

Erregulaziopeko hautaketa: errentatzaileek nola egokitzen dituzten fidantzak etxebizitzak alokatzeko merkatuetan hautemandako arriskura

Screening Under Regulation: How Landlords Adapt Deposits to Perceived Risk in Rental Housing Markets

Artikulu honetan, berme-gordailuen faktore erabakigarriak aztertzen dira bizitegi-alokairuko kontratuetan, jabeek hautemandako hautaketa kaltegarriaren arriskuaren adierazle gisa. Eus-
kal Autonomia Erkidegoko datu administratiboak erabiliz, maizterren eta jabeen ezaugarriak,
osaera demografikoa, merkatuaren tamaina eta arau-aldaketak islatzen dituzten errore sen-
doak eta elkarrekintza-terminoak dituzten eredu lineal orokorrak estimatzen ditugu. Arreta
berezia eskaintzen diogu 7/2019 Errege Dekretuak sartutako arau-aldaketari, maizterren babe-
sa indartu eta gordailuak mugatu baitzituen. Emaitzek erakusten dute gordailuak ez daudela
modu uniformean lotuta demografia- edo kontratu-ezaugarriekin; aitzitik, testuinguruaren
arabera aldatzen dira, merkatuaren baldintzek, eragile instituzionalek eta erregulazioak bal-
dintzatuta. Arrisku objektibo bat edo diskriminazio bat islatu beharrean, gordailuek hautake-
ta-gailu moldagarri gisa funtzionatzen dute, informazio asimetrikoko testuinguru batean. On-
dorioek erregulazio uniformearen mugak eta testuinguruarekiko sentikorrak diren
etxebizitza-politiken beharra adierazten dituzte.

*Este artículo analiza los factores determinantes de los depósitos de garantía en los contratos de
alquiler residencial como indicador del riesgo de selección adversa percibido por los propietarios.
Utilizando datos administrativos de la Comunidad Autónoma Vasca, estimamos modelos lineales
generales con errores robustos y términos de interacción que capturan las características de los
inquilinos y los propietarios, la composición demográfica, el tamaño del mercado y los cambios
normativos. Prestamos especial atención al cambio normativo introducido por el Real Decreto-ley
7/2019, que reforzó la protección de los inquilinos y limitó los depósitos. Los resultados muestran
que los depósitos no están relacionados de manera uniforme con los atributos demográficos o
contractuales, sino que varían en función del contexto, determinado por las condiciones del
mercado, los actores institucionales y la regulación. En lugar de reflejar un riesgo objetivo o una
discriminación, los depósitos funcionan como dispositivos de selección adaptativos en un contexto
de información asimétrica. Las conclusiones apuntan a los límites de una regulación uniforme y a la
necesidad de políticas de vivienda sensibles al contexto.*

This paper analyses the determinants of security deposits in residential rental contracts as a proxy
for landlords' perceived adverse selection risk. Using administrative data from the Basque
Autonomous Community, we estimate General Linear Models with robust errors and interaction
terms capturing tenant and landlord characteristics, demographic composition, market size, and
regulatory change. We pay particular attention to the regulatory change introduced by Royal
Decree-Law 7/2019, which strengthened tenant protection and capped deposits. The results show
that deposits are not uniformly related to demographic or contractual attributes but vary in a
context-dependent manner shaped by market conditions, institutional actors, and regulation.
Rather than reflecting objective risk or discrimination, deposits operate as adaptive screening
devices under asymmetric information. The findings point to the limits of uniform regulation
and the need for context-sensitive housing policies.

Aurkibidea

1. Sarrera
2. Etxebizitza alokatzeko merkatuaren esparru arautzaile eta instituzionala
3. Kontzeptu-esparrua: kontrako hautaketa, informazio asimetrikoa eta hileko fidantza/errenta ratioa direla eta jasotako arriskua
4. Merkatuko determinatzaileak, hautemandako arriskuaren legeak eta indibidualak, eta hipotesiak formulatzea
5. Ereduaren datuak, aldagaiak eta zehaztapena
6. Interpretazioa eta eztabaida
7. Ondorioak
8. Limitazioak eta etorkizuneko ikerketa-ildoak

Erreferentzia bibliografikoak

Gako-hitzak: Etxebizitzaren alokairu-merkatua, kontrako hautaketa, alokairu-fidantzak, informazio asimetrikoa, alokairuaren erregulazioa

Keywords: Rental housing market, adverse selection, security deposits, asymmetric information, rental regulation

JEL sailkapen zenbakiak: D82, R31, K23

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1536>

Sarrera data: 2025/01/13

Onarpen data: 2026/04/07

1. SARRERA

Alokairuko etxebizitza eskuratzea kezka ekonomiko eta sozial zentrala bihurtu da, ez bakarrik Euskadin edo Espainian, baita Europako eskualde askotan ere, bereziki kolektibo kalteberentzat, hala nola gazteentzat edo etorkinentzat, lan-merkatuan gero eta ziurgabetasun handiagoa baitute. Etxebizitzaren kostuen gorakadak, emantzipazioaren atzerapenak eta aldaketa demografikoek areagotu egin dute alokairuen merkatuetako irisgarritasunari, diskriminazioari eta esku-hartze arautzaileen eraginkortasunari buruzko eztabaida. Errentatzaileek kontratubaldintzak ezartzen dituztela ulertzea — eta baldintza horiek presio demografikoari eta erregulazioari nola erantzuten dioten ulertzea — funtsezkoa da, beraz, bai ikerketa akademikorako, bai politika publikoak diseinatzeko.

Alokairu-kontratuak nagusi-agente esparru baten barruan aztertzen ditugu, eta arreta jartzen dugu kontrako hautespen-arazoetan eta errentatzaileek erabilitako hautaketa-estrategietan, maizterren fidagarritasuna guztiz behagarria ez denean. Alokairu-merkatuen ezaugarri bereizgarri bat errentatzaileen eta maizter potentzialen arteko informazio asimetrikoa da. Kontratua sinatzen den unean, errentatzaileek maizterren fidagarritasunaren adierazle akastunak baino ez dituzte ikusten, eta ordainketak betetzeari edo etxebizitza zaintzeari dagokionez etorkizunean izango duten portaera ez dago argi. Teoria ekonomikoak iragartzen du, baldintza horietan, kontratuko terminoak egokitu egiten direla hautemandako kontrako hautespen-arriskua arintzeko, ez ordaintzeko probabilitate objektiboak islatzeko baino gehiago (Akerlof, 1970; Rothschild eta Stiglitz, 1976). Merkatu arautuetan, non errenta-mailak eta bazterketa-mekanismoak murriztuta dauden, agenteek beren portaera egokitzen dute, arriskuaren kudeaketa arautu gabeko kontratu-marjinetara eramanez (Williamson, 2000; North, 1990); horrela, fidantza prezioan oinarritu gabeko funtsezko tresna gisa azaleratzen da ziurgabetasuna kudeatzeko (Benjamin *et al.*, 1998; Ambrose eta Diop, 2014).

Alokairu-merkatuei buruzko azken ebidentzia enpirikoak agerian utzi du errentatzaileek erregulazioari emandako erantzunak errenta-mailetatik harago doazela, eta hain agerikoak ez diren kontratu- eta hautaketa-marjinen bidez jarduten dutela. Alokairuak kontrolatzeko politiken berrikuspenek iradokitzen dute erregulazioak prezioei ez ezik esleipen-mekanismoei, eskaintza-erabakiei eta kontratuen diseinuari ere eragin diezaiekeela. Testuinguru horretan, errentatzaileek beren erabakiak doitu ditzakete, zuzenean hain araututa ez dauden dimentsioetan, hala nola fidantzetan, berme gehigarrietan edo hautaketa-irizpideetan. Argi dago erregulazio horiek unitate babestuetan maizterren kostuak murrizteko eraginkorrak diren arren, albo-ondorio kaltegarriak ere eragiten dituztela, hala nola bizitegi-mugikortasun txikiagoa, etxebizitzaren kalitatearen narriadura edo etxebizitza berrien eraikuntzaren murrizketa (Kholodilin, 2024). Adibidez, Autor *et al.* (2014), Cambridge, Massachusetts, alokairuko etxebizitzaren egoera aztertuz gero, argi ikusten da kontrolpeko etxebizitzetan mantentze-arazo kroniko askoz ohikoagoak daudela 1995ean errentak desarautu aurretik. Diamond *et al.* (2019)-en dokumentuek % 15eko murrizketa dokumentatzen dute San Frantziskoko (Kalifornia) alokairuko etxebizitzaren eskaintzan, unitateak jabetzako etxebizitza bihurtzearen edo eraikinak birmoldatzaren ondorioz, erregulazioaren eremutik kanpo geratzeko.

Aldi berean, gero eta literatura gehiago ari da aztertzen nola aukeratzen diren maizterrak informazio asimetriko testuinguruetan, eta hautaketarako mekanismo informalak, diskriminazioa eta testuinguruaren mendeko seinaleen erabilera nabarmentzen dira. Hautaketa-praktikak nabarmen aldatzen dira merkatu-segmentuen eta tokiko inguruneen artean, eta murrizketa instituzionalek eta

hautemandako arriskuak baldintzatzen dituzte (Ghekiere eta Verhaeghe, 2022; Weichselbaumer eta Riess, 2024; Bunel eta Tovar, 2024). Errentatzaileek jatorri etnikoa bezalako seinaleak erabili ohi dituzte, behatu gabeko ezaugarriak dituzten proxy gisa, hala nola ordaintzeko gaitasuna (Bosch *et al.*, 2010). Halaber, hautemandako arriskua kudeatzeko hautaketa-tresna gisa dokumentu-eskakizunak erabil ditzakete (Zanoni eta Díaz, 2024).

Lan honek literaturari ekarpena egiten dio, hileko fidantza/errenta ratioa Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-merkatuko kontratu-eskakizunaren adierazle gisa aztertuz. Bizilagun erregistroko datuetatik abiatuta (2015eko urritik 2025eko irailaren 30era bitartean 270.000 alokairu-kontratu baino gehiago biltzen dituen datu-base administratiboa), hileko errentak normalizatutako fidantzen eraldaketa logaritmikoa aztertuko dugu. Ratio hori errentatzaileek *ex ante* jasotako kontrako hautaketa-arriskuaren proxy gisa interpretatzen da. Artikuluak aztertzen du, gainera, hautemandako arrisku hori nola aldatzen den denboraren, merkatuaren tamainaren, alderdi kontratatzaileen ezaugarrien eta ingurune demografikoaren arabera, bai eta 7/2019 Errege Lege Dekretua indarrean jartzearekin duen loturaren arabera ere. Fidantza-ratioa bera eta alokairu-kontratuaren beste elementu batzuk arau horretan arautu dira, eta, beraz, garrantzitsua da aztertzea neurri horiek eta beste batzuek prezioak (hau da, hileko errenta) eta alokairu-merkatuko kontratu-baldintzak moteltzen laguntzen duten.

Artikuluaren gainerakoa honela egituratzen da. 2. atalean Espainiako eta Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-merkatuaren erakunde- eta arau-esparrua deskribatzen da, eta arreta berezia jartzen zaie oraintsuko lege-erreformei. 3. atalak kontzeptu-esparrua garatzen du, analisia informazio asimetrikoaren, kontrako hautaketaren eta kontratuen diseinuaren teorietan oinarrituz, eta hileko fidantza/errenta ratioa jasotako arriskuaren proxy gisa erabiltzea justifikatzen du. 4. atalak arrisku horren determinatzaileak aztertzen ditu — merkatu-izaera dutenak, legalak eta indibidualak —, eta ikerketa-hipotesien formulazioa aurkezten du. 5. atalean datuak, aldagaiak eta ereduaren zehaztapena deskribatzen dira, baita erabilitako ikuspegi ekonometrikoa ere. 6. atalak emaitzen eta horien eztabaidaren interpretazio gehigarria eskaintzen du. 7. atalak azterlanaren ondorioak eta politika publikoan dituen ondorioak biltzen ditu. Azkenik, 8. atalak lanaren mugak eta etorkizuneko ikerketa-ildoak azaltzen ditu.

2. ETXEBIZITZA ALOKATZEKO MERKATUAREN ESPARRU ARAUTZAILEA ETA INSTITUZIONALA

Espainian eta, bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoan egin berri diren gizarte-inkestek berresten dute etxebizitza eskuratzea bihurtu dela herritarren kezka nagusia. Ikerketa Soziologikoen Zentroaren (CIS) Iritzi Publikoaren Barometroaren arabera, etxebizitza gizarte-arazo nagusitzat jo da Espainian, inkestatuen % 30,4k

hala adierazi baitu 2025eko irailean, eta ohiko kezkak gainditu ditu, hala nola enplegua. Euskal Autonomia Erkidegoan, eskualdeetako barometroen arabera, inkestaturen % 43k eta % 58k uste dute etxebizitza dela arazo sozial garrantzitsuen, delinkuentzia, immigrazioa edo enplegua bezalako gaien gainetik (DeustuBarometro Soziala, 2025; Eusko Jaurlaritzaren Barometroa, 2025). Adierazle objektiboek, hala nola alokairua edo hipoteka ordaintzera bideratutako errentaren proportzio handiak, eta gazteek etxebizitza jabetzan eskuratzeko duten zailtasun gero eta handiagoak, bizitegi-krisiaren pertzepzio hori indartzen dute.

Etxebizitzaren kostuak oro har handitu izanaren ondorioz, bai jabetzan, bai bizitegi-alokairuaren merkatuan, 2015etik 2025era bitartean hiri-errentamenduen arau-esparruaren eraldaketa sakona izan da, bai estatuan, bai autonomia-erkidegoan. Inflexio-puntu garrantzitsu bat gertatu zen 7/2019 Errege Lege Dekretua 2019ko martxoaren 6an indarrean sartu zenean. Lege horrek funtsezko aldaketak egin zituen Hiri Errentamenduen Legean (29/1994 Legea), eta partzialki itzuli zituen 2013an hartutako erreforma liberalizatzaileak. Bereziki, kontratuen nahitaezko gutxieneko iraupena bost urtera luzatu zen errentatzailea pertsona fisikoa denean, eta zazpi urtera pertsona juridikoa denean. Isilbidezko luzapenak ere indartu ziren, eta errentatzaileek maizterrei eska diezazkieketen berme gehigarriak esplizituki mugatu ziren.

Ondoren, 2022-2023ko inflazio-gertakariari erantzuteko, Gobernu zentralak ezohiko neurriak hartu zituen errenten urteko eguneratzea mugatzeko, 2023an % 2ko muga ezarriz eta 2024an % 3koa. Garrantzi handiko erreforma gehigarri bat izan zen 12/2023 Legea onartu izana etxebizitzarako eskubidearen alde, «bizitegi-merkatu tentsionatuko eremuak» kontzeptua sartu zuena. Arlo horietan, hasierako errentak eta horien eguneratzeak arautu daitezke, eta edukitzaile handiei betebeharrak espezifikoki ezartzen zaizkie.

Era berean, erregulazio-garapen berriek analisi honen garrantzia indartzen dute. 8/2026 Errege Lege Dekretuak bi urte gehigarriko aparteko luzapena ezartzen du 2026 eta 2027 artean luzatzen diren ohiko etxebizitzaren errentamendu-kontratuetarako, eta % 2ko muga ezartzen du errenten urteko eguneratzean. Neurri horiek egungo testuinguru ekonomikoari erantzuteko hartu dira, eta, prezioen dinamikan ez ezik, kontratuen iraupenean eta berritzeko baldintzetan ere zuzenean esku hartzen dute. Errenta-doikuntzak eta kontratu-malgutasuna murrizten direnez, erregulazioak beste doikuntza-marjina batzuetara eramán ditzake errentatzaileen pizgarriak. Testuinguru horretan, hileko fidantza/errenta ratioaren analisiak garrantzi berezia hartzen du kontratu-mekanismo behagarri gisa, zeinaren bidez berresleitu baitaiteke gero eta handiagoa den erregulazioko esku-hartzearen ingurunean jasotako arriskua.

Euskal Autonomia Erkidegoan (EAE), esparru hori 2025ean hasi zen aplikatzen, Bilbo, Vitoria-Gasteiz, Donostia eta Errearteria udalerri tentsionatuak

izendatzearekin batera. Era berean, 2025eko urtarrilaren 1etik aurrera, errentak eguneratzeko erreferentziazko indize berri batek (EAB) Kontsumoko Prezioen Indizea (KPI) ordezkatu zuen kontratu berrietan errentak urtero eguneratzeko erreferentzia gisa. Erreforma horiek, oro har, arautze-araubide esku-hartzaileagoa osatzen dute, prezioen hazkundeari eustera eta maizterren babesia indartzera bideratua, errentetan, kontratuen iraupenean eta errentatzaileen zein errentarien jokabidean aurreikus daitezkeen ondorioekin.

Autonomia-erkidegoaren eremuan, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak eta haren erregelamendu-garapenak, 42/2016 Dekretuaren bidez, alokairu-kontratuak eta fidantzak Bizilagun sistemaren bidez erregistratzeko betebeharra ezarri zuten, eta, horrela, alokairu-merkatuaren jarraipena egiteko administrazio-iturri egonkor bat sortu zen. Erregistroaren derrigortasuna 2016ko martxoaren 31n jarri zen indarrean, 2015eko urriaren 1ean hasitako aldi iragankor baten ondoren. Ondorioz, azterlan honetan erabilitako datu-baseak 2015eko urriaren eta 2025eko irailaren artean erregistratutako kontratuak jasotzen ditu, aurretik sinatutako eta amaituta dauden edo indarrean jarraitzen duten kontratuak sartu gabe.

Duela gutxi, *Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluaren bilkuran (2026ko apirilaren 22an) onartu zen etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak presaz aldatzeko dekretua*, eta, horren ondorioz, egokitzapen nabarmenak egin dira EAeko alokairuaren araubide juridikoan. Arauak 3/2015 Legearen zenbait erregelamendu-garapen aldatzen ditu, tentsioan dauden eremuetan aplika daitezkeen mekanismoak indartzen ditu eta etxebizitza-programa publikoetan sartzeko irizpideak eguneratzen ditu. Horrela, arau-esparru intentsiboagoa eta zuzenean esku hartzekoa finkatuko da, errenten finkapenean eta errentamenduen kontratu-egituran berehalako inplikazioak izango dituen.

Azken batean, alokairuaren erregulazioaren bilakaerak, etxebizitzaren prezioen igoera iraunkorrak bultzatuta, alokairua eskuratzea eskaintzaren eta eskariaren arteko elkarrekintza konplexua delako ideia babesten du, koordinazio-arazoak, pizgarrien desorekak eta informazio-tirabirak ezaugarri dituen, Ekonomia Institutuzional Berriak (Williamson, 2000; North, 1990) azpimarratzen duen bezala. Ondorioz, lan honetan hartutako esparru analitikoak alokairu-merkatuko kontratazioa informazio asimetrikoaren eragile nagusi batean hautatzeko prozesu gisa kontzeptualizatzen du.

3. KONTZEPTU-ESPARRUA: KONTRAKO HAUTAKETA, INFORMAZIO ASIMETRIKOA ETA HILEKO FIDANTZA/ERRENTA RATIOA DIRELA-ETA JASOTAKO ARRISKUA

Etxebizitzen alokairu-kontratuak informazio asimetrikoaren baldintzetan eratzen dira errentatzaileen eta balizko maizterren artean. Kontratua sinatzeko unean,

errentatzaileek maizterraren kalitatearen seinale inperfektuak baino ez dituzte ikusten — diru-sarreraren dokumentazioa, lan-egoera edo alokairuaren aurretiko historia, esaterako —, eta etorkizuneko portaeraren funtsezko dimentsioak, hala nola ordainketak betetzea, etxebizitza zaintzea edo jokabide oportunistak, ezin dira behatu. Testuinguru hori estu-estu dator bat esparru nagusiarekin – agentea –, izan ere, esparru horretan, esparru nagusi batek aktibo baten erabilera agente baten esku uzten du, eta agente horren mota ezin hobeto ikusten da *ex ante* (Jensen eta Meckling, 1976).

Testuinguru horretan, errentatzaileek aurre egin beharreko kontratu-arazo nagusia hautespen kaltegarria da, arrisku morala baino gehiago. Kontrako hautaketa kontratua eratu aurretik sortzen da, errentatzaileek maizter mota heterogeneoen artean aukeratu behar dutenean, beren arrisku-profilari buruzko informazio osoa izan gabe. Arrisku morala kontratuaren ondorengo portaerari dagokio, eta gainbegiratze-mekanismoen, zehapenen edo kontratua gauzatzearen bidez jorratu ohi da; kontrako hautaketa, berriz, *ex ante* kudeatzen da, kontratu-babesen diseinuaren bidez. Alokairu-merkatuetan, hala errenta nola fidantza *ex ante* tresna garrantzitsuak dira hautespen kaltegarritik jasotako arriskua arintzeko (Benjamin *et al.*, 1998; Ambrose eta Diop, 2014).

Fidantzek finantza-berme gisa jokatzeko dute, edo maizterrak (agenteak) bere gain hartutako lotura-kostu gisa, errentatzaileari (nagusia) bere interesak kaltetzen dituen portaerarik eragingo ez diola bermatzeko (Jensen eta Meckling, 1976). Helburua da ez ordaintzeak, etxebizitzako kalteek edo etxegabetze-prozesuek eragindako kostuek eragindako galerak murriztea. Alokairu-merkatu arautuetan — errenta-mailak, hautaketa-praktikak edo bazterketa-mekanismoak legez mugatuta egon daitezke —, fidantzek garrantzi berezia hartzen dute prezioari lotu gabeko doikuntza-marjina gisa. Ez ordaintzeko aukera objektiboak baino gehiago, fidantza-baldintzek maizterra hautatzeko unean errentatzaileek jasotako arriskua jasotzen dute (Akerlof, 1970; Rothschild eta Stiglitz, 1976).

Mekanismo hori gauzatzeko, lan hau hileko fidantza/errenta ratioan zentratzen da, termino logaritmikoetan adierazita. Ratio horren erabilerak, fidantzaren maila absolutuaren orde, kontratuaren balio ekonomikoari erreferentzia egiteko aukera ematen du, eta etxebizitzaren kalitateari, tamainari, kokapenari eta prezio-mailari lotutako aldaketa espuria murrizten du. Ikuspuntu kontzeptual batetik, fidantzaren/hileko errentaren ratioa kontratu-bermeen intentsitate erlatiboaren neurri gisa interpreta daiteke, kreditu-merkatuetako maileguaren/balioaren ratioaren (loan-to-value) edo finantza-kontratuaren marjinaren eskakizunen (Benjamin *et al.*, 1998) antzekoa. Beraz, jasotako arriskuaren proxy egokiagoa da fidantzaren zenbateko nominala baino.

Alokairu-merkatuko kontratazioa osatu gabeko informazio-baldintzetan egiten denez, uste dugu hautemandako arriskua sistematikoki alda daitekeela

denboraren, udalerriaren tamainaren, kontratu-eragileen ezaugarri jakin batzuen eta arau-esparruaren arabera, baita zuzeneko diskriminaziorik edo maizterren kalitatean desberdintasun objektiborik ez dagoenean ere. Espainian, eta bereziki Euskal Autonomia Erkidegoan, etxebizitzaren prezioak nabarmen igo diren testuinguru batean, arau-esparruak aldaketa nabarmenak izan ditu azken urteotan, etxebizitzaren alokairuko merkatuan maizterren babesa indartzeko helburu esplizituarekin.

4. MERKATUKO DETERMINATZAILEAK, HAUTEMANDAKO ARRISKUAREN LEGEZKOAK ETA INDIBIDUALAK, ETA HIPOTESIAK FORMULATZEA

Alokairu-merkatuetan hautemandako kontrako hautespen-arriskua ez da balio estatikoa; aldatu egiten da alderdi kontratugileen erakunde-, lege- eta antolaketa-ezaugarrien arabera. Errentatzaileek ezin dute ondo ikusi maizterren benetako izaera, ezta, beraz, kontratua formalizatutakoan maizterrak sor ditzakeen arazoak ere. Horren ordeztan, maizterren ezaugarri behagarrietan oinarrituta egiten dituzten usteen arabera jarduten dute edo hartzen dituzte erabakiak, bereziki forma juridikoan, eta haien kalitatea ondorioztatzeko seinale gisa erabiltzen dituzte (Akerlof, 1970). Era berean, errentatzaileen erabakiak beren antolaketa-egiturak berak baldintzatu ditzake.

Errentatzailearen aldetik, hainbat faktore garrantzitsu planteatu daitezke. Lehenik eta behin, errentatzailearen antolaketa-egiturak eragin nabarmena du arriskua kudeatzeko moduan. Merkataritza-sozietateen kasuan, jabetzaren eta kontrolaren arteko banaketa dago (Jensen eta Meckling, 1976). Baliteke erakunde horien kudeatzaileek jabe indibidualen «zaintza biziaren» maila bera ez izatea, eta horrek arrisku-atalase desberdinak edo barne-agentziako kostuak murriztera bideratutako hautaketa-prozesu zurrungoak eta burokratikoagoak eragin ditzake.

Bigarrenik, espezializaziotik eta gainbegiratzeko gaitasunetik eratorritako ondorioak daude. Alde horretatik, erakunde handienek abantaila konparatiboa izan dezakete kontrol-zereginetan. Gainbegiratze-sistema formaletan eta «autoselektzio-mekanismoetan» inberti dezakete – prezio- eta kantitate-konbinazio desberdinak dituzten kontratu-menu konplexu gisa –, maizterrek beren benetako arrisku-profila ezagutzera eman dezaten (Rothschild eta Stiglitz, 1976).

Hirugarrenik, errentatzaile indibidualek, edo komunitate txikiagoetan integratutakoek, maizterren ezagutza pertsonalean edo haren izaeraren pertzepzioan oinarritu ohi dira. Aitzitik, eskala handiko antolamendu-errentatzaileek «merkatu-estatistiketan» oinarritu behar dituzte beren erabakiak, hala nola kreditu-historialetan edo lan-ibilbideetan, maizterren kalitatea ebaluatzeko.

Bestalde, maizterra pertsona fisiko edo juridiko izateak errentatzailearen arriskuaren ebaluazioa aldatzen du. Literaturan horri buruz dauden argudioak ez dira unibokoak. Alde batetik, maizterra erantzukizun mugatuko erakunde juridikoa bada, ez ordaintzeko arriskua birbanatu egiten da. Ezaugarri instituzional horrek areagotu egin dezake errentatzaileak jasotako arriskua; izan ere, maizterrak ez du ordaindu gabeko zorren kostu osoa bere gain hartzen kaudimengabeziaren kasuan, pertsona juridikoa delako, eta horrek kontratuerme handiagoak eskatzera bultzatzen dezake errentatzailea (Jensen eta Meckling, 1976). Bestalde, maizterraren aberastasunaren banaketak bere kalitatea adierazteko gaitasunean eragina duela ere argudiatu da. Ondare handiagoa duen maizter batek berme handiagoak eman ditzake edo lotura-kostu handiagoak izan ditzake (fidantza handiak, adibidez), eta horrek jokabide oportunisten arriskua murritzten du (Hoff, 1994, Stiglitz aipatua, 2000, 1458. or.). Halaber, erakundeen babesa, kontu ikuskatuak edo ziurtagiri sinesgarriak dituzten maizterrek informazioaren asimetria murritzten dute (Akerlof, 1970; Stiglitz, 2000). Gardentasun instituzional hori falta denean, kontrako hautaketa egiteko arriskua areagotu egiten da.

Gogoeta horietatik abiatuta, honako hipotesi hau formulatzen dugu:

H1: Alokairu-merkatuetan hautemandako kontrako hautespen-arriskua sistematikoki aldatzen da alderdi kontratatzaileen erakunde-ezaugarrien arabera, bereziki errentarien eta errentatzaileen izaera juridikoaren eta antolamendua-izaeraren arabera.

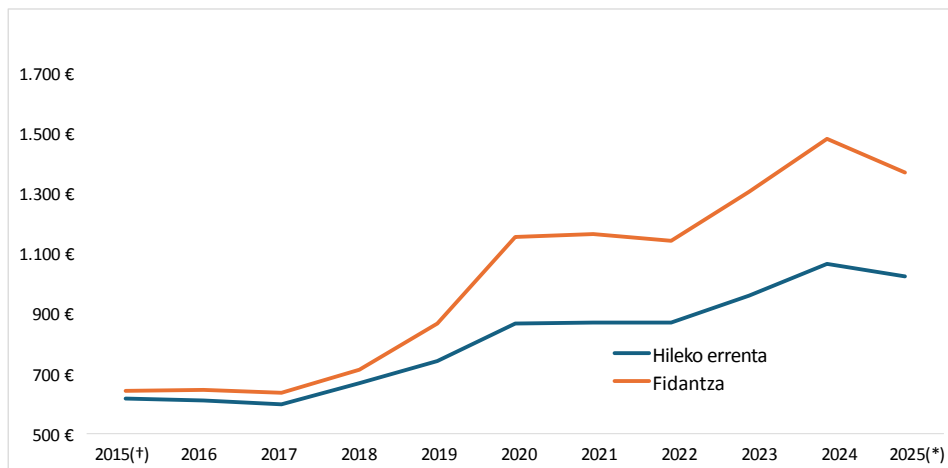
Erakundeen ingurune zabalenak ere baldintzatzen du alderdien arteko elkarrekintza. Merkatuaren tamaina eta anonimotasun-maila behin eta berriz aipatu dira. Tamaina handiko udal-merkatuetan, lotura pertsonalik ezak heuristika instituzionalekiko mendekotasuna areagotzen du (Akerlof, 1970). Hautespen kaltegarriaren arriskua testuinguruaren mendekoagoa bihurtzen da kalitatea identifikatzearen kostua handitzen den heinean. Beste era batera esanda, baldintza horiek errentatzaileak errenta edo fidantza handiagoak erabiltzera bultzatzen dituzte, maizterrei buruzko erreferentzia fidagarriarik edo aurretiko ezagutzarik ez dutelako, Akerlofek jatorriz deskribatutako bigarren eskuko ondasunen merkatuetan gertatzen denaren antzera (1970). Alokairuaren merkatura sartzen diren gizarte-talde jakin batzuek zailtasun handiagoak izan ditzakete, aldeztatik aurretik historiari edo erreferentziari ez dutelako, hala nola gazteek edo etorkinek.

Arrazoibide hori oinarri hartuta, honako hipotesi hau planteatzen dugu:

H2: Alokairu-merkatuetan hautemandako kontrako hautespen-arriskua aldatu egiten da tokiko merkatuaren baldintzen arabera, udalerriaren tamainaren eta biztanleria egoiliarren osaera demografikoaren arabera, bereziki gazteen eta atzerritarren proportzioaren arabera.

Hirugarrenik, lege-esparruaren eragina hartu behar da kontuan. Aurretiazko literatura iruzurraren erregulazioan eta informazio-eskakizunetan oinarritu da batez ere (Stiglitz, 2000). Erregulazioak mugatzen duenean errentatzaileek prezioak arriskuaren arabera hautatzeko edo finkatzeko duten gaitasuna (adibidez, errenten kontrolen bidez), jasotako arriskua beste kontratu-termino batzuetara lekualdatzen da, hala nola fidantzen exigentzia handitzea (Benjamin *et al.*, 1998; Ambrose eta Diop, 2014). Paradoxikoki, horrek lagun dezake errentekin lotutako fidantzen igoera nabarmena azaltzen, 7/2019 Errege Lege Dekretuak maizterrak babesteko sartutako legezko neurrien aurrean erreakzio gisa, nahiz eta arau horrek bi hilabeteko fidantza-muga esplizitua ezarri (1. grafikoa)¹.

1. Grafikoa. HILEKO ERRENTAREN ETA FIDANTZAREN BATEZ BESTEKO BALIOEN BILAKAERA



(†) Martxoaren 1etik

(*) Irailaren 30erarte

Iturria: Geuk egina.

Gogoeta horien arabera, hirugarren hipotesia formulatzen dugu:

H3: Alokairu-kontratuak arautzen dituen lege-esparruaren aldaketek aldatu egiten dute alokairu-merkatuetako hautapen kaltegarriaren arriskua kudeatzeko modua, eta aldaketa sistematikoak eragiten dituzte 7/2019 Errege Lege Dekretua indarrean sartu ondorengo kontratu-babesetan.

1 1. grafikoa ikus daitekeenez, 2019. urtearen hasierara arte, batez besteko gordailua batez besteko alokairua baino pixka bat handiagoa zen. 7/2019 Errege Lege Dekretua indarrean jarri ondoren, batez besteko gordailu-mailak nabarmen igo ziren.

Hipotesi horiek alderatzeko, alokairu-kontratuen datuak aztertzen ditugu, habia egindako eredu lineal orokorren sekuentzia baten bidez.

5. EREDUAREN DATUAK, ALDAGAIK ETA ZEHAZTAPENA

5.1. Erabilitako mikroduak, hautatutako aldagaiak eta erregresioa aztertze metodologia

Azterketa enpirikoa Euskal Autonomia Erkidegoari dagozkion alokairu-kontratuen administrazio-datueta oinarritzen da; guztira 270.352 kontratu daude erregistratuta Bizilagun datu-basean 2015eko urriaren 1etik 2025eko irailaren 30era bitartean. Jatorrizko datuen multzoan honako eremu hauek daude: (1) kontratua sinatzeko data; (2) hileko errenta; (3) posta-kodea; (4) udalerria; (5) EAEko lurralde historikoa; (6) errentatzaile-mota (pertsone fisiko, pertsona juridikoa edo biak); (7) errentari-mota (sailkapen berarekin); (8) fidantza; (9) kontratuaren egoera (indarrean edo amaituta), eta (10) amaiera-data (iraungitako kontratuetarako).

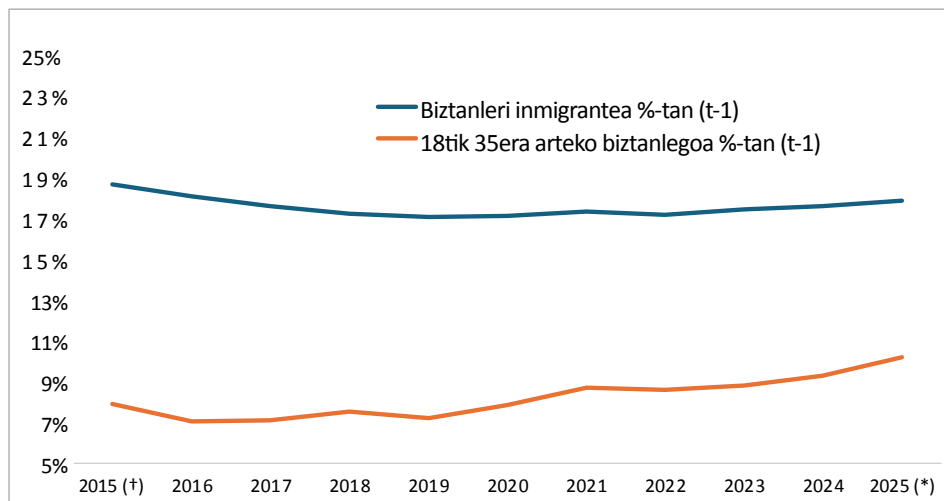
Datu multzoari bi aldagai gehigarri gehitu zitzaizkion. Lehenik eta behin, Euskal Estatistika Erakundeak (Eustat) lortutako 18 eta 35 urte bitarteko biztanleriaren proportzioa udalerri eta urte bakoitzean (kontratua sinatu zen urtearekiko $t - 1$ neurtua). Bigarrenik, biztanle atzeritarren proportzioa gehitu zen udalerri eta urte bakoitzean ($t - 1$ ean ere neurtuta). Bi aldagai horiek udalerrietako biztanleria osoarekiko proportzio gisa kalkulatu ziren, eta urtebeteko desfasearekin gehitu ziren, Eustaten datu ofizialen eskuragarritasunaren atzerapena islatuz.

Azkenik, bi aldagai gehigarri gehitu ziren: udalerriaren tamainaren adierazle kategoriko bat, sei kategoriarekin², eta aldagai dikotomiko bat, 7/2019 Errege Lege Dekretua indarrean sartu aurretik sinatutako kontratuak identifikatzen dituen.

2. grafikoak 18-35 urteko eta atzerriko biztanleriaren proportzioaren bilakaera erakusten du. Gazteen proportzioa egonkor samarra da denboran zehar, baina atzeritarren proportzioak gora egiten du etengabe, eta horrek adierazten du kolektibo horrek gero eta presio demografiko handiagoa egiten duela alokairu-merkatuan.

2 Udalerriaren tamaina-kategoriak biztanleria-atalaseen arabera eraiki ziren, Eustat-en udal-biztanleriaren datu ofizialetatik abiatuta, talde horietan: 100.000 biztanle. <2.000, 2.001–10.000, 10.001–20.000, 20.001–50.000, 50.001–100.000 eta 100.000 biztanle baino gehiago.

2. Grafikoa. BIZTANLERIA GAZTEAREN (18 URTETIK 35 URTERA) ETA IMMIGRANTEAREN TALDEEN BILAKAERA



(†) Martxoaren 1etik

(*) Irailaren 30erarte

Iturria: Geuk egina.

Mendeko aldagaia hileko fidantza/errenta ratioaren transformazio logaritmikoa da. Horrela, koefizienteak kontratu-eskakizunaren aldaketa proportzionaltzat interpretatzen dira, hautemandako arriskua eta espero diren galerak modu biderkatzailean eta ez-linealean igotzen direlako ideiaaren ildotik. Bigarrenik, zehaztapen hori bat dator espero den erabilgarritasun-esparruekin; horietan, jabeek ziurgabetasunari erantzuten diote, eta bermeak hautemandako arriskuarekiko proportzionalki egokitzen dituzte. Azkenik, ikuspegi ekonometriko batetik, eraldaketa logaritmikoak asimetria eta heterozedastikotasuna murrizten ditu. Fenomeno horiek ohikoak dira datu-base administratibo handietan.

Aldagai independente nagusiek udalerriaren tamaina, errentatzaile mota, errentari mota, kontratua sinatzen den urtea eta aipatutako testuinguru demografikoko bi aldagaiak hartzen dituzte barne, udalerri eta urte bakoitzerako neurriak (t-1): 18-35 urteko biztanleriaren proportzioa eta atzerriko biztanleriaren proportzioa. Azkenik, erregulazio-aldaketa atzemateko, 7/2019 Errege Lege Dekretuari dagokion aldagai dikotomiko bat sartzen da, indarrean jartzen denetik aurrera kodetua (2019ko martxoaren 6a).

7/2019 Errege Lege Dekretuaren aldagai adierazlearen interpretazioak zuhurtasuna eskatzen du, erreformak legezko muga lotesle bat ezarri baitzuen errentatzaileek eska ditzaketen fidantzen eta berme gehigarrien zenbatekoan. Ondorioz, erreformaren osteko hileko fidantza/errenta ratioaren banaketa goitik

zentsuratu da. Baldintza horietan, tratamenduaren batez besteko ondorioak arintzea espero da, eta erreformaren eragina gehiago nabaritzea kontratu-segmentazioan izandako aldaketen bidez, fidantzen batez besteko mailan egindako desplazamendu uniformearen bidez baino.

Analisia eredu lineal orokorren esparru baten bidez egiten da (ANOVA/GLM, ingelesezko siglen arabera) (Kutner *et al.*, 2005; Maxwell, Delaney eta Kelley, 2018), III. motako karratuen batuketak erabiliz eta lehen mailako interakzioen multzo bat gehituz (Shaw eta Mitchell-Olds, 1993). Ikuspegi hori bereziki egokia da behaketa-datu administratiboak tratatzeko, horietan faktore kategoriko eta jarraituek aldi berean eragiten baitute mendeko aldagaia zehazteko. Bereziki, GLM ereduak erabiltzeak aukera ematen du marjina-ondorio doituak zenbatesteko eta egiturazko faktoreen eta horien arteko elkarrekintzen adierazgarritasuna ebaluatzeko, emaitzen interpretagarritasuna aplikatutako testuinguruetan mantenduz.

Era berean, lehen mailako elkarrekintzak sistematikoki sartzeak aztertutako fenomenoaren testuinguru-izaerari erantzuten dio, eta aldagai jakin batzuen eragina – hala nola testuinguru demografikoa edo arau-esparrua – beste erakunde- edo denbora-faktore batzuen presentziaren mende dagoela atzematea ahalbidetzen du. Laginaren tamaina handia dela eta, inferentzia estatistikoa efektuen eta elkarreraginaren eruedetan eta zenbatetsitako koefizienteen magnitudean zentratzen da, p balioen interpretazio isolatuan baino gehiago, horiek ez baitira oso informatiboak dimentsio handiko laginetan.

5.2. Oinarri efektuak

1. taulak hileko fidantza/errenta ratioaren logaritmoaren aldaketa azaltzen duten ereduaren sekuentzia baten emaitzak aurkezten ditu, akats estandar sendoen bidez zenbatetsiak (HC0) eta udalerrriaren urteko eta tamainako ondorio finkoak txertatuz zehaztaper guztietan.

Oinarrizko espezifikazioan (1. eredu), errentatzailearen eta errentariaren ezaugarriek eskatutako fidantzen aldaketaren funtsezko proportzioa azaltzen dute. Errentaria pertsona juridikoa den kontratuak fidantza-betekizun nabarmen handiagoekin lotzen dira errentari mistoek baino (adibidez, etxebizitza bat heredatzen denean, etxebizitzaren titular bat baino gehiago dagoenean eta horietako bat erakunde, enpresa, udal eta abar bat denean). Errentatzaile indibidualek edo pertsona juridikoei sinatutako kontratuek, berriz, fidantza-/alokairu-ratio sistematikoki txikiagoak dituzte erreferentziako kategoriarekin (mistoa) alderatuta. Efektu horiek zehaztasunez zenbatetsita daude, eta zehaztaperan zehar egonkor mantentzen dira. Ondorioz, badirudi emaitzek berresten dutela pertsona juridiko

diren errentariak, oro har, banakako errentariak edo errentari mistoak baino arriskutsuagoak direla.

Bestalde, errentatzaile indibidualek — eta neurri txikiagoan errentatzaile pertsona juridikoek — arrisku-eragin txikiagoa dute hileko fidantza/errenta ratioan, erreferentziatzen hartutako kategoria mistoarekin alderatuta.

5.3. Demografi osaera eta hautemandako arriskua

2. ereduak testuinguru demografikoko aldagaiak sartzen ditu, eta aldagai horiek gazteen proportzioa (18-35 urte) eta udalerrri mailako atzerritarren proportzioa harrapatzen dituzte, ondorio nagusitzat soilik hartuta. Bi aldagaiek eragin indartsu eta estatistikoki esanguratsuak dituzte.

Gazteen proportzio handiagoa fidantzaren/hileko errentaren ratio nabarmen handiagoarekin lotzen da, eta horrek iradokitzen du errentatzaileek ex ante finantza-berme handiagoak eskatzen dituztela etxe gazteen presentzia handiagoa den udalerrietan. Aldiz, atzerritarren proportzio handiagoa, batez beste, fidantza/hileko errenta ratio baxuagoekin lotzen da. Hala ere, eragin nagusi horiek tentuz interpretatu behar dira, tokiko alokairu-merkatu heterogeneoetan batez besteko elkarteak agertzen baitira.

5.4. Aldaketa instituzionala: 2019ko alokairuaren erreforma

3. Ereduak aldagai dikotomiko bat du, 7/2019 Errege Lege Dekretua indarrean sartu aurretik sinatutako kontratuak identifikatzen dituen. Erreformaren aurreko adierazle horri lotutako koefizientea negatiboa eta oso esanguratsua da, eta horrek adierazten du hileko fidantza/errenta ratioak sistematikoki baxuagoak zirela erreformaren aurretik.

Fidantzen gaineko bi hilabeteko errenta-muga legala ezartzeak banaketaren goiko aldea konprimatzen du 2019az geroztik, eta horrek, itxuraz, neurriaren beraren helburuaren aurka egin dezake. Hala ere, efektu nagusi hori osatu egiten dute errentatzaile-motarekin, errentari-motarekin, udalerrriaren tamainarekin eta gazteen eta atzerritarren proportzio erlatiboarekin izandako interakzioek, 4. ereduan jasotzen den bezala.

5.5. Interakzio-efektuak eta heterogeneotasuna

4. ereduak lehen mailako elkarrekintza-multzo zabal bat sartzen du testuinguru demografikoaren, aldaketa instituzionalaren eta kontratu-emaitzen arteko erlazioaren heterogeneotasuna aztertzeko. Hainbat patroi garrantzitsu ikusten dira.

Lehenik eta behin, gazteen proportzioaren eragina nabarmen aldatzen da udalerrriaren tamainaren arabera. Udalerrri txiki eta ertainetan, gazteen presentzia

handiagoa fidantza/hileko errenta ratio nabarmen baxuagoekin lotzen da; harreman hori, aldiz, ahuldu egiten da edo hiri-eremu handietan inbertitzen da. Horrek iradokitzen du tamaina txikiagoko merkatuetako errentatzaileek arrisku txikiagoko edo likidezia murriztagoko merkatutzat har ditzaketela gazteak, eta hiri handietan, berriz, talde hori hautatzeko mekanismo alternatibo gutxiago daudela. Emaizta horrek H2 hipotesian planteatutako ideia berresten duela dirudi, hau da, udalerri txikietako gazteek eskatutako fidantzak murrizten dituzten lotura pertsonalez baliatzen direla.

Bigarrenik, badirudi arrazoibide hori kontrakoa dela maizter atzerritarren kasuan. Atzerritarren kontzentrazio handiagoa mendekotasuna duen aldagaiaren gorakadarekin lotzen da udal-tamainaren kategoria guztietan, tamaina handieneko udalerrietan izan ezik (lau gure datu guztietan: Barakaldo, Bilbo, Donostia eta Vitoria-Gasteiz), neurri ertain-altuko udalerrietan izan ezik (20.001 eta 50.000 biztanle artean). Tamaina handieneko udalerrietan (erreferentzia-kategoria), maizter atzerritarrek murrizketa gutxiago izaten dituzte hileko fidantza/errenta ratio baxuagoetan. Eredu hori bat dator hautatzeko mekanismo desberdinekin eta alokairuko tokiko merkatuen arteko informazio-maila asimetriko desberdinekin.

Hirugarrenik, errentariaren ezaugarriek modu esanguratsuan eragiten dute testuinguru demografikoarekin. Errentari pertsona juridikoekin egindako kontratuak lotura positibo handiagoa dute gazteen proportzioaren eta eskatutako fidantzen artean; errentari indibidualekin egindako kontratuak, berriz, kontrako eredua erakusten dute. Era berean, errentari motaren eta atzerriko biztanleriaren proportzioaren arteko elkarrekintzak agerian uzten du errentatzaileek maizter kategoriak modu nabarmenean bereizten dituztela, testuinguru demografikoa kontratu-babesetara aldatzen baitute. Kasu horretan, efektuak kontrako zeinua erakusten du: biztanle atzerritar gehiago dituzten udalerrietan errentari indibidualekin egindako kontratuak fidantza/alokairu ratioa handitzen duten bitartean, errentari pertsona juridikoaren eta biztanleria atzerritarren proportzioaren arteko elkarrekintza negatiboa da.

Azkenik, 7/2019 Errege Lege Dekretuaren aurreko aldiaren eta errentari pertsona juridikoen arteko elkarrekintza negatiboa eta estatistikoki esanguratsua da, eta horrek adierazten du erregulazio-aldaketak neurritz kanpo murriztu zituela fidantzak mota horretako errentariekin egindako kontratuetan.

Oro har, emaitzek erakusten dute fidantzak ex ante hautatzeko mekanismo malguak direla, eta horien erabilera sistematikoki aldatzen dela errentari motaren, tokiko osaera demografikoaren, merkatuaren tamainaren eta erakunde-murrizketen arabera. Batez besteko efektuek erreferentzia erabilgarria ematen duten arren, elkarrekintza-ereduek heterogeneotasun funtsezkoa erakusten dute. Emaizta horiek fidantza-ratioa/hileko errenta

errentatzaileek jasotako kontrako hautaketa-arriskuaren proxy gisa interpretatzea babesten dute, merkatuaren egiturak eta esku-hartze erregulatzaileak batera zehaztuta.

6. INTERPRETAZIOA ETA EZTABAIDA

Azterlan honek Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-merkatuan hautemandako kontrako hautespen-arriskuaren proxy gisa fidantza/alokairua ratioaren determinatzaileak aztertzen ditu, esplizituki kontuan hartuz osaera demografikoa, eragile instituzionalak, merkatu-testuingurua eta arau-aldaketa. Fidantza-/alokairu-ratioa termino horietan interpretatzeak behatutako patroien enpirikoen azalpen bateratua ematea ahalbidetzen du. Emaitez ez dute babesten arriskua modu mekanikoan lotzen den ikuspegia gizarte-talde jakin batzuekin edo ondorio nagusi gisa berariazko kontratu-formekin. Aitzitik, hautemandako arriskua harreman-eraikuntza da, testuinguruaren mendekoa, eta erakunde-eragileen, tokiko merkatu-inguruneen eta erregulazio-murritzeten arteko elkarrekintzak osatzen du. 4. ereduan eragin demografiko nagusi eta esanguratsurik ez izateak ez du esan nahi testuinguru demografikoak garrantzirik ez duenik; aitzitik, ezaugarri horiek, funtsean, merkatuaren tamainak, maizter motak eta aldaketa instituzionalak baldintzatutako elkarrekintza-efektuen bidez eragiten dutela adierazten du. Horrek babestu egiten du alokairu-merkatuko arriskua testuinguru-fenomenotzat hartzea, berez baino gehiago, eta fidantzak kontratu-gailu moldatzailetzat hartzea, arrisku-prima finko gisa baino gehiago.

Antzeko logika aplikatzen zaio erregulazioari efektu gisa. 7/2019 Errege Lege Dekretuak ez du joan-etorri uniformerik sortzen fidantzen intentsitatean merkatu osoan. Horren ordez, hautemandako arriskuak hainbat erakunde- eta merkatu-testuingurutan kontratuak babesteko duen modua aldatzen du. Agentziaren esparru estandar batean, fidantzak oreka bereizlea lortzeko erabiltzen den seinale gisa jokatzeko du, arrisku handiko maizterrak («lemons») eta arrisku txikikoak (Macho-Stadler eta Pérez-Castrillo, 2012) bereizteko aukera emanez. Seinale horren intentsitatea mugatzean (fidantza/hileko errenta ratioa), arauak beste seinale inperfektuago batzuk erabiltzera behartzen ditu errentatzaileak, hala nola enplegu mota edo heuristika demografikoak, arriskuaren balorazio subjektiboak osatzeko. 7/2019 Errege Lege Dekretuak fidantzen gaineko murritzeta formalak ezarri zituenean, kontratuaren «prezioaren eta kopuruaren» dimentsio bat mugatu zuen. Hala ere, maizterren kalitateari buruzko azpiko ziurgabetasunak bere horretan dirauenez, errentatzaile arrazionalak ez dute arrisku-maila handiagoa soilik onartzen; aitzitik, defentsa-estrategiak beste marjina batzuetara eramaten dituzte, hala nola hautaketa informalera edo testuinguru-seinaleetan oinarritutako kontratuen birdefiniziora. Patroi hori bat dator informazio asimetrikoaren

azpiko portaera moldagarriaren teoriekin. Teoria horien arabera, erregulazioak hautaketarako dauden marjinak aldatzen ditu, azpiko ziurgabetasuna ezabatu gabe. Ondorioz, emaitzek zuhurtzia gomendatzen dute fidantza-maila handiak interpretatzeko orduan, zuzeneko diskriminazioaren edo ez ordaintzeko arriskuaren alde objektiboen ebidentzia gisa. Aitzitik, fidantzen aldaketak ziurgabetasunaren testuinguru-ebaluazioak eta erakundeak egokitzeko prozesuak islatzen ditu araututako merkatu-ingurune baten barruan.

H1 hipotesiaren ildotik, alderdi kontratatzaileen ezaugarri instituzionalak modu sistematikoan lotzen dira fidantzen intentsitatearekin, batez ere errentarien kasuan. Maizterren kategoria jakin batzuek seinale instituzional garrantzitsu gisa jokatzeko dute, eta, horietatik abiatuta, errentatzaileek kontratu-arriskua ondorioztatzen dute, baita testuinguru demografikoaren eta arau-aldaketaren arabera kontrolatu ondoren ere. Aldi berean, errentatzaile motak rol mugatuagoa betetzen du testuinguruaren arabera elkarrekintzak sartzen direnean. Errentatzaile indibidualen eta korporatiboen arteko itxurazko aldeak merkatuaren tamainak eta maizterren osaerak xurgatzen ditu neurri handi batean, eta horrek iradokitzen du testuinguru instituzionala nagusitzen dela jabetza-formaren gainetik arriskuaren pertzepzioa konfiguratzeko orduan.

H2 hipotesiaren arabera, tokiko merkatuaren baldintzek eragin erabakigarria dute konposizio demografikoak hautemandako arriskuari eragiten dion moduan. Udalerriaren tamainak gazteen eta atzerritarren proportzioaren ondorioak moteltzen ditu, eta horrek adierazten du seinale demografikoak desberdin interpretatzen direla merkatu-ingurunearen arabera. Udalerri txiki eta ertainetan, gazteen proportzio handiagoa fidantza/alokairu ratio baxuagoekin lotzen da; hiri-merkatu handietan, berriz, eragin hori ahuldu edo alderantzikatu egiten da. Halaber, gazteen kasuan, interakzio-efektu horren oinarritzko erreferentzia aztertutako gehieneko tamaina duten hirietan dago. Izan ere, merkatu txikiagoek informazio-asimetriak murrizten dituzte harreman pertsonalen eta errepikatuen bidez, eta hiri-merkatu handienetan, berriz, kontratua hautatzeko mekanismo formalak erabiltzen dira. Eredu erlazionatu bat, heterogeneoagoa bada ere, biztanleria atzerritarraren proportzioaren kasuan ikusten da. Gehieneko tamaina duten udalerrietan (4. ereduaren interakzio-efektuaren erreferentzia-kategoria), asoziazioa estatistikoki neutroa da. Aitzitik, udalerri handietan (tamainaren bigarren maila) interakzio-terminoa positiboa eta esanguratsua da, eta fidantza/alokairu ratio handiagoak adierazten ditu atzerritarren proportzioa handitu ahala. Hala ere, eredu horrek ez du gradiente monotonorik udal-tamainaren arabera: tamaina ertain-altuko udalerriek elkarketa negatiboa dute, eta udalerri txikiek eta ertain-baxuek, berriz, ondorio positiboak. Eredu ez-lineal horrek iradokitzen du biztanleria atzerritarra arrisku-seinale gisa interpretatzea tokiko merkatuaren egituraren mende dagoela modu kritikoan, eta merkatu txikiek informazio-tirabirak

areagotu ditzaketela; hiri-ingurune handienek, berriz, hautaketa-mekanismo formalizatuagoak erabiltzen dituzte.

H3 hipotesiaren ildotik, 7/2019 Errege Lege Dekretua sartzea esku-hartze instituzional esanguratsua da, maizterren ezaugarrien eta kontratu-babesen arteko harremana aldatzen duena, arriskua kudeatzeko estrategien heterogeneotasuna ezabatu gabe. Elkarrekintza-efektuek adierazten dute fidantzak neurri handiagoan murrizten direla maizterren kategoria jakin batzuetan eta merkatu handiagoetan; udalerrri txikietan, berriz, zurrunago irauten dute. Eredu horrek erregulazio-desplazamendu partziala iradokitzen du: murrizketa formalek fidantzen erabilera mugatzen dute, baina hautaketa-mekanismo informalek edo testuingurukoek merkatu-baldintzek horretarako aukera ematen duten lekuetan irauten dute. Hori bat dator informazio asimetrikoaren pean erakundeak egokitzeko teoriekin, erregulazioak portaera erregulatu gabeko marjinen bidez berregituratzen baitu, emaitza uniformeak sortu beharrean.

Ikuspegi teoriko batetik, emaitza horiek aurkako hautespenaren testuinguruaren mendeko kontzepzio erlazonala babesten dute. Fidantzak ez dira arrisku-prima uniformeak, baizik eta hautatzeko mekanismo egokitzailak, testuinguru instituzionalaren arabera. Horrek zalantzan jartzen ditu maizterren arriskua banakako atributu gisa tratatzen duten ereduak, eta ingurune mugatueta jarduten duten errentatzaileen erabakietan jartzen du arreta. Politika publikoaren ikuspegitik, emaitzek iradokitzen dute fidantzen mugek, berez, nekez berdinduko dutela etxebizitza eskuratzeko aukera. 7/2019 Errege Lege Dekretuak batez beste fidantzen intentsitatea murrizten badu ere, demografia- eta lurralde-desberdintasunek jarraitzen dute, bereziki metropoli-eremu handietatik kanpo. Beraz, beharrezkoak izan daitezke tresna osagarriak, hala nola berme publikoak, alokairu-aseguruen sistemak edo ikuskapen-mekanismo espezifikoak, merkatu arautuetan praktika baztertzailak berriro agertzea saihesteko.

7. ONDORIOAK

Azterlan honek erakusten du hileko fidantza/errenta ratioa modu esanguratsuan interpreta daitekeela errentatzaileek hautespen kaltegarritik jasotako arriskuaren proxy gisa. Ratio horrek kontratu-bermeen intentsitatearen neurri gisa jokatzeko, kreditu-merkatuetako kreditu-balioaren ratioaren antzekoa, errentatzaileak beharrezkotzat jotzen duen babes-maila islatzen duena. Modu erabakigarrian, ratio horrek ez ditu neurtzen ez ordaintzeagatik *ex post* portaerak, ezta benetako kalteak ere; aitzitik, errentatzailearen itxaropen subjektiboak eta arrisku-balorazioak jasotzen ditu maizterra hautatzeko une espezifikoan (Stiglitz, 2000).

Hautemandako arriskua ez da uniformea, eta ez du automatikoki zehazten konposizio demografikoak edo arau-aldaketak. Aitzitik, eragile instituzionalen arteko elkarreraginetik, testuinguru demografikotik, merkatuaren tamainatik eta erregulazio-murrizketetatik sortzen da. Ildo horretan, fidantzak hautatzeko egokitze-mekanismo gisa jokatzeko dute, eta horien erabilerak ziurgabetasunaren aurrean kokatutako erantzunak islatzen ditu, maizterren kalitateari buruzko ebaluazio finkoak baino gehiago.

Araututako alokairu-merkatutik datorren ebidentzia enpiriko aberatsa duen informazio asimetrikoan oinarritutako kontzeptu-esparru bat txertatzean, lan honek nabardura bat eskaintzen du kontratu-babesak erakundeen eta testuinguruaren heterogeneotasunetik abiatuta nola eratzen diren ulertzeko. Nabarmen, emaitzek iradokitzen dute etxebizitzaren erregulazioa ezin dela ebaluatu soilik prezioetan edo kontratu-terminoetan dituen batez besteko ondorioen arabera. Eragin hori modu kritikoa dago lotuta merkatuko eragileak erakunde-ingurune desberdinetako murrizketa berrietara nola egokitzen diren kontuan hartuta. Horrek zuzeneko inplikazioak ditu politika publikoak diseinatzeke: esku-hartze eraginkorrek erregulazio formala eta laguntza-mekanismo instituzionalak konbinatu behar dituzte, informazio-asimetriak murrizteko eta hautaketako tresna pribatuei ordezko sinesgarriak emateko.

Ikuspegi horretatik, etxebizitza eskuratzera bideratutako politikek ez lukete mugatu behar kontratu-praktika baztertzailak, baizik eta errentatzaileek sozialki desiragarria den moduan hautemandako arriskua aktiboki murrizteko ere. Berme publikoko sistemek, bideratutako aseguramendu-tresnek eta aplikazio arautzaile berezitu batek funtzio zentrala bete dezakete kolektibo kalteberak zeharka baztertzea saihesteko, bereziki merkatu txikietan edo ez hain lehiakorretan. Maila zabalago batean, emaitzek azpimarratzen dute garrantzitsua dela erakunde-aniztasunarekiko eta merkatu-testuinguruarekiko sentikorrek diren etxebizitza-politikak diseinatzea, arautze-irtenbide uniformeak erabili beharrean. Horrela, erregulazioak bere helburu sozialak lortzeko probabilitatea handitzen da, desberdintasuna kontratu-kanal alternatiboen bidez erreproduzitzen duten nahi gabeko egokitze-erantzunak sortu gabe.

8. LIMITAZIOAK ETA ETORKIZUNEN IKERKETA-ILDOAK

Ikerketa hau hileko fidantza/errenta ratioan oinarritzen da, jasotako arriskuaren proxy gisa, eta horrek aukera ematen du hautatzeko mekanismo formalak atzemateko, baina ez praktika informalak, hala nola erreferentziak egiaztatzea, sare pertsonalak erabiltzea edo diskriminazio informala. Azterlan honen aurretik jasotako ebidentzia anekdotikoetatik abiatuta, badakigu errentatzaile askoren artean hedatutako praktika dela higiezin agentzietara jotzea, maizter izan daitezkeenekin kontaktu zuzena saihesteko eta horien esku uzteko hautaketa-prozesua, etnia, jatorria, familia-egoera edo diru-sarreraren egiaztapena barne.

Zoritarrez, alderdi horiek azterketa honetan erabilitako Bizilagun datu-basean eskuragarri dauden aldagaien irismenetik kanpo geratzen dira, neurri batean indarrean dagoen araudiak babestutako datu pertsonalen babesetik eratorritako murrizketengatik, eta beste neurri batean datu-base horretako eremu batzuetan aurrez adierazitako kalitate-arazoengatik. Ondorioz, gai horiek behar bezala jorratzeko, etorkizunean banakako ezaugarrietan oinarritutako datuak aztertu beharko lirateke, hartutako esparru teorikoak iradokitzen duen bezala. Etorkizuneko ikerketek datu administratiboak eta inkestak, elkarriketak edo diseinu esperimentalak konbinatu ahal izango lituzkete, errentatzaileen itxaropenak, pertzepzioak eta jokabide-erantzunak zehaztasun handiagoz atzemateko. Era berean, analisi dinamikoek azter lezakete erregulazio-aldaketen ondoren doikuntza-prozesuek denboran zehar nola eboluzionatzen duten, bereziki hasierako betetzeak epe luzeagoko elusio-estrategiei edo erakunde-ikaskuntzako prozesuei bide ematen dien.

Era berean, onartu behar da Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren mendeko Etxebide eta Alokabide bezalako etxebizitza-zerbitzu publikoek funtzio garrantzitsua betetzen dutela Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-merkatuan, alokairuko etxebizitza sozial eta babesturako sarbidea kudeatzean, bai eta errentatzaileei bermeak eta errentari laguntzeko programak eskaintzean ere (Gaztelagun edo Bizigune, esaterako). Azterlan honek ez ditu zuzenean modelizatzen mekanismo instituzional horiek, ez baitago behar beste informazio xehaturik haien erabilera-mailari buruz, ezta aztertutako aldia mikro mailan dituzten kontratu-ondorioei buruz ere.

ERREFERENTZIA BIBLIOGRAFIKOAK

- AKERLOF, G. A. (1970). The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 84, No. 3. (Aug., 1970), pp. 488-500. <https://www.jstor.org/stable/1879431>
- AMBROSE, B.W. & DIOP, M. (2014). Spillover effects of subprime mortgage originations: The effects of single-family mortgage credit expansion on the multifamily rental market. *Journal of Urban Economics*, Vol. 81, pp.114-135. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2014.03.005>
- AUTOR, D., PALMER, C., & PATHAK, P. (2014). Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts. *Journal of Political Economy*, 122(3), 661-717. <https://doi.org/10.1086/675536>
- BENJAMIN, J.D., LUSHT, K.M., & SHILLING, J.D. (1998). What Do Rental Contracts Reveal About Adverse Selection and Moral Hazard in Rental Housing Markets? *Real Estate Economics*, 26: 309-329. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00747>
- BOSCH, M., CARNERO, M. A., & FARRÉ, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market: Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11-19 <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2009.11.001>
- BUNEL, M., & TOVAR, E. (2024). First-come, first-served? Rental housing allocation and discrimination. *Journal of Housing Economics*, 64, 101990. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.102004>
- CENTRO DE INVESTIGACIONES SOCIOLOGICAS (CIS). (2025). Barómetro de Opinión Pública, Estudio N.º 3524: 2025ko Iraila [Inkesta]. Centro de Investigaciones Sociológicas. <https://www.cis.es>
- DEUSTO BARÓMETRO SOCIAL XXIV. (2025). Informe de Resultados. Invierno 2025. 40dB (Madrid). <https://www.deusto.es/document/deusto/es/deustobarometro-resultados.pdf>
- DIAMOND, R., MCQUADE, T., & QIAN, F. (2019). The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco. *American Economic Review*, 109(9), 3365-3394. <https://doi.org/10.1257/aer.20181289>
- EUSKO JAURLARITZA. (2025). Eusko Jaurlaritzaren Soziometroa: 2025eko udako emaitzak [inkesta txostena]. Ekonomia eta Finantza Saila/Gizarte Behatokia. **87. EUSKAL SOZIOMETROA / SOCIÓMETRO VASCO 87**
- GHEKIERE, A., & VERHAEGHE, P. P. (2022). How does ethnic discrimination on the housing market differ across neighborhoods and real estate agencies? *Journal of Housing Economics*, 55, 101820. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021>
- JENSEN, M.C., & MECKLING, W.H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, Vol.3, Iss.4, pp. 305-360, [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- KHOLODILIN, K. A. (2024). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *Journal of Housing Economics*, 63, 101984. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>
- KUTNER, M. H., NACHTSHEIM, C. J., NETER, J., & LI, W. (2005). *Applied linear statistical models* (5th ed.). McGraw-Hill.
- MACHO-STADLER, I., y Pérez-Castrillo, D. (2012). Principal-agent models. Chapter from Meyers, R.A. (Ed.) *Computational Complexity: Theory, Techniques, and Applications* (Vol. 9781461418009, pp. 2253-2266). Springer (NY) https://doi.org/10.1007/978-1-4614-1800-9_140
- MAXWELL, S.E., DELANEY, H.D., & KELLEY, K. (2017). Designing Experiments and Analyzing Data: A Model Comparison Perspective, Third Edition (3rd ed.). *Routledge*. <https://doi.org/10.4324/9781315642956>
- NORTH, D. C. (1990). Institutions, Institutional Change and Economic Performance. *Cambridge: Cambridge University Press*. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511808678>
- ROTHSCHILD, M., & STIGLITZ, J. (1976). Equilibrium in Competitive Insurance Markets: An Essay on the Economics of Imperfect Information. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 90, No. 4, (Nov., 1976), pp. 629-649. <http://www.jstor.org/stable/1885326>

- SHAW, R. G., & MITCHELL-OLDS, T. (1993). ANOVA for Unbalanced Data: An Overview. *Ecology*, 74(6), 1638–1645. <https://doi.org/10.2307/1939922>
- STIGLITZ, J. (2000). The Contributions of the Economics of Information to twentieth century economics. *The Quarterly Journal of Economics*, 115(4), 1441–1478. <https://doi.org/10.1162/003355300555015>
- WEICHELBAUMER, D., & RIESS, J. (2024). Discrimination in the Austrian rental housing market: The effect of information concerning first and second-generation immigrant status. *Journal of Housing Economics*, 66 (December), 102030. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.102030>
- WILLIAMSON, O. E. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 38(3), 595–613. <https://doi.org/10.1257/jel.38.3.595>
- ZANONI, W., & DÍAZ, A. (2024). Discrimination against migrants and its determinants: Evidence from a Multi-Purpose Field Experiment in the Housing Rental Market. *Journal of Development Economics* 167. 103227. <https://doi.org/10.1016/j.jdeveco.2023.103227>

Taula: PARAMETROEN ESTIMAZIOAK ERRORE ESTANDAR SENDOEKIN, EREDU LINEAL HABIA TUETATIK ABIATUTA

Aldagaia (kategoria erreferentzia)	1. Eredua	2. Eredua	3. Eredua	4. Eredua (interakzioekin)
Intercept	0.177*** (0.012)	0.070*** (0.015)	0.070*** (0.015)	0.508† (0.274)
Maizter mota: Banakakoa (vs. Biak)	0.002 (0.003)	0.002 (0.003)	0.002 (0.003)	0.207* (0.104)
Maizter mota: P. Juridikoa (vs. Biak)	0.294*** (0.004)	0.293*** (0.004)	0.293*** (0.004)	0.298* (0.116)
Jabe mota: Banakakoa (vs. Biak)	-0.069*** (0.011)	-0.068*** (0.011)	-0.068*** (0.011)	-0.985*** (0.265)
Jabe mota: P. Juridikoa (vs. Biak)	-0.023* (0.011)	-0.023* (0.011)	-0.023* (0.011)	-0.842** (0.267)
Prop. Nagusia Bizt. Gaztea (18–35)	—	0.767*** (0.050)	0.765*** (0.050)	-1.858 (1.424)
Prop. Nagusia. Bizt. Inmigrantea	—	-0.303*** (0.026)	-0.302*** (0.026)	0.048 (0.745)
7/2019 ED= 0 (erreforma aurrekoa) (ref.=1 indarrean)	—	—	-0.040*** (0.003)	0.016 (0.103)
Interakz. Garrantzitsuenak 1. ordenean (4. Eredua)				
Udalerri txikia x Jabe gaztea	—	—	—	-2.268*** (0.183)
Udalerri txiki-ertaina x Jabe gaztea	—	—	—	-2.198*** (0.172)
Udalerri ertaina x Jabe gaztea	—	—	—	-1.503*** (0.168)
Udalerri ertain-handia x Jabe gaztea	—	—	—	-1.638*** (0.157)
Udalerri handia x Jabe gaztea	—	—	—	1.023† (0.584)
Udalerri txikia x Jabe inmigrantea	—	—	—	0.469*** (0.118)
Udalerri txiki-ertaina x Jabe inmigrantea	—	—	—	0.451*** (0.100)
Udalerri ertain-handia x Inmigrante Jabea	—	—	—	-0.262* (0.112)
Udalerri handia x Inmigrante Jabea	—	—	—	1.381*** (0.156)

Aldagaia (kategoria erreferentzia)	1. Eredua	2. Eredua	3. Eredua	4. Eredua (interakzioekin)
Maizter P.Fisikoa x Jabe gaztea	—	—	—	−0.771* (0.309)
Maizter P.Juridikoa x Jabe gaztea	—	—	—	1.306*** (0.383)
Maizter P.Fisikoa x Inmigrante Jabea	—	—	—	0.540*** (0.159)
Maizter P.Juridikoa x Inmigrante Jabea	—	—	—	−0.885*** (0.199)
Maizter P.Juridikoa x 7/2019 ED (pre)	—	—	—	−0.111*** (0.027)
Udalerri txikia x 7/2019 ED (pre)	—	—	—	0.054** (0.017)
Udalerri ertain-handia x 7/2019 ED (pre)	—	—	—	0.022** (0.007)
Kontrol eta Efektu aldagai finkoak				
Ef.Finko Urtea	Bai	Bai	Bai	Bai
Ef. Finko Udalerri Tamaina	Bai	Bai	Bai	Bai
Ef. Finko Jabe mota Tipo Propietario	Bai	Bai	Bai	Bai
Ef. Finko Tipo Inquilino	Bai	Bai	Bai	Bai
Observaciones ('000s)	269,89	269,89	269,89	269,89
R ²	0.157	0.158	0.159	0.184

t p ≤ 0.1; * p ≤ 0.05; ** p ≤ 0.01; *** p ≤ 0.001; Oharrak:
Errore estandar sendoak (HCO) parentesi artean daude adierazita.
Erreferentzia-kategoriak: 2025. urtea; udalerriaren tamaina 6 (gehieneko tamaina); jabe mota «biak»; maizter mota «biak»; 7/2019 ED = 1 (indarrean)
Iturria: Geuk egina.