

## **2. EAEko ETXEBIZITZAREN ETA ETXEBIZITZA BABESTURAKO LURZORUAREN ARAZOARI BURUZKO INFORMAZIO-LABURPENA**

### **2.1. BIZTANLERIAREN ETA ENPLEGUAREN LURRALDE-BANAKETA**

Esparru demografikoari buruzko azalpenaren aurretik, nahiz eta ondorengo kapituluetan azken hiru bosturtekoetako biztanleriaren bilakaera zehatz-mehatz aztertzen den (bai udal-mailan bai eta lurralde-esparruetan eta eskualde-egituretan), dokumentuaren lehen zatian emandako gainerako informazioa biltzeko lehen erreferentzia-esparrua sortzeko asmoz, bidezkotzat jo da 1996. urteko biztanleriaren eta enpleguaren banaketaren lehen ikuspegia edo argazki finkoa eskaintzea.

Aipatutako egoerak erantsitako taulan jasotzen dira. Horrez gain, eskualde-egitura bakoitzaren biztanleriaren EAErekiko pisua eta 1.000 biztanleko lanpostu-kopurua ematen dira aditzera.

Kontuan hartu beharreko alderdi garrantzitsuentzat ondokoak adierazten dira:

Biztanleriaren %85 7.000tik gora biztanleko 52 udalerrietan bizi da.

Bizkaiko Lurralde Historikoak EAEko biztanleriaren erdia baino gehiago biltzen du, Gipuzkoako biztanleriak berriz %33 eta %14 besterik ez da bizi Arabako Lurralde Historikoan.

Lurralde historikoen hiriburuei dagozkien hiru eskualde-eremuek EAEko biztanleria osoaren %75 inguru biltzen dute, Araba Erdialdeak eta Bilbao Metropolitarrak euren lurraldeen %82 eta Donostia-Beterrik Gipuzkoako biztanleriaren %55.

Biztanleriaren eta enpleguaren banaketa 1996an lurralde-esparruaren eta eskualde-eremuaren arabera

Eskualde-eremuak	1996ko biztanleria	EAE osoarekiko %	1996ko enplegu-kop.	Enpl./1000 biztanle
<b>Aiara</b>	<b>39.702</b>	<b>1.88</b>	<b>13.891</b>	<b>350</b>
Gasteiz	215.587	10.22	88.426	411
Gorbeia	7.807	0.23	3.769	784
Lautada	9.081	0.43	3.309	364
Mendialdea	3.151	0.15	1.060	336
Ibarrak	4.133	0.20	1.921	465
<b>Araba Erdialdea</b>	<b>236.459</b>	<b>11.22</b>	<b>98.485</b>	<b>416</b>
<b>Arabako Errioxa</b>	<b>9.676</b>	<b>0.46</b>	<b>4.393</b>	<b>454</b>
<b>ARABA</b>	<b>285.837</b>	<b>13.57</b>	<b>116.769</b>	<b>408</b>
<b>Enkarterri</b>	<b>27.950</b>	<b>1.33</b>	<b>5.586</b>	<b>200</b>
Bilbao	358.422	17.02	139.838	390
Ezkerraldea	284.310	13.50	58.625	206
Eskuinaldea	160.694	7.63	38.998	243
Asua	16.573	0.79	18.724	1.129
Ibaizabal	102.792	4.88	33.150	322
<b>Bilbao Metropolitarra</b>	<b>922.791</b>	<b>43.82</b>	<b>289.335</b>	<b>313</b>
<b>Mungia</b>	<b>19.729</b>	<b>0.94</b>	<b>6.615</b>	<b>335</b>
<b>Arratia</b>	<b>11.548</b>	<b>0.55</b>	<b>5.520</b>	<b>478</b>
<b>Durangaldea</b>	<b>68.715</b>	<b>3.26</b>	<b>26.941</b>	<b>392</b>
Busturialdea	44.427	2.12	10.882	245
Lea-Artibai	26.553	1.26	6.994	263
<b>Busturialdea-Artibai</b>	<b>70.980</b>	<b>3.37</b>	<b>17.876</b>	<b>252</b>
<b>BIZKAIA</b>	<b>1.121.713</b>	<b>53.26</b>	<b>351.873</b>	<b>314</b>
Donostialdea	315.877	15.00	115.752	366
Bidasoa	69.436	3.29	21.238	306
<b>Donostia-Beterri</b>	<b>385.313</b>	<b>18.30</b>	<b>136.990</b>	<b>355</b>
<b>Toloserri</b>	<b>43.090</b>	<b>2.05</b>	<b>14.987</b>	<b>348</b>
Beasain	39.499	1.88	14.395	364
Zumarraga	26.398	1.25	8.411	319
<b>Goierri</b>	<b>65.897</b>	<b>3.13</b>	<b>22.806</b>	<b>346</b>
Kostaldea	35.708	1.70	10.590	296
Urola	28.378	1.35	10.499	370
<b>Urola-Kosta</b>	<b>64.086</b>	<b>3.04</b>	<b>21.089</b>	<b>329</b>
<b>Deba Behea</b>	<b>74.984</b>	<b>3.56</b>	<b>24.709</b>	<b>329</b>
<b>Deba Garaia</b>	<b>64.871</b>	<b>3.08</b>	<b>29.821</b>	<b>460</b>
<b>GIPUZKOA</b>	<b>698.241</b>	<b>33.16</b>	<b>250.402</b>	<b>359</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>2.105.791</b>		<b>719.044</b>	<b>341</b>

Iturria: bertan landua EUSTATen datuetan oinarrituta.

Aiarako eskualde-egitura alde batera utzita, Bilbao Metropolitarrarekiko hurbiltasunagatik, industrializazio-mailagatik eta egitura fisikoagatik Bizkaiko haranen antzeko ezaugarriak baititu, gainerako lurraldearen lurralde- eta hiri-egituraren ezaugarri nagusia hiriburuaren osagarri izango diren tamaina ertaineko hiri-ezak dakarren desoreka handia da (Agurain, Araba Erdialdeko bigarren hirigunea, ez da iristen 4.000 biztanletara). Izan ere, hiriburuak eskualde-egituraren biztanleriaren %90etik gora biltzen du.

Enpleguaren lurralde-banaketaren ikuspegitik, lurraldea berriz orekatzeko gara daitezkeen estrategiei begira, Gorbeia Inguruen lurralde-esparruko enplegu-kontzentrazioa aipatu behar da, Mendebaldeko Lautadarekin eta Arabako Mendialdearekin alderatuta.

Bizkaiak ere Bilbao Metropolitarraren nagusitasunagatik (ia milioi bat biztanle biltzen ditu) lurralde desorekatua du. Hala ere, hiriburuak berak hiri-multzoaren barruan duen eragina, gehiago garatzeko Bilboko udalerriak dituen lurralde-mugak, eskualde-egituran bertan eta tamaina ertaineko hiriak dituzten inguruko eskualde-egituretan hirigune garrantzitsuak egotea (Lurralde Historikoaren barruan bigarren mailakoak izanik ere euren esparruetako biztanleria bildu eta mantentzeko gai izan direnak) eta eskualde-egiturak azken urteetan izan duen birmoldatze-prozesua kontuan izanda, lurraldea berriz orekatzeko prozesuei ekiteko itxaropenak badira.

Prozesu horiek gauzatu ahal izateko, kontuan izan behar da desoreka handiko lurralde horretan enpleguak gaur egun duen banaketa. Alderdi negatiboei dagokienez, aipatzekoak dira Enkarterria eta Busturialdea-Artibairen kasuak, 1.000 biztanleko enplegu-erlazio batez bestekoa baino nabarmen txikiagoarekin. Egoera hori Ezkerraldean ere gertatzen da, eskulan ugariren kontsumitzaile diren enpresen zati handi bat itxi edo eraldatzearen ondorioz, bai eta Eskuinaldean ere. Aldiz, aipatzekoa da Asuako haranaren kasua. Lurralde-esparru horretan enplegu-kopuruak biztanleena gainditu egiten du.

Aipatutako bi lurralde historikoetako desorekaren aurrean, Gipuzkoak biztanleria/lurralde erlazio orekatuagoa du. Horrek ez du esan nahi, ordea, tirabirarik ez dagoenik, ondorengo

kapituluetan jasotzen denez.

Gipuzkoak oreka-egoera horri enpleguan ere eusten dio. Izan ere, Kostaldean eta Bidasoa Behean besterik daude desberdintasun nabarmenak batez besteko orokorrarekiko.

## 2.2. ESPARRU DEMOGRAFIKOA

1950-75 aldiko hazkunde demografiko bizkorraren ondoren, EAeko biztanleria orokorra egonkortasun-fasean sartu da (%1,2ko hazkundera 1975 eta 1996 artean). Egonkortasun horrekin batera aldaketa nabarmenak izan dira biztanleriaren barne-egituraren eta dinamika demografikoaren funtsezko osagai batzuen portaeran.

Migrazio-saldoa 1950 eta 1975 artean urteko 19.000 pertsonako saldo positibotik 1975 eta 1995 artean urteko 6.500 pertsona inguruko saldo negatibora pasa da. Jaiotza-tasa murriztu egin da, 60ko hamarkadan emakumeko 2,8 seme-alabatik bat baino gutxiagora 90 hamarkadan (ondorioz, urteko jaiotzak jaitsi egin dira 1975-80 aldiko urteko 40.000tik 1990-95eko 16.000ra). Azkenik, heriotza-tasak adinaren arabera berariazko tasen murrizketaren eragina izan du (bizi-itzaropena 6,5 urte gehitu da 1960 eta 1990 artean).

Aldaketa horren oinarritzko eragina EAeko biztanleriaren zahartze nabarmena da. Izan ere, 1975eko batez besteko 32,2 urteko adinetik 1996ko 39,5ekora pasa da. Gainera, familia-tamaina etengabe murrizten ari da (1970ean etxe bakoitzeko 4,1 pertsonatik 1996an 3,1era). Elementu horrek berebiziko garrantzia du etxebizitza nagusien etorkizuneko eskaera ebaluatzeko garaian, biztanleria egonkorraren agertokian bizkortasun-elementu bakarria familia-tamaina murrizteko joera horretan datza eta.

### **2.3. PROIEKZIO DEMOGRAFIKOAK**

Etxebizitza-politika zehazteko garaian ikuspegi orokorra emateko balioko duten etorkizuneko beharrei buruzko zenbatespenak egiteko, bai oro har bizitegi-erabilerari buruz bai eta etxebizitza babestura zuzendutako erabileraren inguruan ere, abiapuntu gisa ezinbestekoa da biztanleriak izan dezakeen bilakaera demografikoa kontuan hartzea.

Horretarako, EUSTATEk emandako dokumentazioan eta EUSTATEk berak egindako ondorengo lanetan (EAEko biztanleriaren proiektzio orokorra, 2000ko ekaina) oinarrituta, dokumentu honen esparruan eta beraren helmuga-aldirako, EAEko 15 eskualde-egituretarako etxebizitza-kopuruari buruzko proiektzio demografikoak eta zenbatespenak egin dira.

#### **Aplikaturako metodologia**

Eskualde-proiektzioen abiapuntua, adierazi bezala, Eustat-ek 2000ko otsailean argitaratutako proiektzio orokorra izan da, 1996-2010 aldia hartzen duena. Proiektzio horrek egungo joera demografikoei eusten die, jaiotza-tasa zertxobait berreskuratuko dela eta EAEko emigrazio-fluxuak eta bertatik kanpokoak pixkanaka-pixkanaka bat etorriko direla suposatuta. 2016. urteko biztanleria oro har kalkulatzeko, jaiotza-tasaren berreskuratze txikiari eta migrazio-saldo hutsari buruzko hipotesi berberak hartu dira kontuan.

1981, 1986, 1991 eta 1996ko errolden biztanleriari eta etxebizitza nagusiei buruzko datuak aztertu dira EAEko udalerrri bakoitzerako. Bestalde, 1980-95 aldirako udalerrri bakoitzaren urteko jaiotzei eta heriotzei buruzko datuetatik abiatuta, biztanleriaren mugimendu naturala kalkulatu da. Errolden arteko saldoaren eta hazkunde begetatiboaren konparazioari esker, EAEko udalerrri bakoitzaren migrazio-saldoa zenbatetsi da 1981-85, 1986-90 eta 1991-95 bosturtekoetarako.

Udal-datu horiek EAEko lurraldea banatu deneko 27 zona homogeneousarako gehitu dira (ikus eranskina). Lurraldearen banantze hori EAEko 15 eskualde-egiturak 18 lurralde-esparrutan zatitzearen ondoriozkoa da. Izan ere, aipatutako esparruek bereizitako merkatu gisa funtzionatzen dute etxebizitzari dagokionez. Zatitutako eskualde-egiturak hiru hiriburuei (Bilbao eta Gasteiz 5 zonatan daude zatituta eta Donostialdea 2tan) eta argi eta garbi bereizitako bi hiri nagusi eta harro dituzten 3 eskualde-eremuei (Busturialdea-Artibai, Zarautz-Azpeitia eta Zumarraga-Beasain) dagozkie.

1981-96 aldiari buruzko informazio horri esker, zona bakoitzean hazkunde demografikoaren bilakaera diferentziala aztertu ahal izan da EAEren joera orokorreari dagokienez eta, ondorioz, faktore horien bilakaerari buruzko hipotesiak ere landu dira 1996-2016 aldirako. Proiekzioak egiteko aukera desberdinak aztertu ondoren, 1986-95 hamarkadan antzemandako jaiotza-tasaren, heriotza-tasaren eta migrazioaren joerak erabili dira 27 zona homogeneousarako eta, ondoren, horiek 15 eskualde-egituretara atxiki dira.

Bi arrazoi izan dira 27 zonak erabiltzeko. Batetik, atxikipen-maila horrek udalerrien portaeraren gorabehera nolabait faltsuak saihesten ditu, batez ere udalaz gaindiko sarea osatzen duten udalerrri txikiei edo udalerrri hiritarrei dagokienez. Bestetik, eskualde-egitura berean argi eta garbi banandutako lurralde-esparruen joera demografikoa bereizteko bidea ematen du.

Lurralde-mugaketa horri buruzko suposizioak aplikatzearen ondorioz lortutako zona homogeneousako bakoitzerako jaiotzen, heriotzen eta migrazio-saldoaren proiektzioak zuzendu egin dira, 2010 urtera arte Eustat-ek EAERako aurkeztutako proiektzio orokorrak errespetatzearen. Horretarako, EAERI dagokion guztizkoa banatu egin da, 1986-95 aldirako antzemandako joeren ondoriozko jatorrizko proiektzioen arabera.

2008 eta 2016. urteetarako etxebizitza nagusiei buruzko kalkulua familiaren batez besteko tamaina aipatutako urteetarako zenbatetsitako biztanleria aplikatuta lortu da. Horretarako, zona bakoitzeko familiaren batez besteko tamaina proiektatu da, 2008 eta

2016. urteetarako EAerako aurreikusitako batez besteko proiektzioa eta 1996an zonen artean eta EAE osoan antzemandako diferentziala konbinatuta.

### **Erabilitako hipotesiak**

A.1 eta A.2 taulek 1981-96 aldian 15 eskualde-egituretarako oinarrizko informazio demografikoa jasotzen dute. Aipatutako tauletan, biztanleriari, jaiotzei eta heriotzei buruzko zifrak (A.1 taula) eta hazkunde demografikoari, begetatiboari eta migrazio-saldoari buruzkoak (A.2 taula) azaltzen dira, aztertutako bosturteko bakoitzerako eta aldi osorako. A.3 eta A.4 taulek informazio bera erakusten dute urteko tasen moduan (aldi bakoitzaren hasierako eta amaierako biztanleriaren baturaerdiaren gaineko milakoan neurtuta). Laguntzako taula horiek guztiak (A.1 eta A.7) batera agertzen dira biztanleriari buruzko eranskinean.

15 eskualde-egituren jaiotza-tasen, heriotzakoen eta migraziokoen egonkortasuna aztertu da, EAE osorako dagokion balioarekin lotuta. A.5 taulak indize horien aldakortasuna erakusten du aztertutako hiru bosturtekoetan.

Egin beharreko proiektzioen ondorioetarako, EAE osoari dagokionez, kasu gehienetan jaiotza- eta heriotza-indize diferentzialen portaerak aldagai horien egonkortasun nabaria jasotzen dutela antzeman da. Salbuespen nagusia Aiarako eskualde-egiturako heriotzaren portaera da. Bertan, heriotza-tasa bat dator EAE osoarekin 1981 eta 1996<sup>1</sup> artean.

Migrazio-saldoak jaiotzakoak baino askoz ere gorabehera handiagoak izan ditu eta zaila da hurrengo 20 urteetarako joera argi eta garbi antzematea, bost urtean behin egindako hiru behaketen ondoriozko ebidentzia ahula dela eta. Ondorioz, jaiotzaren eta heriotzaren

---

<sup>1</sup> Laguardiako eskualde-egituraren antzera, bilakaera horren arrazoia, itxuraz, Arabako heriotzei buruzko estatistikaren tratamenduan 1985-86 aldian egindako aldaketa izan da. Gasteizen jasotako heriotzak 1.359tik 1.090era jaitsi ziren 1985 eta 1986 artean eta Arabako gainerako udalerrietan, berriz, 277tik 449ra igo ziren.



tasekin bezala, 1996-2016 proiektzio-aldirako, 1981-95 aldian eskualde bakoitzean antzemandako batez besteko diferentzial berari eustea erabaki da.

1. taulak 1981-95 aldirako antzemandako batez besteko diferentzial horiek erakusten ditu. Jaiotza-tasaren eta heriotzakoaren kasuan aurkibide zenbakidunetan agertzen dira, EAEren dagokion batez besteko tasaren gainean (100 oinarria). Migrazio-saldoaren kasuan, taulak eskualde-egituraren tasa-diferentzia jasotzen du EAEren batez bestekoarekiko (milakoetan neurtuta). Aipatutako diferentzialak 1996-2016 proiektzio-aldian mantenduko direla suposatu da.

1. taula. Eskualde-egituren heriotza, jaiotza eta migrazioko tasen diferentziala EAEren batez bestekoarekiko (1981-95).

<b>Eskualde-egitura</b>	<b>Jaiotza (EAE=100)</b>	<b>Heriotza (EAE=100)</b>	<b>Migrazioa (0/00)</b>
Aiara	97	82	-1.3
Araba Erdialdea	111	86	6.4
Arabako Errioxa	95	126	4.4
Enkarterri	87	133	1.7
Bilbao Metropolitarra	98	101	-1.6
Mungia	103	108	9.2
Arratia	99	123	-0.5
Durangaldea	107	91	1.7
Busturialdea-Artibai	95	130	1.0
Donostia-Beterri	100	101	1.4
Toloserri	99	110	-1.0
Goierni	93	90	-4.6
Urola-Kosta	115	100	2.9
Deba Behea	91	98	-7.3
Deba Garaia	94	93	-2.3
<b>EAE</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0.0</b>

Iturria: Bertan landua

1996-2010 aldirako Eustat-ek landutako (2000ko otsaila) EAE osoaren proiektzioak errespetatu dira (2. taulak aipatutako proiektzioaren emaitzak jasotzen ditu).

2011-16 aldirako, Eustat-ek bere proiektzioan adierazitako joerak mantendu dira. Horren ondorioz, EAE osorako batez besteko jaiotza-tasa gordina milako 10,1ekoa izango litzateke (1997-2007 aldian 8,2), heriotza-tasa gordina milako 10,5ekoa (1997-2007 aldian 9,2) eta kanpoko migrazio-saldoa hutsekoa (1997-2008 aldian urteko batez besteko irteera 2.100 pertsonakoa litzateke).

## 2. taula

EAE osorako proiektzio demografikoak (milaka pertsona):

Urtea	Biztanleria (abend. 31)	Jaiotzak	Heriotzak	Emigrazioa	Inmigrazioa	Migrazio- saldoa
1996	2092.8	15.6	17.5	15.1	11.5	-3.6
1997	2087.2	15.6	17.7	15.1	11.5	-3.6
1998	2081.4	15.6	17.9	15.1	11.5	-3.6
1999	2075.3	15.6	18.1	15.1	11.5	-3.6
2000	2069.4	15.8	18.3	14.9	11.5	-3.4
2001	2064.8	16.1	18.6	14.8	12.7	-2.1
2002	2060.4	16.4	18.8	14.7	12.7	-2.0
2003	2056.2	16.8	19.1	14.6	12.7	-1.9
2004	2052.3	17.1	19.3	14.4	12.7	-1.7
2005	2048.7	17.5	19.6	14.3	12.7	-1.6
2006	2046.2	18.0	19.8	14.2	13.5	-0.7
2007	2044.0	18.4	20.1	14.0	13.5	-0.5
2008	2042.1	18.9	20.4	13.9	13.5	-0.4
2009	2040.5	19.3	20.6	13.8	13.5	-0.3
2010	2039.1	19.6	20.8	13.7	13.5	-0.2

Iturria: Eustat, Biztanleria-proiektzioak, 2000ko otsaila.

Azkenik, batez besteko familia-tamainaren, hau da, etxebizitza nagusiko pertsona-kopuruaren bilakaera aztertu da. A.6 taulak 1981etik 1996ra bitarteko errolda-eragiketei buruzko oinarritzko datuak biltzen ditu.

Bai EAE osoan bai eta eskualde-egituretan ere 1981 eta 1996 bitartean familia-tamaina nabarmen murriztu dela antzematen da. A.6 taulako azken zutabeetan, aztertutako aldian zehar eskualde-egitura bakoitzerako antzemandako diferentzialaren egonkortasun nabaria erakusten da. Aldakortasun handiena Mungiako eskualde-egituretan dago. Bertan, batez besteko balioarekiko gehieneko eta gutxieneko desbideratzea %2,5ekoa da. EAE osorako batez besteko familia-tamainaren bilakaerari buruzko hipotesiei 1996an antzemandako diferentziala aplikatzea erabaki da.

Etorkizun hurbilean aurreikusitako agertokian (EAEko biztanleriaren ia erabateko egonkortasuna du ezaugarri nagusia), etxebizitza-beharra familia-tamaina murrizteko joerak ezarriko du ia erabat.

3. taulan, 1981-1996 aldirako EAEn batez besteko familia-tamainaren bilakaeran antzemandako joeraren neurketak 2008 eta 2016. urteetara estrapolatzearen emaitzak laburtzen dira. Alde batetik, 1981 eta 1996 artean antzemandako familia-tamainaren joera aztertu da, 3 metodo desberdin aplikatuta (joera lineala, logaritmikoa eta arindua). Bestalde, pertsona nagusiaren bi tasa-multzo aplikatu dira, bost urteko adin-taldeen arabera, 2008 eta 2016. urteetan aurreikusitako biztanleria-piramidean. Lehen tasa-multzoa 1996ko EAEn batez besteko balioei dagokie. Bigarren tasa-multzoak nolabaiteko berreskuratzea dakar gazteen eta zaharren elkarbizitza-joeran eta hobekuntza ekonomiko egonkorra eta Europako herrialde aurreratuenen portaera-ereduekin nolabait bat etortzea islatzen du.

**3. taula.**

EAEn batez besteko familia-tamainari buruzko zenbait proiektzio-hipotesi:

	<b>2008</b>	<b>2016</b>
Joera lineala 1981-96	2.58	2.24
Joera logaritmikoa 1981-96	2.67	2.41
Joera arindua 1981-96	2.65	2.41
Pertsona nagusiaren tasak 1996	2.67	2.46
Pertsona nagusiaren joera "Europakoagoak"	2.57	2.38

Iturria: Bertan landua

Proiektzioak egiteko erabilitako hipotesia joera arinduarena da, hau da, EAEn batez besteko familia tamainan 1996an antzemandako 3,07 pertsonatik 2008. urteko 2,65 pertsonarako eta 2016ko 2,41 pertsonarako murrizketa planteatzen duenarena<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Zifra horiek 1981-86 eta 1991-96 aldietako balioen artean antzemandako aldaketa-tasa 1996ko familia-tamainari aplikatzearen ondoriozkoak dira.

### **Proiekzioaren emaitzak**

A.7 taulak aurreko atalean azaldutako suposizioen ondoriozko proiektzioak biltzen ditu. Jaiotzen, heriotzen eta migrazio-saldoaren emaitzako zifrak erakusten ditu 15 eskualde-egituretarako, kontuan hartutako bi aldietan (1996-2008 eta 2008-2016). Gainera, eskualde-egitura bakoitzerako familia-tamaina ere jasotzen du.

Fluxu horiek 1996ko hasierako biztanleriari aplikatuz gero, 2008 eta 2016. urteetarako 15 eskualde-egituretarako proiektzio demografikoak eskuratzen dira. Emaitza horiek 4. taulan jasotzen dira.

#### **4. taula.**

Eskualde-egituretarako proiektzio demografikoak (2008 eta 2016. urteak)

Eskualde-egitura	Biztanleria			Etxebizitza nagusiak			Familia-tamaina		
	1996	2008	2016	1996	2008	2016	1996	2008	2016
Aiara	39703	38044	37447	12485	13878	15021	3.18	2.74	2.49
Araba Erdialdea	238283	256435	272002	78295	97744	114002	3.04	2.62	2.39
Arabako Errioxa	9658	9434	9366	3332	3775	4122	2.90	2.50	2.27
Enkarterri	29791	28457	27790	9626	10666	11454	3.09	2.67	2.43
Bilbao Metropolitarr	913793	869131	850202	300758	331837	356937	3.04	2.62	2.38
Mungia	19050	21680	23673	5980	7895	9479	3.19	2.75	2.50
Arratia	11624	10580	9994	3728	3936	4088	3.12	2.69	2.44
Durungaldea	68320	68742	69969	21030	24546	27472	3.25	2.80	2.55
Busturialdea-Artibai	71834	67544	65325	22655	24711	26279	3.17	2.73	2.49
Donostia-Beterrri	382761	381645	385661	126956	146844	163166	3.01	2.60	2.36
Toloserri	42869	40896	40097	13364	14789	15944	3.21	2.77	2.51
Goierri	65986	60275	57326	20927	22175	23190	3.15	2.72	2.47
Urola-Kosta	64173	66862	69644	19265	23285	26669	3.33	2.87	2.61
Deba Behea	75303	65910	60489	24095	24464	24688	3.13	2.69	2.45
Deba Garaia	64907	61423	59899	20000	21955	23543	3.25	2.80	2.54
<b>EAE</b>	<b>2098055</b>	<b>2047055</b>	<b>2038885</b>	<b>682496</b>	<b>772501</b>	<b>846055</b>	<b>3.07</b>	<b>2.65</b>	<b>2.41</b>

Iturria: Bertan landua

Proiektzio horien ondorio gisa, egungo joerak mantenduko direla eta azken bi hamarkadetako bilakaera demografikoa 2016. urtera arte luzatuko dela espero da.

1996-2016 aldian 163.559 familia berri sortuko dira. 1996-2008 aldiko neurketa azken urteei aplikatuta, 2000. urtean 712.498 etxebizitza nagusi daudela esan dezakegu.

Ondorioz, 2000-2016 aldian, etxebizitza nagusien igoera 133.600 familia berriri dagokiena izango da.

#### **2.4. ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA-ERRITMOA EAEn AZKEN URTEETAN**

1960-70 eta 1970-80 hamarkadetan, EAeko etxebizitza-parkeak hazkunde handia izan zuen, herriaren industrializazio bizkorak eragindako migrazio-mugimenduen ondoriozko biztanleriaren gehikuntza handiagatik.

Bi hamarkada horietan, etxebizitza-parkeak 200.000 unitateko gehikuntza izan zuen, urteko 20.000 etxebizitzako eraikuntza-erritmo jarraituarekin.

Hirurogeita hamarreko hamarkadaren amaiera aldean Kantauriko itsasertzean eta 1982tik aurrera Araban, joera hori nabarmen eten egin zen industria-krisialdiaren eta ondoriozko beherakada demografikoaren eraginez.

1978 ezkerro (urte horretan 19.400 bat etxebizitza amaitu ziren), 1987ra arte, eraikuntza-erritmoa etengabe jaisten joan da.

1978-1982 aldian EAEn guztira 36.000 etxebizitza eraiki ziren, urteko 9.000 etxebizitzako batez besteko erritmoan.

Hurrengo bost urteetan zehar, hau da, 1983-1987 aldian, EAEn 23.800 etxebizitza besterik ez ziren eraiki, urteko 4.800 etxebizitzako batez besteko erritmoan.

1987-1990, 1991-1994 eta 1995-1998 lau urteko aldietan, eraikitako etxebizitza-kopurua gero eta handiagoa izan da, hurrenez hurren, urteko 5.500 etxebizitzako, urteko 7.100 etxebizitzako eta urteko 9.300 etxebizitzako erritmoan.

Erantsitako taulan, EAEn etxebizitzek 1979-1999 aldian izandako bilakaera jasotzen da.

Etxebizitzen bilakaera EAEn 1979-97

ETXEBIZITZEN BILAKAERA EAEn 1979-97								
	Hasitakoak					Amaitutakoak		
	BOE	Libreak(1)	Libreak(2)	Guztira(1)	Guztira(2)	BOE	Libreak	Guztira
1979	9454	3994		13448		9403	4086	13489
1980	7676	2906		10582		7645	3241	10886
1981	2978	z.g.				5077	1323	6400
1982	4937	z.g.				4476	862	5338
1983	3123	z.g.				4289	1498	5787
1984	2669	z.g.				3073	1593	4666
1985	4721	z.g.				2491	1789	4280
1986	3581	z.g.				3316	1608	4924
1987	2529	2626	2626	5155	5155	3349	829	4178
1988	1657	3395	3395	5052	5052	3269	1651	4920
1989	1385	6443	6443	7828	7828	1741	5084	6825
1990	1204	6310	6310	7514	7514	1164	4564	5728
1991	1645	5521	5521	7166	7166	575	5908	6483
1992	2017	5213	5213	7230	7230	1364	4342	5706
1993	2769	5016	5016	7785	7785	2370	7429	9799
1994	2092	7504	7716	9596	9808	2173	4322	6495
1995	2478	10260	11129	12738	13607	2395	5724	8119
1996	2637	8903	10104	11540	12741	2699	4321	7020
1997	2324	9592	10716	11916	13040	2064	8799	10863
1998	2916	13502	12145	16418	15061	2566	8555	11121
1999	3611	15351		18962		2124	11633	13757
Batez b.								
1987-90	1694	4694	4694	6387	6387	2381	3032	5413
1991-94	2131	5814	5867	7944	7997	1621	5500	7121
1995-98	2589	10564	11024	13153	13612	2431	6850	9281

Libreak (1): Iturria: Eusko Jaurlaritzaren Sustapen Ministerioaren zenbatespenaren arabera  
 Libreak (2): Iturria: Arkitektoen Elkargoaren oniritzian oinarritutako zenbatespena

1986-1999 aldiaren batez bestekoa urteko 7.600 etxebizitzakoa da eta, 1999 eta 2000. urteetan hasitako etxebizitzetarako buruzko datuen arabera, 16 urteko aldirako (planaren helmugaren antzekoa) batez besteko hori urteko 8.500 etxebizitzakoa izan litekeela esan dezakegu.

Nolanahi ere, ohartarazi beharra dago datu horiek aldiaren lehen urtekoen zama daramatela. Hala, azken zortzi urteak kontuan hartuz gero, batez bestekoa urteko 9.000 etxebizitzakoa eta, 2001. urtearekiko, urteko 10.000tik gora etxebizitzakoa izango litzateke (1988an eta 1999an hasita dauden eta, ustez, 2000. urtean eta hurrengoan



bukatuko diren etxebizitzak kontuan izanda).

Urte “sendoen eta ahulen” arteko diferentzia eraikitako urteko 2-2,5 inguru etxebizitzakoa dela esan dezakegu.

Laburbilduz, esan daiteke, Espainiako Estatuan bezalaxe, EAEren higiezinaren merkatuaren ezaugarri nagusia laurogeita hamarreko hamarkadaren bigarren erdian etxebizitza-eskaeraren gehikuntza dela (batez ere hiru hiriburuetan eta metropoliaren eraginpeko eremuetan). Gehikuntza hori zenbait faktorek bultzatu dute. Egile batzuen arabera ondoko hauetan laburbildu daitezke:

- BPGd-ren igoera eta KPIren jaitsiera.
- Jarduera-tasaren igoera eta langabezia-tasaren jaitsiera.
- Hipoteka-maileguetarako interes-tasen jaitsiera (eskaeran eragin handia du horrek).
- Prezioen igoera-erritmo bizkorra dela eta, irabazteko itxaropen handiak dituzten inbertitzaileek higiezinaren merkatuan jarritako diru beltzeko poltsak.

Horren guztiaren ondorioz, eskaeraren igoera handia sortzen da eta horrek berehala stock-eko etxebizitzaren edo eraikuntza-fasean daudenen prezioan du eragina eta, jarraian, eskaera horri erantzuteko ezintasunaren aurrean (eskaintzaren zurruntasuna dela eta), lurzoruaren prezioetara eta erabilitako etxebizitzaren merkatura iristen da, erdialdeko zonetan eta errenta handiak sor ditzaketen beste toki batzuetan hasi eta, pixkanaka, inguruko eremuetara zabaltzen den prozesuan.

Jarraian, konparazioa egiteko asmoz, EAEko etxebizitza-parkeari buruzko beste bi laburpen-taula aurkezten dira.

Lehen taula 1986-1996 aldiari dagokio eta berori lantzeko datuak EUSTATenak dira. Datu horiek aipatutako bi urteetako etxebizitza-parkea jasotzen dute, bai eta aldian izandako hazkundera era urteko etxebizitzaren gehikuntza-erritmoa ere.

Etxebizitza-parkearen hazkundera 86-96 aldian eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Etxebizitza 1986	Etxebizitza 1996	Hazkundera %	Urteko etxebizitzak
Aiara	14.627	15.560	6.38	93
Araba Erdialdea	80.878	95.140	17.63	1.426
Arabako Errioxa	6.039	6.355	5.23	32
<b>ARABAKO LH</b>	<b>101.544</b>	<b>117.055</b>	<b>15.28</b>	<b>1551</b>
Enkarterri	11.343	12.466	9.9	112
Bilbao Metropolitarra	329.064	348.120	5.79	1.906
Mungia	8.368	9.792	17.02	142
Arratia	4.669	4.987	6.81	32
Durungaldea	22.041	25.236	14.5	320
Busturialdea-Artibai	30.108	32.333	7.39	223
<b>BIZKAIKO LH</b>	<b>405.593</b>	<b>432.934</b>	<b>6.74</b>	<b>2.735</b>
Donostia-Beterrri	135.106	150.991	11.76	1.589
Toloserri	14.828	16.896	13.95	207
Goierri	23.463	25.752	9.76	229
Urola-Kosta	22.915	26.589	16.03	367
Deba Behea	27.101	28.611	5.57	151
Deba Garaia	21.092	23.687	12.26	259
<b>GIPUZKOAKO LH</b>	<b>244.505</b>	<b>272.517</b>	<b>11.46</b>	<b>2.802</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>751.642</b>	<b>822.506</b>	<b>9.43</b>	<b>7.088</b>

Iturria: Eustat-en datuak eta bertan landua

1986-1999 aldiari dagokion bigarren taulan, 1986ko datuak EUSTATenak dira. 1999koak bertan landuak dira eta lan honetan zehar EAEko bizitegi-lurzoruen inbentarioa lantzeko egindako lurralde-azterketari dagozkio.

Aipatutako lurralde-azterketa 2000ko urtarrilaren 1ean itxi zenez eta, bertan, aipatutako datan udal-lizentzia zuten eta ustez 2001ean amaituta egongo diren etxebizitzak eraikitzen hartu zirenez, oro har, 86-99 aldia 86-2001 aldiarekin pareka daiteke.

Bigarren taulan emandako datuen fidagarritasunari dagokionez, esan beharra dago bertan serie desberdinetako datuak (EUSTAT eta lurralde-azterketa) nahasten direla, horrek aipatutako datuak baliozkotzeko dakarren zailtasunarekin. Hori dela eta, datu horiek "zifra-ordenatzen" hartu behar dira, datu estatistiko huts gisa baino gehiago.

Azkenik, taula horiek lehen emandakoarekin alderatzeko asmoz, kontuan izan behar da haiek parkearen gehikuntzari buruzkoak direla (eraispentak deskontatuta). Lehen emandako taulan, berriz, amaitutako etxebizitzak besterik ez dira jasotzen.

Etxebizitza-parkearen hazkundera 86-99 aldian eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Etxebizitza 1986	Etxebizitza 1999	Berriak guztira	Hazkundera %	Etx./urte
Aiara	14.627	16.430	1.803	12.3	120
Araba Erdialdea	80.878	98.962	18.084	22.4	1.205
Arabako Errioxa	6.039	7.058	1.019	16.9	68
<b>ARABAKO LH</b>	<b>101.544</b>	<b>122.450</b>	<b>20.906</b>	<b>20.6</b>	<b>1.393</b>
Enkarterri	11.343	13.532	2.189	19.3	146
Bilbao Metropolitarra	329.064	365.430	36.376	11.1	2.425
Mungia	8.368	10.345	1.977	23.6	132
Arratia	4.669	5.279	610	13.1	41
Durangaldea	22.041	27.394	5.353	24.3	357
Busturialdea-Artibai	30.108	34.394	4.286	14.2	286
<b>BIZKAIKO LH</b>	<b>405.593</b>	<b>456.374</b>	<b>50.791</b>	<b>12.5</b>	<b>3.386</b>
Donostia-Beterri	135.106	157.554	22.448	16.6	1.497
Toloserri	14.828	17.978	3.150	21.2	210
Goierri	23.463	27.230	3.787	16.2	252
Urola-Kosta	22.915	29.526	6.610	28.9	441
Deba Behea	27.101	28.951	1.850	6.8	123
Deba Garaia	21.092	25.286	4.194	19.9	280
<b>GIPUZKOAKO LH</b>	<b>244.505</b>	<b>286.525</b>	<b>42.040</b>	<b>17.2</b>	<b>2.803</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>751.642</b>	<b>865.349</b>	<b>113.737</b>	<b>15.1</b>	<b>7.582</b>

Iturria: 1986ko datuak Eustat. 1999ko datuak lurralde-azterketa.

Taula horiek ematen dituzten datuak behatuz gero, ondoko ondorio hauek atera daitezke:

Etxebizitza-parkearen hazkundera 86-96 aldian %9,43koa izan da, 86-2001 aldian, berriz, %15,1ekoa. Hau da, azken bosturtekoan hazkundera puntu batekoa izan da.

Aldiaren lehen hamar urteetan, Arabako Lurralde Historikoaren parkeak %15eko etxebizitzaren gehikuntza izan du eta Gipuzkoakoak ia %11,5ekoa. Aitzitik, Bizkaiko eskualde-egituren parkearen gehikuntza ez da %7ra iritsi.

Arabako Lurralde Historikoaren barruan, parkearen gehikuntza Araba Erdialdeko Eskualde Egituran oinarritu da. Izan ere, bertan parkea %17tik gora igo da. Aiara eta Arabako Errioxako Eskualde Egiturretan, berriz, portaera EAeko batez bestekoa baino eskasagoa izan da.

Bizkaiko Lurralde Historikoan, Mungia eta Durangaldeko Eskualde Eremuek gehikuntza handia izan dute euren bizitegi-parkean, Araba Erdialdearen ildotik. Bilbao Metropolitarran, berriz, parkearen gehikuntza %5,8koa izan da. Gainerako eskualde-egituretan, EAeko batez bestekoaren antzeko portaera izan duen Enkarterrin izan ezik, batez besteko horren azpiko hazkundeak izan dituzte (Arratiak %6,8 eta Busturialdea-Artibaik %7,4).

Gipuzkoako Lurralde Historikoan, Urola-Kostaren (%16) eta Toloserriren (%14) hazkundeak nabarmentzen dira. Bestalde, Deba Beheak izan du EAeko portaerarik okerrena (%5,6ko hazkundera), Arabako Errioxaren ondoren (%5,23).

1986-2001 aldia osorik hartuta, Araba Erdialdeko Eskualde Egituraren hazkundera moteldu dela ikusten da (%22,4 aldi osoan). Izan ere, bertako parkearen hazkunde-erritmoa ia %50 murriztu da azken bosturtekoan. Beraz, aldi osorako etxebizitzaren batez besteko gehikuntza-erritmoa urteko 1.400 etxebizitzakoa da gutxi gorabehera.

Zona beraren hazkundearen bizkortasunak aldi jakin batzuetan, beste alderdi orokor batzuk kontuan hartu gabe, udal-plangintzako dokumentuen berrikuspenarekin zerikusit

handia du. Hala, eraikuntza-erritmoa bizkortu egiten da udal-plangintza onartu ondorengo faseetan eta denbora pasa ahala jaitsi egiten da, garatzeko zailtasun handienak dituzten lurzoruak azken faseetan kontzentratzen baitira.

Oro har, Bizkaiko eskualde-egituretan azken bosturtekoan eraikuntza-jarduera suspertu egin da, eta EAEko batez bestekora hurbildu ere. Hala, Enkarterrin urteko erritmoa ia bikoiztu egin da eta Bilbao Metropolitarran eta Busturialdea-Artibain %80tik gorakoa da. Bilbao Metropolitarra aldiaren lehen hamar urteetako urteko 1.900 etxebizitzako erritmotik azken bosturtekoaren urteko 3.500 etxebizitzara pasa da.

Bilbao Metropolitarrako jardueraren susperraldi horrekin batera, Mungiako Eskualde Egituran eraikuntza-erritmoa jaitsi egin da, 1986-96 aldiko urteko 140 etxebizitzatik azken bost urteetako urteko 110 etxebizitzara. Durangaldeko Eskualde Egiturak azken bosturteko honetan urteko 430 etxebizitzako hazkundera izan du.

86-99 aldian, batez besteko hazkunde-erritmoa Bizkaiko Lurralde Historikoari atxikitako eskualde-egituren osotasunerako urteko 3.400 etxebizitzakoa da.

Gipuzkoako Lurralde Historikoan oro har erritmoa egonkor mantendu bada ere (urteko 2.800 etxebizitza inguru), Goierri eta Deba Behean nabarmen jaitsi egin da (hurrenez hurren, %40 eta %50 inguru), eta Donostia-Beterrin zertxobait ere. Toloserrin goranzko joera arina mantendu da eta %30 eta %60ko gehikuntza handiak izan dira Deba Garaian eta Urola Kostaldean, hurrenez hurren.

## **2.5 ETXEBIZITZA BABESTUA ERAIKITZEKO AZKEN URTEETAN EGINDAKO JARDUNAK**

LAParen aurrerapeneko lanen barruan, etxebizitza babestua eraikitze azken urteetan garatutako jardunei buruzko laburpen panoramiko garrantzi handiko arloa izan da.

Kontuan hartu beharreko lehen alderdi gisa, adierazi beharra dago etxebizitza-politikaren parametro nagusiak zehaztea, batez ere BOEren kasuan, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailari dagokiola. Etxebizitzaren kalifikazioa, garapena eta burutzapena ez dago Eusko Jaurlaritzaren esku bakarrik. Ekimen pribatuaz gain, berarekin loturak dituzten beste organismo batzuk badira, hala nola, udalak, birgaitzeko hirigintza-sozietateak, Gizarte Ongizateko Zuzendaritza, eta hainbat programa ere bai (ondare arkitektonikoa zaintzeko programa pilotua, Urban programa, etab.).

Sailaren politika azken urteotan garatutako etxebizitza publikoaren sustapenean, alderdi programatikoei dagokienez, etxebizitza bideratzeko planetan dago jasota.

Horrenbestez, bideratzeko planaren xedea aipatutako aldian Sailaren jardunbideak ezartzea da. Urte anitzeko plana da, lurzoruaren erosketan, urbanizazioan, eraikuntzan eta etxebizitza-lagapenetan egin beharreko inbertsioen denbora-zikloarekin bat datorrena.

Etxebizitza bideratzeko azkeneko planen helburu kuantitatiboak hiru programa-mota hauetan biltzen dira:

- Eraikuntza-programa
- Lurzorua kudeatu eta urbanizatzeko programa
- Etxebizitza eskuratzeko programa (birgaitze-jardunak eta etxebizitza hutsaren gainekoak ere barne hartzen ditu)

Eraikuntza-jardunei dagokienez, Finantza Plangintza eta Kudeaketarako Zuzendaritzak emandako datuen arabera, 1986-2001 erreferentzia-aldian eragileek, oro har, 33.000 bat etxebizitza babestu eraiki dituzte, urteko 2.350 etxebizitzako batez bestekoaz, hau da, aldian eraikitako 113.700 etxebizitzaren %30 inguru, ondoko taulan jasotzen denez.

1986-1999 aldian eraikitako etxebizitza babestuak eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Etxeb. sozialak	Gainerako babestuak	Babestuak guztira	Berriak guztira	guztiaren %
Aiara	145	331	476	1.803	26.4
Araba Erdialdea	1.435	6.150	7.585	18.084	41.9
Arabako Errioxa	25	128	153	1.019	15.0
<b>ARABA GUZTIRA</b>	<b>1.605</b>	<b>6.609</b>	<b>8.214</b>	<b>20.906</b>	<b>39.3</b>
Enkarterri	190	183	373	2.189	17.0
Bilbao Metropolitarra	3.494	8.338	11.832	36.376	32.5
Mungia	0	212	212	1.977	10.7
Arratia	51	109	160	610	26.2
Durangaldea	198	490	688	5.353	12.9
Busturialdea-Artibai	60	430	490	4.286	11.4
<b>BIZKAIA GUZTIRA</b>	<b>3.993</b>	<b>9.762</b>	<b>13.755</b>	<b>50.791</b>	<b>27.1</b>
Donostia-Beterri	1.095	5.754	6.849	22.448	30.5
Toloserri	74	473	547	3.150	17.4
Goierri	234	1.190	1.424	3.736	38.1
Urola-Kosta	71	815	886	6.610	13.4
Deba Behea	65	231	296	1.850	16.0
Deba Garaia	130	646	776	4.194	18.5
<b>GIPUZKOA GUZTIRA</b>	<b>1.669</b>	<b>9.109</b>	<b>10.778</b>	<b>41.989</b>	<b>25.7</b>

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Etxebizitza babestua/etxebizitza guztira portzentajeari dagokionez, 1979tik 1986ra bitartean etxebizitza babestuaren batez besteko portzentajea eraikitako etxebizitzarekiko %65ekoa da. Portzentaje horrek, aurreko epigrafean jasotako 1979-97 aldian EAeko etxebizitzaren bilakaerari buruzko taularen arabera, beherakada izugarria izan zuen 1989. urtetik aurrera, %25ekoa hain zuzen. Harrezkero, portzentajea zenbaki horren inguruan mantendu da, gorabehera txiki batzuekin, urte horietan eraikitako etxebizitza libreen kopuruaren ondorioz batik bat.

Etxebizitza babestuaren pisuak izandako bilakaera, guztira eraikitako etxebizitzekiko.

Urtea	%
1987	80
1988	66
1989	25
1990	20
1991	9
1992	23
1993	24
1994	33
1995	29
1996	38
1997	19
1998	23
1999	15
Batez bestekoa 1987-1990	44
Batez bestekoa 1991-1994	23
Batez bestekoa 1995-1998	26

Iturria: bertan landua, Sailak emandako datuetatik abiatuta

Aipatutako taulan jasotako datuetan oinarrituta, esan daiteke 1989 ezkerreko sustatzaileen eta higiezin enpresa pribatuaren eraikuntza-jarduera kaudimen handiagoko eskaerara bideratu dela. Beraz, desegokitzapen bat sortzen da eskaintzaren eta eskaeraren artean eta, horren ondorioz, biztanleriaren maila ekonomiko ahulenetan aldaketa-itxaropenak galarazi egiten dira. Gainera, tarteko talde zabalek erabilitako etxebizitzaren merkatura jo dute eta, ondorioz, etxebizitza hori garestitu egin da.

Hona hemen eraikitako etxebizitza babestu guztien lurralde historikoaren arabera banaketa gutxi gorabehera: 8.200 etxebizitza Arabako Lurralde Historikoan, 13.800 etxebizitza Bizkaikoan eta 10.800 Gipuzkoakoan.

Arabako Lurralde Historikoan eraikitako 8.200 etxebizitzak lurralde horretan guztira eraikitakoen %40 bat dira. Portzentaje hori Bizkaian %27koa da eta Gipuzkoan %26koa. Beraz, Erkidegoaren batez bestekoa %29 ingurukoa da.



Portzentaje horren gainera daude argi eta garbi Araba Erdialdeko Eskualde Egitura (%41,9) eta Goierrikoa (%38,1). Bilbao Metropolitarrako eta Donostia-Beterriko Eskualde Egituren portzentajeak antzekoak dira eta gainerako eskualde-egiturak batez bestekoaren azpitik daude, Mungiako 18 puntuko (%10,7) eta Debako 10 puntuko (%18,5) aldean artean.

Eraikitako 33.000 bat etxebizitzetatik, 7.500 etxebizitza sozialak dira eta gainerako 25.500 etxebizitzak beste segmentu batzuetako BOEkoak. Beraz, guztizko zifrekiko, lehenengoan partaidetza-kuota %22koa da.

Lurralde historikoaren arabera, Bizkaian etxebizitza sozialak eraikitako etxebizitza babestu guztien %29 dira, Araban %19 eta Gipuzkoan %15. Eskualde-egituraren arabera, guztira eraikitako etxebizitza babestuekiko, Arabari dagokionez Aiaran %30 biltzen dira, Bizkaiaren kasuan Enkarterrin %50 eta Gipuzkoan, berriz, Deba Behean %28.

Jarraian, 1986 eta 1999 arteko biztanleria-pisuaren eta eraikitako etxebizitzaren arteko konparazio-taula agertzen da (ehunekotan neurtuta), lurralde historikoaren eta eskualde egituraren arabera.

1986-1999 aldian eraikitako etxebizitza babestuak eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Biztanl. 1999	% LHren ganean	% EAEren ganean	Etxeb. babestua	% EAEren ganean	% LHren ganean
Aiara	39.702	14	1.89	476	1.45	5.79
Araba Erdialdea	236.276	83	11.27	7.585	23.16	92.34
Arabako Errioxa	9.676	3	0.46	153	0.47	1.86
<b>ARABA GUZTIRA</b>	<b>285.654</b>	<b>100</b>	<b>13.62</b>	<b>8.214</b>	<b>25.08</b>	<b>100.00</b>
Enkarterri	29.766	3	1.42	373	1.14	2.71
Bilbao Metropolitarra	913.966	82	43.58	11.832	36.13	86.02
Mungia	19.010	2	0.91	212	0.65	1.54
Arratia	11.572	1	0.55	160	0.49	1.16
Durangaldea	68.223	6	3.25	688	2.10	5.00
Busturialdea-Artibai	71.042	6	3.39	490	1.50	3.56
<b>BIZKAIA GUZTIRA</b>	<b>1.113.579</b>	<b>100</b>	<b>53.09</b>	<b>13.755</b>	<b>42.00</b>	<b>100.00</b>
Donostia-Beterrri	385.313	55	18.37	6.849	20.91	63.55
Toloserri	42.857	6	2.04	547	1.67	5.08
Goierrri	65.897	9	3.14	1.424	4.35	13.21
Urola-Kosta	64.086	9	3.06	886	2.71	8.22
Deba Behea	75.170	11	3.58	296	0.90	2.75
Deba Garaia	64.871	9	3.09	776	2.37	7.20
<b>GIPUZKOA GUZTI.</b>	<b>698.194</b>	<b>100</b>	<b>33.29</b>	<b>10.778</b>	<b>32.91</b>	<b>100.00</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>2.097.427</b>			<b>32.747</b>		

Iturria: bertan landua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emandako datuetatik abiatuta

Taularen alderdi adierazgarrienak aipatzeko, EAEko biztanleriaren %11 biltzen duen Araba Erdialdeko Eskualde Egiturak Erkidegoan garatutako BOEko jardunen %23 gauzatu dira. Biztanleriaren %53 hartzen duen Bizkaian jardunen %42 besterik ez dira jaso. Gipuzkoan, biztanleria-pisuaren eta etxebizitza babestuen arteko erlazioa orekatua da oro har.

Lurralde bakoitzaren arabera azterketa zehatzagoa eginez gero, ikus daiteke Arabaren kasuan BOEko jardunak Araba Erdialdeko Eskualde Egituran kontzentratu direla argi eta garbi. Bizkaian, berriz, Bilbao Metropolitarrako eta Arratiako Eskualde Egiturek gainerakoek baino trataera hobea izan dute. Gipuzkoan, Donostia-Beterrri eta Goierri biztanleria-pisuagatik legokiekeena baino jardun-portzentaje handiagoa bildu dute eta, aitzitik, lurraldearen biztanleriaren %11 biltzen duen Deba Beheko Eskualde Egituran BOEko jardunak Gipuzkoan egindakoen %2,8 besterik ez dira.

## 2.6. BIRGAITZEA

Sailaren etxebizitza-politika ez da etxebizitza babestuak eraikitzen soilik mugatu, etxebizitzaren arazoari aurre egiteko metodo gisa. Izan ere, aurreko ataletan adierazi bezala, etxebizitza bideratzeko azkeneko planek, "Etxebizitza eskuratzeko programaren" barruan, birgaitze-jardunak aurreikusten zituzten, banakakoak nahiz taldekoak edota hiri-espazioak berreskuratzekoak, etxebizitzaren eskaintza bultzatzeko metodo gisa. Jardun-mota horiek egungo parkea zabaltzea ez badakarte ere, alde batetik, etxebizitza berriaren gaineko eskaeraren presioa murrizteko eta, bestetik, kasu jakin batzuetan, egoera txarratik erabili gabe dauden okupatu gabeko etxebizitzak merkatuan sartzeko bidea ematen dute.

Jarraian, etxebizitza-politika egokiari ekiteko garaian kontuan hartu beharreko nahitaezko erreferentzia gisa, bai alde zaharretarako bai eremu narriatuetarako plan bereziak hasiera batean edo behin betiko onartuta dituzten udalerriei buruzko informazioa ematen da.

Aiarako Eskualde Egitura:	Artziniega eta Retes de Tudelako alde zaharrak (Artziniega)
Araba Erdialdeko Eskualde Egitura:	<b>Gorbeia Inguruak</b> Legutiano (AZ) <b>Arabako Lautada</b> Alegría Dulantzi (AZ), Agurain (AZ) <b>Vitoria-Gasteiz</b> Vitoria-Gasteiz (AZ) <b>Arabako Mendialdea</b> Bernedo (Bernedo eta Marquinezko AZ) Kanpezu (Sta. Cruz eta Orbisoko AZ) Lagrán (AZ) Peñacerrada-Urizaharra (AZ) Harana (Añanako AZ)
Arabako Errioxako Eskualde Egitura:	Elciego (AZ), Labastida (Labastida eta Salinillas de Buradóneko AZ), Laguardia (AZ), Oion (Oion)

eta Labrazako AZ), Samaniego (AZ)

Enkarterriko Eskualde Egitura: Balmaseda (AZ), Lanestosa (AZ)

Bilbao Metropolitarrako Eskualde Egitura: Barakaldo (San Luis auzoko EN), Bilbao (AZ), Bilbao (Iralako EN), Etxebarri (San Antonio auzoa), Leioa (Lamiako-La Txopera) Portugalete (AZ), Sestao (Txabarri-EI Sol auzoa), Valle de Trápaga-Trapagaran (Arboledako AZ)

Arratiako Eskualde Egitura: Areatza (AZ)

Durangaldeko Eskualde Egitura: Berriz (Errotatxoko EN), Durango (AZ)

Busturialdea-Artibaiko Eskualde Egitura: Bermeo (AZ), Lekeitio (AZ), Mundaka (AZ)

Donostia-Beterriko Eskualde Egitura: Astigarraga (AZ), Donostia (AZ), (Sagues eta Amara Zaharreko EN), Hernani (AZ), Oiartzun (Elizalde auzoko AZ), Errenteria (AZ)

Toloserriko Eskualde Egitura: Asteasu (AZ), Tolosa (AZ)

Goierriko Eskualde Egitura: Ordizia (AZ), Segura (AZ), Urretxu (AZ)

Urola-Kostako Eskualde Egitura: Aia (AZ), Azkoitia (AZ), Getaria (AZ), Orio (AZ), Zumaia (AZ)

Deba Beheko Eskualde Egitura: Deba (AZ), Elgoibar (Altzola auzoko EN, Olasogain1), Elgoibar (AZ), Ermua (AZ eta ibilgailuen bideetako eta trenbideko EN), Mutriku (AZ), Soraluze (Asilu, Atzuri eta Zubiria)

Deba Garaiko Eskualde Egitura: Aramaio (Ibarrako AZ), Aretxabaleta (AZ),  
Arrasate (AZ), Elgeta (AZ), Eskoriatza (AZ),  
Leintz-Gatzaga (AZ), Oñati (AZ)

## **2.7. ALOKAIUKO ETXEBIZITZA, ETXEBIZITZA HUTSA**

Etxebizitza-politika zehazteko garaian garrantzi handia duten eta eskura dauden datuen arabera dokumentu honetan kontuan hartu diren etxebizitza-parkearen ezaugarriei buruzko beste alderdi batzuek alokairuko etxebizitzarekin eta etxebizitza hutsarekin dute zerikusia.

### **2.7.1. ALOKAIUKO ETXEBIZITZA**

EUSTATEk 1996. urterako landutako biztanleriaren eta etxebizitzaren erroldak ez duenez parkearen osaera edukitze-erregimenaren arabera jasotzen, higiezinaren eskaintzari buruzko hiruhileko inkestak (1999ko azken hiruhilekokoak) emandako datuetatik abiatuta aztertu dugu alderdi hori. Aipatutako inkesta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila zenak landua da eta 2000-2003 Etxebizitza Bideratzeko Planean dago jasota.

Inkestak emandako datuen arabera, alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkearen pisua EAEko parke osoaren %10era iristen ez dela ondoriozta daiteke. Estatuaren kasuan portzentaje hori %14koa da.

Datu horiek oso bestelakoak dira 1950. urteko sektorearen egoerarekiko (Estatuan, etxebizitzen erdiak baino gehiago alokairuan okupatzen ziren). Europako beste herrialde batzuetan ere, hala nola, Suedia, Danimarka, Austria, Holanda, Alemania eta Frantzia, alokairuko etxebizitzen portzentajea etxebizitza-parke osoarekiko %40 ingurukoa da.

Etxebizitza-parkea okupazio-erregimenaren arabera (parkearen %)

	URTEA	ALOKAIRUA	JABETZA	BESTE FORMULAK
Belgika	1991	33	67	0
Danimarka	1995	44	50	6
Alemania	1995	58	42	0
Grezia	1991	24	76	0
Espania	1991	14	78	8
Frantzia	1995	40	54	7
Irlanda	1995	18	79	3
Italia	1991	25	68	6
Luxenburgo	1995	26	70	4
Holanda	1995	52	48	0
Austria	1995	42	54	4
Portugal	1991	28	67	5
Finlandia	1995	30	62	8
Suedia	1990	44	39	17
Erresuma Batua	1994	33	67	0

Iturria: Statistiques sur le logement dans l' Union Europeenne, 1998. Europako Batzordea

Urritasunaz gain, alokairu-merkatuaren beste ezaugarria, EAE eta Estatuak Europako gainerako herrialdeetatik bereizten dituenak, segmentu horretan sektore publikoaren partaidetza eskasa da, %10etik beherakoa hain zuzen.

Alokairuko etxebizitza-parkea alokairu-modalitatearen arabera (alokairu-parkearen %)

	URTEA	SOZIALA	PRIBATUA	BESTE FORMULAK
Belgika	1991	19	81	0
Danimarka	1995	41	42	17
Alemania	1995	17	83	0
Grezia	1991	0	100	0
Espainia	1991	8	92	0
Frantzia	1995	44	52	4
Irlanda	1990	55	45	0
Italia	1991	23	70	7
Luxenburgo	1995	-	-	-
Holanda	1995	74	26	0
Austria	1990	48	44	8
Portugal	1991	10	87	3
Finlandia	1995	52	48	0
Suedia	1990	50	50	0
Erresuma Batua	1994	71	29	0

Iturria: Statistiques sur le logement dans l' Union Europeenne, 1998. Europako Batzordea

Batez ere kudeaketak sortzen dituen arazoak direla eta, Administrazioak sektorea alde batera uzteak eta kontraesaneko legeriak egiteak sektoreari sinesgarritasuna kendu diote. Hala, Estatua da, Grezia eta gero, Europako herrialdeen artean sektore horretara portzentaje txikiena zuzentzen duena.

Alokairuan dauden etxebizitza urrien prezioa, Etxebizitza Bideratzeko Planean adierazi bezala, hileko 100.000 pezeta ingurukoa da batez bestean. Tartearen arabera banaketan ia ez dago hileko 50.000 pezetatik beherako etxebizitzarik. Hileko 100.000tik gora pezetako alokairuko etxebizitzak, ordea, ugari dira.

Egoera horren arrazoia alokairuaren munduan bi merkatu-mota egotea da: errenta zaharreko alokairuak eta Boyer Legearen ondoriozkoak. Lehendabizikoak nabarmen protekzionistak dira maizterrekiko eta bigarrenak merkatuaren zati batentzat besterik ez dira eskuragarriak.

Horren ondorioz, maizterren zati handi bat gazteek eta zaharrek osatzen dute. Beraz, itxura batean, erregimen horretan errenta zaharra ordaintzen dutenak eta etxebizitza



erosteko baliabiderik ez dutenak biltzen dira.

Gaur egungo egoeran alokairua arazoa zaila bada ere, kontuan izanda biztanleriaren gutxienez %10 ez etxebizitza librearen alokairu-merkatuan, ez jabetza-erregimenean ez eta etxebizitza babestuan ere sartu ezin dela, arazo horri nahitaez aurre egin behar zaio.

Baina arrazoi horregatik, eskulanaren gero eta mugikortasun-premia handiagoagatik edota etxebizitza publikoan egindako inbertsioak errentagarri egiteko beharregatik ez ezik, lurraldearen ikuspegitik ere, eginkizun hori utziezina da. Izan ere, gaur egun tamaina ertain edo handiko udalerrri ugari daude, gainezkatze-arazo larria eta etorkizunari begira tokiari dagokionez eskuragarritasun eskasa dutenak. Udalerrri horietan egin daitezkeen sustapen urrietan alokairu-politika aplikatzea da berme bakarra etxebizitza publikoko ondarea eskura izateko, etorkizun hurbilean sor daitezkeen familien premiari erantzungo diona.

### **2.7.2. ETXEBIZITZA HUTSA**

Alokairuko etxebizitzari buruz adierazitakoaren ildotik, etxebizitza hutsaren arazoa behar bezala baloratzeko oso datu gutxi daude eskura, biztanleriaren eta etxebizitzaren erroldak etxebizitza hutsaren kontzeptupean urtearen zati batean erabiltzen direnak (bigarren etxebizitza edo denboraldikoa) eta okupatu gabeak (alokatzeko edo saltzeko prest daudelako edo etorkizunean etxebizitzaz bestelako erabilerara zuzenduko direlako, edota “erabili gabe” daudelako) ere biltzen direlako.

Erantsitako taulan, 1996ko parkearen okupazio-maila jasotzen da, honela neurtuta: biztanle-kopurua/etxebizitza nagusiak, etxebizitza-kopurua guztira/1.000 biztanle, etxebizitza okupatuak, etxebizitza hutsak (bigarrenak + okupatu gabeak) eta okupatu gabeen tasa eskualde-egitura bakoitzeko.

EUSTATen datuen arabera, EAEk 1996an 820.000 etxebizitzako bizitegi-parkea zuen. Horietatik 682.500 etxebizitza nagusiak ziren eta 137.500 bigarren edo okupatu gabeko

etxebizitzat hartu ziren.

Etxebizitza okupatu gabeen tasa (aipatutako bi motak barne hartuta) %16,77koa da EAEn.

Parkearen okupazio-maila 1996an

Eskualde-egitura	Bizt./etxeb. nagusiak	Etxeb. guzt./ 1.000 bizt.	Nagusiak	Big. etxeb. + oku. gabeak	Ok. gabeen tasa
Aiara	3.18	391.88	12.485	3.074	19.76
Araba Erdialdea	3.04	387.69	78.295	14.086	15.25
Arabako Errioxa	2.90	659.04	3.332	3.033	47.65
ARABAKO LH	3.06	397.38	94.112	20.193	17.67
Enkarterri	3.09	418.45	9.626	2.840	22.78
Bilbao Metropolitarra	3.04	380.76	301.015	47.206	13.56
Mungia	3.16	517.74	5.980	3.813	38.94
Arratia	3.12	429.28	3.728	1.262	25.29
Durangaldea	3.25	369.44	21.030	4.210	16.68
Busturialdea-Artibai	3.23	447.19	22.398	9.966	30.79
BIZKAIKO LH	3.07	388.21	363.777	69.297	16.00
Donostia-Beterri	3.01	394.68	126.956	24.112	15.96
Toloserri	3.21	394.57	13.364	3.551	20.99
Goierri	3.15	389.92	20.927	4.802	18.66
Urola-Kosta	3.33	414.22	19.265	7.317	27.53
Deba Behea	3.09	384.27	24.095	4.521	15.80
Deba Garaia	3.23	366.70	20.000	3.685	15.56
GIPUZKOAKO LH	3.09	392.31	224.607	47.988	17.60
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>3.07</b>	<b>390.83</b>	<b>682.496</b>	<b>137.478</b>	<b>16.77</b>

Iturria: EUSTAT eta bertan landua

Gasteiz, Bilbao eta Donostiari dagozkien eskualde-egituretan, etxebizitza okupatu gabeen tasa %15,25, %13,56 eta %15,96koa da hurrenez hurren (hiru kasuetan, tasa Erkidegoko batez bestekoaren azpikoa da).

Egoera hori hiritarrak diren gainerako eskualde-egituretan ere gertatzen da, hala nola, Durangaldeko Eskualde Egituran (%16,7), Deba Behekoan (%15,8) eta Deba Garaikoan (%15,56).

Aldiz, landatarragoak diren eskualde-egituretan edota denboraldiko bizitegiko (udaldia, etab.) 2. etxebizitzarekin lotutako berariazko arazoak dituztenetan, tasa hori nabarmen igotzen da. Hala, Goierriin, Aiaran, Toloserrin eta Enkarterrin, tasa lehenengoaren %18,7tik azkenaren %22,8ra bitartekoa da, eta Arratian %25,3koa. Urola-Kostan tasa %27,5ekoa da, Busturialdea Artibain %30,8koa, Mungian %39koa eta Arabako Errioxan %48koa.

Egindako beste lan batzuetatik eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 1999an landutako etxebizitza hutsari buruzko inkestatik lortutako informazioen bidez, eta dokumentu hau idatzi duen taldeak egindako estrapolazioetan oinarrituta, orientazio gisa, bigarren etxebizitzaren pisua 38.000 etxebizitzatik 42.000ra arteko tartean ezarri da.

Hiri-sekzioetako etxebizitza hutsak eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	ETXEBIZITZA HUTSAK	DENBORAL. HUTSAK	OKUPATU GABEAK
Enkarterri	17	30	70
Goierri	11	26	74
Bilbao Metropolitarra	8	30	70
Donostia-Beterri	9	32	68
Durangaldea	12	19	81
Deba Behera	11	71	29
Busturialdea-Artibai	23	56	44
Arratia	24	25	75
Arabako Errioxa	50	86	14
Aiara	12	46	54
Deba Garaia	7	35	65
Mungia	19	20	80
Toloserri	13	40	60
Araba Erdialdea	11	52	48
Urola-Kosta	28	44	56
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>11</b>	<b>40</b>	<b>60</b>

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila  
 Etxebizitza hutsari buruzko inkesta, 1999<sup>3</sup>

Aipatutako etxebizitzak etxebizitza hutsen konputu osotik kenduta, okupatu gabeko 100.000 inguru etxebizitza huts zenbatu dira.

100.000 etxebizitzako zifra orokor horrek nahasmena sor dezake, oso egoera desberdinak biltzen dituelako, hala nola: merkatuak funtzionatu ahal izateko beharrezko "hutsune tekniko", birgaitzeko beharrazatik berriro erabiltzeko prest ez dagoen etxebizitza hutsa, landan kokatuta egoteazatik merkatuan sartzen zaila den etxebizitza, etab. Horregatik, gaian sakondu beharko litzateke, erabili gabe dauden okupatu gabeko etxebizitza hutsei buruzko zenbatespen fidagarriagoa egin ahal izateko. Bien bitartean, laneko hipotesi gisa, EAEn erabili gabeko 40.000 etxebizitza daudela planteatu daiteke.

Aipatutako etxebizitza-kopurua, 1999ko zenbatetsitako parkearen %4,6 inguru,

Oharra: Etxebizitza hutsari buruzko 1999ko inkestaren taulak emandako datuetatik, erreferentzia gisa, denboraldiko etxebizitza hutsen eta etxebizitza okupatu gabeen arteko erlazioa besterik ez da kontuan hartu. Etxebizitza hutsari buruzko datuak ez dira, itxuraz, oso fidagarriak. Izan ere, horiei jaramon eginez gero, 96-99 aldian etxebizitza okupatu gabeen tasa ia 6 puntu jaitsiko litzateke.

zuhurtasunez jokatuta, ez baztertzeko adina esparru garrantzitsua da, lan egiteko beharrezkoa.

Gertakari horren garrantziaz jabetzeko, lehenik eta behin, kontuan izan behar da eraikuntza berrirako eskaera murrizteko (horrek Administrazioaren ahalegin handia eskatzen baitu) eta, bestetik, beharren gainean epe laburrenean jarduteko bidea emango lukeela.

Arrazoi hori baliagarria da ere etxebizitza erabiliaren merkatuan aplikatzeko, balioari eta transakzioei dagokienez eraikuntza berrikoaren garrantzia gainditu baitu.

Bi esparru horietan esku hartzea, hau da, erabili gabeko etxebizitza hutsean eta etxebizitza erabilian, egungo parkea egokitu beharri buruzko iritziak alde batera utzita, lurraldearen ikuspegitik jardunbide egokiena da familiak sortzearen ondoriozko premiei neurri batean erantzuteko, gainezkatzeko-arazoak eta toki-erreserba eskasa dituzten udalerrietan bereziki.

## 2.8 UDALEKO HIRI-PLANGINTZAN BARNE HARTUTAKO AURREIKUSPENAK

Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren aurrerapena idazteko lan nagusietakoa EAEko etxebizitzen eta bizitegi-lurzoruaren inbentarioak izan dira.

Plangintzan aurreikusitako etxebizitza-kopurua 2000. urtearen hasiera aldean 1682.602koa eta horietatik 88.727 etxebizitza hiri-lurzorukoak dira, 76.698 etxebizitza lurzoru urbanizagarrikoak eta gainerako 3.177 etxebizitzak lurzoru urbanizaezineko gunetakoak. Beraz, azken horiek kenduta, esan daiteke hiri-plangintzan jasotako eskaintza 165.425 etxebizitzakoa dela.

### Etxebizitzetarako hiri-plangintzan jasotako aurreikuspenak

Eskualde-egitura	Egungo etxebizitza-parkea			Aurreikusitako etxeb. berriak			Parkea guztira	Hazkun. %
	Hiri.-lur. eta lurz. urbaniz.	Lurzoru urbanizaezina	GUZT.	Hiri-lurzorua	Lurzoru urbaniz.	GUZT.		
Aiara	14.524	1.906	16.430	2.759	1.692	4.451	20.881	27.09
Araba Erdialdea	98.105	857	98.962	9.686	32.113	41.799	140.761	42.24
Arabako Errioxa	6.967	91	7.058	2.855	1.243	4.098	11.156	58.06
Enkarterri	10.414	3.118	13.532	1.471	1.201	2.672	16.204	19.75
Bilbao Metropolit.	354.498	10.932	365.430	34.765	18.729	53.494	418.924	14.64
Mungia	7.639	2.706	10.345	1.845	1.445	3.290	13.635	31.80
Arratia	3.113	2.166	5.279	622	919	1.541	6.820	29.19
Durungaldea	24.204	3.190	27.394	4.072	4.950	9.022	36.416	32.93
Busturialdea-Artib.	29.164	5.230	34.394	5.076	2.586	7.662	42.056	22.28
Donostia-Beterri	153.387	4.167	157.554	13.087	6.964	20.051	177.605	12.73
Toloserri	15.136	2.842	17.978	1.571	263	1.834	19.812	10.20
Goiherri	24.409	2.821	27.230	3.373	1.323	4.696	31.926	17.25
Urola-Kosta	27.130	2.396	29.526	2.157	1.215	3.372	32.898	11.42
Deba Behea	27.583	1.368	28.951	2.901	1.211	4.112	33.063	14.20
Deba Garaia	23.156	2.130	25.286	2.487	844	3.331	28.617	13.17
EAE guztira	819.429	45.920	865.349	88.727	76.698	165.425	1.030.774	19.12

Iturria: bertan landua

Erantsitako taulako datuen arabera, guztira aurreikusitako 165.000 etxebizitza berrietatik,

50.000 etxebizitza inguru Arabako Lurralde Historikoari atxikitako eskualde-egiturei dagozkie, 78.000 etxebizitza Bizkaiko Lurralde Historikoan barne hartutakoei eta 37.000 etxebizitza Gipuzkoako eskualde-egiturei.

Aurreikuspen horiek kontuan izanda, urteko 9.000/10.000 etxebizitzako erritmoan, lurzoruaren agorraldia 16 eta 18 urte artekoa litzateke.

Adierazitako taulan gehien nabarmentzen den alderdietakoa kalifikazio desberdinek planteatutako hazkunderen arteko bestelakotasuna da. Nolanahi ere, eskualde-egitura bakoitzeko udalerrri garrantzitsuenen plangintzak onesteko dataren hurbiltasunaren ondoriozkoa izan liteke desberdintasun hori. Hala eta guztiz, salbuespen hori gorabehera, azken 15 urteetan izandako hazkunde-erritmoaren arabera, Arabako Lurralde Historikoko eskualde-egituretan, kalifikatutako lurren agorraldia, kasu guztietan, 35 urtetik gorakoa da eta Arabako Errioxako Eskualde Egituran 60 urtera ere iristen da. Bizkaiko Lurralde Historikoan, agorraldi hori 23 urtekoa dela zenbatetsi da, Enkarterriko 18 urteetatik Arratiako 38 urteetara bitartean. Gipuzkoako Lurralde Historikoan, kalifikatutako lurraren agorraldiaren batez bestekoa 13 urtekoa da eta batez besteko hori Goierriko Eskualde Egiturak (19 urte) eta Deba Beheko Eskualde Egiturak (33 urte) besterik ez dute gainditzen; azken kasuan eskualde-egitura horretan azken hiru bosturtekoetan izandako eraikuntza-jarduera eskasagatik zalantzarik gabe.

Baina, egoera horien gaintik, alderdi adierazgarrientzat, etxebizitza babesturako lurzoru-erreserbaren kuantifikazioan garrantzi handia izan baitezake, esan beharra dago, Euskal Autonomia Erkidegoan hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien arteko erlazioa nahiko orekatua izan arren (%54 hiri-lurzoruak eta %46 lurzoru urbanizagarriak), Araba Erdialdean etorkizuneko garapenak batez ere lurzoru urbanizagarrietan planteatuta daudela eta gainerako eskualde-egituretan berriz, Arratia eta Durangaldea salbuetsita, hiri-lurzoruen gaineko kalifikazioak lurzoru urbanizagarrikoei nagusitzen zaiela.

Bestalde, bizitegi-kalifikazioa duten okupatu gabeko lurzoruen erreserba egoteak ez du esan nahi, ordea, berehala okupatzeko prest egongo den lurzoruaren benetako eskaintzarik dagoenik. Horren arrazoiak aurreko analisietan adierazitakoak dira, ondoko

hauek hain zuzen:

- Topografikoki lurzoru desegokiak dira.
- Kudeaketa-arazo larriak dituzte.
- Sustapen-arazo berezien arabera administratzen dituzten enpresenak dira.
- Ez dute garapeneko hiri-plangintzarik.
- Urbanizatu gabe daude, egoera ekonomiko mesedegarriagoaren zain.
- Sustatzaileak aldentzen dituzten azpiegiturako esku-hartze garrantzitsuak behar dituzte.
- Lurzoru garestiegia.



## 2.9. ETXEBIZITZA BABESTUARI BURUZ HIRI-PLANGINTZAN BARNE HARTUTAKO AURREIKUSPENAK

Etxebizitza babestuari buruz hiri-plangintzan barne hartutako aurreikuspenak ondoko taulan daude jasota. Bertan, konparazioa egiteko, aurreikusitako etxebizitza berriei buruzko datuak ere azaltzen dira.

### Etxebizitza babestuari buruz hiri-plangintzan barne hartutako aurreikuspenak

Eskualde-egitura	Aurreikusitako etxeb. berriak			Etxebizitza babestu berriak			BOE/et.-mota erlazioa
	Hiri- lurzor.	Lurzoru urbaniz.	GUZT.	Hiri- lurzor.	Lurzoru urbaniz.	GUZT.	
Aiara	2.759	1.692	4.451	340	822	1.162	26.11
Araba Erdialdea	9.686	32.113	41.799	685	16.905	17.590	42.09
Arabako Errioxa	2.855	1.243	4.098	65	0	65	1.59
<b>ARABAKO LH</b>	<b>15.300</b>	<b>35.048</b>	<b>50.348</b>	<b>1.090</b>	<b>17.727</b>	<b>18.817</b>	<b>37.37</b>
Enkarterri	1.471	1.201	2.672	231	168	399	14.93
Bilbao Metropolit.	34.765	18.729	53.494	6.489	6.625	13.114	24.51
Mungia	1.845	1.445	3.290	32	870	902	27.42
Arratia	622	919	1.541	162	72	234	15.18
Durangaldea	4.072	4.950	9.022	362	1.056	1.418	15.72
Busturial.-Artibai	5.076	2.586	7.662	569	918	1.487	19.41
<b>BIZKAIKO LH</b>	<b>47.855</b>	<b>29.830</b>	<b>77.681</b>	<b>7.845</b>	<b>9.709</b>	<b>17.554</b>	<b>22.60</b>
Donostia-Beterri	13.087	6.964	20.051	3.324	2.735	6.059	30.22
Toloserri	1.571	263	1.834	32	71	103	5.62
Goierrri	3.373	1.323	4.696	343	433	776	15.62
Urola-Kosta	2.157	1.215	3.372	125	197	322	9.55
Deba Behea	2.901	1.211	4.112	388	241	629	15.30
Deba Garaia	2.487	844	3.331	192	123	315	9.46
<b>GIPUZKOAKO LH</b>	<b>25.576</b>	<b>11.820</b>	<b>37.396</b>	<b>4.404</b>	<b>3.800</b>	<b>8.204</b>	<b>21.93</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>88.727</b>	<b>76.698</b>	<b>165.425</b>	<b>13.339</b>	<b>31.236</b>	<b>44.575</b>	<b>26.95</b>

Iturria: bertan landua

Aipatutako taulan adierazitakoaren arabera, plangintzan barne hartutako etxebizitza babestuen kopurua 44.575ekoa da, hau da, aurreikusitako etxebizitza guztien %27. Horietatik 13.339 hiri-lurzoruan daude eta 31.236 lurzoru urbanizagarrian. 44.575eko kopuru horri beste 2.500/3.000 etxebizitza gehitzeko aukera dago, 17/94 Legeari egokitu gabe dauden Bizkaiko Lurralde Historikoetako udalerrien (Abanto eta Zierbena, Portugalete, Erandio, Galdakao, Durango eta Elorrio) plangintza burutzen denean.

Salbuespen horiek eginda, hona hemen aipatutako taulatik atera daitezkeen ondorio aipagarrienak:

- Etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hiri-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzko 17/94 Legea (ondorengo epigrafeetan garatu et aztertzen da) ezarri arren, oro har, etxebizitza babesturako lurzoru-erreserba aurreikusitako etxebizitza guztien %27koa besterik ez da. Portzentaje hori etxebizitza-jardunen bidez azken urteetan guztira eraikitako etxebizitzena baino bi puntu txikiagoa da.
- Baina, egoera horren gainetik, ezaugarri aipagarriena aipatutako erreserbek eskualde-egituretan oro har duten banaketa desorekatua da.

Hala, Araban, EAEko biztanleriaren %13,5 besterik ez izanik, BOEko egokia den lurzoru-erreserbaren %42 biltzen du eta Donostia-Beterrik eta Mungiak besterik ez dute EAEko batez bestekoa gainditzen.

Aldi berean, beste bederatzi eskualde-egitura ez dira %16ra iristen BOE etxebizitzen eta guztira aurreikusitako etxebizitzen arteko erlazioan, eta horietatik 4 ez dira %10era ere heltzen.

Etxebizitza babesturako lurzoruaren erreserbari dagokionez emaitzak espero zena bezain itxaropentsuak ez izatearen arrazoiak aztertzen saiatzeko, jarraian 7.000tik gora biztanleko udalerrietako lurzoru-erreserbari buruzko informazioa ematen da.

### **2.9.1. 17/94 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PRESAKO NEURRIAK ETA HIRI-PLANGINTZAKO ZEIN KUDEAKETAKO TRESNAK IZAPIDETZEKO NEURRIAK ZEHAZTEARI BURUZKOA**

90eko hamarkadaren hasieran, orain bezala, etxebizitzaren garestitzea udalerrri guztientzat arazo larria bilakatu zen. Horren ondorioz, biztanleriaren portzentaje handi batek ezin zuen etxebizitzarik erosi.

Sailaren ustez beharrezkoa zen bizitegi-lurzoruaren merkatuan zuzenean jardutea, sustapen publikoko etxebizitzaren eta BOEkoen eskaintzari erantzutera zuzendutako berariazko lurzoru-eskaintza bermatzeko asmoz.

Helburu hori lortzeko, hiri-plangintzaren hasieratik argi eta garbi bereizi beharra zegoen zuzeneko sustapen publikoari edo sustapen pribatuari buruzko etxebizitza-programak ezartzera lehentasunez zuzendutako bizitegi-lurzoruen berariazko kalifikazioa.

Horretarako, ekainaren 30eko 17/94 Legea sortu zuen, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hiri-plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzkoa.

Legeak helburu hau du:

- Udalerrietan ezarri beharreko estandarrak finkatzea, horien udal-plangintzan edozein babes-erregimen publikori lotutako etxebizitzak eraikitzen zuzendutako lurzoru kalifikatzeko.

- Garapeneko hiri-plangintza eta bidezko kudeaketa-tresnak onartzeko epeak finkatzea.
- Bidezko hiri-aprobetxamendua ezartzea.

17/94 Legeak tresna berri bat barne hartu zuen babes publikoko etxebizitzaren eraikuntza bultzatzeko. Tresna horren bidez, udal-plangintzan etxebizitzak eraikitzea zuzendutako lurzorua berariaz kalifikatzeko betebeharra ezarri zen, Administrazioak horien prezioa tasatu ahal izango zuen moduan.

Legeak bigarren artikuluan adierazten duenez, 7.000tik gora biztanleko udalerrien Hiri Plangintzako Plan Orokorrek eta Plangintza Arau Subsidiarioek babes publikoari lotutako etxebizitzak eraikitzea zuzendutako lurzoru gisa kalifikatu behar dute hiri-lurzoruko burutzapen-unitateetan egin beharreko barne-erreformarako eragiketa bateratuetan aurreikusitako guztizkoaren %20ren aprobetxamendua eta programatutako lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako bizitegi-lurzoru osoaren %65 gauzatzeko beharrezko lurazalera (laurteko bakoitzerako).

Berrikuspen-prozesua luzea eta zaila izango zela aurreikusita, legearen aplikazioa plangintza osoa berrikusteko prozesua amaitu arte ez atzeratzearen, plangintza orokorrean eta horren garapenean eragin nabarmena izango zuten aldaketak legearen mende jartzeko betebeharra ezarri zen.

Aipatutako legearen babespean plangintzak babes ofizialekotzat kalifikatutako bizitegi-lurzoruaren egungo emaitzak eta egoerak erantsitako taulan daude jasota.

Plangintzaren aurreikuspenak 7.000tik gora biztanleko udalerrietarako

Eskualde-egitura	Aurreikusitako etxebizitzak			Etxebizitza babestuak		
	Hiri-lurzoruko etxebiz.	Lurzoru urbaniz. etxebiz.	GUZT.	Hiri-lurzoruko etxebiz.	Lurzoru urbaniz. etxebiz.	GUZT.
Aiara	1.174	1.392	3.166	181	822	1.003
Araba Erdialdea	3.687	29.912	33.599	487	16.776	17.263
Arabako Errioxa	-	-	-	-	-	-
<b>ARABAKO LH</b>	5.461	31.304	36.765	668	17.598	18.266
Enkarterri	522	494	1.016	154	101	255
Bilbao Metropolitarra	29.167	14.984	44.151	5.628	5.741	11.369
Mungia	818	1.272	2.090	-	870	870
Arratia	-	-	-	-	-	-
Durangaldea	3.112	4.070	7.182	338	995	1.333
Busturial.-Artibai	2.794	1.850	4.644	255	918	1.173
<b>BIZKAIKO LH</b>	36.413	22.670	59.083	6.375	8.625	15.000
Donostia-Beterri	12.432	6.198	18.630	3.236	2.584	5.820
Toloserri	347	20	367	20	-	20
Goierri	2.052	912	2.964	343	433	776
Urola-Kosta	1.516	808	2.324	125	197	322
Deba Behea	1.967	839	2.806	388	241	629
Deba Garaia	1.361	318	1.679	192	123	315
<b>GIPUZKOAKO LH</b>	19.675	9.095	28.770	4.304	3.578	7.882
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>61.549</b>	<b>63.069</b>	<b>124.618</b>	<b>11.347</b>	<b>29.801</b>	<b>41.148</b>

Iturria: bertan landua

Taula aztertuz gero, ondorio hauek atera daitezke:

- EAEn, oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako etxebizitzaren artean nolabaiteko oreka dago.
- Lurralde historikoaren arabera, egoera ondokoa da:
  - Araban 36.765 etxebizitza (%15 hiri-lurzorua eta %85 lurzoru urbanizagarria).
  - Bizkaian 59.083 etxebizitza (%62 hiri-lurzorua eta %38 lurzoru urbanizagarria).
  - Gipuzkoan 27.780 etxebizitza (%68 hiri-lurzorua eta %32 lurzoru urbanizagarria).
- Eskualde-egitura guztien udalerrietan oro har, Araba Erdialde salbuetsita (egiaz Gasteiz, eskualde-egitura horretan 7.000tik gora biztanleko udalerri bakarra baita), hiri-lurzoruan 58.000 etxebizitzarako adina lurzoru dago eta hiri urbanizagarrian 33.000

etxebizitzarako besterik ez. Araba Erdialdean, ordea, egoera guztiz kontrakoa da, hiri-lurzoruko 3.500 etxebizitzarekin eta lurzoru urbanizagarriko 30.000 etxebizitzarekin.

- Etxebizitza babesturako erreserba gisa kalifikatutako lurzoruari dagokionez, funtsean, esan genezake egungo hiri-plangintzak, EAE osoan eta 7.000tik gora biztanleko udalerrietan, 41.150 etxebizitza babestuko eskaera potentzialari erantzutera zuzendutako lurzoruak kalifikatu dituela. Kopuru hori 7.000tik gora biztanleko udalerrien etxebizitza-eskaintza osoaren (124.618) %33 da eta EAEn kalifikatutako 165.425 etxebizitzen %25. Babestutako 41.150 etxebizitza horietatik 11.350 hiri-lurzorukoak dira eta 29.800 lurzoru urbanizagarrikoak.
- Lurzoru urbanizagarri osoan (63.069 etxebizitza) soilik legea aplikatuz gero, 41.000 bat etxebizitza babestu eraikitzeke erreserba lortu beharko litzateke. Kopuru hori hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari batera dagokien benetako erreserbarekin pareka daiteke.  
%65eko portzentaje hori Gasteizko oraintsu onartutako plangintzan ere ez da betetzen. Izan ere, lurzoru urbanizagarriaren kalifikatutako 33.599 etxebizitzarekin, 21.800etik gora etxebizitza eraikitzeke erreserba izan beharko luke (aipatutako taulan jasotakoak baino 5.000 etxebizitza gehiago).
- Zenbait udalerriren plangintzak legera ez egokitzeagatik aurreko epigrafeen arabera “ezkurturik” dauden 2.500/3.000 etxebizitzak eta Gasteizi dagokion defizita zenbatuz gero, erreserba guztira 49.000 etxebizitzakoa izango litzateke. Lurzoru urbanizagarriari dagozkion 41.000 etxebizitza kenduta, hiri-lurzorurako 8.000 etxebizitzako erreserba lortuko genuke.  
8.000 etxebizitzako kopuru hori hiri-lurzoruan kalifikatutako 61.500 etxebizitzen %13 da eta gutxi gorabehera ideia bat ematen digu, legea garatzen duten araudiak aplikatu ondoren, hiri-lurzoruan lortutako benetako erreserbaren portzentajea une honetan zein den jakiteko.
- Aipatutako taula ikusita agerian geratzen den beste alderdi bat erreserba horiek lurralde-banaketan duten desoreka handia da. Hala eta guztiz, lehen ere esan bezala,

baliteke desoreka hori neurri batean uneko egoeraren ondoriozkoa izatea. Izan ere, Gasteizko plangintza oraintsu onartu da eta beste eskualde-egitura batzuetako udalerrri adierazgarrien plangintza nahiko zaharkituta dago.

- Nolanahi ere, argi dago etxebizitza babestuen eta aurreikusitako etxebizitzaren arteko erlazioa handiagoa dela harrera-ahalmen handiagoa duten eta, ondorioz, euren garapena batik bat lurzoru urbanizagarrietan planteatzen duten udalerrietan. Hala, Araban, portzentajea %50ekoa da, Bizkaian %25ekoa eta Gipuzkoan %27koa. Eskualde-egituraren arabera, portzentaje txikiak Toloserrin (%5), Urola-Kostan (%14), Deba Garaian eta Durangaldean (%19) eta Deba Behean (%22) daude.

Laburbilduz, esan daiteke oro har udal guztiek, salbuespen gutxi batzuekin, euren plangintza aipatutako legera egokitu dutela, nahiz eta egokitzapen hori itxuraz zuhurregia izan ez den. Legea onartu eta abiarazi zenetik denbora gutxi pasa bada ere, oro har aztertzen diren testuinguruz kanpoko egoera batzuk sumatzen dira.

## 2.10. EUSKO JAURLARITZAREN LURZORU-ONDAREA

Gure ingurunean lurzorua da etxebizitza-politika ororen elementu kritikoena, beraz, Administrazioak okupatzeko prest egongo den bizitegi-lurzoruaren erreserba eskuratu behar du.

Erantsitako taularen arabera, Sailak EAEn gaur egun 9.600 etxebizitza babestu eraikitzeko lurzorua du. Lurzoru horrez gainera, egun kalifikatu gabe dauden eta kuantifikatu ez diren beste lurzoru batzuen gainean lehentasun batzuk ditu, bereziki Donostia-Beterrin.

### Eusko jaurlaritzaren lurzoru-ondarea

Eskualde-egitura	Etxebizitzak guztira	% EAE	Biztan. pisua EAEn	Biztan. pisua LHn	% LHren gainean
Aiara	221	2.3	1.9	14	8.4
Araba Erdialdea	2.393	25.0	11.3	83	90.5
Arabako Errioxa	30	0.3	0.5	3	1.1
<b>ARABAKO LH</b>	<b>2.644</b>	<b>27.59</b>	<b>13.6</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Enkarterri	135	1.41	1.4	3	3.1
Bilbao Metropolitarra	4.031	42.1	43.6	82	91.5
Mungia	0	0	0.9	2	0
Arratia	12	0.1	0.6	1	0.3
Durangaldea	87	0.9	3.3	6	2
Busturial.-Artibai	140	1.5	3.4	6	3.1
<b>BIZKAIKO LH</b>	<b>4.405</b>	<b>45.96</b>	<b>53.2</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Donostia-Beterrin	1.490	15.6	18.4	55	58.7
Toloseri	68	0.7	2.0	6	2.7
Goierri	243	2.5	3.1	9	9.6
Urola-Kosta	116	1.2	3.1	9	4.6
Deba Behea	421	4.4	3.6	11	16.6
Deba Garaia	197	2.1	3.0	9	7.8
<b>GIPUZKOAKO LH</b>	<b>2.535</b>	<b>26.45</b>	<b>33.2</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>EAE GUZTIRA</b>	<b>9.584</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		

Iturria: bertan landua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak emandako datuen arabera

Taularen alderdi nagusiei dagokienez, esan beharra dago, 2000-2003 Etxebizitza Bideratzeko Planean jasotako aurreikuspenen arabera, aipatutako ondareak oro har hiru urteko agorraldia izango lukeela. Aldi hori nabarmen eskasa da, kalifikazioa egiten denetik etxebizitzak eraikitzen diren arte igarotako batez besteko denbora kontuan izanda.

Bestalde, azken urteetan garatutako jardunekin gertatu bezala, lurzoru-erreserben arteko



desoreka nabaria antzematen da. Hala, Arabako lurraldeak erreserba horien %28 biltzen ditu, Bizkaiak %46 eta Gipuzkoak %26.

Arabaren kasuan, Araba Erdialdeko Eskualde Egiturak bere biztanleria-pisuaren arabera legozkiokeen erreserben erdiak baino gehiago ditu. Bizkaietan, Eusko Jaurlaritzaren lurzoru-ondarea itxuraz Bilbao Metropolitarran biltzen da, bertako biztanleria-pisuarekin bat etorritik, baina nabarmena da gainerako eskualde-egituren erreserba eskasa, batez ere Durangaldean (87 etxebizitza), Arratian (12 etxebizitza) eta Mungian (bertan ez dago inolako erreserbarik). Gipuzkoan, Toloserriko eta Urola-Kostak dute desegokitzapen handiena biztanleria-pisuaren eta Sailaren ondarearen artean.

Azkenean ezartzen diren erreserben zenbatekoa, jakina, planifikatzen diren helmugen araberrako etorkizuneko premien eta ezarritako helburuak betetzeko Administrazioak finkatzen duen konpromiso-mailaren mende egongo da. Baina, nolana ere, erreserbak lurraldearen eskualde-egitura guztien artean orekaz banatu beharko dira zalantzarik gabe.