

### **3. PLANAREN HELMUGA-ALDIAN ETXEBIZITZAK ERAIKITZEKO BEHARRARI BURUZKO ZENBATESPENA**

#### **3.1. SARRERA**

Biztanleriaren gizarte-ezaugarriei eta lurraldekoei egokitutako etxebizitza-politika ezarri ahal izateko, egungo egoerari eta eskaeraren aurreikuspenei buruzko alde zuzenaren aurreko diagnostikotik abiatu beharra dago.

Aurreko epigrafeetan, egungo egoerari buruzko ikuspegia ematen saiatu gara etxebizitzaren gaiaren inguruan, arazoari behar bezala heltzeko kontuan hartu beharreko alderdi nagusien laburpena azalduz, hots: biztanleriaren eta enpleguaren banaketa, aurreikuspen demografikoak, etxebizitzak eraikitzeko erritmoa, Administrazioaren azken urteetako jardunak, alokairuko etxebizitza eta etxebizitza hutsa, bizitegi-lurzoruari eta, bereziki, etxebizitza babesturako gordetakoari dagokionez plangintzan jasotako aurreikuspenak, lurzoruaren ondare publikoa, etab.

Aurreko ataletan oro har azaldutako alderdiei buruz hurrengo kapituluan jorratzen den udal, lurralde edo eskualde-egituraren mailako azterketa xehatuaren aurretik, epigrafe honetan, Planaren helmugan etxebizitzak eta, bereziki, etxebizitza babestuak eraikitzeko lurzoru-eskaeraren aurreikuspenak ezartzen dira.

Oro har, ikuspegi teorikotik, etxebizitza-premia ondoko aldagai hauen ondoriozkoa da:

- Etxebizitza-premia familiak sortzeagatik.
- Etxebizitza-premia parkea berritzeagatik.
- Etxebizitza-premia erabilera aldatzeagatik.
- Etxebizitza hutsen eta bigarren etxebizitzaren parkearen bilakaera.

Aipatutako osagaiak batzearen metodoa ez da hasiera batean dirudiena bezain erraza, aldagai horietako batzuei buruzko oinarri estatistiko edo azterlan zehatzik ez dagoelako.

Hori kontuan izanda, bi metodo desberdin aplikatzean oinarritutako gutxi gorabeherako zenbatespena egitea erabaki da. Lehen metodoa Europako herrialde garatueta egiten ari diren ahalegina jasotzen duten estandarrak aplikatzearen ondoriozkoa da eta bigarren metodoa aurreikuspen demografikoak etxebizitza-parkea zabaltzeko proiektio bihurtzean datza.

### **3.2. EUROPAKO ADIERAZLEAK ERABILTZEAREN ONDORIOZKO ETXEBIZITZAK URTEKO**

Herrialde garatu eta demografikoki egonkortuetarako Europako batez besteko adierazle gisa, eraikuntza-ahalegintzat urteko eta 1.000 biztanleko 4-5 etxebizitzako ratioa erabiltzen da. Hori EAERI aplikatuta, urteko 9.500 etxebizitzako erritmoa lekarke. Parkearen hazkunde gordinaren gutxi gorabeherako ratio orokor horrek lehen adierazitako alderdi guztiak biltzen ditu, premia sortzeko osagai gisa.

%20ko aldakortasuna dakarren ezarritako tartea bera eta indize horrek premia sortzen esku hartzen duten osagai guztiak biltzeko irizpidea direla eta, adierazitako metodoa ez da oso eraginkorra egitura fisikoari, hiritarrari, ekonomikoari, dinamismoari, gizarte-portaerei, etab. dagokienez hain desberdinak diren EAEko eskualde-egiturei dagozkien lurraldeen berriazko premiak zenbatesteko garaian.

Horregatik, aipatutako metodoa aplikatzearen ondorioz lortutako datuak orientagarriak, lurralde handien mailakoak, eta inguruko beste herrialdeekiko konparazioari dagokienez erreferentziazkoak dira besterik gabe.

### **3.3. AURREIKUSPEN DEMOGRAFIKOEN ONDORIOZKO ETXEBIZITZAK URTEKO**

1996-2016 aldiko etxebizitza-parkearen gehikuntza zenbatesteko erabilitako hurrengo



suposizioarena da, hau da, 1996-2007 aldian urteko 9.068 etxebizitza eraikitzea aurreikusten duenarena. Aipatutako ratioa 1996ko parkeari aplikatuz gero, 2001. urterako guztira 865.314 etxebizitzako parkea ekarriko luke. Kopuru hori ia bat dator adierazitako lurralde-azterketan lortutako 865.349ko etxebizitzakoarekin.

Azkenik, begi-bistakoa bada ere, azpimarratu beharra dago azterlan hau zenbatespenetan oinarritzen dela, alderdi demografikoari eta etxebizitzaren eraikuntzari dagokienez. Zenbatespen horiek barruko dinamiken eta hautabideen mende egongo dira, eskualde-egitura bakoitzean eragile publikoek eta pribatuek abiarazten dituzten ekimenen eta proiektuen arabera (ekonomia-garapeneak, hiri-berrikuntzakoak, higiezinaren eskaintzakoak, etab.).

**5. taula** Proiekzio demografikoaren ondoriozko etxebizitza-premia

Eskualde-egitura	Etxebizitza-parkea			Aldiko gehikuntza		Urteko gehikuntza		Tasa (%) Oku.-eza
	1996	2008	2016	1996-07	2008-15	1996-07	2008-15	
<b>1996ko tasa aplikatzea</b>								
Aiara	15559	17295	18719	1736	1424	145	178	19.76
Araba Erdialdea	92381	115329	134512	22948	19183	1912	2398	15.25
Arabako Errioxa	6365	7212	7873	847	661	71	83	47.65
Enkarterri	12466	13813	14833	1347	1020	112	127	22.78
Bilbao Metropolitarr	348221	383877	412913	35656	29035	2971	3629	13.56
Mungia	9793	12928	15523	3135	2595	261	324	38.94
Arratia	4990	5269	5472	279	204	23	25	25.29
Durangaldea	25240	29460	32972	4220	3512	352	439	16.68
Busturialdea-Artibai	32364	35706	37972	3342	2266	279	283	30.79
Donostia-Beterri	151068	174733	194156	23665	19423	1972	2428	15.96
Toloserri	16915	18719	20181	1804	1462	150	183	20.99
Goierrri	25729	27263	28512	1534	1249	128	156	18.66
Urola-Kosta	26582	32128	36798	5546	4669	462	584	27.53
Deba Behea	28616	29055	29321	439	266	37	33	15.80
Deba Garaia	23685	26001	27880	2316	1880	193	235	15.56
<b>EAE</b>	<b>819974</b>	<b>928788</b>	<b>1017637</b>	<b>108814</b>	<b>88849</b>	<b>9068</b>	<b>11106</b>	<b>16.88</b>
<b>1986-96 aldiko batez besteko tasa aplikatzea</b>								
Aiara	15559	17849	19318	2290	1470	191	184	22.25
Araba Erdialdea	92381	120712	140791	28331	20079	2361	2510	19.03
Arabako Errioxa	6365	7570	8264	1205	694	100	87	50.13
Enkarterri	12466	13967	14998	1501	1031	125	129	23.63
Bilbao Metropolitarr	348221	391327	420926	43106	29599	3592	3700	15.20
Mungia	9793	13411	16102	3618	2691	301	336	41.13
Arratia	4990	5334	5541	344	206	29	26	26.21
Durangaldea	25240	29698	33239	4458	3540	372	443	17.35
Busturialdea-Artibai	32364	36258	38559	3894	2301	325	288	31.85
Donostia-Beterri	151068	177086	196770	26018	19684	2168	2461	17.08
Toloserri	16915	18732	20195	1817	1463	151	183	21.05
Goierrri	25729	27303	28554	1574	1250	131	156	18.78
Urola-Kosta	26582	33114	37927	6532	4813	544	602	29.68
Deba Behea	28616	29002	29268	386	266	32	33	15.65
Deba Garaia	23685	26115	28003	2430	1888	202	236	15.93
<b>EAE</b>	<b>819974</b>	<b>947478</b>	<b>1038454</b>	<b>127504</b>	<b>90976</b>	<b>10625</b>	<b>11372</b>	<b>18.41</b>
<b>1986-96 aldiko batez besteko haztatua aplikatzea (1/6, 2/6, 3/6)</b>								
Aiara	15559	17692	19148	2133	1457	178	182	21.56
Araba Erdialdea	92381	119268	139107	26887	19839	2241	2480	18.05
Arabako Errioxa	6365	7522	8211	1157	689	96	86	49.80
Enkarterri	12466	13922	14950	1456	1028	121	128	23.39
Bilbao Metropolitarr	348221	389033	418458	40812	29425	3401	3678	14.70
Mungia	9793	13282	15947	3489	2666	291	333	40.56
Arratia	4990	5326	5531	336	206	28	26	26.09
Durangaldea	25240	29611	33140	4371	3530	364	441	17.10
Busturialdea-Artibai	32364	36083	38373	3719	2290	310	286	31.52
Donostia-Beterri	151068	176228	195816	25160	19589	2097	2449	16.67
Toloserri	16915	18773	20239	1858	1466	155	183	21.22
Goierrri	25729	27276	28525	1547	1249	129	156	18.70
Urola-Kosta	26582	32802	37569	6220	4767	518	596	29.01
Deba Behea	28616	28974	29239	358	265	30	33	15.56
Deba Garaia	23685	26088	27974	2403	1886	200	236	15.84
<b>EAE</b>	<b>+</b>	<b>941877</b>	<b>1032230</b>	<b>121903</b>	<b>90353</b>	<b>10159</b>	<b>11294</b>	<b>17.96</b>