

Etxebizitza eskuragarritasuna: alokairuen erronkak eta aukerak Euskal Autonomia Erkidegoko testuinguruan¹

*Housing affordability: rental challenges and opportunities
in the Basque context*

Etxebizitza eskuragarritasuna Euskal Autonomia Erkidegoko erronka estrategiko nagusietako bat da. Prezioen igoerak, alokairuaren tentsioak eta gizarte-sektore zaugarrien egoerak erakusten dute sektore publikoaren esku-hartze zuzena egin beharko duela eta, era berean, tresna eta erregulazio berriak ere martxan jartzeko beharra dagoela bizitegi-politika inklusiboagoak eta eraginkorragoak diseinatzeko. Artikulu honek etxebizitza eskuragarri bilakatzeko dauden aukerak eta aurrez aurre jartzen dituen oztopoak aztertzen ditu, EAEko esperientzia zehatzetan oinarrituta. Horretarako, Alokairu Erregimeneko Familiei buruzko Inkestaren emaitzak eta faktore sozioekonomikoek eta geografikoek Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eskuragarritasunean nola eragiten duten aztertzen da.

La accesibilidad a la vivienda representa uno de los principales retos estratégicos en la Comunidad Autónoma del País Vasco. La subida de precios, la tensión del alquiler y la situación de sectores sociales vulnerables muestran la necesidad de una intervención directa del sector público y la necesidad de poner en marcha nuevos instrumentos y regulaciones para diseñar políticas residenciales más inclusivas y eficaces. Este artículo analiza las posibilidades de acceso a la vivienda y los obstáculos a los que se enfrenta, basándose en experiencias concretas en la CAPV. Para ello, se analiza el resultado de la Encuesta de Hogares en Régimen de Alquiler y cómo influyen los factores socioeconómicos y geográficos en el acceso a la vivienda en la C.A. de Euskadi. Por último, se exponen las conclusiones y reflexiones finales sobre el tema.

Housing affordability is one of the main strategic challenges in the Basque Autonomous Community. The increase in prices, the tension in rents and the situation of vulnerable social sectors show that the public sector will have to intervene directly, as well as the need to implement new instruments and regulations to design more inclusive and effective housing policies. This article analyzes the opportunities and obstacles to making housing affordable, based on specific experiences in the Basque Country. To this end, the results of the Survey on Families in the Rental System and how socioeconomic and geographical factors affect housing affordability in the Basque Autonomous Community are analyzed. Finally, the conclusions and final reflections are presented.

1 Lan hau Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailarentzat aldeaz aurretik garatutako ikerketa-proiektu baten parte da (2024). Proiektu horrek Eusko Jaurlaritzaren (Etxebizitza eta Hiri-Agendaren Saila) eta Ekonomisten Euskal Elkargoaren finantziazioa izan zuen.

Oharra: Eskerrak eman nahi dizkiegu testu honen lehenengo bertsioa modu anonimoan berrikusi zutenei, egindako iradokizun baliotsuengatik.

Amaia Altuzarra Artola

Politika Publikoak eta Historia Ekonomikoa Saila

Elena Martínez Tola

Ekonomia Aplikatua Saila

Unai Tamayo Orbegozo

Finantza Ekonomia II Saila

Estrella Sánchez Corchero

Ekonomia eta Kudeaketa Saila

Euskal Herriko Unibertsitatea (EHU)

Aurkibidea

1. Sarrera
2. Ikerketaren helburuen zehaztapena eta metodologia
3. Etxebizitzaren eskuragarritasunaren kontzeptua
4. Etxebizitza eskuragarritasunaren neurketa
5. Etxebizitzaren alokairuen eskuragarritasuna Euskal Autonomia Erkidegoan
6. Alokairu babestua eskuratzeko baldintzatzaileak Euskadin: analisi ekonometrikoa
7. Ondorioak eta gomendioak

Aipamenak

Hitz gakoak: etxebizitza eskuragarritasuna, politika publikoak, etxebizitzaren alokairua

Palabras clave: asequibilidad de la vivienda, políticas públicas, alquiler de vivienda

Keywords: Housing affordability, public policies, rental housing

JEL Kodeak: R31, R38, K25

DOI: <https://doi.org/10.69810/ekz.1532>

Sarrera-eguna: 2025/10/29 **Onarpen-eguna:** 2026/03/30

1. SARRERA

Etxebizitza eskubide unibertsaltzat hartzen da, baina merkatuaren logikak eta baliabide publikoen mugak erronka nagusi bihurtu dute haren eskuragarritasuna. Nazio Batuen analisek mundu mailako arazoa dela azpimarratzen dute eta maila desberdinetako erakundeek egindako azterketek agerian uzten dute gazteek, etorkinek, guraso bakarreko familiek eta baliabide urriko taldeek gero eta zailtasun handiagoak dituztela etxebizitza duin eta egonkorra eskuratzeko.

Etxebizitza duin eta eskuragarria izateko eskubidea giza eskubide unibertsal gisa jasota dago arautegi esparruan. Horrela adierazi egiten da maila ezberdinetako testuinguru juridikoetan, ala nola Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Itunean; Europako Gizarte Gutunean eta Espainiako Konstituzioaren 47. artikuluan. Era berean, Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitzaren Legea (3/2015 Legea, ekainaren 18koa) aurrerapauso handia da eskubide sozialak finkatzeko bidean, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubide subjektiboa aitortzen baitu. Oinarrizko eskubide horrek duintasunez eta segurtasunez bizitzeko leku bat bermatu nahi die pertsoneri, eta etxebizitza egokirik izan gabe etxebizitza hori eskuratzeko baliabide ekonomiko nahikorik ez dutenei mesede egiteko diseinatuta dago.

Hala eta guztiz ere, eskubide horren aplikazio praktikoan, diferentzia esanguratsua ematen da arau-esparruaren adierazpenen eta politika publikoen exekuzioaren eraginkortasun errealearen artean. Hau horrela dela esan daiteke, etxebizitza eskubidea sarritan adierazpen hutsean gelditzen delako, eta ez delako tresna juridiko gisa aplikagarri izateko garatua izan. Horrek zaildu egiten du eskubidea benetan gauzatzea, eta ez da erraza administrazioek neurri eraginkorrak hartzea. Ondorioz, horrek mugak ezartzen dizkie gobernantza publikoari eta ekintza politikoari.

Izatez, etxebizitza-politiken arloan bi logika nagusiren arteko tentsioa nabarmena da: alde batetik, etxebizitza ondare higiezin eta inbertsio-ondasun modura ulertzen duen ikuspegi ekonomikoa, eta bestetik, etxebizitza gizarte-ondare eta eskubide gisa aitortzen duen ikuspegi normatiboa. Bi ikusmolde horien arteko desoreka sistemikoa agerikoa da orokorrean Europako herrialde gehienetan, bereziki hiri nagusietan. Baina egoera hori Espainian oso nabarmena bada, oraindik ere sakonagoa da Euskal Autonomia Erkidegoan, non merkatu librean eman den etxebizitzaren prezioen gorakada eta eskaintza publikoaren muga arteko arrakala nabarmenagoa den.

Ikerketa Soziologikoen Zentroak (CIS) garatutako inkestaren datuei erreparatzen badiegu², Espainiako Estatuan etxebizitza bilakatu da hiritarren kezka nagusia. Euskadin pertzepzio bera dago eta izatez, Autonomia Erkidegoan, etxebizitza libreen salerosketen metro koadroaren eta alokairuen batez besteko prezioak gora egiten jarraitzen dute azken datuen arabera.

Artikulu honek etxebizitzaren eskuragarritasuna aztertzen du. Hasteko, bigarren atalean, lanaren helburuak eta erabili den metodologia aurkezten da. Hirugarren atalean, literatura akademiko espezializatuaren eta politika publikoen inguruko dokumentazio ofizialaren berrikuspena egiten da, etxebizitzaren eskuragarritasunaren esparru kontzeptuala testuinguruan kokatzeko. Laugarrenez,

2 *Barómetros CIS*, 2025eko urtarila.

etxebizitzaren eskuragarritasunaren neurketari buruzko analisi teorikoa egiten da. Bosgarren atalean Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak 2022an Alokairu Erregimeneko Etxekoen unitateei egindako Inkestaren (ALOKAIN, 2022) mikrodaturen azterketa estatistikoa egiten da, EAEn dagoen egoera aztertzeke helburuarekin. Horren ostean, seigarren atalean, analisi ekonometrikoa aurkezten da eta honen bitartez zein faktorek baldintzatzen duten etxebizitza babestua eskuratzeko probabilitatea zehazten da. Horretarako, alderatu egin dira etxebizitza bakoitzean bizi diren pertsonen ezaugarri soziodemografikoak, etxebizitzaren kokapena zein etxebizitza motak, eta alokairuaren baldintzak. Amaitzeko, azken hausnarketak, ondorioak eta gomendioak laburbiltzen dira.

2. IKERKETAREN HELBURUEN ZEHAZTAPENA ETA METODOLOGIA

Lan honetan Euskal Autonomia Erkidegoan alokairu babestua eskuratzearekin lotutako gizarte-, ekonomia- eta lurralde-baldintzak identifikatzen eta aztertzen dira, etxebizitzaren irisgarritasunari buruzko eztabaida akademikoari ekarpen analitikoa egiteko, eztabaida teorikoan murgiltzeko asmorik gabe.

Horrela, lanaren helburu orokorra Euskal Autonomia Erkidegoan alokairu babestuko etxebizitza eskuratzeko baldintzatzaileak aztertzea da, baita erregimen horretan bizi diren familien profila eta merkatuko alokairu pribatuan bizi direnena ezaugarritzea ere. Garatutako esparru teorikoan eta egoitza-irisgarritasunari eta bizitegi-kalteberatasunari buruzko aurretiazko ebidentzian oinarrituta, honako ikerketa-galdera hauek egiten dira: 1) Zer faktore sozioekonomikok baldintzatzen dute alokairuko etxebizitza babestuan bizitzeko probabilitatea?; 2) Lurralde-desberdintasun esanguratsuak al daude alokairu babestua eskuratzeari dagokionez?; 3) Zer ezaugarri demografiko eta familiar lotzen dira parke babestura iristeko aukera handiagoarekin?

Galdera horietatik honako hipotesi kontrastagarri hauek eratortzen dira:

H1 (ahalegin ekonomikoa): alokairua ordaintzeko ahalegin ekonomikoa faktore garrantzitsua da alokairu babestua eta alokairu pribatua bereizteko.

H2 (profil soziodemografikoa): ahultasun handiagoari lotutako profil jakin batzuek (adin handia, hezkuntza-maila txikiagoa, guraso bakarreko etxeak) alokairu babestuan bizitzeko aukera handiagoa dute.

H3 (administrazio-errotzea eta jatorria): babestutako alokairuan bizitzeko probabilitatea handiagoa da atzerritarrak ez diren etxekoen unitateen artean, eta atzerritar jatorriko etxekoen unitateek, berriz, etxebizitza eskuratzeko probabilitate erlatibo txikiagoa dute.

H4 (lurraldea eta tokiko merkatua): alokairu babestua eskuratzeko probabilitatea nabarmen aldatzen da lurralde historikoen eta udal-tamainen artean,

eta merkatuko tentsioaren eta eskaintza publikoaren eskuragarritasunaren arteko aldeak islatzen ditu.

Alokairu-merkatuaren egoeraren ezagutzan aurrera egiteko, metodologiari dagokionez, lehenik eta behin egin dena gaiari buruzko dokumentazioa berrikustea izan da, lana testuinguruan kokatzeko asmoz. Horretarako, literatura akademiko espezializatua eta erakunde ofizialen txostenak berrikusi egin dira.

Ondoren datuen analisi estatistikoa egin da, Alokairu-Erregimeneko Etxeko Unitateei egindako inkestaz baliatuz (ALOKAIN, 2022). Inkestako mikrodatuen azterketa eginez, EAEn dagoen egoera zehatza ezagutzeko aukera izan dugu. Alokairuko etxebizitza babestua eskuratzeko erabakigarriak diren aldagaiak aztertzeko analisi ekonometriko bat garatzen da, ALOKAIN 2022 Inkestaren mikrodatuetan oinarrituta. Hautatutako metodologiak — erregresio logistiko bitarra — aukera ematen du familia batek etxebizitza babestua eskuratzeko duen probabilitatea kalkulatzeko, ezaugarri soziodemografikoen, ekonomikoen eta lurralde-ezaugarrien arabera.

Horrela, erabilitako metodologiak teknika estatistiko deskribatzaileak eta ekonometrikoak konbinatzen ditu. Azterketa deskribatzaileari esker, alokairuko etxebizitzaren eskariaren eta eskaintzaren ezaugarri nabarmenenak identifikatu daitezke, eta erregresio logistikoko eredu batean oinarritutako eredu ekonometrikoari esker, berriz, alokairu babestuko etxebizitza bat eskuratzeko duten familien ezaugarriak identifikatu daitezke. Estrategia metodologiko horrek aukera ematen du, batetik, merkatuaren ikuspegi panoramikoak izateko, eta, bestetik, irisgarritasuna hobekien baldintzatzen duten aldagaiak identifikatzeko.

3. ETXEBIZITZAREN ESKURAGARRITASUNAREN KONTZEPTUA

Etxebizitzaren eskuragarritasunaren kontzeptuak garrantzi handia hartu du azken urteotan, higiezinaren prezioen batez besteko hazkunde-tasa altuek sortu duten eraginaren ondorioz. Terminoa hau gero eta ohikoagoa denez, merezi du sakontzea eta, batez ere, ulertzea zergatik biztanleriaren zati handi batek zailtasunak dituen etxebizitza egokia eskuratzeko.

Nazioarte mailan, ONU-Habitat da etxebizitza eta giza asentamenduen arloko azterketak egiten dituen agentzia nagusia. Bere txosten eta bilkuren bidez, behin eta berriro azpimarratzen du “etxebizitzaren krisi globala” aztertzeko premia dagoela, egoera hori herrialde garatueta eta garapen bidean daudenetan ere ikusten baita. Krisi hau etxebizitzaren merkantilizazio gero eta handiagoaren eta sektoreko inbertsio publikoaren murrizketen ondorioz sakontzen da. Aurreko guzti honek oztokatzen du etxebizitza duin eta irisgarria izateko eskubidearen bermea.

Era berean, 1991n, Nazio Batuen Ekonomia, Gizarte eta Kultura Eskubideen Batzordeak eskuragarritasuna etxebizitza egokiaren eskubidearen osagai kritikoa

dela aitortu zuen³. Modu horretan, etxebizitzara sartzea ez da soilik izan behar fisikoki eskuragarri egotea, baizik eta bertara lotutako kostuak bizitza maila duin baten gozamina ahalbidetzen dutenak izatea, eta horrela, etxekoek beste beharrak asetzeko gai izan daitezen, ahalegin ekonomiko esanguratsurik egin gabe. Marko kontzeptual honek etxebizitza eskuragarria nazioarteko giza eskubideen eta garapen jasagarriaren agendan kokatzen du, eta prezioen igoerak kontrolatzeko eta sektore ahulen babesa bermatzeko politika publiko integralak garatzea beharrezkoa dela azpimarratzen du.

Etxebizitzaren sektoreko enpresen eta finantza-merkatuen aurrekaririk gabeko nagusitasun-posizioari «etxebizitzaren finantzarizazioa» esaten zaio (Nazio Batuak, 2017; Gil, 2024), eta etxebizitza salgaitzat hartzea eta aberastasuna metatzeko modu gisa erabiltzea eragin duten egiturazko aldaketei egiten die erreferentzia. Horregatik, etxebizitzaren eskuragarritasunaren gaiari heldu behar zaio; izan ere, gero eta pertsona gehiagok ezin dute etxebizitza duin bat eskuratu, gero eta prezio handiagoa dutelako; aldiz, espekulazio-dinamikak daude, eta, horien ondorioz, eskuragarri dauden etxebizitzak gero eta eragile gutxiagoren eskuetan kontzentratzen dira.

Lehenik eta behin, nabarmendu behar da aurreko gizaldiko hirurogeita hamarrek hamarkadaz geroztik neoliberalismoaren gorakadak merkatuak gehiago desarautzea eta bizitzaren gero eta eremu gehiago merkantzia bilakatzea ekarri duela; besteak beste, etxebizitza. Mugarri garrantzitsua izan zen hipoteka-bermedun tituluak 1980ko hamarkadan agertu izana, hipoteka-zorroak elkartzea eta bigarren mailako merkatuetan inbertsio-bonu edo -tresna gisa banatzea ahalbidetu baitzuten, horrela munduko kapitala etxebizitzaren finantzaketara erakarri (Nazio Batuak, 2017 eta 2023). Azken batean, etxebizitzan egiten den kapital-inbertsio horrek funtsezko funtzio sozialetik deskonektatzen du etxebizitza, hau da, segurtasun- eta duintasun-baldintzetan bizitzeko leku bat eskaintzea, eta horrek kalte egin diezaioke etxebizitzarako eskubidearen eraginkortasunari, oinarritzko giza eskubide moduan (Burón, 2025).

Horren ondorioz, inbertitzaile instituzional ugari sartu dira merkatuan, hala nola inbertsio-funtsak, pentsio-funtsak, aseguru-etxeak eta abar. Horien helburua beren aktiboen epe laburreko errentagarritasuna maximizatzea da, eta horien eskuetan gero eta etxebizitza-parke handiagoa dago (Méndez, 2018). Era berean, azpimarratu behar da datu berrienek erakusten dutela etxekoek unitate kopuru handi batek erabilera nagusiaz bestelako etxebizitza bat edo batzuk dituela, eta

3 Testu honetan eskuragarritasunean oinarritzen bagara ere, ONU-Habitat erakundeak ezartzen du zazpi baldintza bete behar direla «etxebizitza egokitza» hartzeko, eta horien artean dago eskuragarria izatea ere. Etxebizitza egokiaren beste ezaugarri batzuk hauek dira: edukitzearen segurtasuna, zerbitzuen, materialen, instalazioen eta azpiegituren eskuragarritasuna, bizigarritasuna, irisgarritasuna, kokapena eta egokitzen kulturala (hau da, askatasun kulturalaren adierazpenarekiko errespetua) (ONU-Habitat, s.f.).

horrek adierazten du pertsonen ehuneko zehatz batek aurrezpenaren zati bat alokairurako etxebizitza ez-ohikoak erostera bideratu duela (Carmona, 2022; Khametshin *et al.*, 2024). Joera horiek guztiek areagotu egin dituzte espekulazio-prozesuak hiri-eremuan, eta gero eta lurralde gehiagori eragin diete.

Esparru horretan, hirietako eremu nagusietan gentrifikazio prozesuak sortzen dira, eta agerian geratzen dira espazio horietako pertsona egoiliar tradizionalak lekuz aldatzean eta haien ordeztu errenta handienak dituzten biztanleak ezartzean (Rodríguez *et al.*, 2015). Bestalde, turistifikazioak deskribatzen du beren ekonomiaren zati handi bat turismoarekin lotutako sektoreetan oinarritu nahi duten lurraldeen eraldaketa. Horretarako, etxebizitzaren eskaintza beren lurraldearen kanpo-sustapenerako eta erabilera turistikoetarako egituratuta dagoen bizitegi-eredu baten finkapenean murgiltzen dira (Mozo *et al.*, 2024). Bi prozesu horiek etxebizitzaren eta alokairuen prezioen presioari eragiten diote. Presio hori lurraldean zehar hedatzen ari da, eta neurri handiagoko eta txikiagoko hiriei, kostaldeko guneei, gune turistikoak eta abarri eragiten die. Beraz, zaila da higiezinaren espekulaziotik kanpoko tokiak aurkitzea, batez ere dentsitate demografiko handiko eskualdeetan.

Aurrekoarekin lotuta, lan-prekarietateak eragindako errealitatea agertzen da. Izan ere, ikusten da gero eta pertsona gehiagoren enplegu-baldintzak okertu egin direla, enpresa-etekinak eta, oro har, ekonomiaren kanpo-lehiakortasuna hobetzen diren bitartean. Lan baldintzen bilakaerak krisi-egoera larria eskaintzen digu, pertsona askok soldata baxuak dituztelako eta, horregatik, ezin dutelako etxebizitzarik erosi, ezta alokairu gero eta handiagoei aurre egin ere (Kadi eta Musterd, 2014; Khametshin *et al.*, 2024). Ekonomia Lankidetzak eta Garapenerako Erakundearen arabera (ELGA hemendik aurrera) egiaztatu da bertako herrialdeetan etxebizitzaren prezioak etxetako diru-sarrerak baino hiru aldiz azkarrago igo egin direla azken bi hamarkadetan (ELGA, 2019). Halaber, Espainian alokairu-kontzeptuko familien batez besteko gastua % 27,7 hazi da 2015-2022 aldian, eta etxekoaren unitateen errenta % 16,6 igo da hartzaile bat duten etxekoaren unitateetan eta % 22 bi hartzaile dauden etxekoaren unitateetan (Romero-Jordán, 2024). Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren 2022. urteko Alokairu Merkatuaren Inkestaren (EMAL) arabera, alokairu-kontratuen batez besteko prezioak gora egin zuen 2023aren amaieran, 10,6 €/m² (batez bestekoa) arte; 2016an, berriz, 8 €/m² zen. Horrela, zazpi urtetan % 20 inguruko hazkundera izan da, urteko % 3ko batez bestekoa.

Gainera, izaera neoliberalerako austeritate-politiken logikaren esparruan, gobernuak etxebizitza publikoaren horniduratik eta merkatu jakin batzuen erregulaziotik erretiratu egin dira, eta, beraz, etxebizitza-parke publikoak eta haren erregulazioak ere behera egin dute azken hamarkadetan (Garzo *et al.*, 2020). Pertsona askok ezin dute etxebizitza bat erosi prezio altuak dituztelako, sarrera bat ordaintzeko baliabiderik ez dutelako eta bankuek hipoteka-mailegu bat emateko

baldintza zorrotzak ezartzen dituztelako. Horrela, pertsona horiek etxebizitza alokatzea dute aukera bakarra, eskaintza oso mugatua den merkatu batean, ez soilik alokairu-parkea oso urria delako, baizik eta etxebizitza asko turismo-alokairurako eta sasoiko alokairuetarako erabiltzen direlako. Horren guztiaren ondorioz, alokairuen prezioak igo egiten dira eta horiek eskuratzeko baldintzak gero eta zorrotzagoak dira. Erosteko edo alokatzeko ohiko etxebizitzaren eskaintza mugatuak, inbertsio publiko txikiak, etxebizitzak sasoiko alokairura edo oporretara bideratzeak espekulazio-burbuilak etxebizitzaren prezioen zurrumbiloa eragiten ari dira, eta, horren ondorioz, gero eta pertsona gehiagok zailtasunak dituzte etxebizitza duina lortzeko.

Horrela, dauden etxebizitzak, eskuratzeko baliabideak dituen biztanleriaren zati batentzat bakarrik dira eskuragarriak: errenta altuko biztanleria atzerritarrarentzat, eta baita higiezinaren negozioan aritzen diren eragile instituzionalentzat ere (Gil, 2024). Izan ere, Espainian, adibidez, atzerritarrek egindako erosketak erosketa guztien % 19,1 izan ziren 2024an, eta ehuneko hori gehieneko historikoetatik oso gertu dago (Observatorio de Vivienda y Suelo, 2024).

4. ETXEBIZITZA ESKURAGARRITASUNAREN NEURKETA

Testuinguru horretan, etxebizitzaren eskuragarritasunaren neurketa zehatza funtsezkoa da alor honetan ematen diren aurrerapenak gainbegiratzeko eta Administrazio Publikoek erantzun egokiak diseinatzeko. Etxebizitzaren eskuragarritasunaren ohiko adierazleek etxebizitzaren prezioaren eta etxeko unitateen diru-sarreraren arteko erlazioa, etxebizitza-gastuaren eta etxeko unitateen diru-sarreraren eta etxebizitzaren kostuen ondorengo diru-sarrera gehigarrien arteko erlazioa barne hartzen dituzte (Nazio Batuak, 2023). Duela gutxi beste neurri batzuk garatu dira, hala nola hipoteketan oinarritutako etxebizitzaren eskuragarritasun-adierazlea (Igan, 2024). Nolanahi ere, adierazle kuantitatiboek duten arazo nagusietako bat da ez dutela kontuan hartzen etxebizitzaren kalitatea edo etxeko unitateen beharretara egokitzea. Horregatik, baliozkoak dira ebaluazio kualitatiboak, hala nola maizterrek eskuragarritasunari buruz duten pertzepzioa neurtzen duten inkestak eta ikerketak.

Eranskinen 1. taulan, eskuragarritasun-adierazleen sailkapen bat aurkezten da, eta horien artean ELGAK, beste erakunde batzuen artean, nazioarteko konparazioak egiteko erabiltzen dituenak nabarmentzen dira. Kasu horietan, etxebizitzaren eskuragarritasuna neurtzen da, batez ere nazioarteko bi adierazle-motaren bidez: prezio/dirurak erlazioa eta gastu/dirurak erlazioa. Prezio/dirurak erlazioa etxebizitza bat erosteko batez besteko prezioa eta etxeko per capita diru-sarrera erabilgarria alderatzen ditu. Adierazle hori Europar Batasuneko herrialdeetarako egindako azterlanetan ere erabiltzen da, eta desabantaila nagusia hipoteka-zorpetzearekin lotutako kostuak ez jasotzea da. Adibidez, datuek erakusten dutenez, 2000. urtearen hasieran, ELGAKo herrialdeetako biztanleek 8,8

urteko familia-errenta garbia metatu behar zuten etxe bat erosteko, eta 2020an, berriz, 11 urtetik gorako diru-sarrerak behar ziren (ELGA, 2022).

Diru-sarrerei dagokienez beste ratio batzuk ere erabiltzen dira, adibidez etxeko alokairu/diru-sarreraren gastua edo etxebizitzako guztizko gastuak (azken horrek kontuan hartzen du familia batek alokairua, hipoteka, aseguruak, zergak eta ostatu-gastuak ordaintzeko erabiltzen dituen diru-sarreraren ehunekoa). Oro har, etxebizitza bat eskuragarritzat jotzen da etxeko diru-sarreraren % 30 baino gehiago horretara bideratzen ez denean, nahiz eta atalase hori modu arbitrarioan ezartzen den eta etxekoen unitateen diru-sarreraren mailaren arabera oso esfortzu desberdina egiten den.

ELGAk eta Eurostatek asko erabiltzen duten beste adierazle bat etxebizitzaren kostuaren gainkarga-tasa da (*Housing cost overburden rate* delakoa). Adierazle honek etxebizitzaren kostuengatik gainkargatuta dauden etxekoen unitateen ehunekoa neurtzen du, eta etxekoen unitate bat gehiegizko esfortzu-egoeran dagoela jotzen da diru-sarrera garbien % 40 baino gehiago etxebizitzara bideratzen badu (ELGA, 2021); atalasea ere modu arbitrarioan zehazten da.

Adierazle horiek ELGAren *Affordable Housing Database*-aren parte dira. Horri esker, merkatuaren bilakaera eta herrialdeen eta eskualdeen arteko etxebizitza eskuratzeko benetako aukera konparatzen dira, prezioetan, baldintza sozialetan, politikotan eta etxekoen unitateen ahalegin-tasetan dauden aldeak kontuan hartuta. Baina adierazle osagarriak ere garatzen ari dira, etxebizitzaren eskuragarritasunera modu zehatzagoan hurbiltzen saiatzen direnak, hala nola kokapenaren araberrako eskuragarritasun-adierazlea, etxe askok etxebizitzan gastu jakin bat egitea erabakitzen duten modua jasotzen saiatzen dena, kokapenaren ezaugarriengatik. Horren arrazoia da familien ezaugarriek kokapenari buruzko oso erabaki desberdinak hartzen dituztela, mugikortasun-premiak eta garraiobide publiko eta/edo pribatuaren eskuragarritasuna direla eta (Molinatti, 2023).

Era berean, hondar-sarreraren ikuspegiaren (*enfoque ingresos residuales* delakoa) garrantzia nabarmentzen du, etxe bat familientzat benetan eskuragarria den aztertzeko modu bat baita, modu praktikoagoan eta eguneroko bizitzatik askoz hurbilago dagoena. Alokairuak diru-sarreraren ehuneko jakin bat gaintitu behar ez duela esatera mugatu beharrean, ikuspegi horrek zera planteatzen du: familiari, alokairua edo hipoteka ordaindu ondoren, funtsezko gainerako gastuak ordaintzeko eta bizitza duina izateko nahikoa diru geratzen ote zaion galdetzea. Metodo horrekin, helburua ez da soilik etxebizitzako gastua moderatua izatea, baizik eta, ordaindu ondoren, familiek elikaduraren, osasunaren, hezkuntzaren eta garraioaren kostuei aurre egin ahal izatea, oinarritzko beste ondasun eta zerbitzu batzuen artean. Alokairua ordaindu ondoren gainerakoei aurre egiteko ia dirurik geratzen ez bada, uste da etxebizitza ez dela benetan eskuragarria, nahiz

eta ohiko ehuneko jakin batzuk bete. Planteamendu horren arabera, gerta daiteke diru-sarrera baxuko etxebizitzetan ezin izatea alokairuaren % 30en ordaintetari aurre egin, diru-sarrera gehiago dituzten beste etxeetan egin dezaketen bitartean (Nazio Batuak, 2023).

Horrela, zenbakizko koefizienteak soilik erabili beharrean, hondar-diru-sarreraren ikuspegiak eskuragarri geratzen denaren eta duintasunez bizitzeko behar denaren arteko aldeari begiratzen dio. Irizpide hori bizi-maila egokia izateko eskubidearekin oso lotuta dago, eta bat dator Gizarte Eskubideen Europako Batzordearen ikuspegiarekin. Izan ere, Batzorde horrek defendatzen du etxebizitza eskuragarriak gizarteratzea eta ongizatea bermatzen dituela, gainerako eguneroko behar guztietarako baliabideak ere aintzat hartzen baititu (Nazio Batuak, 2017).

Esan bezala, etxebizitzaren eskuragarritasuna kontuan hartzeko, gastu/diru-sarrera erlazioak hartu ohi dira kontuan, etxebizitza bakoitzaren benetako gastura hurbiltzen saiatzen direnak. Horrek esan nahi du etxebizitza ordaintzeko zailtasunak dituzten pertsonak eta leku espezifikoak identifikatzeko desegin daitezkeela. Gastu eta diru-sarrera komunaren arteko erlazioa % 30eko eskuragarritasun-atalasea da. Hala ere, atalasea aukeratzea —adibidez, diru-sarrera gordinaren % 30 «onargarria» bada eta % 40 «gainkarga» bada— arbitrarioa da. Gainera, atalase horiek ez dira oso esanguratsuak diru-sarreraren banaketan: diru-sarrera txikiko etxekoen unitateetan, diru-sarreraren % 10 edo % 20 etxebizitza-kostuetan gastatzeak diru gutxi utz dezake funtsezko beste kontsumo-eremu batzuetarako. Gainera, prezio-sarrera erlazioek bezala, gastu-sarrera erlazioek ez dute etxebizitzaren kalitatea, ezaugarriak edo kokapena adierazten. Horregatik, atalase hori oro har kontuan hartzea problematikoa da, talde eta biztanle guztien egoerak askotarikoak baitira. Horren ondorioz, Europako hainbat hiritan (ikus 1. taula) etxebizitzaren eskuragarritasunaren kontzeptura modu egokiagoan hurbiltzen diren adierazle osagarriak garatzen dira, baita adierazle konposatuak, adierazle kualitatiboak, etxegabetzeak eta abar kontuan hartuta ere (Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, 2023).

Etxebizitzaren eskuragarritasun-krisi horren ondorioak anitzak eta oso larriak dira. Alde batetik, etxebizitza eskuragarririk lortzeko aukerarik ez izateak arriskuan jartzen du oinarritzko ondasunak eta zerbitzuen eskuragarritasuna, hala nola janaria, hornidurak, osasuna eta hezkuntza. Horrela, biztanleriaren zati batek ezin du etxebizitza duin bat eskuratu, eta ikusten du bere bizi-proiektua biderik gabe geratzen dela. Era berean, gizarte-desberdintasunek gizarte-kohesioa handitzen eta higatzen dute, gizarte higiezinak metatu eta alokairuak kobratzen dituzten pertsonen eta alokairu gero eta handiagoak ordaindu behar dituzten artean banatzen baita (Gil, 2024; Carmona, 2022). Eskualdeen eta hirien hazkunde ekonomikoa ere higatzen da; izan ere, higiezinaren merkatuan sortutako tentsioen ondorioz, sektore jakin batzuetako langileek ezin dute beren enpleguetatik gertu

dagoen ostatua ordaindu, eta tentsioak sortzen dira hainbat jarduera ekonomikotan eta zerbitzu publiko jakin batzuetarako sarbidean, hala nola osasunean edo hezkuntzan, eta, aldi berean, gerora sortutako mugikortasun-beharrak ere sortzen dira.

Gentrifikazio-prozesuek eta hirien turistifikazioak ere biztanleriaren eguneroko bizitzaren kalitatea arriskuan jartzen dute, eta segregazio sozio-espazialari laguntzen diote ere. Horrek, luzarora, hiriaren zati batzuk hiri-zikloetatik banantzea eragiten du, eta zerbitzu publikoez, hurbileko merkataritzaz, sare komunitarioez eta abarrez hornituta ez egotea.

Horrela izanik, EAEk bere araudi propioa eta alor honetan duen autonomia mailari esker, nahiko independentea da erabakiak hartzerakoan. Dena den, horrek ez du salbuesten hainbat erronka nagusitik. Beste batzuen artean, planifikazio estrategiko orokorra eta tokian-tokiko ekintzaren arteko arrakala, baliabide publikoen esleipenean gardentasun beharra, eta interes publikoaren nagusitasunaren bermaketa, interes pribatuaren gainetik.

Beraz, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren krisiak egiturazko arazo bat islatzen du, biztanleriaren sektore askori eragiten diena, etxebizitza duin eta jasangarri bat eskuratzeko aukera mugatuz. Eskualde honetan, bizitegi-merkatua tenkatzen duten eta bertako biztanleen zati esanguratsu batentzat zailtasunak larriagotzen dituzten faktoreen konbinazio konplexua ematen da, jarraian EAEko alokairu-merkatuaren datuak aztertuz erakusten den bezala.

5. ETXEBIZITZAREN ALOKAIRUEN ESKURAGARRITASUNA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN

Etxebizitzaren esparruan arazo handienak dituzten kolektiboak aztertzen ditugunean, etxebizitza bat erosi ezin duten eta alokairuan bizi diren pertsonak dira nagusiki zaugarrienak. Alokairu horiek etengabe eta nabarmen igotzen ari dira azken urteotan, eta egoera prekarioagoan uzten dituzte pertsona horiek. Autonomia erkidegoek bizitegi-alokairuari dagokionez egindako ahaleginari buruzko azterlanak bi adierazle hartzen ditu kontuan (Romero-Jordán, 2024): etxebizitza nagusiaren alokairu-gastua familien guztizko kontsumoaren gainean, eta etxebizitzaren guztizko gastua (alokairua, eta uraren eta energiaren komunitatearen oinarritzko hornidurak) etxeko kontsumoari dagokionez. Kalkulu horien arabera, % 30etik gorako ahalegina egin duten autonomia-erkidegoak Ceuta eta Melilla, EAE, Balearrak, Madril eta Katalunia dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoa da atalasea gainditzen duten etxekoen unitateen ehuneko handiena duena. Etxebizitzako guztizko gastuan oinarritutako adierazleari erreparatuz gero, autonomia-erkidego guztiek % 30etik gorako balioak dituzte, eta

Euskal Autonomia Erkidegoaren kasuan, etxeen % 60k baino gehiagok gaintitzen dute atalasea.

Fenomeno horretan sakontzeko, lan honetan Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak bi urtez behin egindako Alokairu Erregimeneko Familiei buruzko 2022rako Inkestaren mikrodaturak erabili dira. Inkesta horri esker, alokairu-erregimeneko etxebizitza nagusietan bizi diren familien ezaugarriak eta egoera ezagutu daitezke, bai eta pertsona edo erakunde errentatzaileen ezaugarriak identifikatu ere.

2021eko Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoan 919.504 etxebizitza zeuden; horietatik % 83,8 jabetzakoak, % 13,3 alokairukoak eta gainerako % 2,9 lagatako etxebizitzak izanik. Banaketa horrek erakusten du Euskal Autonomia Erkidegoko alokairu-parkearen egiturazko ahultasuna, Espainia osoaren aldean, non etxebizitzak % 16,1 alokairu-erregimenean dauden.

ALOKAIN (2022) inkestaren mikrodaturak arabera, alokairuko etxebizitzak ez dira berdin banatzen familia-motaren arabera. Nabarmentzekoak dira guraso bakarreko etxeen unitateak (% 19,2), familia-nukleoa osatzen ez duten pertsonen unitateak (% 30,6) eta bi familia-nukleo edo gehiagokoak (% 20,2).

Maizter gehienak adin ertainekoak dira, ia erdiak 40-44 (% 17,4) eta 45-54 (% 27,7) adin-taldeetakoak direlarik. 18-34 urteko gazteak % 15,3 dira, hau da, pisu askoz txikiagoa, adin handieneko taldeekin alderatuta. Datu horrek EAEko gazteen emantzipazio-adin handia eta etxebizitza lortzeko dituzten zailtasunak nabarmentzen dituzten ikasketak berresten ditu.

Errentarien erdiak baino gehiago (% 55,6) jatorri espainiarrekoak dira, % 16,6 nazionalizatuak edo etxe mistoetan bizi direnak eta % 23,3 Europar Batasunetik kanpokoak. Ehuneko horiek erakusten dute alokairu-merkatuak atzerriko biztanleriarentzat duen garrantzia. Hala ere, zenbait txostenek etorkinek jasaten dituzten diskriminazio-egoerak erakusten dituzte, eta bereziki zaila da adingabeak ardurapean dituzten familien egoera (Provivienda, 2020).

Ahalegin ekonomikoari dagokionez, datuek erakusten dute errentarien % 38,4k errentaren % 40 baino gehiago bideratzen duela alokairua ordaintzera, Europar Batasunak aintzat hartutako gehiegizko ahaleginaren atalasea gaintituta. Horrela, maizterren erantzunak adierazgarriak dira: % 33,7k uste dute ahalegina «handia» dela, eta % 23,1ek «oso handia» dela. Gehiegizko esfortzu horrek neurritz kanpo eragiten die zenbait biztanleria-talderi, hala nola emakumeei, gazteei, 65 urtetik gorako pertsonari, guraso bakarreko etxeen unitatei (% 68,9) eta 990 eurotik beherako diru-sarrerak dituzten etxeen unitatei (% 77,7). Egoera horrek aurrezteko ahalmena mugatzen du, eta familien finantza-ongizateari eragiten dio.

Horrela, pertsonak alokairua aukeratzera bultzatzen dituzten arrazoiek argi egiten dute merkatuaren egiturazko baldintzetan. Inkestatuen % 70ek baino gehiagok adierazi dute etxebizitza bat erosteko diru-sarrera nahikorik ez izatea dela arrazoi nagusia.

Amaitzeko, inkestaren datuak aztertuz ikusten da alokairu-prezioak etengabe igo direla tarte guztietan, eta hazkunde-erritmoa nabarmenagoa izan dela errenta baxuetan eta ertainetan. Dinamika horrek zailtasunak sor diezazkieke maizter ahulenei. Adibidez, 150 eurotik beherako errentetatik abiatzen ziren kontratu guztiak 151 eurotik 300 eurora igo dira. Tarterik txikienetan (151 eurotik 600 eurora), hazkunde-patroi esanguratsua ikusten da, kontratuen zati handi bat (% 6,9 eta % 26 artean) goragoko tarteetara igo baita. Hasierako errentak handiagoak diren heinean, egonkortasuna handiagoa izaten da, jatorrizko tartean jarraitzen duten kontratuen ehunekoa handiagoa baita, nahiz eta oraindik ere igoerak dauden batez besteko eta goiko tarteetan (kontratuen % 8,2 eta % 19 artean). Alokairuaren prezioen igoera etxebizitzaren salmenta prezioen gorakadarekin lotuta egon liteke, erosle potentzialak alokairu merkatura bideratu baititu, alokairu prezioak gorantz presionatzen lagunduz (Gavilán, 2023).

6. ALOKAIRU BABESTUA ESKURATZEKO BALDINTZATZAILEAK EUSKADIN: ANALISI EKONOMETRIKOA

Hurbilketa kuantitatibo honek osatu egiten du aurretiazko azterketa deskriptiboa, eta bizitegi-kalteberatasun handieneko profilei buruzko ebidentzia enpiriko sendoagoa ematen du.

Ereduak aldagai bitar bat zehazten du mendeko aldagai gisa: titulartasun pribatuko etxebizitza alokatuetan bizi diren pertsonak eta etxebizitza babestuetan bizi direnak bereizten dituelarik. Aldagai esplikatzailerak hiru dimentsio analitikotan egituratzen dira:

- 1.- Baldintza sozioekonomikoak eta etxebizitza eskuratzeko baldintzak: etxekoen unitatearen ahalegin ekonomikoa (alokairura bideratutako diru-sarreraren ehunekoa).
- 2.- Etxekoen unitatearen ezaugarri demografikoak: erreferentziako pertsonaren sexua eta adina, lortutako gehieneko hezkuntza-maila eta nazionalitatea.
- 3.- Etxebizitza bilatzeko prozesuaren iraupena eta bizitoki- eta lurralde-ezaugarriak: etxebizitzaren azalera, erreforma-beharra, aitortutako bizitegi-gogobetetze-maila, bizilekuaren lurralde historikoa eta udalerraren tamaina.

Ondoren azaltzen den 1. taulak ereduaren sartutako aldagaiak zehazten ditu.

1 Taula. ALDAGAI DEPENDIENTE ETA INDEPENDENTEAK

Aldagaia	Kategoriak	Portzentaia (%)
Aldagaia dependentea		
Alokairuko etxebizitzaren jabetza	0 Pribatua 1 Publikoa	82,1 17,9
Aldagai independenteak		
Familien ezaugarri demografikoak		
Sexua	0 Gizona (*) 1 Emakumea	51,6 48,4
Adin tartekak	1 18 eta 34 urte artean (*) 2 35 eta 39 urte artean 3 40 eta 44 urte artean 4 45 eta 54 urte artean 5 55 eta 64 urte artean 6 65 urte baino gehiago	15,6 14,1 17,4 27,6 14,8 10,5
Ikasketa maila	1 Ikasketa barik 2 Lehen mailako ikasketak 3 Bigarren mailako ikasketak 4 LH ziklo ertaina 5 LH, goi-mailako zikloak 6 Goi mailako ikasketak (*)	3,1 26,0 28,2 10,2 10,2 22,3
Nazionalitatea	1 Espainiarra jatorriz (*) 2 Espainiarra nazionalizatua 3 Espainiarra eta beste bat 4 E.B.-ko beste estatu bat 5 E.B.-tik kanpoko beste bat	55,5 9,1 7,7 4,4 23,2
Etxebizitza eskuratzeko		
Alokairua ordaintzeko diru-sarreraren ehunekoa	1 % 20 baino gutxiago (*) 2 % 20 eta % 30 artean 3 % 30 eta % 40 artean 4 % 40 eta % 50 artean 5. % 50 baino gehiago	14,3 26,2 21,1 15,8 22,6
Etxebizitza bilatzeko denbora	1 3 hilabete baino gutxiago (*) 2 3 eta 6 hilabete artean 3 6 eta 12 hilabete artean 4 Urte bat baino gehiago	53,3 11,5 7,2 28,0
Etxebizitzaren egoera		
Etxebizitzaren azalera	1 60 m ² baino gutxiago (*) artean 2 61 eta 75 m ² artean 3 76 eta 90 m ² artean 4 90 m ² baino gehiago	26,1 32,5 26,5 14,9
Etxebizitza egokitzeko beharra	0 Ez du moldaketarik behar (*) 1 Bai behar du moldaketarik	18,0 82,0
Etxebizitzari buruzko gogobetetze orokorra	1 Baxua (*) 2 Nahikoa 3 Altua	15,5 59,4 25,1

Aldagaia	Kategoriak	Portzentaia (%)
Etxebizitzaren kokagunea		
Lurralde historikoa	1 Gipuzkoa (*)	35,4
	2 Araba/Álava	48,4
	3 Bizkaia	16,2
Udalerriaren tamaina	1 10.000 bizt. baino gutxiago (*)	15,3
	2 10.001 eta 20.000 bizt. artean	14,6
	3 20.001 eta 40.000 bizt. artean	11,5
	4 40.001 eta 100.000 bizt. artean	15,4
	5 Hiriburuak	43,2

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Estatistika Organo Espezifikoak. Alokairu-erregimeneko familiei egindako inkesta (ENALQ) (maizterren dimentsioa) eta geuk egina. Oharra: (*) Erreferentziatzko modalitatea.

Lortutako zenbatespenak 2. taulan aurkezten dira. Ondorio marjinalen berri ematen da, interpretazioa malgutasun moduan errazteko.

Etxebizitza eskuratzeko dimentsioan kokatutako aldagaiei dagokienez, eta lehenengo hipotesiari dagokionez, emaitzek erakusten dute alokatzera bideratutako diru-sarreraren ehunekoaren eta jabetza publikoko etxebizitza bat alokatzeko aukeraren arteko erlazio negatiboa dagoela. Emaizta horiek adierazten dute alokairuko etxebizitza publiko bat eskuratzen duten familiek presio txikiagoa dutela, eta diru-sarreraren zati txikiago bat baldintzatu behar dutela gastu horri aurre egiteko.

Emaitzek erakusten dutenez, emakumeek alokairua eskuratzeko premia handiagoa dute, eta horrek agerian uzten du genero-desberdintasunak daudela etxebizitza eskuratzeko orduan. Adinari dagokionez, lortutako emaitzak estatistikoki esanguratsuak dira, eta agerian uzten dute adinekoek etxebizitza publikoaren premia handiagoa dutela. Horrek zerikusia izan dezake pentsiodunek alokairuen ordainketari aurre egiteko dituzten zailtasunekin. Era berean, hezkuntza-maila apalena duten pertsonen mendekotasuna identifikatu da, etxebizitza duina eskuratzeko gaitasun mugatuagoa baitute. Horrek agerian uzten du korrelazio positiboa dagoela hezkuntza-mailaren eta diru-sarreraren artean, eta horrek lotura du lan-egonkortasun handiagoarekin eta etxebizitza baten kostua bere gain hartzeko gaitasunarekin. Horrela, egindako analisiak bigarren hipotesian planteatzen dena betetzen dela egiaztatzen du.

Era berean, ikusten da lurraldean jaio eta erroldatutako pertsonen etxebizitza soziala eskuratzeko aukera gehiago dituztela, eta atzerritarrek, berriz, zailtasun handiagoak dituztela. Emaizta hau lan honetan ezartzen den hirugarren hipotesiarekin bat dator baina horrek irakurketa osagarria eskatzen du; izan ere, migratzaileek alde aurreko baldintza batzuk bete behar dituzte (erroldatzea, adibidez) etxebizitza sozial bat eskuratu ahal izateko. Egoera horrek mugatu egiten du sarbidea, ez premia txikiagoa dutelako, baizik eta sartzeko edo finkatzeko oztopo

gehiago dituztelako. Horregatik, aldagai hori beharrezko doikuntzekin interpretatzea proposatzen dugu.

Bestalde, eskaintzari dagokionez, ikusi da etxebizitza-premia eta -eskaria handiagoa dela hiriguneetan eta udalerri handietan, batez ere Bizkaian, eta hori logikoa da kontuan hartuta bertan biltzen dela biztanle gehien. Emaita honek egiaztatzen du laugarren hipotesian adierazten dena.

Laburbilduz, emaitzek agerian uzten dute egiturazko desberdintasunak daudela etxebizitza eskuratzeari dagokionez, bereziki generoaren, adinaren, diru-sarrerren mailaren eta udalerriaren tamainaren arabera. Ereduak erakusten du kolektibo ahulenek diru-sarrerren ehuneko handi bat bideratu behar dutela alokairua ordaintzera. Kasu batzuetan, diru-sarrerren % 40 baino gehiago behar da gastu horri aurre egiteko, eta horrek agerian uzten du kolektibo horien kalteberatasuna.

Horrek guztiak esku-hartze publikoaren garrantzia indartzen du, gizarte-babes gisa. Halaber, eragile publikoei oinarri objektibo bat ematen die, etxebizitza-politiketan lehenetsunez identifikatzeko eta esku hartzeko.

2. Taula. EMAITZAK DATU HAZTATUEKIN

1 Eredua	Efektu marginalak	Errore sendoak	z	P>z
Familien ezaugarri demografikoak				
Sexua (Erref: Gizona)				
Emakumea	0,028	0,008	3,620	0,000
Adin tartekak (Erref: 18-34 urte)				
35-39 urte	0,034	0,014	2,350	0,019
40-44 urte	0,056	0,013	4,290	0,000
45-54 urte	0,069	0,012	5,670	0,000
55-64 urte	0,079	0,015	5,170	0,000
65 urte baino gehiago	0,097	0,017	5,680	0,000
Ikasketa maila (Erref: unibertsitate ikasketak)				
Ikasketa barik	0,078	0,029	2,690	0,007
Lehen mailakoak	0,061	0,011	5,610	0,000
Bigarren mailakoak	0,048	0,011	4,370	0,000
Ziklo ertaineko LH	0,061	0,014	4,250	0,000
Goi-mailako zikloko LH	0,022	0,014	1,500	0,135

1 Eredua	Efektu marginalak	Errore sendoak	z	P>z
Nazionalitatea				
(Erref: Jatorriz espainiarra)				
Espainiarra nazionalizatua	-0,008	0,014	-0,560	0,576
Espainiarra eta beste bat	-0,030	0,014	-2,130	0,033
E.B.-ko beste estatu bat	-0,056	0,021	-2,650	0,008
E.B.-tik kanpo beste estatu bat	-0,051	0,010	-5,040	0,000
Etxebizitza eskuratzea				
Alokairua ordaintzeko diru-sarreraren ehunekoa				
(Erref: % 20 baino gutxiago)				
% 20 eta % 30 artean	-0,061	0,016	-3,740	0,000
% 30 eta % 40 artean	-0,151	0,017	-9,050	0,000
% 40 eta % 50 artean	-0,203	0,018	-11,370	0,000
% 50 baino gehiago	-0,269	0,016	-16,680	0,000
Bilaketa denbora				
(Erref: 3 hilabete baino gutxiago)				
3 eta 6 hilabete artean	0,051	0,014	3,700	0,000
6 eta 12 hilabete artean	0,125	0,020	6,390	0,000
Urte bat baino gehiago	0,401	0,013	29,880	0,000
Etxebizitzaren egoera				
Etxebizitzaren azalera				
(Erref: 60 m2 baino gutxiago)				
61 eta 75 m2 artean	0,006	0,010	0,580	0,559
76 eta 90 m2 artean	0,028	0,011	2,610	0,009
90 m2 baino gehiago	-0,061	0,013	-4,640	0,000
Etxebizitza egokitze beharra				
Bai	-0,007	0,008	-0,820	0,412
Gogobetetzea				
(Erref: Baxua)				
Dezente/Altua	0,024	0,010	2,410	0,016
Etxebizitzaren kokagunea				
Lurralde historikoa				
(Erref: Gipuzkoa)				
Araba/Álava	-0,004	0,011	-0,340	0,732
Bizkaia	0,033	0,009	3,690	0,000
Udalerriaren tamaina				
(Erref: 10.000 bizt. baino gutxiagoko herriak)				
Hiriburuak	0,077	0,012	6,460	0,000
40.001 eta 100.000 bizt. artean	0,039	0,015	2,660	0,008

1 Eredua	Efektu marginalak	Errore sendoak	z	P>z
20.001 eta 40.000 bizt. artean	0,029	0,015	1,920	0,055
10.001 eta 20.000 bizt. artean	0,023	0,014	1,650	0,100
N	4021			
Wald chi2(35)	988,24 (0.0000)			
Pseudo R2	0.5554			
Behar bezala sailkatuta	80,04%			
ROC kurbaren azpiko área	0.9304			
Hosmer-Lemeshow (chi2(8)	11,150 (0,193)			

* sig. 0.050; ** sig. 0.010; *** sig 0.000. Errore sendoak

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Estatistika Organo Espezifikoa. Alokairu-erregimeneko familiei egindako inkesta (ENALQ) (maizterren dimentsioa) eta geuk egina.

Azkenik, emaitzen sendotasuna ebaluatzeko, sendotasun-proba batzuk egin dira: Hosmer-Lemeshow testa, behar bezala sailkatutako behaketen ehunekoa eta eredu alternatiboen zenbatespena. Lehenik eta behin, erreferentziazko pertsonaren ezaugarri indibidualen ordeztzeko unitate mota aldagaiak eta hileko diru-sarreraren tartearen barne hartzen dituen eredu bat zenbatetsi zen. Bigarrenik, ereduak errepikatu ziren, haztatu gabeko datuak erabiliz laginketa-pisuek zenbatesleetan duten eragina ebaluatzeko.

Hosmer-Lemeshow testak modeloaren doikuntza ona adierazten du ($p > 0,05$). Sailkapen zuzenen ehunekoa % 80,04ra iristen da, % 78,92ko sentikortasunarekin eta % 91,85eko espezifikotasunarekin; horrek aurrerako gaitasun handia iradokitzen du. ROC kurbak 0,9304ko AUC balioa erakusten du, eta horrek ereduaren diskriminazio-ahalmen bikaina erakusten du.

Egindako azterketa ekonometrikoki esker, alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuan bizitzeko probabilitatearekin lotutako faktore estatistikoki esanguratsuak identifika badaitezke ere, beharrezkoa da ereduaren diseinuari eta erabilitako datu-iturriari buruzko muga batzuk adieraztea. Lehenik eta behin, erabilitako mikrodatuak zeharkako estatistika-eragiketa batetik datoz (ALOKAIN, 2022), eta horrek eragotzi egiten du aldi baterako dinamikak edo bizitegi-ibilbideak aztertzea. Ereduak asoziazioak identifikatzea ahalbidetzen du, baina ez kausazko harreman zorrotzak ezartzea, ezta edukitze-erregimenen arteko trantsizioak ebaluatzea ere. Bigarrenik, inkestak ezaugarri soziodemografikoei, ekonomikoei eta lurralde-ezaugarriari buruzko informazio zehatza ematen badu ere, ez ditu zehatz-mehatz jasotzen etxebizitza babestua esleitzeko administrazio-mekanismoekin lotutako aldagai instituzionalak (itxaron-zerrendak, baremazio espezifikoak edo lehentasun-irizpideak), eta horrek zenbatespenean ikusi ez diren ondorioak ekar ditzake.

Hirugarrenik, «ahalegin ekonomikoa» eta beste aldagai batzuk auto-erreportatutako informazioarekin lotuta daude eta, horregatik, erantzun-alborapenak izatea edo finantza-kargaren pertzepzio subjektiboan harrapatu gabeko heterogeneotasuna izatea gerta daiteke. Azkenik, azterketa Euskal Autonomia Erkidegoaren eremura mugatzen da, eta horrek, Espainiako eta Europako testuinguruan kasu garrantzitsua den arren, emaitzen orokortze zuzena mugatzen du arau-esparru eta merkatu-egitura desberdinak dituzten beste lurralde batzuetara.

Hala ere, muga horiek ez dituzte lortutako emaitzak baliogabetzen; aitzitik, haien interpretazio-irismena mugatzen dute, eta etorkizuneko ikerketa-ildoak irekitzen dituzte, bereziki etxebizitza babestua eskuratzeko luzetarako azterketan eta aldagai instituzional zehatzagoak txertatzean.

7. ONDORIOAK ETA GOMENDIOAK

Artikulu honen helburua, etxebizitzaren eskuragarritasunari buruzko hausnarketa eta Euskadin dagoen egoera aztertzea izan da. Etxebizitzaren eskuragarritasunaren kontzeptua gero eta gehiago erabiltzen da, baina dagoen egoera ulertzeko lan merkatua, sistema finantzarioa eta gentrifikazio eta turistifikazio prozesuak ere aztertu behar dira. Faktore askok eragiten dio eskuragarritasunari, eta horregatik etxebizitzaren eskubidea bermatzeko politika integralak martxan jarri behar dituzte erakunde publikoek, arlo desberdinetan neurriak hartu beharko dituztelarik (Burón eta González Molina, 2021).

Etxebizitza eskuragarri bilakatzea da Euskadiko erronka estrategiko nagusietako bat. Arazoa ez da egoeraren araberakoa, merkatu libreko prezioen igoeraren eta eskaintza publikoaren mugen ondoriozko egiturazko desoreka baizik. Egoera hori «eskuragarritasun-krisi» zabalago batean kokatzen da, eta ondorio larriak ditu, hala nola desberdintasun sozialak areagotzea, kohesio sozialaren higadura eta hirien segregazio sozioespaziala.

Azterketa estatistikoan, desberdintasun nabarmenak antzeman ziren etxebizitza babestua eskuratzeari dagokionez, generoaren, adinaren, hezkuntza-mailaren, nazionalitatearen eta hiri-kokapenaren arabera, eta horrek sisteman egiturazko arrakalak daudela berresten du.

Datuen analisiari erreparatzen badiogu, alokairura bideratutako diru-sarreraren ehunekoak eta jabetza publikoko etxebizitza bat alokatzeko aukera artean erlazio negatiboa dago. Era berean, emakumeek alokairu eskuragarriko behar handiagoa dutela eta horrek etxea eskuratzeko orduan genero-desberdintasunak egon badaudela adierazten digu. Baita ere adinarekin iradokitzen du estatistikoki esanguratsuak diren emaitzak lortu ditugu; adin altuko pertsonen etxebizitza publikoaren behar handiagoa dutela antzemanek. Horrek pentsiodunek etxebizitzaren alokairuak ordaintzeko dituzten zailtasunak adierazi dezake. Bestetik, ikasketa maila baxuago pertsonen dependentzia ere azaleratu da, hauek etxebizitza

duina lortzeko dituzten aukerak mugatuagoak direla antzemanetz. Horrek adierazten digu ikasketa maila diru sarrerekin korrelazioa positiboa duela eta horrekin lotuta, lan-egonkortasuna eta soldata altuago bat lortzeko aukerek pisua ordaintzeko bermea eskaintzen dutela. Azkenik, esan daiteke, bertan jaio eta erroldaturik daudenak aukera gehiago izaten dituztela etxebizitza soziala eskuratzeko orduan, atzeritarrek zailtasun handiagoak dituzten bitartean. Azken honek beste irakurketa baten beharra dagoela agerian jarri lezake, eta hori da, berez, atzeritarrekin gerta daitekeena. Izatez, etxebizitza sozial bat eskuratzeko aukera izateko, aurretik zenbait jarduera bete behar izaten dituzte, erroldatu ahal izan arte. Egoera horrek merkatu honetan sartzeko aukerak murriztu egiten dio emigranteen kolektiboari eta horrek ez du esan nahi behar gutxiago dutenik, baizik eta merkatu honetan sartu ala bertara heltzeko trabak handiak dituztela. Beraz, aldagai honen irakurketa dagokion beharrezko doikuntzarekin egitea proposatzen dugu.

Ereduak erakusten digu kolektibo kalteberek diru sarreraren portzentai altua erabili behar dutela alokairuaren ordainketa egin ahal izateko. Batzuetan diru sarreraren % 40a baino gehiago behar dute pertsona batzuek etxebizitzaren zama ordaintzeko, eta horrek agerian uzten du kolektibo horien zaurgarritasuna. Horrek babes publikoko esku-hartzearen garrantzia indartzen du. Halaber, etxebizitza politikak identifikatu eta lehentasunez artatzeko oinarri objektiboak ematen dizkiete eragile publikoei.

Oro har, esan daiteke alokatzea ez dela aukera bat, baizik eta baliabide faltagatiko premia bat; izan ere, pertsonak alokairua aukeratzeko arrazoi nagusia ez da malgutasuna edo lehentasun pertsonala, baizik eta etxebizitza erosteko ezintasuna.

Egiturazko desberdintasunak daude etxebizitza babestua eskuratzeari dagokionez, eta azterketa ekonometrikoak alokairu babestuko etxebizitza eskuratzeari baldintzatzen duten faktoreak identifikatzen ditu, egiturazko desberdintasunak agerian utziz. Etxebizitza publikoetan bizitzeko joera handiena duten kolektiboak emakumeak, adineko pertsonak, hezkuntza-maila apaleneko pertsonak eta espainiako nazionalitatea jatorriz duten pertsonak dira. Errealitate horren arrazoia ez da biztanleria migratzailearen premia txikiagoa, baizik eta aurre egin behar dieten oztopo administratiboak, hala nola erroldatze-baldintzak.

Azterlanak erakusten duenez, alokairuaren prezioak etengabe igo dira, eta batez ere errenta baxuenei eta ertainenei eragin die. Hasierako errenta txikienak dituzten kontratuek izan dituzte igoera handienak, eta horrek zailtasun gehiago sortzen dizkie maizter ahulenei.

Era berean, emaitzek lagundu egiten diote bizitegi-irisgarritasunari buruzko literaturari, erakusten baitute alokairu babestua eskuratzeari ez dagoela soilik kalteberatasun ekonomikoaren mende, baizik eta baita parke babestuenaren esleipenean bitartekari diren lurralde- eta administrazio-faktoreen mende ere,

eztabaida akademikorako ekarpena indartzeko eta txostenaren planteamendu deskribatzailetik eta teknikotik aldentzeko asmoz.

Laburbilduz, testuak ondorioztatzen du Euskadin etxebizitzaren eskuragarritasuna erronka kritikoa dela, eta maizterrek, bereziki kalteberenek, gehiegizko ahalegin ekonomiko handia egiten dutela. Horrek guztiak esku-hartze publiko eraginkorrago baten beharra indartzen du, baita etxebizitza-eskubidea bermatzeko politika integralak ere beharrezkoak direla.

AIPAMENAK

- Biljanovska, N., Fu, C., & Igan, D. (2023). Housing affordability: A new dataset. *BIS Working Paper* No. 1149. Bank for International Settlements.
- Burón, J., & González Molina, E. (2021). Colaboración público-comunitaria: una nueva solución para generar más vivienda asequible. *Documentación Social. Revista para pensar la Intervención Social*, (7).
- Burón, J. (2025). El problema de la vivienda. *Arpa Editores*.
- Carmona, P. (2022). La democracia de propietarios. Fondos de inversión, rentismo popular y la lucha por la vivienda. *Traficantes de Sueños*.
- Ekonomisten Euskal Elkargoa. (2024). *Ekonometroa 2024*.
- ELGA (Ekonomia Lankidetzeta eta Garapenerako Erakundea) (2019). Affordable housing. En *Society at a glance 2019: OECD social indicators*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/e885d313-en>
- ELGA (Ekonomia Lankidetzeta eta Garapenerako Erakundea) (2021). Building for a better tomorrow: To make housing more affordable policies. *OECD Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs*. https://www.oecd.org/en/publications/building-for-a-better-tomorrow-policies-to-make-housing-more-affordable_5d9127d4-en.html
- ELGA (Ekonomia Lankidetzeta eta Garapenerako Erakundea) (2022). Housing taxation in OECD countries. *OECD Tax Policy Studies*. https://www.oecd.org/en/publications/housing-taxation-in-oecd-countries_03dfe007-en/full-report.html#figure-d1e373
- Euskal Autonomia Erkidegoa. (2015). 3/2015 *Etxebizitzaren Legea*.
- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. (2022). Alokairu Erregimeneko Etxekoek unitateei egindako Inkesta (ALOKAIN). <https://observatoriovivienda.euskadi.eus/documentazioa/2023/alokairu-erregimeneko-etxeekoen-unitateei-egindako-inkestaren-emaizak-2022/web0v00-content/eu/>
- Garzo Uranga, M., Gallo Rodríguez, L. & Corral Alza, A. (2020). De la crisis a la recuperación: el replanteamiento de la política vasca de vivienda en el nuevo escenario económico y social. *Ekonomiaz: Revista Vasca de Economía*, (35), 364–393.
- Gavilán, Á. (2023). El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad. *Capítulo 4 del Informe Anual 2023. Banco de España*.
- Gil, J. (2025). Ensayo introductorio. En Adkins, L., Cooper, M., & Konings, M. (2025). *Vivienda: La nueva división de clase*. Lengua de Trapo.
- Igan, D. (2024). La crisis de asequibilidad de la vivienda. *Finanzas y Desarrollo*. Nazioarteko Moneta Funtza. Fondo Monetario Internacional.
- Ikerketa Soziologikoen Zentroa (CIS) (2025). *Barómetros CIS*. <https://www.cis.es/es/estudios/barometro-de-enero-2025?cuestionario=17939&muestra=26184&pregunta=653057&variable=1071094&chartType=bar>
- Kadi, J., & Musterd, S. (2015). Housing for the poor in a neo-liberalising just city: Still affordable, but increasingly inaccessible. *International Journal of Housing Policy*, 15 (3), 305–323.
- Khametshin, D., López-Rodríguez, D., & Pérez García, L. (2024). El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. *Noizbehinkako dokumentuak/Banco de España*.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, núm. 123, 25 de mayo de 2023.
- Méndez, R. (2018). Finanzta-armiarma sarea: finantzarizazioaren geografia eta haren krisiak. *RIL Editores*.
- Molinatti, F. (2023). Submercado de alquiler residencial en la Argentina: una aproximación a la asequibilidad de la vivienda. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 55(215), 139–160.
- Mozo Carollo, I., Morandeira-Arca, J., Etxezarreta-Etxarri, A., & Izaguirre-Olaizola, J. (2024). Is the effect of Airbnb on the housing market different in medium-sized cities? Evidence from a Southern European city. *Urban Research & Practice*, 17(2), 260–279.

- Nazio Batuak. (2017). Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada A/HRC/34/51. *Nazio Batuen Batzar Orokorra*.
- Nazio Batuak. (2023). La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado A/78/192. *Nazio Batuak*.
- Observatorio de Vivienda y Suelo. (2024). Boletín anual 2024. *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Gobierno de España*.
- Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona. (2023). Housing observatories: A view of affordability in times of soaring inflation. A report on the International Social Housing Festival session. *Institut Metròpoli*.
- Provivienda. (2020). ¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler. [https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf)
- [alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf](https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf)
- Rodríguez, A., Abramo, P., & Vicario, L. (2015). A model of regeneration? Urban redevelopment and policy-led gentrification in Bilbao. Rodríguez, A., & Juaristi, J. (Eds.), *Transforming cities: Opportunities and challenges of urban regeneration in the Basque Country* (pp. 21–50). Center for Basque Studies.
- Romero-Jordán, D. (2024). ¿Cuál es el esfuerzo por vivir de alquiler en España? Evolución y diferencias por comunidades autónomas. *Cuadernos de Información Económica*, (299), 41–50.
- Tamayo, U., Martínez Tola, E., Altuzarra A., & Sánchez, E. (2024). Etxebizitzen birgaitzea eta etxebizitza berrien sustapena arrazoizko prezioetan alokatzeko lankidetzak publiko-pribatuaren azterketa [*Txostena - Ekonomistas Euskal Elkargoa*].

ERANSKINA

1. Taula. ESKURAGARRITASUN-ADIERAZLEEN HAUTAKETA

Indizea/Neurria	Metodologia eta deskribapena	Funtsezko osagaiak	Abantail/ Desabantailak
Prezio-sarrera ratioa	Etxebizitzaren prezioen bilakaera per capita diru-sarrerarekin alderatzen duen adierazle oso erabilia da. Eskuragarritasunaren adierazle sinple gisa erabiltzen da askotan.	Etxebizitzaren prezioak, per capita diru-sarrerak.	Desabantaila nagusia da ez dituela kontuan hartzen finantzaketaren kostua (hipoteka-interetasak) eta hipoteka-merkatuaren beste ezaugarri batzuk.
Alokairu-gastu efektibo-sarreraren ratioa	Oso adierazle erabilia da, eta alokairuko gastua familien diru-sarrerarekin alderatzen du.	Alokairuak, familien diru-sarrerak.	Desabantaila nagusia da etxebizitzarekin lotutako beste gastu batzuen kostua ez duela kontuan hartzen, hala nola hornidurak, etab.
Etxebizitza gastu guztiak-diru-sarreraren-ratioa	Adierazle oso erabilia da, eta etxebizitzako guztizko gastua etxekoan unitateen diru-sarrerarekin alderatzen du.	Alokairua, hipoteka-kuota, etxekoan unitateen diru-sarrerak.	Ez du aukerarik ematen etxekoan unitateen funtsezko beste gastu batzuetarako gainerako baliabideen kopurua ezagutzeko.
Eskuragarritasun-adierazlea kokapenaren arabera	Etxebizitzari lotutako kostuak ezagutzeko erabiltzen da, irisgarritasuna kontuan hartuta, batez ere ikasketa ala enplegu guneetara.	Etxebizitza- eta garraio-gastuak hainbat kokapen-erako eta etxekoan unitateen profil soziodemografikoetarako.	Kontuan hartzen ditu etxebizitza- eta garraio-kosten artean familiek egiten dituzten konpentsazioak.
Hondar-sarreraren ikuspegia	Oinarrizko gastuei (janaria, jantziak, hezkuntza, osasuna, eta abar) aurre egin ondoren, familiek etxebizitzaren kostuak estaltzeko duten gaitasuna.	Etxebizitzako gastuak eta beste oinarrizko kontzeptu batzuetako gastuak.	Kontuan hartzen du etxebizitzaren eta beste oinarrizko ondasun eta zerbitzu batzuen kontsumoaren artean dagoen tentsioa.
Etxebizitzaren kostuaren gainkarga-tasa	Diru-sarreraren % 40 baino gehiago etxebizitza-kostuetan gastatzen duten familien ehunekoa neurtzen du, alokairua, hipoteka-ordainketak, zerbitzu publikoak eta mantentze-lanak barne.	Etxeko diru-sarrerak, etxebizitzaren guztizko kostuak (alokairua, hipoteka, zerbitzuak, etab.).	Familientzako finantza-karga adierazten du, baina ez du ebaluatzen ohiko familia batek hipoteka-mailegua eskura dezakeen etxe bat erosteko.

Indizea/Neurria	Metodologia eta deskribapena	Funtsezko osagaiak	Abantail/Desabantailak
NDFren Etxebizitzaren Eskuragarritasun Indizea	Batez besteko diru-sarrerak dituen familia batek batez besteko prezioa duen etxebizitza bat erosteko beharrezkoa den hipoteka-mailegua eskura dezakeen neurtzen du. 100eko balioak adierazten du familiak zehazki dituela beharrezkoak diren diru-sarrerak.	Etxebizitzaren prezioa, etxearen batez besteko diru-sarrera, hipoteka-interes tasak, kreditu-balio ratioa (LTV), hipotekaren epea, etxebizitzaren eta etxearen batez besteko tamaina.	Etxebizitza erosteko aukera neurtzeko garatzen da, eta 40 herrialdetarako kalkulatzeko da, nazioarteko konparazioa ahalbidetzeko.
Diru-sarreraren taldeen banaketa etxebizitza-segmentuen arabera (Amsterdam)	Diru-sarreraren taldeak (baxua, ertaina, altua) eta etxebizitzaren prezio-segmentuak alderatzen ditu, etxeko unitateak beren diru-sarreraren mailarako egokia den etxebizitza batean bizi diren identifikatzeko.	Etxebizitza bidezko esleipenari buruzko eztabaidarako datuak ematen ditu.	Gobernuaren atalasea aplikatzen du etxebizitza sozialerako, eta ez du jotzen erabateko eskuragarritasuna banakako etxeko unitatean.
Etxeko etxebizitza-gastuarekiko gogobetetzeta (Amsterdam)	Etxebizitzaren eskuragarritasunarekiko gogobetetasun-mailari buruzko inkesta-galdera batean oinarritzen da (1etik 10erako puntuazioa).	Merkatuko segmentu desberdinen eskuragarritasun erlatiboa eta kostu handiko etxebizitzaren banaketa geografikoa deskribatzen laguntzen du.	Ez du erabateko eskuragarritasuna deskribatzen, eta ezin du etxeko unitateen finantza-arazo posibleak adierazi.
Etxebizitzaren prezioen, alokairuen, diru-sarreraren eta soldaten dibergentzia (Milan)	Etxebizitzaren prezioen, alokairuen, diru-sarreraren eta soldaten hazkunde-joera alderatzen du denboran zehar, lehenengo biak askoz azkarrago hazten direla erakutsiz.	Alokairuak alderatzeko erabil daiteke (m ² bakoitzeko) eta alokairuen joeren eta diru-sarreraren arteko dibergentziaren neurri sinple bat eskaintzen du.	Alokairu-maila errealak zehazteko arazo metodologikoak; diru-sarreraren hazkundera polarizatuta dago.
Bizitegi-azalera eskuragarriaren indizea (Milan)	Lan-kategoria batek teoriarik (erosketa edo alokairua) gaitzeko gabe (soldata garbiaren % 30etik gorako gastua) lor dezakeen etxebizitzaren «kopurua» neurtzen du (m ² -tan).	Diru-sarreraren eta soldaten polarizazioa sartzen du etxebizitzaren merkatuari buruzko eztabaidan.	Soldata bakarra erabiltzen du (nahiz eta familien % 50 pertsona bakarrekoak izan); ez du ondarea barne hartzen; ez ditu ezkutuko etxebizitza-kostuak zenbatzen.

Indizea/Neurria	Metodologia eta deskribapena	Funtsezko osagaiak	Abantail/ Desabantailak
Etxebizitzaren Gabetze Metatua (Luxemburgo)	Etxebizitzaren gabezia-maila neurtzen duen indize multidimentsionala, etxebizitzarekin, auzotarrekin eta finantza-arazoekin lotutako 12 alderdi kontuan hartuta.	Ebaluazio sakona ematen du; nazioarteko konparazioak egiteko aukera ematen du; denboran zehar gertatzen diren aldaketei jarraitzen die; arduradun politikoei kuantifikatzeko moduko neurria eskaintzen die.	Baliteke alderdi kualitatiboak ez atzematea; subjektiboak izan daitezkeen datu auto-aitortuetan oinarritzen da; ez ditu gabeziaren alderdi guztiak estaltzen (adibidez, garraiorako sarbidea).
Eskuragarritasun-adierazleak (Multzoa). (Zurich)	1. Irabazi-asmorik gabeko etxebizitza-kooperatibetako hileko batez besteko alokairua merkatu pribatuarekin alderatzea. 2. Etxebizitzaren kostuen egonkortasuna 20 urtean zehar. 3. Errentarien iritzia alokairuaren egokitasunari buruz.	Adierazleen multzoak erakusten du etxebizitza kooperatiboa askoz eskuragarriagoa dela, alokairuak egonkorragoak direla eta maizterren ustez egokiagoak direla.	Neurketa-eredu egokia da, etxebizitza-kooperatibak etxebizitza-hornitzaile garrantzitsuenak diren testuinguru baterako.
Etxebizitzaren hauskortasun potentzialaren indizea. (Emilia Romagna eskuladea)	Adierazle multzo bat batuz kalkulaten dena: alokairura bideratutako diru-sarreraren batez besteko ehunekoa, Etxebizitza Merkatuaren Intentsitatearen Adierazlea eta alokairuan gastatutako diru-sarreraren zatia etxebizitza publikoa eskuratzeko baldintzekin alderatuta.	Eskuragarri dauden datuak erraz integratzen ditu.	Adierazle konposatua da, eta adierazle hori osatzen duten adierazle sinpleak ere aztertu behar dira.
Eskuragarritasun-arazoekiko kezka (adierazle subjektiboa). (Bartzelona)	Tokiko hautetsiei etxebizitzaren arloan dituzten kezka nagusiei buruzko inkesta batean oinarritzen da.	Esperientzia pertsonalei buruzko informazioa eskaintzen dute, ezkutuko kostuak azal ditzakete eta banakako inguruabarrak kontuan har ditzakete.	Alborapenen mende daude, baliteke benetako finantza-karga ez islatzea, eta estandarizazio ezak zaildu egiten ditu konparazioak.
1.000 biztanleko exekutututako etxegabetxeak. (Bartzelona)	Larrialdi-egoerak eta etxegabetasun-arriskua neurtzen ditu. Kalkulatzen da barruti judizial bateko etxegabetzeen guztizko kopurua biztanleriaren arabera zatituz (x 1.000).	Ikuspegi berritzailea, datu ofizial eta objektiboekin; eskuragarritasunari zeharka heltzen dio, ondorioetan zentratzen baita; lurralde- eta luzera-azterketa ahalbidetzen du.	Ez ditu kontuan hartzen sistema judizialetik kanpoko kaudimengabezia ekonomikoagatiko joan-etorriak; ukituen profil sozioekonomikoari buruzko datu gehiago behar dira.

Iturria: Biljanovska, Fu, & Igan (2023), Molinatti, (2023), Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (2023).