AZTERKETAK | 59

2026ko urria

Etxebizitza gatazka sozial eta politikoaren erdigunean

Diagnostikoa eta espekulazioaren aurkako eta etxebizitza eskubidearen aldeko proposamenak

ELA EUSKAL SINDIKATUA

MANU ROBLES-ARANGIZ FUNDAZIOA

MANU
ROBLES
ARANGIZ
FUNDAZIOA

Azterketak 59
Azterketa Bulegoak egina
@mrafundazioa
www.mrafundazioa.eus
Bilbo, 2026ko urria

MANU ROBLES-ARANGIZ
FUNDAZIOA

Aurkibidea

1. Sarrera....1

2. Diagnostikoa: etxebizitza desberdintasun sozialaren sortzaile....2

2.1. Etxebizitza jabetzan edo alokairuan: alokairua gero eta ohikoagoa da diru sarrera txikienekoen artean....2

2.2. Hipotekak, bankuentzako negozio bat....4

2.3. Langile klasetik klase errentatzaileetara diru transferentzia....5

2.4. Etxebizitzaren prezioak soldaten aldean....7

2.5. Etxebizitzak pobrezia sortzen du....8

2.6. Etxebizitza babestua: eskasa eta merkatu librera bideratua....10

2.7. Etxebizitza turistikoen gorakada....13

3. Lege esparrua eta eskumenak....14

3.1. EAE: 3/2015 Legetik 2025-2026ko araudi berrira....15

3.2. Nafarroa: arauen bilakaera 2015etik....18

3.3. Aldundiek eta udalek ere eskumena dute etxebizitzaren arloan....19

3.4. Erantzukizun politiko partekatua....20

4. Etxebizitza krisiari aurre egiteko proposamenak....20

MANU
ROBLES
ARANGIZ
FUNDAZIOA

1. SARRERA

Euskal Herrian urte asko daramatzagu etxegabetzeen, funts putreen eta espekulazioaren aurka mobilizatzen. Borroka horretan ari gara etxebizitza sindikatuak, erakunde sozial eta sindikalak eta auzo kolektiboak. Horregatik, Madrilen azken astetan gertatutakoak lotura zuzena du Euskal Herrian etxebizitzarako eskubidearen alde egiten ditugun borrokekin. Gainera, neurri txikiagoan bada ere, gure auzoez jabetu nahi duten funts putreen jarduerak ere eragiten digu. Erandioko Los Ocho eraikinean, ehun familia baino gehiago daude ziurgabetasunean, etxebizitzak saldu dituztelako eta jabe berriek alokairu kontratuak berritzeari uko egin diotelako. Higiezinen operazioekin eta inbertsio funtsekin lotutako egoerek ere eragiten diete Donostiako, Iruñeko, Gasteizko eta Baionako familiei. Kasuak desberdinak dira, baina logika bera dute: etxebizitzek bizileku izateari utzi, eta etekina ateratzeko aktibo bihurtu dira.

Aste gutxitan, etxebizitzaren auzia pasa da espainiako Estatuko gizarte arazo nagusietako bat izatetik krisi politikoaren erdigunean kokatzera, eta horren ondorioz aurreratu dira Espainiako Gorteetarako hauteskundeak. Izan ere, irailaren amaieraz geroztik izandako gertakariek agerian utzi dituzte egungo etxebizitza ereduaren gabeziak, eta aldi berean, erakutsi dute mobilizazio sozialak gaitasuna duela agenda politikoa aldatzeko. Hala, etxebizitza eztabaida sozial eta politikoaren erdigunean jarri dute hainbat gertakarik: Madrilgo Maricarmenen etxegabetzeak, Hego Euskal Herriko hainbat herritan dozenaka familiak jasaten dituzten mehatxuek, Espainiako Kongresuak dekretuak atzera bota izanak, mobilizazio handiek, hauteskunde orokorrak aurreratzeko deialdiak eta, azkenik, greba orokorrak.

Maricarmenen etxegabetzea arazo zabalago baten ikur bihurtu da: etxebizitza oinarrizko eskubide unibertsal gisa bermatu beharrean, etekin ekonomikoa ateratzeko negozio gisa ulertzen duen ereduaren ikur. Lehendik ere larria zen egoera leherrarazi duen txinparta izan da. Izan ere, gero eta zailagoa da etxebizitza duin bat eskuratzea, eta etxebizitzarako eskubidea etengabe urratzen da. Egoera horrek sortutako haserreak erantzun sozial indartsua eragin du, eta milaka pertsona mobilizatu dira Madrilen eta Espainiako Estatuko beste hainbat tokitan.

Errealitate horren aurrean, ezinbestekoa da gizarte mobilizazioa: gatazka ikusarazteko eta erantzun politikoak behartzeko. Azken asteotako gertakariek hori erakutsi dute. Presio sozialak erreakzionatzera behartu ditu erakundeak eta alderdi politikoak. Urte luzez blokeatuta edo eztabaida politikotik kanpo egondako neurriak egun gutxiren buruan bideratu ziren. Hala ere, onartutako dekretuek ez dute etxebizitza politiken eredua aldatzen, eta ez dituzte zalantzan jartzen interes ekonomikoak etxebizitzarako eskubidearen gainetik jartzen dituen sistemaren oinarriak.

Estatuan gertatzen denak gurean duen oihartzunaz gaindi, komeni da etxebizitzaren egoera Hego Euskal Herriko testuinguruan kokatzea. Estatuko krisi politikoa ezin da aitzakia bihurtu EAEko eta Nafarroako erakundeen geldotasuna justifikatzeko. EAEk eta Nafarroak eskumen zabalak dituzte etxebizitzaren arloan, eta esku hartzeko tresna propioak dituzte. Madrilen hartzen diren erabakiak garrantzitsuak dira, baita euskal alderdi politikoek erabaki horietan duten papera ere. Horrek, baina, ez dute Gasteizko eta Iruñeko gobernuen erantzukizuna apaltzen, ezta Madrilen ordezkaritza duten euskal alderdi politikoena ere.

Etxebizitza eskuratzeko aukerek desberdintasunak sortzen dituzte, eta desberdintasun horiek handiagoak dira emakumeen eta migratzaileen kasuan. Dokumentu honek aztertzen ditu Hego Euskal Herriko biztanleriaren zati handi batek etxebizitza eskuratzeko dituen zailtasunak, baita horrek sortzen dituen desberdintasunak ere. EAEk eta Nafarroak etxebizitzaren arloan dituzten eskumenak ere aztertzen ditugu, Estatuak esku hartzeko gaitasuna mugatzen jarraitzen badu ere. Ondoren, etxebizitza legeen bilakaera aztertzen dugu, eta erakusten dugu lege horiek ez dutela etxebizitza eskuratzeko arazoa konpondu. Azkenik, ELAren proposamena jasotzen du txostenak, etxebizitza politika errotik aldatzeko eta behar duten pertsona guztiei etxebizitza duina bermatzeko.

2. DIAGNOSTIKOA: ETXEBIZITZA DESBERDINTASUN SOZIALAREN SORTZAILE

Etxebizitzaren arazoak alderdi ugari ditu, eta pobretzearen eta gizarte desberdintasunaren faktore nagusietako bat da. Hainbat faktorek zailtzen dute etxebizitza duina eskuratzea: erosteko eta alokatzeko prezio altuek, etxebizitza publikoen eskasiak eta etxebizitzaren kostuaren eta langile klasearen diru sarreren arteko aldea gero eta handiagoa izateak. Egoera horrek bereziki eragiten die gazteei, emakumeei, migratzaileei eta desgaitasuna duten pertsonei. Azken batean, diru sarrera txikienak dituzten familiei eta lan prekarietate handiena pairatzen dutenei eragiten die gehien.

Etxebizitza jabetzan edo alokairuan izatea funtsezko faktorea da desberdintasun horiek ulertzeko. Biztanleriaren zati handi bat etxebizitza baten jabe da, eta, kasu askotan, etxebizitza erabat ordainduta dauka. Aldiz, gero eta pertsona gehiagok jo behar dute alokairura, etxebizitza bat erosi ezin dutelako. Egoera horrek gero eta arrakala handiagoa sortzen du etxebizitza eskuratzeko aukera bermatuta dutenen eta diru sarreren gero eta zati handiagoa alokairua ordaintzera bideratu behar dutenen artean.

Horri gehitu behar zaio etxebizitza parke publikoaren egiturazko eskasia, batez ere alokairu sozialerako etxebizitzena. Alternatiba publiko nahikorik ez dagoenez, biztanleriaren sektore zabalak merkatu pribatuko prezioen eta baldintzen mende daude. Horrek mugatu egiten du administrazioek etxebizitzarako eskubidea bermatzeko duten gaitasuna.

Atal honek erakusten du etxebizitzak, merkatu ondasun gisa hartuta, desberdintasun soziala sortzen duela.

2.1. Etxebizitza jabetzan edo alokairuan: alokairua gero eta ohikoagoa da diru sarrera txikienekoen artean

Hego Euskal Herrian gero eta gehiago dira diru sarrera txikiak dituzten pertsonak alokairuan bizi direnak. 2008an, populazioaren %20 pobreenaren (lehen kintila[1]) lau pertsonatik bat baino ez zen bizi alokairuan; proportzio hori nabarmen handitu da ordutik, eta hamar pertsonatik lau (%41) bizi dira alokairuan. Hurrengo diru sarrera tartean, biztanleen %20an (2. kintila), alokairuan bizi diren pertsonak %7 izatetik %23 izatera igaro dira. Aitzitik, errenta ertainak eta altuak biltzen dituzten gainerako hiru kintiletan egoera ia ez da aldatu.

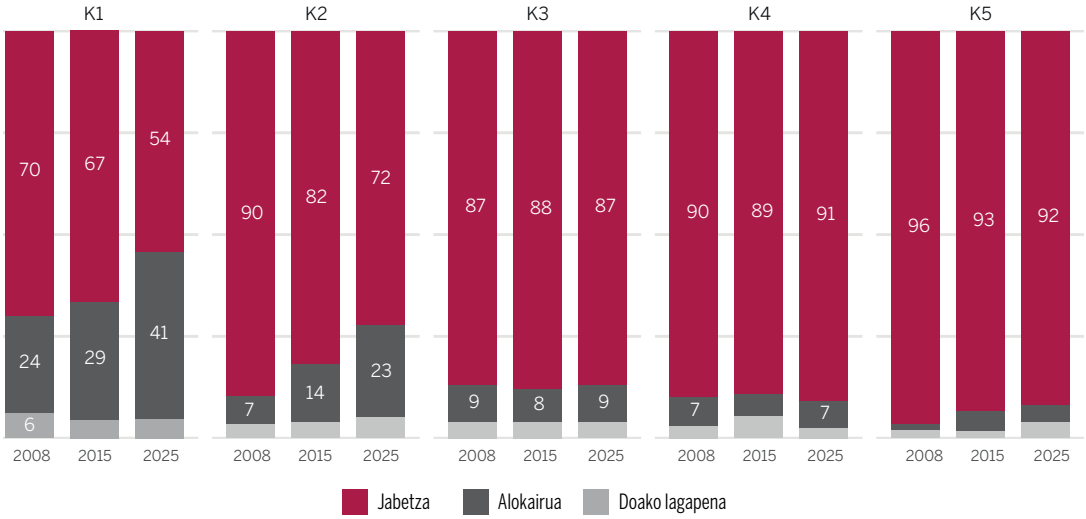
Alokairuan bizi direnen proportzioak gora egin du eta, aldi berean, diru sarrera txikiko pertsonen artean nabarmen jaitsi da etxebizitza jabetzan dutenen proportzioa, etxebizitza bat erosteko zailtasunen ondorioz. Hamazazpi urte eskasean, Hego Euskal Herrian gero eta alde handiagoa dago etxebizitza jabetzan eskuratzeko aukeren artean, diru sarreren arabera.

Jaitsiera handiena egoera ekonomiko ahulenean daudenen artean gertatu da. Lehen kintilean, etxebizitza jabetzan dutenen proportzioa %70etik %54ra jaitsi da; bigarrenean, berriz, %90etik %72ra. Baliabide gutxien dituen biztanleriaren %40rentzat etxebizitza jabetzan eskuratzeko aukera nabarmen murriztu da, eta bestelakoa da errenta ertainak eta altuak dituztenen egoera. Diru sarrera handieneko taldeetan, hamar etxebizitzatik bederatzi jabetzakoak dira oraindik, eta proportzio hori ia ez da aldatu urteotan.

[1] Kintilek % 20ko bost talde berdinetan banatzen dute biztanleria. " % 20 pobreena" lehen kintilari dagokio, "hurrengoa % 20" bigarrenari, eta horrela, hurrenez hurren, aberatsenera heldu arte.

1. grafikoa. Edukitze-erregimenaren bilakaera, HEHko errenta kintilaren arabera

Kintil bakoitzeko pertsonen %

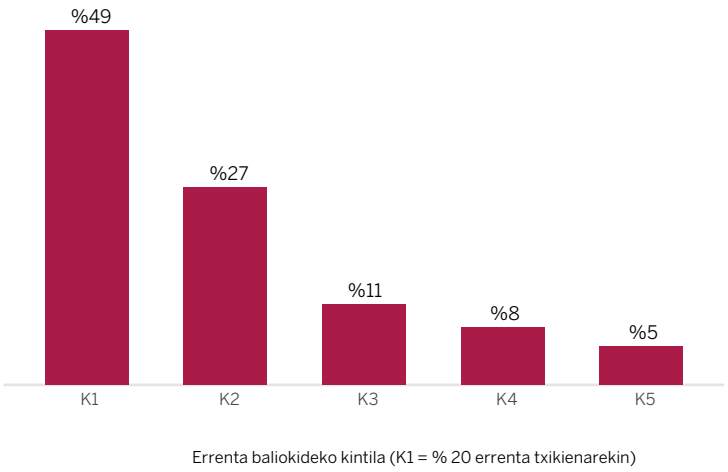


Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (Estatistika Instituto Nazionala, EIN)

Ondorioz, alokairua bihurtu da diru sarrera txikiak dituztenen aukera nagusietako bat. Alokairuan bizi diren pertsonen ia erdia (%49) biztanleriaren %20 pobreenaren taldekoa da, eta lautik hiru (%76) diru sarrera txikienak dituzten biztanleen %40aren taldekoak. Errenta ertain-baxukoen kopurua aldatu da gehien: maizter guztien artean bikoiztu egin da, %14tik %27ra.

2. grafikoa. HEHko maizterren banaketa errenta mailaren arabera 2025ean

Alokairuan bizi diren pertsona guztietatik kintil bakoitzari dagokion ehunekoa



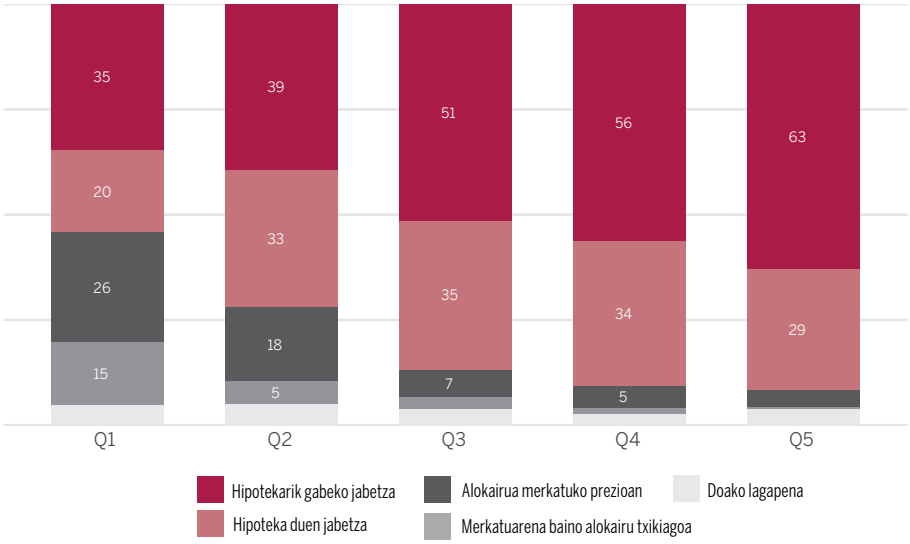
Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

2.2. Hipotekak, bankuentzako negozio bat

Etxebizitza eskuratzeko desberdintasunak familien ondarean ere islatzen dira. Diru sarrera txikieneko kintilean, pertsonen %35ek baino ez dute etxebizitza guztiz ordainduta. Proportzio hori handitu egiten da diru sarrerek gora egin ahala, eta %63ra iristen da biztanleriaren %20 aberatsenean. Alde horrek erakusten du diru sarrera txikieneko familiek zailtasun handiagoak dituztela zamarik gabeko higiezin ondarea osatzeko. Sektore aberatsenek, berriz, aukera gehiago dituzte etxebizitza ordainduta edukitzeko eta segurtasun ekonomiko handiagoa izateko.

3. grafikoa. Edukitze-erregimena HEHko errenta-kintilaren arabera 2025ean

Kintil bakoitzeko pertsonen %



Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

Hipotekak ere negozio garrantzitsua dira finantza sektorearentzat. Etxebizitza bat erosteko, familia askok banku mailegu bat eskatu behar dute. Ondorioz, etorkizuneko diru sarreren zati bat bideratu behar dute mailegatutako kapitala itzultzera eta interesak ordaintzera. Bankuek hipoteka maileguen interes eta komisioen bidez lortzen dituzte diru sarrerak. Bitartean, familiek hamarkadetan lortuko dituzten diru sarreren zati bat premiazko ondasun bat ordaintzera bideratzen dute. Beraz, etxebizitzak diru sarrerak sortzen ditu ez bakarrik jabeentzat, sustatzaileentzat eta eraikitzaileentzat, baita bankuentzat ere.

Azken urteetan, interes tasen eta euriborraren aldaketek agerian utzi dute zorpetutako familien ahultasuna. Ukrainako gerraren eta inflazioaren igoeraren ondorioz, Europako Banku Zentralak interes tasak igo zituen. Euriborra ere igo zen, eta horrekin batera garestitu ziren tasa aldakorreko hipoteken kuotak eta hipoteka berriak. Baina arazoa ez da interes tasen unean uneko igoera. Aurrerago ikusiko dugunez, etxebizitza eskuratzeko ereduak behartzen ditu familia asko gogor zorpetzera, eta finantza merkatuaren baldintzen mende uzten ditu.

Hipoteka finantzaketaren kostuari esker, kalkula daiteke banku sektorearentzat zenbatekoa den etxebizitzak sortzen duen negozioa. INE Espainiako Estatistika Institutuaren datuen arabera, 2025ean, etxebizitzen gaineko hipoteka berrien batez besteko zenbatekoa 170.506 eurokoa izan zen EAEn eta 148.826 eurokoa Nafarroan. 25 urteko mailegua eta %2,87ko interes tasa konstantea erreferentziatzat hartuta, interesen kostu metatua 68.600 euro ingurukoa litzateke EAEn eta 59.900 euro ingurukoa Nafarroan. Hego Euskal Herrian, 67.000 euro inguru da batez besteko hipotekaren interesetan. Gutxi gorabeherako simulazioa da, baina erakusten du familien diru sarreren zati handi bat baldintzatzen dituela kreditu bidez etxebizitza eskuratzeak, eta, aldi berean, diru sarreren fluxu bat sortzen duela finantza erakundeentzat.

1. Taula. Bataz-besteko etxebizitza maileguak HEHn eta ordaindutako interesak

	EAE	Nafarroa	HEH
Mailegatutako kapitala	170.506 €	148.826 €	166.401 €
Hileko kuota	797 €	696 €	778 €
Bankuari ordaindutakoa, guztira	239.123 €	208.718 €	233.366 €
Ordaindutako interesak	68.617 €	59.892 €	66.965 €

Iturria: Azt. Bulegoak egina. Hipoteken Estatistika, 2025 (EIN)

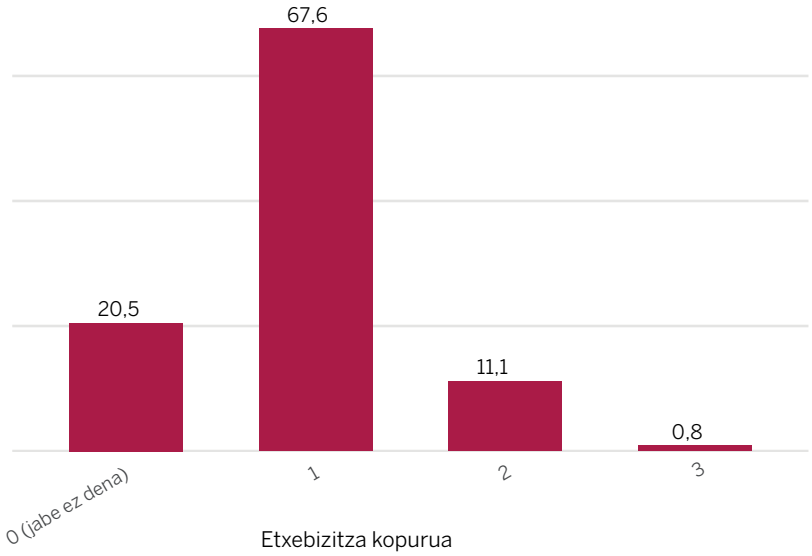
2.3. Langile klasetik klase errentatzaileetara diru transferentzia

2.3.1. Ezin gutxietsi etxejabe handien pisua alokairu parkean

Nafarroako eta EAEko bizikidetza unitateen gehiengoa (%67,6) etxebizitza bakar baten jabe da. %11,9k baino ez du etxebizitza bat baino gehiago, eta horietatik %0,8k baino ez ditu hiru etxebizitza edo gehiago. Aldiz, etxeen bosten bat (%20,5) ez da etxebizitzaren jabe.

Alokairuko etxebizitza gehienak bi etxebizitza edo gehiago dituzten gutxiengo baten esku daude. Baita enpresa, inbertsio funts eta etxejabe handien esku ere, nahiz eta etxebizitzari buruzko inkestak ez dituen jasotzen gero eta etxebizitza gehiago metatzen dituzten enpresa eta funts horiek.

4. grafikoa. 2025ean HEHko etxeen banaketa, jabetzan dituzten etxebizitza kopuruaren arabera



Iturria: Azt. Bulegoak egina. Familien Aurrekontuen Inkesta (EIN)

Jabe handien kopurua oraindik Espainiako Estatuko beste toki batzuetan baino askoz txikiagoa den arren (Madrilen eta Bartzelonan, esaterako), Hego Euskal Herrian ere hedatzen ari dira funts horiek. Nafarroan, jabe handien, partikularren eta enpresen esku daude 6.425 etxebizitza, eta erregistroan izena eman behar dute hamar etxebizitza baino gehiago dituztenek edo, eremu jakin batzuetan, bost baino gehiago dituztenek. Kopuru hori Nafarroako alokairu parkearen %30 da.

Etxebizitza horietatik 5.347 enpresen esku daude. Gogoratu behar da enpresek pertsona fisikoek baino zerga gutxiago ordaintzen dituztela negozio horrengatik.

	Edukitzaile handiak	Etxebizitzak
Pertsona fisikoak	124	1.078
Pertsona juridikoak	112	5.347
GUZTIRA	236	6.425

Hasieran erregistroan apuntatukoak oso gutxi izan zirenez, horretarako epeak luzatu zituzten, eta benetako zifra handiagoa dela pentsa liteke.

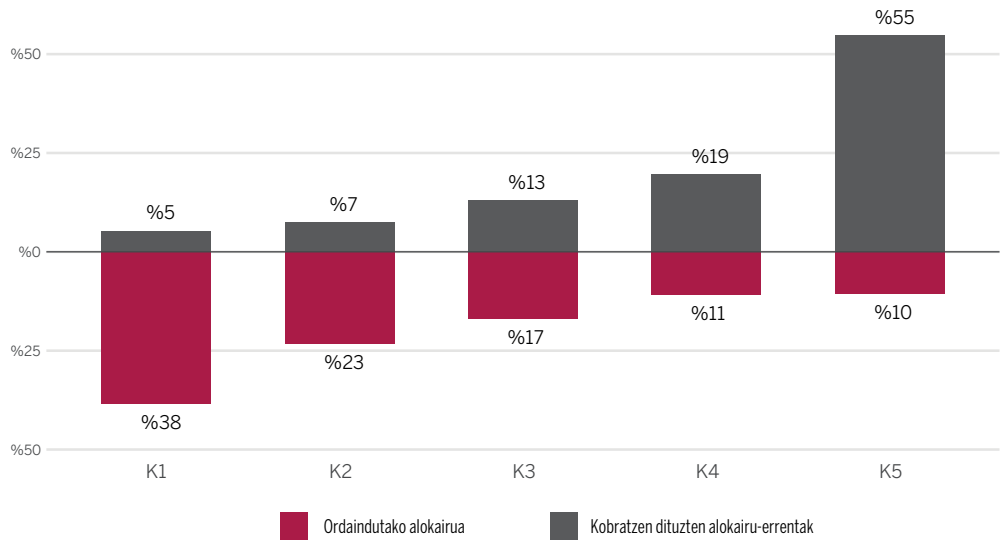
EAEn ez dago etxejabe handien kopurua zehazten duen erregistrorik. 2025eko fidantzen erregistroko datu batzuen arabera, 353 jabe handik 4.361 etxebizitza zituzten guztira. Hala ere, datu horiek ez datoz bat Bilboko edo Donostiako Udalek eremu tentsionatua deklaratzeko justifikazio memorietan jasotako datuekin. Donostiaren kasuan, 311 etxejabe handi potentzial daudela adierazten da, 3.017 etxebizitza dituztenak. Bilbon, 730 jabe handi daude, eta 2.915 etxe dituzte. Horregatik, Nafarroan gertatzen den bezala, etxejabe handiak eta horien esku dauden etxebizitzen kopurua gehiago izan litezkeela ondoriozta daiteke.

2.3.2. Nork ordaintzen du eta nork kobratu?

Alokairuaren merkatuak milioi asko mugitzen ditu. Guztira, Hego Euskal Herriko maizter diren bizikidetza unitateek urtean 1.338 milioi euro ordaintzen dituzte alokairuan. Milioi askoko gastu hori errenta txikien poltsikoetatik ateratzen da batez ere; izan ere, diru sarrera txikienak dituzten herritarren %20ak bere gain hartzen du alokairuen faktura osoaren %38 (508 milioi euro). Hurrengo errenta tartea batuz gero, eragina are nabarmenagoa da: diru sarrera txikienak dituzten herritarren % 40k alokairu merkatuko diru guztiaren %62 da, 830 milioi euro.

Ondorioz, diru sarrera txikiagoko familiek alokairuan ordaintzen duten diruaren zati handi bat errenta handiko familietara iristen da. Alokairuengatiko diru sarreren % 55 biztanleriaren % 20 aberatsenak jasotzen du. Diru sarrera txikieneko %20ak, berriz, % 5 baino ez du jasotzen. Errenta handiko hiru familiatik batek alokairuak kobratzen ditu; diru sarrera txikieneko familien artean, hamabostetik batek. Hala, alokairuan bizi diren diru sarrera txikiko familia askok ekonomikoki sostengatzen dute alokairuetatik diru sarrerak lortzen dituen gutxiengo bat. Azken batean, alokairuak lan egiten dutenen errentaren zati bat transferitzen die jabetzetatik diru sarrerak lortzen dituztenei. Alokairua handitzen den bakoitzean, desberdintasun hori areagotu egiten da.

5. grafikoa. HEHn ordaintzen diren eta jasotzen diren errenta guztien gaineko ehunekoa kintilaren arabera 2025ean



Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

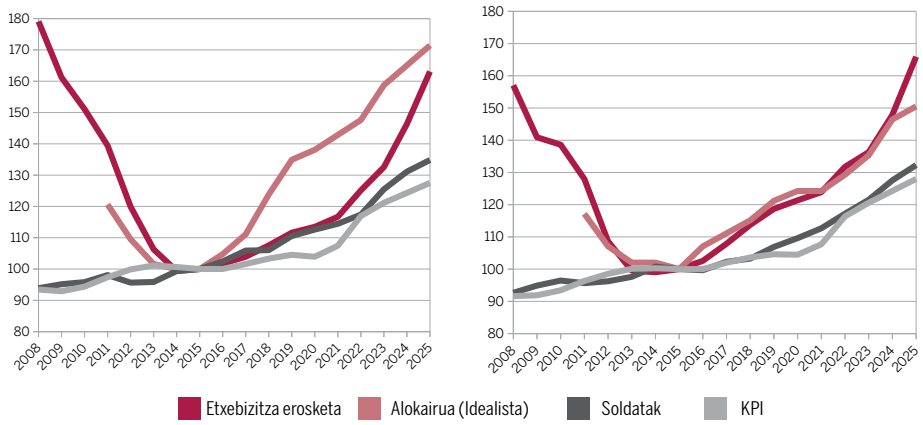
2.4. Etxebizitzaren prezioak soldaten aldean

Krisi honen muina etxebizitzaren prezioaren igoera handian dago. Etxebizitzaren prezioak soldatak baino askoz gehiago handitu dira eta horrek ikaragarri zailtzen du langile klasearentzat etxebizitza eskuratzea. Etxebizitzaren prezioek gora egiten jarraitzen dute, baina soldaten erosteko ahalmena ez da ia handitu. 2015az geroztik, etxebizitzaren prezioa %66 igo da EAEn eta %63 Nafarroan. Aldiz, soldaten bilakaera bestelakoa izan da. EAEn, egungo soldata erreala duela hamarkada batekoa baino pixka bat altuagoa da. Nafarroan, soldaten igoerak ozta-ozta konpentsatu du inflazio orokorra.

Alokairuaren merkatuan ere ikusten da desoreka hori. 2015 eta 2025 artean, EAEn alokairu kontratu berriak %48 garestitu dira, eta soldatak %32 igo. Nafarroan, iragarritako prezioak %63 igo dira, %35eko soldata igoeraren oso gainetik.

6. grafikoa. Etxebizitzaren prezioaren bilakaera, alokairuaren prezioa, KPI eta soldatak EAEn (eskuma) eta Nafarroan (ezkerra)

2015 = 100



Iturria: Azt. Bulegoak egina. IPV, EES, KPI (EIN), eta Idealista

Aurreko atalean ikusi dugunez, etxebizitzen prezioak soldatak baino gehiago igotzeak errenta transferentzia eragiten du. Dirua lan egiten dutenengandik (gehienbat errenta txikieneko kintiletan daudenengandik) etxebizitzen jabeengana, sustatzaileengana eta finantzatzaileengana doa; azken horiek biztanleriaren %20 aberatsenean daude. Alde hori, beraz, pobrezian erortzeko beste bide bat ere bada, jarraian ikusiko dugunez.

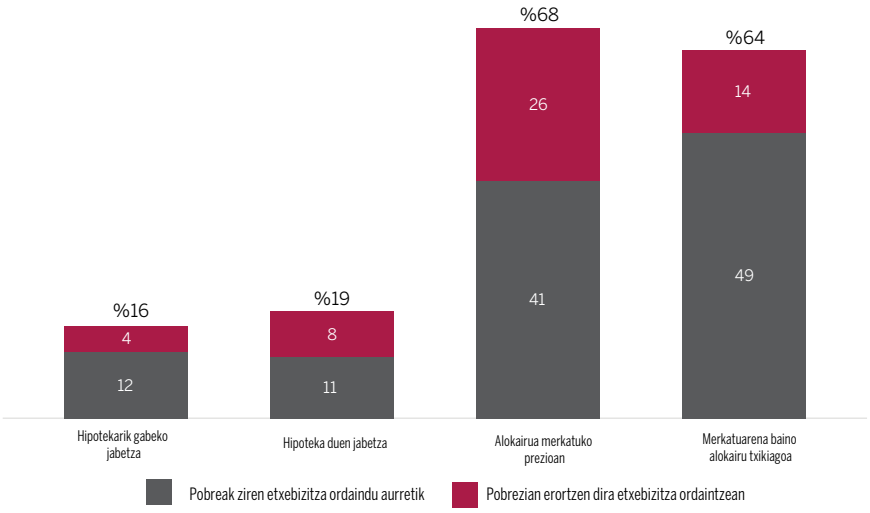
2.5. Etxebizitzak pobrezia sortzen du

Eskura dagoen errentaren arabera neurtuz gero, Nafarroako eta EAEko biztanleen %17,1 pobrezian dago. Etxebizitza ordaindu ondoren geratzen den errenta erabilgarria kontuan hartuz gero, ordea, %25,7ra igotzen da proportzio hori. Hortaz, etxebizitzaren kostuak ia bederatzi puntu handitzen du pobrezia tasa.

Eragin hori bereziki larria da merkatu libreko alokairuan: alokairua ordaindu aurretik pobrezia tasa %41ekoa da, eta ordaindu ondoren %68koa. Alokairu babestuan edo merkatuko prezioaren azpitik ordaintzen dutenen artean ere %49tik %64ra igotzen da. Ondorioz, ezkutuko pobrezia kezkagarria sortzen da: batez besteko soldatak dituzten eta merkatuko alokairua ordaintzen duten familia asko gizarte laguntzetatik kanpo geratzen dira, praktikan pobreziaren mugaren azpitik bizi diren arren.

7. grafikoa. Pobrezia-tasa HEHn etxebizitza ordaindu aurretik eta ondoren 2025ean

Batez besteko errenta baliokidearen %60tik beherako pertsonen ehunekoa

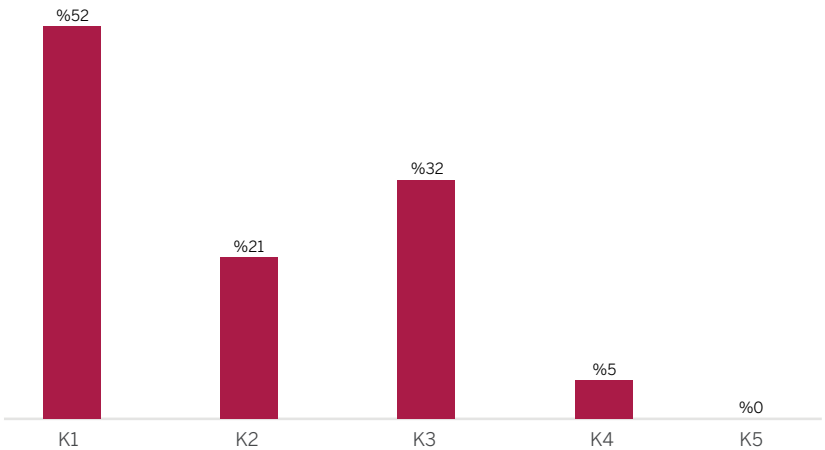


Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

Bestalde, diru sarrera txikienak dituzten biztanleen %20aren taldeko maizterren %52k diru sarreren %30 baino gehiago bideratzen dute etxebizitzara. Bigarren kintileko maizterren %21i ere eragiten dio egoera horrek. Alokairuan bizi diren eta diru sarrera ertainak dituzten familiei ere eragiten die arazoak: hirugarren kintileko hiru maizterretik batek diru sarreren %30 baino gehiago bideratzen du etxebizitzara.

Etxebizitzaren jabeen artean, diru sarreren %30 baino gehiago etxebizitzara bideratzen duten familiak diru sarrera txikieneko kintilean baino ez dira ageri; talde horretan, bostetik bati eragiten dio egoera horrek.

8. grafikoa. 2025ean errentaren %30 baino gehiago HEH etxebizitzara bideratzen duten etxekoen unitateak

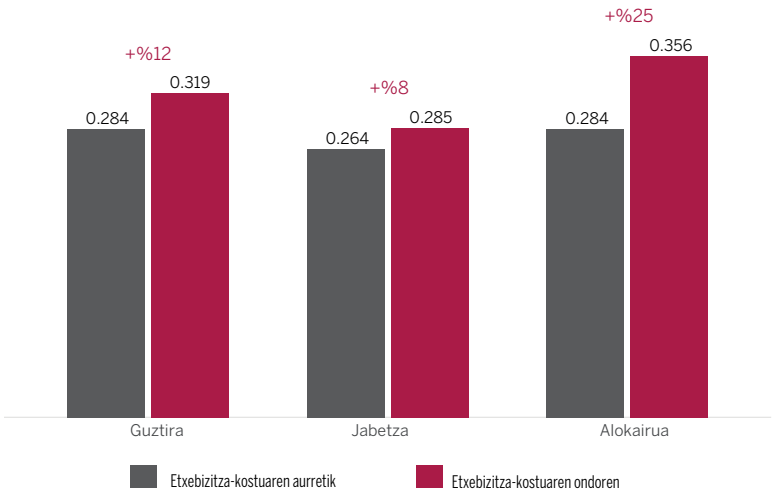


Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

Horren ondorioz, etxebizitza gastuek Giniren koefizientea handitu dute, eta desberdintasun orokorra %12 igo dute. Praktikan, zerga erregresibo baten antzera jokatzen du, diru sarrera gutxien dutenei kalte handiagoa egiten dielako. Eragina desberdina da etxebizitza jabetzan edo alokairuan izan. Jabeen artean, hipoteken ordainketak %8 igo du desberdintasuna. Maizterren artean, alokairua ordaintzeak desberdintasuna %25 handitu du. Beraz, etxebizitzaren kostuek modu desorekatuan murrizten ditu eskura dauden diru sarrerak, etxebizitza polarizazio ekonomikoaren funtsezko faktore moduan sendotuz eta bere jabetzetatik errentak lortzen dituztenen eta maizter zaurgarrien arteko arrakala ekonomikoa handituz.

Arlo askotan ez dugu daturik etxebizitza erosten edo alokatzen duten pertsonen sexuaren edo jatorriaren arabera bereizita. Horrek mugatu egiten du diagnostikoa eta ondorioak ateratzeko aukera. Hala ere, esan dezakegu etxebizitzaren kostuak handitu egiten dituela emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak, baita bertakoen eta atzerrian jaiotakoen artekoak ere. Lan prekarietateak bereziki eragiten die emakumeei eta migratzaileei. Horregatik, sexuaren eta jatorriaren araberako soldata desberdintasunak areagotu egiten dira etxebizitza alokatu edo erosi behar denean.

9. grafikoa. Errenta baliokidearen Gini indizea, HEHko etxebizitzaren kostuaren aurretik eta ondoren, 2025ean



Iturria: Azt. Bulegoak egina. Bizi-baldintzei buruzko inkesta (EIN)

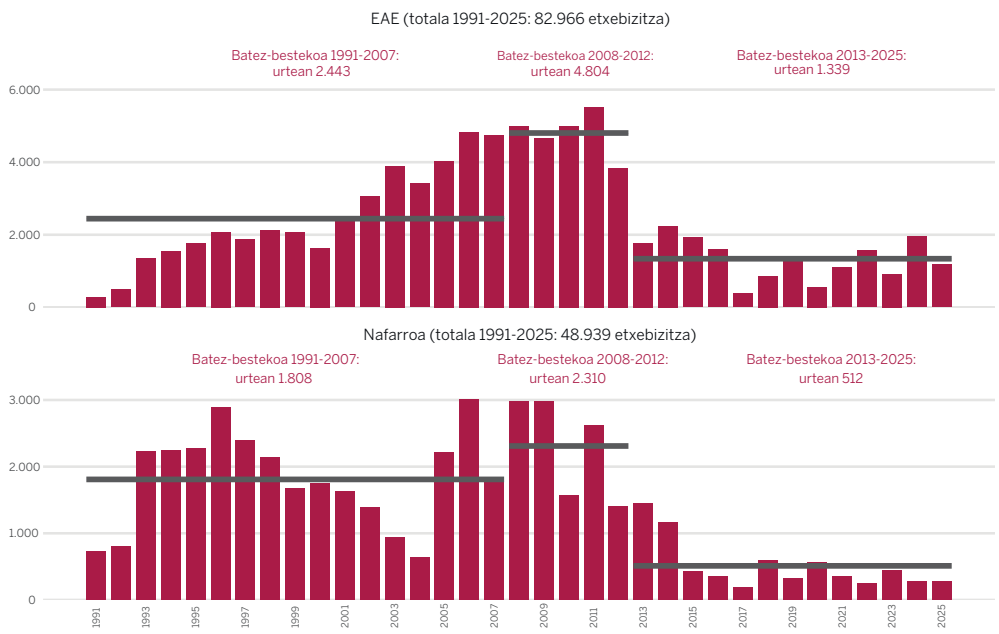
2.6. Etxebizitza babestua: eskasa eta merkatu librera bideratua

2.6.1. Gero eta etxebizitza babestu gutxiago eraikitzen da

Eusko Jaurlaritzaren eta Nafarroako Gobernuaren etxebizitza politiken lehentasuna etxebizitza parke publikoa indartzea izan beharko zukeen, batez ere alokairukoa. Datuen arabera, ordea, azken hogei urteetan beheranzko joera izan du etxebizitza babestuen eraikuntzak. 2008ko krisiaren aurretik hazkundea izan zuen, baina 2012tik aurrera behera egin zuen eta ez da suspertu.

2013 eta 2025 urteen artean, batez beste, urtean 1.339 etxebizitza babestu eraiki dira EAEn, eta aurreko aldian, berriz, urtean 4.000 baino gehiago. 2013az geroztik, Nafarroan, 2008a baino lehen biztanleko eraikitzen ziren etxebizitza babestuen laurdena baino ez da egiten; EAEn, berriz, erdia. 2025ean, 1.184 etxebizitza babestu eraiki ziren EAEn eta 277 Nafarroan. Etxebizitza babestuen eraikuntzak behera egin du, hain zuzen ere, gero eta pertsona gehiagok alokairura jo behar dutenean, bereziki diru sarrera txikienak dituztenen artean.

10. grafikoa. Urtero behin betiko kalifikazioa duten etxebizitza babestuen bilakaera EAEn eta Nafarroan



Iturria: Azt. bulegoak egina. Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioa

2.6.2. Etxebizitza babestu gehienak saltzeko eraiki dira

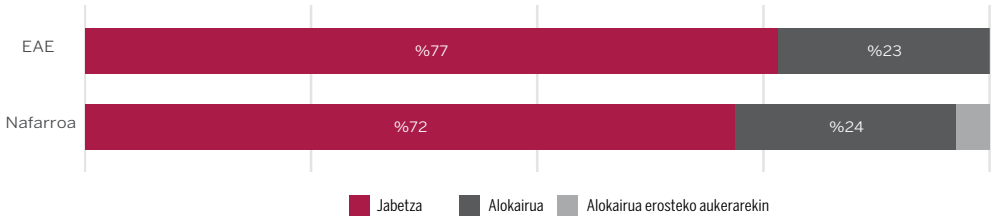
Adostasuna dago etxebizitzaren arazoari aurre egiteko neurri nagusietako bat alokairuko parke babestua handitzea izan behar dela. Babestutako parkearen eraikuntza aztertzean, ordea, alokairuak askoz pisu txikiagoa du.

2014 eta 2025 artean, EAEko etxebizitza babestuaren %77 eta Nafarroakoaren %72 jabetzarako izan ziren. Azken urteetan, alokairurako etxebizitzen proportzioa handitu egin da, eta 2025ean ia erdira iritsi zen. Hala ere, hazkunde hori oso etxebizitza gutxi eraiki diren testuinguruan gertatu da.

Etxebizitza politikaren erronka nagusietako bat alokairuko etxebizitza babestuak eraikitzea da. Eraikuntza enpresek interes gutxi dute horretan, errentagarritasun txikia eskaintzen dielako. Gainera, proiektu horietarako bideratzen den finantzaketa publikoa urria da. Ondorioz, alokairuko etxebizitza babestuen parkea oso txikia da, eta ez da nahikoa etxebizitzarako eskubide subjektiboa bermatzeko.

11. grafikoa. Erregimenaren araberako behin betiko kalifikazioa duten etxebizitza babestuak

Batez bestekoa 2014 eta 2025 artean



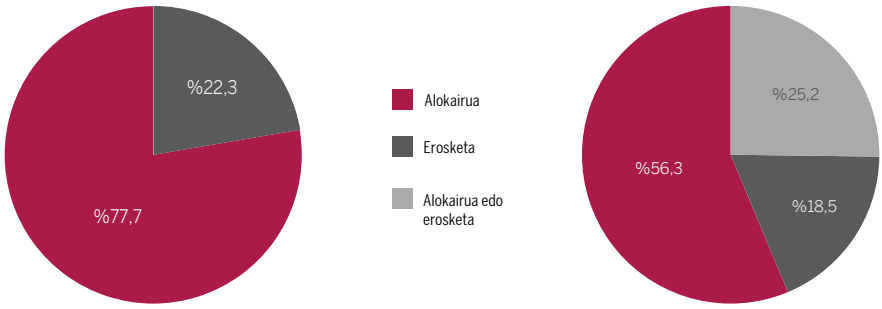
Iturria: Azt. bulegoak egina. Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioa

Babestutako alokairu-parkea EAEko etxebizitza guztien %2,6 baino ez da, eta % 1,8 Nafarroan, Europako % 6,5eko batez bestekoaren oso azpitik. Maila horretara iristeko, alokairu babestuko 42.000 etxebizitza gehiago sartu beharko lirateke EAEn eta 15.600 Nafarroan. Oro har, Hego Euskal Herriak alokairu babestura bideratutako 58.000 etxebizitza inguru gehiago beharko lituzke.

Kopuru horiek ez datoz bat gaur egun bi lurraldeetan dauden etxebizitza babestuen beharrekin. EAEn, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren azken datuen arabera, 112.095 pertsona daude babestutako etxebizitza baten zain. Horietatik, %78k alokairuko etxebizitza babestua nahi dute, eta gainerako %22k erosketakoa.

Nafarroan, 2025aren amaieran, etxebizitza babestua eskuratzeko 24.719 pertsona zeuden erregistratuta. 13.915 pertsonentzat alokairua zen aukera nagusia (%56), eta erosketa gutxiengoaren aukera 4.583 pertsonentzat (%18). Gainera, eskaeren laurden batean bi aukerak, alokairua zein erosketa, hautatu ziren.

12. eta 13. grafikoak. Etxebizitza-eskatzaileen kopurua Etxebiden (EAE, ezkerra) eta etxebizitza-erroldan (Nafarroa, eskuma), eta lehentasuna edukitze-erregimenari dagokionez



Iturria: Azt. bulegoak egina. Etxebizitzaren Euskal Behatokia eta Nafarroako Gobernua

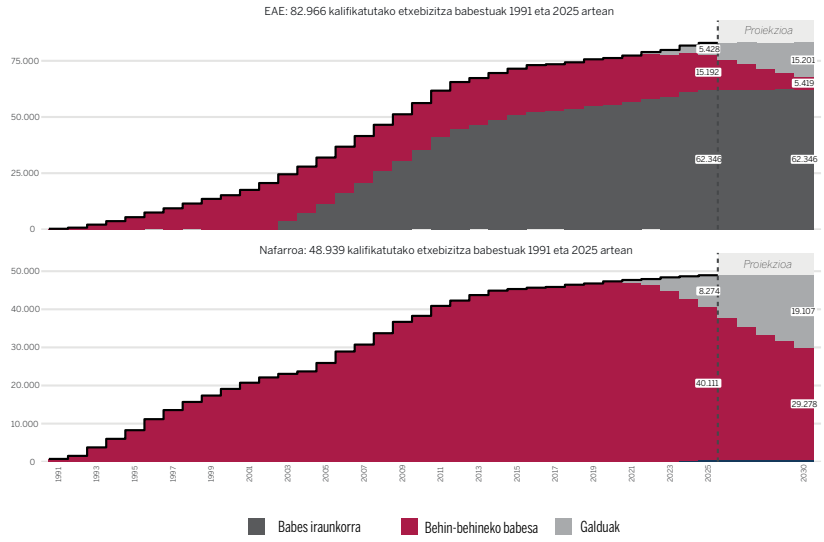
2.6.3. Etxebizitza babestuaren zati handi bat merkatu librera igaro da

Diru publikoarekin eraikitako etxebizitza babestuaren zati handi bat dagoeneko merkatuko prezioan saltzen edo alokatzen da. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak Eusko Legebiltzarrari emandako txosten baten arabera (El Diario, 2025), 1983 eta 2025 artean EAEn amaitutako babes ofizialeko 111.542 etxebizitzetatik 50.378k kalifikazioa galdu dute urteak igaro ahala. Hau da, ia erdiak.

Hamarkadetan zehar, etxebizitza horien babesak iraupen mugatua zuen: kalifikatu eta hogeita hamar urtera, merkatu librera igaro zitezkeen. EAEn, babes iraunkorra 2003tik aurrera kalifikatutako etxebizitzentzat ezarri zen. Nafarroan, babes iraunkorra ez zen 2022ra arte ezarri.

Bi lurraldeen arteko aldea adierazgarria da. EAEn, 1991 eta 2002 bitartean kalifikatutako 20.620 etxebizitza babestuak 2032an merkatu librera igaroko dira. Hala ere, babestutako lau etxebizitzatik hiruk babes iraunkorra dute. Nafarroan, eraikitako etxebizitza babestuen % 55ek kalifikazioa galdua zuen 2025erako. 14/2026 Foru Legeak babes mugagabea zabaldu du alokairu eta alokairu eskuragarriko erregimeneko etxebizitza babestuetara, oraindik ere kalifikazioari eusten ziotenak, etorkizunean deskalifikatzea saihestuz; hala ere, erreformak ez ditu jada babesa galduta zuten etxebizitzak berreskuratzen, ezta aurreko aldi baterako erregimen guztiak ezabatzen ere.. Civio fundazioak ere antzeko kopurua kalkulatu du: Nafarroan, 2030erako, 21.049 etxebizitzak babesa galduta izango dute. Fundazioak herrialde bakoitzaren egoera berreraiki du, araudian eta gardentasun eskaeren bidez lortutako datuetan oinarrituta.

14. grafikoa. Kalifikatutako etxebizitza babestuen bilakaera, beren babesaren arabera



Iturria: Azt. bulegoak egina. Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioa

Aldi baterako babesa duten etxebizitzek diru laguntza baten antzera funtzionatzen dute, eta babes epea amaitzean merkatu pribatuari egiten diote mesede. Diru publikoari esker, bizikidetza unitate batek etxebizitza merkeagoa eros dezake. Hogeita hamar urte geroago, ordea, etxebizitza hori ondare pribatu bihur daiteke, eta merkatuko prezioan saldu. Hala, hasieran eskuragarri gisa aurkeztutako etxebizitzek merkatu librea elikatzen dute azkenean.

Ondorio gaiztoenetako bat Donostian Bentaberriko etxebizitzekin edo Iruñean gertatutakoa da. 1.000 etxebizitza inguruk kalifikazioa galdu zuten eta Blackstoneren jabetzako Testa funtsak erosi zituen. Donostiaren kasuan, Eusko Jaurlaritzak 500 etxebizitza berrerosi ditu 100 milioi euroren truke, eta Iruñean Nafarroako Gobernuak antzeko erosketa egingo du. Hau da, bere garaian diru publikoz eraiki ziren etxebizitzak Blackstone bezalako funts handi baten esku geratu ziren, eta orain etxebizitza horien erosketarekin saritzen dira.

2.7. Etxebizitza turistikoen gorakada

Etxebizitza turistikoen gorakadak presio handia egiten du Hego Euskal Herriko higiezinen merkatuan. Presio hori bereziki nabarmena da hirietan eta kostaldeko gune nagusietan, han pilatzen baitira etxebizitza turistikoak. Hazkunderik handiena lehenago gertatu bazen ere, INEk 2020ko abuztutik sei hilean behin argitaratzen duen estatistika esperimentalak etengabeko hazkundea erakusten du. Hasieran, 5.425 etxebizitza turistiko zeuden, 24.330 pertsonari ostatu emateko aukerarekin; gaur egun, berriz, 6.629 etxebizitza daude, 30.195 pertsonari ostatu emateko aukerarekin.

Negozio honen zatirik handiena hiriburuetan biltzen da. Donostiak 1.350 etxebizitza turistiko ditu, Bilbok 1.257 eta Iruñeak 602. Baina turismoaren presioa ez da hiriburuetara mugatzen: kostaldeko herrietan eta beste herri turistiko txikiago batzuetan ere nabarmena da. Bermeok 197 etxebizitza ditu; Zarautzek 137; Hondarribiak 130; Getxok 127; Tuterak 107; Mundakak 68; eta Sopelak 55. Etxebizitza horiek guztiak erabilera turistikora bideratuta daude, eta, ondorioz, ez daude ohiko bizileku izateko eskuragarri.

Etxebizitza turistikoen hazkundearen ondorioz, ohiko bizileku izateko erabil daitezkeen etxebizitzen gero eta zati handiagoa turismo jarduerara bideratzen da, eta, ondorioz, herritarren ohiko bizileku izateko aukeratik kanpo geratzen da. Horrek etxebizitza eskuragarrien eskaintza murrizten laguntzen du, alokairuen prezioak gorantz bultzatzen ditu eta langile klaseak etxebizitza eskuratzeko dituen zailtasunak areagotzen ditu.

3. LEGE ESPARRUA ETA ESKUMENAK

EAEn eta Nafarroan etxebizitzaren arloko legediak izan duen bilakaera aztertu aurretik, bi erkidegoen eskumenen benetako irismena kontuan hartu behar da. EAEren kasuan, Gernikako Estatutuak eskumen esklusiboa aitortzen du lurraldearen antolamenduaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloan. Horrek aukera ematen du politika propioak garatzeko hainbat esparrutan, hala nola plangintzan, etxebizitza babestuan, sustapen publikoan, birgaitzean edo esku-hartzeko tresna jakin batzuetan. Eskumen esparru horretan baitan onartu zen, esaterako, Etxebizitzaren 3/2015 Euskal Legea, kolektibo jakin batzuei etxebizitzarako eskubide subjektiboa aitortu ziena.

Nafarroaren kasuan, 13/1982 Foru Hobekuntzarako Lege Organikoaren 44.1 artikuluak ezartzen du Nafarroak eskumen esklusiboa duela lurraldearen antolamenduan, hirigintzan eta etxebizitzaren arloan. Horri esker, politika propioak gara ditzake hainbat esparrutan, hala nola etxebizitza babestuen arloan, sustapen publikoan, birgaitzean eta etxebizitzen arloko esku-hartzean.

Hala ere, etxebizitzaren arloan eskumen esklusiboa izateak ez die erakundeei eskaintzen etxebizitza eskuratzeko baldintza elementu guztiak arautzeko erabateko gaitasunik. Espainiar Estatuak baditu arlo horretan eragin zuzena duten eskumenak, hala nola zuzenbide zibilaren eta alokairuen arloko legeria, hipoteken eta prozedura judizialen arloko legeria, ekonomiaren antolamendu orokorra eta espainiar Estatuko zerga sistema. Horregatik, herrialde bakoitzeko etxebizitza politikek espainiar Estatuko araudiarekin talka egiten dute batzuetan. Horren adibide da espainiar Estatuak 2015eko Etxebizitzaren Euskal Legeko hainbat tresnaren aurka jarritako helegitea.

Muga garrantzitsuenetako bat alokairuaren erregulazioan dago. Herrialdetako erakundeek alokairu politika publikoak garatu eta merkatuaren eremu jakin batzuetan esku-hartu dezakete, baina ez dute gaitasun orokorrik kontratu pribatuak alde bakarretik arautzeko edo gehienezko prezioak ezartzeko.

Ildo horretan, Katalunian gertatutakoa nabarmendu behar da, etxebizitzaren erregulazioan aurrerapen handiena egin duen herrialdeetako bat baita. 2020ko irailean, pandemia betean, Kataluniako Parlamentuak alokairuen prezioen igoerak mugatzeko 11/2020 Legea onartu zuen. Arau horrek zuzenean ezartzen zien muga bat alokairu kontratu berrien prezioei, tentsionatutzat izendatutako eremuen barruan (hasierako 77 udalerritan), eta Generalitateko Erreferentzia Indizearekin lotzen zuen prezioa. 2022ko martxoan, Auzitegi Konstituzionalak baliogabetu egin zituen prezioen muga arautzen zuen legearen funtsezko artikuluak. Auzitegi Konstituzionalak aho batez ebatzi zuen Kataluniak espainiar Estatuaren eskumen esklusiboak bereganatu zituela, kontratuetako betebeharren oinarriei dagokienez. Epaiak ezarri zuen Gorte Nagusiei dagokiela alokairu kontratuen oinarrizko printzipioak arautzea, prezioak mugatzeko aukera barne, eta herrialdeek eskumen banaketa hori errespetatu behar dutela.

Eskumen muga horiek, ordea, ez dute ezkutatu behar jarduteko dagoen tartea. Egungo araudiak aukera ematen du politika askoz anbiziotsuagoak garatzeko parke publikoan, etxebizitza babestuan, etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurrietan, birgaitzean eta esku-hartze publikoan. Horregatik, azken hamarkadetako etxebizitza politikak aztertzean bi muga mota bereizi behar dira: eskumen faltak eragindakoak eta gobernuek hartutako erabaki politikoetatik datozenak. Etxebizitzaren arloko eskumenek ez dute subiranotasun osoa bermatzen. Baina eskumenen banaketa ezin da aitzakia izan gaur egun eskura dauden tresnak ez erabiltzeko. Jarraian, EAEko eta Nafarroako etxebizitzari buruzko lege nagusiak aztertuko ditugu.

3.1. EAE: 3/2015 Legetik 2025-2026ko araudi berrira

3/2015 Legea: Etxebizitzaren eskubide subjektiboaren eta funtzio sozialaren aitortza

3/2015 Legeak, ekainaren 18koak, aldaketa garrantzitsu bat ekarri zuen: etxebizitza duinerako eskubidea onartu zuen, eta, baldintza jakin batzuekin, etxebizitza edo bizileku babestu bat eskuratzeko eskubide subjektiboa. PSEk, EH Bilduk eta UPyDk onartu zuten, EAJren babesik gabe.

Legeak lehentasuna eman zion babestutako alokairuari, laguntza ekonomikoak aurreikusi zituen etxebizitza erabilgarririk ez zegoenean, eta etxebizitza hutsetan esku-hartzeko tresnak arautu zituen. EAEk bazuen etxebizitza babestua eta, 2003tik, babes iraunkorra zuten babes ofizialeko etxebizitza berriek. Berritasuna izan zen etxebizitza eskuratzeko eskubidea administrazioaren aurrean exijitu ahal izatea. Etxebizitza libreen erabilera ere jaso zuen, bitartekaritza programa publikoen bidez, eta parke babestuaren plangintza eta kudeaketa tresnak indartu zituen.

Eskubidea aitortu arren, denborak agerian utzi du hura bermatzeko baliabideak falta direla. Etxebizitza bat eskaini ordez prestazio ekonomikoa emateak erantzukizun publikoaren zati bat merkatu pribatuaren esku uzten du. Parke publiko nahikorik gabe, eskubidea ahuldu egiten da.

2016-2020: Erreglamendu bidezko garapena eta alokairu politikak

Alokairuen fidantzak administrazioaren esku uzteko betebeharra eta Alokairu Kontratuen Erregistroa arautu ziren eta Bizigune moduko programak bultzatu ziren, hutsik zeuden etxebizitza pribatuak alokairu eskuragarria gehitzeko. Estrategiak etxebizitza babestu berria eta jabe pribatuentzako pizgarriak uztartu zituen. Parke pribatuaren mobilizazioa pizgarrietan eta bitartekaritzan oinarritu zen, etxebizitza babestuen sustapenak jarraitzen zuen bitartean.

Neurri horiek ez zuten merkatuaren egitura aldatu. Bizigune programak helburu positiboa duen arren, gaur egun alokairuko etxebizitzen %5 baino ez ditu bereganatzen. Etxebizitza pribatuak mobilizatzeak lagundu dezake, baina ez du ordezkatzen alokairu sozialeko parke publiko iraunkorra sortzea. Inbertsio publikoak ez du azkenean merkatu librea elikatu behar.

2021-2022: Etxebizitza hutsak eta bizizitzeko gutxieneko baldintzak

149/2021 Dekretuak etxebizitza hutsen deklarazioa garatu zuen eta etxebizitza hutsen gaineko kanona moduko tresnak jarri zituen martxan. Jabetzaren funtzio soziala printzipio orokor bat izatetik neurri administratibo zehatz batzuk izatera igaro zen. Hutsik dauden etxebizitzak identifikatzeko eta horien mobilizazioa errazteko irizpide administratiboak zehaztu zituen dekretuak.

Hala ere, dekretu horiek ez dute lortu etxebizitza hutsak mobilizatzea. Ez Eusko Jaurlaritzak, ez udalek (edozein alderditakoak izanda ere) ez dute kanonak ezartzeko borondaterik erakutsi. Eusko Jaurlaritzak ere ez du lidergo argirik izan etxebizitza hutsak mobilizatzeko, kanonaren aplikazioa udalen esku utzi baitu. Gogoratu behar da 2015eko legeak aukera ematen duela funtzio soziala betetzen ez duen etxebizitza hutsa desjabetzeko.

2023: Eskubide subjektiboaren garapen eraginkorra

147/2023 Dekretuak 2015ean onartutako eskubide subjektiboa garatu zuen. Bi erantzun mantendu zituen: etxebizitza edo bizileku babestua eskaintzea eta, eskuragarritasunik ez dagoenean, prestazio ekonomiko bat ordaintzea.

Legea onartu eta zortzi urtera, etxebizitza publikorik ez izateak ohiko irtenbide bihurtzen zituen laguntzak. Hilean 300 eurorainoko prestazioak ez du balio merkatuko alokairuei aurre egiteko. Arazoa ez da prestazio osagarriak egotea, baizik eta prestazio hauek etxebizitza eskaintzeko betebeharra modu iraunkorrean ordezkatzea. Gainera, laguntza horien ondorioz, alokairuaren prezioak igo egiten dira, eta diru publikoa eramaten zaie errentatzaileei.

2023-2025: Espainiar Estatuko 12/2023 Legea eta tentsio handiko guneak

12/2023 Legeak aukera eman zuen etxebizitza merkatuko guneak tentsionatu izendatzeko eta kontratu berrien errentak mugatzeko, jabe motaren eta aurreko kontratuaren arabera. Aurrerapauso bat izan zen, alokairuaren gainean zuzenean esku-hartu baitzuen.

Hala ere, alokairu garestien prezioak gehiago igotzea eragozteak ez du esan nahi prezio horiek arrazoizkoak direnik. Gainera, espainiar Estatuko legeak hutsune ugari utzi zituen etxebizitzarekin negozioa egiten jarraitzeko, eta neurriak tentsio handiko eremuetan soilik aplika daitezke, hiru urteko epean (luzakorrak baina denboran mugatuak).

Eskumenen lurralde-banaketari dagokionez, alokairu merkatuan esku-hartzeari buruzko erabakiak Madrilen esku geratu ziren, eta horrek mugatu egiten du etxebizitza politika aurrerakoiagoak hartzeko aukera, etxebizitza hutsetan jarduteko, aldi baterako alokairuak edo pisu turistikoak debekatzeko.

Tentsio handiko eremuen izendapen mailakatua

EAEn, tentsio handiko eremuen izendapenek herriz herri egin zuten aurrera 2025ean eta 2026an. Bilbo, Donostia eta Gasteiz inguruko udalerriak ere sartu ziren prozesuan. Hala ere, EAE osoa ez zen tentsio handiko eremu izendatu, eta, ondorioz, ez ziren lurralde osorako onartu alokairuak arautzeko eta etxebizitza hutsak mobilizatzeko neurri propioak. Eusko Jaurlaritzaren lidergo falta ere agerian geratu da: udalen esku utzi du tentsio handiko eremu izendatzeko eskaera egitea, eta horrek atzeratu egin ditu prozesua eta har zitezkeen neurriak.

Nafarroak beste bide bat jarraitu zuen: bere biztanleriaren zati handiena hartzen duen 21 udalerriren adierazpena bultzatu zuen.

Hala ere, tentsio handiko eremuetan hartzen diren neurriak behin-behineko adabakiak baino ez dira. Askotan, alokairuen prezioak igotzen ez dituzten jabeei zerga onurak ematera bideratzen dira. Gainera, espainiar Estatuko legeak dituen hutsuneak baliatuta, etxebizitzak alokatuz etekinak lortzen dituzten jabe asko beren etxebizitzak sasoiko alokairura bideratzen ari dira, alokairu mota hori legearen aplikaziotik kanpo geratzen baita.

2025: 6/2025 Legea, etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurriei buruzkoa

EAJk eta PSEk onartutako abenduaren 11ko 6/2025 Legeak eskaintza handitzea zuen helburu, lurzoru erabilgarri gehiago eskaintzearen, hirigintza izapide azkarragoen eta sustapen berrien bidez. Etxebizitza babestuen eta tentsio handiko guneen arauak ere aldatu zituen. Erreformak lurzorua mobilizatzea eta kudeatzea sustatzen du, baita etxebizitza erabilerarako eraikuntza bultzatzeko izapideak arintzea ere.

Hala ere, aurrekoa gauzatzeko, sustapen berrietan etxebizitza babestuetarako gordetako proportzioa %75etik %60ra murriztea proposatu zen, eraikuntza enpresen interesei mesede egiteko helburu bakarrarekin. Izan ere, horrela etxebizitza libre gehiago eraiki ahal izango lituzkete, etxebizitza babestuak baino askoz errentagarriagoak baitira. Kasu honetan ere, Eusko Jaurlaritzak udalen esku uzten du etxebizitza babestuetarako gordetako proportzioa murrizteko erabakia, eta horrek berriz ere agerian uzten du Jaurlaritzaren lidergo falta.

Gainera, izapide burokratikoak arintzeak beste ondorio bat ere izan dezake: eraikuntzarako ingurumen estandarrak apaltzea. Horrek eremu babestuetan eraikitzea ekar dezake, lege kontrolik gabe. Legeak eraikuntza handitzea du ardatz, baina ez du behar adina bermatzen eskaintza hori publikoa eta iraunkorra izango denik.

2026: Etxebizitza arloko presako neurrien dekretua

Aurreko legea osatzeko, alderdi politikoek adostutako etxebizitzaren arloko premiazko neurrien dekretua onartu zen. Dekretu horren bidez, Eusko Jaurlaritzak ordura arteko etxebizitza politikari eutsi eta hura indartu zuen. Besteak beste, honako neurri hauek proposatu ziren: Etxebiden izena emateko baldintzak gogortzea, erroldatuta egon beharreko gutxieneko epea urtebetetik hiru urtera luzatuz, eta, ondorioz, egoera zaurgarrienean dauden pertsonak kaltetuz; Gaztelagun laguntzak handitzea, eta, horren ondorioz, diru publiko gehiago etxebizitzen jabe pribatuen eskuetara bideratzea, alokairuaren arazoa konpondu gabe; eta Bizigune programan aldaketak egitea, diru sarreren mugak handituz eta alokairu prezio handiagoak baimenduz, programaren izaera soziala ahulduz. Era berean, etxebizitzen merkatuko tentsio handiko eremuei buruzko zenbait alderdi arautu ziren. Denis Itxaso Etxebizitza sailburuaren hitzetan, neurri horiek alokairuko etxebizitzen % 10ean baino ez dute eraginik izango.

Etxebizitza Sailak garatutako azken politikak

Azken hilabeteetan, Denis Itxasok etxebizitzari buruzko neurri berriak behin eta berriz iragarri ditu. Ekimen horiek, ordea, ez dira etxebizitza politikaren plangintza orokor baten parte, azken legeei gehitutako neurri solteak baizik. Horien artean, gazteei zuzendutako Gazteval programa, Etxebizitzaren Gizarte Funtsa eta Alokaplus, jabeentzako aseguru publikoa, nabarmendu behar dira.

Eusko Jaurlaritzak urteak daramatza gazteei, etxebizitza baten balioaren %20 bermatzen hipotekak batek babesten ez duen kasuetan. Hau da, etxebizitzaren erosketaren %100eko zorpetzea ahalbiratzen du. Gainera, abal publiko horrek hipoteka handitzea bermatzen du, bankuen negozioa handituz. Neurria bidegabea izateaz gain, denboran ia ez du pertsona onuradunik izan.

Etxebizitzaren Gizarte Funtsak zortzi urtean 2.000 milioi euro mobilizatzea eta 10.000 etxebizitza eraikitzea du helburu, prezio eskuragarrian alokatzeko, lankidetza publiko-pribatuaren bidez. Kapitalaren gehiengoa pribatua izango da, eta Madrilgo kudeatzaile batek administratuko du funtsa. Eredu horretan, inbertsio pribatuaren mende geratzen da oinarrizko eskubide bat bermatzea, eta lurzoru publikoa erabiltzen da eragile pribatuek parte hartzen duten operazioetan. Ereduak ez du alokairu sozialeko parke publikoa handituko, eta ez du berez bermatzen etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituztenentzako irtenbiderik.

Alokaplus tentsio handiko eremuetan etxebizitzak alokairuan jartzen dituzten jabeei zuzendutako aseguru bat da. Eusko Jaurlaritzak hutsik dauden 25.000 etxebizitzetako batzuk alokairu-merkatura atera nahi ditu. Horretarako, alokairua ez ordaintzeagatik sortutako galerak, zenbait hornidura-gastu eta etxebizitzan eragindako kalteak estaltzea aurreikusten du, maizterren egoeraren arabera, gehienez 14 edo 20 hilabeteko alokairua estaltzeko bermeekin.

3.2. Nafarroa: arauen bilakaera 2015etik

10/2010 Foru Legetik eskubide subjektibora

10/2010 Foru Legea Nafarroako araudiaren oinarria da. 2015etik 2017ra aldatu ziren etxebizitza babestuen prezioak eta horiek kalkulatzeko erreferentziazko balioak, eskuratzeko moduak eta esleipen eta kontrol sistemak. Etxebizitza eskuratzeko hainbat aukera mantendu ziren: erosketa, alokairua, erosteko aukera ematen duen alokairua eta beste formula batzuk. Administrazioak aukera horien prezioak kontrolatzen jarraitu zuen.

28/2018 Foru Legeak berariaz aitortu zuen etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide subjektiboa, tresna ekonomiko eta fiskaletan oinarrituz. Kenkari fiskalak eskubidearen berme gisa aurkeztea, EAEren kasuan ikusi dugun moduan, ez da erreala: kenkari horiek bizikidetza unitate batzuen gastua arindu dezakete, baina ez dute etxebizitza publikorik sortzen eta ez dute berez benetako sarbidea bermatzen.

20/2022 Foru Legea: Etxebizitza babestua eta prezio eskuragarriko alokairua

20/2022 Foru Legeak etxebizitza babestuak eta prezio eskuragarrian eskuratzeko etxebizitzak sustatu zituen, bereziki alokairura bideratutakoak. Etxebizitza modalitate berriak, etxebizitza parkea handitzeko neurriak eta babesaren iraupenaren aldaketak sartu zituen. Erreformak alokairu sistemaren iraunkortasuna hobetzeko eta etxebizitza babestuen kopurua handitzeko neurriak ere jaso zituen.

Aurrerapauso batzuk eman arren, legeak hiru muga nabarmen zituen: alokairu sozialeko etxebizitza publikoen kopuru txikia, etxebizitza batzuek babes ofiziala galtzeko aukera eta prezioak arautzeko neurri eskasak. Gainera, legeak etxebizitza babestuen babes ofiziala mugagabea izango zela ezarri arren, hori ez zen kasu guztietan betetzen: alokairuko etxebizitza babestu batzuek babes ofiziala galtzeko epea izaten jarraitzen zuten, eta, epe hori amaitutakoan, jabetza pribatura igaro zitezkeen. Arazo horri 2026ko erreformaren bidez eman zitzaion erantzuna.

2023-2024: alokairuen eta tentsio handiko eremuen erregistroa

Alokairu Kontratuen Erregistroari esker, alokairu merkatuaren bilakaera hobeto ezagutzeko aukera zabaldu zen. Ondoren, 17/2024 Foru Legeak etxebizitzen merkatuko tentsio handiko eremuak izendatzeko prozedura arautu zuen. Nafarroako Gobernuak 21 udalerri izendatzeko prozesuari ekin zion, tartean Iruñea, Tutera, Burlata, Barañain, Zizur Nagusia eta Lizarra. Udalerri horietan Nafarroako biztanleriaren gehiengoa bizi da. Beraz, izendapenak Nafarroako biztanle gehienei eragiten die, eta EAEko udalerrietan egindako izendapenekin alderatuta, bestelako eragina du.

Nafarroako Gobernuak eremu horiek zuzenean izendatzeko ekimena hartu arren, agerian geratu da espainiar Estatuko araudiak hutsune ugari dituela. Alokairuen prezioak jaisteko, ez da nahikoa etorkizuneko igoerak mugatzea: prezioak arautu, etxebizitza publikoen kopurua handitu eta hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzea sustatu behar da.

2025: 9/2025 Foru Legea eta etxebizitza eskuratzea errazteko neurriak

Ekainaren 30eko 9/2025 Foru Legeak etxebizitzaren eta hirigintzaren arloko araudia berritu zuen. Etxebizitza babestuen araubidea eta etxebizitzak esleitzeko sistema berrikusi zituen, bizitzeko aukera berriak eta lankidetza publiko-pribatua sustatzeko neurriak jaso zituen, eta etxebizitza publikoen kopurua handitzeko eta Lurzoru Publikoaren Foru Bankua indartzeko neurriak ezarri zituen. Horrez gain, Etxebizitza Edukitzaile Handien Erregistroa sortu zuen.

Erreformak, beraz, etxebizitza berriak eraikitzeaz harago zabaldu zuen administrazioaren esku-hartzea: lurzoru publikoaren kudeaketa, lehendik dauden etxebizitza publikoen kudeaketa eta etxebizitza askoren jabe direnen gaineko kontrola ere hartu zituen kontuan.

15/2025 Foru Legeak neurri bereziki garrantzitsu bat gehitu zuen: baldintza jakin batzuetan, hutsik daudela ofizialki deklaratutako etxebizitzak nahitaez alokatzeko aukera, baldin eta urtebete baino gehiago hutsik egon badira.

2026: babes mugagabea sendotzea

Uztailaren 2ko 14/2026 Foru Legeak babes mugagabea ezarri zuen alokairura bideratutako etxebizitza babestuentzat, prezio eskuragarrian alokatzekoak barne, baldin eta babes kalifikazioa indarrean bazuten, behin betiko kalifikazioa noiz jaso zuten kontuan hartu gabe. Erreformak 10/2010 Foru Legea aldatu zuen, eta ordura arte babes ofiziala indarrean zuten etxebizitza horiei eragiten die.

Aurrerapen handia bada ere, oso berandu iristen da, ikusi dugun bezala, Nafarroako etxebizitza babestuen %55ek kalifikazioa galduko duelako, lege berriak babesa bermatzen ez duelako eta kalifikazioa alokairupeko etxebizitzekin baino ezin delako egin, gutxiengoa direlarik.

3.3. Aldundiek eta udalek ere eskumena dute etxebizitzaren arloan

Etxebizitzari buruzko legeak egiteko eskumen nagusiak Iruñeko eta Gasteizko parlamentuei dagozkie. Hala ere, foru aldundiek eta udalek ere badituzte etxebizitzaren arloan esku hartzeko eta etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea bermatzen laguntzeko tresnak. Beraz, etxebizitza krisiari aurre egiteko erantzukizuna ezin da gobernu autonomikoen edo Espainiako Gobernuaren esku soilik utzi. Foru eta udal erakundeek hainbat neurri har ditzakete: etxebizitza publikoen kopurua handitu, hutsik dauden etxebizitzak erabiltzeko neurriak hartu, etxebizitzen erabilera espekulatibo batzuk mugatu eta etxebizitza eskuratzeko zailtasunak arindu. Etxegabetzeen aurrean, larrialdiko laguntzak eta ordezko bizilekuak ere eskain ditzakete. Eskumenen banaketa ezin da aitzakia izan erakundeen geldotasuna justifikatzeko.

Udalei dagokienez, hirigintzaren eta lurzoruaren kudeaketaren arloan dituzten eskumenek esku hartzeko aukera handiak ematen dizkiete. Etxebizitza babestuen eraikuntza sustatu, lurzoru publikoa etxebizitzak egiteko erabili, hirigintza plangintzaren bidez etxebizitzen eskaintzan eragin, eraikinak birgaitu eta prezio eskuragarrian alokatzeko udal etxebizitzen kopurua handitu dezakete. Era berean, legeak ezarritako mugen barruan, etxebizitza turistikoen erabilera arautu, hutsik dauden zenbait etxebizitzari Ondasun Higiezinen gaineko Zergan (OHZ) errekarguak ezarri eta udalerria etxebizitzen merkatuko tentsio handiko eremu izendatzeko prozedura abiaraztea eska diezaiokete administrazio eskudunari. Hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzeko programak ere susta ditzakete, baita ohiko bizileku izateko erabil daitezkeen etxebizitzak beste erabilera batzuetara bideratzea eragozteko neurriak hartu ere. Tresna horiek ez dute, berez, etxebizitza krisia konpontzen, baina espekulazioari aurre egiten eta merkatu pribatuaren mendekotasuna murrizten lagun dezakete. Hala ere, eskura dituzten tresna horietako batzuk ez dituzte erabiltzen.

Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako foru aldundiek, eta Nafar aldundiak ere, berriz, zerga arloan eta aurrekontuen bidez etxebizitzaren arazoan esku hartzeko eskumen garrantzitsuak dituzte, nahiz eta etxebizitza politika arautzeko eta gauzatzeko eskumen orokorrik ez izan. Zergen bidez, higiezinen espekulazioa mugatzeko neurriak har ditzakete, etxebizitzak erosteari lotutako zerga onurak berrikusi, alokairutik lortutako diru sarrerei aplikatzen zaizkien zergak aldatu eta etxebizitzak prezio eskuragarrian alokatzea sustatu. Udalei laguntzeko eta haien jarduera finantzatzeko programak ere bultza ditzakete, edo beren jabetzako lurzoruak erabili etxebizitza babestuak eraikitzeko. Hala ere, zerga politikek etxebizitza erosteko kenkariak eta bestelako pizgarriak lehenetsi izan dituzte, etxebizitzarako eskubidea bermatzeko esku hartze publikoa indartu beharrean.

3.4. Erantzukizun politiko partekatua

Agirian zehar azaldu dugu etxebizitzaren egungo egoera, neurri handi batean, erakundeek urteetan hartu ez dituzten neurrien eta hartutako erabakien ondorio dela. Hainbat faktorek lagundu dute egoera horretara iristen: legeak garatzeko beharrezko arauak ez onartzeak, etxebizitza politiketara baliabide ekonomiko nahikorik ez bideratzeak eta etxebizitza erostea alokairuaren gainetik lehenesteak. Horren ondorioz, Etxebiden eta antzeko programetan etxebizitza baten zain dauden pertsonen kopuruak handia izaten jarraitu du. Gainera, egoera zaurgarrian dauden kolektibo batzuei etxebizitza eskuratzea zaildu zaie, alokairuko etxebizitza publikoen kopurua ez da behar beste handitu eta merkatu libreko prezioen igoerari ez zaio behar bezala aurre egin. Horri tentsio handiko eremuen kudeaketa eskasa gehitu behar zaio.

Azken legegintzaldietan, PSEk etenik gabe izan du EAEko Etxebizitza Sailaren ardura, EAJrekin osatutako koalizio gobernuetan. Gobernu horiek aipatutako etxebizitza politikak babestu dituzte. Nafarroan ere PSNk eta haren gobernukideek osatutako koalizio gobernuek zuzendu dute etxebizitza politika.

Egoera hori herrialdeetako, foru aldundietako eta udaletako jardunarekin lotuta dago. Horregatik, ezin da erakunde bakoitzaren erantzukizun politikoa alde batera utzi. Era berean, alderdi politiko desberdinek gobernatutako udalerri batzuetan ere ez dira etxebizitza krisiari aurre egiteko behar bezain neurri ausartak hartu.

4. ETXEBIZITZA KRISIARI AURRE EGITEKO PROPOSAMENAK

Azken asteetan, espainiar Estatuko Ministroen Kontseiluak bi dekretu onartu ditu. Hasieran, ez zuten Kongresuaren onespena jaso, baina, Gorteak desegin ondoren, Diputazio Iraunkorrak berretsi behar ditu. Dekretuek hainbat neurri jasotzen dituzte: etxegabetze jakin batzuen aurkako babesa, higiezinen salerosketa jakin batzuetarako aldi baterako mugak, zerga neurriak, alokairu kontratuen iraupena luzatzea eta maizterren babesa indartzeko beste neurri batzuk.

Dekretu horiek, ordea, ez dute etxebizitza politiken eredua aldatzen. Alde batetik, neurri gehienak aldi baterakoak dira. Bestetik, pizgarrietan, zerga hobarietan eta etxebizitzen jabeei nahiz higiezinen sektoreari emandako laguntzetan oinarritutako politikari eusten diote, neurri handi batean. Gainera, proposatutako neurri asko dagoeneko har daitezke Hego Euskal Herrian. Izan ere, txostenean azaldu dugunez, Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak eskumen zabalak dituzte etxebizitzaren arloan.

Etxebizitza politikaren helburua etxebizitzarako eskubide subjektiboa benetan bermatzea izan beharko litzateke, baita espekulazioarekin eta errentismoarekin amaitzeko neurriak hartzea ere. ELAn hamarkadak daramatzagu etxebizitza politikak errotik aldatzea eskatzen, eta horren alde mobilizatzen. Dokumentu hau, hain zuzen ere, etxebizitzaren aldeko greba orokor baterako bidean argitaratzen dugu. Aldarrikapen hori ez da berria. Aurreko greba orokorretan ere, 2020ko urtarrilaren 30ekoan, esaterako, etxebizitzarako eskubide unibertsala bermatzea eskatu zuen ELAk. Eskakizun bera jaso genuen 2018an pobreziaren aurka bultzatutako Herri Ekimen Legegilean. Nafarroan, ordea, ez zen ekimenerako sinadurarik biltzen utzi, eta EAEn Eusko Legebiltzarrak ez zuen tramitera onartu. Beraz, urteetan egindako aldarrikapen horrek ez du gobernuen aldetik behar zuen erantzuna jaso.

Oraingoan, mobilizazio sozialaren eta greba orokorraren bidez, etxebizitzarako eskubidea benetan gauzatzea lortu nahi dugu.

Espainiako Estatuan eta Hego Euskal Herrian indarrean dauden etxebizitza politiken aurrean, eredua errotik aldatzea proposatzen dugu. Hemen erabaki nahi dugu zer etxebizitza politika garatu. Eskura ditugun eskumenak erabili nahi ditugu espekulazioarekin amaitzeko eta pertsona guztiei etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko. Horretarako, etxebizitza politikak herritarren beharren arabera planifikatu behar dira, eta ez etxebizitzarekin espekulatzen duten inbertsio funtsen interesen arabera. Plangintzak familia eredu berriak ere kontuan hartu behar ditu, eta egoera zaurgarrienean dauden pertsonei etxebizitza duina eskuratzeko aukera bereziki bermatu behar zaie.

Helburu horrekin, ELAk neurri hauek proposatzen ditu:

Etxebizitzaren arloko eskumen esparru propioa

EAEk eta Nafarroak eskumen zabalak dituzte etxebizitzaren arloan. Hala ere, eskumen guztiak eskuratzeko bidean aurrera egin behar da, alokairu harremanak, jabetzaren araubidea eta haren funtzio soziala, desjabetzeak, finantzaketa, etxegabetzeen aurkako babesa eta etxebizitzaren plangintza ekonomikoa arautu ahal izateko.

EAEko eta Nafarroako estatutuen etorkizuneko erreformetan eskumen horiek jaso beharko lirateke.

Etxebizitzarekin espekulatzea debekatu

Dokumentu honetan aztertu dugunez, badira etxebizitzak kudeatzen dituzten inbertsio funtsak, ahalik eta etekin ekonomiko handiena lortzea helburu bakar dutenak. Baina ez dira funtsak bakarrik: badira oinarrizko eskubide batetik etekin ekonomikoa atera nahi duten jabe txikiak ere. Egoera horren aurrean, beharrezkoa da:

- Inbertsio funts eta enpresa espekulatzaileei lurzorua eta etxebizitzak erostea debekatzea.

  Beharrezko lege erreformak bultzatu behar dira, higiezinen espekulazioan aritzen diren inbertsio funtsei eta enpresei etxebizitzak eraikitzeko lurzorua edo etxebizitzak erostea behin betiko debekatzeko. Debekuak bitarteko enpresen bidez egindako erosketak ere eragotzi behar ditu.Erakunde publikoentzat, kooperatibentzat eta etxebizitza babestuen sustatzaileentzat salbuespenak aurreikusi beharko lirateke. Era berean, administrazioek etxebizitzak lehentasunez erosteko eta salerosketa jakin batzuetan eroslearen lekuan jartzeko dituzten eskubideak indartzea proposatzen dugu, etxebizitza publikoen kopurua handitzeko.

- Etxebizitzarekin espekulatzen duten eta jabetzaren funtzio soziala betetzen ez duten funts putreei etxebizitzak desjabetzea. Etxebizitza babestua berrerosten ari dira, eta Gasteizko eta Iruñeko gobernuek kalifikazioa galdu ostean, Blacstone moduko funtsei. Lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubidea erabili aurretik, legeak aldatu behar dira etxebizitza horiek funts horietatik desjabetu ahal izateko.

- Sasoiko alokairuak debekatzeko erregulazio zorrotza ezartzea, prezioen mugak eta bizitegi-alokairuaren bermeak saihesteko mekanismo gisa erabil ez daitezen. Horretarako, kontratuen behin-behinekotasuna justifikatzea eta ikuskapen- eta zehapen-mekanismoak indartzea proposatzen da.

- Etxebizitza turistikoak irekitzea debekatzea eta legeak aldatzea, gaur egungoak murriztuz joateko, desagertu arte. Alde horretatik, Aldaren lanari eta mobilizazioari esker Ipar Euskal Herrian hartutako neurria adibide egokia da. Han, etxebizitza bat erabilera turistikora bideratu nahi dutenek antzeko beste etxebizitza bat eskaini behar dute ohiko bizilekurako alokairuan. Neurri horrek etxebizitza turistikoen ugaritzea mugatzen du, eta ohiko bizilekurako alokairuan dauden etxebizitzen kopurua murriztea eragozten du.

- Higiezinen Merkatuan Inbertitzeko Sozietate Anonimo Kotizatuen (HMISAK) zerga pribilegioak ezabatzea. Sozietate horiek higiezinen ustiapenetik etekin ekonomikoak lortzen dituzte, eta zerga araubide bereziki onuragarria izan dezakete. Araubide hori kentzea proposatzen dugu.

- Merkatu libreko hiru etxebizitza edo gehiago dituzten jabeei zerga handiagoak ezartzea, etxebizitzak arrazoizko prezioan eskaintzen dituztenean izan ezik.

- Interneteko etxebizitza atariek eta higiezinen agentziek prezioen igoeran duten erantzukizuna mugatzeko neurriak hartzea.

Etxebizitza eskubidea bermatzea

Urteetan etxegabetzeen aurkako ezkutu soziala indarrean egon arren, etxegabetzeak egiten jarraitu dute. EAEko eta Nafarroako etxebizitza legeek etxebizitzarako eskubidea eskubide subjektibo gisa aitortzen dute. Eskubide hori benetan bermatzeko, neurri hauek hartu behar dira:

- Etxegabetzeak epemugarik gabe etetea, kaltetutako pertsonek bizitzeko beste aukera duinik ez duten bitartean.

- Etxebizitzen erabilera aldi baterako desjabetzeko aukera baliatzea, EAEko Etxebizitza Legeak aurreikusten duen moduan, etxegabetzeak saihesteko eta egoera zaurgarrian dauden pertsonak babesteko.

- Etxebizitza eskuratzeko baldintzak berrikustea eta pertsona guztiei etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzea. Horretarako, erakundeek etxebizitza bat eskuratzeko benetako aukera bermatu behar dute, dirulaguntzak eskaintzera mugatu beharrean. Izan ere, laguntza ekonomikoek ez dute berez bermatzen merkatu librean etxebizitza bat eskuratu ahal izatea.

Etxebizitza babestu gehiago eta eskuragarriagoak

Aurreko puntuarekin zuzenean lotuta, etxebizitzarako eskubidea benetan bermatzeko ezinbestekoa da alokairuko etxebizitza publikoen kopurua handitzea. Etxebizitza behar duen pertsona orori etxebizitza bat bermatu behar zaio, eta ez dirulaguntza bat soilik. Horretarako, neurri hauek proposatzen ditugu:

- Hutsik dauden etxebizitzak alokairuan jartzea. Gobernuek zein udalek badituzte etxebizitzak hutsik dituzten pertsona eta enpresen aurrean jarduteko tresnak. Beharrezkoa da hutsik dauden etxebizitzei legeak aurreikusten duen kanona ezartzea, etxebizitza horiek prezio eskuragarrian alokatzeko eskaintza handitzeko. Etxebizitza bat hutsik edukitzeak kostu ekonomikoa izan behar du.

- Indarrean dagoen legediak erabiltzen ez diren etxebizitzak desjabetzeko aukera ematen du. Aukera hori baliatu behar da etxebizitza horiek alokairu babestura bideratzeko.

- Administrazioek neurri bera hartu behar dute erabiltzen ez diren lurzoru eta lokalekin.

- Diagnostikoan azaldu dugunez, Nafarroako etxebizitza babestuen % 55ek eta EAEkoen % 50ek babes ofiziala galduko dute. Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak neurriak hartu behar dituzte etxebizitza horiek jabetza publikora igaro daitezen eta titulartasun publikoari betiko eutsi diezaioten. Horretarako, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabili behar dituzte, etxebizitza publikoak babesteko bestelako neurriekin batera.

- Eraikitzen den etxebizitza babestu guztia alokairura bideratu behar da.

- Gaur egun Sarebek EAEn eta Nafarroan dituen etxebizitza, eranskin eta lurzoru guztiak Eusko Jaurlaritzaren eta Nafarroako Gobernuaren jabetzara igaro behar dira, alokairuko etxebizitza babestuak eskaintzeko.

Finantzaketa publikoa handitu, alokairuko etxebizitza publiko gehiago eraikitzeko

Hego Euskal Herrian hamarkadetan garatutako etxebizitza politikek eraikuntza enpresen eta bankuen mendekotasun handia sortu dute. Enpresa horiek ahalik eta etekin ekonomiko handiena lortzea dute helburu, eta alokairuko etxebizitza babestuak eraikitzea ez zaie behar bezain errentagarria. Horregatik, enpresa horien mendekotasuna gainditu ko duten ereduetarantz egin behar dugu aurrera.

- Etxebizitza publikoak finantzatzeko funtsak proposatzen ari dira, baina funts horietan kontrol publikoa ahuldu egiten da, eta eragile pribatuek funtsezko zeregina dute. Lankidetza publiko eta pribatuan oinarritutako eredu horren ordez, Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak etxebizitzara bideratutako aurrekontuak urtez urte handitu behar dituzte, epe motzean BPGaren %1era arte eta epe ertainean BPGaren %2ra iritsi arte. Gaur egun, etxebizitzarako aurrekontuak BPGaren %0,37 eta %0,3 dira, hurrenez hurren.

- Lurzoru publikoa erabiltzea alokairuko etxebizitzak eraikitzeko. Eusko Jaurlaritzak eta Nafarroako Gobernuak gidatu behar dute etxebizitza politika, udalekin elkarlanean. Horretarako, udalek lurzoru publikoa laga behar dute, bertan alokairuko etxebizitza publikoak eraikitzeko.

- Hiri eta udalerrien hiri-berroneratzeko proiektuetan, udalek etxebizitzak eraikitzeko egungo %40ko portzentaia handitu behar dute, etxebizitza publikoak eraikitzeko helburuarekin.

Alokairuen prezioa jaisteko neurriak

- Alokairuen prezioetan esku hartzea. Epe laburrean, etxebizitzen merkatuko tentsio handiko eremuen izendapena Hego Euskal Herri osora zabaldu behar da, eta alokairuen gehieneko prezioak zehazteko indize propioak ezarri. Indize horiek alokairuen prezioak benetan jaisteko balio behar dute.

- Alokairurako bitartekaritza sistema publiko bat sortzea. Helburua da etxebizitzak Interneteko atarietan iragartzen diren prezioetan alokatzea saihestea eta administrazioak alokairuen prezioak zehazteko zeregin handiagoa izatea. Horretarako, Eusko Jaurlaritzaren Bizigune programaren antzeko ekimenak indartu behar dira.

- Iraupen mugagabeko edo biziarteko alokairu kontratuak ezartzea. Maizterrek etxebizitzan bizitzen jarraitzeko egonkortasuna eta segurtasuna izan behar dituzte. Era berean, jabeek etxebizitza berreskuratzeko arrazoiak behar bezala justifikatu behar dituzte, eta hori zer kasutan egin dezaketen argi arautu behar da.

Etxebizitzen salerosketa arautzeko eta prezioak jaisteko neurriak

- Gaur egun, bankuek etekin handiak lortzen dituzte hipoteken bidez, eta familiek diru sarreren zati handi bat erabiltzen dute horiek ordaintzeko. Etxebizitzarako eskubidea bermatzeko, bankuen maileguekiko mendekotasuna murriztu behar da. Horregatik, banka publikoa sortzea proposatzen dugu, familiei interes eta kostu txikiko maileguak eskaintzeko eta etxebizitza ordaintzeko gastua nabarmen murrizteko.

- Etxebizitza erostean ordaindu beharreko zergak, BEZa dagokionean, kudeaketa gastuak eta higiezinen agentzien ordainsariak murriztu behar dira, gastu horiek nabarmen handitzen baitute etxebizitzaren azken prezioa.

- Eusko Jaurlaritzak ematen dituen abalak debekatzea proposatzen dugu, baita espainiako Estatuan planteatutako antzeko neurriak ere. Abal horien bidez, gazteek etxebizitzaren prezioaren % 20 finantzatzeko aukera dute, bankuek emandako hipotekak normalean estaltzen ez duen zatia, alegia. Neurri horiek ez dute etxebizitzaren arazoa konpontzen, eta baliabide publikoak bankuen negozioa bermatzeko erabiltzen dira.

- Atzerriko pertsona fisikoek etxebizitza bakarra erosi ahal izatea proposatzen da, eta soilik Hego Euskal Herrian legez bizi eta lan egiten badute.

Zerga arloko neurriak

EAEko foru aldundiek eta Nafarroako erakunde eskudunek etxebizitza politika arautzeko eskumen orokorrik ez duten arren, zerga arloan dituzten eskumenak funtsezko tresna dira etxebizitza politikan eragiteko.

- Lanaren eta aurrezkiaren errentak zerga tarifa orokor beraren arabera zergapetzea, etxebizitzarekin egiten den espekulazioari aurre egiteko.

- Etxebizitzen jabeei ematen zaizkien zerga kenkariak ezabatzea, alokairuen prezioak jaisteko eta hutsik dauden etxebizitzak alokairura bideratzeko.

- Etxebizitza jabe handiek alokairutik lortzen dituzten diru sarrerak zerga handiagoekin zergapetzea.

- Oporretarako alokairuei zerga bereziak ezartzea, jarduera horren bidez negozioa egitea eragozteko.

- Etxebizitza turistikoen jarduerari %21eko BEZa ezartzea eta jarduera horretatik lortutako enpresa irabaziak Sozietateen Zergaren bidez zergapetzea.

Mobilizazio soziala eta greba

- Etxebizitza politikak ezin dira soilik Hego Euskal Herriko Gobernu, Diputazio eta udalen mende egon. Etxebizitzaren arloko gizarte mugimenduekin, sindikatuekin edo arlo horri lotutako bestelako erakundeekin batera eraiki behar dira.

- Mobiliazio soziala ezinbestekoa da politikak eraldatzeko: mobilizazioari esker etxebizitza agenda politiko eta sozialaren erdigunean kokatu da.

- Azaroaren 11ko Euskal Herriko greba orokorra inflexio-puntua izan behar da egungo etxebizitza politikari erabateko eraldaketa emateko.

OHARRAK: