



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

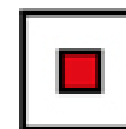
ESKURATZEKO MODUKO ETXEBIZITZEN MERKATUA

HELBURU

Mario Yoldi

Etxebizitzako Plangintzaren eta Prozesu Eragileen zuzendaria

ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILA



OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

AURKEZPENAREN EDUKIA



- 1.- Merkatuaren egungo testuingurua.
- 2.- Sektorea berpizteko Eusko Jaurlaritzak hartutako premiazko neurriak.
- 3.- Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politika berriaren ildo estrategikoak.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- Oraindik 90.000 pertsona baino gehiago daude Etxebiden inskribatuta

Etxebiden inskribatutako herritarrak, 2009

	Datu absolutua	% bertikala
Araba	16.635	% 17,75
Bizkaia	44.129	% 47,07
Gipuzkoa	32.979	% 35,18
GUZTIRA	93.743	% 100,00

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebide. 2009ko apirila.

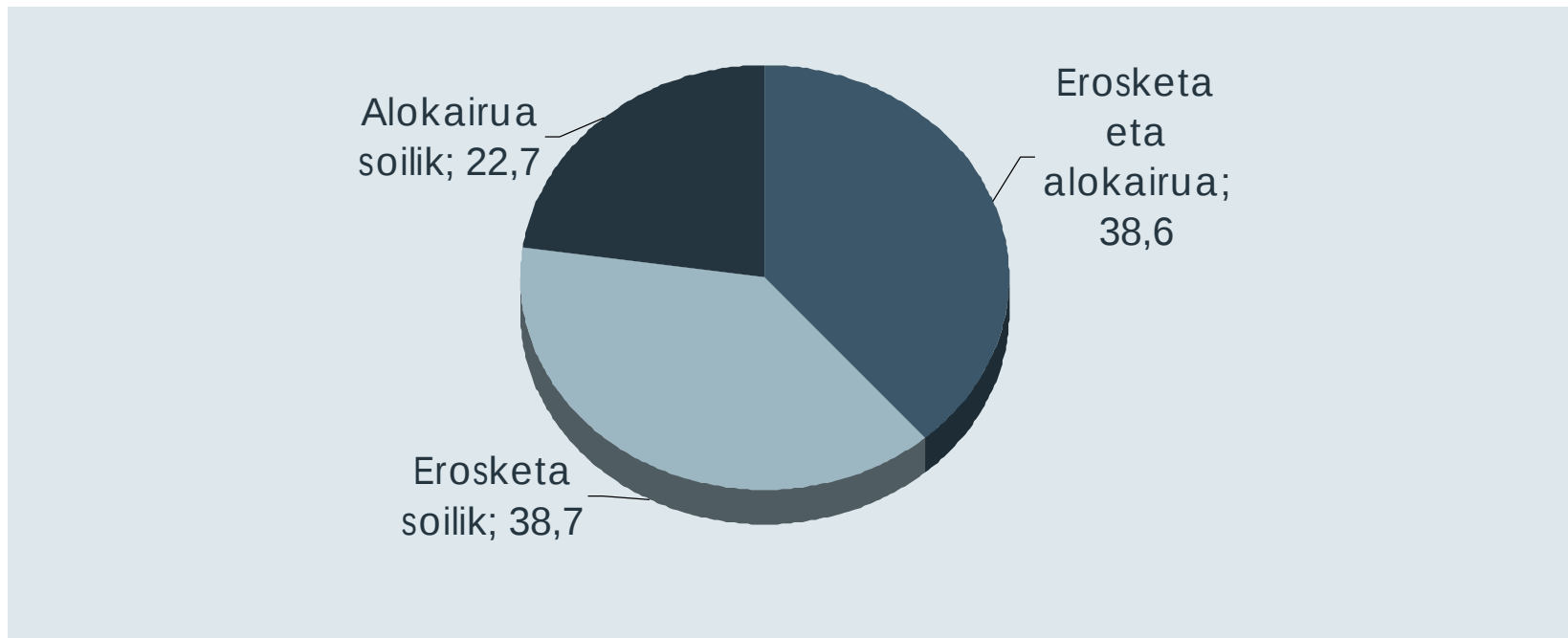


1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- 57.500 pertsona, alokairu-eskatzaile gisa inskribatu dira.
- Alokairu-eskatzaileen kopuruak gora egin du azken urteetan.

Etxebizitza-eskatzaileak honako edukitze-erregimen hauetan inskribatu dira:



Iturria: Etxebide

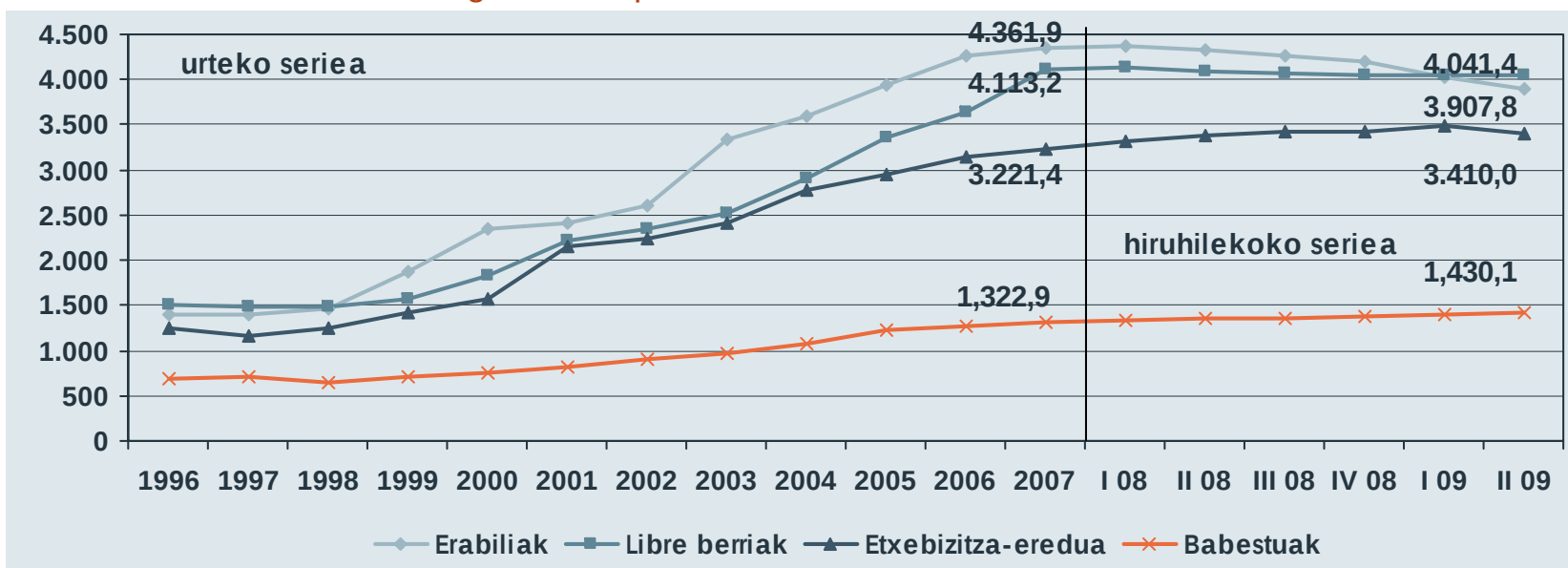


1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- Krisia gorabehera, merkatu librean prezioek oso garesti jarraitzen dute.
- Erabilitako etxebizitzaren prezioa jaitsi da bereziki.
- Etxebizitza berriak, aldiz, tinko eusten die prezio altuei.

m2 erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera



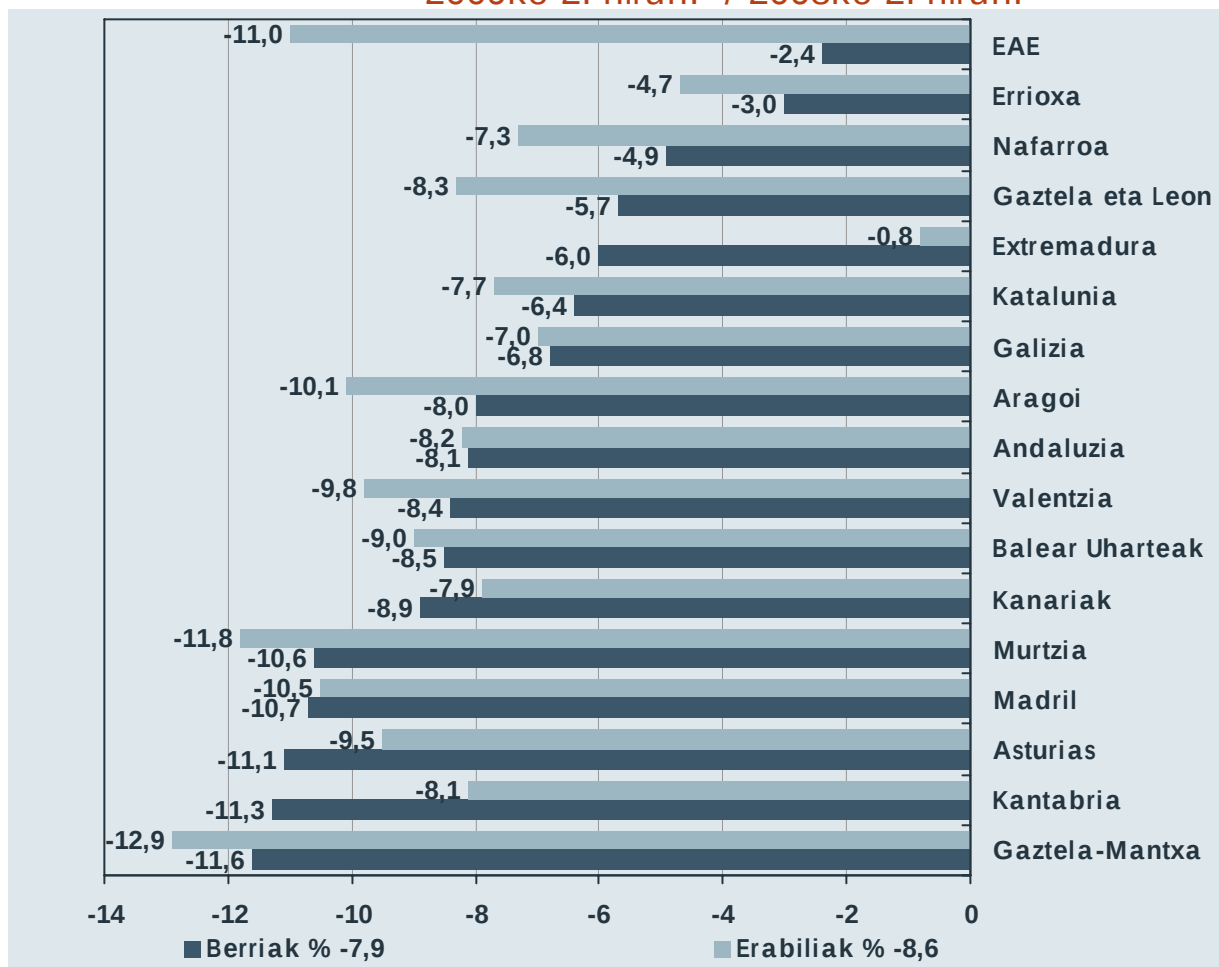
Iturria: Higiezinaren eskaintza. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Etxebizitzaren prezioen bilakaera autonomia-erkidegoen arabera.
2009ko 2. hiruh.- / 2008ko 2. hiruh.

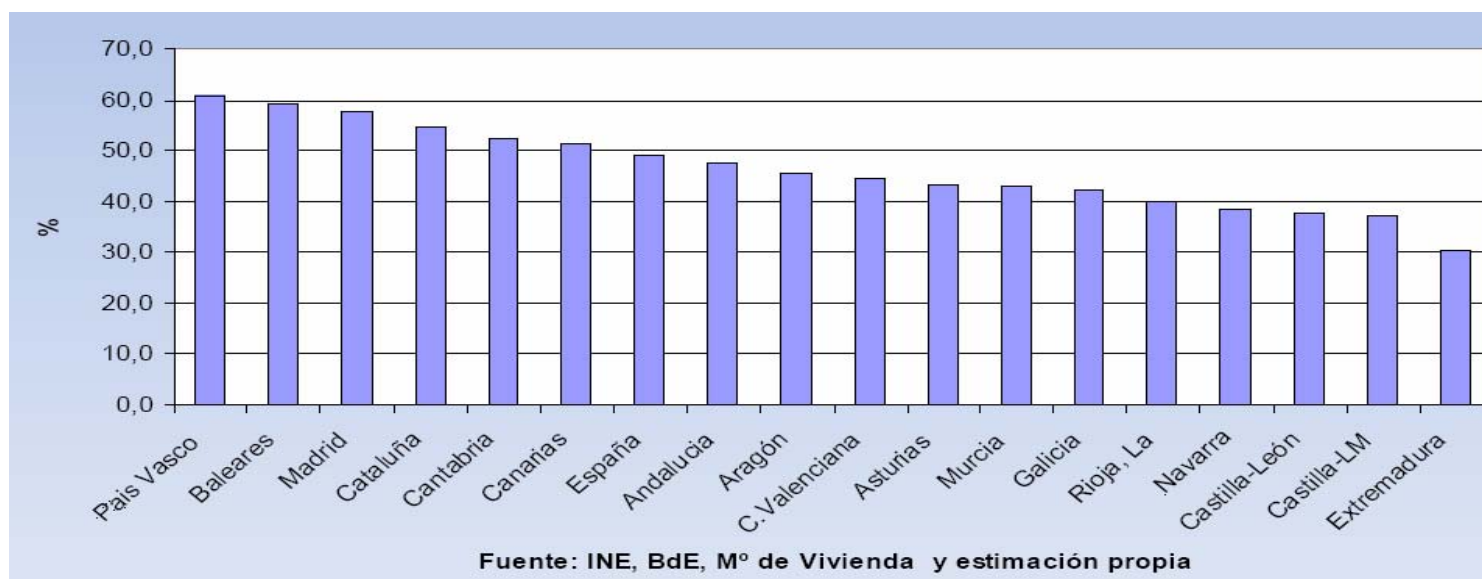


- Beste autonomia-erkidegoekiko konparazioak ideia horiek berresten ditu

1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Etxebizitza eskuratzeko ahalegin gordina. Soldata bakarreko etxeen unitatearen familia-errentaren proportzioa. Eskuratutako lehen etxebizitza. Espainia eta autonomia-erkidegoak, 2008ko 4. hiruhilekoa.



- Etxebizitza erosteko ahalegina oso handia da oraindik ere (familia-errentaren % 60)
- Ahaleginik handiena da, beste autonomia-erkidegoen aldean.

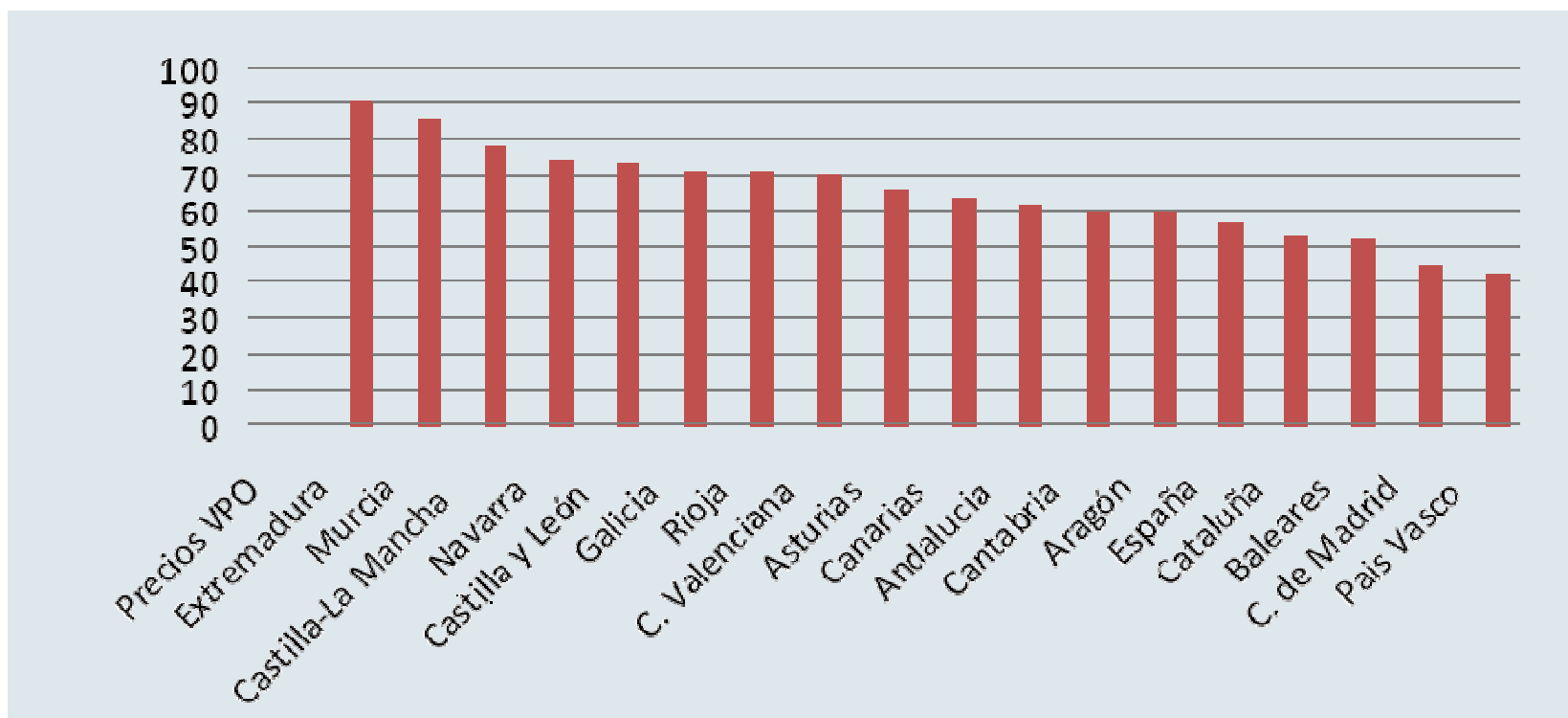


1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- Nolanahi ere, EAEn BPEak merkeagoak dira etxebizitza libreen aldean

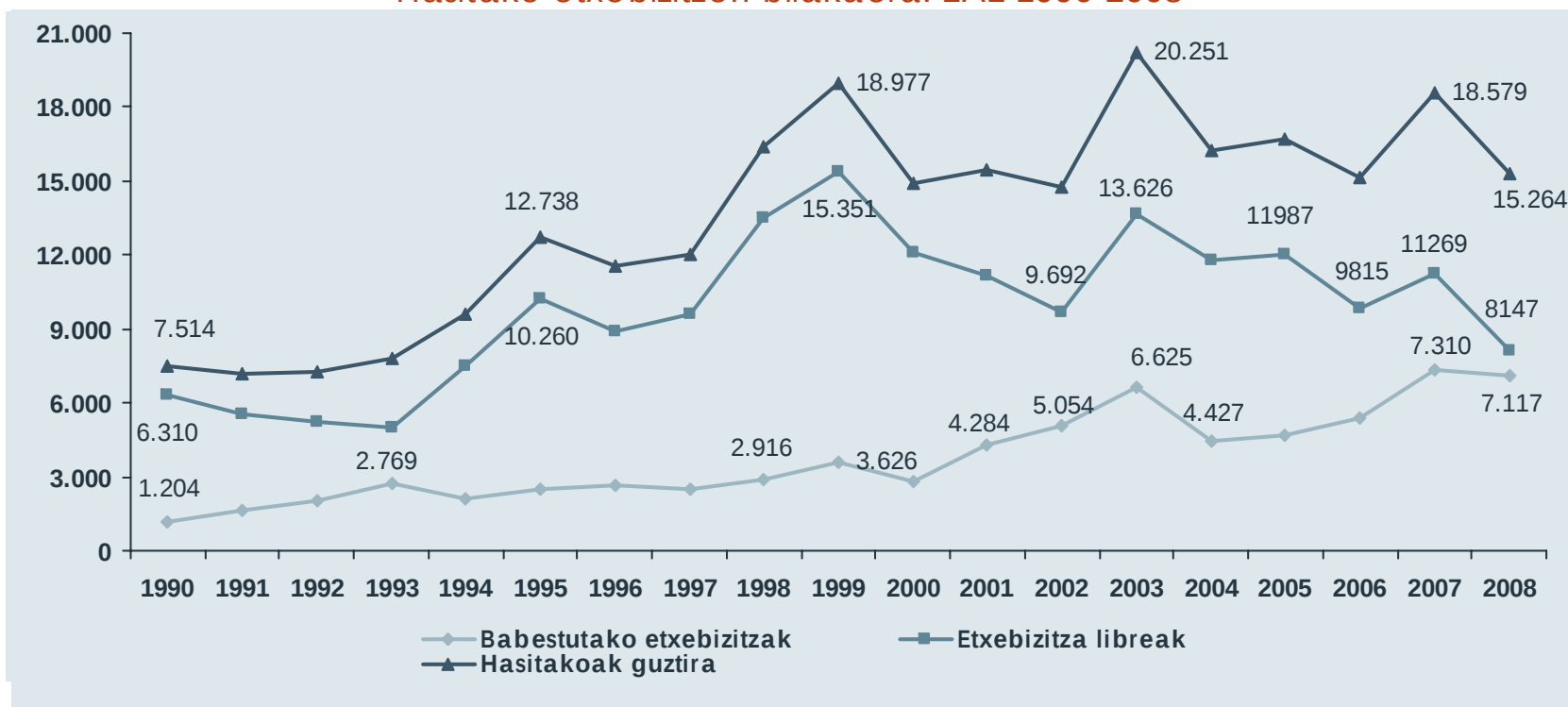
Babestutako etxebizitzaren prezioen eta etxebizitza libreen prezioen arteko erlazioa. 2009ko lehen hiruhilekoa. Espainia eta autonomia-erkidegoak.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Hasitako etxebizitzaren bilakaera. EAE 1990-2008



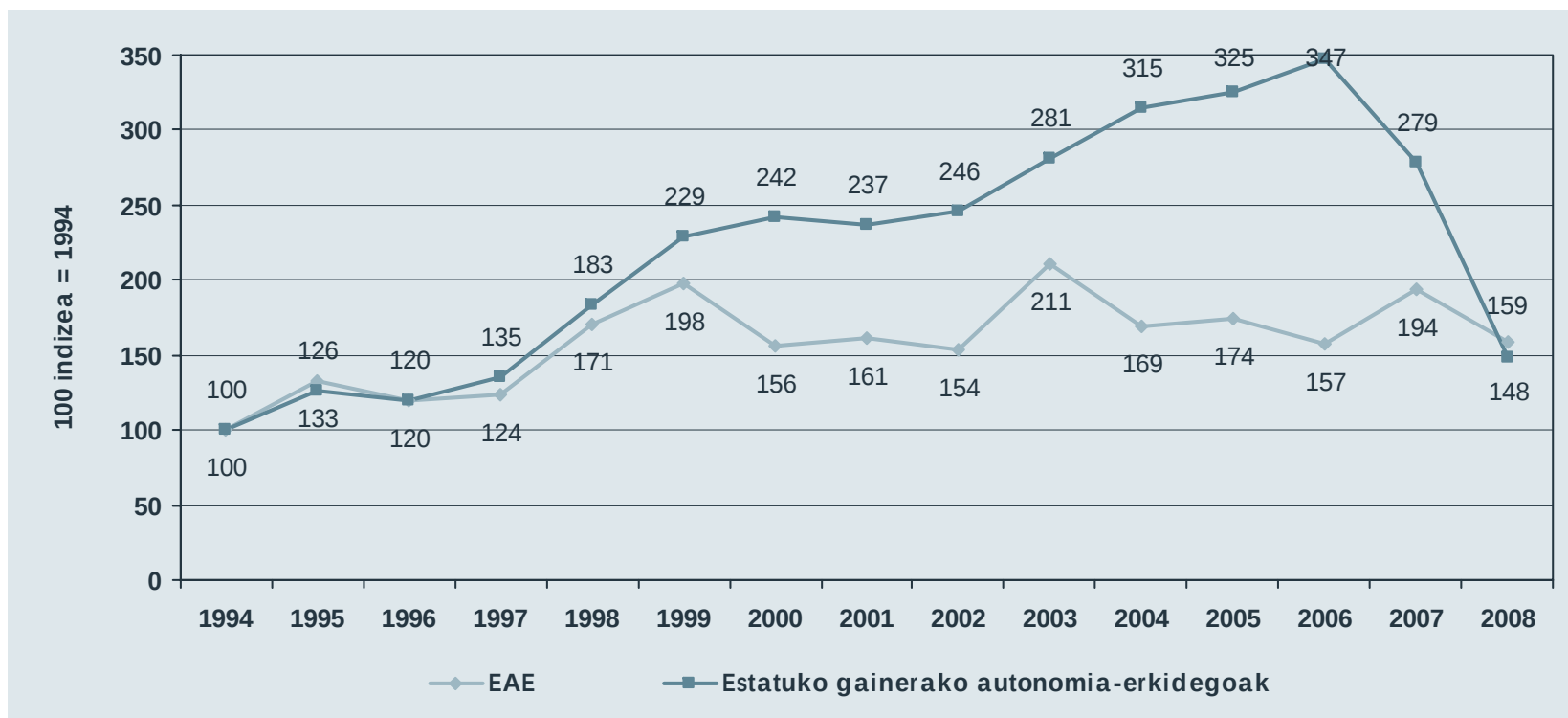
- Eraikuntza-erritmo handia azken 20 urteetan.
- BPEak gero eta garrantzi handiagoa du.
- Etxebizitza librea moteldu egin da azken bosturtekoan.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Eraikuntzaren bilakaera (hasitako etxebizitzak). EAE - Estatuko gainerako autonomia-erkidegoak. 1994-2008



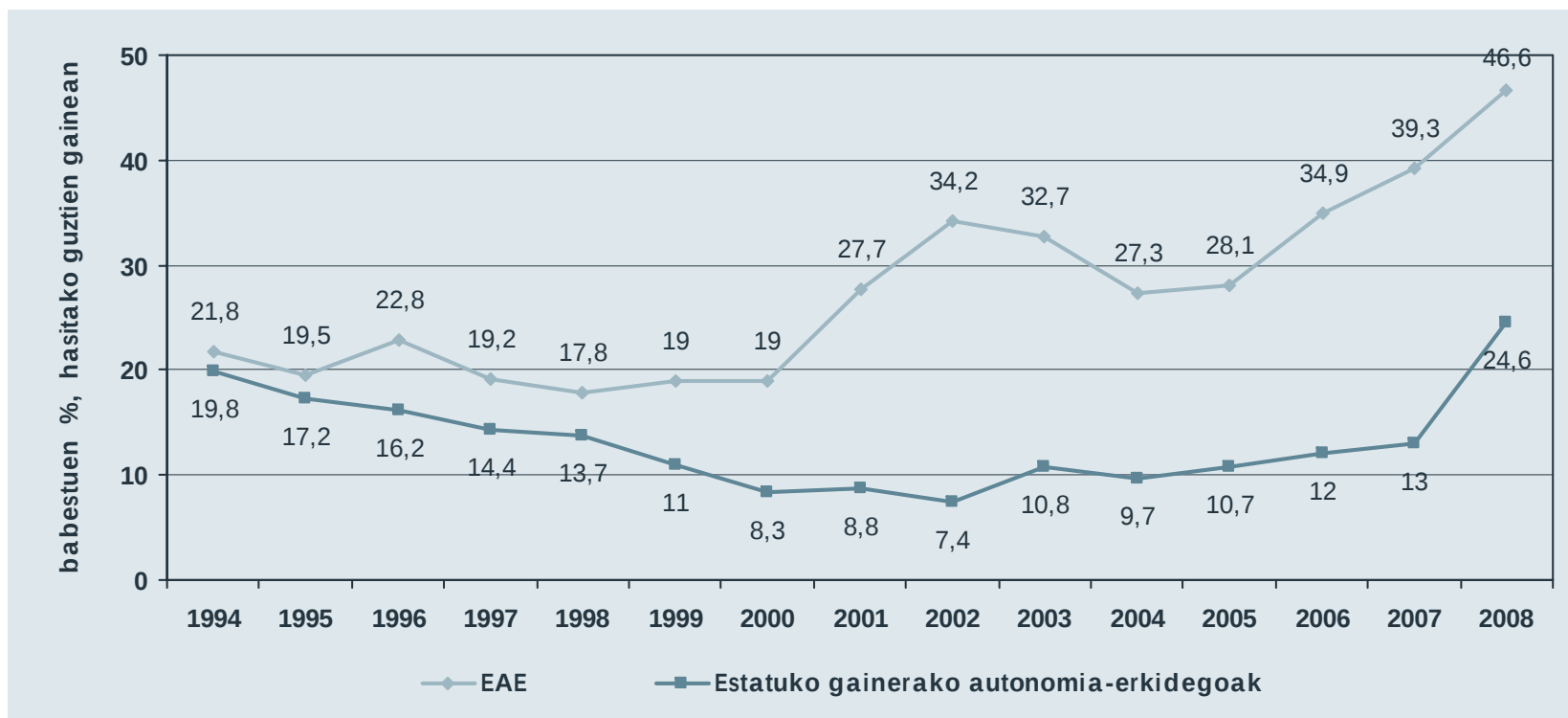
- Nolanahi ere, bilakaera askoz ere neurrizkoagoa izan da Estatuan baino.
- Moteltzea, halaber, arinagoa izan da.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Hasitako babestutako etxebizitzaren ehunekoaren bilakaera. EAE - Estatuko gainerako autonomia-erkidegoak. 1994-2008.



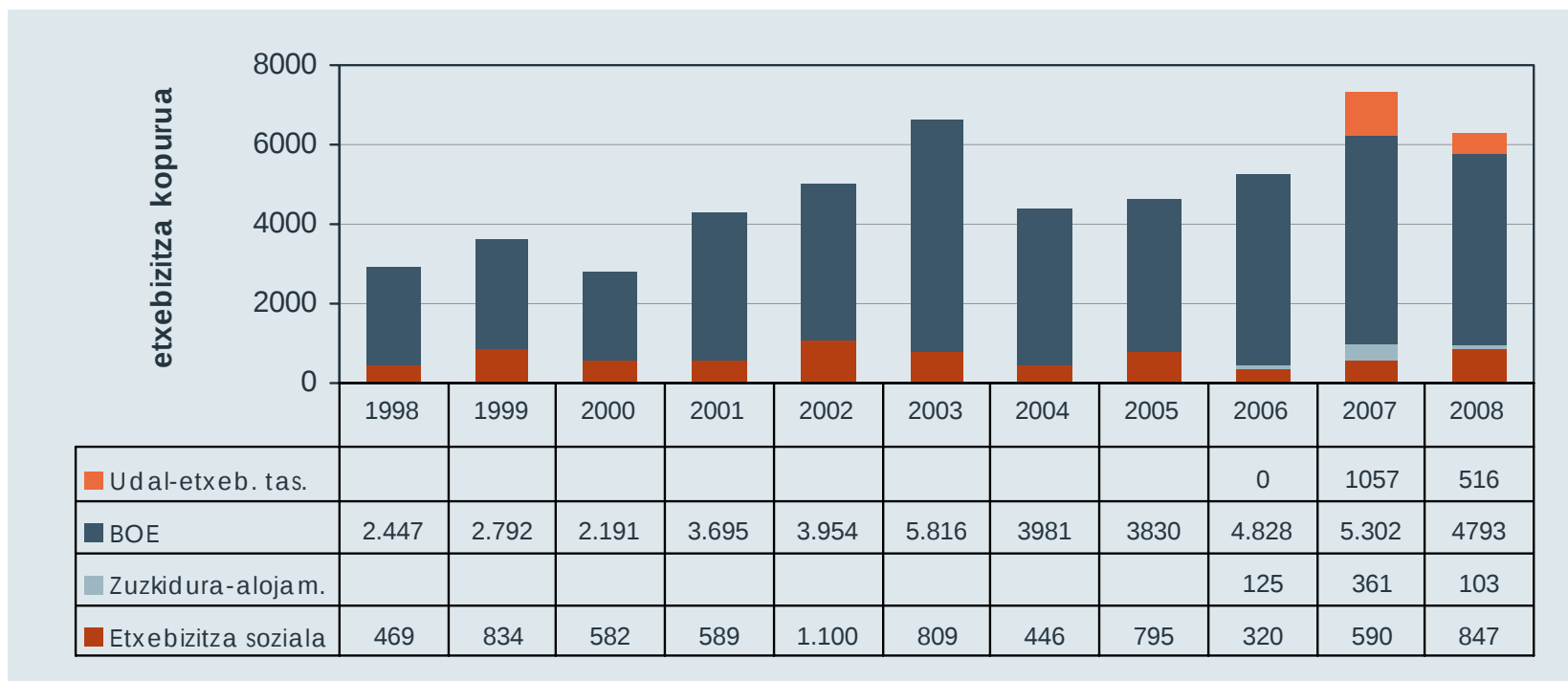
- BPEak askoz presentzia handiagoa izan du.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Babes publikoko etxebizitza eraikiak, moten arabera



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

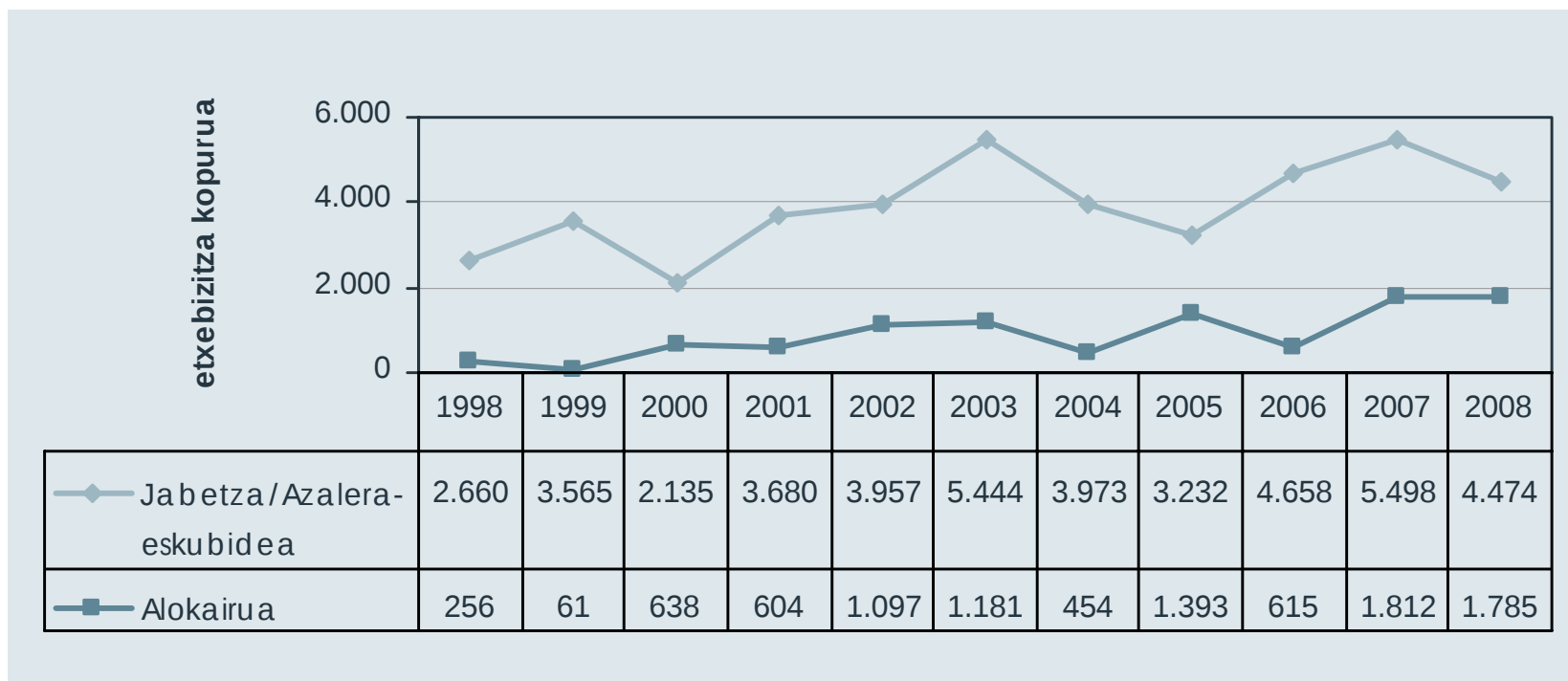
- Ahalegin gehienak BOEan egin dira, eta Etxebizitza Sozialaren garrantzia irregularra izan da.
- BPE modalitate berriak azken urteetan.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Eraikitako BPEak eskuratzeko erregimenaren arabera.



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

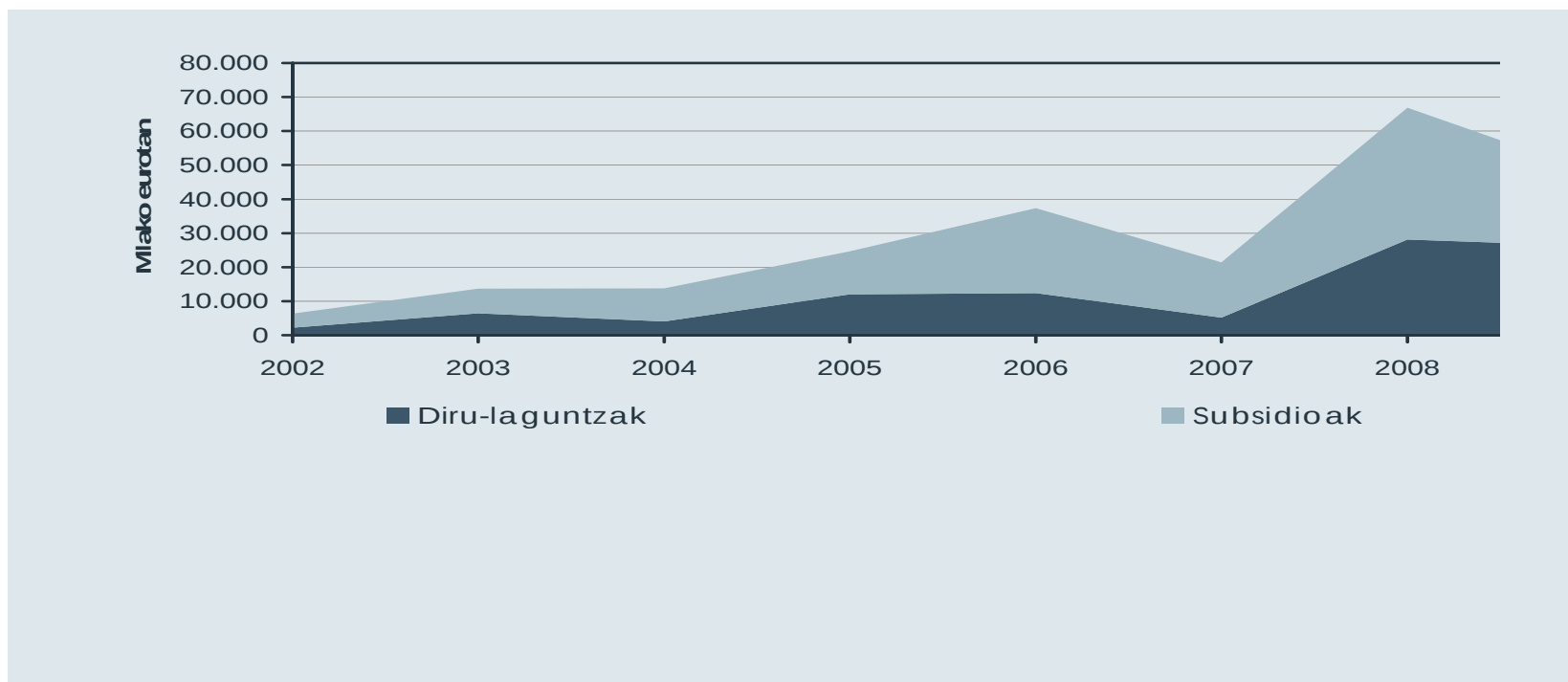
- Gero eta ahalegin handiagoak egiten dira alokairuko BPEak sustatzeko.
- Ia 10.000 etxebizitza azken hamarkadan (guztizkoaren % 20).



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Alokairu-sustapenerako laguntzen bilakaera.



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

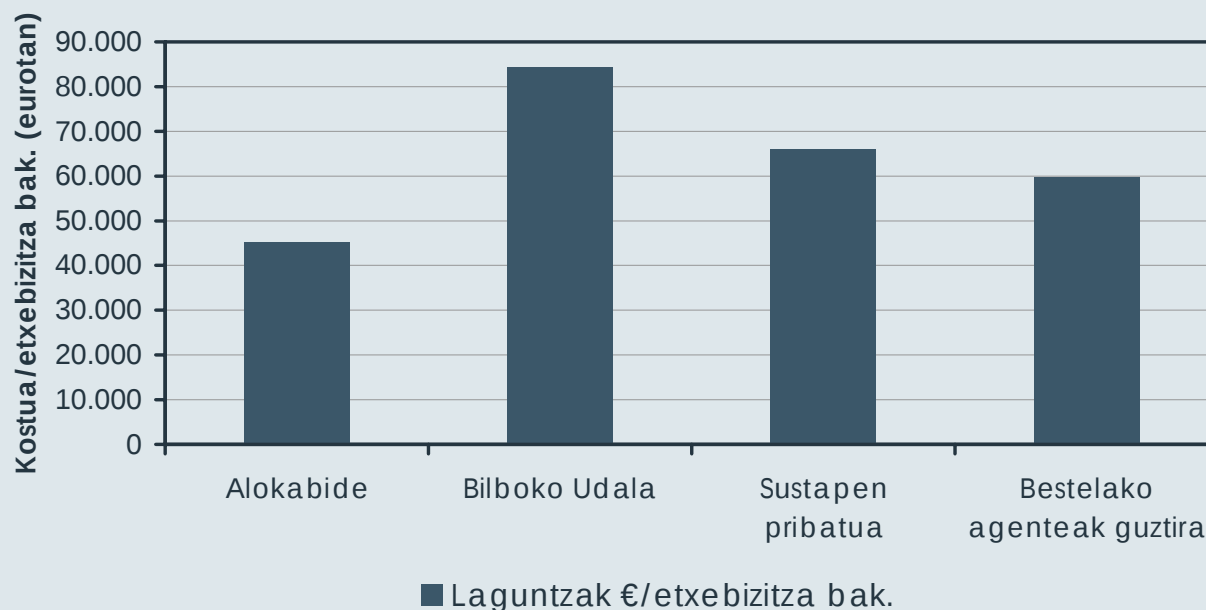
- 2002-09 aldian: 97 M€ diru-laguntzetan, eta 135 M€ interes-tasetarako subsidiotan, alokairua sustatzeko.
- 232 M€ baino gehiago mailegutan.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



Alokairuko etxebizitzaren sustapenerako laguntzen kostua. 2008



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

- Etxebizitzaren zuzeneko sustapena => inbertsioa: 127.300 €/etxeb. (75 urte).
- Beste hainbat agentek sustapenari emandako laguntza => 59.600 (15 urte).
- Bizigune: etxebizitza bat mobilizatzeko kostu garbia => 5.100 €/etxeb. (5 urte).



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- **Garrantzizko jarduera birgaitzearen eremuan: 100.000 etxebizitza eta 84 M€ azken 7 urteetan.**
- **Birgaitze bereizia da nagusi.**

Birgaitze bereizia eta integratua. Etxebizitza kopurua eta zenbatekoa.

	Guztira		Birgaitze bereizia		Birgaitze integratua	
	Etxeb. kop.	M. eur	Etxeb. kop.	M. eur	Etxeb. kop.	M. eur
2002	12.040	4,8	10.449	2,9	1,591	1,9
2003	11.159	5,9	9.813	4,1	1,346	1,8
2004	23.914	15,1	20.616	11,4	3,298	3,7
2005	15.471	16,5	13.583	12,4	1,888	4,1
2006	13.905	14,1	12.403	10,6	1,502	3,5
2007	11.798	13,3	10.845	10,8	953	2,5
2008	15.821	14,5	14.209	11,4	1,612	3,1

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



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- **6.856 etxebizitza “berreskuratu” dira birgaitzeari esker, eta 5.171 etxebizitza eraitsi dira, 2002-08 aldian. 2002-08.**

Birgaitzea eta sarrera-irteerako fluxuak EAEko etxebizitza-parkean , 2002-08

	Sarrerako fluxuak				Irteerako fluxuak	Fluxu garbia
	Obra berri librea	Obra berri babestua	Birgaitzea	Sarrerak guztira	Eraispenak	
2002	14.974	3.225	718	18.917	536	18.381
2003	7.956	4.225	733	12.914	599	12.315
2004	10.417	3.647	691	14.755	525	14.230
2005	11.151	4.025	792	15.968	701	15.267
2006	9.794	4.829	1.406	16.029	1.582	14.447
2007	10.793	4.751	1.748	17.292	730	16.562
2008	9.083	5.000	498	14.581	498	14.083
GUZT. 2002-08	74.168	29.702	6.586	110.456	5.171	105.285

Iturria: Etxebizitza Ministerioa.



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- 2008an, 129.000 etxekoen unitatek, gutxi gorabehera, beren etxebizitza birgaitu beharra adierazi zuten.
- Datorren urtean, eskariak 34.000 etxebizitzari eragingo diela aurreikusten da.

EAEko familia-premien eta etxebizitza birgaitzeko eskariaren kuantifikazioa, 2008.

BIRGAITZEA	INDIZEAK (etxekoen unitateen %)	ETXEBIZITZAK
Premia*	15,52	128.669
Eskaria 4 urtera**	61,61	79.273
Eskaria 2 urtera**	50,31	64.733
Eskaria urtebetera**	26,63	34.265

(*): % etxek. unit. guzt. aintzat hartuta; (**): % premia duten etxek. unit. guztiak aintzat hartuta.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Etxebizitzako premiei eta eskariari buruzko inkesta, 2008.

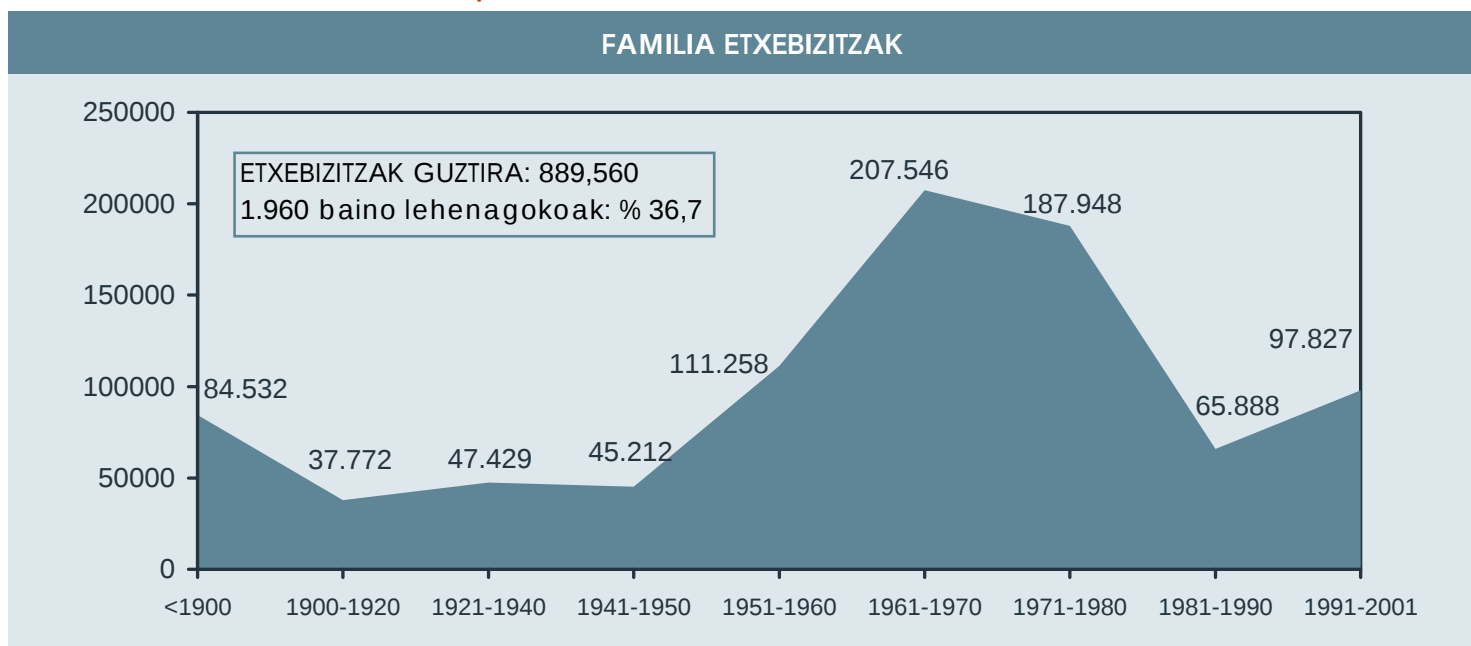


1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- 2009an, 80.000 eraikinek eta 325.000 etxebizitzak, gutxi gorabehera, 50 urtetik gorako antzinatasuna dute.

EAEko etxebizitza-parkearen banaketa, antzinatasunaren arabera.



Iturria: EIN. 2001eko errolda.

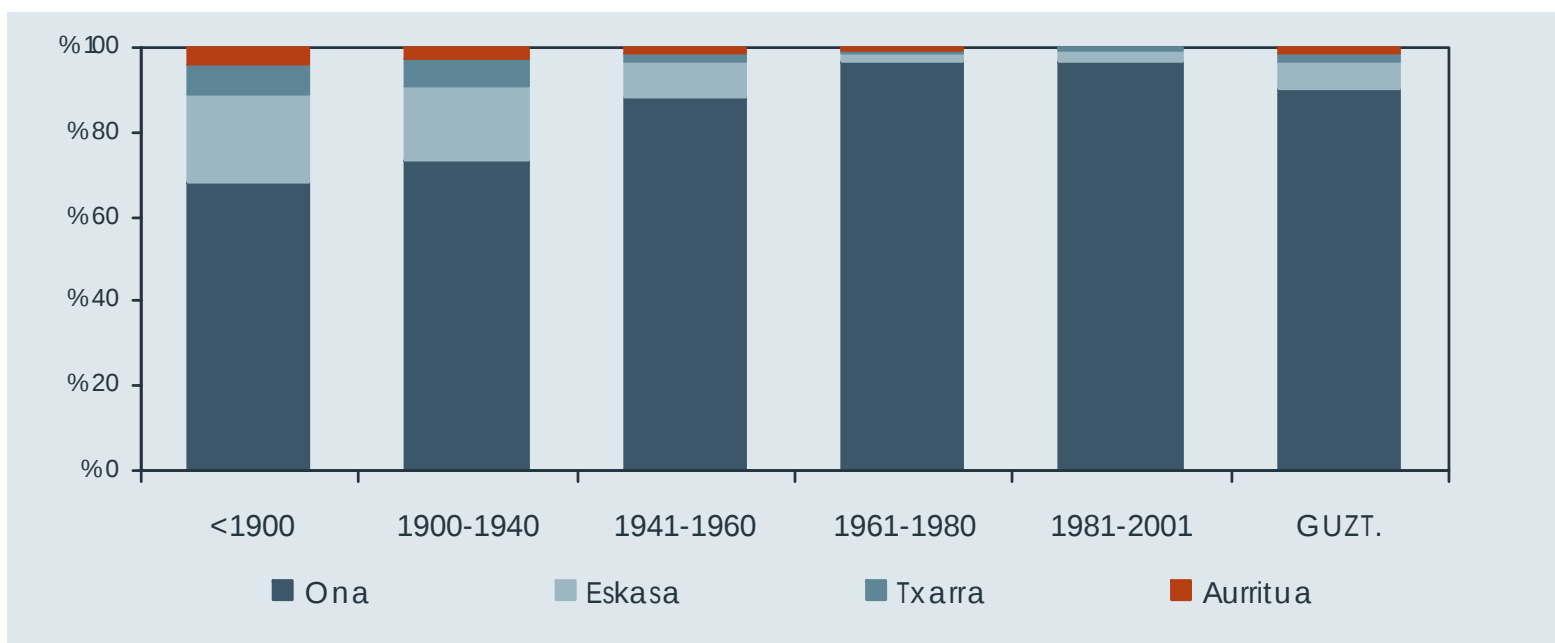


1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- 2001ean, etxebizitzaren % 10 egoera eskasean, txarrean edo aurrituan zeuden eraikinetan zegoen.

EAEko etxebizitza-parkearen banaketa, antzintasunaren arabera.



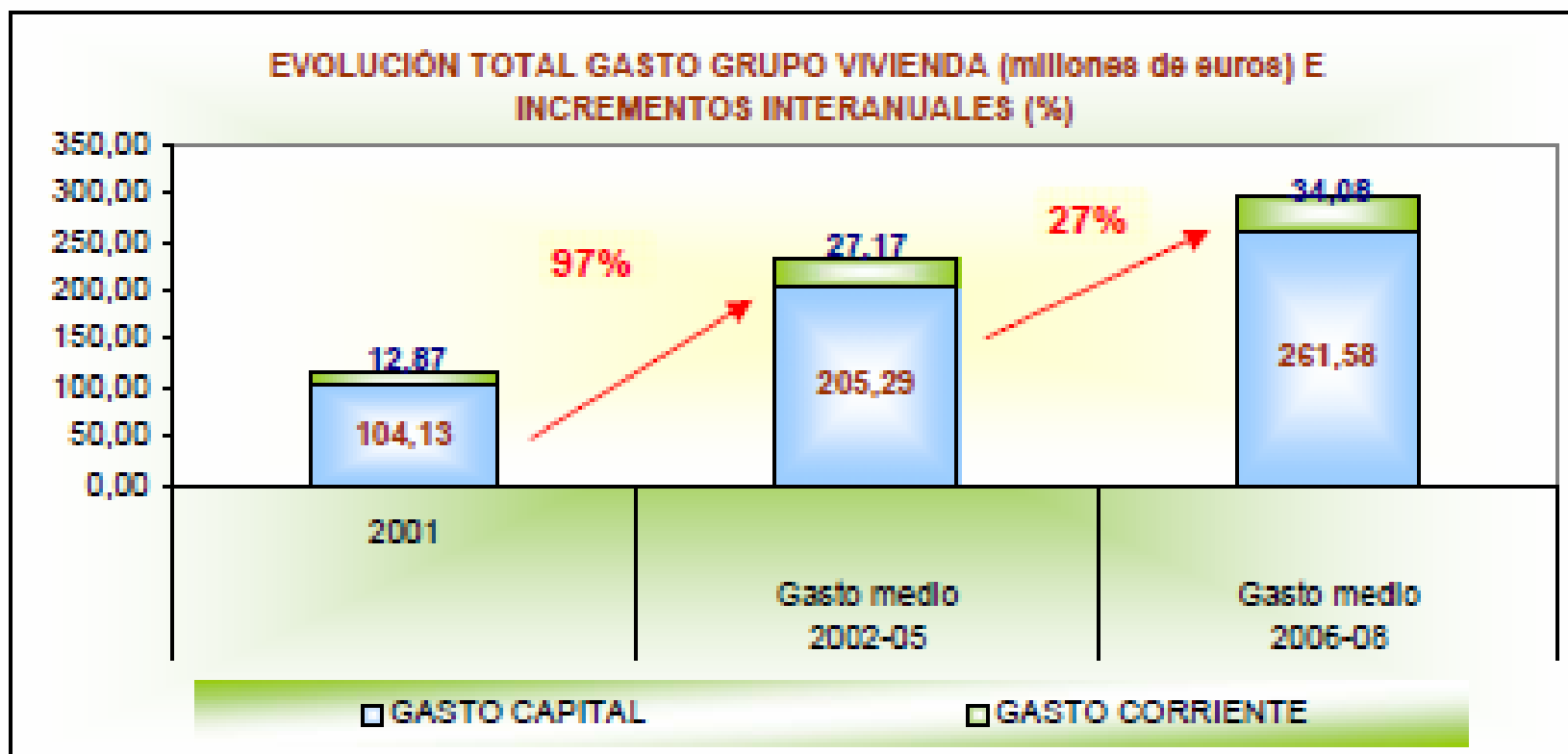
Iturria: EIN. 2001eko errolda



1. MERKATUAREN EGUNGO TESTUINGURUA



- Azken hamarkadan, Etxebizitza-aurrekontua nabarmen igo da.
- 2001ean 117 M€ izan zen; 2008an (p), aldiz, 326 M€.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



- Birgaitzeko ezohiko agindua.
- Sustatzaileentzako laguntzak, stockean saldu gabe dauden etxebizitza libreak alokatzeko.
- Langabeei buruzko agindua.
- Alokairuko Zuzkidura Alojamen duei buruzko proiektuak egitea.
- Hiriber programa.
- Birgaitze-jardunak Gasteizen.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Birgaitzeko Laguntzei buruzko Ezohiko Plan berria: 2009ko uztailaren 22ko Agindua.

Ezohiko Plan horrek bi helburu ditu:

- **Krisialdi ekonomikoari, langabezia-tasa handiari eta eraikuntza-sektorearen jarduera-tasa txikiari aurre egitea.**
- **Dauden etxebizitzaren eta etxebizitza horietan bizi direnen bizi-kalitatearen hobekuntza bultzatzea.**



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Birgaitzeko Laguntzei buruzko Ezohiko Plan berria: 2009ko uztailaren 22ko Agindua.

Honako hauek dira Agindu berrian jaso diren aldaketa nagusiak:

■ Diru-laguntzei dagokienez:

- Aurrekontu babesgarriaren ehunekoak igo dira.
- Finantziazio publikoaren gehienekoak igo dira birgaitze bereizirako, birgaitze integratuarekin parekatzeko.
- Birgaitzeko laguntzak jaso ahal izateko gehieneko errenta igo da. Gehieneko diru-sarrera haztatuak igo dira, 21.000 €-tik 35.000 €-ra.
- Jabekideen Erkidegoei ematen zaien zuzeneko diru-laguntzaren gehieneko orokorra igo da, eta hemendik aurrera 3.000 € izango da, birgaitze bereizian zein birgaitze integratuan.

■ Finantziazio kualifikatuari dagokionez:

- Gehieneko diru-sarrera kopurua igo da, 33.000 € -tik 35.000 €-ra.
- Ezohiko Plan horren arabera, aurrekontua hamar miliotan igo da. Hasiera batean, 12 milioi euro zeuden eskuragarri; orain, aldiz, 22 milioi euro.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Sustatzaileentzako laguntzak, stockean saldu gabe dauden etxebizitza libreak alokatzeko.

- Jaurlaritzak hainbat aurrekontu-baliabide jarri ditu abian, sustatzaile pribatuek merkatuan saldu ezin ditzaketen etxebizitza libreak mobilizatu eta alokairu sozialera bideratzeko.
- Sustatzaileek gutxienez bost urtez lagako dituzte etxebizitzak, lehen errentaria sartzen den unetik zenbatzen hasita.
- Lehen eskualdaketa xede izan ez diren etxebizitzetarako soilik.
- EASPk etxebizitza bakoitzari dagokion errenta tasatuko du, eta, kalkulaturako baliotik abiatuta, sustatzaileek jasoko dituzten diru-laguntzak zehaztuko soilik.
- Sustatzaile bakoitzak gehienez hamabi etxebizitza laga ditzake, 200.000 euroko zenbatekoarekin guztira, hiru urte fiskaletan.
- Etxebizitzak alokairu sozialeko parkera bilduko dira.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Langabeei buruzko agindua, eta Etxebidek esleitutako etxebizitzari emandako uko jakin batzuei emandako tratamendua.

- Hipoteka-betearazpeneko prozesuak direla medio etxebizitzaren jabetza galdu duten eta langabezia-egoeran dauden pertsonen lehentasuna izango dute Bizigune programan sartzeko, Etxebiden inskribatutako gainerako herritarren aurretik, eta zerbitzu horrek alokairu-etxebizitza eskainiko die.
- Egungo koiunturatik eratorritako arazo ekonomikoak direla-eta Etxebidek esleitutako erosketa- edo alokairu-etxebizitza bati uko egiten diotenak ez dira bazter utziko Etxebideren etxebizitza publikoen eskatzaileen erregistrotik.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Alokairuko Zuzkidura Alojamenduei buruzko proiektuak egitea.

- Berehala kontratatuko ditugu oinarrizko eraikuntza-proiektuak eta xehetasun-azterketak eta azterketa geoteknikoak, 1,7 milioi euroko aurrekontuarekin, 2010ean, lankidetzan publiko-pribatuaren modalitate berriari jarraiki, 600 zuzkidura-alokamendu eta 1.000 etxebizitza sozial eraikitzeko, alokairu sozialerako guztiak.
- 2009an 600 alokamendutarako proiektuak kontratatuko direla aurreikusi da, gutxi gorabehera.
- 2010erako 450 milioi euro baino gehiagoko aurrekontua egin da, 30 urterako urte anitzeko proiektu batean, alokairuko zuzkidura-alokamenduetarako jabari publikoko emateak estaltzeko, eta etxebizitza sozialen azalera-eskubideei ere estaldura emateko.
- Eusko Jaurlaritzak alokairuan ustiatuko ditu eraikitako alokamenduak, 30 urtez, eta, denbora hori igarotakoan, Jaurlaritzaren ondare publiko bihurtuko dira eraikinak, alokairuko benetako parke soziala osatzeko.

2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Hiriber programa

- Lehenetsunez esku hartu beharreko auzoak eta hiri-eremuak hobetzeko diru-laguntzak.
- Lehenetsunez esku hartu beharreko auzotzat eta/edo hiri-eremutzat jotzen diren bereziki bizitegitarakoak —ohiko etxebizitza gisa— diren hiri-eremu homogeneotan kokatuta egonik, honako egoera hauetako batean daudenak:
 - a) Hirigintza-degradazioa, urbanizazioa, zuzkidurak eta/edo eremu publikoak eskasak edo kalitate txarrekoak direlako.
 - b) Bizitegitarako sektore edo eremuak, bereziki babes publikoko etxebizitzetarako erabiliak, urbanizazioa garatzeko fasean zailtasunak dituztenak higiezinaren merkatuaren egoeraren ondorioz edo bidezaintza osagarriko elementuak egikaritu behar direlako.
- Hiriber programak 15 milioi euro jartzen ditu jarduera-ildo horretarako.



2. SEKTOREA BERPIZTEKO EUSKO JAURLARITZAK HARTUTAKO PREMIAZKO NEURRIAK



Birgaitze-jardunak Gasteizen.

- Guztira, 10 milioi euroko inbertsioa aurreikusten da eraikin eta eremu publikoak birgaitzeko.

2009rako, krisialdiaren aurkako jardunek 36,7 milioi euroko finantziazioa izan dute guztira, ezohikoa eta osagarria.



3. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA POLITIKA BERRIAREN ILDO ESTRATEGIKOAK



- Etxebizitzaren aldeko itun soziala.
- 2010-2013rako Etxebizitzako eta Hiri Berrikuntzako Plan Zuzentzaile berria.



3. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA POLITIKA BERRIAREN ILDO ESTRATEGIKOAK



Etxebizitzaren aldeko itun soziala.

- Euskadiko Etxebizitzarako Itunak epe luzerako akordioa izan behar du, administrazio publikoek, sektoreko agenteek, legebiltzar-taldeek, sindikatuak, enpresa-sareak, sektoreko gizarte- eta ekonomia-agenteek eta herritarrek partekatua.
- Parte-hartzaile horiek guztiek diseinatu behar dituzte helburu nagusiak, bakoitzaren premien arabera, baina honako azken helburu hau ahaztu gabe: esparru sozial egonkorra sortzea, etxebizitza-politikaren aplikazioa bultzatu eta erraztuko duena, pertsona ororen etxebizitza duin bat eskuratzeko aukera bermatzeko adostutako erabakien barruan.



3. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA POLITIKA BERRIAREN ILDO ESTRATEGIKOAK



2010-2013rako Etxebizitzako eta Hiri Berrikuntzako Plan Zuzentzaile berria.

■ Alokairuan eta hiriko birgaitze eta berrikuntzan oinarritua:

1. Alokairu-etxebizitzaren benetako parke publiko bat sortu nahi dugu.
Horretarako, eraikin berrien % 40 alokairura bideratzeko helburua ezarri
dugu. **Alokairuko babestutako etxebizitzaren parkea, 2009**

	Etxebizitza kopurua
ALOKABIDE	1.800
EJ (alokairuko etxebizitza soziala, Etxebizitza Saila)	2.033
EASP (Bizigune programa)	4.249
GUZTIRA	8.082

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



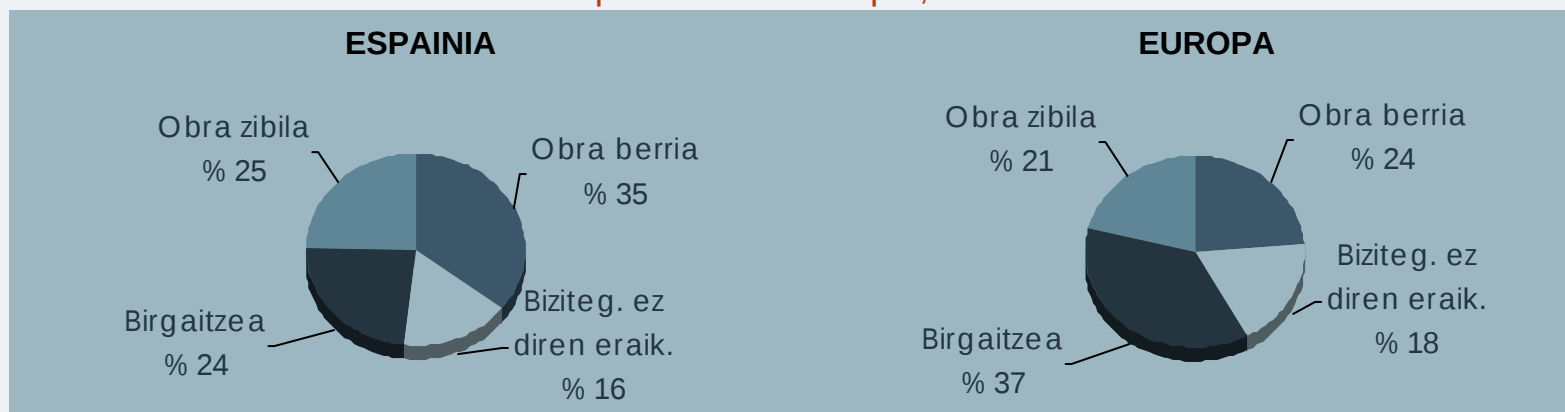
3. EUSKO JAURLARITZAREN ETXEBIZITZA POLITIKA BERRIAREN ILDO ESTRATEGIKOAK



2010-2013rako Etxebizitzako eta Hiri Berrikuntzako Plan Zuzentzaile berria.

- Birgaitze-politika berria diseinatu nahi dugu, eraikinetik auzora hedatuko dena —eta, hortaz, bizitegi-arazoaz gain, beste hainbat alderdi sozial eta ekonomiko kontuan hartuko dituen—, eta eraikinen azterketatik eta urbanizatutako ondarea balioan jartzetik eta berritzetik abiatuko dena, eremu horietan guztietan etxebizitzak sortzeko, eraikin eta etxebizitzak birgaitzeko abiapuntu gisa.

Eraikuntza-sektorearen barne-produkzioaren banaketa azpisektoreen arabera:
Espainia eta Europa, 2007



Iturria: Etxebizitza Ministerioa eta Euroconstruct.





ESKERRIK ASKO

MUCHAS GRACIAS

mario-yoldi@ej-gv.es