

Etxebizitzaren, lurzoruaren eta
hirigintzaren arloko
presazko neurrien legea

**ELAren balorazioa eta
proposamenak**



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA

AURKIBIDEA

1. Sarrera	3
2. Etxebizitzaren prezioek 2007ko burbuilaren langa gainditu dute.....	4
3. Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko presazko neurrien legeak merkatu logika sendotzen du.....	5
4. Eusko Jaurlaritzaren lidergo falta.....	7
5. Etxebizitza arloan aurkeztu diren bestelako neurriak.....	8
6. ELAren proposamenak.....	8

1. Sarrera

ELArentzat etxebizitzaren gaia lehentasun bat izan da betidanik. 2008ko krisiak ondorio oso larriak izan zituen arlo honetan, batez ere jabetzako etxebizitzari dagokionez. Baina egungo krisiak salerosketako etxebizitzari zein alokairukoari eragiten die. Prezioek, jada, gainditu dute 2008ko langa eta jarraitzen dugu garai bateko akatsak egiten.

EAEn Etxebizitza legea 2015ean onartu zen PSE, EH Bildu eta UPyD alderdiek alde bozkatuta. ELAk garai horretan ez-nahikotzat jo zuen legea eta 10 urte beranduago agerian geratu da ez-nahikotasun hori. Nahiz eta etxea eskuratzeko eskubide subjektiboa jasotzen zen, 10 urte beranduago argi dago hori ez dela betetzen ari: 100.000 pertsona baino gehiago dago egun etxebizitza babestu bat eskatzen Etxebiden, eta alternatiba bakarra prestazio urri bat jasotzea da, etxe bat merkatu librean alokatu ahal izateko. Gogoratu behar da EAJk 2015eko legearen kontra bozkatu zuela, aurrerakoiegia zelako.

10 urte beranduago, etxebizitza gizarteko lehen arazoa bihurtu denean, EAJk eta PSEk lege berri bat onartu nahi dute. Lege proposamenak berak hainbat faktore jartzen ditu mahai gainean etxebizitzaren arazoa hain larria dela justifikatzeko: etxebizitzetan gero eta jende gutxiago bizi da, fluxu migratorioak handitzen ari dira, soldatek eros-ahalmenaren balio galera izan dute eta, batez ere, eskaria ezin dela asetu dagoen eskaintzarekin.

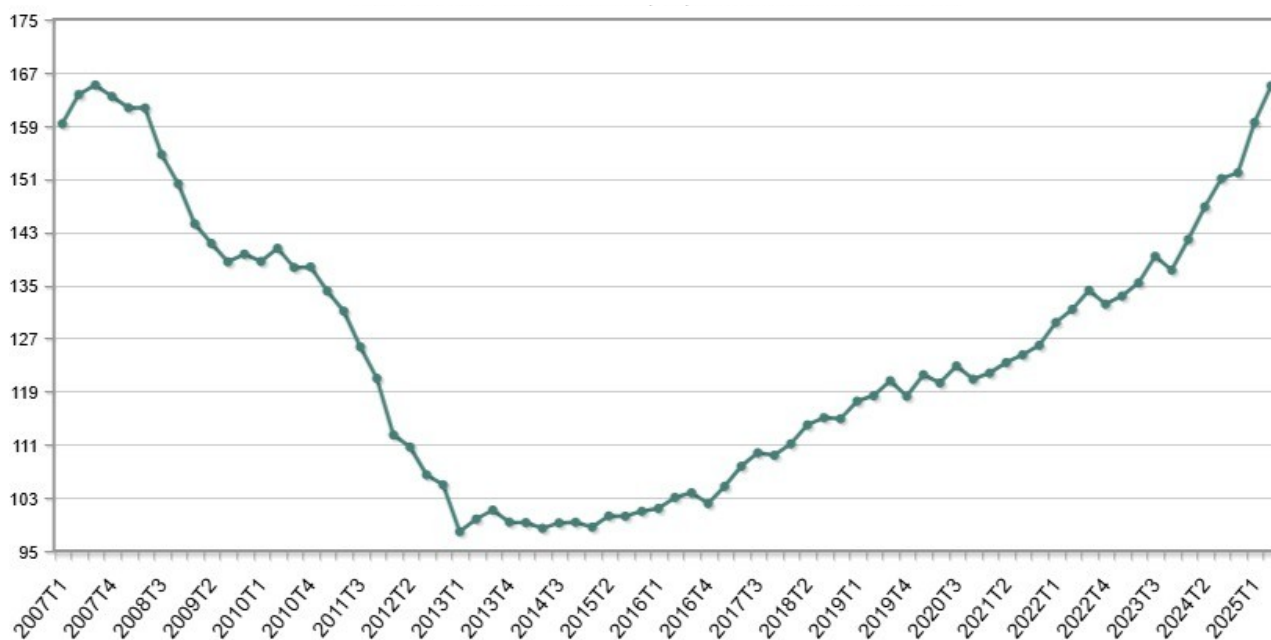
Eskariaz eta eskaintzaz ari garenean, merkatuari buruz eta bere logikari buruz ari gara. Hori delako etxebizitzarekin gertatu den arazo nagusia: espekulatzeko tresna bilakatu da eta ez eskubidea (nahiz eta legeak horrela jaso). Eta hau gobernu ezberdinek azken hamarkadetan sustatu dute politika immobiliarioak aplikatuz (enpresa eraikitzaile eta bankuen mesedetan), eta ez etxebizitza politikak. Etxebizitza publikoari zentralitatea kendu zitzaion 80ko hamarkadan eta negozioa sustatu da: ahalik eta gehien eraiki, betiere enpresei men eginez, eta bankuen negozioa sustatu hipoteken bidez. Gainera, azken urteetan errentarien klase berri bat sortzen ari da, bai alokairu arrunten bidez (prezioak ikaragarri igoaraziz), bai epe baterako alokairuen bidez, bai etxebizitza turistikoaren bidez. Laburbilduz, gero eta bide gehiago dago langileen dirua kapitalarengana iristeko.

Egungo egoera urgentziakoa da: gizartearentzat etxebizitza lehen arazoa bilakatu da, pobrezia eta bazterketa sozialaren arrazoi nagusietako bat. Eta honek aurrera jarraitzen badu, hurrengo hamarkadetan zatiketa sozial garrantzitsu bat egongo da etxebizitza daukaten (edo herentzian jasotzen dutenen) eta ez daukatenen artean. Horregatik, ezinbestekoa da legeak aldatzea, egungo ereduak errotik aldatzea eta baliabide ekonomikoak nabarmen handitzea.

2. Etxebizitzaren prezioek 2007ko burbuilaren langa gainditu dute

Ezinezkoa zirudien arren, etxebizitzaren prezioek etengabe egin dute gora azken hamarkadan eta dagoeneko 2008ko krisiaren aurretik zeukaten maila gainditu dute. Grafikoan ikus daitekeen moduan, 2025eko lehen hiruhilekoan maila berdindu zen, baina bigarren hiruhilekoan prezioek igotzen jarraitu dute eta serie historikoaren langa gainditu dute.

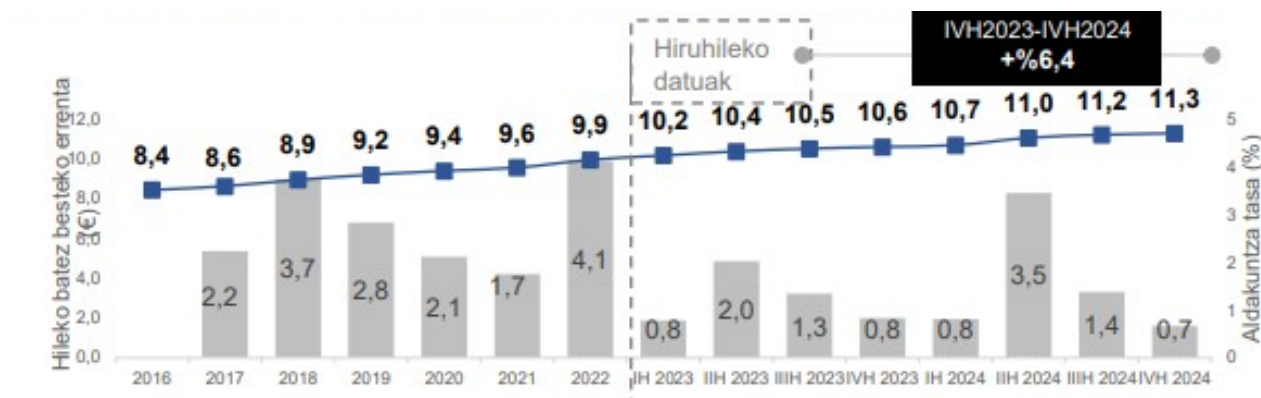
Etxebizitza prezioen indizea EAEn (2007-2025)



Iturria: EIN

Alokairuari dagokionez, egoera are okerragoa da: alokairuen prezioek etengabe egin dute gora azken hamarkadetan. Hau aztertzeko bi datu mota ezberdin ditugu. Alde batetik, alokairuen fidantza erregistrotik ateratzen direnak, eta hauen arabera alokairuek % 35eko igoera izan dute azken 10 urteetan:

Eraikitako metro koadroko errenta (2016-2022 eta hiruhilekoka 2023 eta 2024)

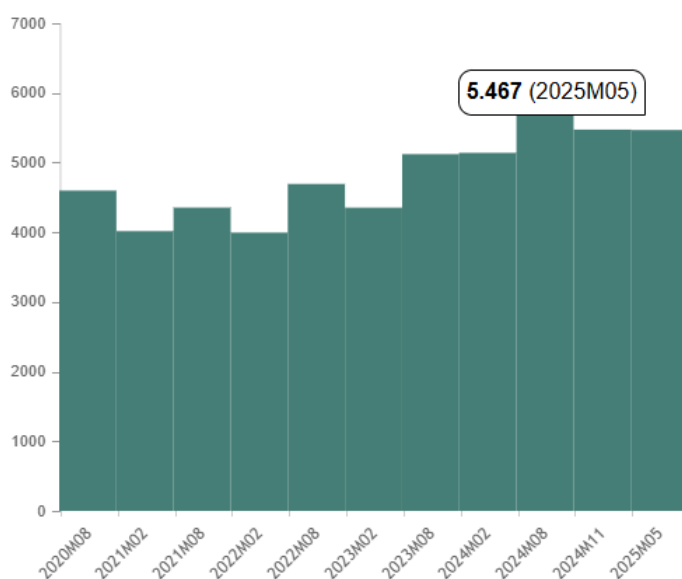


Iturria: Euskal Etxebizitzako Behatokia

Erreparatzen badiegu etxebizitza salerosketarako hainbat webgunek eskaintzen dituzten datuei (hau da, online merkatuak duen benetako prezioa), egoera larriagoa da. Idealista webgunearen arabera, garai berdinean alokairuaren prezioa % 46 igo da.

Etxebizitza turistikoei dagokionez, Estatistikako Institutu Nazionalaren (EIN) azken datuen arabera (2025eko maiatza), 5.473 etxebizitza turistikoa daude, azken urteetan tendentzia gorakorra izan delarik. Kontuan izan behar da zenbateko hauek erregistratutako etxeei buruzkoak direla. Haatik, asko dira erregistratu gabe webgunean iragartzen diren etxebizitza turistikoa.

Etxebizitza turistikoen kopurua EAEn



Iturria: EIN

Etxebizitza turistikoaren eskaintzak monitorizatzen dituzten webgune batzuek, hala nola InsideAirbnb-k, diote gehiago direla, 6.800, EAEko etxebizitza turistikoak. Webgune honen arabera, gaueko batez-besteko prezioa 235 eurokoa da. Honek argi adierazten du alokairu mota honen errentagarritasuna eta azken urteetan izan den igoera.

3. Etxebizitzaren, lurzorua eta hirigintzaren arloko presazko neurrien legeak merkatu logika sendotzen du

Aurreko diagnostikoak argi uzten du 2015eko legea ez dela nahikoa izan etxebizitzaren arazoari aurre egiteko. Izan ere, orain dela 10 urte ez zen neurririk hartu alokairuen inguruan. Espainiar Estatuan 2023an Etxebizitza legea onartu zen, eta hor alokairuaren inguruko neurriak hartu ziren. ELAk neurriak aztertu eta ondorio argiak atera zituen: ez dira nahikoak aurre egiteko alokairuko etxebizitzaren prezio altuei, hipoteken igoerari edo alokairuko etxebizitza publikoen gabeziari. 2023ko legeak ez du etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzen, ez du higiezinaren espekulazioarekin amaitzen, eta uko egiten dio etxebizitza turistikoak arautzeari. Alokairuari dagokionez, egungo prezio altuak izoztea lortuko luke gehienez, baina ez alokairuen zenbatekoaren murrizketa bat.

Gabezia hauen aurrean, eta jakinda Autonomia Erkidegoen eskumena dela etxebizitza arautzea, ezinbestekoa litzateke egungo EAEko legedia garatzea egungoa errotik aldatzeko eta benetako irtenbide bat emateko etxebizitza eskuratzeko arazoari. Zoritxarrez, ez dirudi horrela izango denik momentu honetan eztabaidatzen ari den presazko legegari dagokionez.

Etxebizitza Larrialdiko Neurrien Legearen izapide parlamentarioa hasi da EAJ eta PSEren eskutik (gehiengoa Legebiltzarrean), eta espero da 2025 amaitu baino lehen onartua izatea. ELAren ustez, lege proposamen honek ez dio urgentziatzko gai honi irtenbiderik emango, hurrengo arrazoiak medio:

- Oso larria da promozio berrietan **eraiki behar den etxebizitza babestuaren portzentaia %75etik % 60ra jaitsi nahi izatea**. Neurri honek eraikuntza-enpresen beharrak asetzea baino ez du helburu, etxebizitza babestua eraikitzea ez baita etxebizitza librea bezain errentagarria. ELAk administrazio publikoekin izan dituen bilera ezberdinetan argi ikusi du etxebizitza babestuen sistema enpresa pribatuen menpe dagoela. Haiek ez badute nahi, ez da eraikitzen.

Neurri hau enpresei egiten zaien kontzesio bat baino ez da etxebizitza libre gehiago eraiki ditzaten eta errentagarritasun handiagoa lor dezaten. Etxebizitza eskuratzeko arazoari aurre egin behar bazaio, alokairuzko etxebizitza publiko gehiago eraikitzea funtsezkoa izango da. Egungo logika gainditu behar da.

- **Arrisku handiak egon daitezke tramite burokratikoak lausotzearekin**: alde batetik, aurreko puntuan azaldutakoa erraztuko du, hau da, etxebizitza libre gehiago eraikitzea. Bestetik, egungo eskakizun asko ez dira beharrezkoak izango edo txikiagoak izango dira. Adibidez, ingurumen arloaren ingurukoak. Honek ingurumen inpaktu negatiboa ekar dezake.

Zentzu honetan, ematen diren epeak asko laburtzen dira eta isiltasun administratiboari garrantzi handia ematen zaio. Horrela eraikuntza prozesuak azkartu nahi dira enpresen mesederako.

- Lege berriak EAEko Justiziak indargabetutako Diru-Sarrerak Bermatzeko Errentaren araudiko xedapen bat blindatu nahi du, kolektibo zaurgarrienak prestazio horretatik kanpo uzteko arriskua ekarri. Araudi berriak dio **etxebizitza-titulu baliodun (erosketa edo alokairukoa) ez dutenek ezin izango dutela DSBE jaso**, eta horrek galaraz dezake logela bat azpialokatu dutenek edo egoera alegalean daudenek prestazioa jasotzea.
- Legeak zehapen-araubide bat proposatzen du tentsio-eremuetan aplikatuko diren neurriak betetzen ez badira. Hala ere, **ez da egoera aprobetxatzen Estatuko legeak dituen hutsuneak osatzeko**. ELA sindikatutik behin eta berriz esan dugu tentsio-eremuetan aplikatuko diren neurriek eragin oso mugatua izango dutela, eta ez direla nahikoa etxebizitza arazoari aurre egiteko.

Honen harira, alokairu prezio maximoen indizearekin gertatzen dena salatu behar da. EAEko Ogasunek indizea sortzeko beharrezkoa den informazioa oso berandu bidali dute Ministeriora, eta ondorioz indize hori oraindik ez dago indarrean Bizkaian eta Araban (Gipuzkoan ezarri berri da). Argi dago indize hau oso kasu gutxitan aplikatuko dela, baina ez Ogasunek, ez Eusko Jaurlaritzak, ez dute aplikatzeko inongo presarik izan.

- Etxebizitza turistikoen inguruan, proposamenak daude hemendik aurrera erregistratu behar izateko tentsio-eremuetan. Hau neurri positiboa da, erregistroaz aparte kontrola handitzen bada. Egia da ere etxebizitza turistikoen kontrola eta mugatzeko neurriak handitzen ari direla. Baina kontrola handiagoa bada ere, zer gertatzen da azken urteetatik hona ikaragarri handitu diren etxebizitza turistikoekin? Eta tentsio-eremuaren epea (3 urte) pasatzen denean, zer?
Ez dago inongo zehaztasunik honekin lotuta.

4. Eusko Jaurlaritzaren lidergo falta

ELA Sindikatuak etxebizitzaren alorrean Eusko Jaurlaritzaren lidergo eta borondate falta salatu nahi du. Izan ere, eskumenen aitzakia erabilita, Eusko Jaurlaritzak neurri asko udalen esku uzten ditu eta honek asko zailtzen du neurri orokorrak hartu ahal izatea. Gidaritza falta hau agerian uzten duten adibide asko ditugu:

- Lege berriak murriztuko du promozio berrietan babes ofizialeko etxeak eraikitzeke portzentajea % 75etik % 60ra. Hala ere, udaletxeek % 75eko portzentaje hori mantendu ahal izango dute nahi izatekotan.
- Tentsio-eremuak deklaratzeko: udal bakoitzak egin behar du eskaera, eta ez Eusko Jaurlaritzak zuzenean (Nafarroan Gobernuak berak egin du).
- Etxebizitza hutsen kanonak aplikatzea. Nahiz eta 2015eko legean hau arautu eta 2021ean dekretu bidez garatu, etxebizitza hutsak mobilizatzeko kanonak ia ez dira aplikatzen. Honek ezberdintasun handiak sortzen ditu udalerrien artean.
- Etxebizitza turistikoei mugak jartzeko neurriak.

Kasu hauetan guztietan Eusko Jaurlaritzak erabaki beharko luke bere etxebizitza politika modu integralean gidatzea. Neurri berdinak udalerrri eta hiri guztietarako aplikatu beharko lirateke. Bestela, neurrien lausotze bat ematen da eta, ondorioz, ez dira aplikatzen.

Etxebizitza Saila PSEren esku egon da hainbat etapatan. Horri gehitu behar zaio EAJk etxebizitzaren inguruan izan duen jarrera, betiere enpresen interesekin bat datorrena. Faktore horiek mugatu egin dute Estatuaren esparrua garatzea, batez ere azken urteetan. Nahiz eta etxebizitzaren gaineko eskumena autonomia-erkidegoen esku egon, Eusko Jaurlaritzak ez du inposatzen zaigun esparrua hausteko inolako asmorik.

5. Etxebizitza arloan aurkeztu diren bestelako neurriak

Eztabaidatzen ari den legeak aukera galdua izateko itxura guztia du. Baina legeaz aparte, badira bestelako neurri batzuk interes pribatuei mesede egiten dietenak eta egoera honetara ekarri diguten arrazoiak betikotzen dituztenak.

Horietako bat **gazteentzako abalak** dira. Eusko Jaurlaritzak aspaldiko urteetan erabili izan du tresna hau. Gaur egun etxe bat erosterakoan bankuek etxebizitzaren balioaren % 80a baino ez dute ematen mailegu moduan, % 20a erosleek bere dirutik jarri behar dutelarik. Abal hauen bitartez, gazteak gehiago zorpetu ahal izango dira, Eusko Jaurlaritzak % 20 horren gaineko abalak emango dituelako. Hau da, gazteak gehiago zorpetuko dira eta bankuek haien negozioa handituko du baliabide publikoak erabiliz.

Kontuan hartzekoa ere bada azken urteetan Gobernuak aurrera ateratzen duen Abalen politika. Hau da, etxebizitza erosketa sustatu nahi da, bankuen negozioa baliabide publikoekin bermatuta.

Beste neurri bat **etxebizitza eskuragarria** da. 2024ko uztaillean esan genuen bezala (*Mugatu egingo dira alokairuen prezioak Hego Euskal Herrian? txostenean*), Eusko Jaurlaritzak etxebizitza eskuragarria sustatu nahi du, eskuragarria zer den ondo definitu gabe. Jendearentzat prezio eskuragarriak lortzeko, etxebizitza hauen eraikuntza subentzionatu nahi du, enpresa eraikitzaileei pisuko 45.000 euro emanda. Honek agerian uzten du berriro ere enpresa pribatuen dependentzia etxebizitza arloan.

5. ELAren proposamenak

Etxebizitza izateko eskubide subjektiboa ez da bermatzen gaur egun, eta proposatzen den legeak are gehiago zailduko du hori gertatzea. Horregatik, ELAk hurrengo neurriak proposatzen ditu:

- Lege proposamenean azaltzen diren neurriak atzera botatzea. Etxebizitza arazoari aurre egiteko ezinbestekoa da alokairuzko etxebizitza babestu gehiago eraikitzea, ez kontrakoa.
- Eusko Jaurlaritzak benetako lidergoa izan behar du etxebizitza arloan eta Aldundiekin eta udalekin batera lan egin behar du estrategia orokor bat garatzeko. EAErako neurriak beharrezkoak dira lehen aipatutako esparru guztietarako.
- EAEko etxebizitza-legean bizilekua eskubide subjektibotzat aitortzen da. Beharrezkoa da eskubide hau behar bezala betetzea. Horretarako etxea izateko eskakizunak berrikusi behar

dira, eta kolektiborik zaugarrienek bizileku duin bat izatea sustatu. Hain zuzen ere, erakundeek eskubidea bermatu behar dute, eta laguntzen alternatiba desagertu behar da. Izan ere, hauek ez baitute inola ere ziurtatzen merkatu librean etxebizitza bat izateko aukera.

- Eraikitzen den etxebizitza babestu guztia alokairuzkoa izan behar da. Etxebizitza publikoen eraikuntza enpresa pribatuen menpekkoa da. Enpresa horiek soilik mugitzen direnez errentagarritasun ekonomikoagatik, eta etxebizitza babestuak libreak bezain errentagarriak ez direnez, administrazio publikoek nolabait konpentsatu egin behar dute errentagarritasun txikiago hori. Horregatik egungo eredu merkantalista gainditu beharko litzateke bide publikoa jorratuz.
- Etxebizitzako gastu publikoa handitu behar da. Horretarako politika hauetara gutxienez BPGaren % 2 bideratu behar da. Gainera, gastu hau modu iraunkorrean egin behar da.
- Tentsio-eremuen legedia garatu behar da. Egungo legeak eragin oso mugatua izango du. Beharrezkoa da Estatuko markoa gainditzea EAE osoa tentsio-eremua izateko eta jabe handien irizpidea desagerrarazteko. Horretaz aparte, legea garatu behar da alokairu maximoaren indizea hemen erabakitzeke (modu demokratiko eta garden batean), ez espainiar Estatuan.
- Aldi baterako alokairuak mugatu: jabe askok haien etxebizitzak alokairu arruntetik aldi baterako alokairura mugitu dituzte. Alde batetik, tentsio-eremuetan hartzen diren neurri batzuk ekiditeko eta, beste aldetik, errentagarritasun handiagoa lortzeko. Alokairu mota hauek mugatu behar dira eta, beharrezkoa balitz, debekatu.
- Etxebizitza hutsak mobilizatu: kanonak aplikatzea ez da udalen esku egon behar, baizik eta Eusko Jaurilaritzak aplikatu beharko lituzke. Etxebizitzak funtzio sozial bat du eta etxebizitza hutsek ez dute funtzio hori betetzen. Horregatik kanonak aplikatzea funtsezkoa da, etxebizitza horiek alokairura bideratuz.
- Erabilera Turistikorako Etxebizitzak (ETE) mugatu eta kontrolatu: Erakunde publikoek mugatu egin behar dute ostatu hauen eskaintza, eta are debekatu, beharrezkoa gertatuz gero, alokairuko etxebizitza-parkea handitzeko. ETEen eskaintza kontrolatu beharra dago, baita haiek iragartzen dituzten plataformena ere, esaterako Airbnb. Bestalde, ostatu turistiko horien erregistroa ere kontrolatu behar da gaur egun dagoen iruzurra ekiditeko.

Etxebizitza turistikoak mugatzeko neurri egoki bat konpentsazioarena izan liteke, Alda herri mugimenduak Iparraldean sartzea lortu zuen bezala. Kontua da etxebizitza turistiko bat eskaini nahi duen edozein jabeak antzeko etxebizitza bat alokairuan jarri behar duela udalerri berean, eta horrek nabarmen mugatuko luke horrelako etxebizitzaren ugartzea.

- Parte-hartze handiagoa etxebizitza-politikan: etxebizitza-politikak garatu behar dira, eta ez higiezin-politikak. Horretarako, beharrezkoa da gizarte-mugimenduak inplikatzeko etxebizitzaren arloko erabakiak hartzean, bereziki etxebizitzaren problematika sakonago ezagutzen dutenak eta pertsona ahulenengandik edo etxerik gabekoengandik hurbil

daudenak. Benetako eredia aldatzeko, ezinbestekoa izango da arazoak eta konponbideak benetan sozializatzea.



www.ela.eus

ELA
EUSKAL SINDIKATUA