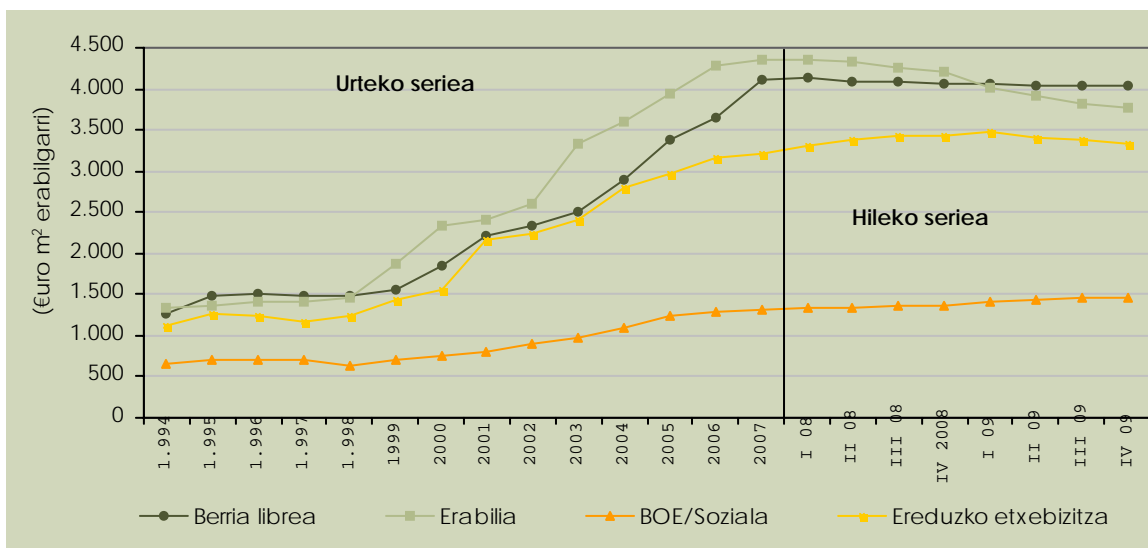
Grafikoa 1.4 Hipoteka-maileguen erreferentziako indizeen bilakaera, 1994-2009.



Iturria: ESPAINIAKO BANKUA, Txosten Estatistikoa.

Testuinguru sozioekonomikoa

Grafikoa 15 Etxebizitza metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera.



Iturria: Higiezin eskaintza. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

1.3. Bilakaera eta joera soziodemografikoak

Azken biztanleen udal-eroldaren arabera, 2.172.175 biztanle zeuden Euskal Autonomia Erkidegoan. Horrela, azken urteetan EAEn bizi den biztanleriak hazkunde txikia baina etengabea izan duela egiaztatu ahal izan da.

Dena dela, hazkunde hori Euskal Autonomia Erkidegora etorkinak etengabe iristearen emaitza da. Espainiako gainerakoan gertatzen den etorkinen iritsiera bezain handia ez bada ere, 2009an errolatutako biztanleriaren % 6 zen etorkina, hau da, 132.000 pertsona baino gehiago.

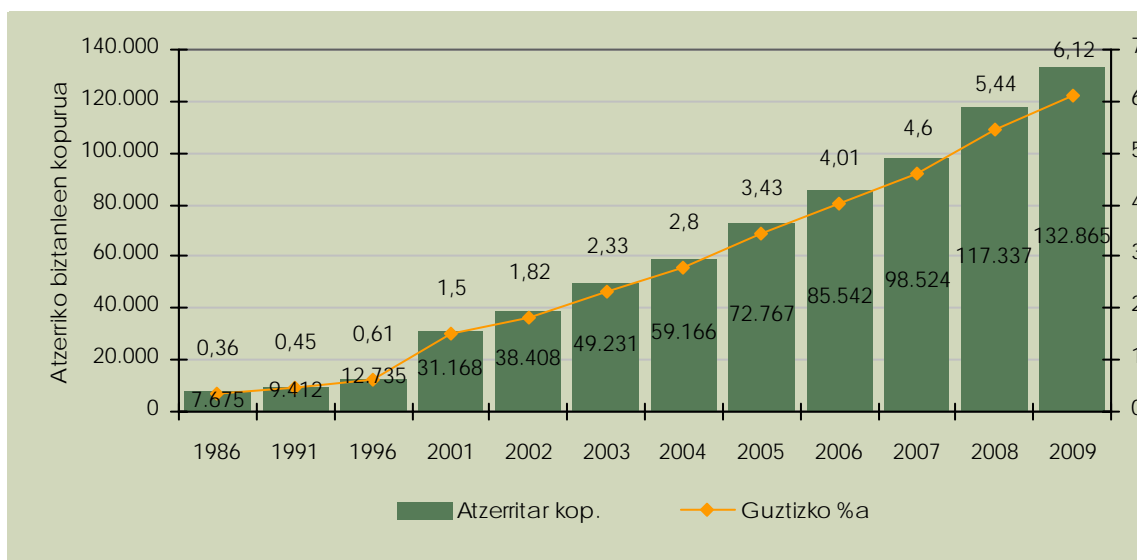
Taula 1.3 EAEko biztanleriaren bilakaera, 2003-2009.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Araba	294.360	295.905	299.957	301.926	305.459	309.635	313.819
Bizkaia	1.133.428	1.132.861	1.136.181	1.139.863	1.141.457	1.146.421	1.152.658
Gipuzkoa	684.416	686.513	688.708	691.895	694.944	701.056	705.698
EAE	2.112.204	2.115.279	2.126.851	2.135.690	2.141.860	2.157.112	2.172.175

Iturria: EIN. Biztanleen Udal Errolda.

Testuinguru sozioekonomikoa

Grafikoa 1.6 EAEn dauden atzerriko biztanleen bilakaera, 1986-2009.



Iturria: EIN.

Biztanleria-piramidea kontuan izanik, azken hamarkadan pixkanaka zahartu da biztanleria, eta gurasoen etxetik alde egiteko adin egokian diren pertsonen segmentua murriztu egin da arian-arian. Gainera, EUSTATEk egindako proiektioek etorkizunean ere behera egiten jarraituko duela adierazten dute.

Horrenbestez, ematen du gurasoen etxetik alde egin eta beste etxe batzuk sortzeko prozesua ere murriztu egingo dela etorkizunean, eta etxebizitza-premia berriak etorkinen iritsieraren emaitzazkoak izango direla, baita familia-tamaina txikiagoko etxebizitzaren tipologia berrien emaitzazkoak ere.

2.

Lurzoruaren
erabilgarritasuna

Lurzoruaren erabilgarritasuna

2.1. Eskuratutako azalera¹

Etxebizitza Sailak, 2006-09 aldian, urtean batez beste 2.388 etxebizitza eraikitzeko lurzoria eskuratu du. Lurzoru horri ORUBIDEK eskuratutako lurzoria gaineratu behar zaio, hau da, urtean batez beste 1.355 etxebizitza gehiago.

ORUBIDEK 2009. urtean eskuratutako lurzoriak behera egin badu ere, aurreko urteetan egindako eragiketen kopuru handiari esker, 2006-09 laurtekoan eskuratutako lurzori-azalera aurreko aldian (2002-05) eskuratutakoa baino nabarmen handiagoa izan da. Erosketen bolumena % 29 handiagoa izan da, hain zuzen ere.

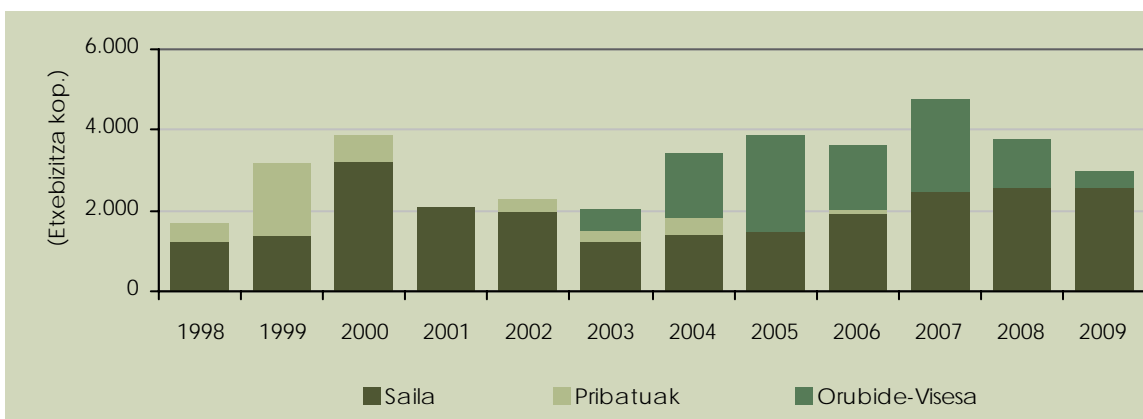
Taula 2.1 Lurzoruaren erosketa, sustatzaileen arabera.

(etxebizitza kop.)

	Batez best. 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-2009	
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%
Saila	1.534	52,7	1.922	53,0	2.482	52,4	2.583	68,9	2.565	86,3	2.388	63,3
ORUBIDE – VISESA	1.146	39,3	1.587	43,8	2.259	47,6	1.168	31,1	406	13,7	1.355	35,9
Pribatuak	234	8,0	116	3,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	29	0,8
Guztira	2.913	100,0	3.625	100,0	4.741	100,0	3.751	100,0	2.971	100,0	3.772	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Grafikoa 2.1 Lurzoruaren erosketen bilakaera, sustatzaileen arabera, 1998-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

¹ Udaleko Lurzoru Ondareari buruzko informazioerik ez dugu.

Lurzoruaren erabilgarritasuna

Taula 2.2 Etxebizitza Sailak eta sozietate publikoek eskuratutako lurzoruaren banaketa geografikoa.

(etxebizitza kop.)

	Batez best. 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-2009	
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%
EAE guztira	2.913	100	3.625	100	4.741	100	3.751	100,0	2.971	100	3.772	100,0
Araba	727	24,9	384	10,6	1.088	22,9	1.009	26,9	80	2,7	640	17,0
Araba Erdialdea	654	22,4	220	6,1	1.088	22,9	839	22,4	50	1,7	549	14,6
Arabako Errioxa	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aiara	73	2,5	164	4,5	0	0	118	3,1	30	1,0	78	2,1
Araba Erdialdea							52	1,4	0	0,0	26	0,7
Bizkaia	1.202	41,2	3.078	84,9	3.021	63,7	1.976	52,7	1.992	67,0	2.517	66,7
Bilbo Metropolitarra	1.007	34,6	2.996	82,6	2.996	63,2	1.896	50,5	1.693	57,0	2.395	63,5
Mungia	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Enkartzioak	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Arratia	9	0,3	10	0,3	25	0,5	0	0,0	0	0,0	9	0,2
Durangaldea	74	2,5	60	1,7	0	0	80	2,1	143	4,8	71	1,9
Busturialdea-Artibai	111	3,8	12	0,3	0	0	0	0,0	156	5,3	42	1,1
Gipuzkoa	985	33,8	163	4,5	632	13,3	766	20,4	899	30,3	615	16,3
Donostia-Beterrri	459	15,8	5	0,1	125	2,6	303	8,1	470	15,8	226	6,0
Debabarrena	83	2,8	50	1,4	166	3,5	20	0,5	101	3,4	84	2,2
Urola-Kosta	337	11,6	0	0	33	0,7	150	4,0	110	3,7	73	1,9
Debagoiena	65	2,2	108	3	216	4,6	0	0,0	128	4,3	113	3,0
Goierri	27	0,9	0	0	74	1,6	1	0,0	0	0,0	19	0,5
Toloserria	14	0,5	0	0	18	0,4	292	7,8	0	0,0	78	2,1

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2.2. Lurzoru-ondarea

2.2.1. Sailaren ondarea/ORUBIDE

2010 hasieran, Etxebizitza Sailaren eta ORUBIDEren **lurzoru-ondarea datozen urteetan gutxi gorabehera babes publikoko 15.533 etxebizitza eraikitzeko adinakoa da**. Guztizko kopuru horretatik, % 63 prest egongo litzateke 2012. urtearen horizontean, eta gainerako % 37 aldi zabalago batean.

Lurzoruaren erabilgarritasuna

Taula 2.3 Etxebizitza Sailaren eta ORUBIDEn lurzoru-ondarearen banaketa geografikoa, 2010

	GUZTIRA			ESKURAGARRITASUNA					ERREGIMENA			
	Etxebizitza kop.	Eskuragarr. 2010-13	% bert	2010	2011	2012	2013	Etorkiz.	Soziala	AZB	BOE	Tasat.
EAE guztira	15.533	9.733	100,0	3.532	2.548	2.478	1.175	5.800	1.949	854	6.703	227
Araba	1.198	1.198	12,3	726	450	22	0	0	460	204	534	0
Araba Erdialdea	1.038	1.038	10,7	578	450	10	0	0	460	174	404	0
Arabako Errioxa	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aiara	160	160	1,6	148	0	12	0	0	0	30	130	0
Bizkaia	8.604	5.854	60,1	2.235	988	2.406	225	2.750	1.045	378	4.314	117
Bilbo Metropolitarra	7.627	4.877	50,1	1.809	747	2.236	85	2.750	937	258	3.682	0
Enkartzioak	68	68	0,7	30	0	0	38	0	0	30	38	0
Mungia	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arratia	26	26	0,3	0	0	26	0	0	0	0	26	0
Durangaldea	325	325	3,3	223	0	0	102	0	26	0	299	0
Busturialdea-Artibai	558	558	5,7	173	241	144	0	0	82	90	269	117
Gipuzkoa	5.731	2.681	27,5	571	1.110	50	950	3.050	444	272	1.855	110
Donostia-Beterri	3.696	1.946	20,0	382	614	0	950	1.750	329	165	1.342	110
Debabarrena	182	182	1,9	48	134	0	0	0	0	49	133	0
Urola-Kosta	1.612	312	3,2	123	189	0	0	1.300	68	40	204	0
Debaioiena	50	50	0,5	0	0	50	0	0	20	0	30	0
Goierri	27	27	0,3	0	27	0	0	0	27	0	0	0
Toloserria	164	164	1,7	18	146	0	0	0	0	18	146	0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

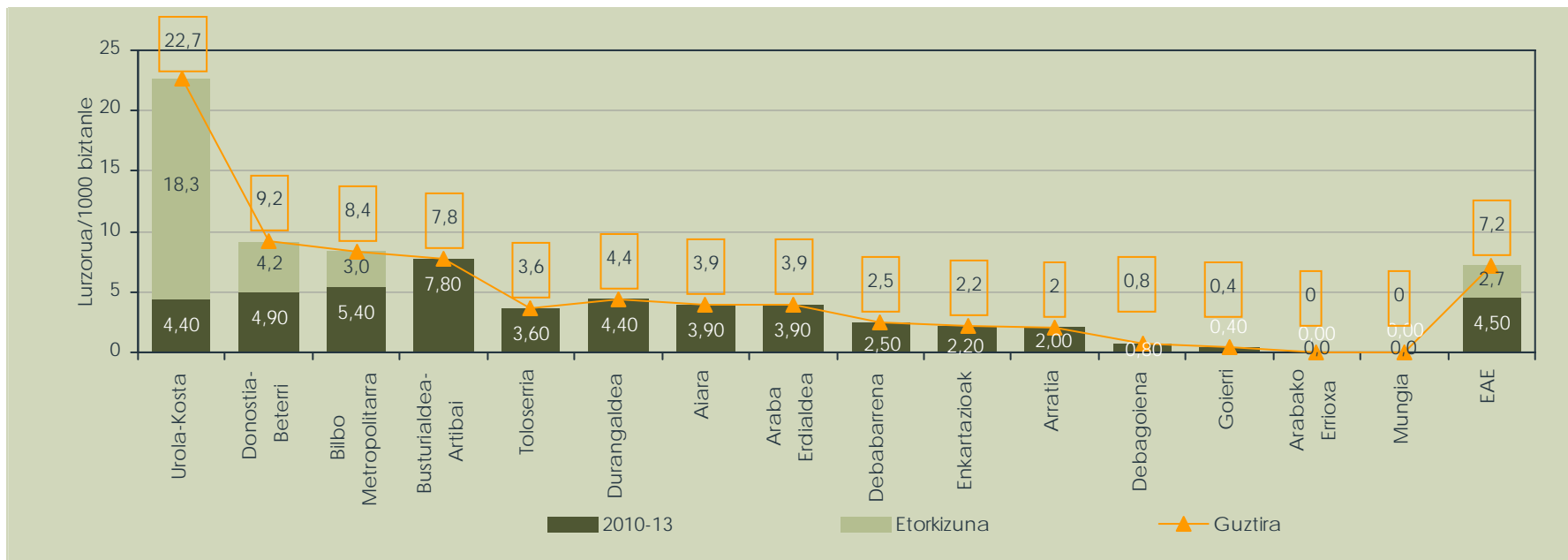
Esparru geografikoen arabeko konparazioetarako, eremu funtzionaltako bakoitzaren lurzoru-ondarearen eta biztanleriaren arteko ratioa kalkulatu da. Urola-Kostako eremu funtzionalean eskuragarri dagoen lurzoru kopuru handia nabarmentzen da, gero Donostia – Beterriko eta Bilbo Metropolitarrako eremuetan eskura dagoena nabarmentzen da.

Edonola ere, 2.2. grafikoan ikus daitekeen bezalaxe, Urola-Kostako eremu funtzionaleko lurzoru ez da eraikuntzarako erabilgarri izango hurrengo lau urteetan, eta Busturialdea-Artibaiko eremu funtzionalak edo Bilbo Metropolitarrakoak biztanleko lurzoru gehiago dute epe laburrera eskuragarri (etxebizitza kopuruan).

I. zatia EGOERAREN DIAGNOSTIKOA

Lurzoruaren erabilgarritasuna

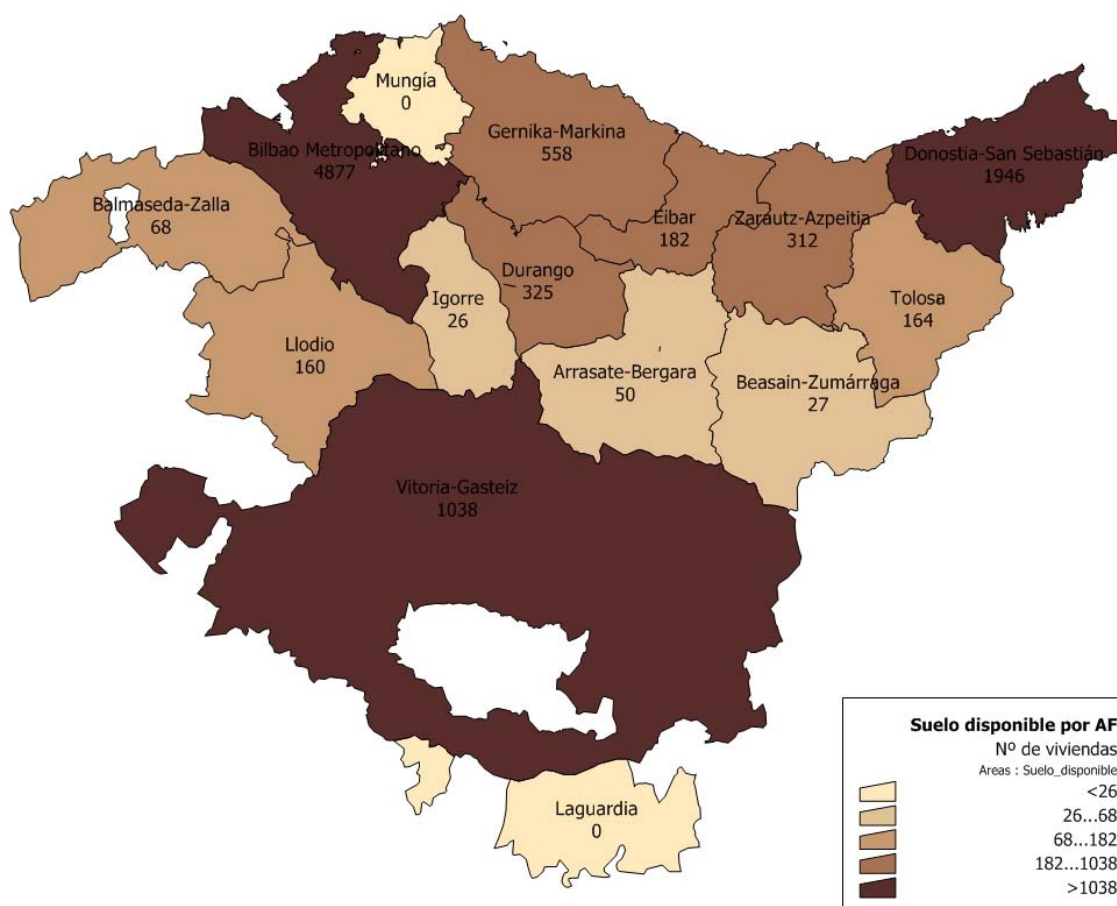
Grafikoa 2.2 Etxebizitza Sailaren lurzoru-ondarea, eremu funtzionalen arabera, 2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurzoruaren erabilgarritasuna

Mapa.1 Sailaren/ORUBIDEn lurzoru-ondarearen banaketa geografikoa, eremu funtzionalen arabera, erabilgarria 2010-2013



Balmaseda-Zalla = Enkartzioak
 Bilbao Metropolitano = Bilbo Metropolitarra
 Mungia = Mungia
 Llodio = Aiara
 Vitoria-Gasteiz = Araba Erdialdea
 Laguardia = Arabako Errioxa
 Igorre = Arratia
 Durango = Durangaldea
 Gernika Markina = Busturialdea-Artibai
 Eibar = Debarrena
 Arrasate-Bergara = Debagoiena
 Beasain-Zumarraga = Goierri
 Zarautz-Azpeitia = Urola-Kosta

Lurzoruaren erabilgarritasuna

Tolosa = Toloserria

Donostia-San Sebastian = Donostia-Beterri

Lurzoru erabilgarria, EFen arabera

Etxebizitza kop.

Eremuak : Lurzoru erabilgarria

Lurzoruaren erabilgarritasuna

2.3. Plangintza-aurreikuspenak: Udalplan 2009²

Udalplan 2009 dokumentuan bildutako datuen arabera, hiri-antolamenduko plangintzan 165.914 etxebizitza inguru eraikitzeko asmoa dago Euskal Autonomia Erkidegoan. Aurreikusitako bi etxebizitzatik bat Bizkaian kokatu da (% 50), Arabak % 20 hartu du eta Gipuzkoak gainerako % 30a.

165.914 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da Udalplan dokumentuan

Aurreikuspenak eremu funtzionalen arabera aztertuz gero, etxebizitza horietako asko Bilbo Metropolitarran eraikiko direla aurreikusi da (55.900 etxebizitza, % 34), baita Araba Erdialdeko eremu funtzionalean (26.900 etxebizitza, % 16) eta Donostia-Beterriko eremu funtzionalean (ja 26.600 etxebizitza, % 16) ere.

Kopuru horien arabera, beraz, eraikiko diren etxebizitzen bi heren EAEko hiriburuen eremu funtzionaletan eraikiko dira.

Aurreikusitakoen artean % 35 babes publikokoak izango dira

Planteamenduan biltzen diren etxebizitzen tipologiari dagokionez, 57.400 etxebizitza inguru (guztizkoaren % 35) babes publikoko etxebizitzak dira, eta 108.600 libreak (guztizkoaren % 68). Gainera, azpimarratu behar da Bizkaian babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko plana handiagoa dela (27.500 etxebizitza) Araban eta Gipuzkoan baino (10.100 eta 19.800 etxebizitza, hurrenez hurren).

Taula 2.4 Plangintza-aurreikuspenak. Udalplan 2009.

(Etxebizitza kop.)

	Bizitegirako hiri-lurzoria		Bizitegirako lurzoru urbanizagarria		Lurzoru urbanizazio ezina	Gainerako bizitegi-lurzoria		
	Librea	BPE	Librea	BPE	Librea	Librea	BPE	Guzt.
Araba	11.262	555	12.226	9.578	249	23.488	10.133	33.621
Bizkaia	37.416	14.645	17.046	12.792	2.939	54.462	27.437	81.899
Gipuzkoa	22.054	9.021	8.553	10.766	119	30.607	19.787	50.394
EAE guztira	70.732	24.221	37.825	33.136	3.307	108.557	57.357	165.914

Iturria: Ingurumen, Lurralde Antolamendu, Nekazaritza eta Arrantza Saila. Eusko Jaurlaritza.

² Atal honetako emaitzak interpretatzerakoan kontuan izan behar dugu Udalplan-en aurreikuspenek data ezberdinetan egindako hirigintza-planteamenduetako datuak biltzen dituztela. Era berean, Etxebizitza Saileko Lurzoru Ondare Eragilearen datuak ere kontuan hartu beharko dira, eraiki daitezkeen etxebizitzen kopuruaren balioak irudikatzen baitituzte.

3.

**Etxebizitzen
eraikuntza**

Etxebizitzen eraikuntza

3.1. Etxebizitza-parkearen bilakaera

EUSTATEk argitara emandako 2006ko biztanleria eta etxebizitzako estatistikaren datuen arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkeak 2001-2006 aldian aurreko hamarkadan erregistratutakoaren antzeko hazkundera izan zuen. Kopuru absolutuetan, parkean 102.429 unitate gehiago sartu dira (2001eko datuekin alderatuta + % 12), hau da, urtean 20.486 etxebizitza batez beste; aurreko hamar urteetan batez besteko hori 10.000 etxebizitza ingurukoa izan zen.

Azken urteotako hazkundera bereziki nabarmena izan da Araban, bosturtekoan % 19ko hazkundera erregistratuz. Bizkaian eta Gipuzkoan, bestalde, aldaketa-tasa baxuagoak erregistratu dira, hain zuzen ere +% 11 eta +% 10, hurrenez hurren.

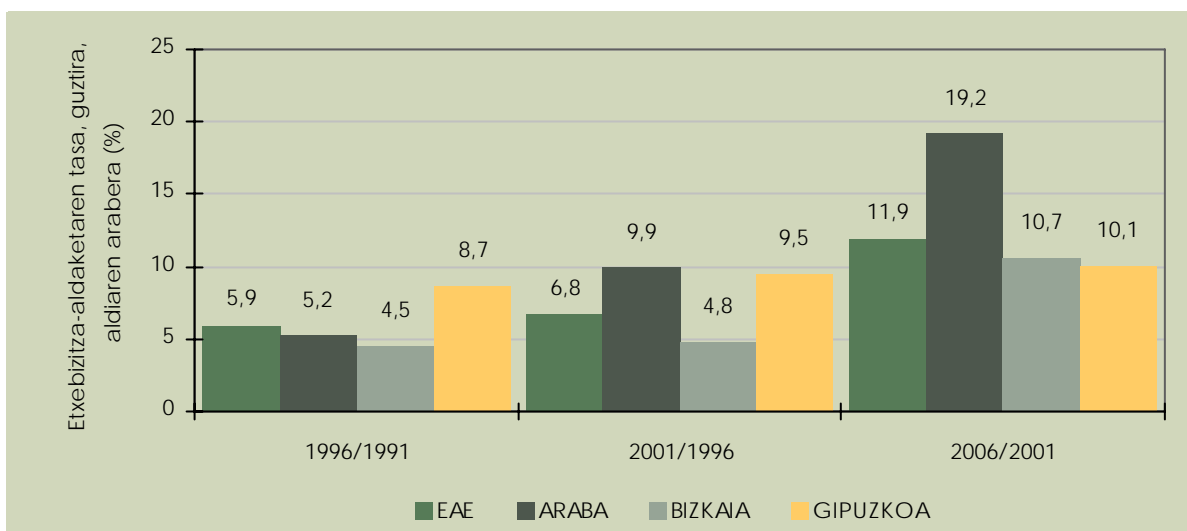
Taula 3.1 Etxebizitza-parkearen bilakaera EAEn, 1991-2006.

	1991	1996	2001	2006
EAE				
Etxebizitza-kop. guztira.	775.205	821.107	876.616	981.045
Lehen etxebizitzak	629.054	682.496	747.491	808.417
Araba				
Etxebizitza-kop. guztira.	105.930	111.453	122.466	145.970
Lehen etxebizitzak	81.793	92.068	102.470	115.411
Bizkaia				
Etxebizitza-kop. guztira.	424.450	443.453	464.629	514.255
Lehen etxebizitzak	348.252	371.860	399.833	431.969
Gipuzkoa				
Etxebizitza-kop. guztira.	244.825	266.201	291.521	320.820
Lehen etxebizitzak	199.009	218.568	245.188	261.037

Iturria: Biztanleria eta Etxebizitzen Erroldak eta Estatistikak. Eustat.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.1 Etxebizitza-parkearen bilakaera lurralde historikoen arabera, 1991-2006.



Iturria: EIN.

3.2. Hasitako etxebizitzak

Lehentxeago deskribatutako hedapen-zikloaren ondoren, uzurtze-etapa bat etorri da, eta azken bi urteotan pixkanaka murriztu egin da eraikuntza-eritmoa. Etxebizitza-eraikuntzari buruz eskura ditugun 2009ko datuek agerian uzten dute eraikuntza-eritmoa asko murriztu dela. Etxebizitza libreari dagokionez, hasitako etxebizitzen bolumena 3.800 ingurukoa da, eta 2008. urtean 6.000 etxebizitza baino gehiago ziren hasitakoak.

Babes publikoaren merkatuari dagokionez, 2009. urtean, guztira 3.190 etxebizitza hasi ziren (2008. urtean 6.259 etxebizitza ziren). Egoera ekonomikoaren ondorioz, azken urtean atzerako joera hauteman den arren, 2006-09 aldiaren osotasuna kontuan hartzen bada, urteko batez bestekoa aurreko laurtekoko batez bestekoa baino zertxobait handiagoa da; 5.525 unitate dira azken laurteko honetan urteko batez beste hasitakoak, eta 5.183 etxebizitza ziren batez beste hasitakoak 2002-2005 aldian. Azken laurtekoan merkatu babestuaren kuota % 41,5ekoa izan da, eta batez besteko hori ere aurreko aldietan erregistratutakoa baino handiagoa da.

Etxebizitza eraikuntza

Taula 3.2 EAEn eraikitzen hasitako etxebizitzak, 1990-2009

Urtea	Hasitako etxebizitzak			
	Etxebizitza libreak	Babes publikoko etxebizitzak*	Etxebizitzak guztira	B. publikoko etxeb. % / guztiak
1990	6.310	1.204	7.514	16,0
1991	5.521	1.645	7.166	23,0
1992	5.213	2.017	7.230	27,9
1993	5.016	2.769	7.785	35,6
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.260	2.478	12.738	19,5
1996	8.903	2.637	11.540	22,9
1997	9.592	2.324	11.916	19,5
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.351	3.626	18.962	19,0
2000	12.115	2.835	14.950	19,0
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.621	26,6
2005	11.987	4.687	16.674	28,1
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.203	6.259	12.462	49,8
2009	3.855	3.190	7.045	45,3

* Babes publikoko etxebizitzak: urteko lehen seihilekoko udal-etxebizitza tasatuak hartzen ditu barnean.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila (Eusko Jaurlaritza) eta Etxebizitza Ministerioa.

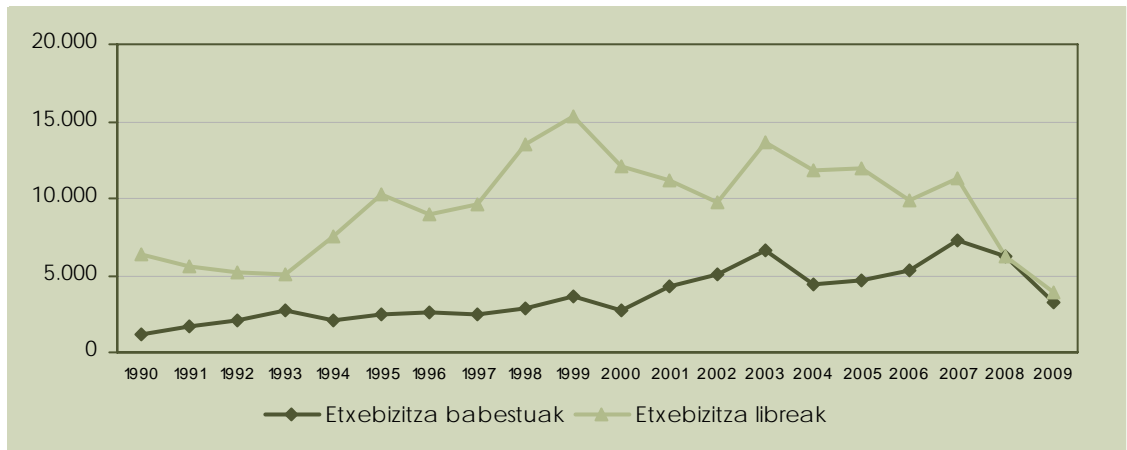
Taula 3.3 EAEn eraikitzen hasitako etxebizitzak, 1990-2009

	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009
Libreak	22.060	36.259	52.162	47.099	31.142
Libreak, urteko batez bestekoa	5.515	9.065	13.041	11.775	7.786
Etxebizitza babestuak	7.635	9.663	13.599	20.731	22.098
Babestuak, urteko batez bestekoa	1.909	2.416	3.400	5.183	5.525
Guztira	29.695	45.922	65.761	67.830	53.240
Guztira, urteko batez bestekoa	7.424	11.481	16.440	16.958	13.310
% babestua/guztira	25,7	21,0	20,7	30,6	41,5

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila (Eusko Jaurlaritza) eta Etxebizitza Ministerioa.

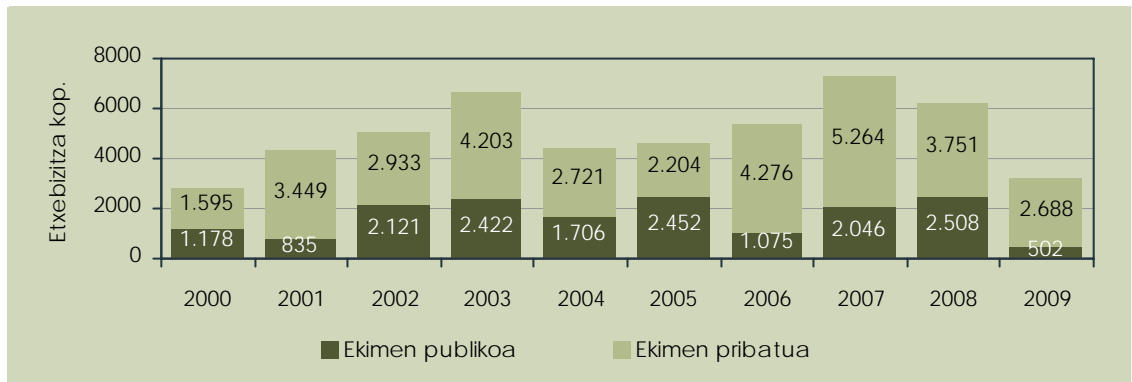
Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.2 Etxebizitza-eraikuntzaren bilakaera EAEn, 1990-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa.

Grafikoa 3.3 Etxebizitza babestuen eraikuntza, ekimen motaren arabera



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa.

Hasitako etxebizitzen tipologiai dagokionez, gehienak babes ofizialeko etxebizitzak dira (% 80), % 8 etxebizitza sozialak izan dira, eta beste % 8 udal-etxebizitza tasatuak. Era berean, aldi horretan beste mota bateko etxebizitzak sortu dira, merkatuan oso agerpen murrizta izan badute ere. Zuzkidura-bizitokiak, zehazki, hasitako etxebizitzen guztizkoaren % 2,7 dira, eta autonomia-erkidegoko etxebizitza tasatuak % 0,7.

Etxebizitzen eraikuntza

Taula 3.4 Babes publikoko etxebizitzen sustapena, etxebizitza motaren eta sustatzailearen arabera

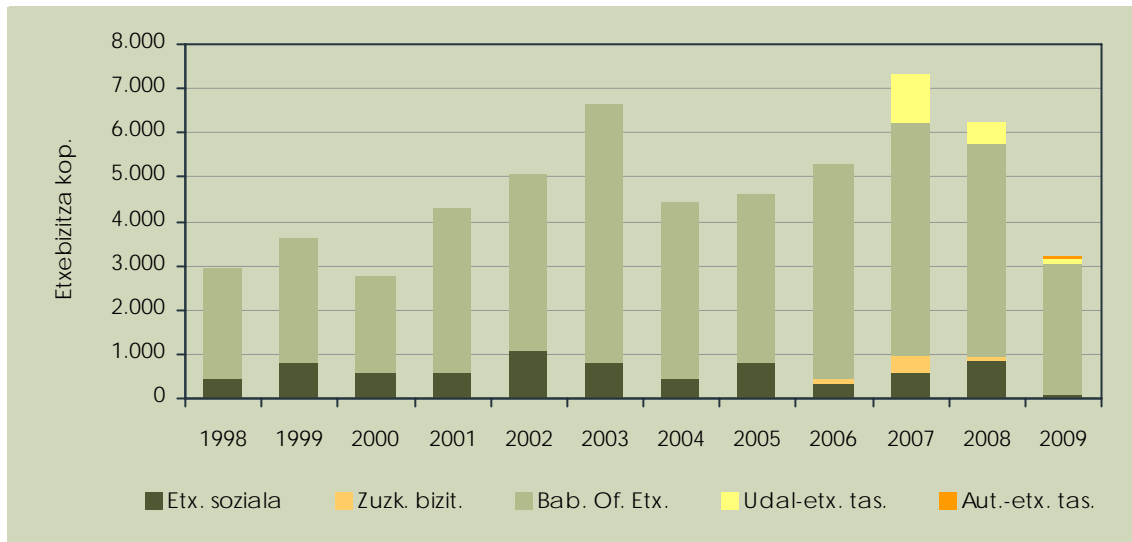
(etxebizitza kop.)

	Batez best. 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-2009	
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%
Guztira	5.183	100	5.339	100	7.310	100	6.259	100,0	3.190	100,0	5.525	100,0
Etxebizitza soziala	788	15,3	392	7,3	590	8,1	847	13,5	91	2,9	480	8,7
Saila	227	4,3	304	5,7	134	1,8	88	1,4	23	0,7	137	2,5
VISESA	487	9,7	88	1,6	456	6,2	759	12,1	68	2,1	343	6,2
Gainerako eragileak	74	1,3	0	0,0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zuzkidura-bizitokiak	--	--	125	2,3	361	4,9	103	1,6	0	0,0	147	2,7
Saila	--	--	125	2,3	0	--	--	--	0	0,0	42	0,8
Gainerako eragileak					361	4,9	103	1,6	0	0,0	155	2,8
Bab. Of. Etx.	4.395	84,7	4.822	90,3	5.302	72,5	4.793	76,6	2.939	92,1	4.464	80,8
Saila	470	8,8	281	5,3	179	2,4	69	1,1	205	6,4	184	3,3
VISESA	912	18,3	265	5,0	916	12,5	1.489	23,8	169	5,3	710	12,8
Gainerako eragileak	3.013	57,6	4.282	80,2	4.207	57,6	3.235	51,7	2.565	80,4	3.572	64,7
Auton. etxebiz. tasatuak	--	--	--	--	--	--	--	--	37	1,2	37	0,7
Saila	--	--	--	--	--	--	--	--	24	0,7	24	0,4
VISESA	--	--	--	--	--	--	--	--	13	0,4	13	0,2
Udal-etxebiz. tasatuak	0	--	0	0,0	1.057	14,5	516	8,2	123	3,9	424	7,7
Udalak	0	--	0	0,0	1.057	14,5	516	8,2	123	3,9	424	7,7

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza eraikuntza

Grafikoa 3.4 Eraikuntzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera, 1998-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Taula 3.5 Alokairuko etxebizitzaren sustapena, etxebizitza motaren eta sustatzailearen arabera

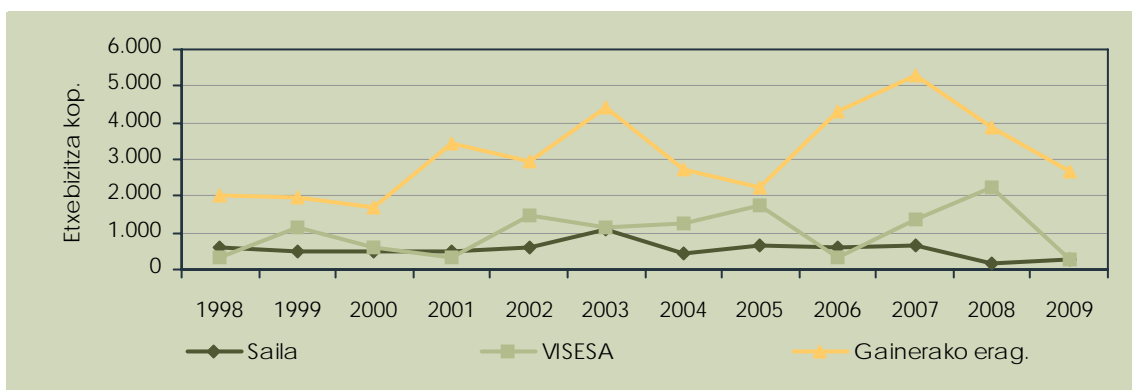
(etxebizitza kop.)

	Batez best. 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-2009	
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%
Guztira	1.031	100	615	100	1.812	100	1.785	100,0	176	100,	1.097	100,0
Etxebizitza soziala	750	77,7	320	52	590	32,6	847	47,5	91	51,7	462	42,1
Saila	214	24	216	35,1	134	7,4	44	2,5	23	13,1	104	9,5
VIIESA	460	46,2	88	14,3	456	25,2	759	42,5	68	38,6	343	31,2
Gainerako eragi-leak	76	7,6	16	2,6	0	0	44	2,5	0	0,0	15	1,4
Zuzkidura-bizitokiak	0	0	125	20,3	361	19,9	103	5,8	0	0,0	147	13,4
Saila	0	0	125	20,3	0	0	0	0,0	0	0,0	31	2,8
Gainerako eragi-leak					361	19,9	103	5,8	0	0,0	116	10,6
Bab. Of. Etx.	282	22,3	170	27,6	761	42	835	46,8	85	48,3	463	42,2
Saila	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
VIIESA	0	0	0	0	0	0	404	22,6	25	14,2	107	9,8
Gainerako eragi-leak	282	22,3	170	27,6	761	42	431	24,1	60	34,1	356	32,4
Udal-etxebiz. tasatuak	0	0,0	0	0,0	100	5,5	0	0,0	0	0,0	25	2,3
Gainerako eragi-leak	0	0,0	0	0,0	100	5,5	0	0,0	0	0,0	25	2,3

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.5 Eraikuntzaren bilakaera, sustatzailearen arabera, 1998-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailsa. Eusko Jaurlaritza.

2006-2009 aldian hasitako etxebizitzen lurralde-banaketari erreparatuta, ikus daiteke Arabak bere gain hartu zuela hasitako etxebizitzen ia erdia (% 49), Gipuzkoak % 26 eta Bizkaiak gainerako % 24a. Aurreko laurtekoarekin alderatuz gero, Araban erregistratutako eraikuntza nabarmen hazi zen (+% 32), eta Bizkaietan, berriz, nabarmen egin zuten atzera hasitako etxebizitzak (-% 29). Bestalde, Gipuzkoan hazkundea neurrizkoagoa izan zen (+% 8).

Taula 3.6 Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren banaketa geografikoa, 1998-2009.

	1998-2001 urteko batez bestekoa		2002-2005 urteko batez bestekoa		2006-2009 urteko batez bestekoa		Δ%*
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	
Araba	846	24,9	2.002	38,6	2.745	49,7	37,1
Bizkaia	1.643	48,3	1.878	36,2	1.316	23,8	-29,9
Gipuzkoa	912	26,8	1.303	25,1	1.464	26,5	12,4
GUZTIRA	3.400	100,0	5.183	100,0	5.525	100,0	6,6

* 2006-2009 aldiko batez bestekoaren aldaketa-tasaren %, 2002-2005 aldiko batez bestekoarekiko.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailsa (Eusko Jaurlaritza).

Etxebizitzen eraikuntza

Taula 3.7 Etxebizitzen eraikuntzaren banaketa, lurraldeen arabera

(etxebizitza kop.)

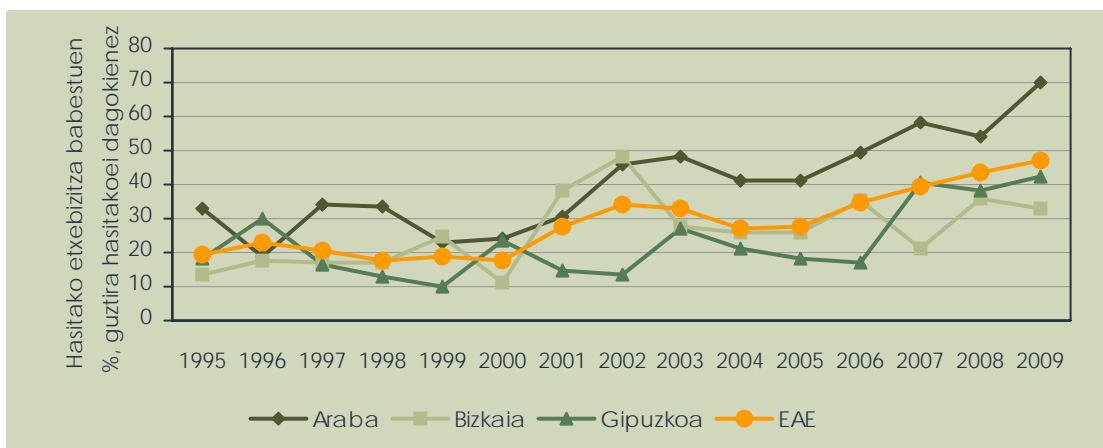
	Batez best. 2002-2005		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-2009	
	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%	Guzt.	%
Guztira	5.183	100	5.339	100	7.310	100	6.259	100,0	3.190	100,0	5.525	100,0
Araba	2.002	38,6	2.910	55,3	3.621	49,5	2.945	47,1	1.503	47,1	2.745	49,7
Araba Erdialdea	1.943	37,5	2.726	51,8	3.354	45,9	2.945	47,1	1.463	45,9	2.622	47,5
Arabako Errioxa	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Aiara	59	1,1	184	3,5	267	3,7	0	0,0	40	1,2	123	2,2
Bizkaia	1.878	36,2	1.596	28,9	1.504	20,6	1.442	23,0	722	22,6	1.316	23,8
Bilbo Metropolitarra	1.593	30,7	1.291	23,1	789	10,8	995	15,9	126	4,0	800	14,5
Mungia	81	1,6	70	1,3	70	1	62	1,0	42	1,3	61	1,1
Enkartzioak	26	0,5	0	0	68	0,9	72	1,2	100	3,1	60	1,1
Arratia	15	0,3	36	0,7	38	0,5	45	0,7	0	0,0	30	0,5
Durangaldea	97	1,9	57	1,1	46	0,6	223	3,6	344	10,8	168	3,0
Busturialdea-Artibaia	66	1,3	142	2,7	493	6,7	45	0,7	110	3,5	198	3,6
Gipuzkoa	1.303	25,1	833	15,8	2.185	29,9	1.872	29,9	965	30,3	1.464	26,5
Donostia-Beterrri	767	14,8	596	11,3	999	13,7	232	3,7	486	15,2	578	10,5
Debabarrena	202	3,9	76	1,4	50	0,7	238	3,8	82	2,6	112	2,0
Urola-Kosta	75	1,4	30	0,6	337	4,6	222	3,5	12	0,4	150	2,7
Debagoiena	97	1,9	60	1,1	477	6,5	617	9,9	140	4,4	324	5,9
Goierri	106	2	51	1	277	3,8	24	0,4	188	5,9	135	2,4
Toloserria	56	1,1	20	0,4	45	0,6	539	8,6	57	1,8	165	3,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Azken bi urteotan, merkatu babestuaren kuota serie estatistiko osoko handiena da, lehentxeago aditzera eman den bezalaxe. Haatik, Arabako merkatuko etxebizitza babestua nabarmentzen da, lurraldean hasitako etxebizitzen guztizko kopuruaren % 70 hartzen baitu 2009. urtean.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.6 Eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen tasa, lurralde historikoen arabera, 1995-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila (Eusko Jaurlaritza) eta Etxebizitza Ministerioa.

3.3. Alokairu-erregimena

3.3.1. Alokairuko parke babestuen bilakaera

ALOKABIDEk kudeatutako alokairuko etxebizitzen parkea, 2009. urtearen amaieran, 9.000 etxebizitza ingurukoa zen. Horietatik, 4.510 etxebizitza BIZIGUNEren parkeari dagozkio, 1.984 ALOKABIDEren etxebizitzak dira, 2.231 etxebizitza Eusko Jaurlaritzarenak, eta 133 etxebizitza Euskal Autonomia Erkidegoko 5 udalenak.

Taula 3.8 ALOKABIDEk kudeatutako alokairurako etxebizitzen parkearen bilakaera (urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak)

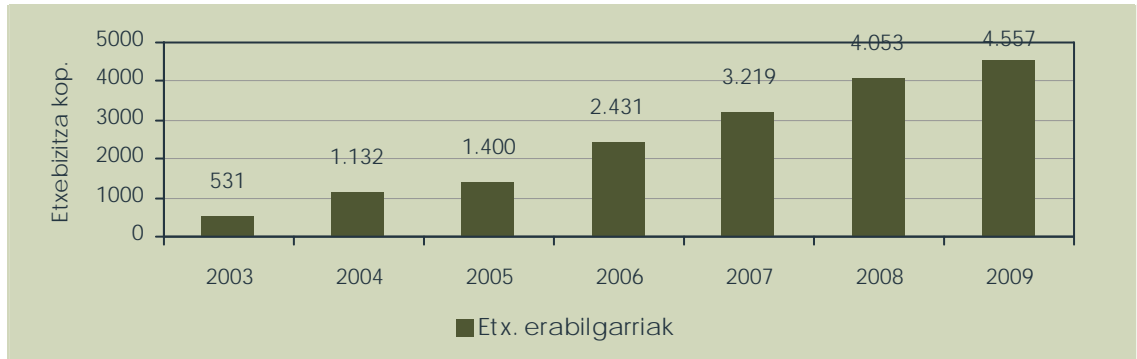
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Etxebizitzak guztira	230	482	2.043	4.663	6.592	8.013	8.858
ALOKABIDEren etxebizitzak	230	482	643	703	1.364	1.670	1.984
Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzak		--	--	1.435	1.973	2.179	2.231
BIZIGUNEren etxebizitzak		--	1.400	2.431	3.144	4.053	4.510
Udalen etxebizitzak		--	--	94	111	111	133

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.7. grafikoan ikus daitekeenez, BIZIGUNEren parkearen etxebizitza kopurua 1.400 etxebizitzetatik -2005. urtearen amaieran- 4.500 etxebizitza baino gehiagora igo zen 2009. urtearen amaierara.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.7 BIZIGUNEren alokairurako etxebizitzen parkearen bilakaera (urte bakoitzeko abenduaren 31ko datuak)

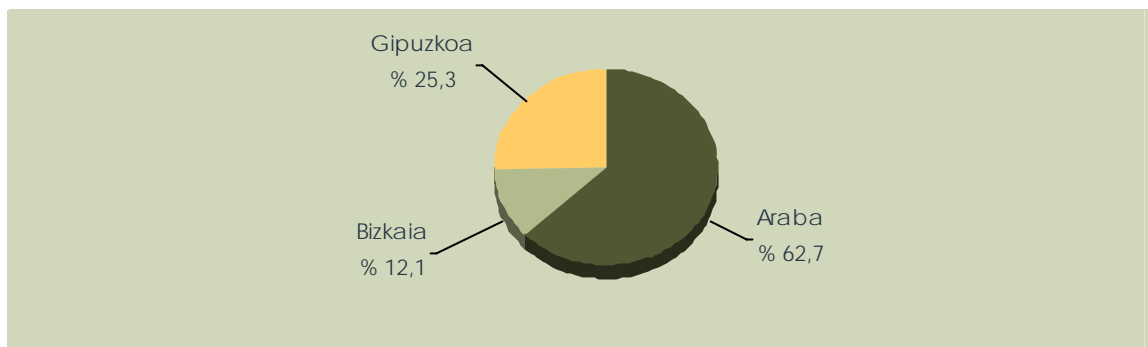


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

ALOKABIDEren etxebizitzak Arabako lurraldean kokatzen dira batez ere, parkearen guztizkoaren % 63. Gipuzkoa guztizkoaren % 25 eta Bizkaian guztizkoaren % 12 kokatzen dira.

Dena dela, BIZIGUNEren parkeari dagokionez, Bizkaian kokatzen dira etxebizitza gehienak (guztizkoaren % 60). % 23 biltzen dira Gipuzkoan eta gainerako % 17 Araban.

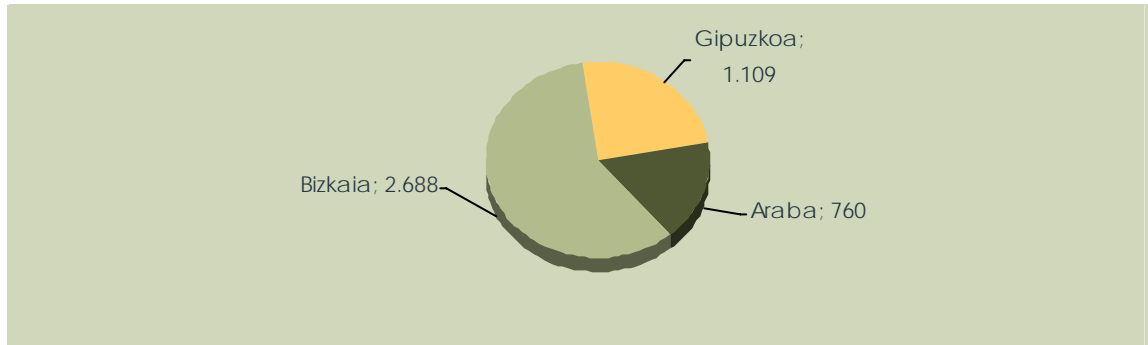
Grafikoa 3.8 ALOKABIDEko etxebizitza-parkea, lurralde historikoen arabera (2009ko abenduaren 31ko datuak)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

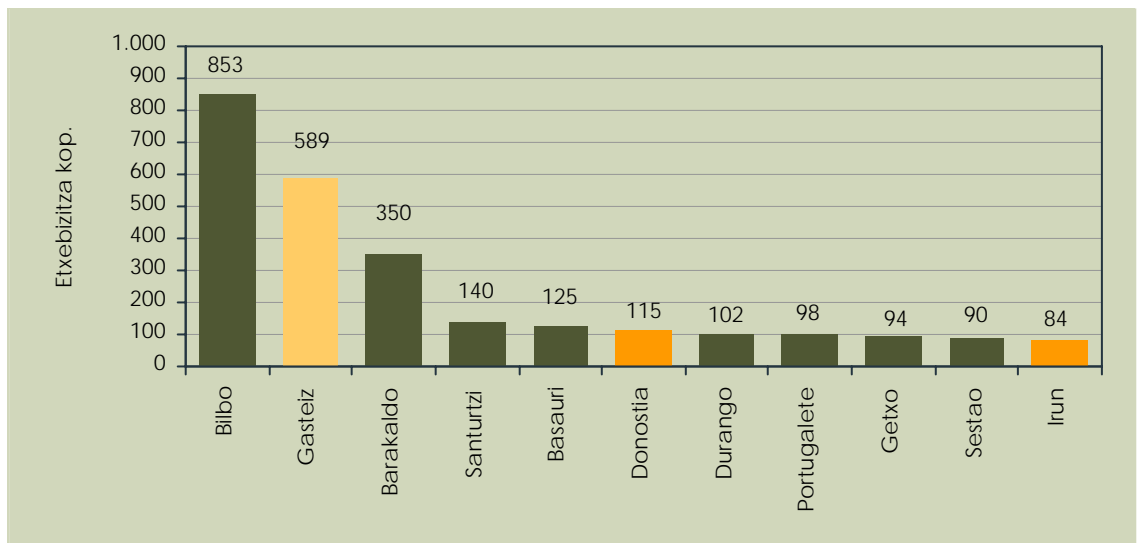
Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.9 BIZIGUNEren etxebizitza-parkea, lurralde historikoen arabera (2009ko abenduaren 31ko datuak)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Grafikoa 3.10 BIZIGUNEK etxebizitza-parke gehien dituen udalerriak (2009ko abenduaren 31ko datuak)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzen eraikuntza

3.3.2. Alokairua diruz laguntzeko politika

2002-2009 aldian Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak 233 milioi euro inguru bideratu du alokairu babes-tuko etxebizitzak sustatzeko laguntzetan.

Alokairuko etxebizitza babestuen parke iraunkorraren dimentsioa handitzearen helburua bi jardueratan oinarritzen da: alokairuko etxebizitza babestuen sustapena indartzea eta lehendik existitzen diren etxebizitzak errenta babestuetan alokatzea lortzeko neurriak sustatzea.

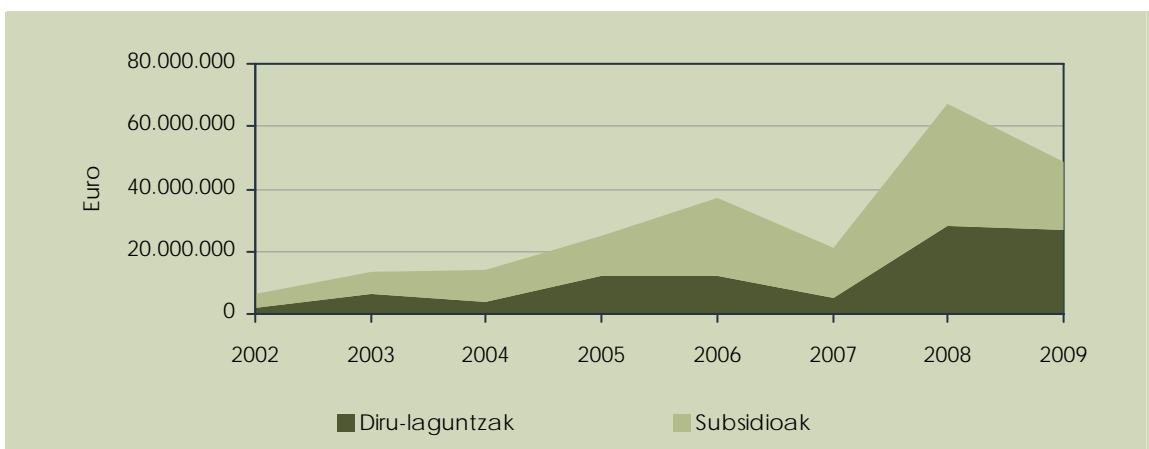
Alokairuko etxebizitzak sustatzeari dagokionez, Sailak bi aukera ditu: eragile sustatzaile izatea, eta, beraz, bere sustapenen kostuen finantzaketari aurre egitea (lurzoruaren eta eraikuntzaren ondoriozko kostuak), edo **beste eragile sustatzaileen bitartez egitea, eta kasu horretan sustapenerako laguntzen ondoriozko kostuei aurre egitea.**

Modu horretan, azken urteotan Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak funts handia bideratu du alokairu babestuko erregimeneko etxebizitzak sustatuko dituzten sustatzaileei laguntzak eskaintzera.

Laguntza horiek zuzeneko laguntzetan eta emandako maileguetako interesen subsidiazioetan gauzatu dira.

Zehazki esateko, azken zortzi urteetan (2002-2009) guztira 5.761 jardun lagundu dira Sailaren politikari esker. Oro har, eragiketa horiek 98 milioi euro baino gehiago jaso dute diru-laguntza moduan, eta beste 136 milioi euro inguru subsidio moduan.

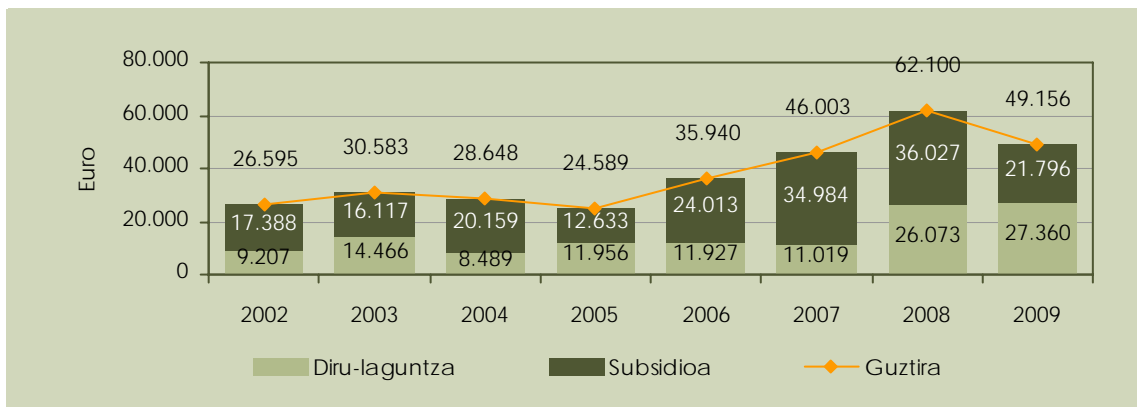
Grafikoa 3.11 Alokairuaren sustapenerako laguntzen bilakaera, 2002-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.12 Alokairuaren sustapenerako etxebizitza bakoitzeko emandako batez besteko laguntzen bilakaera, 2002-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Taula 3.9. Emandako diru-laguntzak eta subsidioak, 2002-2009.

	Jardun kop.	ALOKAIRURAKO LAGUNTZAK (euro)		
		Diru-laguntzak	Subsidioak	LAGUNTZAK GUZTIRA
Etxebizitzen alokairua				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	1.006	12.027.989	12.708.806	24.736.795
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.782
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	856	19.240.658	31.808.889	51.049.548
2009	678	20.141.828	16.744.661	36.886.489
Guztira 2002-2009	5.215	81.719.750	123.624.493	205.344.245
AZB alokairuak (zuzkidura-bizitokiak)				
2008	221	8.840.000	6.992.637	15.832.637
2009	308	6.252.000	5.116.945	11.368.945
Guztira 2002-2009	529	15.092.000	12.109.582	27.201.582
LANDA eremuko alokairua				
2009	17	1.048.167	0	1.048.167
Guztira 2002-2009	17	1.048.167	0	1.048.167
ALOKAIRUA GUZTIRA				
2002	240	2.209.729	4.173.100	6.382.829
2003	448	6.480.567	7.220.467	13.701.034
2004	482	4.091.788	9.716.718	13.808.506
2005	1.006	12.027.989	12.708.806	24.736.795
2006	1.039	12.392.494	24.949.288	37.341.782
2007	466	5.134.697	16.302.564	21.437.261
2008	1.077	28.080.658	38.801.526	66.882.185
2009	1.003	27.441.995	21.861.606	49.303.601
Guztira 2002-2009	5.761	97.859.917	135.734.075	233.593.993

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza eraikuntza

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak 2002-2009 aldirako maileguak onartu ditu, etxebizitzak alokairuko erregimenean sustatzeko, eta guztira 435 milioi euro baino gehiago izan dira.

Etxebizitza bakoitzeko batez besteko maileguari dagokionez, batez bestekoa 76.000 eurokoa da, eta antzeko batez bestekoak antzeman dira aztertutako bi aldietan: 78.000 euro 2002-2005 aldian eta 76.500 euro 2006-2009 zikloan.

Etxebizitza bakoitzeko maileguen batez besteko altuena 2003an erregistratu zen (96.000 euro), eta horren atzetik kokatzen da 2007koa (91.000 euro), nahiz eta urte horretan onartutako maileguen guztizko zenbatekoak atzera ere egin zuen.

Bestalde, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak finantzaketa kualifikatuak eskaintzen ditu eraikitako etxebizitzak alokairu babestura bideratzen dituzten sustatzaileentzat.

Hala, 2002-2005 aldian, onartu diren maileguen urteko batez besteko zenbatekoa 43 milioi eurokoa izan zen, eta azken aldian (2006-2009) zenbateko hori 65 milioi eurora iritsi da. Dena dela, segidako maximoa 2005. urtean erregistratu zen (85 milioi euro).

Etxebizitzen eraikuntza

Taula 3.10 Alokairua sustatzeko onartutako maileguak, 2002-2009.

Eurotan

	Maileguak	"Etxebizitza bakoitzeko batez b. mailegua"
Etxebizitzen alokairua		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	64.456.882	75.300
2009	38.404.270	59.266
Guztira 2002-2009	400.681.665	77.208
AZB alokairuak (zuzkidura-bizitokiak)		
2008	14.129.029	63.932
2009	21.440.966	69.614
Guztira 2006-2009	35.569.996	67.240
ALOKAIRUA GUZTIRA		
2002	17.894.988	74.562
2003	43.238.004	96.513
2004	27.278.589	56.595
2005	85.075.403	84.568
2006	81.485.873	78.774
2007	42.487.656	91.175
2008	78.585.912	72.967
2009	59.845.237	61.506
Guztira 2002-2009	435.891.661	76.059

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Taula 3.11 Autonomiako Zuzkidura Bizitokia laguntzen hartzaileak, 2008-2009.

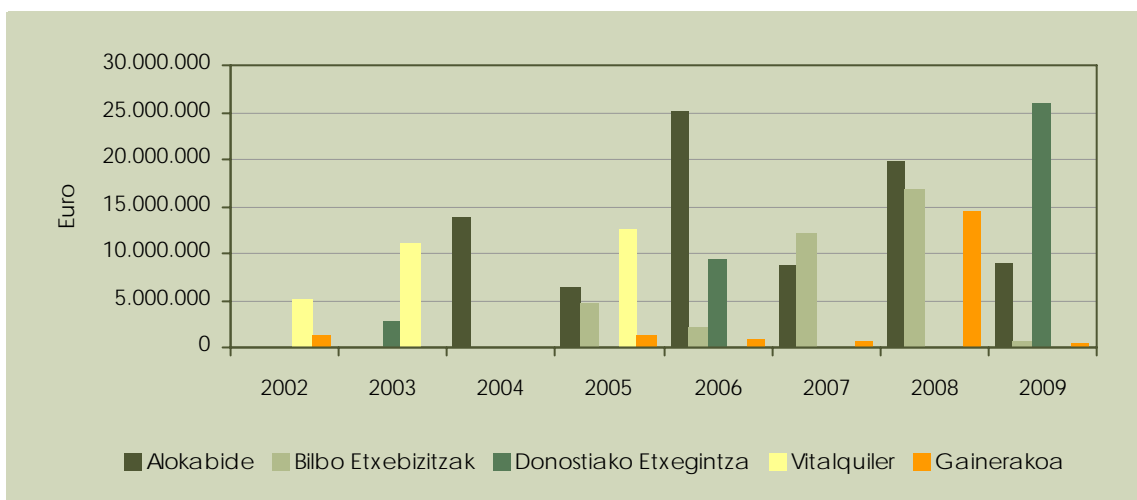
Eurotan

	Diru-laguntzak	Subsidioak	Laguntzak guztira	Etxebizitza bakoitzeko batez b. laguntzak	Maileguak
2008					
Donostiako Etxegintza	8.840.000	6.992.637	15.832.637	71.641	14.129.029
2009					
Donostiako Etxegintza	4.642.000	3.918.363	8.560.363	35.668	16.584.103
Ibarrako Udala	1.120.000	915.203	2.035.203	72.686	1.856.863
Irungo Udala	490.000	283.379	773.379	19.334	3.000.000
GUZTIRA	15.092.000	12.109.582	27.201.582	51.421	35.569.996

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.13 Alokairua sustatzeko laguntzen bilakaera, 2002-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Taula 3.12 Landa-eremuetan alokairua sustatzeko laguntzen hartzaileak. 2009.

Eurotan

	Etxebizitza kop.	Diru-laguntzak	Etxebizitza bakoitzeko dirulaguntzak
Asparrena / Araiako Udala	4	197.952	49.488
Gatzaga Buradongo Administrazio Batzordea	3	159.066	53.022
Izarrako Administrazio Batzordea	2	32.703	16.352
Atxondoko Udala	4	329.154	82.289
Zuiako Udala	4	329.292	82.323
GUZTIRA	17	1.048.167	61.657

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.3.3. Etxebizitza Sailaren laguntza-ildoak

Aurreko atalean xehetasunez aztertu diren laguntzen bitartez alokairuko erregimenari emandako laguntzez gain, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak hainbat laguntza-ildo mantentzen ditu zabalik.

Izan ere, etxebizitzak sustatzeko, etxebizitzak eskuratzeko, lurzoria eskuratzeko eta etxebizitzak birgaitzeko maileguak ematen ditu Sailak. Era berean, etxebizitzak birgaitzeko eta eskuratzeko diru-laguntzak ematen ditu.

3.13 taulan Etxebizitza Sailak azken zortzi urteetan emandako laguntzen laburpena biltzen da. 2006-2009 aldian emandako maileguen kopuruari erreparatuta, ikus

Etxebizitzen eraikuntza

dezakegu % 30 gehitu dela emandako maileguen kopurua, aurreko laurtekoan urteko emandako batez bestekoaren aldean. Maileguen zenbatekoari dagokionez, berriz, gehikuntza are handiagoa izan da (% 72).

Etxebizitzen eraikuntza

Taula 3.13 Esleitutako laguntzei buruzko laburpen-taula.

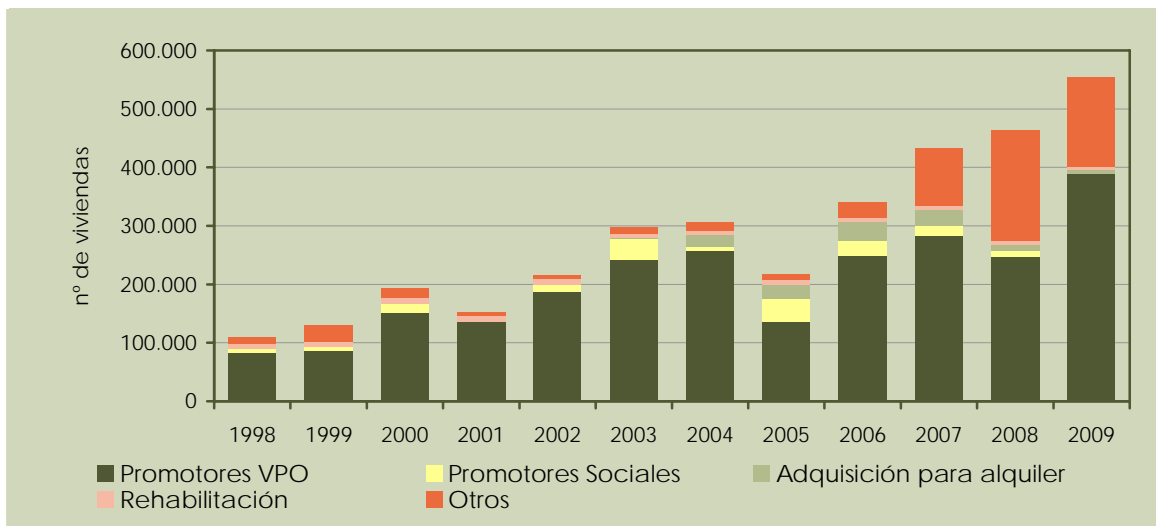
	Batez best. 2002-05		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-09	
	Kop.	m. €	Kop.	m. €	Kop.	m. €	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€
MAILEGUAK												
Sustatzaileak	202	229.059	40	275.045	51	300.147	42	266.240	57	388.008	48	307.360
Birgaitzea	1.333	8.088	1.186	7.846	1.027	8.360	812	6.846	878	6.337	976	7.347
Etxebizitza sozialak erostea	0	0	21	724	0	0	1	48	--	--	7	257
Bab. Of. Etx. erostea	63	4.005	295	21.198	908	79.846	1.907	190.049	1.350	142.298	1.115	108.348
Big. eskukoak erostea	10	533	24	1.654	69	6.001	91	8.678	97	9.826	70	6.540
Alokairuan eskuratzea	8	11.468	19	32.106	15	26.535	4	9.374	4	8.238	11	19.063
Zuzkidura-bizitokiak	--	--	--	--	--	--	--	--	4	16.650	4	16.650
Lurzorua eta urbanizazioa	1	4.014	--	--	--	--	--	--	--	--		
Orokorra	1	1.471	2	1.670	1	12.200	--	--	--	--	2	6.935
Maileguak guztira	1.617	258.637	1.587	340.243	2.071	433.089	2.857	481.435	2.390	571.356	2.226	456.531
DIRU LAGUNTZAK*												
Eskuratzaileak	1.251	6.522	31	175	11	61	8	47	8	49	15	83
Birgaitzea	12.430	10.578	17.899	15.163	16.857	14.116	16.027	14.611	20.534	22.440	17.829	16.583
Diru-laguntzak guztira	13.680	17.113	17.930	15.338	16.868	14.177	16.035	14.658	20.542	22.489	17.844	16.666

2009 amaieran eguneratutako datuak.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.14 Emandako maileguen erabileraren bilakaera, 1998-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

3.4. Etxebizitzaren prezioen bilakaera

Bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioak behera egiten jarraitu du eta eraikuntza berriko etxebizitza berria antzeko batez bestekoetan mantendu da azken urtearen barruan.

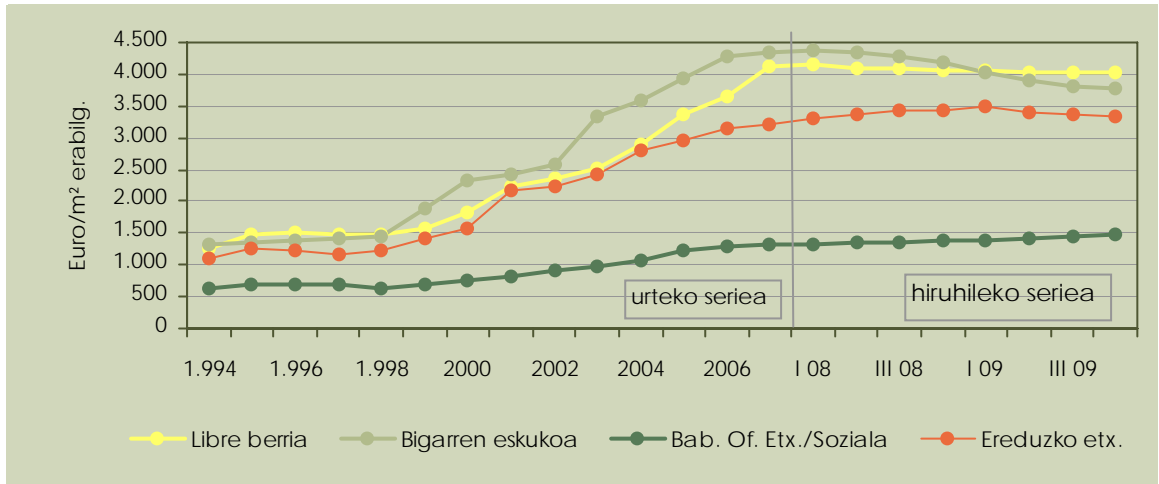
Eusko Jaurlaritzaren higiezinaren eskaintzari buruzko estatistikak ematen dizkigun azken datuen arabera, azken urtean ez da ia aldaketarik izan eraikuntza berriko etxebizitza berriaren metro koadro erabilgarriko batez besteko prezioan. Euskal Autonomia Erkidegoaren osotasunean, urteko azken hiruhilekoaren batez bestekoa 4.033 €/m²-koa izan zen, urtebete lehenago erregistratutako batez bestekoa baino % 0,5 txikiagoa soilik.

Hala ere, etxebizitza erabiliaren segmentuak atzerako joera nabarmena izan du azken urtean. Izatez, Euskal Autonomia Erkidegoaren osotasunean, bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa aurreko urteko batez bestekoa baino % 10 txikiagoa da. Zehazki, 2009ko laugarren hiruhilekoko batez besteko prezioa 3.779 €/m²-koa izan zen.

2009ko laugarren hiruhilekoan salgai jarritako babes publikoko etxebizitzaren batez besteko prezioa 1.469 €/m²-koa izan zen, hau da, aurreko urteko batez bestekoa baino % 7 handiagoa.

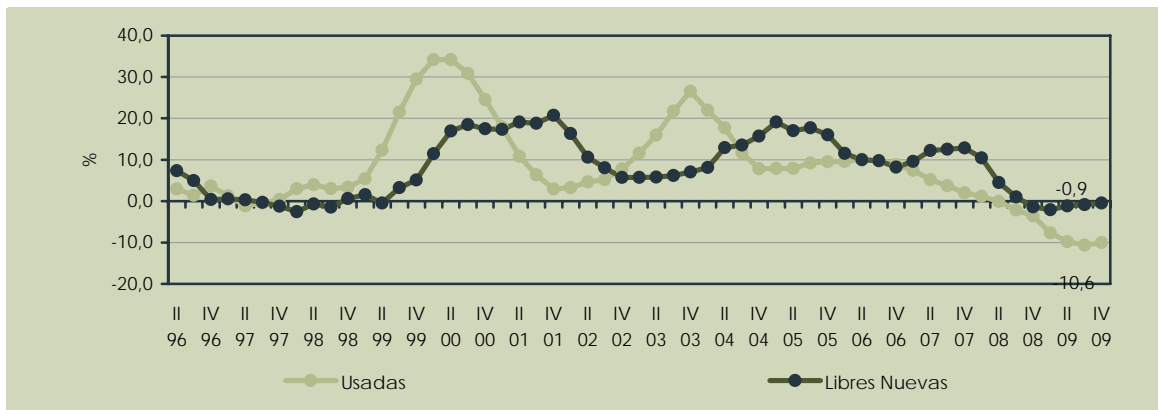
Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3 15 Etxebizitzako metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera, 1994-2009.



Iturria: Higiezin eskaintza. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

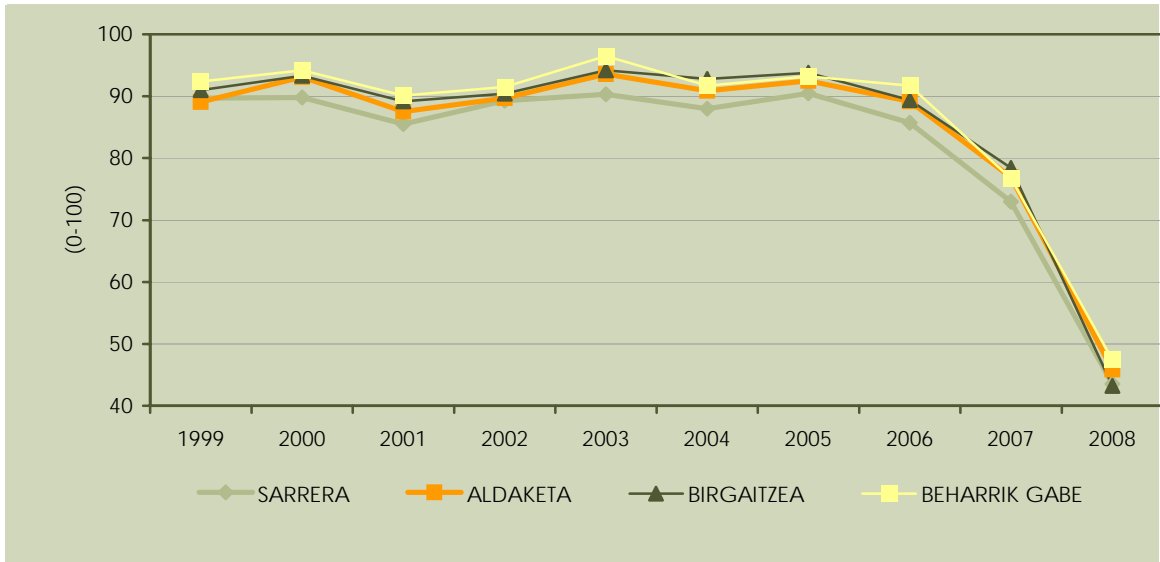
Grafikoa 3 16 Etxebizitza libreen eta bigarren eskukoaren prezio-aldaketaren urteko tasen bilakaera, 1996-2009.



Iturria: Higiezin eskaintza. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.17. Prezioen bilakaerari buruzko pertzepzio-indizearen bilakaera, 1999-2009*



* Indizea 0 (prezioen beherakada handia) eta 100 (prezioen gorakada handia) artekoa da.

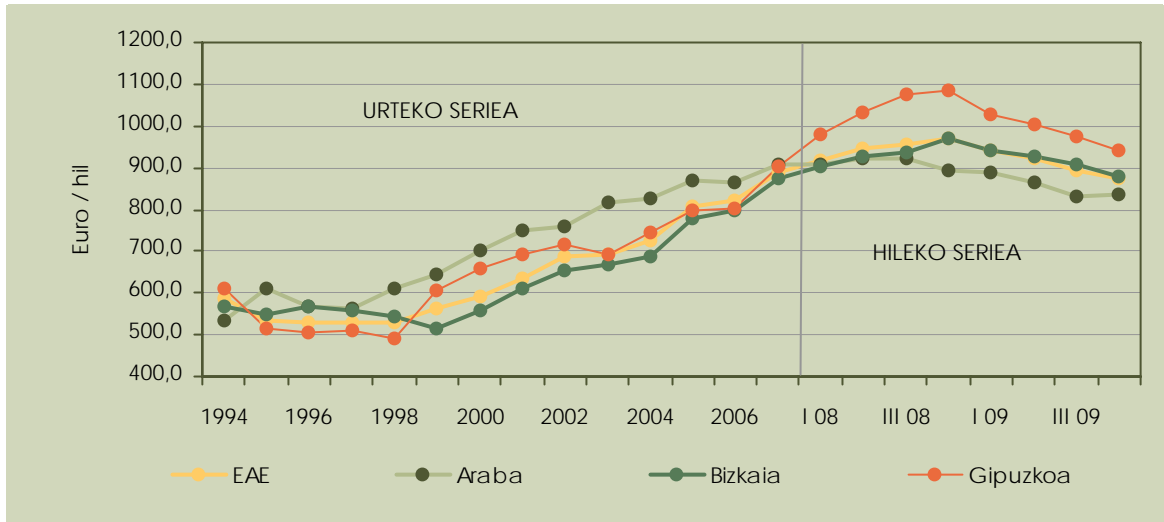
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

2008an izandako gehikuntzen ondoren, alokairu librearen merkatuaren batez besteko errentak atzerako joera erakutsi du 2009an.

Alokairuaren merkatuari dagokionez, 2009. urtean erregistratutako batez besteko errentak ere arian-arian egin zuen behera. Gauzak horrela, higiezin jabetzako agenteen bitartez alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitzek, 2009an, hilean 875 €-ko batez besteko errenta erregistratu zuten EAren osotasunean, hau da, urtebete lehenago erregistratutako batez bestekoa baino % 9,7 gutxiago.

Etxebizitzen eraikuntza

Grafikoa 3.18 Alokairuan eskainitako bigarren eskuko etxebizitzaren hileko errenten bilakaera, 1994-2009.



Iturria: Higiezinaren eskaintza. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

4.

Birgaitzea

Birgaitzea

4.1. Birgaitzeko beharrak

2008an Eusko Jaurlaritzak egindako etxebizitzaren behar eta eskariari buruzko inkestari erreparatuta, Euskal Autonomia Erkidegoan 129.000 familiek adierazi dute okupatzen duten etxebizitza birgaitzeko behar³ motaren bat dutela.

Lau urtera begirako eskaria 80.000 etxebizitza ingurukoa dela kuantifikatu da, eta birgaitzeko urtebeterra begirako eskaria, berriz, 34.000 unitatekoa dela.

Eskari horren lurralde-banaketa honako hau da: Bizkaiak guztikoaren % 56 hartzen du, Gipuzkoak % 30 eta Arabak % 14.

Taula 4.1 EAEn etxebizitzak birgaitzeko behar eta eskariaren kuantifikazioa, 2008

BIRGAITZEA	"INDIZEAK (familien %)"	ETXEB. KOPURUA
Beharra*	15,52	128.669
4 urtera begirako eskaria**	61,61	79.273
2 urtera begirako eskaria**	50,31	64.733
1 urtera begirako eskaria**	26,63	34.265

(*): Familia guztien gaineko %; (**): beharra duten familia guztien gaineko %

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Taula 4.2 Etxebizitzak birgaitzeko behar eta eskaria lurralde historikoen arabera, 2008

BIRGAITZEA	BEHARRA		1 urtera begirako ESKARIA	bertikalaren %
	INDIZEA (familien %)	ETXEB. KOPURUA		
EAE	15,52	128.669	34.265	100,0
ARABA	15,58	18.231	4.855	14,2
BIZKAIA	16,35	71.544	19.052	55,6
GIPUZKOA	14,36	38.893	10.357	30,2

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

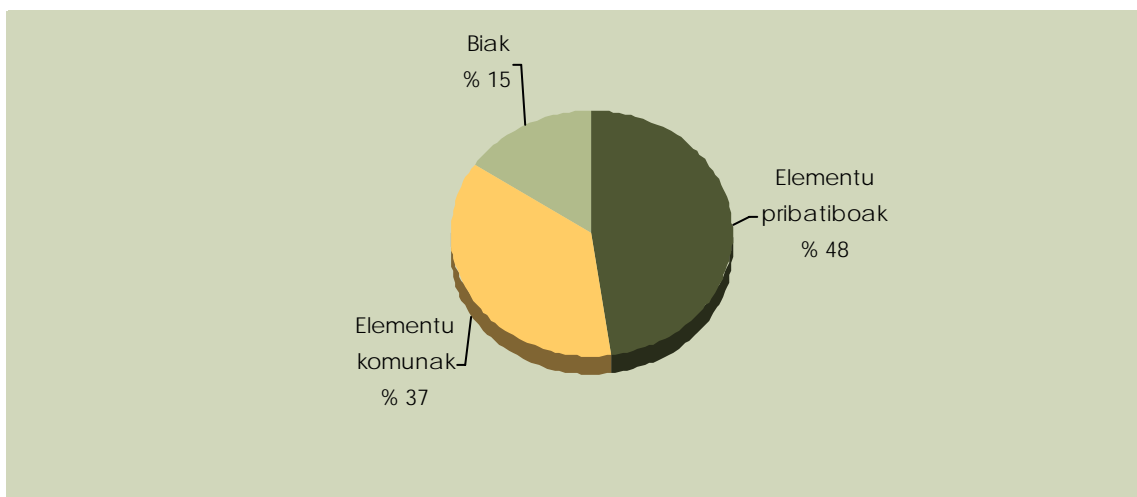
Behar mota kontuan hartuz, etxeen % 48an beharra etxebizitzaren elementu pribatuekin lotzen da. Etxeen % 37an, berriz, eraikinaren elementu komunetakoren batean sortu da beharra, eta % 16an bi mota horietako elementuetan.

Elementu pribatiboen artean, birgaitzeko behar handiena duten elementuak atek eta leihoak eta zorua dira, horiek aldatzeko beharra da nagusi. Elementu komunen artean, aldiz, fatxada eta igogailua dira gehien aipatzen diren elementuak.

³ Kontuan izan behar da oso gai subjektiboa dela eta birgaitzeko beharraren ikuskera gisa ulertu behar dela. Horrela, etxebizitza eta eraikina birgaitzeko beharrei buruzko galderaren aurrean, egoera erreal berean dauden familiek oso jarrera desberdina izan dezakete.

Birgaitzea

Grafikoa 4.1. Familiek zehazki behar duten birgaitze mota



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Taula 4.3. Familiek hautemandako birgaitze-beharraren banaketa

BIRGAITZE MOTA baiezkoen %	FAMILIAK (*)
ELEMENTU PRIBATUAK	
Komuna/sukaldea aldatzea	44,8
Tabikeak bota/jasotzea	3,3
Zorua aldatzea	22,4
Uraren, elektrizitatearen instalazioa aldatzea	9,8
Berogailua instalatzea	7,7
Leiho-ateak aldatzea	28,3
Beste hainbat	3,6
Elementu pribaturen bat familien %	63,3
ELEMENTU KOMUNAK	
Fatxada	22,1
Teilatua	14,0
Igogailua	19,0
Gas naturala	0,6
Beste hainbat	9,4
Elementu komunen bat familien %	52,3

(*) beharra duten familia guztien gaineko %

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Aurreikusten den birgaitzearen kostua 18.000 € ingurukoa da elementu pribatiboen kasuan eta 15.000 € ingurukoa elementu komunen kasuan. Beharra duten familien gehiengoak ezagutzen ditu Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak birgaitzeko ematen

Birgaitzea

dituen laguntzak; haatik, horietako askok ez dakite zehazki zertan dautzan laguntza horiek.

Taula 4.4. Birgaitzeko aurreikusitako kostua

Elementu pribatuak (**)	FAMILIAK (*)
3.001-6.000 €	8,2
6.001-12.000 €	10,6
12.001-30.000 €	11,9
> 30.000 euro	13,6
Eg/Ee	55,7
Batez besteko kostua (eurotan)	17.877,8
ELEMENTU KOMUNAK	FAMILIAK (*)
< 3.000 euro	4,8
3.000-6.000 €	7,7
6.001-12.000 €	8,7
12.001-30.000 €	3,2
> 30.000 euro	11,8
Eg/Ee	63,9
Batez besteko kostua (eurotan)	15.184,5

(*): Bertikalaren % (beharra duten familien guztizkoaren gainean).

(**): Elementu pribatuen kostuak 3.000 euro baino gutxiago badira ez dira kontuan hartu.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Taula 4.5. Birgaitzeko beharra duten familien artean laguntzak ezagutzea eta eskaerak egitea

BIRGAITZEKO LAGUNTZAK	FAMILIAK (*)
Ezagutzea	
Badaki zer-nolakoak diren	36,0
Entzun du, baina ez daki zehazki	40,6
Ez daki existitzen direnik ere	23,4
Eskatzea	
Bai, eskatu ditu	33,4
Bai, eskatzea pentsatu du	40,8
Ez, bere ustez ez ditu eskakizunak betetzen	7,5
Ez, paper asko bete behar dira	3,0
Ez, beste hainbat arrazoi	10,5
Eg/Ee	4,9

*: Bertikalaren % (beharra duten familien guztizkoaren gainean).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Birgaitzea

4.2. Etxebizitza-parkearen egoera

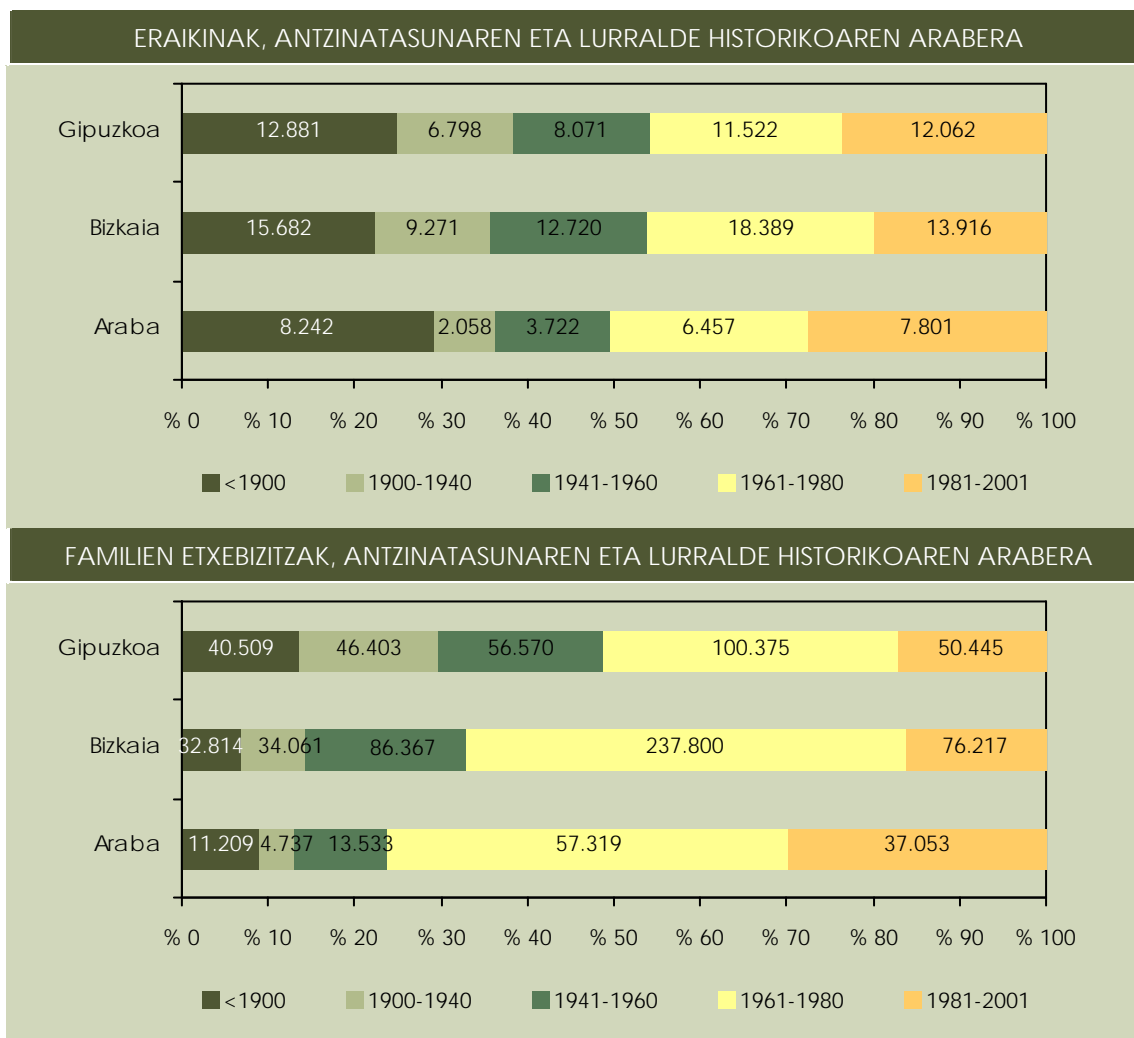
Etxebizitza Ministerioak egindako etxebizitza-parkeen kalkulari erreparatuta, Euskal Autonomia Erkidegoak ia milioi bat etxebizitza familiar ditu (997.294 unitate). Guztizko kopuru horretatik, 802.840 etxebizitza lehen etxebizitzak dira, hau da, familien ohiko bizilekua dira.

80.000 eraikin inguruk eta 325.000 etxebizitza inguruk dute **50 urte baino gehiago** 2009an. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 200. artikulua araberak, 80.000 eraikin horiek eraikinaren ikuskapen teknikoaren mende egon beharko dute.

Etxebizitza-parkearen lurraldeen araberako analisiak, bestalde, agerian utzi du Gipuzkoako etxebizitza-parkearen antzinatasuna. Izan ere, 2001. urtera arte eraikitako etxebizitzak ia erdia (% 49) 1960. urtearen aurrekoa da. Bizkaian % 33ra murrizten da ehuneko hori eta Araban % 24ra.

Birgaitzea

Grafikoa 4.2 Bereziki etxebizitzetara zuzentzen diren eraikinen antzinatasunaren banaketa, eta familien etxebizitzak guztira, lurralde historikoaren arabera



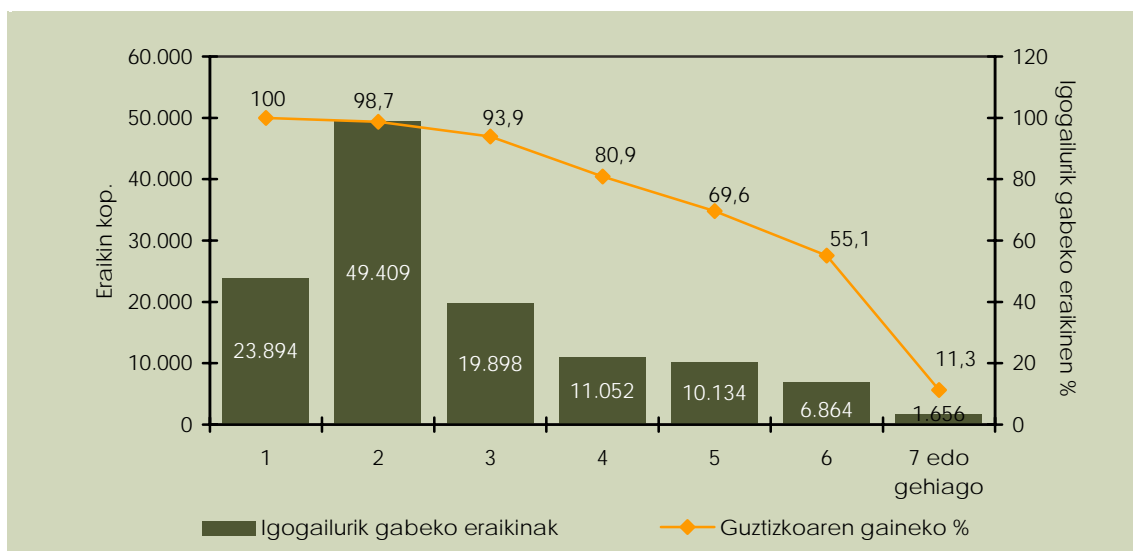
Iturria: 2001eko Errolda, EIN.

Birgaitzeko beharrak aztertuta, datu benetan adierazgarria ikus daiteke: Euskal Autonomia Erkidegoan igogailurik ez duen eraikin kopuru handia dago. 2001eko erroldako datuen arabera, sestra gainean hiru solairu gutxienez –behe-solairua eta bi goi-solairu baino gehiago– dituzten eraikinetan kokatzen diren familia-etxebizitzak % 65ek ez zuen igogailurik.

Proporzio hori erdira murrizten da eraikinaren solairu kopurua gehitu ahala. Hala ere, igogailurik ez duten hainbat solairutako eraikinen proportzioa oso handia da. Ikus 4.3. grafikoa.

Birgaitzea

Grafikoa 4.3 Igogailurik gabeko eraikinak, sestra gaineko solairu kopuruaren arabera



Iturria: Biztanleria eta Etxebizitza Errolda 2001. EIN

4.3. Birgaitzeko laguntzak

2006-09 aldian, birgaitzeko urtean batez beste 17.829 laguntza eman dira, batez beste 16,8 milioi euroko zenbatekoarekin. Diru-laguntzen guztizko zenbatekoaren % 79 birgaitze isolatuko eragiketekin lotu zen, eta % 21 birgaitze integratuko eragiketak diruz laguntzera zuzendu zen.

2009ko ekainean Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak onartutako Birgaitzeko Laguntzen Ezohiko Planak 22 milioi eurora arte areagotu zuen birgaitzera zuzendutako aurrekontua, eta, ondorioz, hazkunde nabarmena gertatu zen etxebizitzak birgaitzeko eragiketak gauzatzeko laguntzen onuradun izan zitezkeen familien kopuruan.

Taula 4.6. Etxebizitzak birgaitzeko diru-laguntzak.

	Batez best. 2002-05		2006		2007		2008		2009*		Batezb. 2006-09	
	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€
Birgaitze isolatua	10.909	7.707	15.866	11.329	15.351	11.338	14.379	11.470	18.646	18.562	16.061	13.175
Birgaitze integratua	1.521	2.871	2.033	3.834	1.506	2.778	1.648	3.141	1.888	3.879	1.769	3.408
Birgaitzeak guztira	12.430	10.578	17.899	15.163	16.857	14.116	16.027	14.611	20.534	22.440	17.829	16.583

* 2009ko abenduaren 31ko datuak.

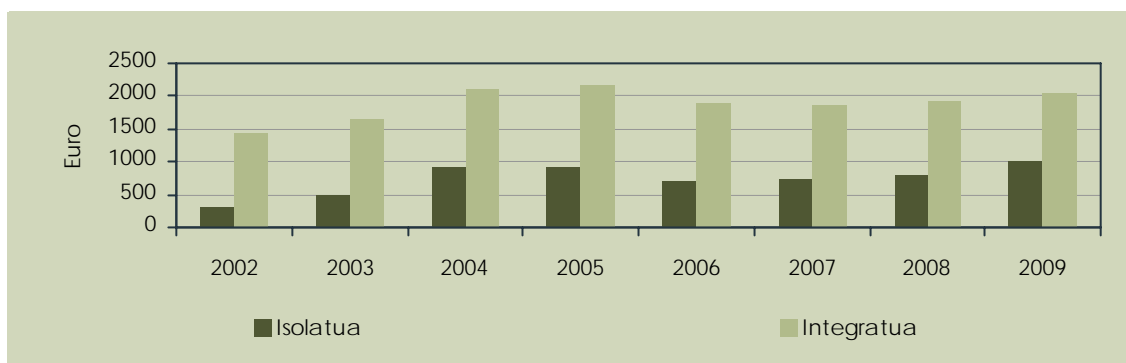
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailsa, Eusko Jaurlaritzak.

Birgaitzea

Emandako diru-laguntzen batez besteko zenbatekoa gehitzen joan da pixkanaka. 2006-2009 aldian, birgaitze integratuko jarduneko 1.926 €-ko zenbatekora iritsi zen, eta aurreko laurtekoan 1.888 €-ko zenbatekoa zen.

Birgaitze isolatuko jardunei dagokienez, 2006-2009 aldian batez besteko diru-laguntza 820 €-koa zen, eta aurreko aldian 706 €-koa zen.

Grafikoa 4.4 Birgaitzeko diru-laguntzen batez besteko zenbatekoaren bilakaera, 2002-2009.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Emandako maileguei erreparatuta, aldiz, aurreko laurtekoarekiko beherakada izan dela hauteman daiteke (- % 28). 2006-2009 aldian, urtean batez beste 963 mailegu egin zen, eta aurreko aldian urteko 1.333 mailegu eman ziren batez beste. Batez besteko zenbatekoari dagokionez, ordea, beherakada ez da hain nabarmena (- % 11, 2002-2005 aldiarekiko).

Taula 4.7. Etxebizitzak birgaitzeko maileguak. 2009

	Batez best. 2002-05		2006		2007		2008		2009		Batez best. 2006-09	
	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Kop.	m.€	Ko-p.	m.€
Birgaitze isolatua	1.161	6.664	1.042	6.448	895	7.078	703	5.624	740	4.989	845	6.035
Birgaitze integratua	172	1.424	144	1.398	132	1.282	109	1.222	88	793	118	1.174
Birgaitzeak guztira	1.333	8.088	1.186	7.846	1.027	8.360	812	6.846	828	5.782	963	7.209

2009ko amaieran eguneratutako datuak.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza.

Birgaitzea

4.4. Hiri-berrikuntza eta irisgarritasuna

2007ko maiatzaren 2ko Aginduaren bitartez, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko diru-laguntzak ematea arautzen du, betiere birgaitze integratuko eremuetan edo bizitegi-eremu degradatuetan.

Deialdi horren arabera, beraz, 2007ko azaroan, Etxebizitza Sailak 9,7 milioi euroko diru-laguntzak onartu zituen ingurune degradatuetan eraikuntzako eta urbanizazioko lanak egiteko (laguntza horiek urte bat baino gehiagorako dira, eta 2007-2009 aldian banatzen dira).

Modu berean, 2008ko abenduan ebatzitako diru-laguntzen ildo berri bati esker, birgaitzeko planak eta hirigintzako proiektuak idazteko beste laguntza batzuk emango dira, guztira 216.000 euro, eta oraingoan 2008-2010 aldirako.

Amaitzeko, 2009ko apirilean, 2008ko deialdiaren antzeko deialdia egin zen dokumentuak idazteko. Azkenik, 2009-2011 aldian garatu beharreko 10 proiektutarako laguntzak eman ziren, 126.000 euroekin.

Taula 4.8. Eremu degradatuetako ondarea birgaitzeko emandako diru-laguntzak, 2007-2011.

Azalpena	2007	2008	2009	2010	2011	Guzt.
Birgaitzeko ikerketa eta planak idaztea	26.003	109.868	22.983	50.932	17.950	227.196
Urbanizazio-proiektuak idaztea	67.373	294.026	160.072	59.696	--	581.167
Eraikuntza-lanak	707.057	1.462.853	1.365.377	--	--	3.535.287
Urbanizazio-lanak	1.148.913	2.376.000	2.219.651	--	--	5.744.564
Guztira	1.949.346	4.242.747	3.768.083	110.088	17.950	10.088.214

* Urte bat baino gehiagorako programak.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Taula 4.9 Irisgarritasuna hobetzeko emandako diru-laguntzak.

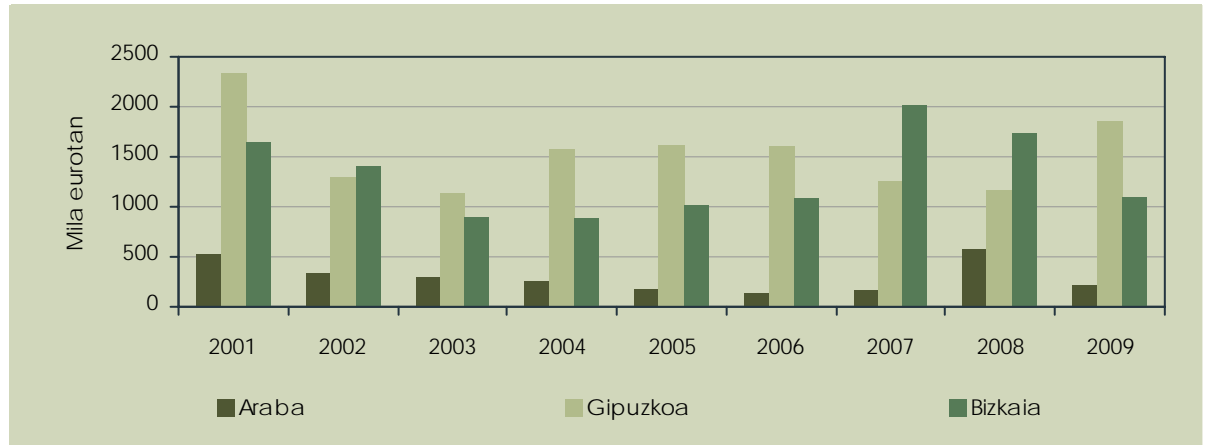
	Guztira 2002-05		Guztira 2006-09	
	Kop.	m. €	Kop.	m.€
Planak	76	1.072	93	1.066
Lanak	612	9.868	528	12.136
Guztira	688	10.940	621	13.202

Udaletxeei, toki-erakunde txikiei eta irabazi asmorik gabeko eta erabilera publikoko erakunde pribatuei emandako diru-laguntzak.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza.

Birgaitzea

Grafikoa 4.5 Irisgarritasuna hobetzeko diru-laguntzen bilakaera, lurralde historikoen arabera, 2001-2009



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.

**Etxebizitzaren
beharrak eta eskaria**

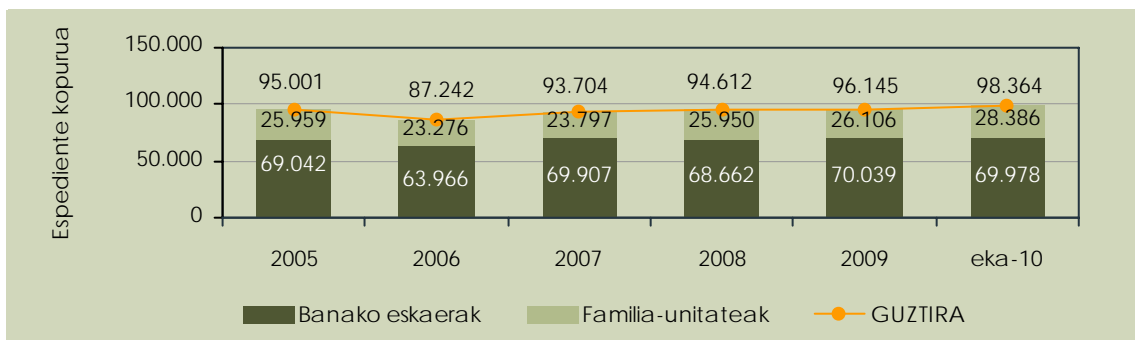
Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

5.1. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua: ETXEBIDE

5.1.1. Izen-emateen analisisa

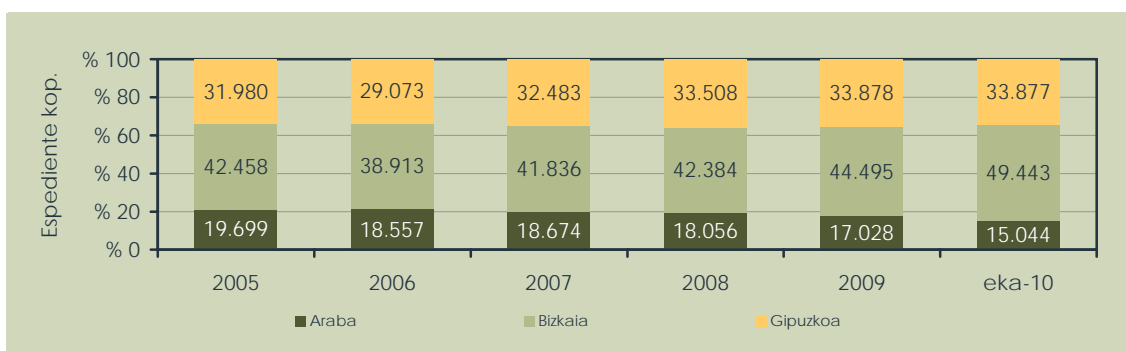
ETXEBIDEk –Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak– erregistratzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitza bat eskatzen duten pertsonen etxebizitza-eskaeraren espedienteak. Etengabe eguneratzen den erregistro bizia bada ere, 2010eko ekainean, ETXEBIDEk 98.000 espediente inguru metatzen ditu. Guztizko horretatik, oso bolumen handia, guztizkoaren % 71, banako eskaerei dagozkie (70.000 espediente inguru).

Grafikoa 5.1 ETXEBIDEn izena emandako eskaera-espedienteen bilakaera, 2005-2010.



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Grafikoa 5.2 ETXEBIDEko eskaera-espedienteen bilakaera, lurralde historikoen arabera, 2005-2010.



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2009ko abenduan izena eman duen biztanleriaren ezaugarriei dagokienez, honako profil hauei erantzuten dietela ikus daiteke: pertsona gazteak (35 urte baino gutxiagokoak % 58), ezkongabeak (% 76), eta urtean familiako 25.000 €-ko sarrerak (guztizkoaren % 78).

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Taula 5.1 ETXEBIDEn izena emandako biztanleriaren ezaugarriak, 2005-2009

Bertikalaren %	2005	2006	2007	2008	2009
SEXUA					
Gizonezkoak	53,2	53,3	53,0	52,4	52,2
Emakumezkoak	46,8	46,7	47,0	47,6	47,8
ADINA					
18-24 urte	7,5	6,3	5,4	5,3	5,1
25-29 urte	33,1	30,3	28,6	26,7	26,4
30-34 urte	26,4	26,6	27,0	26,8	26,8
35-39 urte	13,2	14,1	14,7	15,1	15,4
40-49 urte	12,3	13,9	14,8	15,9	16,1
50-59 urte	4,1	4,7	5,1	5,6	5,8
60 urte eta gehiago	3,4	3,9	4,2	4,4	4,2
EGOERA ZIBILA					
Ezkongabea	77,6	76,0	76,0	75,2	75,5
Ezkondua	15,8	16,6	16,4	16,8	16,6
Alarguna	1,1	1,2	1,3	1,3	1,2
Banandua	3,3	3,7	3,6	3,5	3,1
Dibortziatua	2,1	2,4	2,7	3,2	3,5
NAZIOTASUNA					
Atzeritarra	5,5	7,0	8,0	10,0	12,0
Espainola	94,5	93,0	92,0	90,0	88,0
BANAKAKO DIRU SARREREN BANAKETA					
Diru-sarrerarik gabe	10,2	8,8	8,3	7,4	5,1
9000 € arte	26,7	22,2	19,9	19,0	19,1
9.001-25.000 €	57,5	62,1	62,8	62,7	62,9
25.001-39.000 €	5,5	6,7	8,8	10,4	12,1
39.001-50.000 €	0,0	0,1	0,3	0,5	0,8
> 50.000 €	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Batez beste diru-sarrerak	13.074	14.061	14.856	15.484	15.925
FAMILIEN DIRU SARREREN BANAKETA					
Diru-sarrerarik gabe	4,3	2,2	2,2	1,4	1,7
9000 € arte	21,1	17,0	15,4	14,4	13,6
9.001-25.000 €	64,4	69,0	67,8	66,2	63,0
25.001-39.000 €	10,0	11,4	13,8	16,5	19,1
39.001-50.000 €	0,1	0,3	0,6	1,3	2,3
> 50.000 €	0,0	0,1	0,1	0,2	0,3
GUZTIRA	14.932	15.811	16.589	17.554	18.508
Familiaren batez besteko diru-sarrerak					
ESPEDIENTE MOTA					
Banakako eskaerak	72,7	73,3	74,6	72,6	72,8
Familia-unitateak	27,3	26,7	25,4	27,4	27,2
FAMILIA UNITATEETAKO SEME/ALABA KOPURUA					
Seme-alabarik gabe	50,7	45,3	42,6	44,0	43,4
1 seme-alaba	28,3	30,8	32,2	31,2	31,6
2 seme-alaba	15,4	17,0	17,7	17,1	17,0
3 seme-alaba edo gehiago	5,7	6,9	7,5	7,7	8,0

Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Eskatutako etxebizitza motari dagokionez, gehien hautatzen den aukera etxebizitza berriaren erosketa bada ere, azken urteetako bilakaerak agerian utzi du gero eta onarpen handiagoa dutela alokairu babestuen aukerek. Gauzak horrela, soilik etxebizitza jabetzan nahi duten eskatzaileen proportzioa ehuneko 9 puntutan jaitsi da (% 48 ziren 2005ean eta % 39 dira 2010ean). Aitzitik, aukera bakar gisa alokairuko erregimena hautatzen dutenen proportzioa nabarmen gehitu da, % 19 ziren 2005ean eta % 29 dira 2010eko ekainean.

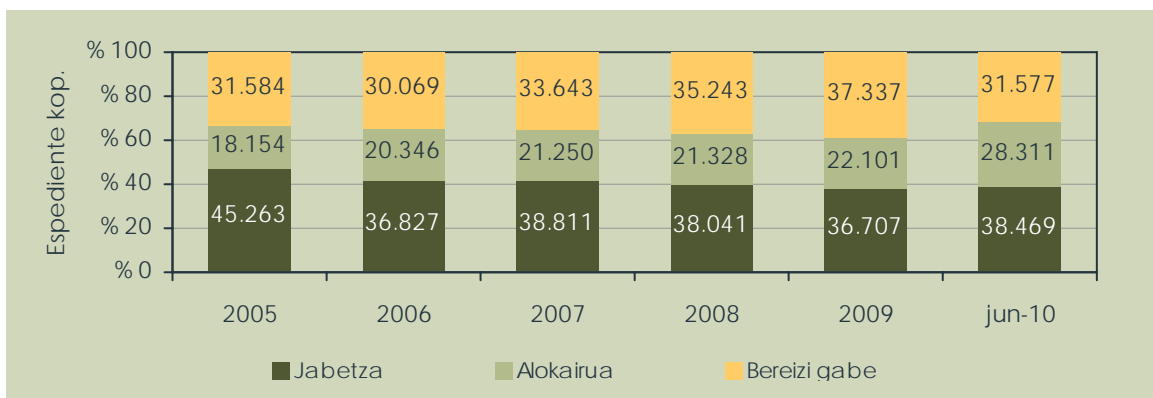
Taula 5.2 ETXEBIDEn izena emandako pertsonen eskatutako etxebizitza motaren bilakaera, 2005-2009.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010eko ekaina
Etxebizitza berria erostea	80,6	76,4	77,0	77,0	76,3	70,1
Bigarren eskuko etxebizitza erostea	29,2	38,3	43,1	46,3	48,5	46,5
Etxebizitza tasatua erostea	0,1	0,1	2,1	13,1	22,7	29,1
Gizarte lag. alokairua	44,6	48,1	48,6	49,3	50,9	56,4
Bab. Of. Etx. alokatzea	26,7	38,4	43,8	48,7	53,1	57,4
BIZIGUNE alokairua	25,6	29,4	29,7	31,0	33,3	38,6
Udal-programak alokairua	8,7	12,1	13,2	14,8	16,4	20,0

baiezkoen %

Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Grafikoa 5.3 ETXEBIDEn izena emandako pertsonen eskatutako etxebizitza motaren bilakaera, 2005-09.

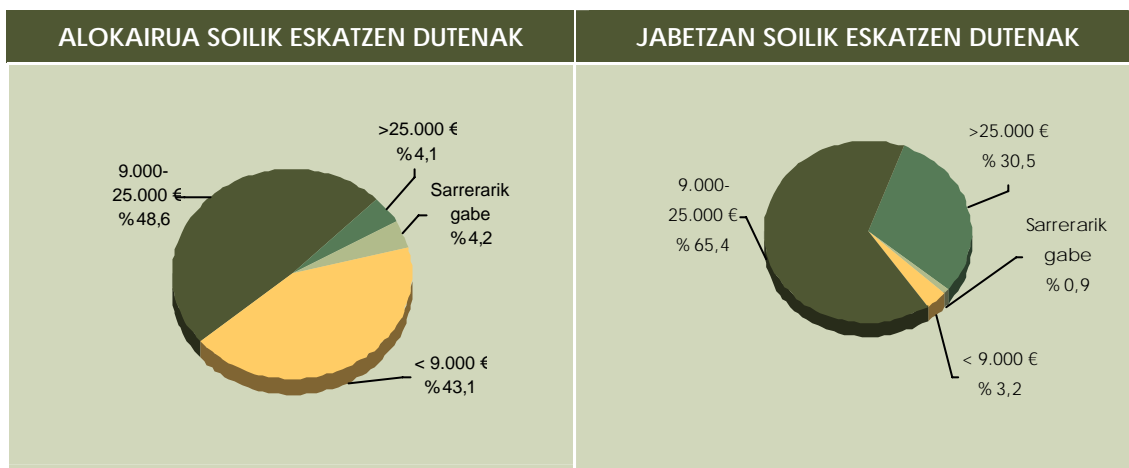


Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Konparazio gisa, alokairuko erregimenaren alde soilik egiten duten espedienteen eta jabetzako erregimenaren alde egiten dutenen artean desberdintasun handiak somatzen dira sarrera-mailaren arabera banaketari erreparatuta. Izatez, alokairuko eskarien % 96k ez dute urteko 25.000 €-ko diru-sarrera, eta proportzio hori % 69ra jaisten da etxebizitza jabetzan erostearen aldeko hauta egiten dutenen artean.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Grafikoa 5.4 Sarreraren banaketa, eskatzen den erregimenaren arabera. 2009.



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Analisi geografikoak emaitza interesgarriren bat eman du erregimen motari dagokionez. Hiriburuetako eremu funtzionaletan arreta jarritz gero, ikus dezakegu Donostia-Beterriko eremuan jabetzako erregimenaren alde soilik egiten dutenen proportzioa txikiagoa dela (% 30) Bilbo Metropolitarrako eremuan baino (% 37) edo Araba Erdialdeko eremu funtzionalean baino (% 40). Era berean, alokairuaren alde soilik egiten duten eskaeren proportzioa txikiagoa da Donostia-Beterriko eremu funtzionalean (% 21) Araba Erdialdeko eta Bilbo Metropolitarrako eremuetan baino (% 23 eta % 27 hurrenez hurren).

Bestalde, nabarmendu behar da alokairuko erregimeneko eskaeren kopurua oso txikia dela Gipuzkoako Urola-Kostako eta Goierriko eremu funtzionaletan. Bi eremu horietan espedienteen % 12k hautatzen dute soilik alokairu babestuko aukera, eta % 55era eta % 57ra, hurrenez hurren, igotzen da erosteko etxebizitza soilik nahi dutenen proportzioa.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Taula 5.3 Eskatutako etxebizitza mota, eremu funtzionalaren arabera, 2009.

	Jabetza horiz. %	Alokairua horiz. %	Berdin da horiz. %	GUZTIRA	
				Kop. (*)	%
Araba Erdialdea	40,1	23,0	36,9	15.520	100,0
Arabako Errioxa	57,1	24,7	18,2	77	100,0
Aiara	43,0	23,4	33,6	1.481	100,0
Bilbo Metropolitarra	36,8	26,8	36,4	37.158	100,0
Enkartzioak	46,8	27,3	26,0	759	100,0
Durangaldea	49,2	19,0	31,8	4.207	100,0
Busturialdea-Artibai	26,7	40,1	33,2	382	100,0
Arratia	44,7	27,3	28,0	300	100,0
Mungia	51,7	20,7	27,6	905	100,0
Donostia-Beterrri	30,3	21,2	48,6	22.111	100,0
Goierri	56,6	12,4	31,0	2.125	100,0
Debarrena	43,4	19,1	37,5	2.623	100,0
Debagoiena	45,8	12,9	41,3	2.949	100,0
Toloserría	44,2	17,0	38,8	1.852	100,0
Urola-Kosta	54,5	12,2	33,3	2.952	100,0
EAetik kanpo	25,1	37,4	37,4	601	100,0
GUZTIRA	38,2	23,0	38,8	96.002	100,0

(*) Erregistro batzuek ez dute udalerriari buruzko informaziorik; hori dela eta, guztizkoa ez dator bat izen-emateen guztizkoarekin: 96.145.

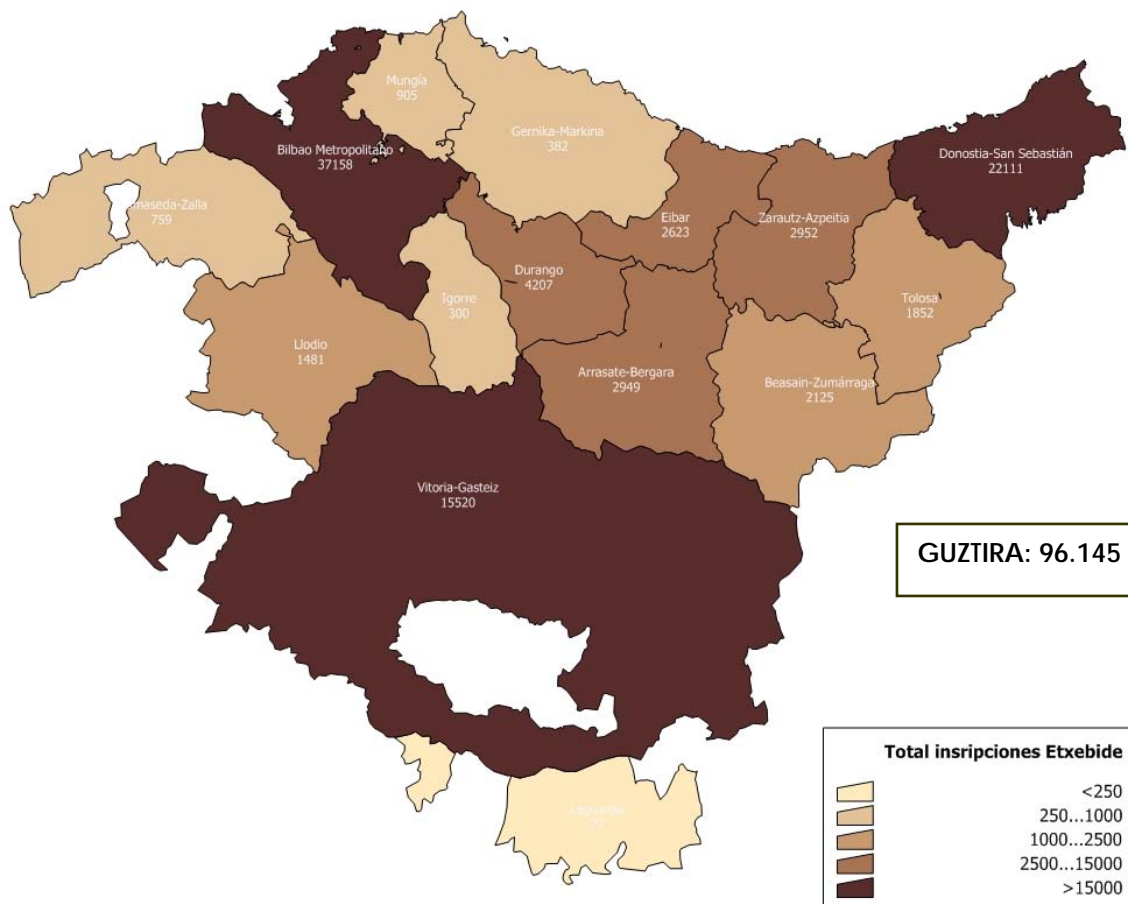
Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Ondoren, ETXEBIDEn izena eman duen biztanleriaren eremu funtzionalen arabeko banaketa eskaintzen diguten zenbait mapa aurkeztuko dugu.

Lehen mapan, 2009ko abenduan dauden eskatzaileen banaketa azaltzen da (96.145 espediente). 5.2. mapak soilik alokairuko erregimeneko etxebizitza eskatzen duten 22.101 espedienteak azalduko ditu. Bestalde, 5.4. mapan, hasiera batean behar handiagoak dituztela uste den kolektiboaren banaketa islatu da, hau da, urtean 25.000 €-ko sarrerak gainditzen ez dituzten eta alokairu babestuko erregimeneko etxebizitza soilik eskatzen duten familia-unitateak. Kolektibo horretan 3.961 familia sartzen dira, eta horien % 56 Bilbo Metropolitarrereko eremu funtzionalean kokatzen dira.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

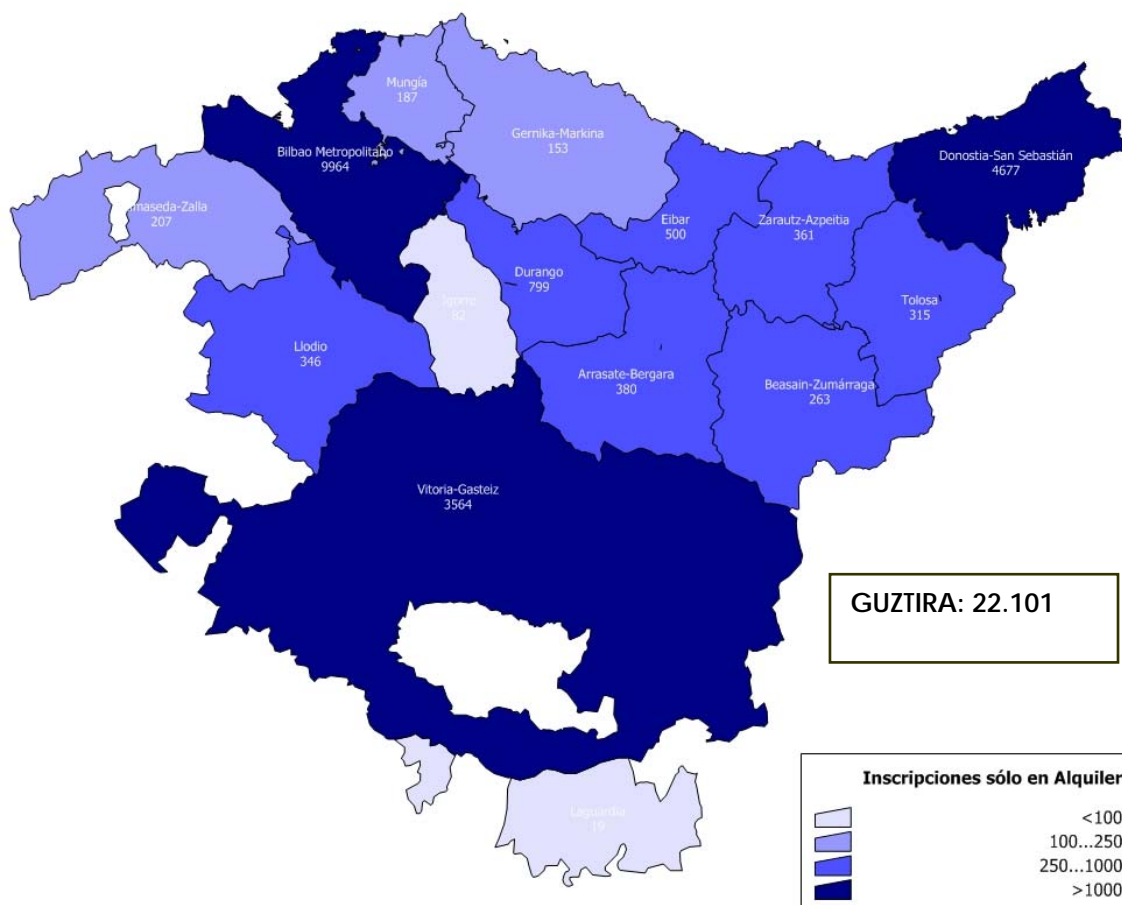
Mapa 5.1 ETXEBIDEko espedienteak, eremu funtzionalen arabera, 2009.



Balmaseda-Zalla = Enkartzioak
 Bilbao Metropolitano = Bilbo Metropolitarra
 Mungia = Mungia
 Llodio = Aiara
 Vitoria-Gasteiz = Araba Erdialdea
 Laguardia = Arabako Errioxa
 Igorre = Arratia
 Durango = Durangaldea
 Gernika Markina = Busturialdea-Artibai
 Eibar = Debarrena
 Arrasate-Bergara = Debagoiena
 Beasain-Zumarraga = Goierri
 Zarautz-Azpeitia = Urola-Kosta
 Tolosa = Toloserria
 Donostia-San Sebastian = Donostia-Beterrri
Etxebideko izen-emateak guztira

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

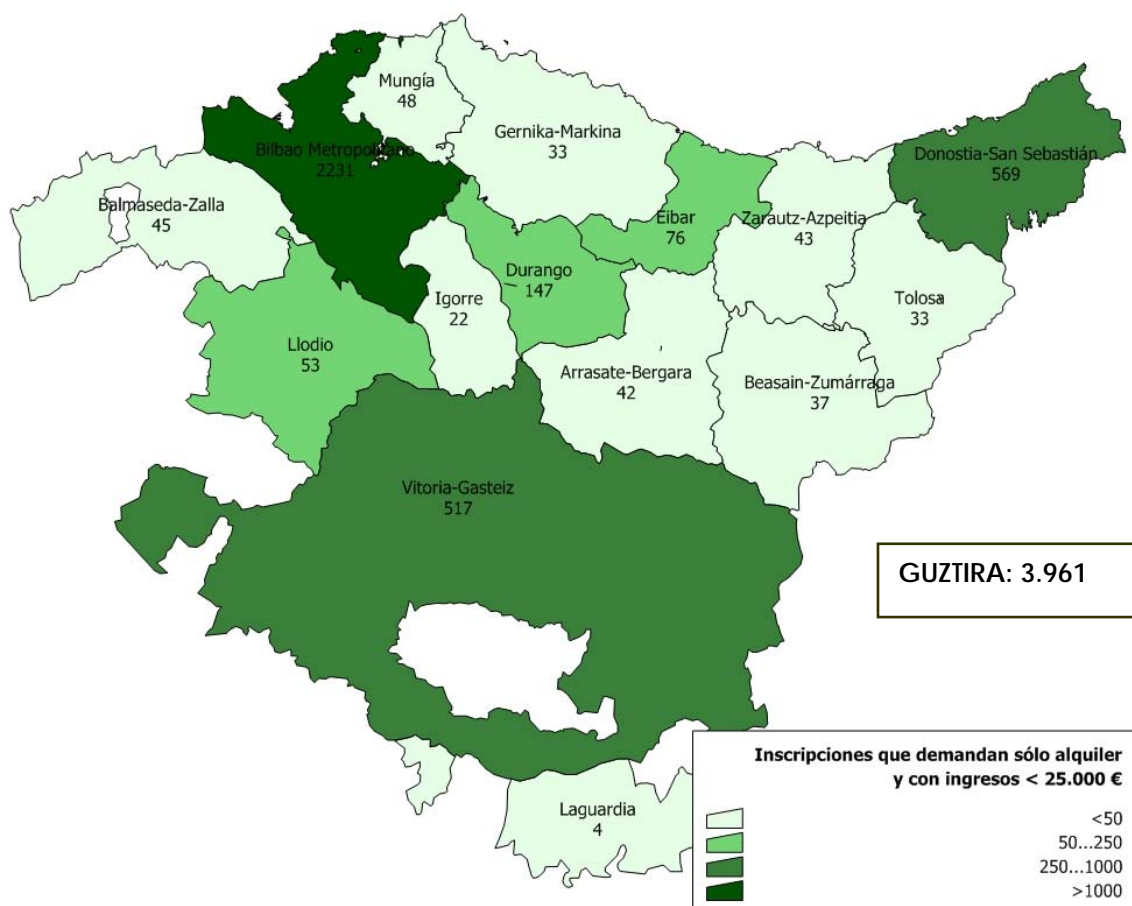
Mapa 5.2 ETXEBIDEn izena eman duen eta alokairuko etxebizitza soilik eskatzen duen biztanleria, eremu funtzionalen arabera, 2009



Balmaseda-Zalla = Enkartzioak
 Bilbao Metropolitano = Bilbo Metropolitarra
 Mungia = Mungia
 Llodio = Aiara
 Vitoria-Gasteiz = Araba Erdialdea
 Laguardia = Arabako Errioxa
 Igorre = Arratia
 Durango = Durangaldea
 Gernika Markina = Busturialdea-Artibai
 Eibar = Debabarrena
 Arrasate-Bergara = Debagoiena
 Beasain-Zumarraga = Goierri
 Zarautz-Azpeitia = Urola-Kosta
 Tolosa = Toloserria
 Donostia-San Sebastian = Donostia-Beterri
Soilik alokairurako izen-emateak

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Mapa 5.3 ETXEBIDEn izena eman duten eta alokairuko etxebizitza soilik eskatzen duten eta urtean 25.000 €-tik beherako sarrerak dituzten familia-unitateak, eremu funtzionalen arabera, 2009.



Balmaseda-Zalla = Enkartzazioak
 Bilbako Metropolitano = Bilbo Metropolitarrak
 Mungía = Mungia
 Llodio = Aiara
 Vitoria-Gasteiz = Araba Erdialdea
 Laguardia = Arabako Errioxa
 Igorre = Arratia
 Durango = Durangaldea
 Gernika Markina = Busturialdea-Artibai
 Eibar = Debabarrena
 Arrasate-Bergara = Debagoiena
 Beasain-Zumarraga = Goierri
 Zarautz-Azpeitia = Urola-Kosta
 Tolosa = Toloserria
 Donostia-San Sebastian = Donostia-Beterri

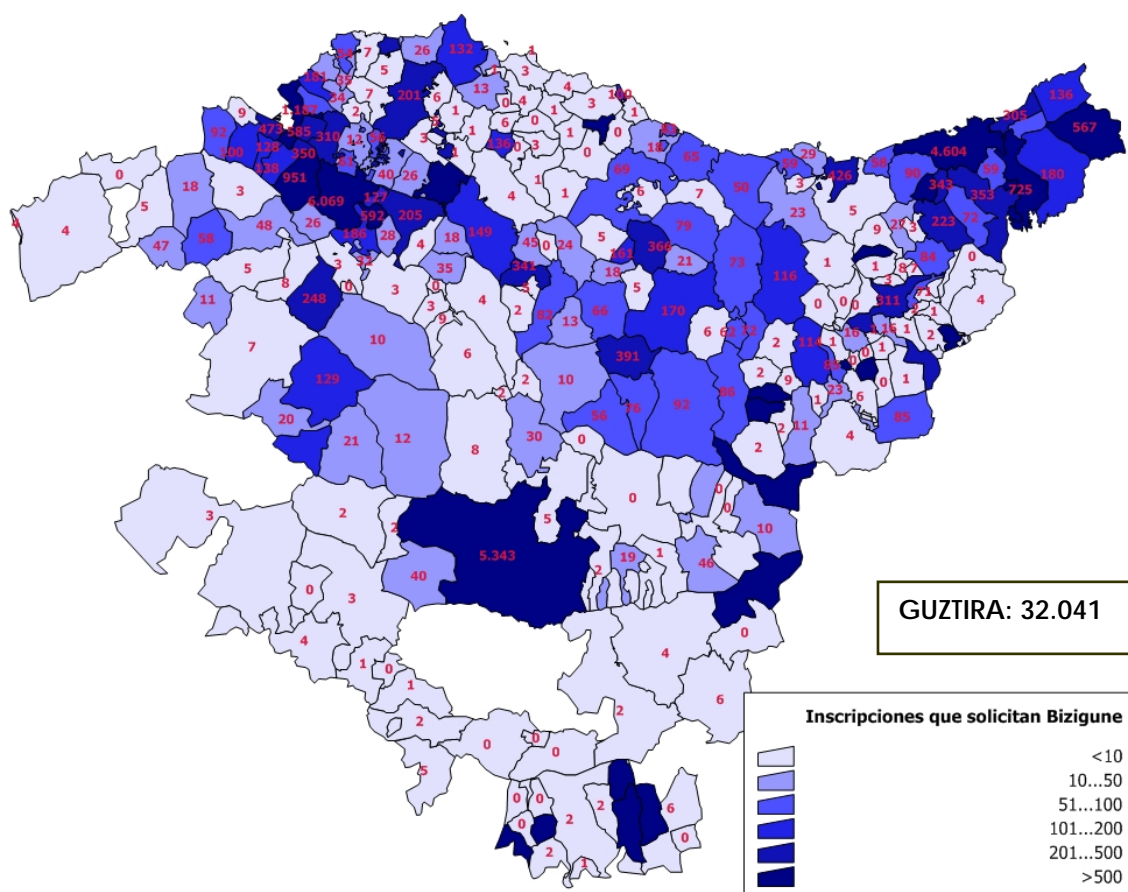
Soilik alokairurako izen-emateak eta < 25.000 euroko sarrerak

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Bestalde, 5.4. mapan ETXEBIDEn izena eman duten eta etxebizitza babestua eskatu eta BIZIGUNE programako etxebizitzetakoren bat eskuratzeko aukera duten 32.041 eskatzaileen udal-kokalekua egiazta daiteke –etxebizitza babestuko aukeren artean, alokairu erregimenean dagoen bigarren eskuko etxebizitza ere seinalatu dute eskatzaile horiek–.

Dena dela, BIZIGUNEren etxebizitzetako bat eskuratu ahal izateko soilik ETXEBIDEn izena eman duten eskatzaileak aintzat hartuz gero, 216 espediente baino ez dira, eta horien banaketa geografikoa 5.6 mapan islatzen da.

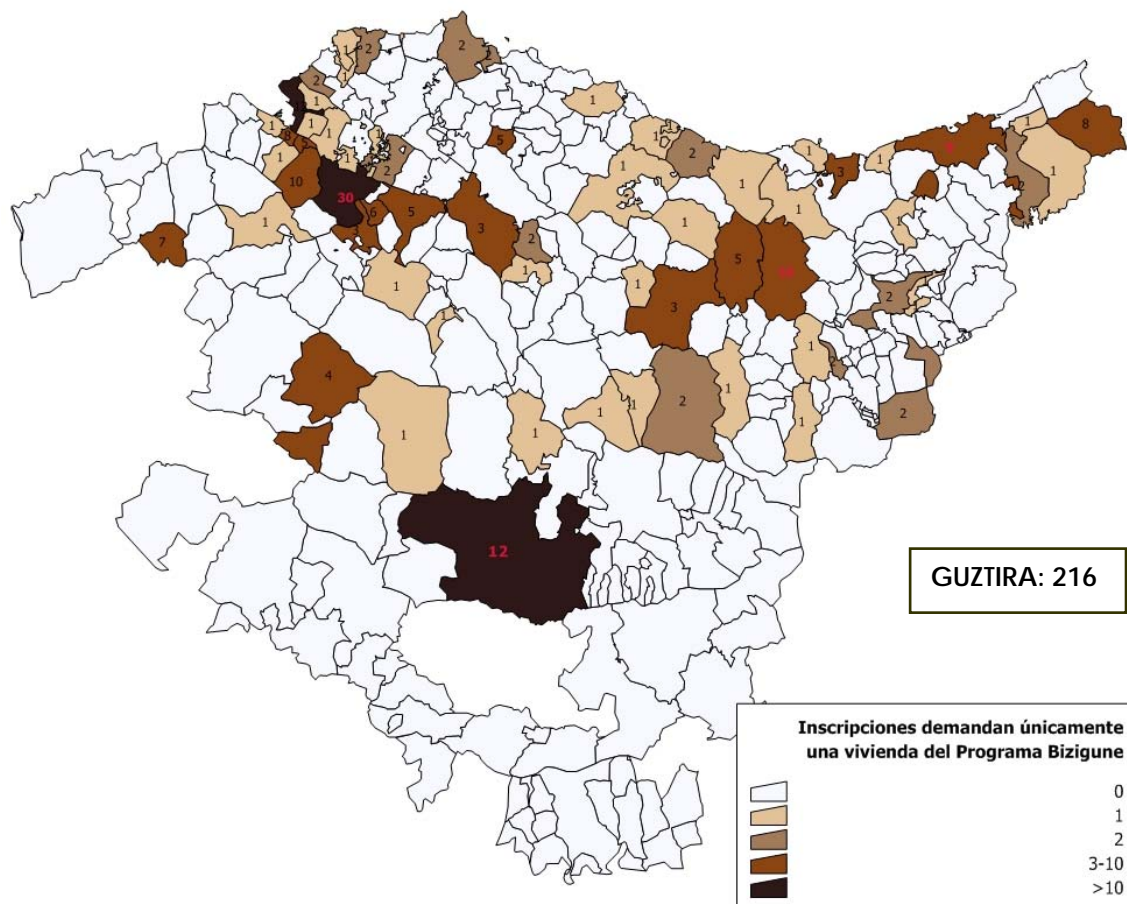
Mapa 5.4 ETXEBIDEn izena eman duten eta Bizigune programako etxebizitza bat eskatzen duten biztanleak, 2009



BIZIGUNE eskatzen duten izen-emateak

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Mapa 5.5 ETXEBIDEn izena eman duten eta soilik BIZIGUNE programako etxebizitza bat eskatzen duten biztanleak, 2009

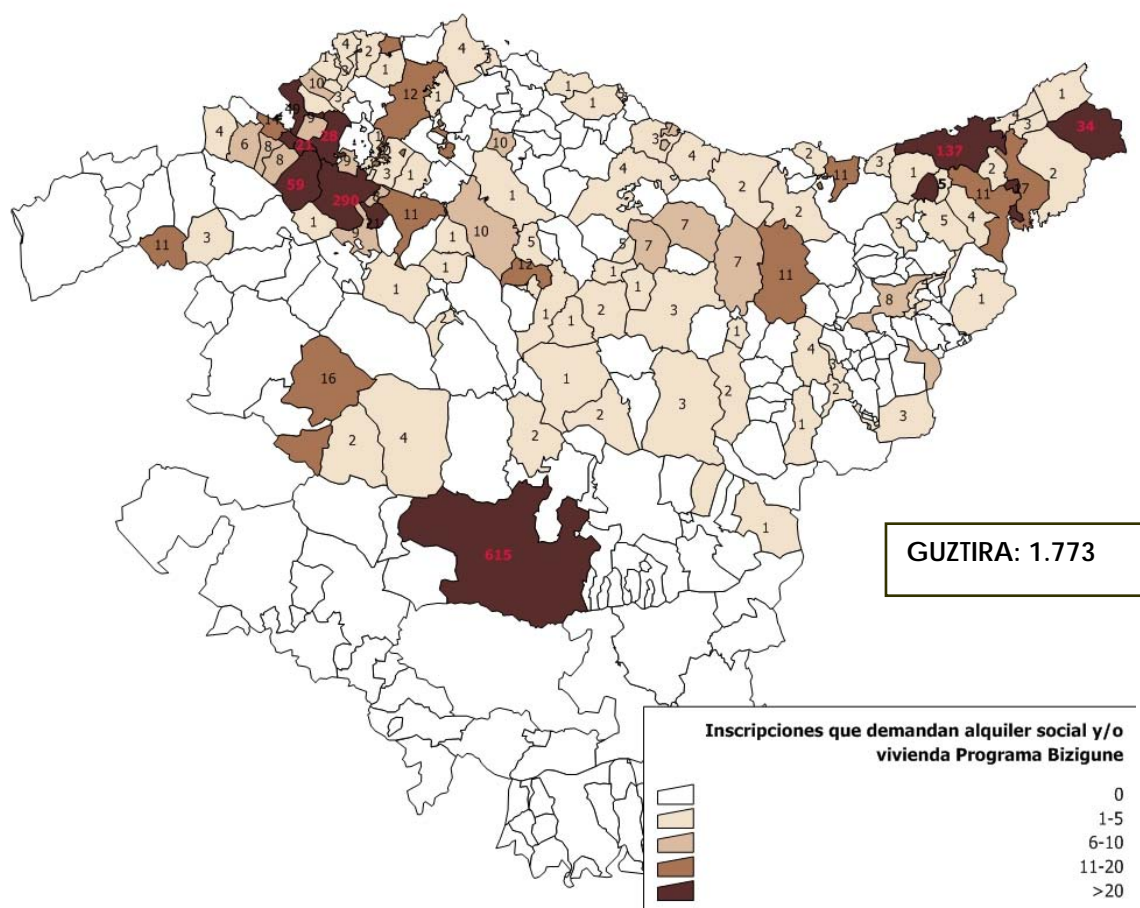


Soilik BIZIGUNE programako etxebizitza bat eskatzen duten izen-emateak

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Azkenik, interesgarria da aukera guztien artean soilik BIZIGUNE programako etxebizitza bat edo alokairu soziala eskatzen duten espedienteei arreta jartzea. Mota horretako behardunak 1.773 pertsona baino ez dira, eta horien banaketa geografikoa 5.6. mapan islatzen da.

Mapa 5.6 ETXEBIDEn izena eman dutenak eta aukera bakar gisa BIZIGUNEko etxebizitza edota alokairu soziala eskatzen dutenak*



* Bilboko udal-etxebizitzak ere eskatzen dituztenak hartu dira barnean.

Alokairu soziala edota BIZIGUNE programako etxebizitza eskatzen duten izen-emateak

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

5.1.2. Izena eman duen biztanleriaren gogobetetasuna

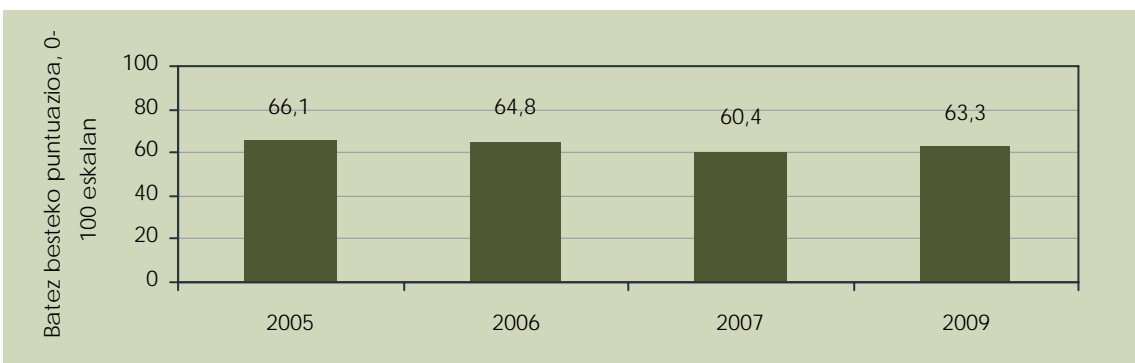
Oro har, ETXEBIDEn izena eman eta etxebizitza babestua eskatzen duten hiritarrek oso balorazio positiboa egiten diote zerbitzuari. 2009. urtean egindako inkestari erreparatuta, % 57k ETXEBIDeri buruzko iritzia positiboa zuen eta % 8k negatiboa. 0 eta 100 arteko eskala batean, batez besteko puntuazioa 63 puntutakoa da. Azken urte hauetako bilakaerak gogobetetasun-maila nahiko handia erakusten du aldi osoan zehar, 2007ko 60 puntuen eta 2005eko 65 puntuen artekoa.

Taula 5.4 ETXEBIDEn balorazio orokorra, 2009

ETXEBIDEn balorazioa	bertikalaren %
Oso ona	2,7
Ona	54,6
Tartekoa	29,1
Txarra	6,5
Oso txarra	1,6
Eg/Ee	5,5
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	63,3

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebiden izena emandako biztanleei egindako inkesta, 2009.

Grafikoa 5.5 ETXEBIDEn balorazio orokorraren bilakaera, 2005-2009.



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Zozketen gaineko konfiantzari dagokionez, ematen den puntuazioa txikiagoa da, 2009. urtean 0-100 eskalan 52 puntukoa izan zen. Zehazki, izena eman duten pertsonen % 31k konfiantza handia dutela adierazi dute, % 33k tarteko konfiantza dutela, eta % 27k ez dutela zozketetan konfiantzarik.

Egindako esleipenen egokitasunari dagokionez, berriz, % 41en ustez etxebizitzak benetan behar dituzten pertsonen esleitzen zaizkie beti edo ia beti; % 45en iritziz, aitzitik, oso gutxitan gertatzen da hori, edo inoiz ez.

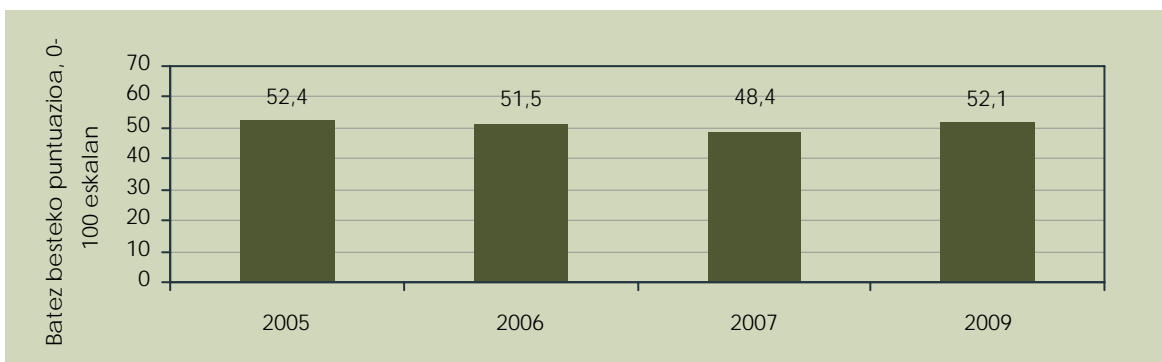
Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Taula 5.5 Etxebizitza babestuen esleipen-prozesuen eta zozketen gaineko konfiantza, 2009

	bertikalaren %
Esleipen-prozesuen eta zozketen gaineko konfiantza-maila	
Konfiantza osoa	9,4
Nahiko konfiantza	22,1
Konfiantza ertaina	32,5
Konfiantza txikia	19,5
Konfiantzarik ez	6,9
Eg/Ee	9,6
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	52,1
Beharra dutenen artean esleitzen al dira etxebizitzak?	
Bai, beti	5,2
Normalean bai	35,7
Ez, gutxitan	40,1
Inoiz ez	4,6
Eg/Ee	14,4
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	49,5

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. ETXEBIDEn izena emandako biztanleei egindako inkesta, 2009.

Grafikoa 5.6 Esleipen-prozesuen gaineko batez besteko konfiantzaren bilakaera, 2005-2009



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

ETXEBIDEn web-orria kontuan izanik, 2009an egindako inkestaren emaitzen arabera, etxebizitza babestuen eskatzaile gisa izena eman duten pertsonen % 63k badakite web-orri hori existitzen dela (gutzizkoaren % 55ek noizbait bisitatu du). Halaber, web-orriaren balorazioa positiboa da (66 puntu, 0-100 eskalan).

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Taula 5.6 ETXEBIDEn web-orriaren ezagupena eta balorazioa, 2009

Web-orriaren ezagupena	
Bai, bisitatu du	55,3
Bai, baina ez du bisitatu	7,9
Ez	36,8
Bisitaren arrazoia (*)	
Eskatzaile gisa izena emateko informazioa bilatzea	9,8
Informazio orokorra kontsultatzea	28,9
Sustapenak kontsultatzea	60,5
Laquntzak kontsultatzea	3,1
Espedientearen egoera kontsultatzea	62,2
Beste hainbat	3,0
Web-orriaren balorazioa	
Oso ona	4,4
Ona	63,4
Tartekoa	22,6
Txarra	5,5
Oso txarra	0,8
Eg/Ee	3,2
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	66,8

(*) Erantzun anitzeko galdera.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebiden izena emandako biztanleei egindako inkesta, 2009.

5.1.3. Esleipenen analisia

2005-2007 aldian, Euskal Autonomia Erkidegoan 16.428 etxebizitza babestu esleitu ziren. % 97 Espainiako naziotasuna zuten pertsoneri eta % 2,8 atzerritarrei.

Taula 5.7 Etxebizitza babestuen esleipendunak, naziotasunaren arabera. 2005-2007.

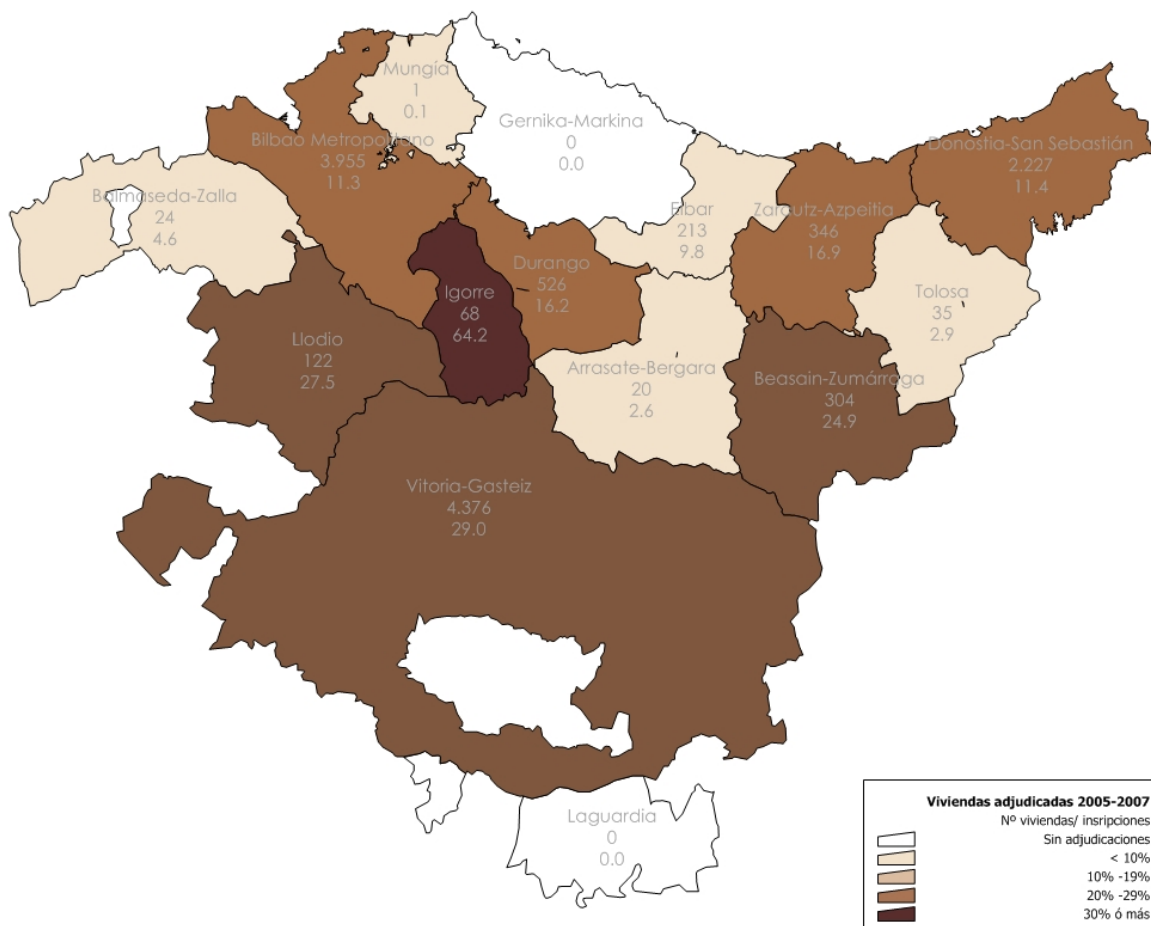
Naziotasuna	2005		2006		2007		GUZTIRA	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
Espainiarra	5.401	97,6	5.712	96,8	4.862	97,3	15.975	97,2
Azterritarra	133	2,4	187	3,2	133	2,7	453	2,8
GUZTIRA	5.534	100,0	5.899	100,0	4.995	100,0	16.428	100,0

Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

5.7 mapak esleipen horien banaketa geografikoa ikusteko aukera ematen digu, baita esleipenen bolumenaren eta ETXEBIDEko izen-emateen arteko ehunekoa ere, eremu funtzionalen mailan. Azkenik, 5.8 mapak esleipen horien udal-banaketa erakusten digu.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Mapa 5.7 Babes publikoko etxebizitzaren esleipendunak, 2005-2007 aldian



Balmaseda-Zalla = Enkartzioak
 Bilbao Metropolitano = Bilbo Metropolitarra
 Mungía = Mungia
 Llodio = Aiara
 Vitoria-Gasteiz = Araba Erdialdea
 Laguardia = Arabako Errioxa
 Igoerre = Arratia
 Durango = Durangaldea
 Gernika Markina = Busturialdea-Artibai
 Eibar = Debarrena
 Arrasate-Bergara = Debagoiena
 Beasain-Zumarraga = Goierri
 Zarautz-Azpeitia = Urola-Kosta
 Tolosa = Toloserria
 Donostia-San Sebastian = Donostia-Beterri

Etxebizitza esleituak, 2005-2007

Etxebizitza kop. / izen-emateak

Esleipenik gabe

< % 10

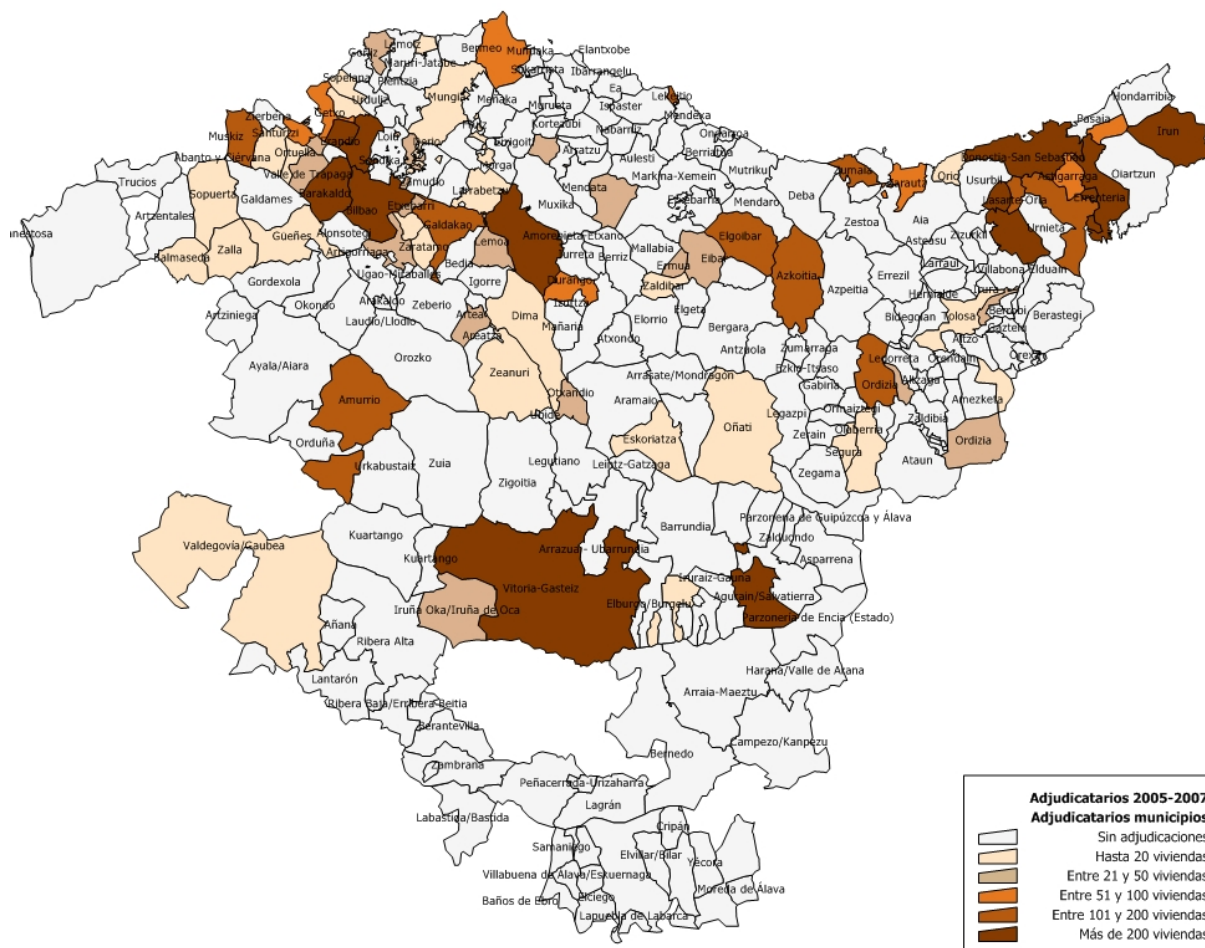
% 10 - % 19

% 20 - % 29

% 30 edo gehiago

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Mapa 5.8 Babes publikoko etxebizitzaren esleipendunak, 2005-2007 aldian



Esleipendunak 2005-2007

Esleipendunak, udalerrriak

Esleipenik gabe

20 etxebizitzara arte

21 eta 50 etxebizitza artean

51 eta 100 etxebizitza artean

101 eta 200 etxebizitza artean

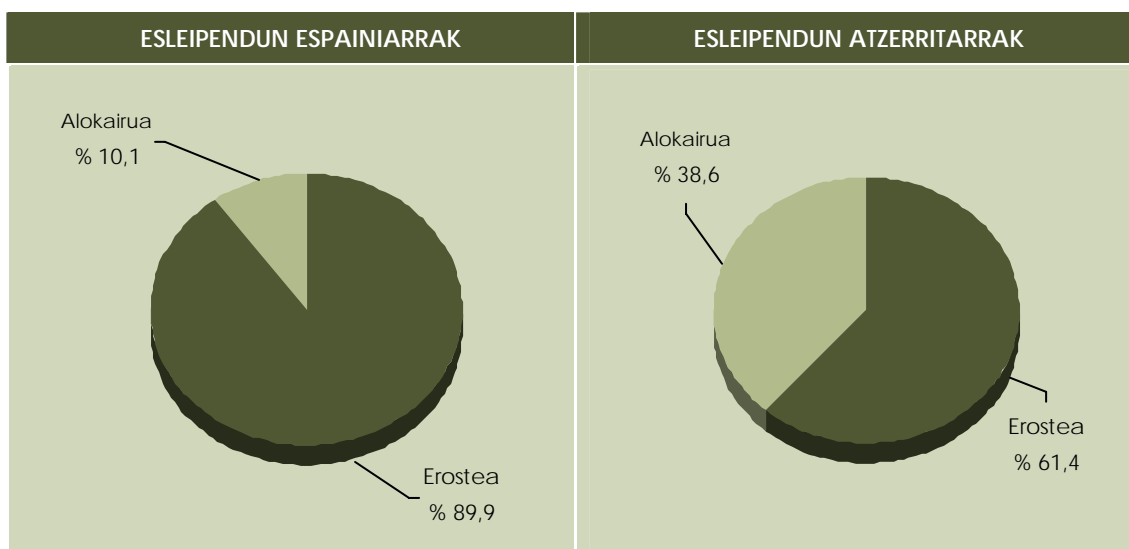
200 etxebizitza baino gehiago

Pertsona esleipendunaren naziotasuna kontuan izanik, esleitutako etxebizitzaren edukitza-erregimenean dagoen alde handia nabarmendu behar da. Izan ere, Espainiako naziotasuna duten pertsonen esleipenen % 90 erosteko erregimenean esleitutakoak dira, eta % 10 baino ez zen alokairuko erregimenean izan.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Atzerriko naziotasuna duten onuradunen kasuan, aldiz, alokairuko erregimenean izan dira esleipenen % 39 eta etxebizitza erosteko erregimenean % 61.

Grafikoa 5.7 Esleitutako etxebizitzaren edukitza-erregimena, naziotasunaren arabera



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

5.1.4. Biztanleria esleipendunaren gogobetetasuna

2009an, Eusko Jaurlaritzak inkesta bat egin zuen 2005-2007 aldian etxebizitza babestuen esleipendun izan zirenen artean, eta inkesta horrek etxebizitzarekin gogobetetasun-maila handia azaldu zuen, alokairu erregimenean esleitutakoen kasuan zein azalera-eskubidearekin esleitutakoen kasuan.

Gogobetetasun-maila handia mantendu da 2006-2009 aldian egindako inkesta guztietan.

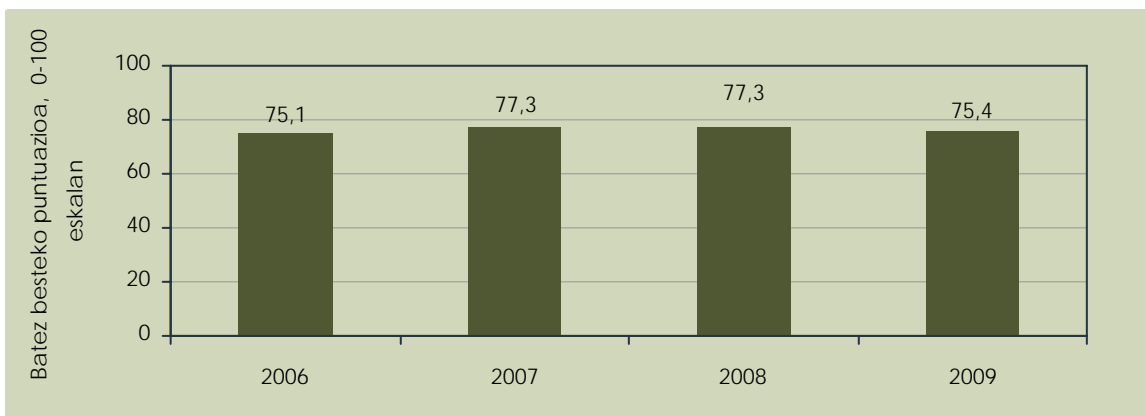
Taula 5.8. Esleitutako etxebizitzarekiko gogobetetasun-maila, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera

	Azalera-eskubidea	Alokairua	Guztira	bertikalaren %
Oso gogobetea	39,8	40,0	39,8	
Nahiko gogobetea	47,9	48,5	48,0	
Ez oso gogobetea	10,3	9,5	10,1	
Bat ere ez gogobetea	1,7	2,0	1,7	
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	75,4	75,5	75,4	

Iturria: Etxebizitza babestuaren biztanle esleipendunen inkesta, 2009. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Grafikoa 5.8 Etxebizitza esleituekiko gogobetetasun-maila orokorraren bilakaera, 2006-2009



Iturria: Etxebizitza babestuaren biztanle esleipendunen inkesta, 2009. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Era berean, alokairu-erregimeneko biztanleria esleipendunak gogobetetasun handia azaldu zuen alokairu-erregimeneko etxebizitza bat okupatzearekin. Batez besteko puntuazioari dagokionez, 2009ko inkestan 65 puntu lortu ziren, 2007an lortutako puntuazioa baino zertxobait txikiagoa, baina aurreko urteetan alokairu-erregimenari emandako puntuazioak baino handiagoa -59 puntu inguruko puntuazioa-.

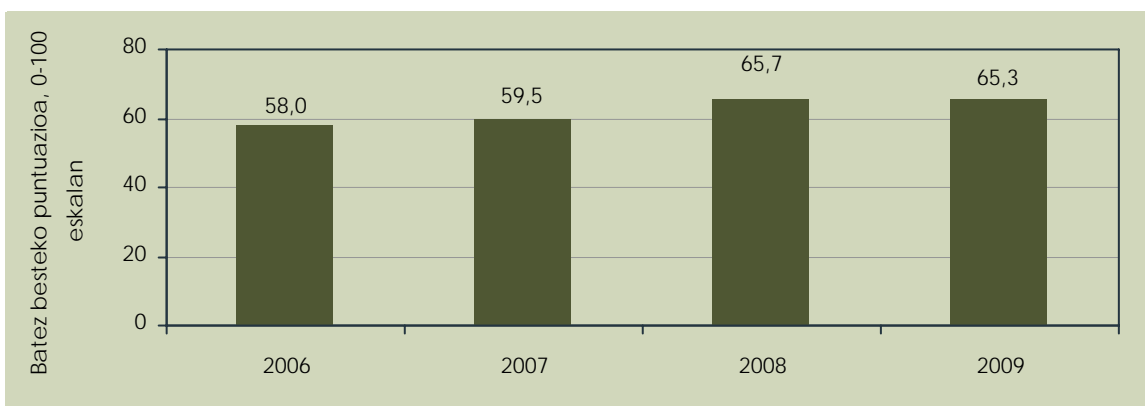
Taula 5.9. Alokairu-erregimenarekiko gogobetetasun-maila

	bertikalaren %
Oso gogobetea	24,5
Nahiko gogobetea	51,0
Ez oso gogobetea	18,5
Bat ere ez gogobetea	5,0
Eg/Ee	1,0
Batez besteko balorazioa. Indizea (0-100)	65,3

Iturria: Etxebizitza babestuaren biztanle esleipendunen inkesta, 2009. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Grafikoa 5.9 Alokairuarekiko gogobetetasun-mailaren bilakaera, 2006-2009



Iturria: Etxebizitza babestuaren biztanle esleipendunen inkesta, 2009. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

5.1.5. ETXEBIDEn web-orriaren jarduera

ETXEBIDEn web-orriaren kontsultei eta bisitei buruzko datuek erakusten digute webguneak azken lau urteotan oso jarduera-bolumen handia izan duela, aurreko laurtekoan erregistratu zena baino askoz ere handiagoa. E-mailtza horiek indartu egiten dute tresna horrek hiritarrei informatzeko eta zalantzak argitzeko tresna gisa duen ezagupen- eta erabilera-maila.

Zehazki, 2006-09 aldian, ETXEBIDEn web-orriak urtean batez beste 614.000 bisita izan ditu, eta web-orriaren bidez 11.400 kontsulta egin dira.

Taula 5.10. ETXEBIDEn web-orriaren bisiten eta kontsulten bilakaera, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kontsultak	7.743	7.815	7.288	7.258	8.812	10.142	13.218	13.561
Bisitak	159.774	--	320.003	412.461	652.958	643.663	575.537	585.573

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

5.2. Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

5.2.1. Etxebizitza eskuratzeko eta aldatzeko beharren eta eskarien bilakaera

Eusko Jaurlaritzak, 2008an, Euskal Autonomia Erkidegoan bizi diren hiritarren osotasunari egindako etxebizitzaren behar eta eskariari buruzko inkestaren arabera, lehen aldiz etxebizitza eskuratzeko beharra 75.000 etxebizitza ingurukoa da. Iturri horren beraren arabera, lau urtera begirako eskaria 51.000 etxebizitza ingurukoa izango da.

Etxebizitza aldatzeko eskariei dagokienez, lau urtera begirako eskaria 20.000 etxebizitza ingurukoa da.

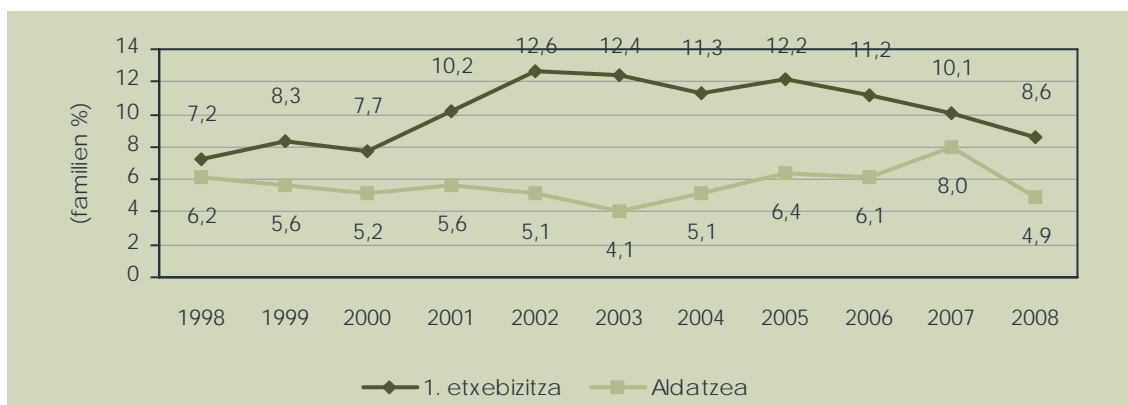
Taula 5.11 EAEn, lehen aldiz etxebizitza eskuratzeko eta etxebizitzaz aldatzeko beharren eta eskarien laburpena, 2008.

	1. ALDIZ ETXEBIZITZA ESKURATZEA	ALDATZEA
Beharra (familien %)	8,65	4,93
Beharrezkoak diren etxebizitzak	74.461	40.894
Etxebizitzen eskaria, 4 urtera	50.954	19.678
Etxebizitzen eskaria, 2 urtera	24.378	11.769
Etxebizitzen eskaria, urtebetera	15.547	8.207

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Bilakaerari dagokionez, beharraren indizeak pixkanaka atzera egiten duela ikus daiteke (ikus 5.10 grafikoa).

Grafikoa 5.10 EAEn, etxebizitza lehen aldiz eskuratzeko eta etxebizitza aldatzeko beharraren indizeen bilakaera, 1998-2008.

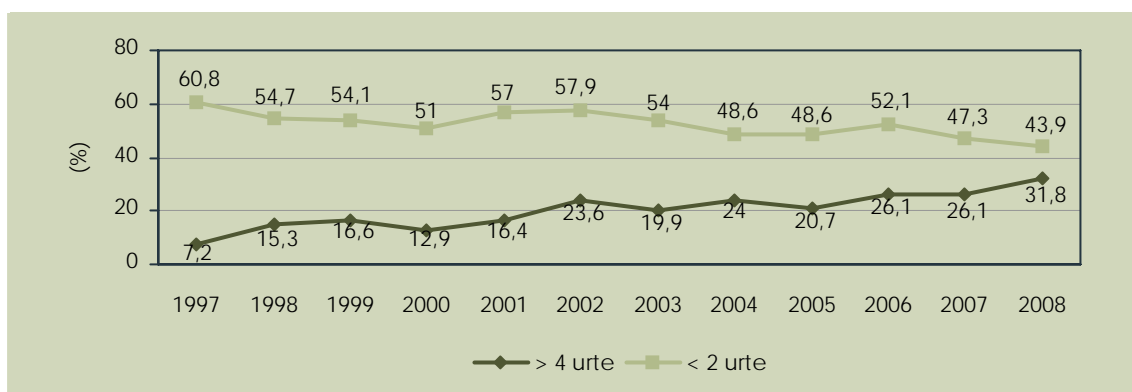


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Bestalde, behar-indize txikiagoa erregistratu bada ere, beharren metaketa hauteman daiteke. Izatez, azken lau urteotan gora egin du behar-egoeran lau urte baino gehiago ematen duten behardunen proportzioak; 2008. urtean beharra dutenen % 32 ziren. Proportzio hori % 21ekoa zen 2005ean eta % 16koa 2001ean.

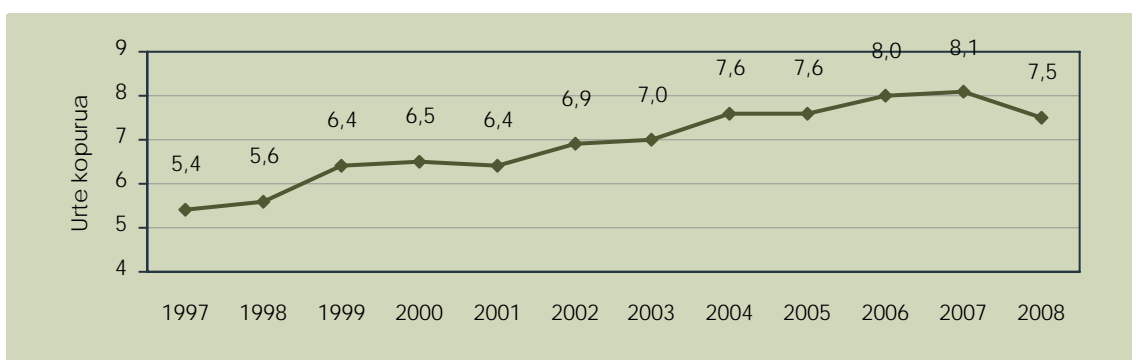
Grafikoa 5.11 Etxebizitza eskuratzeko behar-egoeran emandako denboraren bilakaera, 1997-2008.



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Interes-tasen jaitsierak finantza-ahalegina murriztu du. Soldata osoa etxebizitza erostera zuzendu beharko litzatekeen urte kopurua 7,5 urtekoa zen 2008an, eta 8,1 urtekoa zen aurreko urtean. Hala ere, nabarmendu behar da, urte kopuruak beheraka egin badu ere, oso handia izaten jarraitzen duela.

Grafikoa 5.12 Soldata osoa etxebizitza erostera zuzendu beharko litzatekeen urte kopuruaren bilakaera*, 1997-2008



* Hipoteka-maileguaren ondoriozko interesak kontuan hartu gabe.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Eskatzen den etxebizitza motari dagokionez, egiazta daiteke lehen etxebizitza erosteko beharra duten pertsonen % 18k soilik nahi dutela etxebizitza berria. Gehiengoarentzat

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

ez da nahitaezko baldintza; berdin die etxebizitza berria izan edo bigarren eskuko etxebizitza izan.

Etxebizitzaren tamainari dagokionez, gehienek 61 m² eta 75 m² arteko azalera duen etxebizitza baten aldeko hauta egiten dute (gutzizkoaren % 38k). % 37k 60 m² baino gutxiagoko etxebizitza nahi du, eta % 20k 75 m² baino gehiagoko azalera erabilgarria duen etxebizitza nahi du.

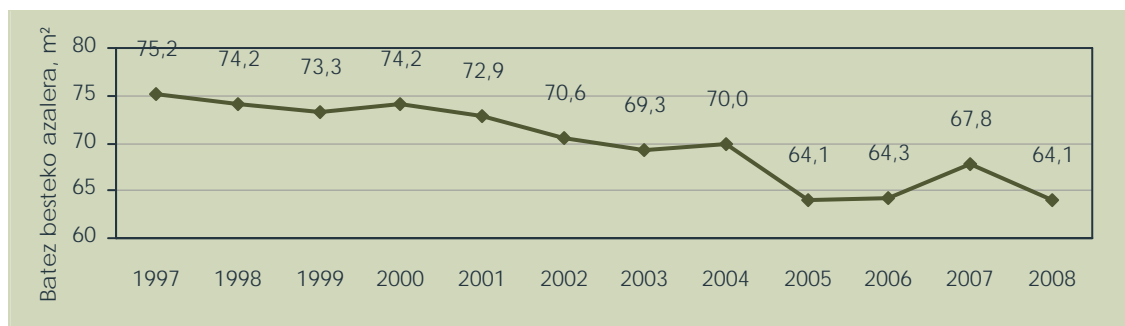
Taula 5.12. Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen behar duten etxebizitzaren ezaugarriak

	ESKURATZEKO BEHARRA GUZTIRA (*)
Baldintza	
Berria	17,5
Bigarren eskukoa	3,1
Berdin da	79,4
Azalera erabilgarria	
40 m ² baino gutxiago	4,0
41-60 m ² bitartean	33,0
61-75 m ² bitartean	38,4
76-90 m ² bitartean	19,5
91-120 m ² bitartean	1,0
Eg/Ee	4,2
Batez besteko azalera (m²)	64,1
Edukita-erregimena	
Jabetza	59,6
Alokairua	9,8
Berdin da	30,6

(*): % bertikala (eskuratzeko beharra dutenekiko).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Grafikoa 5.13 Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen eskatzen duten etxebizitzaren batez besteko azalaren bilakaera, 1997-2008



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

5.2.2. Etxebizitza-politikaren gaineko ikuskera

2008ko etxebizitzaren behar eta eskariei buruzko inkestaren bitartez, euskal hiritarrek Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren etxebizitza-politikaren gainean duten iritziari buruzko informazioa jaso da.

Emaitzek oso bestelako iritzia jasotzen dute inkestatutako pertsonen behar-egoeraren arabera. Gauzak horrela, etxebizitza-beharrak ez duten pertsonak alokairu-erregimeneko etxebizitza batez ere eraikitzearekiko adostasun-maila handiagoa azaltzen dute (70 puntu) lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak baino (52 puntu).

Taula 5.13. Eraikitako babes publikoko etxebizitza gehienak alokairuko erregimenean eskaintzearekiko adostasun-maila

Alokairuan eskaintzearekiko adostasuna*	ESKURATZEA	ALDATZEA	BIRGAITZEA	BEHARRIK EZ
Erabat ados	21,6	36,5	34,2	37,1
Nahiko ados	33,9	22,8	32,5	33,5
Nahiko desados	21,7	15,8	9,3	9,2
Oso desados	20,3	14,0	12,4	9,1
Eg/Ee	2,5	10,9	11,6	11,1
Indizea (0-100)	52,41	63,67	66,43	70,0

(*) % bertikala (mota bakoitzeko guztizko beharraren gainean).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Esleipendunen baldintzak aldi behin berraztertzeari dagokionez, adostasun nahiko handia egiaztatu ahal izan da. Edonola ere, onarpena handiagoa da beharrak ez duten pertsonen artean etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean baino.

Halaber, pertsona guztiek alokairu-erregimeneko etxebizitza bat eskuratzeko eskubidea jasotzeko aukera begi onez hartzen du gehiengoak.

Etxebitzaren beharrak eta eskaria

Taula 5.14. Etxebizitza babestuen esleipendunen egoera aldizka aztertzearekiko adostasun-maila

Esleipenak aldizka aztertzearekiko adostasuna*	ESKURATZEA	ALDATZEA	BIRGAITZEA	BEHARRIK EZ
Erabat ados	65,1	67,1	65,1	61,4
Nahiko ados	20,5	17,3	17,9	21,6
Nahiko desados	4,4	3,9	4,6	3,9
Oso desados	6,0	6,3	3,5	2,7
Eg/Ee	4,0	5,4	8,9	10,4
Indizea (0-100)	83,41	84,33	88,15	85,89

(*) % bertikala (mota bakoitzeko guztizko beharraren gainean).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Taula 5.15. Etxebizitza alokairuan eskuratzea pertsona guztien eskubide izatea lege batean biltzearekiko adostasun-maila

Etxebizitza alokairuan eskuratzearen eskubidea lege batean biltzearekiko adostasuna*	ESKURATZEA	ALDATZEA	BIRGAITZEA	BEHARRIK EZ
Erabat ados	70,2	66,6	60,6	61,4
Nahiko ados	23,7	20,2	19,7	21,6
Nahiko desados	2,2	1,5	2,0	1,6
Oso desados	1,7	3,0	3,3	1,7
Eg/Ee	2,3	8,7	14,4	13,6
Indizea (0-100)	88,56	88,11	86,75	88,30

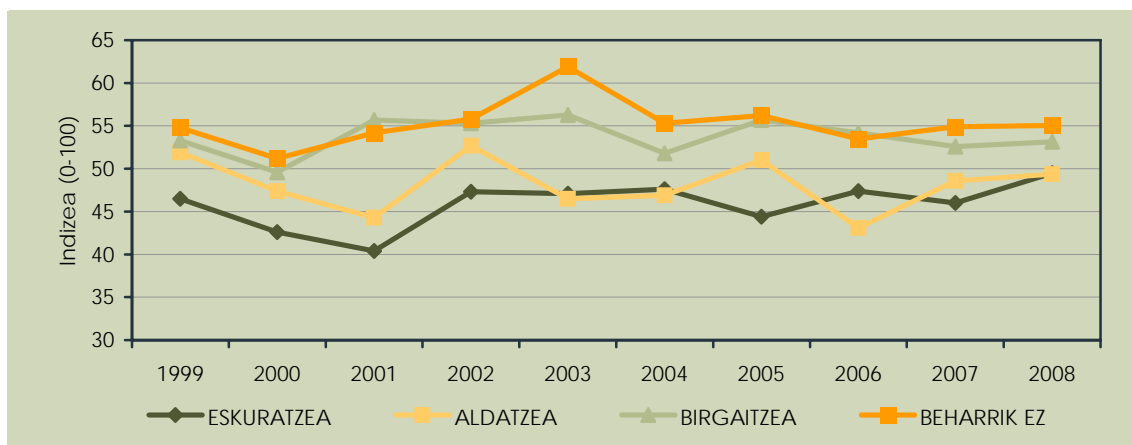
(*) % bertikala (mota bakoitzeko beharraren gainean).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

Euskal hiritarrek Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren alorreko jardunari egindako balorazio orokorra nahiko egonkor mantentzen da denboran. Indizeak 50 punturen inguruan kokatzen dira; hortaz, Eusko Jaurlaritzaren arlo horretako jardunak tarteko kalifikazioa lortzen du.

Etxebizitzaren beharrak eta eskaria

Grafikoa 5.14. Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren alorrean garatzen duen jardunaren balorazioaren bilakaera, 1999-2008



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Behar eta Eskariari buruzko Inkesta 2008.

6.

**Etxebizitzaren
fiskalitatea**

Etxebizitzaren fiskalitatea

6.1. Etxebizitza erostearen fiskalitatea

6.1.1. Etxebizitza erostea kargatzen duten zergak

Etxebizitza erostea kargatzen duten hainbat zerga daude, etxebizitzaren prezioa nabarmen gehitzen dutenak. Politika fiskalak ahalegindu dira, gazteek etxebizitza erosi nahi dutenean, erosketa hori hainbeste ez kargatzen eta, horretarako, zerga murriztuak aplikatzen.

Gipuzkoan eta Bizkaian egin diren azken erreformek Araban aplikatzen direnekin parekatu dituzte ondare-eskualdaketan gaineko zergaren tasak. Horrela, ohiko bizilekua erosten duten hiritar guztiei aplikatzen zaien zerga-karga murriztu egin da.

Ondoren, labur-labur azalduko da etxebizitza erostea kargatzen duten zerga horietako bakoitza.

Taula 6.1. Etxebizitza erostea kargatzen duten zergak.

ETXEBIZITZA ERABILIA		ETXEBIZITZA BERRIA	
OEZ		BEZ	
Normala	% 4	Libreak eta BOE (murriztua)	% 7-8
Murriztua	% 2,5	Etxebizitza soziala (oso murriztua)	% 4
EJDZ(hipoteka)	% 0,5	EJDZ (hipoteka)	% 0,5
		EJDZ (etxebizitza erostea)	% 0,5
HLBGZ (udal-gainbalioa)		HLBGZ (udal-gainbalioa)	
Udal finkatutako tarifa, % 5 eta % 30 artekoa		Udal finkatutako tarifa, % 5 eta % 30 artekoa	

OEZ murriztua, ohiko bizilekua bada eta 120 m²-tik beherako azalera badu.

EJD, hipoteka eratzea (salbuetsia, ohiko bizilekua bada eta 120 m²-tik beherako azalera badu).

EJD, etxebizitza erostea (mailaz mailako salbuespena, BEZaren igoera konpentsatzeko).

BEZ, 2010eko uztailetik aurrera BEZ murriztua % 7tik % 8ra pasa da.

HBLGZ, saltzaileari bada gorkio ere, praktikan erosleak ordaindu ohi du.

a) *Ondare-eskualdaketan gaineko zerga (OEZ)*

Etxebizitza erabilia erosten duen pertsona batek zerga hori ordaindu beharko du, eta etxebizitza erosten duen unean egin beharko du. Zerga horren kuota etxebizitzaren eskritura-balioaren gainean zerga-tasa aplikatuta kalkulatzen da.

Gipuzkoako eta Bizkaiko Foru Aldundiek zerga hori hiru lurralde historikoetan harmonizatzea lortu dute. Gauzak horrela, 2010. urtearen hasieratik zerga-tasa berak aplikatzen dira Euskal Autonomia Erkidego osoan.

Etxebizitzaren fiskalitatea

b) Balio erantsiaren gaineko zerga (BEZ)

Eraikuntza berriko etxebizitza erostean BEZ zerga ordaindu behar da. Etxebizitza libreari eta babes publikoko etxebizitzari BEZ murriztua aplikatzen zaie (% 7-8), eta etxebizitza sozialei BEZ oso murriztua (% 4).

2010eko uztailaz geroztik, BEZ murriztua % 7tik gaur egungo % 8ra pasa da.

c) Egintza juridiko dokumentatuen gaineko zerga (EJDZ)

Era berean, etxebizitza berriak erostea egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren mende dago. Kuota etxebizitzaren balioaren % 0,5ekoa izango da. Zerga-erreforma berriak zerga horren mailaz mailako salbuestea aurreikusten du, BEZaren igoera zati batean konpentsatzeko.

Zerga horrek, halaber, maileguak eratzea kargatzen du. Nolanahi ere, ohiko etxebizitza denean, hipotekak zerga horretaz salbuetsita geratzen dira.

d) Hiri-lurren balioaren gehikuntzaren gaineko zerga (HLBGZ). Udal-gainbalioa.

Zuzeneko udal-zerga bat da, etxebizitzaren eskualdaketa unean ordaindu behar dena, etxebizitza berriak izan zein bigarren eskukoak izan. Lurrek gehienez 20 urteko aldian izan duten balioaren benetako gehikuntzan datza zerga-oinarria. Udal bakoitzak finkatzen du zergaren tarifa, eta gutxienez % 5aren eta gehienez % 30aren artean kokatzen da.

6.1.2. Etxebizitza erosteari eta alokatzeari aplikatzen zaien kenkariak

Etxebizitzan inbertsioak egiteko jarritako zenbatekoek eta interes gisa ordaindutakoek pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan kenkaria egiteko eskubidea sortzen dute. Zehazki, zergadun bakoitzak inbertsio zein interes gisa ordaindutako zenbatekoen guztiketok % 18 kendu ahal izango du. Nolanahi ere, pertsonako 2.160 €-ko urteko gehienezko muga ezarri da.

35 urte baino gutxiagoko pertsonen kasuan, edo familia ugarietako titularren kasuan, % 23 aplikatuko da, eta urteko kenkariaren muga urteko 2.760 €-raino gehituko da.

Edonola ere, pertsonako 36.000 €-ko gehienezko kenkari-muga ezarri da zerga-aldi guztien osotasunerako.

Etxebizitzaren fiskalitatea

Bestalde, ohiko etxebizitzaren alokairuaren kontzeptupean ordaindutako zenbatekoek ere izango dute pertsona fisikoen errentaren gaineko zergan kenkaria aplikatzeko eskubidea. Zehazki, ordaindutako zenbatekoetan % 20ko kenkaria aplikatuko da, baina urtean 1.600 €-ko mugarekin.

35 urtetik beherakoen kasuan edo familia ugarien titularren kasuan, kenkaria % 25ekoa izango da, urtean 2.000 €-ko mugarekin.

Errentatzaileari dagokionez, lortutako etekinaren gaineko % 18ko zerga ordainduko du, eta etekin osoaren gaineko % 20ko hobarirako eskubidea izango du.

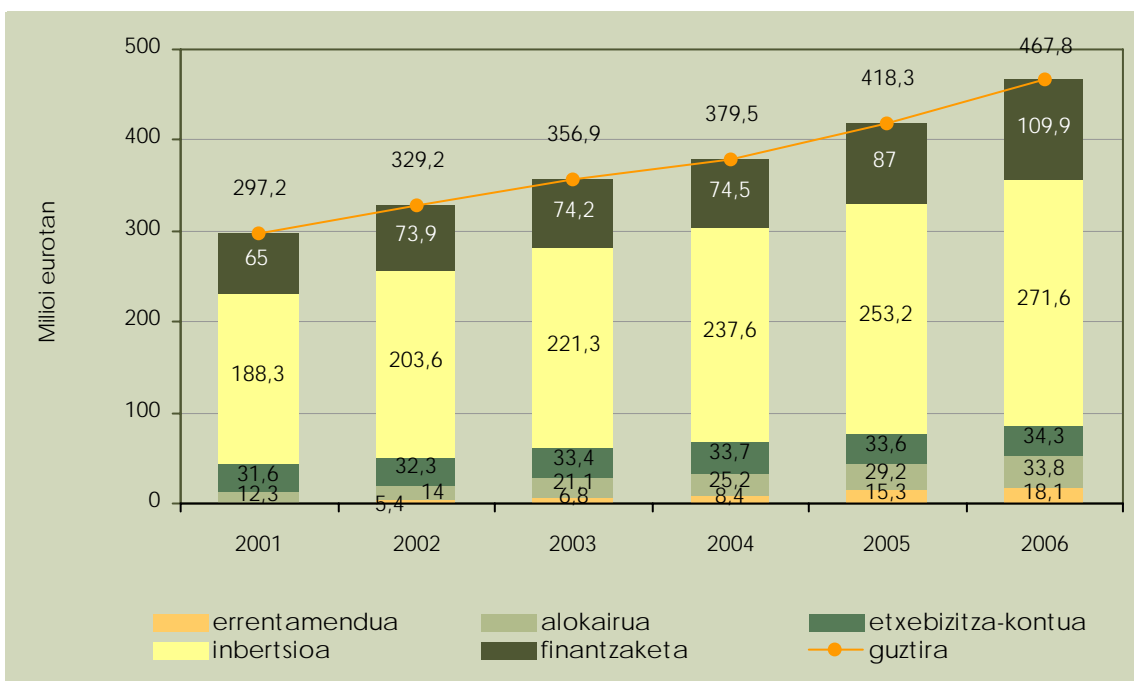
Azkenik, ohiko etxebizitza birgaitzera zuzenduko diren zenbatekoen gainean ere kenkaria aplikatzeko eskubidea izango da. Kenkari horretaz baliatzeko, birgaitzea jardun babestu gisa deklaratu beharko da.

Taula 6.2. Etxebizitza erosteari eta alokatzeari aplikatzen zaizkien kenkariak

AZALPENA	KENKARIA	KENKARI EHUNEKOA
ETXEBIZITZA EROSTEA	Inbertsioaren ondoriozko kenkariak .Orokorra <35 urte edo f. ugaria	% 18 % 23
	Finantzaketaren ondoriozko kenkariak .Orokorra <35 urte edo f. ugaria	% 18 % 23
	Urteko gehieneko kenkaria, inbertsioaren eta finantzaketaren baturaren ondoriozkoa: Orokorra <35 urte edo f. ugaria	2.160 € 2.760 € (gehienez 36.000 € zerga-aldien osotasunerako)
ETXEBIZITZA ALOKATZEA	Errentariaren kenkariak	% 20 (urtean gehienez 1.600 €)
	<35 urte; familia ugaria; etengabeko ezintasuna; hutsik dagoen etxeb. programa	% 25 (urtean gehienez 2.000 €)
	Errentatzailearen kenkariak	% 20 (urtean gehienez 1.600 €)

Etxebizitzaren fiskalitatea

Grafikoa 6.1 Etxebizitzaren ondoriozko PFEZren kenkariaren bilakaera, 2001-2006



Iturria: Zerga Kudeketarako Saila. Eusko Jaurlaritza

6.2. Etxebizitzaren jabetzaren gaineko fiskalitatea

Landa-ondasunen eta hiri-ondasunen jabetza **ondasun higiezinaren gaineko zergarekin (OHZ)** dago kargatuta. Urteko zuzeneko udal-zerga bat da. Zerga horren zerga-oinarria ondasun higiezinaren balioan datza, eta katastro-balioa hartuko da kontuan. Kuota osoa katastro-balioari karga-tasa aplikatzearen emaitzakoa izango da.

Babes-erregimenen baten mende dauden etxebizitzek zerga horren kuotaren % 50eko hoberia izango dute hiru urtez.

Lurraren jabetza, etxebizitzaren jabetza bezalaxe, ondasun higiezinaren gaineko zergaren mende izango da.

Etxebizitzaren fiskalitatea

6.3. Eraikuntza-prozesuaren fiskalitatea

6.3.1. BEZa eta OEZ eraikuntza-prozesuan

Higiezinen sustatzaileak ordaindu beharko ditu lurzorua erostearen, eraikitzearen, birgaitzearen, zuzendaritza teknikoaren eta abarren ondoriozko BEZaren kuotak (% 16)⁴. Sustatzaileak eraikinen salmentan kargatuko du BEZ hori: jasanarazitako BEZa. Aintzat hartu behar da alokairu-erregimeneko etxebizitza-sustapenek ezin dutela jasanarazitako BEZa jasanarazi.

Bestalde, **lursaila erosten duenak** egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergaren karga eta ondare-eskualdeketen eta egintza juridikoen gaineko zergaren karga ordaindu beharko du. BEZaren mende ez dauden lursailen erosketen kasuan⁵ (edo salbuetsita daudenen kasuan), ondare-eskualdeketen gaineko zerga ordaindu beharko da.

6.3.2. Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ)

Eraikuntza prozesuak hainbat udal-tasa ordaintzeaz gain⁶, eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga ere ordaindu beharko du. Eraikuntzaren, instalazioaren edo obraren benetako kostua izango da zerga-oinarria. % 5eko gehieneko karga-tasa izango du, eta Udalek zerga horretarako hobariak arautu ahal izango dituzte haien ordenantza fiskaletan.

⁴ 2010eko uztailaz gerostik % 18ko BEZa izango da.

⁵ Ondare-eskualdeketen gaineko zergak kargatuko du lursail bat partikular bati erostea.

⁶ Udal-tasak: obra-lizentzia, hesiak, kaleen okupazioa, lehen okupazioko baimena, eta abar.

Etxebizitzaren fiskalitatea

Taula 6.3. Eraikuntza-prozesua kargatzen duten zergak: lursailak erostea eta etxebizitzak eraikitzea.

AZALPENA	ZERGA	ZERGA TASA
Lursaila erostea	OEZ (partikularrek erostea)	% 6
	BEZ (orubeak, lursail eraikiqarriak)	% 16
	HBLGZ	% 5-% 30
	EJD (lursaila erosteko mailegua)	% 1
Eraikuntza	EIOZ (Udalaren arabera)	% 5
Udal-lizentziak	Udal-tasak (lizentzia, hesiak, okupazioa, kaleak, lehen okupazioa,...)	% 3
Obra berriko eskritura	EJD	% 1
Banaketa horizontaleko eskritura	EJD	% 1
Lursailaren jabetza	OHZ	% 0,4-% 1,5
Etxebizitzen salmenta	HBLGZ	% 5-% 30

7.

**2006-2009ko
Etxebizitza Planaren
ebaluazioa**

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

7.1. 2006-2009ko Planaren helburuak: betetze-maila

2006-2009 Etxebizitza bideratzeko Plana oso egoera ekonomiko negatiboaren baldintzapean egon da aldiaren amaieran. Horrek asko zaildu du planteatutako helburuak lortzea.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak ahalegin izugarri handia egin du helburuak betetzeko eta dagokion funtzioa betetzeko, hau da: "herritarren etxebizitza-premiak osorik artatzea, batez ere premia larria duten pertsonena, premia-egoera desberdinei egokitutako neurrien bitartez eta etxebizitzaren alorrean erantzukizuna duten eragile guztien parte-hartzearekin".

Planaren ardatz estrategiko nagusietako bat babes publikoko etxebizitzak ugaritzera bideratzen zen: kopurua ugaritzeaz gain, tipologia gehiago eskaini nahi dira. Hasitako etxebizitzen guztizko kopuruari dagokionez (22.098 etxebizitza), laurtekoaren osotasunean % 82ko betetze-maila lortu da.

Betetze-maila bikaina dela azpimarratu behar da, batez ere dagokion testuinguru ekonomikoa kontuan hartzen bada. Etxebizitza librearen produkzioak murrizketa izugarria jasan du azken bi urteetan, sektoreak krisialdi ekonomiko eta finantzario handia bizi du, eta sustapen mistoak garatzeko urbanizazio-eragiketetan garrantzi handiegia du etxebizitza libreak. Adierazitako guztiaren ondorioz, nabarmen mugatu da merkatu babestuan eraikitzen hasitako etxebizitzen kopurua.

Kontuan hartu behar da azken laurtekoan merkatu babestuak lortu duen kuota: eraikitzen hasitako etxebizitzei dagokienez, % 41eko kuota lortu da, eta % 31koa izan zen aurreko aldian.

Esanak esan, tipologia desberdinei erreparatuz esan daiteke ez dela espero zen arrakasta lortu. Hain zuzen ere, babes ofizialeko etxebizitzen eraikuntzaren kasuan helburua bete da ia-ia (17.856 etxebizitza), % 94ko betetze-maila lortuz. Gainerako tipologiei dagokienez, urrun geratu dira ezarritako helburuak.

1.920 etxebizitza sozialen eraikuntzari ekin zaio, hau da, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planean ezarritako helburuaren % 57 baino ez da bete. Era berean, eraikitako zuzkidura-bizitokien bolumenarekin (589 unitate) ezarritako helburuaren % 37 betetzea lortu da.

Bi modalitate horiei dagokienez, nabarmendu behar da modalitate horiek sustatzearen erantzukizuna Etxebizitza Sailarena berarena zela nagusiki. Hain zuzen ere, ezarritako

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

helburuei helduta, eraikitzen hasitako zuzkidura-bizitokien % 75 eta etxebizitza sozialen % 43 zuzenean sustatuko lituzke Sailak.

Gauzak horrela, eragile sustatzaileen arabeko betetze-mailari erreparatzen bazaio, udalek zein sustatzaile pribatuek ezarri diren helburuak bete dituztela ikus daiteke (% 99 bien kasuan); Sailak zuzenean sustatutako etxebizitzaren kasuan, ordea, helburuen % 34 bete dira eta VISESAk sustatutakoei dagokienez % 65ekoa izan da betetzea.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak emaitza horiek aztertu ditu, eta ondorioztatu du zuzkidura-bizitokien aldeko apustu argia egin behar dela 2010-2013 Planean; izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu babestuaren parkea ugaritzeko edo zabaltzeko bitarteko oso baliagarria direla uste da.

2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren bigarren ardatz estrategikoak "etxebizitza babestuaren sustapenean alokairuari lehentasuna emateko beharra" azpimarratzen zuen. Gauzak horrela, eraikitzen hasitako etxebizitzaren % 32, hau da, 8.500 etxebizitza, alokairuko etxebizitzak izatea proposatzen da.

Emaitzak kontuan izanik, zera esan behar da: alokairuaren erregimenak ez du lortu Etxebizitza Sailak espero zuen agerpena. Hain zuzen ere, aldiaren osotasunean alokairuko erregimeneko 4.936 etxebizitza eraikitzen hasi dira, hau da, aldi osoan eraikitzen hasitako etxebizitza guztien % 22. Horrela, ezarritako helburuaren % 58 bete da. Horrez gain, 2009an, 176 etxebizitza babesturen eraikuntzari ekin zaio soilik.

Alokairuan sustatutako etxebizitza gehienak Sailak, VISESAk eta hainbat toki-erakundek sustatu dituzte. Ekimen pribatuak, berriz, ez du ia ekarpenik egin alokairuko erregimeneko parkea sortzeko garaian. Ezin da ahaztu alokairuaren sustapenak finantza-ahalegin handiagoa eskatzen duela eta gaur egungo testuinguruan zailtasun handiak daudela finantzaketa lortzeko.

lido horretan, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak beharrezkotzat jo du ekimen pribatua alokairuko etxebizitzaren eraikuntzan nahastea, eta, bide batez, etxebizitza-politikaren helburuak partekatzea.

Aitzitik, erosketaren erregimenak betetze-maila altuak lortu ditu. 17.222 etxebizitzaren eraikuntzari ekin zaio, hau da, ezarritako helburuaren % 93.

2006-2009ko Planaren lehentasunezko beste jardun-ardatz bat Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza hutsak alokairuaren merkatuan eskaintzean datza. Hain zuzen ere, Planaren helburua zen 5.000 etxebizitza merkaturatzea, eta BIZIGUNE programa zen helburu hori betetzeko bitartekoa.

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

2009 amaieran, BIZIGUNE Programak 4.557 etxebizitza erabili ditu. Etxebizitza horiek partikularren etxebizitzak dira, eta ETXEBIDEn izena emandako etxebizitza babestuen eskatzaileei alokatu zaizkie. Programa horrek lortutako arrakasta handia jabeei eskaintzen zaizkien bermeetan eta maizterrek ordaintzen dituzten diruz lagunduko errentetan datza.

Alabaina, programa horri helduta, ezin dira garrantzi handia duten bi alderdi ahaztu. Batetik, nabarmentzekoa da alokairuko etxebizitzaren eskaintza areagotuta ere, ez dela etengabeko alokairuko ondare publikorik osatu; eta, bestetik, BIZIGUNE programaren kostua altua da, alokairuko parkea zabaltzeko aukerak nabarmenki mugatzen dituena. Ildo horretan, aditzera eman behar da Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak 628/2009 Dekretua bideratu zuela –628/2009 Dekretua, abenduaren 22koa, kreditu-erakundeen eta Euskadiko Autonomia Erkidegoaren arteko finantza-lankidetzakoa etxebizitzaren eta lurzorua arloan-, eta Dekretu horren azken xedapenetako bigarrenean aldatu egiten dela partikularrek jaso beharreko gehieneko errenta, 750 eurotik 600 eurotara.

Programa horren azterketa egin ondoren baieztatuenez, programarekin jarraitzea komeni da, baina, aldi berean, bitartekaritza-formula berriak aztertu behar dira. Formula horiek kostu txikiagoa izan beharko dute, alokairuaren merkatua sustatzeko, eta jabe eta maizterrei bermeak eskaini behar zaizkie.

Etxebizitza tasatuen mugikortasunari dagokionez, udal-etxebizitza tasatuen kasuan % 75eko betetze-maila lortu da; autonomia-erkidegoko etxebizitza tasatuen kasuan, berriz, Planak ezarritako helburuaren % 5 bakarrik bete da.

Birgaitze-politikei erreparatzen badiegu, azpimarratzekoa da egindako jarduerak lortu duten arrakasta handia, Etxebizitza Bideratzeko Planak ezarritako helburuak nabarmen gainditu baitira. 2009ko ekainean Eusko Jaurlaritzak premiazko hainbat neurri hartu zituen eraikuntzaren sektorea berpizteko.

Neurri horien artean Birgaitzeko Laguntzen Ezohiko Plana aipatu behar da. Birgaitzeko laguntzetara bideratutako aurrekontua nabarmen areagotu zen, Etxebizitza Bideratzeko Planak hasiera batean proposatutako jardueren helburua zabalduz. Horri esker, aldi osorako 41.500 jarduerako helburua izatetik, 51.250 jarduera izatera iritsi zen. Planaren betetze-maila, epigrafe horretan, % 113koa da.

Ildo horretan, aipatzekoa da Birgaitzeko Laguntzen Ezohiko Planak araudiaren hainbat alderdi aldatzen dituela. Hain zuzen ere, laguntzen xede-hartzaileak ugaritzen ditu, hau da, gehieneko errenta areagotzen da laguntza horiek eskuratu ahal izateko.

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

GIZARTEAREN ETA INGURUMENAREN ALORREAN IRAUNKORRA DEN HIRI BERRIAREN GARAPENA	
1. ardatza:	Etxebizitza babestuak areagotzeko ahalegin handia egitea, hala kopuruari nola tipologiei dagokienez.
2. ardatza:	Etxebizitza berri babestuen sustapenean alokairuari lehentasuna ematea.
3. ardatza:	Erantzunkidetasuna eta lankidetzatza etxebizitza babestuaren sustatzaile guztien artean.
4. ardatza:	Eraikuntzaren kalitatea, iraunkortasuna, segurtasuna eta berrikuntza.
HIRI ERAIKIARI BALIOA EMATEA	
5. ardatza:	Hiri-birgaitzea eta -berritzea
6. ardatza:	Hutsik dauden etxebizitzak alokairu babestura bideratzea
ARRETA PERTSONALIZATUA ETA HURBILEKOA ETXEBIZITZA ESKATZAILE ETA ERABILTZAILEEI	
7. ardatza:	Kalitateko arreta eskaintzea ETXEBIDEko erabiltzaileei
8. ardatza:	Etxebizitza babestuen parkearen gizarte-funtzioa bermatzea
9. ardatza:	Premia bereziak dituzten kolektiboaren trataera espezifikoak
10. ardatza:	Erabakiak hartzean hiritarrek ere parte hartzea
BESTE HAINBAT HERRI ADMINISTRAZIO	
11. ardatza:	Beste hainbat Administrazioen eskumenak, etxebizitzako eskumenari loturik

Taula 7.1 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren helburu kuantitatiboak

JARDUNA	(jardun kop.)			
	2000-03	2002-05	2006-09	% Δ s/02-05
Etxebizitzen sustapena	14.000	16.200	27.000	67
Alokatzeko	6.800	7.300	8.500	16
Saltzeko	7.200	8.900	18.500	108
Hutsik dauden etxebizitzen alokairua	2.200	5.000	5.000 *	--
Etxebizitza babestutzat kalifikatutako lokalak	--	--	750	--
Etxebizitza erabiliak erostea landa-inguruetan	--	--	500	--
GOGOBEKETAKO ESKARIA**	20.300	25.400	33.250	31
Hiri-birgaitzea eta -berritzea***	25.000	29.000	41.500	43
Lurzorua lortzea****	18.000	22.600	24.000	6
GUZTIRA	63.300	77.000	98.750	28

* 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren amaieran BIZIGUN Eren parkean bizi diren 5.000 maizterretara iristea (ez nahastu 5.000 etxebizitza erakarri eta alokairuan jartzearekin eta dagoeneko dauden 2.000tik gorako etxebizitzetara gaineratzearekin)

** Kontzeptu horren barruan sartzen dira 2000-2003 eta 2002-2005 Planetako beste jardun-ildo batzuk. Hori dela eta, adierazitako guztizkoak ez dator bat islatutako kopuruaren baturarekin.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

Taula 7.2 EAEko alokairu babestuko parkea dimentsionatzeko helburua

(etxebizitza kop.)

Urtea	Alokairu babestuko parkea*	Etxebizitza babestuen parkea	Alokairuko parkearen kuota (%)
2001	740	36.029	% 2
2005	7.660	49.679	% 15
2009	19.160	88.201	% 22

Zifra horietan etxebizitza sozialak eta alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak, BIZIGUNEren etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak bilduta daude.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

Taula 7.3 2006-2009 EBPren helburuen betetze-maila

	Helburuak					Gauzatutakoak					Betetze-maila (%)				
	2006	2007	2008	2009	06-09	2006	2007	2008	2009	06-09	2006	2007	2008	2009	06-09
Etxebizitzen sustapena	6.750	6.750	7.100	6.400	27.000	5.339	7.310	6.259	3.190	22.098	79,1	108,3	88,2	49,8	81,8
<i>Eskuratze motaren arabera</i>															
Alokairua	2.125	2.125	2.325	1.925	8.500	672	1.812	2.276	176	4.936	31,6	85,3	97,9	9,1	58,1
Azalera-eskubidea	4.625	4.625	4.775	4.475	18.500	4.667	5.498	3.983	3.074	17.222	100,9	118,9	83,4	68,7	93,1
<i>Kalifikazioaren arabera</i>															
Etxebizitza sozialak	850	850	850	850	3.400	392	590	847	91	1.920	46,1	69,4	99,6	10,7	56,5
Zuzkidura-bizitokiak	400	400	525	275	1.600	125	361	103	0	589	31,3	90,3	19,6	0,0	36,8
Babes ofizialeko etxebizitzak	4.750	4.750	4.950	4.550	19.000	4.822	5.302	4.793	2.939	17.856	101,5	111,6	96,8	64,6	94,0
Aut. Erkidegoko etxeb. tasatuak	188	188	200	174	750	0	0	0	37	37	0,0	0,0	0,0	21,3	4,9
Udal-etxeb. tasatuak	563	563	575	549	2.250	0	1.057	516	123	1.696	0,0	187,7	89,7	22,4	75,4
<i>Sustatzailearen arabera</i>															
Saila	950	950	1.050	850	3.800	585	313	157	252	1.307	61,6	32,9	15,0	29,6	34,4
VIKESA	1.625	1.625	1.650	1.600	6.500	353	1.372	2.248	250	4.223	21,7	84,4	136,2	15,6	65,0
Udalak	2.738	2.738	2.950	2.524	10.950	4.003	2.031	3.183	1.664	10.881	146,2	74,2	107,9	99,4	99,4
Sustatzaile pribatuak	1.438	1.438	1.450	1.424	5.750	398	3.594	671	1.024	5.687	27,7	249,9	46,3	71,9	98,8
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	2.681	3.454	4.354	5.000	5.000	2.605	3.446	4.215	4.557	4.557	97,2	99,8	96,8	91,1	91,1
GOGOBEKETAKO ESKARIA	9.431	10.204	11.454	2.161	33.250	7.944	10.756	10.474	7.747	26.655	84,2	105,4	91,4	358,5	80,2
Hiri-birgaitzea eta -berritzea*	10.375	10.375	10.500	20.000	51.250	14.281	12.036	11.152	20.534	58.003	137,6	116,0	106,2	102,7	113,2
Lurzorua eskuratzea**	6.000	6.000	6.000	6.000	24.000	4.321	5.483	3.751	2.971	16.526	72,0	91,4	62,5	49,5	68,9
JARDUERA GUZTIAK*	25.806	26.579	27.954	37.400	107.250	26.546	28.275	30.252	31.252	101.184	102,9	106,4	108,2	83,6	94,3

* Birgaitzeko Laguntzen Ezohiko Planak 2009ko jardueren helburua zabaldu du, 20.000 etxebizitza arte.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

2006-2009ko Etxebizitza Planaren ebaluazioa

Taula 7.4 Etxebizitza-politiketara bideratutako baliabide ekonomikoak

(milioi eurotan)

AZALPENA	Batez best. 2002-05		2006	2007	2008	2009	Batez best. 2006-09	
	m.€	%					m.€	%
SAILA								
Inbertsioak	120,63	51,2	145,82	163,46	176,15	184,14	167,39	67,34
Ohiko gastuak	21,3	8,7	25,77	25,42	22,66	23,26	24,28	9,1
Guztira	141,93	59,9	171,59	188,88	198,81	207,40	191,67	76,4
VIKESA eta EASP								
Inbertsioak	101,71	41,8	185,74	186,66	163,48	170,02	176,48	66,3
Ohiko gastuak	5,87	2,3	8,19	13,38	23,48	23,30	17,09	6,5
Guztira	107,58	44,1	193,93	200,04	186,96	193,32	193,56	72,8
ETXEBIZITZA MULTZOA								
Inbertsioak*	205,29	81,5	301,85	310,74	294,58	306,71	303,47	113,7
Ohiko gastuak	27,17	10,7	33,96	38,80	46,14	46,56	41,37	15,5
Guztira	232,46	92,2	335,81	349,54	340,72	353,27	344,84	129,2

* Bateratutako datuak (ez da Etxebizitza Sailaren eta sozietateen kopuruen batura).

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Taula 7.5 Etxebizitza Sailaren inbertsioak, jarduera-ildoen arabera

(milioi eurotan)

	Batez best. 2002-05		2006	2007	2008	2009	Batez best. 2006-09	
	m.€	%					m.€	%
Zuzeneko Inbertsioak	61,73	51,2	71,87	77,76	62,61	57,11	67,34	40,2
Lurzoria erostea	11,28	9,4	23,06	38,70	28,92	25,29	28,99	17,3
Urbanizazioa	9,39	7,8	11,45	7,84	6,90	15,93	10,53	6,3
Etxebizitzak eraikitzea	40,70	33,7	37,05	30,43	22,02	14,65	26,04	15,6
Beste hainbat	0,35	0,3	0,31	0,79	4,77	1,24	1,78	1,1
Diru-lag. eta kapital-transferentzia	58,91	48,8	73,95	85,70	113,54	127,03	100,06	59,8
Lurzoria erosi eta urbanizatzeko diru-lag.	0,20	0,2	0,25	0,00	0,00	0,00	0,06	0,0
Etxebizitzak sustatzeko VIKESA diru-lag.	13,09	10,9	19,21	24,50	22,96	26,26	23,23	13,9
Hitzartutako sustapenen diru-lag.	5,41	4,5	4,85	5,03	3,37	8,51	5,44	3,2
Alokairua sustatzeko diru-lag.	2,88	2,4	7,60	7,23	20,39	19,93	13,79	8,2
Alokabide diru-laguntzak	1,49	1,2	6,79	5,29	7,88	5,89	6,46	3,9
Familiantzako diru-lag. eta subsidioak	22,16	18,4	19,24	20,96	27,25	37,05	26,13	15,6
Eremu degradatuak	6,22	5,2	1,90	4,00	4,33	4,39	3,66	2,2
Irisgarritasuna	2,58	2,1	3,00	3,00	3,97	2,57	3,14	1,9
ERAIKAL Programa	0,92	0,8	0,45	0,54	1,15	1,24	0,85	0,5
BIZIGUNE Programa	3,63	3,0	10,00	14,38	21,59	21,19	16,79	10,0
Eroslehentasunak eta atzera-eskuratzeak	0,33	0,3	0,50	0,50	0,50	0,00	0,38	0,2
Iraunkortasuna	0,00	0,0	0,02	0,27	0,15	0,00	0,11	0,1
Beste hainbat	0,00	0,0	0,14	0,00	0,00	0,00	0,04	0,0
Inbertsioak guztira	120,63	100,0	145,82	163,46	176,15	184,14	167,40	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

8.

AMIA

AHULEZIAK / MEHATXUAK

ALOKAIRU ERREGIMENA SUSTATZEA:

- Alokairuarekiko "errezelua" izan ohi duen kultura.
- Kontrako egoera ekonomikoa eta Administrazioaren baliabide mugatuak.
- Konplexutasun handia alokairuaren kudeaketan.
- Formula oso arrotza finantzaketa-eskakizunei dagokienez.
- Gastuak ordaintzeko behar bestekoa ez den prezioen/errenten/diru-laguntzen egungo sistema.
- Salmentako etxebizitzaren sustapenarekin oso lotuta dagoen udal-finantzaketa.
- Soilik salmentako etxebizitzaren eskaerak ere izena eman dezaten onartzeak inplizituki egiten dio kalte alokairu-erregimenari.
- Epe luzerako erosketa finantzaketa erosteko errazten du alokairu-erregimenaren aurrean.
- Alokairua gutxi bultzatzen duen fiskalitatea.
- BIZIGUNE programaren kostu handia.
- Hutsuneak alokairura begirako bermeetan eta segurtasun juridikoan.

HIRI BIRGAITZEA ETA BERRITZEA:

- Etxebizitza eta eraikina birgaitzeko eta mantentzeko kultura urria.
- Egoera ekonomiko zaila.
- Etxebizitza Sailaren gidaritzaren gabezia birgaitze-politikan.
- Laguntza-politika zaharkitua: orokorregia eta helburuekin lotzen ez dena.
- Laguntzetarako izapide korapilatsuak eta erantzun-epe luzeak.
- Hainbat leihatila eta gainjartzeak laguntzen artean: Saila, Energiaren Euskal Erakundea, Udalak,...
- Birgaitzeko Hirigintza Elkarerik ez duten udalerrietan birgaitzearen kudeaketan aholkuak/laguntza emateko estaldurarik eza.
- Zerga-tresnen inpaktu urria: birgaitzea kaltetu dute etxebizitza berriko sustapenaren aurrean.

INFORMAZIOAREN KUDEAKETA HOBETZEA ETA ADMINISTRAZIO IZAPIDEAK ARINTZEA:

- Informazioa sakabanatua, eragile askoren artean.
- Informazio-truke urria.
- Informatika-sistemen arteko bateraezintasuna.
- Irizpide desberdinen erabilera.
- Erakundeen arteko elkarlan txikia.
- Sailen arteko koordinaziorik gabezia.
- Laguntzetarako izapide korapilatsuak eta erantzun-epe luzeak.
- Administrazio-izapide bikoiztuak, baliabide kontsumo handiarekin.
- Batere arina ez den esleipen-sistema korapilatsua.

SALMENTAKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA:

- Gaur egungo egoerak ez du etxebizitza tasatuaren garapena erraztu, prezioak merkatuko prezioen antzekoak baitira.

LURZORUA:

- Sailaren eta ORUBIDEn ondareaz aparteko beste lurzoru-ondare batzuei (Udalenei, Aldundienei, finantza-entitateenei, sustatzaileenei, ...) buruzko informazio urria, informatika-bateraezintasunean eta konfiantzarik gabezia oinarritua.
- Lurzoru exekutagarri gutxi. Udalerri batzuetan lurzoru librea oso baldintzatuta dago kokalekuagatik, eta beste batzuetan agortuta dago, etxebizitza-eskaria duten baina eraikuntza berria ezinezkoa duten udalerririk dira.
- Etxebizitza sustatzeko eta hiri-berritzeko jardunen bat-egitea.

AHULEZIAK / MEHATXUAK

FISKALITATEA:

- Finantza-testuinguru publiko zaila eta aurrekontu publikoak gehitzeko ezintasuna. Sarrera publikoak murriztuko dituen aldaketa fiskaleko neurri oro aurrera ateratzeko zailtasun handiak izango dira.
- Aurrekontu-murrizketako testuinguru batean, alokairua bide fiskaletik sustatuko bada, erosketarako laguntzak hein batean edo bestean "desmuntatu" beharko dira: neurri zaila da, eztabaida sozial eta politiko handia eragin dezakeena.
- Gastu fiskalaren zatirik handiena etxebizitzaren jabetza finantzatzera zuzentzen da.
- Aldaketa fiskalaren onurak ez dira epe laburrekoak; epe luzekoak eta ertainekoak dira. Etxebizitza sarrera-iturri handia da erakunde publikoentzat (udalentsat, aldundientzat,...)
- Oztopo fiskala saldu gabe eta hutsik dauden etxebizitza berriak alokairuan jartzeko: etxebizitzak ez saltzearen ondorioz BEZaren kenkariak Ogasunari itzultzeko betebeharra.
- Eraikuntza, instalazio eta obren gaineko udal-zergan baimentzen den gehieneko % 5a aplikatu da, erosteko etxebizitza izan, edo alokairuko etxebizitza izan, edo etxebizitza soziala izan.

FINANTZAKETA:

- 40 urterako hipoteka-mailegu baten hileko kuota txikiagoa da merkatu libreko alokairuaren errenta baino; horrek erosketa sustatzen du.
- Babes publikoko etxebizitza eskuratu eta sarrera txikiak dituztenek finantzaketa lortzeko zailtasuna.
- Sustatzaile publikoek ere finantzaketa-arazoak dituzte, arriskuak metatzearen eta kontzentratzearen arazoei eraginda.
- Titulazio-sistemak aipua galtzea, *subprime* maileguak eraginda ez dago titulazioen merkaturik.
- Errentarien kobratzeko eskubidearen titulazioa ezinbestekoa da. Hipoteka-zedulek ere zailtasunak dituzte.
- Zailtasun asko dago sustapenaren/eraikuntzaren sektorerako abal publikoen sistema sortzeko.

INDARRAK / AUKERAK

ALOKAIRU ERREGIMENA SUSTATZEA:

- Etxebizitza-politikaren baliabideak batez ere alokairura bideratzearen aldeko gero eta gizarte-eskakizun handiagoa.
- Alokairuaren beharra eta kontzientzia gero eta handiagoa, kolektibo askorentzat irtenbide egoki gisa.
- Alokairuko etxebizitzaren gero eta eskari handiagoa.
- Krisialdi-egoera, sustatzaile pribatuak alokairurantz bideratzea errazten duena.
- Bermeen eta segurtasun juridikoaren arloko aurrerapenak.
- BIZIGUNE programari esker, hutsik dauden gero eta etxebizitza gehiago mobilizatu da.
- 19/2009 Legea, alokatzeko prozesua arintzen duena, eta alokairu librearen garapen handiagoa errazten duena.
- Bitartekaritza-politiken balorazio positiboa.
- Etxebizitza-osagarria egitea.
- Alokairuko parkea gehitzeko formula berriak probatzea (higiezin-inbertsiorako funtsak,...).

HIRI ERAIKIARI BALIOA EMATEA. HIRI BIRGAITZEA ETA BERRITZEA:

- Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen bidezkoatasunaren gero eta kontzientzia handiagoa.
- Ingurumen-kontzientzia gero eta handiagoa.
- Etxebizitzak kontserbatzeko eta mantentzeko legezko betebeharra.
- 2010-2013 aldirako hiri-birgaitzeko eta -berritzeko plan estrategikoa garatzea.
- Etxebizitzaren arloko itun soziala garatzea: konpromiso politikoa eta soziala biltzeko aukera.
- Birgaitzea sustatzeko politikak eta neurriak ekonomiaren berrakibazioarekin eta enpleguaren sustapenarekin lotzea.
- Birgaitzeko Hirigintza Elkarteen existentzia (problematika ezagutzea, esperientzia eta jarrera proaktiboa, sozietateen arteko kohesioa), kudeatzeko ahalmen handiarekin.
- Garapen Iraunkorreko Euskal Estrategiarekiko koherentzia -EkoEuskadi 2020-.
- Europa-mailako programak, funtsak eta esperientziak: FEDER funtsak, INTERREG eta CECODHAS esparruko ekimenak.
- Energiaren Euskal Erakundearen eta alkateen arteko ituna: Energiaren Euskal Erakundearen eta Europako Batzordearen arteko lankidetzeta-hitzarmena, Energia Iraunkorreko Ekintza Plana abian jartzeko.
- Eraikinen Ikuskapen Teknikoen erabilgarritasuna, jardunak lehenesteko tresna gisa.
- Ez dago eskura eskariari erantzuteko behar beste lurzoru; hortaz, behar-beharrezkoa da jada eraikita dauden zonak berritzea.

INFORMAZIOAREN KUDEAKETA HOBETZEA ETA ADMINISTRAZIO IZAPIDEAK ARINTZEA:

- Bi plataforma indartsu: ETXEBIDE eta Etxe Behategia.
- Aldian behin eguneratzea ETXEBIDEren datu-basea beste administrazio batzuekin: foru-ogasunekin, INSSrekin, INErekin, ondasun higiezinaren gaineko zergaren erregistroarekin.
- Saileko datu-basea, informazio kopuru handia duena.
- Harreman ona eta koordinazioa Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailarekin, Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen bitartez eta GIS sistema komunaren bitartez.
- Lurzoruaren Lurralde Plan Estrategikoa lantzea.
- Auzoen mapa lantzea, lurralde-estrategiarekin osatuta.
- Birgaitzeko Hirigintza Elkarteen jardun koordinatua.
- Etxebizitza Legea etorkizunean onartzea.
- Desjabetzeetarako informazio-eredu partekatua esperientzia.
- Aurrerapenak administrazio elektronikoan: NAN elektronikoa, KZgunea,...
- Udalek BIZIGUNE programarekiko azaldutako gero eta interes handiagoa: udaletatik bertatik informazioa eskaintzea,...
- Aurrerapenak Sailaren eta Sozietateen prozesu komunaren azterketan.
- UDALPLAN, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-datuen banku eta informazio

INDARRAK / AUKERAK

geografikoko tresna indartsu gisa.

SALMENTAKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA:

- Eskaria dagoen Udal batzuetan etxebizitza tasatuaren alorrean jarduteko aukera dago, etxebizitza librean ordezka dezake.

FISKALITATEA:

- Ekonomia iraunkorrari buruzko legeak eta Europatik ezarritako orientabideek osatzen dute Foru Aldundiek aplikatuko duten fiskalitate berriaren testuingurua. Ekonomia Legeak ohiko etxebizitza erostearen ondoriozko kenkariak aldatu egingo ditu, etxebizitzaren alokairuaren eta erosketaren parekatze fiskala bilatuko du, eta birgaitzea sustatuko du.
- Alokairurako BEZ oso murriztua (% 4) onartzea.
- Ondasun higiezinaren gaineko zergaren eta Sozietateen gaineko zergaren arloan planteamendu fiskal aldekoagoak.
- Krisialdiko testuinguru honetan suspertu egin da hutsik dagoen etxebizitzaren ondoriozko alokairu-merkatua; etxebizitzari errentagarritasuna ateratzea komeni da. Hiri Errentamenduen Legeak eta "utzarazpen express"ak agertokia aldatu dute, eta merkatuak martxa hobea izateko lagungarriak izan dira.
- Birgaitzeko jardunen gaineko BEZ murriztuak gehiago azalera dezake ezkutuko ekonomia.
- Alokairuaren aldeko fiskalitateak alokairu-kontratuak azalertzeko aukera emango du.

FINANTZAKETA:

- Etxebizitza soziala eskuratzen dutenen ondoriozko zor txikia. Dagoen zorra antzinako sustapenetakoa da.
- Krisialdi ekonomikoari eta finantzarioari esker, etxebizitza baten jabetza lortzeko moduan ez ziren familia-unitateei 40 urtera emandako hipoteka-maileguak akotatu ahal izango dira, ondorio positibo gisa. Ildo horretako doikuntzak beharrezkoak dira. Zentzuzko zorpetzearen mugak (sarreraren % 30) berraztertzeke ortodoxiara itzuliko direla ematen du.



II. zatia

ETXEBIZITZA PLANAREN TRESNERIA

A.

Sarrera

Sarrera

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea etxebizitza-politikaren plangintza estrategikoaren tresna nagusia da. Eusko Jaurlaritzaren Plan hau aurkezten den bosgarrena da, eta 2010-2013 aldirako lehentasunak finkatzea du helburu.

Indarrez hedatzen ari den ikuspegi estrategiko baten aipamena egiten da Planaren izenean bertan, eta hortxe bertan dago lehen berritasuna: **hiri-berrikuntza**. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak apustu erabakigarria eta irmoa egin du etorkizuneko aukera horren alde. Gauzak horrela, plan zuzentzaile honekin batera, hiri-birgaitzeko eta -berritzeko plan estrategikoa ere sustatu da. Plan estrategiko horretan zehaztuko dira honako dokumentu honetan aintzat hartzen diren eraikinak birgaitzearen eta hiri-berrikuntzaren arloko ildoak.

Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak badu aurreko planekiko oso desberdin egiten duen beste funtsezko elementu bat. Kasu honetan Plan Zuzentzailea **Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren** babespean sortu da. Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala 2010eko ekainaren 16an sinatu zuten Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak eta sektore honekin lotzen diren 70 kolektibok baino gehiagok. Hortaz, Plan Zuzentzaile honek Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialean erabakitako konpromezuak eta adostutako jardun-ildo estrategikoak biltzen ditu.

Plan Zuzentzaileak Itun Sozialaren baitan egindako ekarpenak eta gogoetak jasotzeaz gain, Saileko hainbat pertsonen osatutako **lan-talde teknikoetatik** jasotako ekarpenak ere baliatu ditu –lurralde-ordezkaritzetako kideek, etxebizitzaren sektoreko sozietate publikoetako kideek eta Ekonomia eta Ogasun Saileko ordezkariek ere hartu dute parte lan-talde tekniko horietan–.

Era berean, nabarmentzekoa da Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea lantzeko parte-hartze prozesua zabaldu dela, Planaren orientabideak finkatzeko garaian gizarteak ere parte-hartze aktiboa izan dezan –ETXEBIDEn web-orriko **heritarrek parte hartzeko plataformaren** bitartez–. Horrek Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialaren itun-prozesuan lortutakoari gaineratuko zaion feedback-a sortzeko aukera eman du. Horrenbestez, Plan Zuzentzailearen eduki nagusiak hiritarren parte-hartzean oinarritu dira. Izatez, prozesu horren ondorioz, Plan Zuzentzaileari hiritarren 30 proposamen gaineratu zaizkio, eta proposamen horiek hedatu egin dira eta zehatz-mehatz zehaztuko dira Planaren azken testuan.

Plana kokatzen den **agertoki** sozioekonomikoak ere ez du inolako antzik aurreko 2006-2009 aldirako plana landu zenean zegoen egoerarekin. Oraingoan, krisialdi ekonomiko eta finantzario latz batek baldintzatzen du guztia, langabezia-tasa handiak dira, kreditu-aukerak uzurtu egin dira, baliabide publikoak murriztu egin dira, kaudimenik gabeko familiak gehitu egin dira,...

Horrez gain, etxebizitzaren eta lurzorua merkatuan disfunczioak daude.

Sarrera

Aurreko egoeraren bereizgarria izan zen eskari handia, hein handi batean oso aldeko finantzaketa-modalitateek sustatutakoa (maileguen bizi-epeak luzatzea, interes-tasa txikiak,...), desagertu egin da gaur egungo maileguen baldintzekin, eta horrek soberako eskaintza sorrarazi du.

Horrek guztiak prezioetan izan du eragina, baita etxebizitzaren eraikuntza eta sustapenak geldotzean ere. Lurzoruari dagokionez, ondasun horren gabezia etengabea da, eta lurzorua sortzeko prozedurek luzeak eta korapilatsuak izaten jarraitzen dute.

Bestalde, aurreko planetan hautematen ziren zenbait alderdi larriagotu egin dira, agerikoagoak egin dira eta are gehiago korapilatu dituzte beharrezko esku-hartzeak: munta handiagoko demografiaren eta ingurumenaren arloko erronkak, premien aniztasun handiagoa, eta gero eta exigentzia eta aniztasun handiagoko eskaria.

Ekintza publikoarekin zuzenean lotuta, esku-hartzearen testuingurua zenbait ahulezia nabarmenek markatuta dago –diagnostikoan islatu den bezalaxe–: aurrez finkatutako helburuetara heltzen ez den alokairuko etxebizitza babestuen produkzioa, esku-hartze publikoen lurralde-banaketa desberdina, eta, salbuespenak salbuespen, segmentu babestuaren bidez premiak estaltzeko jardunean eragile pribatuen inplikazio txikia, batez ere alokairuaren erregimeneko etxebizitzaren arloan. Alderdi sendoen artean, berriz, hutsik dauden etxebizitzaren tasa gero eta txikiagoa nabarmen daiteke.

Gauzak horrela, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak formula berritzaileak bilatu beharko ditu Euskal Autonomia Erkidegoko biztanleen **etxebizitza-beharrak behar bezala estaltzen** direla bermatzeko. Horretarako, behar-beharrezkoa da **erakundeen erantzukidetasuna eta eragile publikoen eta pribatuen arteko lankidetz**a.

Jardun-esparru horretan sortzen dira Plan Zuzentzailearen erronka nagusiak. Lehena, **alokairuko** parkea gehitzean datza, gaur egun gure inguruneke herrialdeetan baino askoz ere txikiagoa baita. Izan ere, alokairuko parkea gehitzea etxebizitza-beharrak ebazteko eta biztanleen mugikortasuna sustatzeko formula egokia da, eta, horrenbeste, gure ekonomiaren lehiakortasuna indartzeko mekanismo egokia da.

Hala ere, gaur egungo egoerak ez du posible egiten alokairura soilik bideratuko den etxebizitza babestua sustatzea. **Alokairuko erregimenak eta salmentako erregimenak osagarriak izan beharko dute**, eta oreka egokia mantendu beharko da bi edukitza-erregimen horien artean.

Aldi berean, Planak **lurralde-oreka bilatzen du**, eta etxebizitza-behar handiena duten zona geografikoetan areagotzen ditu ahaleginak.

Sarrera

Bigarren erronka **eraikinak birgaitzeko eta hiri-berrikuntzako** beste politika bat gidatzea da, etorkizunerako irtenbide eraginkor eta iraunkor gisa. Hiri trinkoaren aldeko apustu argia egiten da, azken urteetako hazkunde hedakorren aurrean.

Hirugarren erronka **lurzorua** kudeatzeko politika aktiboa sustatzea izango da, etxebizitza berriaren eraikuntzaren sektorea arintzeko eta lurralde banaketa orekatsua lortzeko.

Hauek dira aurreko paragrafoan zehaztutako arlo horretako helburuen zerbitzura jarri behar diren bi tresnak: 1) Etxebizitza-politikaren beste **governantza** bat, eragileak benetan mugiaraziko dituen, eragile guztien inplikazioa eta parte-hartzea inoiz baino premiazkoa baita, baldin eta etxebizitza-eskaintza anitza eta lurraldean orekatsua lortu nahi bada; eta 2) etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden **baliabideen optimizazioa**, kalitatearen, berrikuntzaren eta etengabeko hobekuntzaren ikuspuntutik –arreta berezia jarriko zaie esku-hartzeko protokoloei, hiritarrei begira zein beste eragile batzuei begira–.

Era berean, gaur egun lantzen ari den etorkizuneko **Etxebizitza Legea** ere aipatu behar da. Lege horrek ezarriko ditu etxebizitza eskuratzeko eskubidearen nondik norakoak zein diren, eskubide horren bermatzailea nor den, eskubide horietaz baliatzeko pertsonak edo bizikidetzak unitateek zer eskubide bete behar dituzten, eta horretarako beharrezko mekanismoak zein diren. Gainera, legeko euskarria emango die Plan Zuzentzailean proposatzen diren tresna-neurrietako batzuei, horiek gauzatu ahal izateko.

Azkenik, aditzera eman behar da Plan Zuzentzaile honen funtsezko ardatzak guztiz bat datozela IX. Legegintzaldiaren helburu programatikoekin. Izan ere, dokumentu programatiko horretan aditzera ematen diren alderdiak dira hiri-birgaitzea eta -berritzea, alokairua sustatzea, zerbitzugintza hobetzea, hiritarren parte-hartzea sendotzea eta Udalei etxebizitza-politikan beste zeregin bat ematea.

Horrenbestez, adierazi behar da guztiz bat datozela ardatz estrategikoak eta lehendakariak inbestidura-mintzaldian (2009/05/05) proposatu zituen ekintzak. Izan ere, mintzaldi horretan, lehendakariak etxebizitza babestua, alokairua eta birgaitzea finkatzen zituen jardun-ildo nagusi gisa, eta 40.000 etxebizitza babestu eraikitze konpromiso hartu zuen –horietatik 16.000 alokairura zuzenduko ziren–. Konpromiso hori etxebizitzaren aldeko itun sozialean (3. ildoan) islatzen da, eta horren gauzatze partziala (lau urteko aldi baterako) Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen barnean hartzen da (1. ardatza.- Etxebizitza eskuratzeko erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz).

Azalpen-ildo horretatik, honako alderdi hauek ezar daitezke:

Sarrera

- Hiri-berrikuntza sustatzea: programak adierazten du Jaurlaritzak bultzatu nahi dituen balioak direla “gure hiriak eta herriak berritzea, eta, hala, erantzun egokia ematea bizi-kalitatea hobetuko duen ingurune iraunkor eta irisgarri batean etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide konstituzionala gogobetzeari”. Jardun horren garrantzia agerikoa da, eraikinak birgaitzeko eta hiri-berrikuntzako plan estrategiko baten bitartez bideratu nahi baita arlo horretako politika⁷.

Ez dugu ahaztu behar jardun horrek garrantzi handia duela higiezinaren krisialdiaren ondorioz eraikuntzaren sektoreak jasaten duen krisialdia gainditzeko. Lehendakariak horixe aipatu zuen inbestidura-mintzaldian eraikuntzaren sektorearen gainbehera hori arintzeko azpiegituren arloko inbertsioak sustatzearen alde hitz egin zuenean, etxebizitzaren arlokoak barne. Era berean, jardun hori enplegua sustatzeko bitartekoa ere izango zela aipatu zuen. Jardun hori, beraz, funtsezko ildoetako bat izango da “krisialdiaren ondorioak arintzeko ez ezik, ziklo ekonomikoa aldatzen denean gure erkidegoa egoera egokian kokatzeko ere,...”.

Era berean, krisialditik ateratzeko talka-neurrien artean bi funtsezko sektoreri laguntzea hartu zuen aintzat lehendakariak: automozioari eta eraikuntzari. Azken sektore horri begira, eraikinak birgaitzea proposatu zuen, baita horien energia-eragimena gehitzeko neurriak eta babes ofizialeko etxebizitza eskuratzeko abal publikoa zabaltzeko neurriak ere. Helburu horiek Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen edukian islatzen eta gauzatzen dira.

- Alokairua sustatzea: egindako diagnostikoaren ondoriozko ardatz estrategiko hori erreferentzia da hauteskunde-programan, honako hau adierazten duenean: “alokairuko etxebizitza-parke handia sortzeko legegintzaldia izan beharko du. Aldi berean, alokairuko etxebizitza pribatuen kopurua gehitzeko eta hutsik dauden etxebizitzak betearazteko politikak egin beharko dira”. Alokairu-erregimeneko eraikuntza berriko babes publikoko etxebizitzari eman nahi zaion bultzada gaineratu beharko zaio aurreko guztiari. Alokairua ordaintzeko laguntzak sustatzea ere proposatzen da, eta hori aplikatzekoa da alokairu sozialerako zein pribaturako.
- Zerbitzugintza hobetzea: hautespen-programan zuzenean aipatzen ez den arren, aurreko plangintza-aldian jada hautemandako beharrari erantzun nahi zaio (7. ardatza.- Kalitatezko arreta eskaintzea ETXEBIDEren erabiltzaileei). Une horretan ETXEBIDE Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuaren antolamendu eta kudeaketako eredua berraztertze prozesua zabaltzearen aldeko iritzia hedatuta zegoen, eta prozesu hori Sailak garatutako etxebizitza-politikak garatzen dituzten organoetara ere zabaltzen zen. Berraztertze horren helburua da eskura dauden bitartekoak eta baliabideak arrazionalizatzea.

⁷ 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren 5. ardatz estrategikoa (hiri-birgaitzea eta -berritzea) gauzatzen duen Birgaitzeko Laguntzen Ezohiko Plana da aurrekaria.

Sarrera

Ildo horretan Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen 4. ardatzak, etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzen zuzentzen denak, jorratzen dituen ildoen artean dago etxebizitzaren sektorearen sozietate-bilbea berregituratzea eta berrantolatzea, eta alokairuko etxebizitza-parke publikoa Sailaren kontrolpean jartzea (4.1. ildo). Era berean, ildo hori IX. Legegintzaldiko Eusko Jaurlaritzaren plan eta jardun adierazgarrien egutegiko jardun adierazgarrietako bat da (26. zk.). Edonola ere, kudeaketan eraginkortasuna bilatzearen barruan kokatzen da prozesua, etorkizuneko Berrikuntza Publikoko Planaren edukiarekin lotu daitekeena.

- Hiritarren parte-hartzea indartzea: hautespen-programak “lurzoruari eta etxebizitzari buruzko itun politikoa eta soziala formalizatzea” proposatu zuen. Horretarako, administrazio publikoei, gizarte-eragileei eta finantza-entitateei deitu zitzaion “hiritarrei etxebizitza duin bat eskuratzeko eskubidea bermatzeko”, “etxebizitzaren ahalegina askoren erantzukizuna eta zeregina” dela aintzat hartuz. Deialdi horren emaitza gisa sinatu zen Euskadiko Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala (25. jardun adierazgarria), Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak gidatutako hiritarrek parte hartzeko prozesuaren adibide gisa.

Hiritarrek parte hartzeko kultura hori sustatzeko bidean, Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak atal berezia eskaintzen dio hiritarren parte hartzeari. Bertan, zerrendatzen dira Plana diseinatzeko garaian islatu diren eta Planaren ekintza bihurtu diren parte-hartze horren emaitzazko proposamenak.

Prozesu hori bere neurrian baloratu beharko da. Are gehiago, 5. ardatzean (Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea) aditzera ematen denez, Plan Zuzentzailearen printzipio nagusietako bat hiritarren parte-hartzearen bideak berriro finkatzea da. Horretarako, Etxe Behategia eta Euskadiko Etxebizitzaren eta Hirigintzaren Foroa indartu nahi dira, beste neurri batzuen artean.

- Udalei beste zeregin bat ematea: hautespen-programan, abiapuntu gisa, administrazio publikoen artean lankidetzaren defizita handia dela egiaztatu da. Lankidetzaren defizit horrek etxebizitza-politika publikoen eragimenik gabeziako egoerak eta gainjartzeak ekarri ditu. Hori dela eta, Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak esku hartzen duten eragile berri guztien arteko beste koordinazio-eredu bat proposatzen du. Hortaz, toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea proposatzen da (5.2. ildo).

B.

**Xedea,
ikuspegia eta balioak**

Xedea, ikuspegia eta balioak

B.1. Xedea

Hauxe da 2010-2013 aldiko Etxebitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen xedea:

Etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsonen etxebizitza-beharrak ebaztea, eta, horretarako, alokairuko etxebizitza-parkea gehitzea eta hazkunde iraunkorragoa sustatzea –gaur egun dagoen bizitegi-parkea birgaitzea eta berritzea bultzatuz–, eta guztia erakundeen erantzukidetasunarekin eta sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzarekin.

B.2. Ikuspegia

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren ikuspegia da erreferente bihurtzea hiritarregana bideratutako antolakunde berritzaile gisa, hau da, etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak eraginkortasunez aplikatzen dituen antolakunde gisa eta kultura ebaluatzailearen baretik eta gai publikoen gobernantza berri batetik –zeinatan pertsonak ere jardueren parte-hartzaile ere badiren– erabakiak hartzen dituen eta diharduen antolakunde gisa.

B.3. Balioak

- Hiritarrentzako zerbitzuen orientazioa.
- Berrikuntza.
- Etxebizitza-politikaren arloko gidaritza.
- Erakundeen erantzukidetasuna.
- Ebaluazioa.
- Lurralde-desoreken zuzenketa.
- Berdintasuna jardunean.
- Ekintzen integrazioa.
- Hiritarren parte-hartzea eta erantzukidetasuna.
- Eragile pribatuekiko lankidetzak.

C.

**Ardatz
estrategikoak**

Ardatz estrategikoak

C.1. Ardatz estrategikoak

1. ardatza:	Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz.
2. ardatza:	Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea.
3. ardatza:	Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea.
4. ardatza:	Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea.
5. ardatza:	Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea.

Ardatz estrategikoak

2010-2013ko Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen ardatz estrategikoak eta jardun-ildoak

ARDATZA	JARDUN ILDOAK
1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURATZEA ERRAZTEA, BALIABIDEAK ALOKAIRURA, BATEZ ERE, BIDERATUZ	1.1. Babes publikoko etxebizitza berriaren sustapena bultzatzea, batez ere alokairukoa.
	1.2. Partikularren etxebizitzaren alokairuko eskaintza sustatzea.
	1.3. Administrazio eskudunei alokairuaren tratamendua hobetzeko erreforma fiskalak proposatzea.
2. ARDATZA. HIRI ARLOAN BIRGAITZEKO ETA BERRITZEKO BESTE POLITIKA BAT BIRFORMULATZEA ETA GIDATZEA	2.1. 1980ko aurreko auzoen inbentarioa abiapuntu izanik, lehentasuna duten esku hartzeko jardunak definitzea.
	2.2. Programa estrategikoekin lotzen diren laguntzen sistema diseinatzea eta abian jartzea eta informazio eta komunikazioko berriazko estrategia garatzea. Eraikinen ikuskapen teknikoa garatzea.
	2.3. Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruan esku hartzeko sarea egituratzea eta Euskal Autonomia Erkidego osoan hedatzea.
	2.4. Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko diru-laguntzak ematearen logika hutsa gainditzea eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren ahaleginak 1980. urteaz geroztik eraikitako bizitegi-parkea balioz hornitzera eta zerbitzuak egitera bideratzea.
	2.5. Hiri-birgaitzea eta -berritzea erraztuko duten neurri fiskalak aztertzea eta sustatzea.
3. ARDATZA. LURZORUA KUDEATZEKO POLITIKA AKTIBOA SUSTATZEA	3.1. Eragile guztien artean lurzoruaren arloko informazioa eta gardentasuna hobetzea.
	3.2. Babes publikoko etxebizitza eraikitzeko izapideak arintzea eta lurzoruak errazago lortzeko mekanismoak garatzea.
4. ARDATZA. ETXEBIZITZA POLITIKAREN ZERBITZURA DAUDEN BALIABIDEAK ETA TRESNAK OPTIMIZATZEA	4.1. Etxebizitzaren sektorearen sozietate-bilbea berregituratzea eta berrantolatzea, eta alokairuko parke publikoa Sailaren kontrolpean jartzea.
	4.2. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua sustatzea, babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena kudeatzearen erreferente izateko.
	4.3. Etxebizitza-politikaren kudeaketan eraginkortasuna maximizatzea.
5. ARDATZA. ETXEBIZITZA POLITIKAREN GOBERNANTZA BERRIRANTZ AURRERA EGITEA	5.1. Eragile esku-hartzaileen artean partekatzen den informazioa hobetzea eta Administrazio elektronikoranzko prozesuak bizkortzea.
	5.2. Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea, eta etxebizitza-politikan duen zeregina sustatzea.
	5.3. Hiritarrei arreta eskaintzeko tresnak modernizatzea eta hiritarrek esku hartzeko ereduak sustatzea.
	5.4. Etxebizitzako eta lurzoruko politika publikoen ebaluazioan sakontzea.

1.

1. ardatza:
Etxebizitza
eskuratzea erraztea,
baliabideak
alokairura, batez
ere, bideratuz

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

1.1. Helburu orokorrak

Hiritar guztiei eta, batez ere, ekonomia- edo familia-egoeratik zailtasun handiak dituzten pertsoneri etxebizitza eskuratzea erraztea izan da betidanik Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailaren lehentasunetako bat. Gaur egungo egoera sozioekonomikoak are gehiago zaildu du etxebizitza duina eskuratzea eta, horrenbestez, are beharrezkoagoak dira egin beharreko ahaleginak.

Etxebizitza Sailak oso argi du alokairuko etxebizitza-parkea sortu behar dela gero eta handiagoa den gizartearen eskariari erantzuteko. Izatez, ETXEBIDEn datu-basearen azterketak argi eta garbi islatzen du aukera horretarantz bideratzen den eskaria gora egiten ari dela: 2005-2010 aldian, alokairuaren aukerak % 40 inguruko gehikuntza izan du, aldi horretan izen-emateen bolumena % 2 baino gehitu ez denean. Joera hori nabarmena da jabetza oso errotuta dagoen testuinguru batean; izatez, jabetza-erregimena da azken hamarkadetan Euskal Autonomia Erkidegoko (eta Estatuko) etxebizitzaren panoramaren bereizgarria.

Haatik, alokairuaren agerpenak oso murrizta izaten jarraitzen du, euskal familien % 7k baino ez dute haien ohiko etxebizitza errentamenduan. Datu hori Autonomia Erkidegoen artean hautemandako baxuenetako bat da, Estatuaren osotasunaren batez bestekoa % 13 baita. Europar Batasuneko herrialdeen osotasuneko jabetza-erregimenaren arabera parkearen egiturarekin alderatzen bada, oso alde handia ikus daiteke: etxebizitzen % 25 alokairuan, baina Alemanian % 57 edo Danimarkan % 46.

Hala ere, errealtatea ez da beti horrelakoa izan. Izan ere, alokairuak pisu handia izan du etxebizitza-parkearen osotasunean; esate baterako, 1950. urtean Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza nagusien % 76 ziren alokairukoak. Ekonomiaren eta lanaren bilakaerak, finantzaketa eskuratzeko baldintzen hobekuntzak, alokairuaren gainetik erosketa bultzatu duten politika fiskalek, alokairuko eskaintza gero eta txikiagoak, eta errenta handiek gehitu egin dute pertsona jabeen tasa. Familiei ekonomikoki erakargarriagoa egiten zaie jabetza-erregimena; izatez, askotan emaitzazko hipoteka-kredituaren kuotak alokairuko errentak baino txikiagoak dira.

Azken aldian sortu diren zailtasun ekonomikoek eta finantzarioek, ordea, zorpetze-egoera larriak azalerratu dituzte, eta agerian utzi dute gainbaloratu egin dela familia-unitate askok etxebizitza jabetzan edukitzeko zuten aukera. Finantzaketako murriztapenek "ateak itxi dizkiote" etxebizitza jabetzan eskuratzeko plan askori, eta alokairua bihurtu da etxebizitza behar duten pertsona askoren aukera bideragarri bakarra.

Azken finean, alokairua bultzatzea ezinbestekoa da etxebizitzaren merkatua arrazionalizatzearen ikuspegitik, alokairuaren bitartez soilik ebatz daitezkeen beharrei

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

erantzutearen ikuspegitik, edo lehiakortasun ekonomikoan lan-mugikortasuna sustatuta aurrera egiteko premiaren ikuspegitik.

Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak datozen lau urteetarako etxebizitza-politikan jarduteko ardatz nagusien artean hartu du etxebizitza eskuratzea erraztea eta, horretarako, baliabideak alokairura, batez ere, bideratzea.

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak hiru lan-ildotik bideratuko du alokairua sustatzeko ahalegina. Batetik, alokairu-erregimenean dagoen eraikuntza berriko babes publikoko etxebizitza bultzatuko da. Horrela, datozen lau urteetan Euskal Autonomia Erkidegoan eraikiko diren babes publikoko etxebizitzaren % 40 alokairuko erregimenari atxikiko zaizkio.

Salmenta-erregimenean eskainiko den etxebizitzaren sustapenak, beraz, eraikuntza berriko etxebizitza babestuen % 60 hartuko du. Ildo horretan, babespeko sustapenean alokairuak erabateko protagonismoa izatea izan beharko du helburua; alabaina, finantzaketari dagokionez, alokairu-erregimenaren eskakizun handiak direla kausa, batera garatu beharko dira epe laburrean eta ertainean salmenta-erregimena eta alokairu-erregimena. Izatez, ez dugu ahaztu behar etxebizitza babestuen salmentak bermatu egiten duela, askotan, alokairuaren sustapenen bideragarritasun ekonomikoa, hau da, sektoreko finantzak orekatzeko aukera ematen duela.

Jardun-ildo horren ekintzarik adierazgarriena eta berritzaileena Berme eta Konpentsazio Funtza sortzea da. Etxebizitza babestuaren esleipendunen sarreraren araberako prezioak aplikatzeko aukera emango duen prezioen beste eredu mota bat izango da. Prezioen beste eredu hori bi helbururekin jarri da abian: etxebizitza babestua eskuratzen duten pertsonen ahalegin ekonomikoak haien sarrerekiko proportziozkoak izatea, eta, bestetik, sustapenak buruaskiak eta orekatsuek izatea.

Lehen jardun-ildo horren barruan sartzen dira oin berriko babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzako proiektuetan aplikatu beharreko iraunkortasuna sustatzeko ekintzak, baita berrikuntzari eta I+G+b-ri buruzko politikekin lotzen diren jardunak garatzeko ekintzak ere.

Bigarren lan-ildoak alokairu-erregimeneko etxebizitza librearen parkea gehitzean oinarrituko da. Horretarako, batetik, partikularrenak diren eta hutsik dauden etxebizitzak betearazi nahi dira BIZIGUNE programaren bitartez, eta, bestetik, alokairuko bitartekaritza-programa bat jarri nahi da abian, merkatu librea arintzeko eta jabeei eta maizterrei berme handiagoak eskaintzeko.

BIZIGUNE programa oso arrakastatsua izan da; programa horren bitartez 4.500 etxebizitza baino gehiago mugitu dira. Edonola ere, programa horren hazteko

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

ahalmena mugatua da, eta Plan Zuzentzaile honek beste jardun-programa bat abian jartzea planteatzen du. Programa hori beste eragile publiko eta pribatu batzuen elkarlanean oinarrituko da, eta merkatu librean alokairuaren arloko eskaintzaren eta eskariaren arteko bitartekaritza egingo du.

Azkenik, jabetzaren gainetik alokairua erraztuko duten neurri fiskalak sartzea proposatzera bideratuko da azken lan-ildoak. Edukitza-erregimen hori bultzatu nahi da.

1. ardatz honen helburu kuantitatiboak 1.1. taulan jaso dira.

Taula 1.1 1. ardatzaren helburu kuantitatiboak.

	2010	2011	2012	2013	GUZTIRA
Etxebizitza berriaren sustapena	3.450	4.850	5.850	5.850	20.000
Alokairua	750	2.050	2.700	2.600	8.100
Salmenta	2.700	2.800	3.150	3.250	11.900
Mugitu den etxebizitza erabilia	4.750	83	84	83	5.000
Bitartekaritzako programa berria	--	300	600	1.100	2.000

1.2. Jardun-ildoak

1. ARDATZA. ETXEBIZITZA ESKURATZEA ERRAZTEA, BALIABIDEAK ALOKAIRURA, BATEZ ERE, BIDERATUZ	
1.1. ildoak	Babes publikoko etxebizitza berriaren sustapena bultzatzea, batez ere alokairukoa.
1.2. ildoak	Partikularren etxebizitzaren alokairuko eskaintza sustatzea.
1.3. ildoak	Alokairuaren tratamendua hobetzera bideratutako erreforma fiskalak bultzatzea.

1.2.1. 1.1. jardun-ildoak. Babes publikoko etxebizitza berriaren sustapena bultzatzea, batez ere alokairukoa. Babes publikoko 20.000 etxebizitza berri sustatuko dira, % 40 alokairu-erregimenean.

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen helburuetako bat da alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren etengabeko parkearen dimentsioa gehitzea. Etxebizitza Sailaren arlo horretako jardunak bi jardun-oinarritan finkatu dira: etxebizitzak zuzenean sustatzea eta, hortaz, bere sustapenen kostuen finantzaketari aurre egitea (lurzoruaren eta eraikuntzaren ondoriozko kostuak), edo

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

beste eragile sustatzaileen bitartez egitea, eta kasu horretan sustapenerako laguntzen ondoriozko kostuei aurre egitea.

Azken urteetan, errentamendu babestuko etxebizitzak sustatzeari emandako maileguen interes-subsidioetan eta diru-laguntzetan dautza adierazitako laguntza horiek.

Egindako ahalegina handia izan bada ere, alokairuan sortu diren etxebizitzaren emaitzak ez dira hasieran uste bezain onak izan. Alokairuaren kuota azken 15 urteetan sortu diren babes publikoko etxebizitzaren % 17koa da.

Alokairuan sustatutako etxebizitza gehienak Sailak, VISESAk eta hainbat toki-erakundek sustatu dituzte. Ekimen pribatuak, berriz, ez du ia ekarpenik egin alokairu-erregimeneko parkea sortzeko garaian.

2010-2013ko Plan Zuzentzaileak aurreko Planari hautemandako ahulezietako bat gainditu nahi du, eta ekimen pribatua ere tartean sartu nahi du. Ekimen pribatuarekin partekatu nahi ditu etxebizitza-politikaren helburuak. Horretarako, askotariko eragingailuak jarri beharko dira abian: prezioak kostuetara moldatzea, administrazio-izapideak arinduko dituzten aldaketak aplikatzea arauetan, lurzorua merkatura dadin erraztea, laguntza ekonomikoa sustatzaileak ematea, ... Nolanahi ere, neurri multzo hori guztia akordio zehatzetan eta elkarlanerako beste tresna edo gailu batzuetan gauzatu beharko da.

Era berean, 2010-2013ko Plan Zuzentzaileak zuzkidura-bizitokiak susta daitezkeen bultzatu eta hedatuko du –irudi hori 2006ko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren Legearen ondorioz sortu zen⁸. Gaur egunera arte, ez da ia zuzkidura-bizitokirik izan; zehazki, aurreko aldiaren 589 unitate izan ziren, hau da, ezarritako helburuaren % 37. Haatik, formula horretan parte hartu duten eragileen balorazio positiboa kontuan izanik, Plan honek formula hori beste udalerri batzuetara hedatzea du helburu.

Plan Zuzentzaileak datozen lau urteetarako guztira 3.500 zuzkidura-bizitoki eraikitzeke helburua finkatu du, hau da, alokairuko sustapen guztiaren % 43 modalitate horri egokituko zaio. Zifra horiek agerian uzten dute 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak zuzkidura-bizitokiaren alde egiten duen apustu irmoa.

Salmentako sustapenari dagokionez, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak 11.900 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten du. Etxebizitza horietatik 9.000 (% 76) itunpeko babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkie, 400 (% 3) autonomia erkidegoko etxebizitza tasatuak dira, eta 1.500 (% 13) udalerriko etxebizitza tasatuak.

⁸ Babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa merezi ez duen arren, etxebizitza-beharrak aldi baterako ebazten laguntzen du.

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

Salmentarako esleitutako helburuen barruan, eta irizpide finalista erabiliz (ez da konputatzen alokairu hutseko helburuen artean), lehen aldiz hartu da aintzat erosteko aukera emango duen alokairuko etxebizitza babestuen sustapena bultzatzeko ildo bat jorratzea. Planifikatutako aldirako babes-erregimen berri horren mende 1.000 etxebizitzako helburu kuantitatiboa finkatu da (salmentako guztizko etxebizitzen % 8).

Puntu horretan, nabarmendu behar da 2010-2013ko Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak bereziki azpimarratzen duela etxebizitza eskuratzeko aukera erraztu behar zaiela baliabide ekonomikorik urrienak dituztenei. Horretarako, Berme eta Konpentsazio Funtsa sortuko da, etxebizitzen prezioak etxebizitzen eskuratzaileren errentaren mailaren arabera ezar daitezela.

Prezioen eredu berri horrek koefiziente zuzentzaileak esleituko dizkio familiako errenta ekonomikoko tarteetako bakoitzari. Koefiziente horiek moduluaren prezioaren gainean aplikatzeak salmentako prezioak zehaztuko ditu. Berme eta Konpentsazio Funtsak honela funtzionatuko du: sustapenaren salmentaren ondoriozko sarreraren konputuak bermatutako finkoa gainditzen badu, sustatzaileak funtsa horretan sartu beharko du soberakina. Aitzitik, sarrerak bermatutako finkoa baino txikiagoak badira, Funtsak osatu egingo ditu sustatzailearen sarrerak, betiere bermatutako sarrerara arte.

Aldi berean, Planak etxebizitza babestuko sustatzaileei eta etxebizitza babestuen esleipendunei finantzaketa bermatuko dien finantzaketa-esparru egonkorra eta behar bestekoa zuzkituko du.

Oin berriko eraikinetan eta etxebizitzetan, energia-eraginkortasuna eta bizigarritasuna hobetzeko eraikuntza-soluzio berriak garatzea eta berritzea funtsezko lan-ildoak da Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailarentzat.

Etxebizitza-parkearen kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko eragina izango duten soluzio berritzaileak sustatzera begira, Sailak proiektugileen eta eraikitzaileen inplikazioa bilatuko du, eta Eraikuntzaren Kalitatea Kontrolatzeko Laborategiaren zeregina sendotuko du. Izatez, horrek eragina izango du, batetik, sozietatearen, oro har, eta etxebizitzetako erabiltzaileen, zehazki, konfortean eta ekonomian, eta, bestetik, ingurumenaren eta baliabide naturalen babesean –“eraikuntza iraunkorra” lortzeko mailak igotzeko moduan–.

Era berean, zabaldu egingo dira Laborategiaren esku jarritako baliabideak eta funtzioak. Laborategiak, metodo pasiboetan ez ezik, metodo aktiboetan ere oinarritzen diren energia-eraginkortasuneko soluzioak azter eta gara ditzan lortu nahi da (geotermia, ...).

Bestalde, Sailak gidatuko du ERAIKUNE eraikuntzaren klusterraren garapena. 2010eko maiatzaren 20an eraturako kluster horretan, eraikuntzaren sektorearekin lotzen diren

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

enpresak, erakundeak eta gainerako eragileak biltzen dira. Kluster horren helburua da ikerketarako eta berrikuntzarako esparru gisa baliagarria izango den ezagupen espezializatuko poloa osatzea, eta, horretarako, sektorean iraunkortasunaren kontzeptuak txertatzeko aukera emango duten ekimenak sartzea eta garatzea eta bertan lan egiten dutenen espezializazioa ahalbidetzea.

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

Ekintzak

1. ekintza	Alokairuko erregimeneko etxebizitzen sustapenerako baliabide ekonomikoak sortzeko neurriak abian jartzea, hala nola azalera- eskubidearen erregimenaren mende eraikitako etxebizitzen lurzoria saltzea. Aldi berean, etxebizitza horiek babes publikokotzat kalifikatu beharko dira modu iraunkorren.
2. ekintza	Euskal Autonomia Erkidegoan eraikuntza babestuaren kostuen erreferentziatzko adierazlea sortzea eragiketa estatistiko baten bitartez. Prezioak eta alokairu-errentak berraztertzea, eta etxebizitzen produkzio-kostuen benetako egiturara egokitzea, betiere ekimen pribaturako erakargarriak izan daitezzen eta, horrela, alokairuko parke publikoa gehitu ahal izan dadin. Mota horretako erregimenaren eskatzaileen gehieneko sarrerak berraztertzea.
3. ekintza	Lurzoruaren balioa eta urbanizazio-kargak banakatzea, eta horietako bakoitzari oinarritzko moduluaren ehuneko-balio bat esleitzea, lurzoruari dagokion jasanarazpena eta urbanizazioari dagokiona mugatzeko moduan. Gauzak horrela, urbanizazio-kostuen jasanarazpena gehitu ahal izango da, eta geldirik dauden urbanizazioak desblokeatu ahal izango dira.
4. ekintza	Eragile pribatuen esku jartzea lurzoria -alokairu-erregimeneko etxebizitzak sustatzeko- eta alokairu-erregimeneko babes publikoko etxebizitzetarako lurzoru-erreserbak gehitzea, udalekin hitzarmenak sinatuz.
5. ekintza	Etxebizitza-beharrak estaltzera zuzentzen diren zuzkidura-bizitokiak sustapena bultzatzea.
6. ekintza	Beharraren irizpideen arabera berrerekatzea lurralde-estaldura, eta lehentasuna ematea behar besteko eskaria duten udalerrietan etxebizitza sustatzeari, lurralde-oreka egokiaren alde eginez.
7. ekintza	Sektore kooperatiboak etxebizitzen sustapenean parte har dezan bultzatzeko mekanismoak ezartzea.
8. ekintza	Sarrera ertainak dituzten eskatzaileei zuzendutako prezio babestuko salmentako etxebizitzen alorrean behar besteko eskaintza ziurtatzea.
9. ekintza	Berre eta Konpentsazio Funtsa sortzea, etxebizitza babestuaren salmentan prezio bereziak aplikatzeko aukera emango duena, betiere etxebizitza-eskuratzaileen errenta-mailaren arabera. Gauzak horrela, familien ahalegin ekonomikoa haien sarreren arabera izango da, eta sustapenak buruaskiak eta orekatuak izango dira. Etxebizitza-eskuratzaileen gehieneko sarreren mailak honako eskemaren arabera eguneratuko dira: alokairu sozialaren aldeko hauta egiten duten pertsonen kasuan gehieneko muga urteko 25.000 euro ingurukoa izango da (gaur egun 22.000 euro); etxebizitza babestuen kasuan 39.000 euro ingururaino igoko da (gaur egun 35.000 euro); eta etxebizitza tasatuen kasuan urteko sarrera muga 50.000 eurora arte iritsiko da (gaur egun 45.500 euro).
10. ekintza	Babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eraikuntzaren benetako kostura egokitzea eta babes publikoko etxebizitzaren prezioak

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

	eguneratzea.
11. ekintza	Behar besteko finantzaketa-esparru egokia eta egonkorra aurreikustea, etxebizitza babestua erosteko zein sustatzeko.
12. ekintza	Sustapenenerako laguntzei buruz informatzeko komunikazio-kanpainak garatzea.
13. ekintza	Erosteko aukera izango duen alokairuko babes publikoko etxebizitza-programa abian jartzea. Programak arauz erregulatuko ditu erosteko aukeraz baliatzeko epea, esku-aldaketaren prezioa eta etxebizitza horien kalifikazio-tipologia iraunkorra.
14. ekintza	Proiektugileak eta eraikitzaileak inplikatzeko haien eskaintzetako etxebizitzetan energia-eraginkortasuneko irizpideak aintzat hartzeko, eta Etxebizitza Sailaren mende dagoen Kalitate Kontroleko Laborategia inplikatzeko mota horretako jardunak kontrolatzeko.
15. ekintza	Laborategia baliabidez zuzkitzea eta haren funtzioak zabaltzea, energia-eraginkortasuna hobetzeko metodo aktiboak ikertzeko eta garatzeko.
16. ekintza	Euskal Autonomia Erkidegoko Eraikuntzaren Klusterraren garapena gidatzea, eraikuntza-sistemen garapenean eta hobekuntzan, teknika eta produktu berrien ikerketan eta langileen espezializazioan sakontzeko.

1.2.2. 1.2. ildoak. Partikularren etxebizitzaren alokairuko eskaintza sustatzea.

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen bigarren lan-ildoak partikularren etxebizitzak alokairu-erregimenean eskaini daitezkeen sustatzera zuzentzen da. Horrela, alokairu-erregimena sustatu nahi da Euskal Autonomia Erkidegoko bizitegi-parkean.

Gauzak horrela, Sailaren baliabideak ez dira soilik metatuko hasitako babes publikoko obra berria errentamendu-erregimenekoa batez ere izateko ahaleginean. Etxebizitzak jabetzan dituzten partikularrek alokairurantz erakartzeko asmoak ere bereganatuko ditu baliabideak.

Azken urteotan, BIZIGUNE programak hutsik zeuden etxebizitza ugari betearaztea lortu du, 2009. urtearen amaieran gisa horretako 4.557 etxebizitza alokatu ziren. Gogorarazi behar da programa horri esker gehitu egin dela alokairuko eskaintza, baina ez da alokairuko ondare publiko izango.

BIZIGUNE programak izan duen arrakasta ulertzeko, funtsezkoak dira pertsona jabeek ematen zaizkien bermeak eta maizterrek ordaindu beharreko errentak. Hala ere, BIZIGUNE programaren kostu altuaren ondorioz, oso zaila da alokairuko parkea areagotu ahal izatea. Hori dela eta, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak parke hori mantentzearen alde egin du, eta helburu gisa, 2013. urtearen

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

amaieran, alokairuaren merkatuan programa horretan bildutako 5.000 etxebizitza edukitzea ezarri du.

Euskal Autonomia Erkidegoko bizitegi-parkean alokairuko kuota gehitzeko oraindik ere marjina handia dagoela kontuan izanik, Etxebizitzaren Plan Zuzentzaile honek eragile publikoekin eta probatuekin elkarlanean jarduteko beste formula batzuk jorratuko ditu, betiere merkatu libreko eskaintzaren eta eskariaren artean bitartekaritza-lanak egiteko.

Etxebizitzen jabeen eta maizterren artean maiz sortzen diren gatazkek ez dute asko lagundu alokairuko etxebizitzak etxebizitzen merkatuan sartzen. Hori dela eta, bitartekaritza hobetzera eta gatazken irtenbide erraza eta eraginkorra lortzera zuzendutako ekintzak oso lagungarriak izango dira, inolako zalantzarik gabe, alokairuaren merkatua garatzeko.

Horrenbestez, Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak ezinbestekotzat jo du Euskal Autonomia Erkidegoko Kontsumoko Aholku Batzordeak balioz hornitzea eta dibulгатzea, jabeen eta maizterren artean sor daitezkeen gatazkek ebazteko baliozko tresna gisa.

Bitartekaritza hobeak eta bi aldeei konfiantza handiagoa emango dieten tresnek alokairuaren merkatua dinamizatuko duten ustearekin gauzatuko dira adierazitako neurri horiek.

a) *Ekintzak*

17. ekintza	Hutsik dauden etxebizitzak betetzea, aurretik abian den BIZIGUNE programaren bitartez.
18. ekintza	Beste eragile publiko eta pribatuekiko lankidetzak bilatzea, bitartekaritza-lanak egiteko merkatu libreko alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean, betiere etxebizitzen jabeentzako eta maizterrentzako bermeak ezartzeko aukera aztertuz.
19. ekintza	Euskal Autonomia Erkidegoko Kontsumoko Aholku Batzordeak jabeen eta maizterren artean sor daitezkeen gatazkek ebazteko tresna baliagarri gisa balioz hornitzea eta hiritarrei ezagutaraztea.

1.2.3. 1.3. ildoak. Administrazio eskudunei alokairuaren tratamendua hobetzeko erreforma fiskalak proposatzea.

Sistema fiskalak alokairuaren alde baino gehiago etxebizitza erostearen alde egin ohi du. Erosketari aplikatzen zaizkion kenkari fiskalak eta aldeko finantza-baldintzak (amortizazio-epeak luzatzea, interes-tasa txikiak...) eta alokairuaren eskaintza mugatua

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz

eta alokairuak dituen errenta oso handiak kontuan izanik, eskaria erosketara zuzendu da, oro har.

Ekonomia iraunkorrari buruzko Legeak, bestalde, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan aldaketa bat sartu du: etxebizitza erostearen ondoriozko kenkariaren zati bat ezabatu du. Zehazki, urtean 24.107,20 eurotik beherako zerga-oinarria duten zergadunetara mugatuko dira kenkariak. Era berean, etxebizitza nagusia alokairu-erregimenean okupatzen duten eta adierazitako urteko sarrera-muga gainditzen ez duten zergadunek Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenean alokairu-kontzeptuean ordaindutako zenbatekoen ehuneko bat kendu ahal izango dute.

Euskal Autonomia Erkidegoan, Foru Aldundiek dute tributu horren gaineko eskumena. Horrenbestez, Ekonomia Iraunkorrari buruzko Legeak sartzen duen aldaketa hori ez da aplikatzekoa izango. Edonola ere, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren iritziz, Euskal Autonomia Erkidegoko fiskalitateak Ekonomia Iraunkorrari buruzko Legeak finkatutako bideari jarraitu beharko lioke, eta arian-arian baztertu beharko lituzke etxebizitza erostearen ondoriozko kenkariak eta, aldi berean, gehitu egin beharko lituzke ohiko etxebizitza alokatzearen ondoriozko kenkariak.

Gauzak horrela, Euskal Autonomia Erkidegoan alokairuaren merkatua hedatzea erraztuko duten neurriak sartzeko proposamenak egingo dira, nahiz alokairuko etxebizitzaren sustatzaileei zuzenduak, nahiz ohiko etxebizitzaren errentamenduaren tratamendu fiskala hobetzerantz zuzenduak.

a) Ekintzak

20.	<p>Alokairuko babes publikoko etxebizitzaren sustapena bultzatzera zuzendutako neurri fiskalak proposatzea:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Higiezinen merkatuko inbertsioko sozietate anonimo kotizatuei buruzko 2009ko Legean jasotzen den araudia Sozietateen gaineko Zergara eramatea. ▪ Etxebizitzaren eraikuntzan eragina duten beste zerga batzuk berrazter ditzaten proposatzea udalei, hala nola eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko udal-zerga, alokairu-erregimeneko sustapenetan baimentzen den gehieneko tasa (% 5) aplikatu ez dadin.
21. ekintza	<p>Erosketaren gaintik alokairuaren alde egingo duen tratamendu fiskala indartzeko neurri fiskalak proposatzea. Alokairurako desgrabazio fiskalak gehitzea eta, aldi berean, erosketarako desgrabazio fiskalak murriztea.</p>
22. ekintza	<p>Hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzeko eta alokairuko jabe txikien tratamendu fiskala alokairuko sozietateen tratamenduarekin parekatzeko neurri fiskalak aztertzea.</p>

2.

**2. ardatza: Hiri-
birgaitzeko eta -
berritzeko beste politika
bat birformulatzea eta
gidatzea**

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.1. Helburu orokorrak

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak behar-beharrezkotzat jo du beste etapa bati hasiera ematea Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinak birgaitzeko eta hiri-berritzeko politikan. Etapa hori eskura dauden baliabideen errespetuan, hiritarren bizi-baldintzen hobekuntzan eta garapen ekonomikoan oinarrituko da.

Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko politika da Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politikaren ardatz nagusietako bat. Arrakasta izango badu, sailen arteko elkarlana oso handia izan beharko du, esparru publikoaren eta pribatuen inplikazioak oso handia izan beharko du –protagonismo berezia izango dute Birgaitzeko Hirigintza Elkarteek eta udalek–, eta beharrezkoa izango da eragile guztien eta euskal hiritarren baterako erantzukizuna.

Eraikinak birgaitzeko eta hiri-berritzeko politika berri hori Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dagoen etxebizitza-parkearen osotasuna arian-arian estaltzean datza, betiere oin berriko eraikinekin homologa daitezkeen energia-eraginkortasuneko eta irisgarritasuneko baldintzak izan ditzaten. Helburu horri begira, inguratzaile energetikoa hobetzearekin, berokuntza eta ur beroa sortzeko sistema teknikoaren zentralizazioarekin eta irisgarritasunarekin lotzen diren elementu komunetan esku hartzeari lehentasuna emango dioten irizpideak ezarriko dira.

Irizpide horiek garatzean, hiri-ingurunearen eta landa-ingurunearen zehaztasunak izango dira kontuan, baita auzo, erkidego eta pertsonen berariazko egoerak eta beharrak ere.

Ikuspegi integraturantz bideratu nahi da hiri-berrikuntzako politika. Ikuspegi integratu horretan horretan, gizarte-laguntza ez ezik –ikuspegi teknikitik, ekonomikitik eta erkidegokotik–, esku-hartzearen emaitza bermatzeko beharrezko arloko eta zeharkako ekintza guztiak ere hartuko dira aintzat. Era berean, esku hartzeko lehentasunak ezarri beharko dira, esparru geografikoen eta hiri-tipologiaren berezitasunak kontuan izanik.

Ahalegin berezia egin nahi da gaur egun dauden laguntzei eta tresnei buruzko informazioa hobetzeko, baita, birgaitzearen kudeaketari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde osoa estaltzen dela bermatzeko ere. Aldi berean, kudeaketa indartuko da Birgaitzeko Hirigintza Elkartearen bitartez eta/edo politika horretan laguntzeko prest dauden eragile ekonomikoaren, profesionalen eta sozialen bitartez.

Nahitaezkoa da administrazioen zeharkako jarduna eta lankidetzaren lortzea. Laguntzetan gainjartzeak saihestu beharko dira, aurkeztu beharreko dokumentazioa homogeneizatu beharko da eta Birgaitzeko Hirigintza Elkarteek leihatila bakar batean jarduteko aukera eman beharko da. Gainera, birgaitze isolatuen kasuan, udalekin elkarlanean jardutea

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

sustatzeko eta bultzatzeko asmoa dago, baita hiri-berrikuntzaren alorrean Foru Aldundien inplikazioa bilatzeko asmoa ere.

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak aldiaren amaierarako honako helburu kuantitatibo hauek lortzea planteatzen du: 70.500 etxebizitza birgaitzea eta beste 2.800 etxebizitza sortzea, ondare eraikian esku hartzearen ondorioz, bai eraikigarritasuna gehitzeagatik, bai birgaitu diren eraikinen berrantolamenduagatik.

Orientazioaren konplexutasuna eta planteatutako helburuen garrantzia kontuan izanik, berriazko estrategia formulatu beharko da ardatz hori zehazteko. Horrenbestez, eraikinak birgaitzeko eta hiri-berritzeko plan estrategikoa formulatu beharko da.

Taula 2.1 2. ardatzaren helburu kuantitatiboak.

Etxebizitza kop.	2010	2011	2012	2013	Guztira
Birgaitzeko laguntzak	18.200	17.400	17.300	17.600	70.500
Birgaitze integratua	200	400	800	1000	2.400
Birgaitze isolatua	18.000	17.000	16.500	16.600	68.100
Birgaitu ondoren sortutako etxebizitza berriak	0	600	1.000	1.200	2.800

2.2. Jardun-ildoak

2. ARDATZA. HIRI BIRGAITZEKO ETA BERRITZEKO BESTE POLITIKA BAT BIRFORMULATZEA ETA GIDATZEA	
2.1. ildoak	1980ko aurreko eraikinen eta auzo zaurgarrien inbentarioa abiapuntu izanik, lehentasuna duten esku hartzeko jardunak definitzea.
2.2. ildoak	Programa estrategikoekin lotzen den laguntzen sistema diseinatzea eta abian jartzea, eta informazio eta komunikazioko berriazko politika garatzea. Eraikinen ikuskapen teknikoa garatzea.
2.3. ildoak	Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruan esku hartzeko sarea egituratzea eta Euskal Autonomia Erkidego osoan hedatzea.
2.4. ildoak	Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruko diru-laguntzak ematearen logika hutsa gainditzea eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren ahaleginak 1980. urteaz geroztik eraikitako bizitegi-parkea balioz hornitzera eta zerbitzuak egitera bideratzea.
2.5. ildoak	Hiri-birgaitzea eta -berritzea erraztuko duten neurri fiskalak aztertzea eta sustatzea.

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.2.1. 2.1. ildoak: 1980ko aurreko auzoen inbentarioa abiapuntu izanik, lehentasuna duten esku hartzeko jardunak definitzea.

110.000 eraikin inguruk eta 722.000 etxebizitza inguruk zuten 30 urte baino gehiago 2009an. Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-parkearen antzinatasuna, irisgarritasunik gabezia eta igogailuen beharra aintzat hartuta, datozen urteetan eraikinak birgaitzeko esku hartzeak egin beharko dira.

Bestalde, gaur egun etxebizitzen batez besteko okupazioak 2,6ko balioa du, eta hiri-garapen berrietarako lurzoru egokien erabilgarritasuna gero eta mugatuagoa da. Horren guztiaren ondorioz, ikus daiteke gure hirietako eta udalerrietako hazkunde-esparruetan garatu beharreko oin berriko etxebizitzen behar objektiboa irizpide murriztaileekin baloratu beharko dela, dauden eraikinek hiritarren beharrei erantzun egokia eta duina emateko gauza diren heinean.

Horrez gain, baliabide urriko gaur egungo testuinguruan, garrantzi handikoa da jardunei lehentasuna ematea eta horien programazio zorrotza egitea.

Horretarako, ezinbestekoa izango da errealitatea oso ondo ezagutzea, eta, horrela, aukera-irizpideekin zehaztea zein esparrutan esku hartu behar den. Ekin beharreko jardunen irismena eta edukia ebaluatzea funtsezkoa izango da.

Parke eraikiaren egonkortasunari, iragazkortasunari eta segurtasunari dagozkion baldintza fisikoak ez ezik, eraikinetako instalazioen eta sistema teknikoak –hala nola inguratzailearen– eraginkortasun energetikoa ere sakontasunez aztertu beharko da, baita irisgarritasuna gisako oinarriko eta funtsezko alderdiak ere. Biztanle guztien erabateko autonomia bermatzea izango da helburua. Halaber, guztiontzako diseinu unibertsalaren printzipioa nagusitu beharko da mota horretako jardunetan.

Diagnostiko zorrotza abiapuntu izanik, proiektuak gauzatzeko beharrezko bideak eta bitartekoak instrumentatzeko baldintzetan izango gara. Izatez, proiektuek, maiz, askotariko agente eragileen inplikazioa ekarriko dute eta epe luzean gauzatu beharko dira.

a) *Ekintzak*

23. ekintza	Udalekin eta Birgaitzeko Hirigintza Elkarteekin batera sustatzea eta lantzea etxebizitzen eta eraikinen parkearen egoeraren inbentarioa, Euskal Autonomia Erkidegoko auzoen zaurgarritasun-indizeak ezarriz.
24. ekintza	Auzoaren eskalako hiri-berrikuntza planifikatzeko edo multzo eraikiak birgaitzeko esperientzia pilotuak egitea.

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.2.2. 2.2. ildo. Programa estrategikoekin lotzen den laguntzen sistema diseinatzea eta abian jartzea, eta informazio eta komunikazioko berariazko politika garatzea. Eraikinen ikuskapen teknikoa garatzea.

2006 eta 2009 artean 66 milioi euro baino gehiago zuzendu ziren etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntzetara. Tipologiaren arabera, diruz lagundutako jardunen % 90 eta laguntzen % 80 birgaitze isolatura zuzendu ziren. Zehazki, aurreko Plan Zuzentzailearen esparruan, birgaitze isolatuko 64.244 jardun lagundu ziren diruz, baita birgaitze integratuko 7.076 jardun ere.

2006-2009ko Etxebizitza bideratzeko Plan horrek finkatutako helburu kuantitatiboaren eta aurrekontuaren betetze-mailaren ikuspuntutik, esan daiteke gairitu egin direla aldi osoan finkatutako helburuak (betetze-maila % 113koa izan da).

Edonola ere, diagnostiko kualitatiboak hainbat alderdi islatu ditu: laguntza-sistemaren egokitasunik gabezia –birgaitzearen irismen eta ikuspegi berriari dagokionez–; laguntzen zenbateko urria; diru-laguntzen politika generalista, birgaitze isolatuko jardunen finantzaketa nagusi duena; izapide zailak eta erantzun-epe luzeak; babes daitezkeen eragiketen bereizketa –zona geografikoaren arabera eta ez hobekuntza-helburuei erreparatuta egin beharreko obra motaren arabera–; pizgarri fiskalen eragin txikia; terminologia nahasgarria edo hiritarrentzat ezezaguna; eta abar.

Hiri-berrikuntzarekin lotzen den alderdian, "Birgaitze Integratuko Eremuetarako" edo "Eremu Degradatueterako" emandako laguntzek administrazio-izapide korapilatsuak eta luzeak dituzte, zenbateko oso mugatuko laguntza-maila lortzeko.

Plan horrek erabateko aldaketa proposatzen du laguntza-sisteman, eta eraikinak birgaitzeari ematen dio lehentasuna, etxebizitzak birgaitzearen gainetik. Horrez gain, neur daitezkeen helburuen arabera (energia-eraginkortasuna, CO₂-ren emisioak,...) ematen ditu laguntzak.

Parke eraikiko esku-hartzeetan bereizle positibo nagusiak izango dira laguntzen sistema berrian sartu beharreko energia-eraginkortasuna hobetzearen aldaera –beroa eta ur bero sanitarioa sortzeko sistema zentralizatzea eta/edo hobetzea barne- eta irisgarritasuna.

Lan-ildo hori gauzatzeko, funtsezkoa izango da higiezin txosten teknikoak edukitzea, parke eraikiaren baldintzak hobetzeko sustapen-tresna egokiak izango diren aldetik.

Irisgarritasuna hobetzera begira, lehentasuneko tratamendua emango zaio etxebizitza eta eraikin horiek egokitzeari. Etxebizitza egokitzea ezinezkoa izanez gero, ohiko etxebizitza beste etxebizitza babestu batekin trukatzeko aukera aztertuko da.

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

Laguntzak eskatzeko garaian leihatilak sakabanatuta egotea nabarmendu da, baita eraikinak birgaitzearen eta mantentzearen arloan, energia-eraginkortasunaren arloan eta abar kontzientziatorik ez egotea ere. Alderdi horiek ez dira batere lagungarriak hiri-birgaitzea eta -berritzea bultzatuko duen kultura sustatzeko. Horrenbestez, prestakuntzaren eta komunikazioaren esparruak jorratu beharko dira. Finken administrariak, sektore profesionalak, higiezin-jabetzaren agenteek, hiri-jabeen elkarteek edo auzo-erkidegoek balioen, praktiken, laguntza-ildoan eta abarren "transmisio-uhala" gisa jardun dezakete.

a) Ekintzak:

25. ekintza	<p>Birgaitzeko eta berritzeko laguntzen sistema gehitzea eta egokitzea, <u>laguntzak emateko beste irizpide batzuetan</u> oinarrituta:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eraikinaren birgaitze integrala sustatzea, etxebizitzaz etxebizitzako jardunen gainerik. ▪ Erkidegoko elementuak modernizatzeko helburuei lehentasuna ematea: egitura, irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, instalazioak, estalkiak, fatxadak,... ▪ Laguntza ekonomikoak batez ere auzo-erkidegoei emandako laguntzak izatea. ▪ Laguntzen kalkulua auzoko hiri-berrikuntzako programaren edo planaren xedeak lortzearen arabera edo eraikinen ikuskapen teknikoak emandako gomendioen arabera objektibatzea. ▪ Diru-laguntza jaso dezaketen esku-hartzeen gutxieneko aurrekontua gehitzea.
26. ekintza	Mantentzearen kultura sustatzeko ekintzak gauzatzea. Etxebizitzaren eta eraikinaren erabilera-ohitura onei buruzko berariazko komunikazioa garatzea (prestakuntza-zereginak eta informaziozkoak),...
27. ekintza	Dauden laguntza-programa guztiak bilduko dituen birgaitzeko laguntzen katalogoa lantzea eta dibulгатzea.
28. ekintza	Birgaitzeko Hirigintza Elkarrekin elkarlanean, lankidetzeta-jardunbide onen gida lantzea, eta udalerrriak birgaitzeko eta berritzeko proiektuak dinamizatzeko eta hedatzeko lan-metodologia sustatzea.

2.2.3. 2.3. ildoan. Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruan esku hartzeko sarea egituratzea eta Euskal Autonomia Erkidego osoan hedatzea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Gizarte Itunaren printzipio programatiko nagusien artean aipatzekoa da hazkunde iraunkorrako bat lortzekoa, betiere hiri-espazioak berrituz eta birsortuz eta gaur egungo parkeari dagokion balioa emanez eta

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

berau optimizatuz. Hori guztia lortuko bada, eraikinen bizitza erabilgarria luzatuko duten neurriak jarri beharko dira martxan.

Horrenbestez, munta handiko esku-hartzeak egin beharko dira, ikuspegi integralagoa izango dutenak, hau da, hirigintza, gizarte, ingurumen, ekonomia eta beste arlo batzuetako dimentsioak nahastuko dituztenak. Asmo handiko helburu horiek hiri-birgaitzeko eta -berritzeko politiken entitate sustatzaileen eta kudeatzaileen sare egokia eskatuko dute.

Gaur egunera arte, Birgaitzeko Hirigintza Elkarteak abian jartzearekin lotuta egon da Euskal Autonomia Erkidegoan garatutako hiri-birgaitzeko eta -berritzeko politika. Elkarte horiek beharrak tokian bertan ezagutzen dituztenez gero, eta haien kudeaketa-ahalmenaren jakitun, Euskal Autonomia Erkidegoko hiri eta eskualde askotako etxebizitzaren jabe-erkidegoekin egiten dute lan. Birgaitzeko Hirigintza Elkarteak oso esperientzia positiboa dira, eta haien egitekoa sendotu egin behar da. Edonola ere, Euskal Autonomia Erkidegoan estali gabeko esparru geografikoak daude (Goierri, Durangaldea,...), eskualde horiek ez dute mota horietako proiektuetarako aholkularitzarik, ez dute mota horietako proiektuak dinamizatzeko eta gauzatzeko biderik.

a) Ekintzak:

29. ekintza	Eusko Jaurlaritzak, hitzarmenen bitartez, Birgaitzeko Elkarteetan duen inplikazioa indartzea, eta Eusko Jaurlaritzaren eta Birgaitzeko Hirigintza Elkartearen arteko harreman, koordinazio eta lankidetzazuzenerako beharrezko bideak eta mekanismoak formalizatzea.
30. ekintza	Birgaitzeko Hirigintza Elkartearen jardun-ahalmenak indartzea, haien irismena gehituz –edukieran zein esku-hartzeko esparru geografikoan-. Zehazki, arian-arian Udalen eta Birgaitzeko Hirigintza Elkartearen esku utzi nahi da etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntza ekonomikoak kudeatzea eta ematea, izapideak arintzearen eta bikoiztasunak saihestearren (leihatila bakarra).
31. ekintza	Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen politikak kudeatzeko, informatzeko eta aplikatzeko unitateen bitartez lurralde osoaren estaldura ziurtatzeko alternatibak aztertzea. Horretarako, Eusko Jaurlaritzak, Foru Aldundiek, eskualdeetako agentziek, Birgaitzeko Hirigintza Elkarteek, birgaitze-agentziaren irudiak eta abarrek bete dezaketen zeregina aztertuko da.

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.2.4. 2.4. ildo. Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen esparruko diru-laguntzak ematearen logika hutsa gainditzea eta Sailaren ahaleginak 1980. urteaz geroztik eraikitako bizitegi-parkea balioz hornitzera eta zerbitzuak egitera bideratzea.

Eraikinak birgaitzearen eta hiri-berrikuntzaren arloko Eusko Jaurlaritzaren planteamendu estrategiko berriak gidaritza argia eta irmoa behar du. Ez da diru-laguntzak emate hutsera mugatu behar jarduna; plangintzara, dinamizaziora eta esku hartzen duten beste eragile batzuk sustatzera bideratu beharko dira ahaleginak, elkarlanaren eta erantzukidetasunaren printzipioen mende.

Beste eragile batzuekin elkarlanean jarduteak jardunen integralitatea bermatzeko aukera emango du, eta areagotu egingo da baliabide publikoen erabileraren eraginkortasuna eta eragimena. Era berean, elkarlanari esker, hobetu egingo da hiri-berrikuntzaren eragin soziala eta, hala, oso lagungarria izango da ingurumen, ekonomia, gizarte eta lurraldearen arloko iraunkortasunerako.

a) *Ekintzak*

32. ekintza	<p>Hiri-birgaitzearen eta -berritzearen arloko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren zerbitzuen zorroa definitzea. Bertan honakoa hartu beharko da barnean:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lehentasanak ezartzea (Udalen eta Birgaitzeko Hirigintza Elkarrekin landutako diagnostikoen arabera). ▪ Koordinatzea beste sailekin, administrazioekin, aldundiekin, udalekin, Birgaitzeko Hirigintza Elkarrekin,... ▪ Laguntza-funtsak kudeatzea eta lankidetzak sustatzea proiektu adierazgarriak konfiguratzeko, betiere proiektuak Europako funtsekin (Interreg-ekin, Inbertsioen Europako Bankuarekin, eta Europako egitura-programa berriekin, hala nola FEDERekin edo CECODHAS esparruko ekimenekin) finantzatu ahal izateko behar besteko "masa kritikoa" dutenak. ▪ Finantza-entitateekin hitzarmenak egitea (kreditu bereziak eta haien Gizarte Obraren bitartez parte hartzea). ▪ Sustatzaileentzat birgaitze-eragiketarako errentagarri egingo dituzten lankidetzak-mekanismoak aztertzea.
-------------	---

2.2.5. 2.5. ildo. Hiri-birgaitzea eta -berritzea erraztuko duten neurri fiskalak aztertzea eta sustatzea.

Fiskalitatea ere funtsezko pieza da hiri-birgaitzea eta -berritzea sustatzeko. Ekonomia iraunkorrari buruzko Legeak ere ildo horretatik jo du, eta etxebizitzak birgaitzeko obretan BEZ murriztua aplikatzeko neurria hartu da.

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

Plan Zuzentzailearen interesguneak dira pizgarri fiskalak sendotzea eta politika fiskal koordinatua bilatzea, aginte eskudunek (udalek eta foru aldundiek, batez ere) aurretik egindako aukeren eta planteamenduen ikerketa zorrotzaren emaitza izango dena.

a) Ekintzak

33. ekintza	Udalei proposatzea, birgaitzeko obrak egiten diren bitartean, bide publikoa okupatzearen ondoriozko zergak eta tasak jaistea, obra horiek sustatzeko neurri gisa.
34. ekintza	Foru Ogasunei proposatzea Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergan birgaitzeko jardunak tratamendu hobea izan dezatela, betiere babes daitekeen kontzeptua eta zenbatekoa eta onuradunen sarrerak kontuan hartuta.

3.

**3. ardatza: Lurzorua
kudeatzeko politika
aktiboa sustatzea**

3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

3.1. Helburu orokorrak

Eraikitzeo lurzoruaren erabilgarritasunaren mende dago babes publikoko etxebizitza berriaren sustapena. Etxebizitza-politika publikoek aurre egin beharreko arazoetako bat helburu horiek lortzeko ezinbesteko lehengaiaren gabezia da. Etxebizitza-eskaria duten udalerrietako askok ez dute bertako hiritarren beharrei erantzun ahal izateko behar besteko lurzorurik.

Lurzorua dagoen lekuetan, berriz, beste arazo bat hautematen da: opakotasuna, hau da, informaziorik ez egotea lurzoruaren jabetzari buruz, lurzoruaren kalitateari buruz –horiek erabilgarri izateko berezko kostuen zenbatekoari dagokionez– eta, azken finean, benetako erabilgarritasunari buruz, hots, higiezin-proiektuei ekin ahal izateko beharrezko denborari buruz. Haatik, hori guztia jakitea ezinbestekoa da plangintza egokia egiteko eta etxebizitza-politika arina garatzeko. Hori dela eta, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak lurzoruaren arloko informazioaren gardentasun eta hedapen handiagoaren alde esku hartzeko asmoa azaldu du. Ildo horretan, eragile publiko eta pribatu guztiek batera eta koordinaturik lan egin beharko dute, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruaren egoerari buruzko informazio osoa bilduko duen tresna partekatua lortzearen. Tresna horrek babes publikoko etxebizitzak sustatzeko berau eskatzen duten operadore guztien eskura egon beharko du.

Bestalde, informazio-hutsuneen estalduraz gain, aditzera eman behar da aurreko planetan jasotzen zen babes publikoko etxebizitza eraikitzeo beste lurzoru batzuk hartzeko planak ez dituela bete espero ziren emaitzak. Zehazki, 2006-2009 aldian 16.526 etxebizitza eraikitzeo lurzoru eskuratu zen, baina hasiera batean planteatutako helburua 24.000 etxebizitza eraikitzeo lurzoru eskuratzea zen.

Plan Zuzentzaile honek babes publikoko etxebizitzak eraikitzeo lurzoru lortzera zuzenduko diren ahaleginak areagotu nahi ditu. Horretarako, lurzoruak eskuratzeko prozesuak arintzera zuzenduko diren ekintzak bideratuko ditu, lurzoru gehiago merkaturatzearen alde egingo duten araudi-aldaketak proposatuko ditu, lehentasuneko eremuetan interesa duten eragileekin hitzarmenak bilatuko ditu eta suspertze-mekanismo egokiak jarriko ditu abian.

Datozen lau urteetarako planteatutako helburua babes publikoko 19.500 etxebizitza eraikitzeo lurzoru lortzea izango da.

3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

Taula 3.1 3. ardatzaren helburu kuantitatiboak.

	2010	2011	2012	2013	Guztira
Lurzoru babestua lortzea	3.200	4.700	5.800	5.800	19.500
Sailaren helburuak	2.200	2.200	2.300	2.300	9.000
VISESA/ORUBIDEn helburuak	1.000	2.000	2.500	2.500	8.000
Udalen eta haien elkarten helb.	--	500	500	500	1.500
Pribatuak	--	--	500	500	1.000

3.2. Jardun-ildoak

3. ARDATZA. LURZORUA KUDEATZEKO POLITIKA AKTIBOA SUSTATZEA	
31. ildoak	Eragile guztien artean lurzoruaren arloko informazioa eta gardentasuna hobetzea.
3.2. ildoak	Babes publikoko etxebizitza eraikitzeko izapideak arintzea eta lurzoruak errazago lortzeko mekanismoak garatzea.

3.2.1. 3.1. ildoak. Sektoreko eragile guztien artean lurzoruaren arloko informazioa eta gardentasuna hobetzea.

Eskura dagoen lurzoruari eta higiezin-proiektuak gauzatzeko lurzoruaren "heltze"-egoerari buruzko ezagupen egokia ezinbestekoa da jardunak behar bezala planifikatzeko, aurreratzeko eta koordinatzeko.

Gaur egun, Eusko Jaurlaritzak, Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren bitartez, informazio geografikoko tresna eta lurralde-arloko datu-base indartsua du, UDALPLAN deritzana. Sistema horrek Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrri guztien plangintzari buruzko oso baliozko informazioa gaineratzen du. Dena dela, ez du epe laburrean dagoen lurzoruaren benetako erabilgarritasuna ezagutzeko aukera ematen.

Bestalde, beste Sail eta beste Administrazio batzuen titulartasun publikoko lurzoruak daude, eta horiek hautematea oso baliagarria izango litzateke babes publikoko etxebizitzaren arloko jardunen plangintza egiteko. Halaber, oso interesgarria da sustatzaile pribatuen eta finantza-entitateen jabetzakoak diren lurzoruak ezagutzea.

Alor horretako ahaleginak azken helburua lortzera zuzenduko dira: eragile publikoen eta pribatuen jabetzakoak diren Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru guztiei buruzko informazioa bilduko duen lurzoruaren inbentarioa lortzera. Gaur egun, ez dago sektoreko

3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

operadore guztiek lurzoruari buruzko informazioa eraginkortasunez trukatu ahal izateko beharrezko mekanismorik eta tresnarik. Horrenbestez, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen erronketako bat da eragile guztiek informazioa trukatu ahal izateko tresna komuna eta partekatua edukitzea eta, horrela, lurzoruaren kudeaketa eraginkorragoa ahalbidetzea.

Oso asmo handiko helburua da, eta helburu hori lortzeak halabeharrez eskatuko du Sailaren eta haren Sozietateen artean barne-informazioa trukatzeko eta tratatzeko sistemak optimizatzea.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako beste Sail batzuekin eta haien sozietate publikoekin –hala nola Industria Sailarekin eta haren SPRI LUR sozietatearekin– elkarlanean jardutea ezinbestekoa da. Ez dugu ahaztu behar Sail horrek jarduera ekonomikoetarako lurzoruei buruzko informazioa duela, eta, hortaz, bi Sailen arteko elkarlan egokia oso lagungarria izango da bi Sailek garatzen dituzten jardunetan plangintza eta koordinazio hobea lortzeko.

Halaber, oso interesgarria litzateke hitzarmenak sinatzea beste administrazio publiko batzuekin (udalekin, EUDELekin, Aldundiekin) eta sustatzaile pribatuekin eta finantza-entitateekin, guztiek eskura duten informazioa trukatzera begira.

a) Ekintzak:

35. ekintza	Hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien inbentarioa sortzea. Inbentario hori sektoreko eragile guztiek elikatu beharko dute, eta eskura dauden lurzoruei buruz informatzeko eta inbentarioa eguneratuta mantentzeko konpromisoa hartu beharko dute. Horretarako, kontrol-mekanismoak ezarriko dira. Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruen inbentarioa sortu aurretik egin beharreko urratsen artean daude Sailaren eta sozietate publikoen arteko barne-informazioa hobetzeko mekanismoak ezartzea, Eusko Jaurlaritzako beste sail eta eragile publikoekin elkarlanean jardutea eta hitzarmenak sustatzea beste administrazio publiko batzuekin eta eragile pribatuekin, lurzoruei buruzko informazioa partekatzeko.
36. ekintza	Lurzoruari buruzko informazioa ematea babes publikoko etxebizitzak sustatzeko informazio hori eskatzen duten eragile publikoei eta pribatuei.

3.2.2. 3.2. ildo. Babes publikoko etxebizitza eraikitzeke izapideak arintzea eta lurzoruak errazago lortzeko mekanismoak garatzea.

UDALPLANen, 2009an, jasotako azken datuen arabera, udal-plangintzako aurreikuspenek bizitegi-lurzoruan 166.000 etxebizitza inguru eraikitzeke lurzoru eskuragarria dagoela adierazten dute. Etxebizitza horietatik 57.000 etxebizitza inguru

3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

babes publikoko etxebizitzak izango lirateke. Edonola ere, lurzoru horietako asko ez dira eskuragarri izango 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen horizontean.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren eta ORUBIDEn lurzoru-ondareari buruzko informazioaren arabera, Planaren horizontean eskura izango diren izakinek babes publikoko 9.700 etxebizitza inguru eraikitzeke aukera emango dute.

Etxebizitza Sailak aurreko etapan babes publikoko etxebizitzak eraiki ahal izateko lurzoru berriak eskuratzea zuzendutako ahaleginek ez dituzte espero ziren emaitzak lortu. Izatez, 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planaren betetze-maila % 69koa da.

Bestalde, zailtasun handiak izan dira dauden lurzoruak mobilizatzeko eta urbanizatzeko, hein handi batean merkatu libreko etxebizitzaren krisialdiaren eraginez –merkatu libre horrek jasotzeko behar baititu lurzoru mistoen urbanizazio-kargak-. Etxebizitzaren Plan Zuzentzaile honek beste lurzoru batzuk lortzeko eraginkortasun handia lortzea eta azkar eraikitzea bideratutako administrazio-izapideetan arintasun handia lortzea bermatzeko neurriak sartu ditu.

Ahaleginak ere lurralde-ekitatea bilatzera zuzentzen dira. Lurzoru-jardunetan lehentasunak ezartzea planteatzen da, aukerako lurzoru-poltsak aztertuz eta etxebizitza-eskari handiko udalerriek lehentasuna emanez.

Horrenbestez, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen erronka da babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke merkatuan lurzoruak jartzea ahalbidetuko duten beste formula batzuk ikertzea.

a) Ekintzak:

37. ekintza	Lurzoruaren arloko jardunetan lehentasunak ezartzea, eta, horretarako, lurzoruak lortzeko helburuak lurralderatzea eta lehentasuna ematea a) etxebizitza-eskari handia duten udalerriek eta b) estrategikoki kokatutako udalerriek –lurralde-estrategiaren eta aukerako lur-poltsen azterketari erreparatuta–.
38. ekintza	Etxebizitza publikorako zuzkidura-lurzoruen autonomia-sarea sortzea, biztanleria-segmenturik kaltetuenek etxebizitza eskura dezaten errazteko.
39. ekintza	Lurzoruak eskuratzeko izapideak arintzea eta erraztea. “Express-izapideak” sartzeko aukera aztertzea.
40. ekintza	Lurzoruak eskuratzeko eta urbanizatzeko laguntza publikoen ildoak berriro formulatzea eta hedatzea.
41. ekintza	Sailaren eta Udalen arteko hitzarmenen sinadura sustatzea, urbanizazioaren truke lurzoruak lagatzeko edo aprobetxatzeko.
42.	Udalei laguntza teknikoa eskaintzea desjabetzeen eta lurzoru-eskuratzeen

3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

ekintza	arloan.
43. ekintza	Lurzoruen hirigintza-aprobetxamendu handiagorako formulak abian jartzea, hala nola a) zerbitzu komunei dagokien lurzorua azalera erabilgarri gisa ez konputatzearen ondoriozko eraikigarritasuna gehitzea edo b) eraikigarritasun-koefizienteak eraikuntza-dentsitatea mugatzea, betiere bizitegi-erabilera kolektiboko etxebizitza kopuru maximoa mugatu gabe.
44. ekintza	Beharrezko araudi-aldaketak sartzea eta udalei kudeaketa-ahalmena zuzkitzeko helburua eta jardun bakoitzerako ehuneko egokiak finkatzera zuzenduko den berme juridikoa zuzkitzeko helburua lantzea -betiere urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-aprobetxamendu libreari dagokionez zein babes publikoko etxebizitzetako nahitaezko erreserbari dagokionez-.
45. ekintza	Lurzoruaren Legea garatzeko erregelamendua abian jartzea. Erregelamendu horrek Legean aurreikusten diren eta, horrenbestez, legezkoak diren eta esparru juridikoa duten zenbait neurri abian jartzeko aukera emango du eta, hala, merkatuan beste lurzoru batzuk errazago sartzen lagunduko du. Neurri hauek dira: plangintza-dokumentuen modelizazioan aurrera egitea, zuzkidura-estandarrak definitzeko irizpideak bateratzea, eta lurzoru-erabileren sailkapen normalizaturako irizpideak bateratzea.

4.

4. ardatza:
Etxebizitza-
politikaren zerbitzura
dauden baliabideak
eta tresnak
optimizatzea

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

4.1. Helburu orokorrak

Aurrekontu-zailtasun handiko testuinguru ekonomikoan, Etxebizitza Sailak etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideen eta tresnen eragimena eta eraginkortasuna optimizatzeke helburu estrategikoa planteatu du.

Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza-politikan, sozietate publikoek (VISESAk eta SPGVA alokairuko etxebizitzak kudeatzeko sozietate publikoak) eta sozietate partaidetuek (ALOKABIDE eta ORUBIDE) hartzen dute parte. Sozietate horiek etxebizitzak eta alokairua sustatzera eta hutsik dauden bizitzak eta lurzorua merkaturatzera zuzenduko diren tresnak dira.

Alokairuaren esparruan, ALOKABIDEk 2009. urtean guztira 8.963 etxebizitza kudeatu zituen, eta horietatik 4.557 etxebizitza SPGVA sozietateak kudeatzen duen BIZIGUNE programari dagozkio. ALOKABIDEri emandako diru-laguntzen bolumena 8,89 milioi eurotara iristen zen 2009. urtean. Planak bi sozietate horiek berregituratu nahi ditu, eta, horretarako, berrantolatu egin nahi ditu eta alokairuko parke publikoa Sailaren kontrolpean kokatu nahi du. Era berean, 2010-2013ko Plan Zuzentzaileak alokairuko 1.700 etxebizitza sozial gaineratzea planteatu du ALOKABIDERako helburu gisa. Bestalde, SPGVA sozietateak hutsik dauden 5.000 etxebizitza merkaturatzea ezarri du helburu gisa.

Euskal Autonomia Erkidegoak ETXEBIDEn erreferentzia du eskaria jasotzeko eta babes publikoko etxebizitza esleitzeko. Gauzak horrela, 2010eko ekaineko datuen arabera, ETXEBIDEn erregistratutako babes publikoko etxebizitzaren eskaria 98.148 unitatetara iristen zen (15.044 Araban, 49.443 Bizkaian eta 33.877 Gipuzkoan). Gaur egungo erronka autonomia-erkidegoaren mailan zein udal-mailan etxebizitza-politikak planifikatzeko erreferente izango den Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua sortzea da. Zerbitzu horrek gauza izan beharko du Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza babestuaren eskari guztia biltzeko.

Era berean, interesgarria da Etxebizitzaren Euskal Zerbitzu horren funtzioak zabaltzeko aukera aztertzea, beste zerbitzu batzuen zereginak ere txertatuz, hala nola BIZILAGUN zerbitzua (jabetza horizontalaren eta hiri-errentamenduen arloko bitartekaritzako eta adiskidetzeko zerbitzu publikoa) edo Etxe Behategia bera (etxebizitzaren arloko informazio-zerbitzua).

Babes publikoko etxebizitzen eskariaren eta esleipenaren kudeaketan eraginkortasuna bilatzea da Plan Zuzentzailean planteatzen den beste erronketako bat. Hobekuntzak

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

aurreikusten dira etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emateko prozesuan zein etxebizitzaren espedientearen eta esleipenaren jarraipenean ere.

4.2. Jardun-ildoak

4. ARDATZA. ETXEBIZITZA POLITIKAREN ZERBITZURA DAUDEN BALIABIDEAK ETA TRESNAK OPTIMIZATZEA	
4.1. ildoak	Etxebizitzaren sektorearen sozietate-bilbea berregituratzea eta berrantolatzea, eta alokairuko parke publikoa Sailaren kontrolpean jartzea.
4.2. ildoak	Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua sustatzea, babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena kudeatzearen erreferentzia izateko.
4.3. ildoak	Etxebizitza-politikaren kudeaketan eraginkortasuna maximizatzea.

4.2.1. 4.1. ildoak. Etxebizitzaren sektorearen sozietate-bilbea berregituratzea eta berrantolatzea, eta alokairuko parke publikoa Sailaren kontrolpean jartzea.

Alokairuari dagokionez, ALOKABIDE arduratzen da Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-parke publikoa, besteak beste, kudeatzeaz. ALOKABIDEren partaidetzaren % 50 VISESA sozietate publikoaren eskuetan dago, eta beste % 50 euskal lau aurrezki-kutxen eskuetan, hortaz, euskal sektore publikoaz kanpo dago.

Etxebizitza Sailaren mende dagoen SPGVA sozietateak –alokairuko etxebizitzak kudeatzeko sozietate publikoak– kudeatzen du BIZIGUNE programa –hutsik dauden etxebizitzak alokairu sozialean merkaturatzeko programa–, eta kontrolatzen du babes publikoko etxebizitzaren salmenta, bigarren eta ondorengo esku-aldaketetan.

Bilbe korapilatsu horrek agerian uzten du, batetik, alokairu babestuko parkea ez dagoela Etxebizitza Sailaren kontrolpean eta, bestetik, alokairuarekin lotzen diren bi sozietateek antzeko zereginak betetzen dituztela eta disfunczio-arriskua dagoela. ALOKABIDEren publiko egiteak eta, ondoren, SPGVA sozietatearekin bat egiteak aipatutako bi oztopo horiei erantzungo lieke. Horrela, arrazionalizatu egingo lirateke baliabideak, antolamendu-sinergien ondorioz hobetu egingo litzateke eraginkortasuna eta koherentzia bermatuko litzateke erabakiak hartzeko garaian.

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

a) Ekintzak:

46. ekintza	ALOKABIDE publiko egitea, ALOKABIDEren beraren parkea osatzen duten ia 2.500 etxebizitzak alokairuko etxebizitzaren parke publikoan txertatuz, eta horren kudeaketa publiko bihurtzea.
47. ekintza	ALOKABIDE eta alokairuko etxebizitzak kudeatzeko sozietate publikoa (SPGVA) bat egitea, etxebizitzaren arloko sozietateen bilbea sinpleago egiteko eta kudeaketa-sinergiak lortzea ahalbidetzeko. Egindako zerbitzua hobetuko bada, hobetu egin beharko dira udalekiko erlazioak.

4.2.2. 4.2. ildo. Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua sustatzea, babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena kudeatzearen erreferentea izateko.

Etxebizitza babestuaren sektoreak eginkizun nagusiagoa lortzeko, beraz, etxebizitza babestuen parkearen kudeaketa hobea ez ezik, etxebizitza babestuen eskariaren eta esleipenaren kudeaketa hobea ekarriko du.

ETXEBIDE etxebizitza babestuen eskaria eta esleipena kudeatzeko plataforma gisa finkatu den arren, hobetzeko aukera handiak daude oraindik ere, nahiz kudeaketa arintzeari dagokionez, nahiz udalerrien inplikazioari eta parte-hartzeari dagokionez.

Ez da lortu etxebizitza babestuaren eskatzaileen zerrenda bakarrarekin funtzionatzea eta, horrenbestez, izena emateko eta eskatzeko leihatila ugari dago. Agerikoa da, beraz, hiritarrak kontuan izango dituen orientazioa hobea daitekeela eta luzea dela horretarako egin beharreko bidea. Azken xedea ETXEBIDE Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza babestuaren eskatzaileen erreferentziatzko erreferente izatea.

Ildo horretan, aldaketak egin beharko dira ETXEBIDEren izaera juridikoan eta funtzionatzeko moduan. Indartu egin beharko da udalei eta sustatzaile publikoei zerbitzu egiteko ahalmena, arindu egin beharko da kudeaketa. Gauzak horrela, tokiko entitateek zerbitzuan esku hartzeko interes handiagoa izango dute.

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

a) Ekintzak:

48. ekintza	ETXEBIDE hobetzeko beharrezko arauzko aldaketak egitea, eta aldaketa horien irismena berraztertzea, eraginkortasunaren eta eragimenaren irizpideekin. ETXEBIDEren funtzioaz bestelako beste funtzio batzuk txertatzeko aukera aztertuko da, hala nola BIZILAGUN eta Etxe Behategiarenak.
49. ekintza	Tokiko eragileekin akordioak sustatzea ETXEBIDE izan dadin babes publikoko etxebizitzaren eskatzaileen erreferentziazko erregistroa.
50. ekintza	Lurralde osoan babes publikoko etxebizitzak esleitzeko irizpide zuzenak definitzea (hautagarritasun-irizpide partekatuak), udalaz gaindiko eta lurralde arteko elkartasuneko irizpideetan oinarrituta, eroldaren oinarriaz gain etxebizitza eskuratzea ziurtatzeko aukera emango duena.

4.2.3. 4.3. ildoak. Etxebizitza-politikaren kudeaketan eraginkortasuna maximizatzea.

ETXEBIDEren bitartez etxebizitza babestua eskatzen duen biztanleria kopuru handiak, esleipen-prozesuen konplexutasunak eta gero eta handiagoa den etengabe babestutako etxebizitza-parkeak kudeaketa-ahalmen handia eskatzen dute, baita zerbitzua behar bezala egiten dela ziurtatzeko kalitate-irizpideak aplikatzea ere.

ETXEBIDE bere funtzionamendua hobetzen joan da, eta nabarmentzekoak dira, esate baterako, beste administrazio batzuekin ezarritako konexioaren ondoriozko hobekuntzak: foru-ogasunekin, Gizarte Segurantzaren Institutu Nazionalarekin (INSS), ondasun higiezinaren gaineko zergaren erregistroarekin, eta abar. Dena dela, diagnostikoak hobekuntza-esparru garrantzitsuak utzi ditu agerian, bai izena emateko unean, bai esleipen-prozesuetan.

Alokairuko etxebizitza babestuaren kasuan, kudeaketa kostu handikoa da, eta baliabide publiko ugari hartzen ditu beretzat. Zerrenda bakarra eta eguneratua ez edukitzeak, askotan, eragotzi egin ditu gaur egun luze eta kostu handikotzat jotzen diren esleipen-prozesuak. Konplexutasuna areagotu egiten da alokairuko etxebizitzak esleitzeko prozesuetan –sustapen bakoitzerako alokairuaren benetako eskaria ez ezagutzeagatik– edo BIZIGUNE programaren etxebizitzaren kasuan.

Alokairuko etxebizitza esleitzeko prozesua hobetzeaz gain, diagnostikotik ondoriozta daiteke behar-beharrezkoa dela alokairu babestuko errenten sistema berraztertzea eta beste sail batzuekin koordinatzea, etxebizitza ordaintzeko dauden laguntzei dagokienez. Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailak ematen duen etxebizitzarako laguntza osagarria da horren adibide argia. Laguntza osagarri hori Diru-sarreraren Berme Errentaren osagarri gisa artikulatzen da eta alokairuko gastuak estaltzera zuzentzen da.

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

Etxebizitzarako laguntza osagarriaren inguruko honako arauzko aurrekari programatiko hauekin egiten dugu topo:

- Hauteskunde-programaren konpromisoa: dokumentu horrek Etxebizitza Sailari ematen dio oinarrizko errentaren hartzaileei zuzendutako etxebizitza osagarria eta gizarte-larrialdietako laguntzak kudeatzeko aukera, guztiontzako etxebizitzaren politikaren barruan.
- Diru-sarrerak bermatzeari eta gizarteratzeari buruzko abenduaren 23ko 18/2008 Legea, eta etxebizitzarako laguntza osagarriari buruzko urtarrilaren 12ko 2/2010 Dekretua. Bi xedapen horiek ezartzen dute laguntza hori aldi baterako soilik hartzen dela gizarte-laguntzen sistemaren barruan, antzeko neurriak edo kolektiborik kaltetueneren edo ahuleneren etxebizitza lortzeko beharra estaliko duten beste izaera batekoak artikulatu zain. Ildo horretan, bideratzen ari den etxebizitzari buruzko legearen proiektuak onartu egin nahi du pertsonak alokairu babestua edukitzeko eskubidea, eta aukera hori finkatu ahal izango du eta zer kasuetan eskatu ahal izango den ezarri ahal izango du.
- Enplegu-politika aktiboak esku-aldatzeari buruzko azaroaren 9ko 289/2010 Dekretuak aldaketa eragin du laguntza horien erregimenaren ikuskeran. Izatez, LANBIDE euskal enplegu-zerbitzuak emango du diru-sarreraren berme-errenta, baita harekin lotzen den etxebizitzarako laguntza osagarria ere, betiere horien balizko hartzaileak izan dezakeen lan-merkaturatzeke prestasuna kontuan izanik (prestakuntza-ikastaroak eta enpleguen onarpena).

Esleipen horren indarrez, enpleguaren eta prestakuntzaren esparruan jarduteko diseinatu den organo bati emango zaio Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu sozialari buruzko politikaren oso zati garrantzitsu baten gainean erabakitzeke ahalmena (informazio-iturri batzuen arabera horren % 40 inguru eta 14.000 etxebizitzarako laguntza osagarria, zenbaki absolutuetan).

Egoera horren aurrean Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak, 54. ekintzan, laguntza-politikaren eta etxebizitza-politikaren arteko gaur egungo egoera lausoa gainditzeko beharrezko mekanismo operatiboak mugatzera, definitzera eta instrumentatzera zuzenduko diren mekanismoen ezarpen itundua finkatzen du. Horretarako, beharrezko koherentzia eta elkarrekintza ezartzen du etxebizitzari buruzko lege berriaren eta Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailaren berezko legeriaren artean, hots, Jaurlaritzaren politikaren esparru global eta bakarraren barruan. Horrela, gainditu egingo dira aurreko egoerak, betiere alderdi operatiboetan baino gehiago hainbat erantzukizun politikoren mende dauden jaurlaritzaren eremuen banaketan justifikatzen zirenak.

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea

Horrenbestez, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen erronketako bat da alokairua kudeatzeko prozesu guztiak hobetzeko ahaleginean aurrera egitea, gainjartzeak eta eraginkortasunik ezak zuzenduz.

Bestalde, nabarmendu behar da etxebizitza babestua esleitzeko kupoak ugaritzea oztopo erantsia izan dela kudeaketarako, eta zuzentasunaren arloan ez da hobekuntzarik hauteman, kupoen ugaritasunak berak mugatu du zuzentasunaren eta aukeren arloko eragina.

Bestalde, prozedura zehatzetan ere hobekuntza-ekintzak gauzatu beharko dira, hala nola lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko prozeduretan eta truke-mekanismoetan.

a) Ekintzak:

51. ekintza	Izena emateko sistema berraztertzea, eta, horretarako, hautespen-irizpideak berrorientatzea eta prozesua bera sinpleago egitea, eskatzaileen benetako aukeretara egokituz. Prozesua sinpleago egiteak alokairu-erregimeneko sustapen guztietan irizpideak bateratzea ekarriko du, baita eskatzaileei emandako informazioa gehitzea ere, prozesuaren plangintza hobea lortuz.
52. ekintza	Datuak eguneratzeko izapideak eta sistematika berraztertzea: nork, nola eta noiz.
53. ekintza	Errenten sistema bakarra ezartzea eta maizterrari bere babes-profilaren arabeko errentak aplikatzea, esleitzen den etxebizitza zer programatan barnean hartzen den kontuan izan gabe.
54. ekintza	Eusko Jaurlaritzaren hainbat Sailarekin batera koordinatzea eta aztertzea alokairua ordaintzeko laguntza-programak. Esku hartzeko ibilbidea argitzea eta, horretarako, etxebizitzarako laguntza osagarria etxebizitza-politikaren partetzat hartzeko aukera emango duen Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailarekin protokoloa adostea, betiere sarrerak bermatzeko eta gizarteratzeko legeriaren izpiritua errespetatuz.
55. ekintza	Kupoen gaur egungo erregulazioa berraztertzea, aurretiazko baremazioa finkatua izango duen zozketa-eredua lortzearen. Baremazio horretan, etxebizitzako behar objektiboaren irizpideek izango dute lehentasuna –gizarte multzo baten kide izatea baino gehiago–, baina gizarte-orekari eutsiz, betiere bereziki sentsibleak diren problematiken aurrean gizarte-kupo jakin batzuk ezartzeko salbuespenaren kalterik gabe.
56. ekintza	Sistematikoki berraztertzea parkearen gizarte-funtzioaren betetze-maila, alokairu-erregimeneko etxebizitzetarako berariazko ikuskapen-planak ezarriz.
57. ekintza	Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko etxebizitzak esleitzeko sistema hobetzea.
58. ekintza	WEB-orriaren bitartez truke-mekanismoa sustatzea.

5.

**5. ardatza:
Etxebizitza-politikaren
governantza berrirantz
aurrera egitea**

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

5.1. Helburu orokorrak

Etxebizitza-politikan esku hartzen duten eragile ugarien ondoriozkoa da etxebizitza-politikak aurre egin behar duen zailtasun nagusietako bat. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaz eta haren Sozietate Publikoek gain, eragile askok hartzen dute parte Euskal Autonomia Erkidegoan babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan: udalek, foru aldundiek, sustatzaile pribatuek, finantza-entitateek, eta abar. Gauza bera gertatzen da hiri-birgaitzeko eta -berritzeko proiektuetan, horietan ere eragile eta politika ugari elkarrekin behar dute: enpleguak, beste etxebizitza batzuetan kokatzeak, gizarte-zerbitzuek,...

Esku hartzeko sistema korapilatsu horren ondorioz askotan ez da eraginkortasunik lortzen, eskatzaileen zerrendak bikoiztu egiten dira eta laguntza-programak gainjarri egiten dira. Zirkunstantzia horiek nolabaiteko ziurgabetasuna sortu dute hiritarren artean.

Etxebizitzaren Plan Zuzentzaile honek eragile guztien arteko sare-lanaren alde egin beharko dela iritzi dio. Administrazioaren modernizazioaren aldeko apustua egin du, eta informazioa noranzko guztietara hedatzea du asmoa. Administrazio elektronikoaren erabilera posible egingo du, bai administrazioen artean, bai administrazioaren eta hiritarren artean.

Etxebizitza-politikaren gobernantza berriak eragile guztiekiko eta, nagusiki, udal-administrazioarekiko beste koordinazio-eredu bat artikulatu beharko du, programazioetan koherentzia lortzeko, baita plangintza egokia ere.

Europako gobernantzari buruzko liburu zuriak gobernantza on baten oinarriko bost printzipioak ematen ditu aditzera: irekiera, parte-hartzea, erantzukizuna, eraginkortasuna eta koherentzia.

Plan Zuzentzaileak printzipio horiek bere gain hartzeak hiritarren eskura izango den komunikazio eraginkorragoa bermatzea ekarriko du, baita eragile guztiek parte hartzeko eta inplikatzeko aukera ziurtatzea, kontuak emateko mekanismoak izatea, lortutako emaitzak baloratzea, eta ezarritako helburuak lortzeko hartutako neurriak egokiak diren aztertzea ere.

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

Plan Zuzentzaileak honako apustu hauek egin ditu arlo horretan:

- Toki-administrazioarekin harremanetan izateko beste eredu bat, etxebizitzako tokiko planen eta udalaz gaindiko plan operatiboan bitartez.
- Etxe Behategia optimizatzea eta indartzea, hiritarrek eta sektoreko eragileekin komunikatzeko bitarteko gisa.
- Etxebizitza eta hirigintzako foroa berpiztea, lurzorua eta hirigintzaren arloan erantzukizuna duten eragile guztien arteko elkarlana sustatzeko mekanismo espezifiko gisa. Era berean, eragileen parte-hartzea eta koordinazioa hobetzeko tresna gisa izan beharko du baliagarria, eta Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen berri emateko aukera esleitu ahal izango zaio.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusten duen etxebizitza eta hirigintzako foroari dagokionez –Lege horrek sortutakoa bada ere (haren 11. xedapen gehigarria)–, aditzera eman behar da ez dela gauzatu foroaren funtzioak, osaera eta erregimen juridikoa zehaztu beharko dituen arauzko garapena.

Agerikoa ematen du erakundeen arteko koordinazioa eta alderdi publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaren lortuko bada, ez dela nahitaez tresna gehigarririk *ex novo* sortu behar, gaur egun dagoena balioz hornitzea nahikoa dela.

5.2. Jardun-ildoak

5. ARDATZA. ETXEBIZITZA POLITIKAREN GOBERNANTZA BERRIRANTZ AURRERA EGITEA.	
5.1. ildoak	Eragile esku-hartzaileen artean partekatzen den informazioa hobetzea eta Administrazio elektronikoranzko prozesuak bizkortzea.
5.2. ildoak	Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea, eta etxebizitza-politikan duen zeregina sustatzea.
5.3. ildoak	Hiritarrei arreta eskaintzeko tresnak modernizatzea eta hiritarrek esku hartzeko ereduak sustatzea.
5.4. ildoak	Etxebizitzako eta lurzoruko politika publikoen ebaluazioan sakontzea.

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

5.2.1. 5.1. ildoan. Eragile esku-hartzaileen artean partekatzen den informazioa hobetzea eta Administrazio elektronikoranzko prozesuak bizkortzea.

Etxebizitzaren arloan esku hartzen duten eragile guztiek sarean funtzionatzea litzateke agertokirik desiragarriena, baina oso zaila da hori epe laburrera edo ertainera lortzea.

Egoera ezin hobe hori lortu aurretik, aplikatu beharko diren ezinbesteko hobekuntza egingarriak daude. Izan ere, diagnostikoak agerian utzi du Sailaren eta sozietate publikoen arteko informazio-trukea askieza dela.

“Grupo Vivienda” multzoak partekatutako proiektuak aztertuko dituen baterako proiektua jarri du abian. Baterako proiektu horren bidez, jardun-ildoen kudeaketa hobetu nahi du, informazio-bideak hobetzearen eta egokitzearen bidez, eta Etxebizitza Sailaren informazio-sistemetak garapen zehatzetara eramanez. Gisa horretako ekimenak indartu eta sustatu nahi dira.

Halaber, hirigintza-proiektuetan inplikaturik dauden Eusko Jaurlaritzaren Sailen arteko komunikazioa urria da, eta, are urriagoa, tokiko entitateekin dagoen komunikazioa.

Bestalde, gizartean teknologia berriek gero eta zeregin handiagoa duten agertoki batean, erronka saihestezin bihurtzen dira web-orrien bidez etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren kudeaketa eta telezapideak, hau da, administrazio elektronikoren tresnen garapena.

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

a) Ekintzak:

59. ekintza	Informazio-prozesu eta -sistema arruntak sailean eta mendeko sozietate publikoetan barnean hartzea.
60. ekintza	Eusko Jaurlaritzaren beste sail batzuekiko informazio-protokoloak ezartzea.
61. ekintza	Udalekin harremanetan eta elkarlanean jarduteko beste esparru bat sortzea, honako zeregin hauetara zuzendutako laguntzak eta programak hedatuko dituen: babes publikoko etxebizitzak sustatzera eta erostera, etxebizitzak birgaitzera eta alokatzera, eta alokairu pribatuaren arloko bitartekaritza publikora.
62. ekintza	Sailaren gizarte-zerbitzuen eta udalerrietako gizarte-zerbitzuen arteko komunikazioa hobea dadin sustatzea, gizarte-laguntzen kontrol hobea lortzeko.
63. ekintza	Administrazio elektronikoaren teknologia eta tresna berriak garatzea eta, horrela, erabilzaileei bide telematikoen bitartez izapideak egiteko aukera ematea –etxebizitza-eskatzaileen izena ematek eta espedienteen jarraipena eta eguneratzea egitek, laguntzak bideratzera–.
64. ekintza	Sailak gidatzea soluzio berritzaileak garatzeko jardunbide onak hautemateko eta gidatzeko prozesua.

5.2.2. 5.2. ildo. Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea

Etxebizitza (eta lurzorua) oso araututa dagoen sektorea da, eta haren erakunde-esparrua oso konplexua da; hori dela eta, askotan blokeoak eta nahasteak sortzen dira etxebizitzaren merkatuan.

Esku hartzen duten eragileen ahalegin bateratuetatik emaitza hobea lortzekotan, behar-beharrezkotzat jo da estrategiak bateratzea, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloko programazioak artikulatzea eta programazio horiei koherentzia ematea, eta finantziario-mekanismoak harmonizatzea.

Asmo horrek, bestalde, udalekin harreman egonkorra izateko esparrua bermatzea eskatuko du; izatez, udalek eragile aktibo izan beharko dute etxebizitza-politika diagnostikatzeko eta gauzatzeko prozesuan.

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

a) Ekintzak:

65. ekintza	Tamaina handieneko udaletarako tokiko etxebizitzako plan zuzentzaileak sustatzea, Eusko Jaurlaritzaren eta tokiko administrazioaren arteko koordinazio-tresna gisa eta etxebizitza-politika lurralde-aniztasunera egokitzeko aukera emango duen tresna gisa.
66. ekintza	Udalaz gaindiko plan eragileak sustatzea, banako jardunak baino gehiago baterako jardunak bultzatzeko.

5.2.3. 5.3. ildo. Hiritarrei arreta eskaintzeko tresnak modernizatzea eta hiritarrek esku hartzeko ereduak sustatzea.

Adostasuna eta parte-hartzea bilatzeko prozesuen plangintza publikoan, integrazioaren alde egiten den ahaleginaren isla dira Plan Zuzentzaile hau eta Etxebizitzaren aldeko Itun Soziala.

Plan Zuzentzailearen printzipioetako bat hiritarren parte-hartzeko bideak finkatzea izan da, kudeaketa eta gobernuko mekanismo berriak sustatzeko bide gisa. Informazioa eta gardentasuna ere ezinbesteko elementuak dira gobernagarritasun berri baterako.

Ildo horretan, nabarmendu behar da Eusko Jaurlaritzak IREKIA proiektua duela, hots, Euskadiko Jaurlaritza Irekia. Administrazioa hiritarregana hurbiltzeko eta Jaurlaritzaren ekintzetan parte-hartzea ahalbidetzeko helburuarekin sortu da. IREKIA proiektuak oinarriko hiru printzipio ditu zutabe: gardentasuna, parte-hartzea eta lankidetzak.

Era berean, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak ETXEBIDE plataforma du. ETXEBIDEren bitartez, hiritarrek kontsultak egin ditzakete eta hainbat iritzi-ikerketetan har dezakete parte. Gainera, honako Plan Zuzentzaile hau egin denean, hiritarrek parte hartzeko plataforma izan da, eta Sailak planteatutako proposamenei buruzko galderak egin ahal izan dituzte edo iritziak eman ahal izan dituzte eta ekarpenak egin ahal izan dituzte. Horrela, honako Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaile honen formulazioan eta diseinuan hartu dute parte.

Bestalde, 2005ean Sailak Etxe Behategia jarri zuen abian. Behategiaren webgunea tresna indartsua da, hiritarrei eta sektoreko eragileei zuzendutako informazio baliagarria ematen duena.

Tresna horiek ahalmen handia dute hiritarrekin komunikatzeko bitarteko gisa. Oso baliagarriak dira interesa duten taldeei zuzendutako informazioa zuzkitzeko zein etxebizitza-politikaren zenbait esparrutan hiritarren parte-hartzea sustatzeko. Hori dela eta, Plan honek Etxe Behategia optimizatu eta indartuko du, gaur egun dagoen informazioa antolatu eta zabalduko du, eta hiritarrekiko komunikazioa hobetuko du.

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

Azkenik Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak ezinbestekotzat jo du Euskal Autonomia Erkidegoko 2006ko Lurzoruaren Legeak sustatutako Euskadiko etxebizitza eta hirigintzako foroa berpiztea. Foro hori lurzoruaren eta etxebizitzaren arloan erantzukizuna zuten eragile guztien artean elkarlana sustatzeko helburuarekin sortu zen. Análisi eta gogoeta partekaturako topagune bat da, eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak foro hori dinamizatzen lagundu nahi du. Eragile parte-hartzaile guztien jardunen koordinaziorako eta lankidetzarako eraginkortasun eta eragimen handiko tresna izan dadin lortu nahi du.

a) Ekintzak:

67. ekintza	Etxe Behategia optimizatzea eta indartzea, dagoen informazioa antolatuz eta osatuz eta hiritarrekiko komunikazioa hobetuz, betiere gizartearen sektore handiago batentzat erakargarriagoa eginez (webgunea hobetzea, biztanleria talde interesdunen araberrako informazio banakatua,...).
68. ekintza	Hiritarrek parte hartzeko mekanismoak indartzea, hiritarren parte-hartze aktiboa eta inplikazioa sustatzeko.
69. ekintza	Etxebizitza eta hirigintzako foroa berrindartzea.

5.2.4. 5.4. ildo. Etxebizitzako eta lurzoruko politika publikoen ebaluazioan sakontzea.

Urteekin, eta arian-arian, hobekuntzak txertatu dira ebaluazio-prozesuan. Lehen urrats batean, eta jarraipen-ikuspegi batekin, planteatutako helburu kuantitatiboan betetze-mailan oinarritzen zen análisisia, eta gero, pixkanaka, kanpo-osagai bat –kontuak ematea– barnean hartzen duen ebaluazio baterantz egin da aurrera.

Erabilitako eredu berriek beste urrats bat egin dute, eta eraginkortasunaren, eragimenaren, zuzentasunaren, gogobetetasunaren eta inpaktuaren irizpideak sartu dituzte. Gauzak horrela, garatzen ari diren politikak eta programak baloratuko dira, eta jardunen eraginkortasuna eta eragimena hobetuko dituzten neurri zuzentzaileak sartuko dira.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak esperientzia handia du bere etxebizitza-politika publikoen eta jardun-programen ebaluazioan. Hala ere, eta ebaluazioaren esparruan egin diren aurrerapen handien gainera, jakitun da gaur egun oraindik ere asko hobetu daitekeela alor horretan.

Eusko Jaurlaritzaren Koordinaziorako Idazkaritza Nagusiak landutako “Sailek gobernu-planak egiteko orientabideak” dokumentua Sailen gobernu-planak integratzeko

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea

gomendioen gida bat da. Lan horrek berak agerian uzten du gero eta kezka handiagoa dagoela Eusko Jaurlaritzaren politika publikoen eta ekintzaren ebaluazioaren inguruan.

Dokumentu horretan barnean hartzen diren gomendioak orientatzailatzat hartu beharko dira; alabaina, planen inguruko parte-hartzea, gardentasuna, jarraipena eta ebaluazioa indartzera zuzenduko diren neurriak hartu beharko dituzte barnean gobernu-planek.

Gauzak horrela, Plan Zuzentzaileak etxebizitza-politikak ebaluatzeko eta, horrenbestez, Plan Zuzentzailea bera betetzeko beste eredu bat sortzera zuzenduko den berariazko ekintza hartu du barnean.

a) *Ekintzak:*

70. ekintza	Etxebizitza-politikaren ebaluazioak egiteko berariazko ereduaren sortzea.
----------------	---

6.

**Hiritarren
parte-hartzea**

6. ardatza: Hiritarren parte-hartzea

6.1. Parte hartzeko proposamenak

Taula 6.1 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailean biltzen diren parte hartzeko proposamenak.

1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak alokairura, batez ere, bideratuz	
Proposamena	Ekintza
Babespeko etxebizitza multzoak sortzea; eremu komunak dituzten zuzkidura-etxebizitzak.	5. ekintza: Etxebizitza-beharrak estaltzera zuzentzen diren zuzkidura-bizitokien sustapena bultzatzea.
Etxebizitza txikiagoak eta ekipamendu gutxiago eraikitzea.	5. ekintza: Etxebizitza-beharrak estaltzera zuzentzen diren zuzkidura-bizitokien sustapena bultzatzea.
Babes publikoko etxebizitzaren lurralde-proporzionaltasuna; etxebizitza-parke publikoaren lurralde-banaketa. Udal-eskariaren arabera nahitaez eraiki behar den babes ofizialeko etxebizitzaren %a.	6. ekintza: Lurralde-estaldura behar-irizpideen arabera berronkatzea, eta lehentasuna ematea behar besteko eskaria duten udalerrietan etxebizitza sustatzeari, lurralde-oreka egokiaren alde eginez.
Alokairu-erabilerrako kooperatibak sortzea; etxebizitzak eraikitzeko kooperatibak sustatzea; etxebizitza sozialen alokairua kudeatzeko kooperatibak sustatzea.	7. ekintza: Sektore kooperatiboa etxebizitzaren sustapenean parte har dezan bultzatzeko mekanismoak ezartzea.
Programa publikoek baliatzeko diru-sarreraren maila aztertzea.	9. ekintza: Berme eta Konpentsazio Funtsa sortzea, etxebizitza babestuaren salmentan prezio bereziak aplikatzeko aukera emango duena, betiere etxebizitza-eskuratzaileen errenta-mailaren arabera. Gauzak horrela, familien ahalegin ekonomikoa haien sarreraren arabera izango da, eta sustapenak buruaskiak eta orekatuak izango dira. Etxebizitza-eskuratzaileen gehieneko sarrera-mailak honako eskemaren arabera eguneratuko dira: alokairu sozialaren aldeko hauta egiten duten pertsonen kasuan gehieneko muga urteko 25.000 euro ingurukoa izango da (gaur egun 22.000 euro); etxebizitza babestuen kasuan 39.000 euro ingururaino igoko da (gaur egun 35.000 euro); eta etxebizitza tasatuen kasuan urteko sarrera muga 50.000 eurora arte iritsiko da (gaur egun 45.500 euro).
Hipoteka-maileguak lortzea errazteko laguntzak.	11. ekintza: Behar besteko finantzaketa-esparru egokia eta egonkorra aurreikustea, etxebizitza babestua erosteko zein sustatzeko.
Erosteko aukera duen alokairua.	13. ekintza: Erosteko aukera izango duen alokairuko programa abian jartzea. Programak araz erregulatuko ditu erosteko aukeraz baliatzeko epea, esku-aldaketaren artean, etxebizitza horien kalifikazio-tipologia iraunkorra.
Alokairua erregulatuko duen entitatea sortzea.	14. ekintza: Hutsik dauden etxebizitzak betetzea, aurretik abian den BIZIGUNE programaren bitartez.
Alokairuaren ekimen pribatua sustatzea.	1.2. ildo. Partikularren etxebizitzaren alokairuko eskaintza sustatzea.
Ondasun higiezinaren gaineko zerga gehitzea ohiko bizilekua ez diren etxebizitzetarako. Pizgarriak eskaintzea errentariari zein errentatzaileari: desgrabazio fiskalak.	1.3. ildo. Alokairuaren tratamendua hobetzera bideratutako erreforma fiskalak bultzatzea.
Abal, gordailu eta fidantza publikoak alokairu-kontratuetan.	18. ekintza: Beste eragile publiko eta pribatuekiko lankidetzara bilatzea, bitartekaritza-lanak egiteko merkatu libreko alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren eta eskariaren artean, etxebizitzaren jabeentzako eta maizterrentzako bermeak ezartzeko aukera aztertuz.
Lonjak etxebizitza gisa gaitzea.	850 lokal etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko helburu kuantitatiboa planteatu da.

6. ardatza: Hiritarren parte-hartzea

2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea	
Proposamena	Ekintza
Eskura ez dauden eraikinen errolda egitea eta erkidegoei laguntza teknikoen eta ekonomikoen berri ematea	<p>23. ekintza: Udalekin eta Birgaitzeko Hirigintza Elkartekin batera sustatzea eta lantzea etxebizitzaren eta eraikinen parkearen egoeraren inbentarioa, Euskal Autonomia Erkidegoko auzoen zaurgarritasun-indizeak ezarriz.</p> <p>27. ekintza: Gaur egun eskura dauden laguntza-programa guztiak bilduko dituen birgaitzeko laguntzen katalogoa lantzea eta dibulгатzea.</p>
Udalerrri bakoitzean hutsik dauden etxebizitzaren errolda egitea	<p>23. ekintza: Udalekin eta Birgaitzeko Hirigintza Elkartekin batera sustatzea eta lantzea etxebizitzaren eta eraikinen parkearen egoeraren inbentarioa, Euskal Autonomia Erkidegoko auzoen zaurgarritasun-indizeak ezarriz.</p>
Hiriguneak ikuspegi sozialarekin birgaitzea	<p>24. ekintza: Auzoaren edo multzo eraikien eskalako hiri-berrikuntzaren plangintzako esperientzia pilotuak egitea.</p> <p>25. ekintza: Birgaitzeko eta berritzeko laguntzen sistema gehitzea eta egokitzea, laguntzak emateko beste irizpide batzuetan oinarrituta: laguntzen kalkulua auzoko hiri-berrikuntzako programaren edo planaren xedeak lortzearen arabera edo eraikinen ikuskapen teknikoak emandako gomendioetara objektibatzea.</p>
Bizkortasun handiagoa laguntza-espeditentek ebatztean	<p>30. ekintza: Birgaitzeko Hirigintza Elkarteen jardun-ahalmenak indartzea, haien irismena gehituz –edukieran zein esku-hartzeko esparru geografikoan–. Zehazki, arian-arian Udalen eta Birgaitzeko Hirigintza Elkarteen esku utzi nahi da etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeko laguntza ekonomikoak kudeatzea eta ematea, izapideak arintzearen eta bikoiztasunak saihestearren (leihatila bakarra).</p>

6. ardatza: Hiritarren parte-hartzea

4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea	
Proposamena	Ekintza
Baldintza berak udalerrri guztietan.	50. ekintza: Lurralde osoan babes publikoko etxebizitzak esleitzeko irizpide zuzenak definitzea (hautagarritasun-irizpide partekatuak), udalaz gairikoa eta lurralde arteko elkartasuneko irizpideetan oinarrituta, eroldaren oinarriaz gain etxebizitza eskuratzea ziurtatzeko aukera emango duena.
Udalerriaren ordezkari den eskualdea kontuan izatea; lan-lekuan errolatzeko aukera; Bilboko eskatzaileentzat edo etxebizitza publiko gutxiagoko zonetako eskatzaileentzat babes publikoko eskaintza handia duten beste udalerrietara (Gasteiz) zabaltzeko aukera.	50. ekintza: Lurralde osoan babes publikoko etxebizitzak esleitzeko irizpide zuzenak definitzea (hautagarritasun-irizpide partekatuak), udalaz gairikoa eta lurralde arteko elkartasuneko irizpideetan oinarrituta, eroldaren oinarriaz gain etxebizitza eskuratzea ziurtatzeko aukera emango duena.
Aholkularitza eta laguntza handiagoa eskaintzea. Gauzatzen diren proiektuei buruz informazio gehiago ematea.	51. ekintza: Izena emateko sistema berraztertzea, eta, horretarako, hautespen-irizpideak berrorientatzea eta prozesua bera sinpleago egitea, eskatzaileen benetako aukeretara egokituz. Prozesua sinpleago egiteak alokairu-erregimeneko sustapen guztietan irizpideak bateratzea ekarriko du, baita eskatzaileei emandako informazioa gehitzea ere, prozesuaren plangintza hobea lortuz.
Diru-sarrerekin bat datozen alokairuak.	53. ekintza: Errenten sistema bakarra ezartzea eta maizterri bere babes-profilaren arabera errentak aplikatzea, esleitzen den etxebizitza zer programatan barnean hartzen den kontuan izan gabe.
ETXEBIDEn den antzinasunak zozketetan duen garrantzia; antzinasunari, errenta-mailari eta gizarte-baldintzatzaileei lehentasuna ematea. Familia ugarietarako zozketa berezia.	55. ekintza: Kupoen gaur egungo erregulazioa berraztertzea, aurretiazko baremazioa finkatua izango duen zozketa-eredua lortzearen. Baremazio horretan, etxebizitzako behar objektiboaren irizpideek izango dute lehentasuna, gizarte multzo baten kide izatea baino gehiago, baina beti gizarte-orekari eutsiz, betiere bereziki sentisibleren diren problematiken aurrean gizarte-kupo jakin batzuk ezartzeko salbuespenaren kalterik gabe.
Babes publikoko etxebizitzaren ikuskapenak; eskatzaileen betekizunen ikuskapena. azalera eskubide/salmentako jabeen sarrerak berraztertzea: gehieneko bat gairikoa bada zerga bat sortzea.	56. ekintza: Sistematikoki berraztertzea parkearen gizarte-funtzioaren betetze-maila, alokairu-erregimeneko etxebizitzetarako berariazko ikuskapen-planak ezarri.

6. ardatza: Hiritarren parte-hartzea

5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea	
Proposamena	Ekintza
Administrazioak dituen datuak ez eskatzea.	59. ekintza: Informazio-prozesu eta -sistema arruntak sailean eta mendeko sozietate publikoetan barnean hartzea. 60. ekintza: Eusko Jaurlaritzaren beste sail batzuekiko informazio-protokoloak ezartzea.
Administrazio elektronikoaren zerbitzuak amaitzea.	63. ekintza: Administrazio elektronikoaren teknologia eta tresna berriak garatzea eta, horrela, erabiltzaileei bide telematikoaren bitartez izapideak egiteko aukera ematea – etxebizitza-eskatzailen izena ematetik eta espedienteen jarraipena eta eguneratzea egitetik, laguntzak bideratzera–.
ETXEBIDEren webgunea hobetzea.	63. ekintza: Administrazio elektronikoaren teknologia eta tresna berriak garatzea eta, horrela, erabiltzaileei bide telematikoaren bitartez izapideak egiteko aukera ematea – etxebizitza-eskatzailen izena ematetik eta espedienteen jarraipena eta eguneratzea egitetik, laguntzak bideratzera–.
Birgaitzean parte hartzeko prozesuak.	68. ekintza: Hiritarrek parte hartzeko mekanismoak indartzea, hiritarren parte-hartze aktiboa eta inplikazioa sustatzeko. 69. ekintza: Etxebizitza eta hirigintzako foroa berrindartzea.
Plangintzarako beharrei buruzko azterlanak hobeto erabiltzea.	70. ekintza: Etxebizitza-politikaren ebaluazioak egiteko berriazko eredu sortzea.

6. ardatza: Hiritarren parte-hartzea

HIRITARREK ETA ETXEBIZITZA SAILAK EGITEN DITUZTEN PROPOSAMENAK, AURRETIK HARTUTAKO NEURRIEN EDO PROGRAMEN BITARTEZ, ETA PLAN ZUZENTZAILEAN ESPRESKI ISLATZEN EZ DIRENAK	
Proposamena	Ekintza
Alokairua erregulatuko duen entitatea sortzea (jabeari ordaintzea), kontratua betetzea, etxebizitza baldintza zuzenean itzultzea, eta abar.	Etxebizitza Sailak BIZILAGUN eta BIZIGUNE ditu alokairu-programak kudeatzeko.
Familia ugarietzako zozketa berezia.	Gaur egun badago familia ugarietzako kupoa.
Babespeko etxebizitzetan iruzur-egoerak salatzeke zerbitzu edo telefono publikoa sortzea.	Salaketa horiek Etxebizitza Ordezkaritzen bitartez bideratu ahal izango dira.
Berrikuntza eta diseinua babes publikoko etxebizitzetan eraikuntzan (iraunkortasuna). Babes ofizialeko etxebizitza guztietan energia-eraginkortasuneko neurriak hartzea.	Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Sailak energia-eraginkortasuneko irizpideak dituzten jardunak sustatu ditu, eta sustapen publikoko eraikin guztietan energia-eraginkortasuneko ziurtagiria eskatzen du. Horrez gain, Etxebizitza Sailak -Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailarekin eta Industria Sailarekin elkarlanean-etxebizitzarako eraikuntza iraunkorra baloratzeko gida eta kodea landu du.
Industria etekina % 15era murriztea.	Gaur egun Sailaren sustapenen % 6 da.
Babes publikoko etxebizitzetan ikuskapena	Sailak erregulartasunez egiten ditu ikuskapenak babes publikoko etxebizitza-parkean. 2004-2009 aldian, guztira babes publikoko 47.165 etxebizitza ikuskatu ditu. Era berean, kasu guztietan baliatzen da etxebizitzak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideaz, eta salmenta-eskaintza baten bitartez ituntzen du erosketan.
Etxebizitzetan ikuskapen teknikoaren nahitaezkotasuna	Lurzoruaren Legeak ezartzen duenez, nahitaez egin beharko zaizkie ikuskapen teknikoak 50 urte baino gehiago dituzten eraikinei. Eraikinen ikuskapen teknikoak behin betiko erregulatzen dituen dekretua lantzeko dago.

7.

**Planaren
jarraipena eta ebaluazioa**

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

7.1. Helburu kuantitatibo globalak

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak Planaren testuinguruan beste 20.000 etxebizitzaren eraikuntza sustatzeko helburua planteatzen du. Etxebizitza horietatik % 40 (8.100 etxebizitza) alokairu-erregimenekoak izango dira, eta % 60 (11.900 etxebizitza) salmenta-erregimenekoak.

Gainera, BIZIGUNE programaren esparruan, Plan Zuzentzaileak partikularren jabetzakoak diren eta aurretik hutsik zeuden 5.000 etxebizitza mantenduko ditu alokairuaren merkatuan.

Bestalde, Planak alokairuaren merkatuan bitartekaritza-programa bat jarriko du abian. Programa horren helburua da **merkatu libretik merkatu babestura 2.000 etxebizitza gehiago mugitzea**, etxebizitza horiei Planak **etxebizitza babestu bihurtu** nahi dituen **850 lokalak** gaineratuko zaizkie, baita **birgaitze integraleko eta hiri-berrikuntzako prozesuen bidez sortu** nahi diren **2.800 etxebizitza berri** ere.

Halaber, etxetik alde egiteko oinarritzko errenta kudeatzeko programaren bitartez, **alokairuko** beste **8.000 etxebizitza** merkaturatu nahi ditu.

Plan Zuzentzaileak birgaitze integratuko eremuetan eta landa-esparruetan **1.350 etxebizitza libre erabilien** esku-aldaketa finantzatu nahi du, esparru horietan gizarte-iragazkiko prozesuak errazteko eta bat datozen gainerako estrategiak bultzatzeko.

Jardun horien bitartez, beraz, **40.000 etxebizitza** izango dira eskura. Horien % 58 (23.100 etxebizitza) alokairuko erregimenean izango dira, eta gainerako % 42 (16.900 etxebizitza) salmenta-erregimenean.

Aldi berean, Planak lurralde-oreka bilatzen du, eta etxebizitza-behar handiena duten zona geografikoetan areagotzen ditu ahaleginak. Hori dela eta, helburuak lurraldean banatu dira, eta aditzera emandako 40.000 etxebizitza horiek honako banaketa hau izango dute geografian: 6.700 Araban, 19.500 Bizkaian eta 13.800 Gipuzkoan.

Bestalde, lurzoruaren arloan, Plan Zuzentzaileak beste 19.500 etxebizitza sustatzeko lurzoria mobilizatzeko helburua ezarri du. Zehazki, Sailak berak lurzoru horren % 46 erosiko du (9.000 etxebizitza); VISESA/ORUBIDEk % 41 (8.000 etxebizitza); eta gainerako % 13a udalei eta sozietate publikoei esleitu zaie, baita sustatzaile pribatuei ere, 1.500 etxebizitza eta 1.000 etxebizitza hurrenez hurren.

Azkenik, Plan Zuzentzaileak, birgaitzeko programaren esparruan, **birgaitze babestuko 70.500 jardun** egitea finkatu du helburu gisa, jardun integratuaren modalitateak eta jardun isolatuaren modalitatean.

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Esku-hartzeko modalitate guztietan aurreikusten diren jardunen guztizko bolumena **2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailea gauzatuta babes daitekeen 130.000 jardunetaraino** iristen da.

Hurrengo tauletan deskribatutako jardunen urteko banakatzea islatzen da, baita helburuak ere –etxebizitza motaren arabera eta eragile sustatzailearen arabera–.

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Taula 7.1. 2010-2013 Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatibo globalak

Jardun kop.	2010	2011	2012	2013	GUZTIRA
ETXEBIZITZA BERRIA SUSTATZEKO JARDUNAK					
SUSTAPEN BERRIKO GUZTIZKO HELBURUA	3.450	4.850	5.850	5.850	20.000
ETXEBIZITZA MOTAREN ARABERA					
AZA	100	800	1.300	1.300	3.500
Alokairuko etxebizitza sozialak	500	1.050	1.100	1.100	3.700
Alokatzeko etxebizitza babestuak eta itunpekoak	100	200	300	300	900
Alokairua guztira	750	2.050	2.700	2.600	8.100
Salmentako etxebizitza babestuak eta itunpekoak	2.300	2.100	2.300	2.300	9.000
Erosteko aukera duten alokairuko etxebizitza babestuak	100	200	300	400	1.000
Autonomiako salmentako etxebizitza tasatuak	100	100	100	100	400
Salmentako udal-etxebizitza tasatuak	200	400	450	450	1.500
Salmenta guztira	2.700	2.800	3.150	3.250	11.900
ERAGILE SUSTATZAILEAREN ARABERA					
Etxeb. Saila	500	700	700	600	2.500
VISESA	1.400	2.100	2.500	2.500	8.500
Udalak eta udal-sozietateak	450	450	650	650	2.200
Pribatuak	1.100	1.600	2.000	2.100	6.800
ETXEBIZITZAKO BESTE JARDUN BATZUK					
Hutsik dagoen etxebizitza eta alokairu librearen bitartekaritza					
Hutsik dagoen etxebizitza mobilizazioa	4.750	83	84	83	5.000
Alokairuko bitartekaritza-programa berria	0	300	600	1.100	2.000
Gazteentzako alokairurako, etxetik alde egiteko oinarrizko errenta	6.021	625	675	679	8.000
ETXEBIZITZA BABESTUZAT KALIFIKATUTAKO LOKALAK	0	150	250	450	850
Landa-esparruetan eta birgaitze integratuko eremuetan etxebizitza libre erabilia erostea	0	250	450	650	1.350
Hiri-birgaitzeko eta -berritzeko prozesuetan sortutako etxebizitza berriak	0	600	1.000	1.200	2.800
BIRGAITZEKO JARDUNAK					
Birgaitzeko laguntzak	18.200	17.400	17.300	17.600	70.500
Birgaitze integratua	200	400	800	1.000	2.400
Birgaitze isolatua	18.000	17.000	16.500	16.600	68.100
LURZORU JARDUNAK					
LURZORUAREN GUZTIZKO HELBURUA	3.200	4.700	5.800	5.800	19.500
Etxeb. Saila	2.200	2.200	2.300	2.300	9.000
ORUBIDE/VISESA	1.000	2.000	2.500	2.500	8.000
Udalak eta haien sozietateak	0	500	500	500	1.500
Pribatuak	0	0	500	500	1.000

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Taula 7.2. 2010-2013ko Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatibo globalen laburpena

	HELBURUAK, GUZTIRA 2010-2013
BETETZEN DEN ESKARIA	40.000
Lokal birkalifikatu babestuak	850
Landa-esparruetako eta birgaitze integratuko eremuetako etxebizitza libre erabilia	1.350
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000
Alokairuko bitartekaritza-programa berria	2.000
Etiket irteteko oinarrizko errenta	8.000
Alokairurako eraikuntza	8.100
Salmentarako eraikuntza	11.900
Birgaitu ondoren sortutako etxebizitza berriak	2.800
BIRGAITZEA	70.500
LURZORUA EROSTEA	19.500
ERAGIKETAK GUZTIRA	130.000

Taula 7.3. Alokairurako/erosketarako etxebizitzaren azken banaketa, 2010-2013 Plan Zuzentzailea

	HELBURUAK, GUZTIRA 2010-2013	
	KOPURUA	%
ALOKAIRUKO ETXEBIZITZAK	23.100	58
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000	
Alokairuaren merkatuko bitartekaritza-programa berria	2.000	
Etiket irteteko oinarrizko errenta	8.000	
Sustapen libreko etxebizitza-aloairua	8.100	
SALMENTAKO ETXEBIZITZAK	16.900	42
Lokal birkalifikatu babestuak	850	
Landa-esparruetako eta birgaitze integratuko eremuetako etxebizitza libre erabilia	1.350	
Birgaitu ondoren sortutako etxebizitza berriak	2.800	
Sustapen berriko etxebizitza erostea	11.900	
ETXEBIZITZAK GUZTIRA	40.000	100

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Taula 7.4. 2010-2013 Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatiboen banaketa geografikoa

	HELBURUAK, GUZTIRA 2010-2013	
	Kopurua	%
ALOKAIRUA SUSTATZEA		
Araba	1.400	16,9
Bizkaia	4.000	49,4
Gipuzkoa	2.700	33,7
GUZTIRA	8.100	100,0
JABETZA SUSTATZEA		
Araba	1.900	16,1
Bizkaia	5.700	47,5
Gipuzkoa	4.300	36,4
GUZTIRA	11.900	100,0
HELBURUAK, GUZTIRA: ALOKAIRUA ETA EROSKETA		
Araba	6.700	16,8
Bizkaia	19.500	48,6
Gipuzkoa	13.800	34,6
GUZTIRA	40.000	100,0
HUTSIK DAGOEN ETXEBIZITZA ETA ALOKAIRUKO BITARTEKARITZA PROGRAMA BERRIA		
Araba	1.150	16,4
Bizkaia	3.500	50,0
Gipuzkoa	2.350	33,6
GUZTIRA	7.000	100,0
ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA		
Araba	10.000	14,1
Bizkaia	39.200	55,6
Gipuzkoa	21.300	30,3
GUZTIRA	70.500	100,0
LURZORUA		
Araba	3.300	16,7
Bizkaia	9.600	49,3
Gipuzkoa	6.600	34,0
GUZTIRA	19.500	100,0

Eragile sustatzaileari erreparatuta, Etxebizitza Sailak Plan Zuzentzailearen horizontean beste 2.500 etxebizitza eraikitzeke konpromisoa hartu du, eta VISESAk 8.500 etxebizitzaren eraikuntza hasi beharko du. Eragile pribatuentzako sustapen-helburua beste 6.800 etxebizitzatan kuantifikatzen da, eta udalek eta udal-sozietateek 2.200 etxebizitza jarri beharko dituzte merkatuan.

Azken horiei dagokienez, etxebizitzaren % 59k alokairuko erregimenekoak izan beharko dute eta % 41ek salmenta-erregimenekoak. Aitzitik, sustapen pribatuen tipologia nagusia salmentakoa izango da, % 87 salmentan eta % 13 alokairuan.

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Sailaren sustapen-helburuei dagokienez, etxebizitzaren % 52 (1.300 etxebizitza) alokairu-erregimenekoak izango dira eta gainerako % 48 (1.200 etxebizitza) salmentarako etxebizitza itunduak izango dira.

Joera bera hautematen da VISESaren sustapen-helburuetan, alokairuak pisu erlatibo handiagoa izango du; izatez, etxebizitzaren % 54 (4.600 etxebizitza) alokairu-erregimenekoak izango dira eta % 46 (3.900 etxebizitza) salmenta-erregimenekoak.

Taula 7.5. Eraikuntza berriko helburuen banaketa, etxebizitza motaren eta eragile sustatzaileen arabera, 2010-2013ko Plan Zuzentzailea.

	SAILA		VISESA		UDALAK ETA UDAL SOZIEK.		PRIBATUAK		GUZTIRA	
	Kop.	% bert	Kop.	% bert	Kop.	% bert	Kop.	% bert	Kop.	% bert
ALOKAIRURAKO SUSTAPENA	1.300	52,0	4.600	54,1	1.300	59,1	900	13,2	8.100	40,5
AZA	0	0,0	2.900	34,1	600	27,3	0	0,0	3.500	17,5
Alokairuko etxebizitza sozialak	1.300	52,0	1.700	20,0	700	31,8	0	0,0	3.700	20,0
Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunpekoak	0	0,0	0	0,0	0	0,0	900	13,2	900	3,0
SALMENTARAKO SUSTAPENA	1.200	48,0	3.900	45,9	900	40,9	5.900	86,8	11.900	59,5
Salmentako etxebizitza babestuak eta itunpekoak	1.200	48,0	3.500	41,2	0	0,0	4.300	63,3	9.000	45,0
Erosteke aukera duten alokairuko etxebizitza babestuak	0		0		0		1.000	14,7	1.000	5,0
Salmentako autonomiako etxebizitza tasatuak	0	0,0	400	4,7	0	0,0	0	0,0	400	2,0
Salmentako udal-etxebizitza tasatuak	0	0,0	0	0,0	900	40,9	600	8,8	1.500	7,5
ERAIKUNTZA BERRIA GUZTIRA	2.500	100,0	8.500	100,0	2.200	100,0	6.800	100,0	20.000	100,0

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Taula 7.6. Eraikuntza berriko helburuen banaketa eta lurzoruaren lorpena, etxebizitza motaren eta eragile sustatzaileen arabera, 2010-2013ko Plan Zuzentzailea.

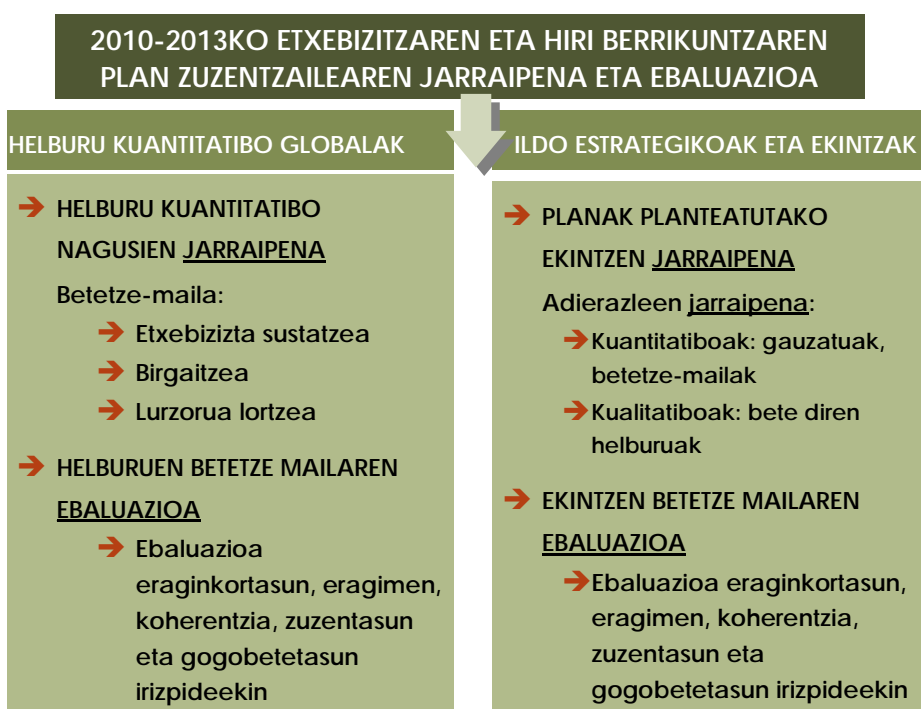
	SAILA		VISESA/ ORUBIDE		UDALAK ETA UDAL SOZIET.		PRIBATUAK		GUZTIRA	
	Kop.	Horiz. %	Kop.	Horiz. %	Kop.	Horiz. %	Kop.	Horiz. %	Kop.	Horiz. %
ALOKAIRURAKO SUSTAPENA	1.300	16,0	4.600	56,8	1.300	16,0	900	11,1	8.100	100,0
AZA	0	0,0	2.900	82,9	600	17,1	0	0,0	3.500	100,0
Alokairuko etxebizitza sozialak	1.300	52,0	1.700	46,0	700	18,9	0	0,0	3.700	100,0
Alokairuko etxebizitza babestuak eta itunpekoak	0	0,0	0	0,0	0	0,0	900	100,0	900	100,0
SALMENTARAKO SUSTAPENA	1.200	10,1	3.900	32,8	900	7,6	5.900	49,6	11.900	100,0
Salmentako etxebizitza babestuak eta itunpekoak	1.200	13,3	3.500	38,9	0	0,0	4.300	47,8	9.000	100,0
Erosteke aukera duten alokairuko etxebizitza babestuak	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.000	100,0	1.000	100,0
Salmentako autonomiako etxebizitza tasatuak	0	0,0	400	100,0	0	0,0	0	0,0	400	100,0
Salmentako udal-etxebizitza tasatuak	0	0,0	0	0,0	900	60,0	600	40	1.500	100,0
ERAIKUNTZA BERRIA GUZTIRA	2.500	12,5	8.500	42,5	2.200	11,0	6.800	34,0	20.000	100,0
LURZORU BABESTUA LORTZEA	9.000	46,2	8.000	41,0	1.500	7,7	1.000	5,1	19.500	100,0

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

7.2. Planaren jarraipena eta ebaluazioa egiteko tresnak

Plan Zuzentzaileak bere jardunaren ebaluazioa eta jarraipena egiteko sistema proposatzen du. Sistema horrek honako elementu hauek izango ditu:

- Plan Zuzentzailearen helburu kuantitatibo nagusien jarraipena eta ebaluazioa.
- Plan Zuzentzaileak planteatutako ekintzen jarraipena eta ebaluazioa.



Plana, diseinatutako helburuei dagokienez, nola ari den gauzaten aztertzeko jarraipena egingo da. Xede horrekin Planaren betetze-maila behar bezala ebaluatzeko aukera emango duten adierazleen sistema sortuko da. Horretarako, Plan Zuzentzaileak finkatutako helburu kuantitatibo globalak ez ezik, Plan Zuzentzailea egituratzen duten 5 ardatz estrategikoen esparruan planteatzen diren ekintzak ere hartuko dira aintzat.

Pan Zuzentzaile honek etxebizitza-politikaren beste gobernantza baterantz egin nahi du. Gardentasunez gobernatu nahi du, parte-hartzea sustatuz eta politika publikoen ebaluazio sistematikoa eginez, betiere eraginkortasunaren, eragimenaren, zuzentasunaren, inpaktuaren, koherentziaren, irekieraren eta erantzukizunaren printzipioak kontuan izanik.

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Ahalik eta gardentasunik handiena bilatzeko helburuarekin, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-mailaren jarraipena eta ebaluazioa honako produktu hauen bitartez emango da aditzera:

- **Betetze-mailaren adierazleen txostena:**

Txostenak Sailaren urteko etxebizitza-programaren helburuen betetze-maila berraztertuko du, hau da, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak ezarritako helburuen jarraipena eta betetze-maila egingo du. Txostena, beraz, Sailaren urteko gauzatze-programaren kontrola eta jarraipena egiteko tresna izango da.

- **Plan Zuzentzailearen urteko ebaluazio-txostena:**

Plan Zuzentzailearen urteko ebaluazio-txostenak Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak 2010-2013 Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen esparruan garatutako jardun nagusietako bakoitzaren ebaluazio zehatza eta hedatua jasoko du. Txosten horrek Plan Zuzentzailearen betetze-mailaren ebaluazioa egingo du, honako irizpide hauek kontuan izanik:

- Eraginkortasuna: garatutako jardueraren neurriak eta helburuen lorpen-maila.
- Eragimena: garatutako jardueraren kostua/etekinaren neurriak, guztizkoa eta unitatekoa; alderatzeak.
- Gogobetetasuna: politiken hartzaileen gogobetetasun-mailaren neurriak eta beste kalitate-adierazle batzuk.
- Zuzentasuna: onuradun multzoei jarritako emaitzetan oreka-mailaren neurriak, planteatutako helburuei dagokienez.
- Koherentzia: planteatutako helburuak lortzeko ezarritako neurriaren egokitzapenaren neurriak.

Ebaluazioak neurri zuzentzaileak sartzeko aukera emango du espero zen arrakasta lortu ez duten neurrietan, baita arrakasta handiena izan duten programak eta ekintzak finkatzeko aukera ere.

- **Plan Zuzentzailearen azken ebaluazio-txostena:**

Plana amaitzean, Planaren ondorioei buruzko txostena egingo da. Lortutako emaitzak eta erabilgarritasuna modu globalean ebaluatuko dira, baita helburu berak beste bide egokiago batzuekin lortzeko aukera ere.

Planaren jarraipena eta ebaluazioa

Taula 7.7. 2010-2013ko Etxebitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen ekintzen betetze-mailaren jarraipena eta ebaluazioa egiteko taula.

ARDATZA	JARDUN ILDOAK	EKINTZAK	ADIERAZLEAK	JARRAIPENA		EBALUAZIOA.		
				HELBURUA	GAUZATZEA			
1. ARDATZA	1. ILDOA	1. ekintza	ADIERAZLE Kuantitatiboak	HELBURUA	GAUZATZEA			
		2. ekintza						
		3. ekintza						
	2. ILDOA	4. ekintza		ADIERAZLE Kualitatiboak	HELBURUA	GAUZATZEA		
		5. ekintza						
		6. ekintza					IBILBIDE ORRIA: betetako helburuak	
		7. ekintza						
	3. ILDOA	8. ekintza	ARAU ALDA- KETA ERAGITEN DUTEN ADIERAZ- LEAK		HELBURUA	GAUZATZEA		
		9. ekintza						
		10. ekintza						
	4. ILDOA	11. ekintza		ARAU ALDA- KETA ERAGITEN DUTEN ADIERAZ- LEAK	HELBURUA	GAUZATZEA		
		12. ekintza					✓	
		13. ekintza						

8.

**Finantzaketa
eta aurrekontu-kostuak**

Finantzaketa eta aurrekontu-kostuak

8.1. Finantzaketa

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak aurreikusten duenez, Euskal Autonomia Erkidegoan diharduten kreditu-entitateekin izenpetutako urteko finantza-hitzarmenen bidez mugituko diren finantza-baliabideen bolumena **1.843,64 milioi eurokoa** izango da Plan Zuzentzailean finkatutako helburuak lortzeko.

Taula 8.1 2010-2013ko Plan Zuzentzailearen finantzaketa-taula.

Mila eurotan

	2010	2011	2012	2013	GUZTIRA
Alokairua sustatzea	78.253	123.184	165.130	166.109	532.676
Azalera eskubidea/salmenta sustatzea	209.640	242.760	270.300	277.980	1.000.680
Birgaitzea	39.270	41.520	51.300	52.200	184.290
Lurzorua eskuratzea	12.000	32.400	39.600	42.000	126.000
GUZTIRA	339.163	439.864	526.330	638.289	1.843.646

Jardun-ildoen araberrako xehetasunari erreparatuta, hauteman daiteke baliabide ugari metatzen dela azalera-eskubideko/salmentako etxebizitza babestuen sustapenean, 1.000 milioi euro inguru, alokairuko sustapenean baino baliabide gehiago, 532 milioi.

Lurzorua lortzeko ere finantza-bolumen handia erakartzen du, 126 milioi euro, eta birgaitzeko jardunen finantzaketak, berriz, 184 milioi euro hartzen ditu.

8.2. Aurrekontu-kostuak

2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen aurrekontu-kostua **1.194 milioi eurotik** gorakoa da.

Guztizko horretatik, ia 644 milioi 2010 eta 2013 artean egin beharreko jardunei dagozkie eta ia beste 549 milioi etorkizunera begira hartuko diren obligazioei (2037. urtera arte).

Edonola ere, etxebizitza-programaren gastuen aurrekontua egitean, aurretiazko ekitaldietan egindako jardunen ondorioz bere gain hartutako konpromisoen zenbatekoa ere hartu behar da kontuan. Gaur egungo datarekin eta etorkizuneko aurrekontuen kargura hitzartutako gastu horiek gaineratuta etxebizitza-programaren aurrekontua ia **1.389 milioi eurotara** iristen da.

Finantzaketa eta aurrekontu-kostuak

Bestalde, Sailaren **sozietate publikoen** (VISESAren eta SPGVAREN) gastuen aurrekontua **1.517 milioi euro** ingurukoa izango da, 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzailearen esparruan.

Sailaren eta haren sozietate publikoen gastuen aurrekontuen batura **2.906 milioi euro** ingurukoa da 2010-2013ko Plan Zuzentzaileak finkatutako helburuak gauzatzeko, ezabatzerik eta elkarren arteko erlaziorik gabe (kontabilitate-finkapenaren aurretik).

Taula 8.2 2010-2013ko Plan Zuzentzailearen aurrekontu-kostuak

Mila eurotan

	2010	2011	2012	2013	Guztira 2010- 2013	Gainera koa 2037ra arte	GUZTIRA
Lurzorua eta urbanizazioak	12.839	12.069	15.570	16.790	57.268	56.240	113.508
- Lurzorua eskuratzea	10.831	7.289	10.350	10.350	38.820	20.700	59.520
- Urbanizazioa	2.008	4.780	5.220	6.440	18.448	35.540	53.988
Eraikuntza	7.300	848	28.100	31.800	68.048	91.500	159.548
Multzoko enpresetarako kapital-transferentziak	6.836	10.561	21.054	33.805	72.256	120.099	192.355
- VISESA programaren kontratua	500	3.961	16.770	25.003	46.234	120.099	166.333
- ALOKABIDE, SA / SPGVA	6.336	6.600	4.284	8.802	26.022	0	26.022
Etxebizitza eta lurzorurako diruz lagun daitezkeen politikak	50.728	61.057	73.924	79.885	265.594	251.933	517.527
- Lurzorua lortzea eta urbanizazioa	200	400	100	100	800	0	800
- Alokairua sustatzea. Diru- laguntza	5.250	12.263	15.190	17.970	50.673	29.390	80.063
- Alokairua sustatzea. Subsidioak	1.559	6.150	8.868	9.769	26.346	214.943	241.289
- Landa-eremuetako etxebizitza erabiliak	0	1.000	2.700	3.900	7.600	0	7.600
- Sustapen hitzartuak	1.500	300	900	900	3.600	0	3.600
- Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzea	22.319	21.644	22.127	22.500	88.590	0	88.590
- Birgaitzea	19.900	19.000	23.140	23.546	85.585	0	85.585
- Alokairuaren bitartekaritza	0	300	900	1.200	2.400	7.600	10.000
Diru-laguntzako beste politika batzuk	1.535	8.052	16.035	17.485	43.107	29.310	72.417
- Irisgarritasuna	800	2.318	3.180	3.180	9.478	2.000	11.478
- Eraikal	135	815	1.355	1.355	3.660	1.760	5.420
- Hiri- eta auzo-berritzea	600	4.919	11.500	12.950	29.969	25.550	55.519
Langileen eta funtzionamenduko gastuak	18.120	19.202	19.202	19.202	75.725	0	75.725
Beste gastu batzuk	17.066	17.189	16.213	12.160	62.627	0	62.627
2010-2013 PLANAREN KOSTUAK GUZTIRA	114.424	128.978	190.098	211.126	644.626	549.082	1.193.707
Hitzartutako gastuak	64.542	33.252	11.616	10.644	120.054	74.704	194.758
AURREKONTUA GUZTIRA	178.966	162.230	201.714	221.770	764.680	623.786	1.388.465

Finantzaketa eta aurrekontu-kostuak

Taula 8.3 2010-2013ko Plan Zuzentzailearen esparruan, VISESA eta SPGVA sozietate publikoen gastuen aurrekontua.

Mila eurotan

	2010	2011	2012	2013	Guztira 2010- 2013	Gainer akoa 2037ra arte	GUZTIRA
Lurzorua eta urbanizazioak	29.348	18.546	30.612	35.591	114.097	--	114.097
Lurzorua eskuratzea	28.550	14.441	28.550	28.550	100.091	--	100.091
Urbanizazioa	798	4.105	2.062	7.041	14.006	--	14.006
Eraikuntza	105.460	118.907	169.668	195.026	589.061	367.208	956.269
Gainerako inbertsioak	1.300	1.300	1.300	1.300	5.200	--	5.200
ZUZENEKO INBERTSIOAK GUZTIRA	136.108	138.753	201.580	231.917	708.357	367.208	1.075.565
Finantza-inbertsioak eta epe luzeko kredituak	600	600	0	0	1.200	--	1.200
BIZIGUNE Programa	34.000	35.789	36.863	37.969	144.621	37.969	182.591
Eroslehetasuna eta atzera- eskuratzea	9.600	9.600	9.600	9.600	38.400	--	38.400
KAPITAL TRANSFERENTZIA ETA DIRU LAGUNTZAK	44.200	45.989	46.463	47.569	184.222	37.969	222.190
Langileen eta funtzionamenduko gastuak	10.752	10.752	11.074	11.407	43.985	--	43.985
Finantzaketa-gastuak	8.300	10.375	12.450	12.475	43.600	131.846	175.446
GASTU ARRUNTA GUZTIRA	19.052	21.127	23.524	23.882	87.585	131.846	219.431
VISESA ETA SPGVA-REN GASTUEN AURREKONTUA GUZTIRA	199.360	205.870	271.567	303.367	980.164	537.023	1.517.187

9.

Tartean dauden
Eusko Jaurlaritzaren Sailak
eta planak

Tartean dauden Eusko Jaurlaritzaren Sailak eta Planak

9.1. Tartean dauden Eusko Jaurlaritzaren Sailak eta planak

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearekin lotura estua duten eta, era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioarenak diren eta Gobernu Kontseiluak onartu dituen edo bideratzen ari diren planen zerrenda gaineratu da –zerrenda xehatua ez bada ere–.

- **Enpresa-lehiakortasuneko plana, 2010-2013 (onartua).**

Plan horren “S.2: Energiaren aurrezpena eta efizientzia bultzatzea, baita energia berriztagarria sor dadin ere” jardun-ildoak Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen helburuarekin (22. ekintzarekin) lotzen diren bi ekimen biltzen ditu:

- S.2.1. ekimena. “Energia aurreztea eta energia-efizientzia sustatzen duten planak eta programak garatzea energia gehien kontsumitzen duten herrialdeko sektoreetan: industrian, garraioan eta eraikuntzan”.
- S.2.2. ekimena. “Energia-iturri berriztagarrien erabilera sustatu eta babestea”.

- **Berrikuntza publikoaren plana, 2010-2013 (lantzen)**

Euskal Autonomia Erkidegoko lehiakortasunari kudeaketa publikoaren bikaintasunetik laguntzeko jardun-ildo bat du, Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen zenbait ardatz estrategikorekin zuzenean lotzen dena –etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzearekin (4. ardatza) eta etxebizitza-politikan gobernantza berrirantz aurrera egitearekin (5. ardatza)–.

Horrez gain, berrikuntza publikoaren planaren ildo estrategikoetako bat politika publikoen ebaluazioaren kultura eta praktika sustatzera zuzentzen da. Alderdi horretara, hain zuzen ere, zuzentzen da bereziki Etxebizitzaren Plan Zuzentzailea, 5. ardatzaren 70. ekintzan honakoa proposatzen duenean: “Etxebizitza-politikaren ebaluazioak egiteko berriazko eredia sortzea”. Izan ere, ekintza hori gauzatzeko, berrikuntza publikoaren planaren egituran txerta daiteke, eta haren eskakizunekin bat egin dezake.

- **Zientzia, teknologia eta berrikuntza plana, 2015**

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen 9. atalak eskumenen arloan lotzen ditu Industria, Berrikuntza, Merkataritza eta Turismo Saila eta berrikuntzari buruzko politika.

Tartean dauden Eusko Jaurlaritzaren Sailak eta Planak

Nolanahi ere, Lehendakaritza ere sartu beharko da inplikaturako sailen artean; izatez, bere esku dago Plan horren gidaritza, plan eta jardun adierazleen egutegian ezartzen den moduan.

■ **Gizarte Zerbitzuen Plan Estrategikoa, 2010-2014.**

Txosten honen beste atal batean aditzera eman den moduan, Etxebizitzarako Laguntza Osagarriaren kudeaketari dagokionez, Enplegu eta Gizarte Gaietako Sailarekin koordinatu behar dela planteatzen du Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak. Hein berean, Gizarte Zerbitzuetako Plan Estrategikoak laguntza-politikaren eta etxebizitzaren arteko eremu lausoa mugatuko duten mekanismoak bildu beharko ditu, eta Euskal Autonomia Erkidegoan errentamendu babestuaren diseinu orokorra argitzen lagundu beharko du. Helburu horretara, hain zuzen ere, zuzendu beharko da Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen 51. ekintzan aditzera ematen den helburua, Gizarte Zerbitzuen Plan Estrategikoan lotura izango duena.

Esparru horretan aipa daiteke bazterketa-arriskuan dauden pertsona-kolektiboek zuzendutako plangintza oro –Jaurlaritzarena edo sailena–. Kasu askotan etxebizitza eskuratzearekin lotzen diren neurriak hartzen dituzte aintzat. Hori dela eta, sail guztien arteko koordinazioa funtsezkoa da jardunetan bikoizketak edo gainjartzeak saihestuko dituen jarduna lortzeko.

■ **Euskal Autonomia Erkidegoko energia-estrategia, 2020, 3E-2020**

Energia-alderdi hutsez gain, estrategia horren alderdi adierazgarrienetako bat lehiakortasun-politiketan integratzea eta teilakatzea da. Gauzak horrela, energia-estrategiarekin lotzen diren programak eta inbertsioak baliagarriak izango dira energiarekin lotzen diren enpresa-sektoreetatik tiratzeko eta sektore horiek dinamizatzeke. Sektore horien artean dago eraikuntzaren sektorea, betiere garapen teknologikoaren, enpresen arteko lankidetzaren edo beste negozio-aukera batzuk sortzearen gisako alderdietan.

Hiri-birgaitzea eta -berritzea zuzenean lotzen da energia-eraginkortasuneko neurriekin –eraikuntzaren esparruan– eta energia berriztagarriaren produkzioa etxeko kontsumora egokitzearekin.

■ **Eco-Euskadi 2020. Garapen iraunkorreko estrategia.**

Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen erronken artean sartzen da “eraikinak birgaitzeko eta hiri-berrikuntzako beste politika bat gidatzea, etorkizunerako irtenbide eraginkor eta iraunkor gisa”, garapen iraunkorraren printzipioen aplikazio zehatzaren adibide gisa.

Tartean dauden Eusko Jaurlaritzaren Sailak eta Planak

Eraikinak birgaitzeko eta hiri-berritzeko plan estrategikoa (Etxebizitzaren Plan Zuzentzailearen 2. ardatza gauzatzeko berariazko plana) aukera paregabea da iraunkortasun-irizpideak txertatzeko honako hiru alderdi hauetan: ekonomikoan, sozialean eta ingurumenekoan. Izan ere, plan hori lantzean eta gauzatzean aldagai ekonomikoak (eraikuntza-sektorea dinamizatzea), sozialak (enplegua eta hirigune degradatuak leheneratzea) eta ingurumenekoak (energia-eraginkortasuna birgaitzean edo hobari fiskalak etxeko energia aurreztean, lurzorua artifizializazio gehiago ez sortzea) hartu dira aintzat.

Estrategia gauzatzeko sektoreko planak eta jardunak sailek diseinatzen dituztenez gero, estrategiak plan horien edukia izan beharko du kontuan haien neurriekin bat etortzeko.

TARTEAN DAUDEN EUSKO JAURLARITZAREN SAILAK	
Saila	Eskumena
Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza-politika.
Industria, Berrikuntza, Merkataritza eta Turismo Saila eta Lehendakaritza	<ul style="list-style-type: none"> Energia-politika, energia-eraginkortasunaren arloan hain zuzen ere. Berrikuntza.
Ingurumen, Lurralde Antolamendu, Nekazaritza eta Arrantza Saila	<ul style="list-style-type: none"> Iraunkortasuna. Plangintza.
Ekonomia eta Ogasun Saila	<ul style="list-style-type: none"> Aurrekontuak.
Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitzarako laguntza osagarria.
Kultura Saila	<ul style="list-style-type: none"> Gazteria-politika.