

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1527>

1. Sarrera: etxebizitza arazo ekonomiko eta sozial gisa

Azken urteotan, etxebizitza eskuratzeko gai ekonomiko eta sozial nagusietako bat da, bai Euskadin eta Espainian, bai herrialde garatu guztietan. Hirigune eta metropoli-eremu ugartan prezioak etengabe igotzeak eta biztanleria-sektore zabalak – batez ere gazteak eta errenta ertain edo baxuko etxeak – eskuratzeko gero eta zailtasun handiagoak izateak bizitegi-irisgarritasuna agenda publikoen eta ikerketa akademikoaren erdigunean jarri du (OECD, 2021; Haffner eta Hulse, 2021). Izan ere, fenomeno hori ekonomia aurreratu askori eragiten dien joera zabalago baten parte da, eta hiri-merkatuetan, bizitegi-sistemetan eta ekonomia globalean eraldaketa sakonak islatzen ditu (Glaeser eta Gyourko, 2018), gero eta urbanizazio eta presio handiagoko nazioarteko testuinguru batean (UN-Habitat, 2020).

Espainiaren kasuan, eztabaida horrek intentsitate berezia hartu du berriki. Hainbat faktorek, hala nola higiezinaren krisiaren osteko eskariaren susperraldiak, etxekoen unitateen eraketaren hazkundeak, nazioarteko mugikortasunaren gorakadak eta hiri-eremu jakin batzuetako bizitegi-eskaintzaren elastikotasun mugatuak, etxebizitza-merkatuan tentsio berriak sortzen lagundu dute (BBVA Research, 2025; Macarrón Larumbe, 2025). Tentsio horien ondorioz, gaiak protagonismo handiagoa izan du eztabaida publikoan eta legegintza-agendan, bizitegi-irisgarritasuna hobetzera eta eremu horretako esku-hartze publikoa indartzera bideratutako ekimenekin.

Testuinguru horretan, *Ekonomiaz* aldizkariaren ale berezi hau bereziki egokia da. Bildutako lanek ikuspegi osagarrietatik — ekonomikoa, instituzionala, juridikoa eta lurraldekoa — heltzen diote etxebizitza eskuratzeko arazoari, egoitza-sistemaren egungo dinamiken eta Espainiako eta, bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoko politika publikoaren erronka nagusien ikuspegi zabala emateko.

Zenbakiaren helburua ez da soilik etxebizitza eskuratzeko gaur egun dauden zailtasunak deskribatzea, baizik eta etxebizitzaren egiturazko kausak eta politika publikoko edota lankidetza publiko-pribatutik erantzun posibleak sakonago ulertzen laguntzea. Ildo horretan, ekarpenen multzoaren helburua da Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan ezarritako helburu idealari dagokionez dauden desberdintasunak eta zailtasunak zirriborratzeko aukera ematen duten azterketa-

elementuak ematea. Izan ere, artikulu horrek etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea aitortzen du (Espainiako Konstituzioa, 1978), eta, agian, helburu hori lortzeko jarraibide batzuk planteatzen ditu.

Sartutako ekarpenek hainbat gai biltzen dituzte, hala nola, Espainiako bizitegi-sistemaren diagnostiko konparatua, nazioarteko esperientzien azterketa, lurralde-dinamika espezifikoaren azterketa, jarduera ekonomiko jakin batzuek etxebizitza-merkatuan duten eragina, arau-esparruaren inplikazioak eta etxebizitzarako sarbidea zabaltzera bideratutako erakunde-ekimen berrien garapena. Oro har, egungo erronken eta horiei aurre egiteko estrategia posibleen dimentsio anitzeko ikuspegi eskaintzen dute lan horiek.

2. Etxebizitzaren irisgarritasunari buruzko nazioarteko eztabaida

Etxebizitzarako irisgarritasunaren arazoa hiri-ekonomiako eta politika publikoko ikerketa-gai nagusietako bat bihurtu da azken hamarkadetan. *Housing affordability* kontzeptua etxebizitzaren kostuaren eta familiek horri aurre egiteko duten ahalmen ekonomikoaren arteko erlazioa deskribatzeko erabili ohi da. Unibertsalki onartutako neurri bakarra ez dagoen arren, azterlan ugari hainbat adierazle erabiltzen dituzte, hala nola familiek etxebizitza ordaintzeko egiten duten ahalegin erlatiboa, alokairura edo erosketara bideratutako errentaren ehunekoa, edo gehiegizko bizitegi-esfortzuko egoeren intzidentzia (Haffner eta Hulse, 2021).

Literatura konparatuak erakusten du etxebizitza eskuratzeko zailtasunak areagotu egin direla ekonomia aurreratu askotan XX. mendearen amaieratik. Hiri global askotan — hala nola Londresen, Parisen, New Yorken edo Amsterdamen —, etxebizitzaren prezioen igoerak nabarmen gaitu du etxeetako diru-sarreraren hazkundera, eta gizarte- eta lurralde-tentsio gero eta handiagoak sortu ditu. Fenomeno hori hainbat egiturazko faktorek indartu dute; besteak beste, honako hauek nabarmendu behar dira: gero eta urbanizazio handiagoa, enplegu kualifikatua zenbait metropoli-arlotan pilatzea, nazioarteko mugikortasuna handitzea eta bizitegi-eskaintza hiri-eremu jakin batzuetan hedatzeko mugak (Glaeser eta Gyourko, 2018).

Testuinguru horretan, nazioarteko erakunde askok azpimarratu dute etxebizitzaren arazoari ikuspegi integral batetik heldu behar zaiola, eskaintza-politikak, higiezinaren merkatuaren erregulazioa eta etxebizitza sozialen edo eskuragarrien parkeen garapena uztartuz, garatutako ekonomietako etxebizitza-politikei buruzko literatura konparatuaren gomendioen ildotik (Been *et al.*, 2018). ELGA (OCDE)ren azken txostenek nabarmentzen dute etxebizitza-merkatuen funtzionamendu eraginkorra funtsezkoa dela, ez bakarrik gizarte-ongizaterako, baita hazkunde ekonomikorako eta lan-mugikortasunerako ere (OECD, 2021). Bizitegi-merkatu zurrun batek edo prezio-tentsio handiak dituen merkatu batek langileen mugikortasuna muga dezake, etxe berrien eraketa zaildu eta

desberdintasun sozioekonomikoak areagotu (Andrews *et al.*, 2011), bai eta epe ertain eta luzerako etxebizitza-merkatuetako irisgarritasunean eragin iraunkorrak sortu ere (Ganong eta Shoag, 2017; Hsieh eta Moretti, 2019).

Nazioarteko eztabaida horren barruan, elementu nagusietako bat alokairu-merkatuak egungo bizitegi-sistemetan duen funtzioa da. Europako herrialde askotan, alokairua etxebizitza eskuratzeko funtsezko osagaia da, bereziki etxe gazteentzat eta lan-mugikortasun handiena duten biztanle-segmentuentzat. Hala ere, alokairuaren merkatuaren egitura nabarmen aldatzen da herrialdeen artean. Ekonomia batzuek alokairuko etxebizitza sozial edo publikoko parke zabalak dituzten bitartean, beste kasu batzuetan bizitegi-sistemaren ezaugarri nagusia, historikoki, jabetzaren nagusitasuna izan da (Scanlon *et al.*, 2014).

Erakundeen arteko desberdintasun horien ondorioz, askotariko egoitza-ereduak sortu dira. Europa erdialdeko eta iparraldeko herrialde batzuetan, hala nola Austrian, Danimarkan, Alemanian edo Herbehereetan, politika publikoek alokairuko etxebizitza-parke zabalak garatzen lagundu dute historikoki, publikoak zein kooperatiboak (Reinprecht, 2014, Austriaren kasuan; Vestergaard, H. eta Scanlon, 2014, Danimarkaren kasuan; Droste eta Knorr-Siedow, 2014, Alemaniaren kasuan; eta Elsinga eta Wassenberg, 2014, Herbehereen kasuan). Aldiz, Europako hegoaldeko beste herrialde batzuetan, besteak beste, Espainian, bizitegi-sistemaren ezaugarri nagusia jabetzaren nagusitasuna eta alokairuko etxebizitza sozialen presentzia askoz ere mugatuagoa izan dira (Alberdi, 2014, Espainiaren kasua aztertzen duena; Kemeny, 1995, oro har).

Erakunde-aniztasun hori funtsezko elementua da herrialdeen arteko etxebizitza-irisgarritasunaren adierazletan ikusitako desberdintasunak ulertzeko. Etxebizitza publiko edo kooperatibo gehiago duten bizitegi-sistemek alokairu-merkatu egonkorragoak eta prezioen gaineko presio-maila erlatiboki txikiagoak izateko joera dute. Aldiz, jabetzan oso oinarrituta dauden bizitegi-sistemek tentsio handiagoak izan ditzakete etxebizitza-eskarian aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean edo etxebizitza-eskaintza merkatuko baldintza berrietara zailtasunez egokitzen denean (Whitehead eta Williams, 2011).

3. Espainiako egoitza-sistema ikuspegi konparatuan; eskaintza, eskaria eta erakunde publiko-pribatuak

Espainiako bizitegi-sistemak egitura-ezaugarri batzuk ditu, Europako beste eredu batzuetatik argi eta garbi bereizten dutenak. Historikoki, Espainian etxebizitza eskuratzea jabetzan oinarritu izan da nagusiki, neurri handi batean hainbat hamarkadatan etxebizitza eskuratzeko sustatu zuten politika publikoen ondorioz, alokairu-merkatu zabalago baten garapenaren aurrean (Rodríguez López, 2009). Eredu horrek jabetzako etxebizitza-parke zabal bat sendotzen lagundu zuen —etxebizitza-egonkortasunarekin eta familien ondare-metaketaekin lotuta—,

baina aldi berean mugatu egin zuen alokairu-merkatu profesionalizatu baten eta etxebizitza sozialen parke esanguratsu baten hedapena (Kemeny, 1995; Scanlon *et al.*, 2014).

Horren ondorioz, Espainiako bizitegi-sistemak jabetza-tasa handia du gaur egun, alokairu-merkatua nahiko txikia da Europako beste herrialde batzuekin alderatuta, eta alokairuko etxebizitza sozialen presentzia oso mugatua da, Europako baxuenen artean baitago (Rodríguez López, 2009). Erakunde-konfigurazio horrek nabarmen baldintzatzen ditu etxebizitza-merkatuaren funtzionamendua eta politika publikoek bizitegi-irisgarritasuneko tentsioei erantzuteko duten gaitasuna (OECD, 2021).

Zenbaki berezi honen lehen artikulua, **José García Montalvok** sinatua, ikuspegi konparatu batetik heltzen die gai horiei. Lanaren arabera, Espainiako kasua ekonomia aurreratuen testuinguruan kokatzen da, eta etxebizitza lortzeko zailtasunek jarduera ekonomikoaren kontzentrazioari eta hiri-eremu jakin batzuetako eskariaren hazkundeari lotutako joera orokorreari erantzuten dietela erakusten du.

Hala ere, analisiak Espainiako egoitza-sistemaren ahultasun espezifikoak ere identifikatzen ditu; horien artean, alokairuko etxebizitza sozialen eskasia, errenta txikieneko familiei eskatzen zaien ahalegin handia eta hiri-eremu dinamiko jakin batzuetan eskaintzak erantzuteko duen ahalmen mugatua nabarmentzen dira. Hori oinarri hartuta, artikulua funtsezko bi ideia planteatzen ditu: batetik, analisisa egitura-faktore gisa eskaintza nahikoa ez izatean zentratu beharra; bestetik, irisgarritasun-tentsioen izaera banatzailea, errenta-segmentu jakin batzuei eta, bereziki, alokairu-merkatuari bereziki eragiten baitiete. Era berean, politika egonkorren garrantzia azpimarratzen da, etxebizitza eskuragarrien eskaintza zabaltzera eta nahi ez diren ondorio kaltegarriak eragin ditzaketen esku-hartzeak saihestera bideratuta daudenak.

Nabarmendu da etxebizitza eskuratzeko tentsioak ezin direla soilik eskaintzaren eta eskariaren faktore agregatuetan oinarrituta azaldu, baizik eta egitura instituzionalen, esparru erregulatzailen eta lurralde-dinamika espezifikoaren arteko elkarreraginaren mende daudela. Esparru horretatik abiatuta, beharrezkoa da tentsio horiek tokiko merkatuetan adierazten dituzten mekanismo zehatzen azterketara jaistea. Bereziki, etxebizitza eskuratzeko presioa lurralde-testuinguruaren arabera modu bereizian jarduten duten faktoreen bidez egituratzen da, hala nola bizitegi-parkearen erabilera jakin batzuen hedapena, eskariaren intentsitatea hiriguneetan eta eremu turistikoetan edo eskaintzaren erantzuteko gaitasuna. Hurrengo atalean, hain zuzen ere, faktore horiek aztertzen dira, etxebizitza-merkatuetan dauden tentsioen sorreraren eta banaketaren atzean dauden faktoreen dinamika ulertzeko.

4. Etxebizitza-merkatuen gaineko presio-faktoreak

Espainiako egoitza-sistemaren diagnostiko orokorra eta haren nazioarteko alderaketa funtsezko abiapuntua dira etxebizitzarako irisgarritasunaren arazoa ulertzeko. Hala ere, etxebizitza-merkatuen funtzionamendu zehatza lurralde jakin batzuetako eskaintzaren eta eskariaren arteko tentsioak areagotu edo moteldu ditzaketen faktore espezifiko batzuen mende ere badago. Faktore horien artean, hiri-turismoaren bilakaera, alokairu-merkatuaren lurralde-dinamikak eta bizitegi-parkea erabiltzeko modu berrien agerpena nabarmentzen dira (Diamond *et al.*, 2019).

Eztabaida publikoan arreta gero eta handiagoa jaso duen fenomenoetako bat erabilera turistikoko etxebizitzaren garapena eta horiek tokiko etxebizitza-merkatuetan izan dezaketen eragina da. Iraupen laburreko alokairuko plataforma digitalen hazkundeak erraztu egin du ostatu mota horiek Europako hainbat hiritan hedatzea, eta eztabaidak sortu dira bizitegi-etxebizitzaren eskuragarritasunean eta higiezinaren prezioen bilakaeran dituzten ondorioei buruz (Glaeser *et al.*, 2005).

Fenomeno horien azterketa hiriko etxebizitza-merkatuetako eskaintza-murritzetei buruzko eztabaida zabalago batean kokatzen da. Literatura ekonomikoaren zati handi batek azpimarratu du hiri askotako prezioen tentsioak, neurri handi batean, bizitegi-eskaintzaren elastikotasun mugatuak eragiten dituela, eta horrek eragotzi egiten duela etxebizitza berrien eraikuntzak eskariaren hazkundeari azkar erantzutea (Glaeser eta Gyourko, 2018).

Borja Vivancoren artikuluak euskal kasuan oinarritutako ikuspegi batetik heltzen dio gai horri. Lan honek Euskadiko hainbat udalerritako erabilera turistikoko etxebizitzaren lurralde-banaketa aztertzen du, eta etxebizitza-merkatuaren gaineko presio-prozesuekin izan dezaketen lotura aztertzen du. Lurralde-adierazleen azterketatik eta eskura dauden estatistika-datuen konparaziotik abiatuta, artikuluak espazio-eredu garrantzitsuak identifikatzen ditu, eta politika publikoan hainbat inplikazio planteatzen ditu.

Azterketak agerian uzten du turismoaren eta etxebizitza-merkatuaren arteko harremana konplexua dela eta, neurri handi batean, lurralde bakoitzaren ezaugarri espezifikoaren mende dagoela. Zenbait hiri- edo turismo-testuingurutan, erabilera turistikoko etxebizitzaren hedapenak lagundu dezake bizitegi-etxebizitzaren eskuragarritasuna murritzten edo alokairuaren prezioen gaineko presioa handitzen. Hala ere, efektu horiek ez dira ez uniformeak ez automatikoak, eta hainbat faktoreren mende daude, hala nola turismo-parkearen tamaina, tokiko higiezinaren merkatuaren egitura edo agintaritza publikoek horrelako jarduerak arautzeko duten gaitasuna.

Bizitegi-merkatuen gaineko bigarren presio-elementu bat tentsioan dauden zonak identifikatzearekin lotuta dago, eta kontzeptu horrek gero eta garrantzi

handiagoa hartu du Espainiako etxebizitza-politikei buruzko eztabaidan. Eredu horiek mugatzea etxebizitzaren arloko legeria berriaren elementu nagusia da, merkatuaren tentsioak leuntzera bideratutako tresna arautzaile jakin batzuk aktibatzea ahalbidetzen baitu.

Aitor Puerta Goikoetxea eta **Cristina Arenaz Lareoren** artikulua, hain zuzen ere, adierazle horiek Euskal Autonomia Erkidegoaren testuinguruan egiteko erabilitako metodologia aztertzen du. Lan honek zehatz-mehatz deskribatzen du etxebizitza-merkatuak hainbat lurralde-eremutan duen presio-maila ebaluatzen adierazleak kalkulatzeko erabilitako prozedura teknikoak, eta tentsioan dauden eremuak identifikatzeko erabilitako irizpideak aztertzen ditu ere.

Autoreen azterketa bereziki garrantzitsua da politika publikoaren ikuspegitik, neurri arautzaile askoren eraginkortasuna etxebizitza-merkatuan tentsio esanguratsuak dauden eremuak behar bezala identifikatzeko gaitasunaren arabera baita. Artikuluak erakusten du adierazle sendo eta gardenak eraikitzea funtsezko elementua dela ebidentzian oinarritutako politikak diseinatzeko eta higiezinaren merkatuaren erregulazioari buruzko eztabaida publikoaren kalitatea hobetzeko.

Zenbaki bereziak, gainera, alokairuaren merkatuaren azterketa espezifikoak jasotzen du EAEko lurralde-testuinguruan. **Amaia Altuzarra Artolak**, **Elena Martínez Tolak**, **Unai Tamayo Orbegozok** eta **Estrella Sánchez Corcherok** Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-merkatuaren azken aldiko bilakaera aztertu dute, eta lurralde horretan alokairuko etxebizitza eskuratzeko zailtasun nagusiak aztertu dituzte.

Azterketa horrek agerian uzten ditu euskal etxebizitza-merkatuaren ezaugarri berezi batzuk, baita etxebizitza-eskariaren bilakaeraren eta bizitegi-eskaintzaren erantzun-ahalmenaren artean dauden tentsioak ere. Horrela, artikulua Espainiako egoitza-sistemaren diagnostiko orokorra lurralde jakin baten, Euskal Autonomia Erkidegoaren, errealitate espezifikoarekin lotzen laguntzen du, dinamika nazionalak eskualde-testuinguru espezifikoetan nola agertzen diren hobeto ulertzeko aukera emanez.

Oro har, aztertutako faktoreek erakusten dute etxebizitza-merkatuetako tentsioak ez direla modu homogeneoan banatzen, baizik eta lurralde-dinamika espezifikoak eta etxebizitza-parkearen gaineko erabilera eta eskaera desberdinen elkarrekintzari erantzuten dietela. Hala ere, faktore horien intentsitatea eta ondorioak ezin dira erabat ulertu jarduten duten erakunde- eta arau-esparruari begiratu gabe. Administrazio publikoek fenomeno horiek definitu, mugatu eta arautzeko duten modua — dela hirigintza-plangintzaren bidez, dela etxebizitzari buruzko legeriaren bidez, dela merkatuan esku hartzeko tresnen bidez — erabakigarria da ikusitako tentsioak handitzeko edo arintzeko. Ildo horretan,

presio-faktoreen analisiaren ondorioz, nahitaez aztertu behar dira erregulazioak eta diseinu instituzionalak bizitegi-merkatuen konfigurazioan dituzten inplikazioak.

5. Erregulazioa, hirigintza eta etxebizitzarako eskubidea

Etxebizitza-merkatuen funtzionamendua ez dago eskaintza- eta eskari-dinamiken mende soilik, higiezinaren sektorea egituratzen duen erakunde- eta arau-esparruaren mende ere badago. Hirigintza-politikek, etxebizitzari buruzko legeriak eta administrazio publikoek erabiltzen dituzten tresna arautzaileek funtsezko eginkizuna dute bizitegi-merkatuen eraketan.

Azken urteotan, etxebizitza-merkatuaren erregulazioari buruzko eztabaidak intentsitate berezia hartu du Espainian, batez ere etxebizitza-eskubideari buruzko 12/2023 Legea onartu ondoren. Araudi horrek bizitegi-irisgarritasuna hobetzera bideratutako hainbat tresna sartzen ditu, eremu jakin batzuetako alokairu-prezioak arautzearekin eta tentsioan dauden eremuak identifikatzearekin lotutako mekanismoak barne.

Iñigo Maguregui Salasen artikulua, hain zuzen ere, hirigintzaren eta administrazio-zuzenbidearen ikuspegitik aztertzen ditu arau-esparru berri horren inplikazioak. Legeak ekarritako lege-berrikuntza nagusiak aztertzen ditu lan honek, bai eta hirigintza-politikan eta hiri-garapenaren plangintzan izan dezakeen eragina ere.

Egileak garatzen duen azterketaren alderdi garrantzitsuenetako bat etxebizitza-merkatuaren erregulazioaren eta administrazio publikoen hirigintza-eskumenen arteko harremana da. Artikuluak agerian uzten du gobernu-maila desberdinen arteko koordinazioaren garrantzia edo beharra etxebizitza-politiken eraginkortasuna bermatzeko, bai eta maila anitzeko gobernantza-sistema batean tresna arautzaile berriak ezartzeari lotutako erronka instituzionalak ere.

Gai horien azterketa juridikoa eta instituzionala funtsezko osagarria da etxebizitza-merkatuaren funtzionamenduari buruzko azterlan ekonomikoetarako. Arau-esparruaren azterketak merkatu horietan esku hartzera bideratutako politika publikoen aukerak eta mugak ebaluatzeko aukera ematen duen bitartean, analisi ekonomikoen bidez egoitza-merkatuek osatzen dituzten eskaintza- eta eskari-dinamikak aztertu nahi dira. Hain zuzen ere, horixe da ale berezi honetan argitaratutako hurrengo lan multzoaren gai orokorra.

6. Eragileen portaera alokairuaren merkatuan

Alokairu-merkatuaren funtzionamendua ez dago soilik egoitza-sistemaren egiturazko baldintzen edo sektorea arautzen duen erakunde-esparruaren mende.

Merkatuan parte hartzen duten eragileen portaerak ere baldintzatzen du, jabeak, maizterrak, higiezinaren sustatzaileak eta bitartekariak barne.

Jon Charterina Abandok sinatzen duen artikulua alokairuaren merkatuaren funtzionamenduari buruzko ikuspegi mikroekonomikoa eman nahi du. Analisiaren helburua da aztertzea jabeek zein neurritan egokitzen dituzten alokairuaren kontratu-baldintzak, eta, bereziki, errentariei eskatzen zaizkien gordailuak edo fidantzak, errentarien profil desberdinei lotutako arriskuaren pertzepzioaren arabera.

Azterketa hori bereziki garrantzitsua da erregulazio-mota desberdinei lotutako alokairu-merkatuen testuinguruan. Maizterrak babestera edo kontratu-baldintza jakin batzuk arautzera bideratutako politika publikoek eragina izan dezakete jabeak hautatzeko estrategietan, eta merkaturaren egokitzeko hainbat erantzun mota sor ditzakete. Azterlanak ebidentzia enpirikoa ematen du portaera horiei buruz, eta eragile pribatuek arau-esparruko aldaketen aurrean erreakzionatzen dutela egiaztatzeko ekarpena izan nahi du, batzuetan araudiak bilatzen duen helburuaren aurkakoak diren moduan.

Jabeen eta maizterren estrategiek alokairuaren merkaturako tentsioak nola gauzatzen diren ulertzeko aukera ematen duten arren, agerian uzten dute, halaber, kontratu- edo arau-logika soilik gainditzen duten konponbideak aztertzeko beharra. Bereziki, merkaturako dinamikek irisgarritasun-maila egokiak bermatzea lortzen ez dutenean, etxebizitza-parkea antolatzeko, kudeatzeko eta esleitzeko mekanismo alternatiboak sartzen dituzten esku hartzeko eta etxebizitzak hornitzeko modu berrien garrantzia azaleratzen da. Planteamendu horrek atea irekitzen dio etxebizitza-merkatuen funtzionamendu tradizionala osatzea — eta, kasu batzuetan, birdefinitzea — bilatzen duten eredu instituzional berritzaileen azterketari.

7. Etxebizitza hornitzeko eredu instituzional berriak

Politika publiko tradizionalaz eta higiezinaren merkatuaren erregulazioaz gain, azken urteotan hainbat ekimen instituzional sortu dira etxebizitza eskuragarriak hornitzeko modu berriak garatzera bideratuta. Ekimen horien barruan sartzen dira, batetik, etxebizitza-eredu kooperatiboak, eta, bestetik, hirugarren sektore sozialeko erakundeek bultzatutako proiektuak, merkaturako mekanismo konbentzionalen eta esku-hartze publikoaren mugak osatu eta, zenbait kasutan, zuzendu nahi dituztenak.

Santiago Merino Hernández eta **Aitziber Etxezarreta Etxarrik** sinatzen duten artikulua eredu berri horietako bat aztertzen du. Bere ikerketan, egileek erabilera-lagapeneko kooperatiben esperientzia aztertzen dute etxebizitza eskuragarriko proiektuak garatzeko tresna gisa, Txomin Enearen kasuari arreta berezia eskainiz. Eredu horrek etxebizitza-sustapen publikoaren elementuak eta etorkizuneko

egoiliarren parte-hartze aktiboa uztartzen ditu, eta gobernantza-modu berriak eta bizitegi-parkearen kudeaketa sortzen ditu. Bereziki, azterketa horrek agerian uzten du administrazio publikoen eta kooperatiben arteko lankidetzak nola ahalbidetzen duen epe luzerako eskuragarritasuna bermatu nahi duten irtenbideak artikulatzea, dinamika espekulatiboak saihestuz eta etxebizitzaren funtzio soziala indartuz.

Alde horretatik, erabilera-lagapeneko kooperatibak jabetza- edo alokairu-eredu tradizionalen alternatiba interesgarri bat dira, titulartasun kolektiboko, erabileraren egonkortasuneko eta egoiliarrek kudeaketan zuzenean parte hartzeko mekanismoak sartzen baitituzte. Dimentsio juridikotik harago, horrelako ekimenek egoitzasistemako eragileen arteko harremanak birkonfiguratzea planteatzen dute, fokua etxebizitzatik (aktibo indibidual gisa) etxebizitzara (funtzio sozial zabalagoa duen erabilera-ondasun gisa) lekualdatzen duten neurrian.

Zenbaki berezia **Adrián de Andrés, Mikel Jiménez eta Elena Martínez Tolaren** artikuluekin amaitzen da, artikulua honetan aurreko artikuluen ikuspegia zabaltzen baitute, «hirugarren sektorea» delakoaren funtzioa txertatuz bizitegi-bazterketako arazoei erantzuteko. Lan honek erakusten du nola zenbait gizarte-erakunde, kolektibo kalteberei laguntzen metatutako esperientziatik abiatuta, higiezinaren arloan zuzenean esku hartzeko estrategia berriak garatzen ari diren, helburu sozialak, bideragarritasun ekonomikoa eta lankidetzaren instituzionala uztartzen dituzten etxebizitza-hornidurako ereduak artikulatuz.

ALAZTI Fundazioaren kasu partikularrak modu bereziki argian erakusten du ikuspegi hori, hirugarren sektoreko erakundeek bultzatutako higiezinaren agentzia sozial baten sorrera aurkeztean, zirkuitu tradizioaletatik kanpo dauden kolektiboek etxebizitza duinerako sarbidea bermatu nahi baitiete, bai merkatuari dagokionez, bai hornidura publikoari dagokionez. Horrelako ekimenek agerian uzten dute gizarte-berrikuntzak duen garrantzia, eragileen arteko lankidetzaren oinarrituta — administrazio publikoak, gizarte-erakundeak eta, batzuetan, eragile pribatuak —, bai eta gobernantza-modu berriak garatzeko beharra ere, arazo konplexuei ikuspegi malguagoetatik, parte-hartzaileagoetatik eta lurralde-errealitateetara egokituagoetatik heltzeko aukera emango dutenak.

Oro har, atal honetan jasotako lanek erakusten dutenez, etxebizitza eskuratzeko aukera handitzea ez dago soilik merkatuaren funtzionamenduan doikuntzak egitearen edo erregulazioan aldaketak egitearen mende, baizik eta erakundeek gizarte-, ekonomia- eta lurralde-helburuak integratuko dituzten antolamendueredu berriak sortzeko duten gaitasunaren mende ere bai. Azaleratzen ari diren eredu horiek, kasu askotan hasiberriak izan arren, etorkizun handiko jardueraildoak irekitzen dituzte bizitegi-sistema inklusiboagoetarantz aurrera egiteko, non etxebizitza ondasun ekonomiko gisa ez ezik, gizarte-kohesioko elementu nagusi gisa ere ulertzen den.

8. Erakundeak, politika publikoak eta etxebizitza eskuragarria: Espainiako ereduaren eta Vienako kasuaren arteko egiturazko kontrasteak

Bizitegi-sistemaren hainbat alderditan sakontzen duten ekarpenak ere biltzen ditu zenbaki berezi honek. Saio labur edo *policy letter* baten formatuarekin, **Javier Burón**ek Espainiako alokairu-merkatuaren ebaluazio kritikoa eskaintzen du, Euskadiko eta Nafarroako kasuei arreta berezia eskainiz, etxebizitza sozialen parkearen ahultasuna azpimarratuz eta epe luzerako lankidetzaren publiko-pribatuen oinarritutako azpiegitura instituzional egonkorrik ez dagoela azpimarratuz. Ikuspegi horri esker, hobeto uler daitezke etxebizitza eskuragarrien eskaintzaren hedapen iraunkorra zailtzen duten egiturazko baldintzatzaileak.

Javier Buronek azaldutako egoeraren kontraste gisa, **Veronika Iwanowskik** Vienako ereduaz aztertuz amaitzen du zenbakia, beste *policy letter* delako baten bidez. Bertan, inbertsio publikoaren, epe luzerako hiri-plangintzaren eta etxebizitza sozialen parke zabala baten garapenaren estrategia iraunkor batek alokairuaren merkatua egonkortzen eta bizitegi-irigarritasunaren maila altuak mantentzen lagun dezakeela erakusten du. Kasu honek argi erakusten du instituzioek eta politika publikoek funtzio erabakigarria dutela bizitegi-sistemaren emaitzak konfiguratzeke orduan, eta agerian uzten du desberdintasunak daudela egiturazko esku-hartzeetan oinarritutako ereduaren eta erakunde-gaitasun txikiagoa duten ereduaren artean.

9. Ondorioak: etxebizitza-politiken agenda integratu baterantz

Zenbaki berezi honetan bildutako lanek agerian uzten dute etxebizitzaren arazoaren konplexutasuna eta ikuspegi multidimentsional batetik heltzeko beharra, analisi ekonomikoa, instituzionala eta lurraldekoa konbinatuz. Artikuluetan aurkeztutako diagnostiko orokorra bat dator etxebizitza eskuratzeko gaur egungo zailtasunak egiturazko faktoreen konbinazioari dagozkiola adieraztean. Faktore horien artean nabarmentzekoak dira hiri-eremu dinamiko jakin batzuetako eskaintza-murrizketak, bizitegi-sistemaren erakunde-ezaugarriak eta etxebizitza-parke publikoaren mugak (Andrews *et al.*, 2011; OECD, 2021).

Aldi berean, kopuruan jasotako lanek erakusten dute ez dagoela erronka horiei aurre egiteko irtenbide bakarrik. Etxebizitza-politikek hainbat tresna konbinatu behar dituzte, hala nola bizitegi-eskaintza handitzera bideratutako neurriak, merkatuko tentsioak moteltzea ahalbidetutako duten mekanismo erregulatzaileak eta eragile publikoek zein gizarte-ekimenek bultzatutako etxebizitza-hornidurako modu berrien garapena.

Oro har, Ekonomiaz aldizkariaren ale berezi honek etxebizitzari buruzko eztabaida akademiko eta politikoan lagundu nahi du, egoitza-sistemaren egungo erronken eta arazo horiei erakundeek eman diezazkieketen erantzunen ikuspegi

zabala eskainiz. Artikuluetan dauden ikuspegi eta metodologiaren aniztasunak etxebizitzaren arazoaren izaera multidimentsionala islatzen du, eta erronka hori modu eraginkorrean ulertu eta jorratzeko ikuspegi analitikoak konbinatzearen garrantzia azpimarratzen da.

ERREFERENTZIA BIBLIOGRAFIKOAK

- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Euskadiko Etxebizitzarena. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*
- 42/2016 Dekretua, martxoaren 15ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko hiri-finken errentamendu-kontratuen fidantzen gordailuari buruzkoa. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*
- 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, etxebizitzarako eskubidearen aldekoa. *Estatuko Aldizkari Ofiziala*, 2023ko maiatzaren 25ekoa, 124
- Alberdi, B. (2014). Social Housing in Spain. *Social Housing in Europe-eko kapituloa* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch13>
- Andrews, D., Caldera Sánchez, A., & Johansson, Å. (2011). Housing markets and structural policies in OECD countries. *OECD Economics Department Working Papers*, No. 836. <https://doi.org/10.1787/5kgk8t2k9vtf3-en>
- BBVA Research. (2025). España | Escasez de vivienda: cuando la oferta no acompaña a la demanda. *BBVA Research*. (Azaroaren 17a). <https://www.bbva.com/publicaciones/espana-escasez-de-vivienda-cuando-la-oferta-no-acompana-a-la-demanda/>
- Been, V., Ellen, I. G., & Schuetz, J. (2018). Supply Skepticism: Housing Supply and Affordability. *Housing Policy Debate*, 29(1), 25–40. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476899>
- 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>
- Droste, C. & Knorr-Siedow, T. (2014). Social Housing in Germany. *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia)-eko kapituloa. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11>
- Elsinga, M. & Wassenberg, F. (2014). Social Housing in the Netherlands. *Social Housing in Europe-eko Kapituloa* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia). <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch2>
- Espainiako Konstituzioa. (1978). *Constitución Española de 1978*. Boletín Oficial del Estado, 311, 29 de diciembre de 1978
- Ganong, P., & Shoag, D. (2017). Why has regional income convergence in the U.S. declined? Housing supply and regional mobility. *Journal of Urban Economics*, 102, 76–90. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.07.002>
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. (2005). Why Have Housing Prices Gone Up? *American Economic Review Papers y Proceedings*, 95(2), 329–333. <https://doi.org/10.1257/000282805774669961>
- Glaeser, E. L., & Gyourko, J. (2018). The Economic Implications of Housing Supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3–30. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3>
- Haffner, M., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>
- Hsieh, C.-T., & Moretti, E. (2019). Housing Constraints and Spatial Misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1–39. <https://doi.org/10.1257/mac.20170388>
- Kemeny, J. (1995). From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective. New York: Routledge.

- Macarrón Larumbe, A. (2025). *El problema de la vivienda en España: Análisis y propuestas* (12. txostena). CEUCEFAS / CEU Ediciones. [In-forme 12 CEU-CEFAS Vivienda Espana-Analisis-Propuestas.pdf](https://doi.org/10.1787/b453b043-en)
- OECD. (2021). *Brick by brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>
- Reinprecht, C. (2014). Social Housing in Austria. *Social Housing in Europe-en kapitulua* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia)-eko kapitulua. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch4>
- Rodríguez López, J. (2009). Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta. *Fundación Alternativas*. 155/2009 lan dokumentua. <https://fundacionalalternativas.org/wp-content/uploads/2022/07/485cd36b2b3373e3f340b579ad4194ac.pdf>
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. F. (Eds.). (2014). *Social housing in Europe. Wiley - Blackwell*. <https://doi.org/10.1002/9781118412367>
- UN-Habitat. (2020). *World cities report 2020: The value of sustainable urbanization. United Nations Human Settlements Programme*. <http://digitallibrary.un.org/record/3905819>
- Vestergaard, H., & Scanlon, K. (2014). Social Housing in Denmark. *Social Housing in Europe* (eds K. Scanlon, C. Whitehead and M.F. Arrigoitia)-eko kapitulua. <https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch5>
- Whitehead, C., & Williams, P. (2011). Causes and Consequences? Exploring the Shape and Direction of the Housing System in the UK Post the Financial Crisis. *Housing Studies*, 26(7–8), 1157–1169. <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.618974>