

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Politika

Analisi orokor eta alderatua

Aitziber Etxezarreta Etxarri

ehu^{press}



OPEN
ACCESS

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko
Unibertsitatea

ARGITALPEN
ZERBITZUA
SERVICIO EDITORIAL

Euskal Autonomia Erkidegoko
Etxebizitza Politika:
analisi orokor eta alderatua

Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Politika: analisi orokor eta alderatua

Aitziber Etxezarreta Etxarri

eman ta zabal ezazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea

ARGITALPEN
ZERBITZUA
SERVICIO EDITORIAL

Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzza
Saileko laguntzarekin
Con la ayuda del Departamento de
Justicia, Empleo y Seguridad Social



JUSTIZIA, LAN ETA GIZARTE
SEGURANTZA SAILA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA,
EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

© Euskal Herriko Unibertsitateko Argitalpen Zerbitzua

ISBN: 978-84-9860-113-8

Lege gordailua: BI - 2777-08

Fotokonposizioa: Ipar, S. Coop.

Zurbaran, 2-4-48007 Bilbao

Inprimatzea: Itxaropena, S.A.

Araba Kalea, 45-20800 Zarautz (Gipuzkoa)

Aurkibidea

Hitzaurrea	11
Sarrera	13

I. ATALA Etxebizitza merkatua

1. gaia. Etxebizitza merkatuaren analisi teorikoa	27
1.1. Etxebizitza, ondasun ekonomiko berezia	27
1.2. Etxebizitza merkatua	30
1.2.1. Eskaria, ekonometren gai kuttuna	30
1.2.2. Eskaintza, konplexua zein zurruna	35
1.2.3. Prezioa, igurikapenen funtzio	38
2. gaia. Etxebizitza merkatuaren analisi enpirikoa	45
2.1. Etxebizitza eskaria	45
2.1.1. Etxebizitza beharra eta eskaria	45
2.1.2. Etxebizitzaren eskarian eragiten duten zenbait aldagai ..	51
2.1.2.1. Demografia eta familiak	51
2.1.2.2. Egoera ekonomikoa, errenta eta enplegua.	55
2.1.2.3. Finantzazioa	58
2.2. Etxebizitza eskaintza	59
2.2.1. EAE-ko etxebizitza eskaintza agregatuaren bilakaera ..	59
2.2.2. Eskaintza inmobiliarioa lurraldeka eta eskualdeka.	61
2.2.3. Eraikuntza sektorea	65
2.3. Etxebizitzaren prezioak	73
2.3.1. Etxe libreen eta babestuen prezioen bilakaera eta eskura- garritasuna	73

2.3.2. Prezio igoeraren kausak	80
2.3.2.1. Eraikuntza kostuak eta lan kostuak	81
2.3.2.2. Bestelako kostuak: lurzorua, urbanizazioa, moz- kin marjina, etabar	83
2.3.3. Burbuila inmobiliarioa	85

II. ATALA

Etxebizitza sistemak

3. gaia. Etxebizitza sistemak European	93
3.1. Etxebizitza sistemen sailkapena	93
3.1.1. Ongizate erregimenei buruzko Esping-Andersen-en sail- kapena: <i>Ongizate kapitalismoko hiru munduak</i>	94
3.1.2. Ongizate erregimenak eta etxebizitza sistemak	96
3.1.3. Alokairu merkatuetan oinarritutako Kemeny-ren sailka- pena: <i>Alokairuaren bi munduak</i>	98
3.1.4. Sailkapen bateratua	103
3.2. Edukitza erregimenak European. Bilakaera eta gaur egungo egoera	105
3.3. Konbergentziaren norainokoaz	117
4. gaia. EAE-ko etxebizitza sistema eta bere hutsuneak Europako tes- tu-inguruan	121
4.1. Kontzeptuei buruz; etxebizitza soziala vs. etxebizitza babestua	121
4.2. EAE-ko etxebizitza sistema Europako sistemen artean sailkatzen	124
4.3. EAE-ko etxebizitza sistemaren gabeziak	129
4.3.1. Alokairu eskasia eta etxe hutsen gehiegikeria	130
4.3.2. Familien zorpetzea	136
4.3.3. Beharra eta eskaintzaren arteko disparekotasunak. Etxe- bizitza eta arrisku taldeak	140
4.3.3.1. Gazteria	142
4.3.3.2. Emakumeak	144
4.3.3.3. Guraso bakarreko familiak	147

III. ATALA

Etxebizitza politika

5. gaia. Etxebizitza politikari sarrera	153
5.1. Politika ekonomikoa etxebizitzaren esparruan: tratamendu teo- rikoa	153
5.1.1. Eskuartze publikoaren justifikazioa	153

5.1.2.	Etxebizitzako politika publikoen ebaluaziorako irizpideak: Ongizate Ekonomia	155
5.1.2.1.	Ongizate Ekonomiaren lehenengo teorema	156
5.1.2.2.	Ongizate Ekonomiaren bigarren teorema	162
5.2.	Partehartze publikoaren objektua: etxebizitza, oinarrizko beharra eta eskubide soziala	167
5.3.	Etxebizitza politika definitzen	173
5.4.	Europako etxebizitza politikaren ildo nagusiei gainbegirada bat	174
6. gaia.	Ongizate erregimenak eta etxebizitza politika	181
6.1.	Ongizate Estatuaren bilakaera	181
6.2.	Ongizate Estatuaren krisitik ongizate erregimenen aldaketara	185
6.2.1.	Ongizate Estatuaren krisiari buruzko ohizko azalpenak	185
6.2.2.	Beste planteamendu bat, ongizate erregimenena	194
6.3.	Ongizate erregimenen aldaketa etxebizitza politikan	197
6.3.1.	Estatuaren ikuspuntutik	197
6.3.1.1.	Testuingurua: Estatu maila eta Europa	197
6.3.1.2.	EAE-ko kasua	208
6.3.2.	Erregimenen ikuspuntutik	213
6.3.2.1.	Europako testuinguruan	213
6.3.2.2.	EAE-ko kasua	215
7. gaia.	EAE-ko etxebizitza politika	219
7.1.	Zenbait eskuartze era: erregulazio markoa eta politika fiskala	219
7.1.1.	Erregulazio markoa	219
7.1.1.1.	Administrazio maila desberdinak eta eskumenak	220
7.1.1.2.	Lurzoruaren erregulazio marko orokorra	222
7.1.1.3.	EAE-ko etxebizitzaren arazoari zuzendutako araudia	224
7.1.2.	Politika fiskala. Etxebizitzaren tratamendu fiskala	228
7.2.	Etxebizitza ofizialeko politika eta etxebizitza planak	232
7.2.1.	EAE-ko etxebizitza ofizialeko politikaren eragileak eta babes mailak	233
7.2.2.	Etxebizitza planak	235
7.2.2.1.	Aurreko planen ebaluazioa	236
7.2.2.2.	Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa: 2002-2005	239
7.3.	Lurralde antolaketa eta etxebizitzaren sustapen publikorako lur- zorua antolatzeke L.A.P.	259
7.3.1.	Lurralde antolaketari buruz	259
7.3.2.	Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeke lurraldearen arloko plana (LAP)	261

IV. ATALA
Ekarpenak

8. gaia. EAE-ko etxebizitza sistema eta politikari buruzko hausnarketa sustengarritasunaren paradigmatic	267
8.1. Etxebizitza, garapen sustengarriaren marko teorikoan	267
8.1.1. Sustengarritasuna: modako kontzeptua	267
8.1.2. Ingurugiro dimentsioa	270
8.1.2.1. Etxebizitza eta ingurugiroa	270
8.1.2.2. Lurraren erabileraren sustengarritasuna Europan; <i>greenfields vs brownfields</i> eztabaida	272
8.1.3. Dimentsio ekonomikoa	273
8.1.3.1. Globalizazioa eta etxebizitza	273
8.1.3.2. Zein izango da etxebizitza sozialaren rola datozen hamarkadetan?	275
8.1.4. Dimentsio soziala	277
8.1.4.1. Etxe sistema eta sustengarritasuna	277
8.1.4.2. Emakumea eta genero ikuspegia	279
8.2. EAE-ko etxebizitza sistema eta politikaren balorazioa	282
8.2.1. Ingurugiro eta lurralde dimentsioa	282
8.2.1.1. EAE-ko etxebizitza sistemaren sustengarritasuna lurraren erabilerari dagokionez. Planeamendua eta hiri-eredua	283
8.2.1.2. EAE-ko etxebizitza politika eta lurraren erabilera	286
8.2.1.3. Lurzoru <i>berde</i> eta <i>marroien</i> eztabaida	287
8.2.2. Dimentsio ekonomikoa	288
8.2.2.1. Etxebizitza merkatua eta ditxosozko burbuilaren inguruko hausnarketa	288
8.2.2.2. EAE-ko etxebizitza sistemaren sustengarritasun ekonomikoari buruz	293
8.2.2.3. EAE-ko etxebizitza sozialaren etorkizuna	295
8.2.3. Dimentsio soziala	301
8.2.3.1. EAE-ko etxebizitza sistemaren sostengarritasun soziala. Ikuspegi orokor bat	301
8.2.3.2. Etxebizitza politika aztergai	305
8.2.3.3. Genero dimentsiotik	311
Ondorioak	319
I. eranskina: Elkarrizketatuen zerrenda	335
II. eranskina: Galdera-sorta	337
Bibliografia	347

Hitzaurrea

Ez genuke pasatzen utzi nahi eskuen artera heldu zaizun etxebizitzaren inguruko monografiko hau aurkezteko egokitu zaigun aukera, beroni buruzko zenbait aurretiazko ohar egin gabe. Monografiko honek etxebizitzaren gaia du ardatz, eta zentzu horretan, ez da zalantzarik gaurkotasunari dago-kionez, egun puri-purian dagoen gizarte kezka bati erantzuteko saioa dela.

Lehenik eta behin pentsatzen dugu interes handikoa dela, eta gizarteak orohar eskertuko duela, gaiaren inguruko hurbilpen akademiko bat egitea. Lan hau akademikoa baita zentzu guztietan, bai sakoneko azterketari dago-kionean eta baita bertoko errealitatea testuinguru zabalago baten baitan (Europar Batasunean, zehazki) txertatzeko egiten den ahaleginagatik.

Etxebizitza biztanleontzat behar-beharrezko ondasuna izateaz gain, testu juridikoetan onarturiko eskubidea da. Gauzak horrela, jendarteari hain gertutik eragiten dion errealitatea izanik, hamaika dira egunero komunikabideen bitartez helarazten diren berriak. Etxebizitza, honela, ondasun ekonomikoa den neurrian, oso aldakorra eta hegazkorra den merkatu batean kokatzen da. Orain gainera, hainbat adituk beren kezka plazaratu dute orain arte puzten eta puzten joan den burbuila zulatzeke zorian ote dagoen, zeinak etxebizitzaren eskuragarritasunean ez ezik, eragin makroekonomiko kezkagarriak ere izan ditzakeen.

Aipaturiko arrazoiengatik, hots, gizarte eskubide baten inguruan azken urteotan hedatzen ari den gizarte kezka eta igurikapen aldakorrei erantzuteko, benetan garrantzitsua iruditzen zaigu unibertsitateak, Aitziber Etxezarretaren lan sendo honen bitartez, bere ekarpena gizarteratzea. Interesgarria, batetik unibertsitatea gizartera hurbiltzen duelako, ikerketaren zentzu aplikatua bultzatuz eta kezkagarriak diren gizarte-gaiei erreparaturuz, eta bestetik, gaia modu sosegatuagoan eta ikusmira zabalagoarekin lantzeko aukera ematen duelako.

Jarraian aurkezten dugun lanak, hortaz, etxebizitzaren ikuspegi orokorra eta sakona eskaintzen du, bai maila teorikoan zein analisi empirikoen bitartez. Ikerlan askok atal ezberdinetan banatzeko ohitura izaten dute atal teorikoa eta empirikoa. Azterketa honek aldiz, bi ikuspegiak etengabe lotzearen azertua egiten duela uste dugu, biak elkarren osagarri agertuz, ikerlana bera gehiago aberasten dela irizten baltioгу.

Etxebizitza ikuspuntu askotatik lantzen da hemen, merkatuaren ikuspegitik, sistemaren ikuspegitik eta baita politika ekonomikoaren ikuspegitik ere. Lana, esan bezala, Euskal Autonomi Erkidegoan zentratzen da eta hau Europako testuinguruaren baitan kokatzeko saioa egiten da. Eta lanaren azken atalean aurretik azaldutako ardatz ororen balorazio edota hausnarketa orokor bat generatzen da.

Idazketari dagokionean, testua mardula da baina erraz irakurtzen den horietakoa eta eskertzekoa da, zinez, mota honetako testuetan zorroztasun akademikoaren kaltetan izan gabe irakurketa arin eta argia egin ahal izatea. Txalotzekoa da dudarik gabe, egileak ulerkortasunaren alde egindako esfortzua, gaiaren konplexutasunak berak azalpena ere bihurritzen baitu sarri. Idazketa lau, deskriptibo eta sintetiko baten bitartez, irakurketa arineko lana sortzea izan du beraz helburu egileak, euskara aberats eta zuzena erabiltzeari muzin egin gabe, bistan da.

Egileari buruz, bi hitz baino ez. Lehena, nola ez, orain artean egina dakarrenaren altorpena. Aitziberrek ikerlari gaztea izanagatik ere, ibilbide bikaina jorratu baitu dagoeneko. Lan honen prestakuntza prozesuan aipatzekoa da besteak beste Newcastle-eko unibertsitatean egindako egonaldia, Europako etxebizitza zein antolamendu gaitako adituekin batera bertatik bertara lan egin ahal izateko parada izan baitzuen. Eta bigarrenik, etorkizunari abisu bat, aurrerantzean ere, honen pareko fruitu ederrez beteriko etorkizun akademiko oparoa izango duela ziur baikara.

Bukatze aldera, azpimarratu nahi genuke azkenaldian halako kezka eta jakinmin hazkorra biltzen dituen gai honen gainean geure eremuan egin den lanik zabal eta sakonenetakoaren aurrean gaudela, eta zalantza barik, gaur egungo zein etorkizuneko bilakaera eta ardetzak ulertzeko lagungarria izango zaigula. Horrexegatik, etxebizitzan aditu direnei zein interesa dutenei gomendatzeko modukoa da segidan datorren lana. Halaber, etxebizitzarekin lotutako politika-egileek bai eta gizarte-eragileek hemen azaldutako hainbat eta hainbat atal erabilgarri izan ditzaketela uste dugu.

Horrela ba, aurkezpen hau izan bedi eskuartera heldu zaizun lan mardul hau irakurri eta erabiltzeko xalotasunez luzatzen dizugun gonbitea, lehen bistara irakurketa gaitzeko «adreilu akademikoa» iruditu dakizukeen arren, etxebizitzaren gaia hobeto ulertu eta bertan sakontzeko hainbat eta hainbat giltzarri eskaini diezazkizukeela uste baitugu zintzoki.

Mertxe Larrañaga eta Mikel Zurbano

Sarrera

Etxebizitzarena, problematika konplexua zein zabala da. Azkenaldian, gainera, problematika hau areagotuta dago, azken urteotan merkatuan eman diren etxebizitzaren prezioen igoera latzak tarteko. Horren ondorioz indarberritutako etxebizitzaren arazoa, beraz, gero eta era uki-garriagoan eta nabariagoan sumatzen ari gara geure inguruan. Izan ere, bizi ditugun garaiak bereziki larriak izan dira etxebizitzarako sarbide kontuetan, eta horixe izan da dudarik gabe, gai honen inguruan sortutako kezka soziala areagotu duen motibo nagusienetakoa.

Honela, sarbide kontuetan urtetik urtera arazoa larritzen joan da azkenaldian eta asegabeko etxebizitza beharrak metatzen joan dira pixkanaka-pixkanaka. Nolanahi ere, kontuan hartzekoa da, etxebizitzaren arazoak ondorio sozial larriak sortu baditu ere, sorturiko ondorioak askoz sostengaezinagoak izango ziratekeela, herrialde honetan halako pisua duten sare familiarrek funtzionatu izan ez balute. Izan ere, XXI mendeko herrialde garatu honetan, funtsean oinarrizko elkartasun mekanismo informalen indarra mantentzen dela esan baitaiteke.

Etxebizitza, hain zuzen ere, ondasun berezia eta konplexua da inondik inora. Ondasun ekonomiko berezia izateaz gain (kontsumo eta inbertsio ondasuna izaki), oinarrizko beharra eta eskubide soziala da aldi berean. Eta berebiziko garrantzia du etxebizitzak. Bai ondasun ekonomiko bezala, hala frogatzen baitu, besteak beste, azkenaldi honetan gure inguruan etxebizitzak eta eraikuntzaren sektoreak ekonomiaren bilakaeran izandako eraginak. Eta baita ikuspegi sozialetik ere, etxebizitza, gizaki ororen oinarrizko beharrak asetzeko lehentasuneko ondasuna baita hain juxtu.

Etxebizitzaren arazoa deritzonak berriz, ukaezinezko lurralde-ezaugarriak ditu, eta tokian tokiko antolamenduarekin eta bilakaera sozioekonomiko propioarekin lotuta dago. Etxebizitzaren arazoa, bestalde, era batera edo bestera, herrialde txiroenetatik herrialde aberatsenetara errepikatzen den arazoa da. Honela, etxebizitza eskasiaren arazoa ez denean, baldintza kaskarren arazoa izango da, eta hau ez denean, auzuneen arazoa edo besteren bat. Zentzu honetan, mendebaldeko Europan, II Mundu Gerratearen ostean etxebizitza sozial alokatuak izugarritzko goraldia izan zuen. Baina horren ondotik ordea, 80ko eta 90eko hamarkadetan politikak aldatu egin ziren eta etxebizitza soziala krisialdian sartu zen. Arrazoi desberdinak tarteko, etxebizitza soziala bera arazo bilakatu zen.

Inguruko testuinguruan, hortaz, gobernuetako etxebizitza politiken joera nagusiak, gastuen mozketaren ingurukoak eta etxe-jabegoaren aldekoak izan dira azken boladan. Eta toki askotan, gainera, etxebizitzaren alorreko lehenetsuna, etxebizitza publiko masiboak utzitako arazoak konpontzea izan da. Bitartean, aldiz, EAE-n eta baita Espainian ere (azken gobernu aldaketaren ostean batik bat), diskurtso nagusiak etxebizitza publikoaren aldeko konpromiso eta apustuaren gainekoak dira.

Honela, azken urteetan ikusi dugu nola politikarien aldetik etxebizitza babestuaren aldeko jarrerak eta konpromisoak biderkatu egin diren. Hau guztia, jakina, azken 8-9 urteetan eman den etxebizitzaren prezioaren gorakada izugarriarekin batera, eta horren ondorioz emaniko kezka soziala areagotzearekin batera. Honenbestez, EAE-n behinik behin, berebiziko bultzada eman nahi izan zaio etxebizitza babestuari. Jabegoan gehienbat oraindik ere, nahiz eta alokatuaren aldeko apustua hedatzen ari den han eta hemengo kontzientzia zabalean.

Dena dela, etxebizitza politikaren helburua, herritarren alojamendu beharrak asetzea izan behar da, eta hemen, arazoa, eskasia terminoetan definitzen da neurri handi batean. Alabaina, irtenbidea ez da herritar guztiei etxe bat jabetzan ematea, nahiz eta hemengo etxebizitza kultura den bezalakoa delako horrela ulertua izan den sarritan. Baina, ez du beste herrialde bateko etxebizitza sistema kopiatzea zertan izan behar ere. Izan ere, joera, alokairua «progrea»gotzat jotzekoa da, eta alokairuaren beharra gure lurraldean ondo justifikatuta dagoen arren, ez da komeni hau axiomatiko bilakatzea ere, normalean pasatzen den legez, «klitxe»ek ez baitute beti ondo funtzionatzen.

Nolanahi ere, lan honetan Europako etxebizitza sistemak aztertu dira, alokairu publiko sendo batean oinarritutako etxebizitza sistemak jasotzearen, eta haiekin parekatzen baikara beti gure «aurrera-pen» maila neurtu nahiz bezala. Baina, oso kontuan izatekoak dira,

zifra makroekonomiko handi horien atzean gordetzen diren koiuntura edo abagune anitzak ere. Izan ere, hain deskribapen *makroetan*, gauzak gehiegi sinplifikatzeko arriskua egoten da, eta benetan herritarren beharrak asetzeko egituren eta sareen funtzionamendua ez jasotzekoa.

Hau guztia dela eta, etxebizitza sistemen ikuspegi zabalak kontsideratu behar dira, ahal den neurrian, eta euren atzean mundu bat gordetzen dutela jakin, beren errealitateko azaleko adierazleak erreferentziatzat erabiltzeaz gain. Era berean, etxebizitza sistemen bilakaera Ongizate Estatuaren bilakaerarekin sakonki erlazionatuta egon da Europako mendebaldeko herrialdeen kasuan. Eta arrazoi berberak tarteko, Ongizate Estatuaren krisia lantzean ikuspegi konplexu eta diziplinartekora jo behar da. Bestela, berriz ere sinplekerietan murgilduta geldituko baikinateke.

Honek, noski, konplexutasun mordoak dakar, etxebizitza sistema baten funtzionamendua (ona ala txarra) ezagutzeko *sistema* bera ezagutu behar baita aurretik. Eta sistemaren kontzeptuak dioskun moduan, elkarren artean eragiten duten faktoreak eta euren erlazioak ezagutu behar dira. Hots, etxebizitza beharrak, etxebizitza merkatuak, eta etxebizitza politikak nola funtzionatzen duten eta elkarri nola eragiten dioten aztertu behar da sistemaren egungo funtzionamendua (ona ala txarra, balorazioen funtzioan) eta biharkoa aurreikusteko, baloratzeko eta eraldatzeko.

Lan honen helburua, beraz, lehenik eta behin, EAE-ko etxebizitza sistemaren eta etxebizitza politikaren errealitatea ezagutzea da. Goraxego aipatu den moduan, berebiziko gaurkotasuna eta indarra hartu dute etxebizitzarekin loturiko gaiek geure inguruneko komunikabideetan eta abarretan. Baina, eguneroko politika jardunean eta ekintza errealetan, isla bera al du arazo eta kezka sozial honek? Halaber, egun hartzen ari diren neurriek etorkizunean norantz garamatzaten aztertu nahi da. Hots, datozenen behar eta eskariak asetzeko gai izango ote diren hausnartu. Hau guztia, Europako etxebizitza sistemen erreferentziapean egingo da, bertatik ikas litekeena ikasi asmoz.

Honenbestez, ikerketa hau bideratu duen hipotesia, hau da, ikerketaren emaitza gisa baieztatu ala ezeztatu nahi den baieztapena ondokoa da: geurean planteatzen eta aplikatzen diren etxebizitza politikako neurriek etorkizuneko gizarteko beharrak asetzen dituen etxebizitza sistema bat eratzeke balio dutenentz aztertzea. Hau da, ezinbestekoa da, politika neurrien bidez eta merkatuaren mekanismoen bidez eratzten ari den etxebizitza sistema, etorkizuneko emakume eta gizon guztien etxebizitza beharrak betetzeko ondo diseinatuta al dagoen aztertzea eta hausnartzea. Testuinguru honetan, babes ofizialeko etxeen politikak eta bestelako neurriek etxebizitza merkatuaren gain zein zentzutan eragin-

go duten ikusi beharko da, eta ea, azkenaldian pilatu diren etxebizitza beharrak eta bidean datozenak asebeteko al diren.

Azpi-helburuak berriz, ondorengoak dira: batetik, hurbileko herrialde aurreratuenetan etxebizitza sozialak izandako krisiaren ondotik hemen planteatutako etxebizitza sozial formulak nola egokitzen diren ikustea. Bestetik, bizi dugun globalizazio neoliberal garaian merkatuaren logika kontrolatzea xede duten jarrera eskuartzaileen eraginkortasuna baloratzea. Areago, etxebizitza berrien eraikuntzan oinarritutako estrategiak gurea bezalako lurraldean sortuko dituen ingurugiro ondorioak aztertzea. Eta azkenik, emakumeek, gizartean eta ekonomian duten bigarren tokia kontuan izanda, etxebizitzaren arazoa gizonezkoek baino gehiago pairatzen al duten egiaztatzea.

Halaber, hain da zabala eta konplexua etxebizitzaren gaia, eta halako ondorio ekonomiko, sozial eta lurraldekoak ditu, ezen ikuspegi zabal batetik aztertu behar den ezinbestean. Diziplinarteko begirada bat behar da, nahiz eta diziiplina guztietan behar hainbat sakontzea ezinezkoa izan planteatzen den moduko lan batean. Nolanahi ere, garrantzitsua da etxebizitza politikan zer egin nahi den ikustea, termino orokorretan. Baina garrantzitsua da baita ere, eskuartze hori nola aurrera eramango den ikustea.

Hau da, etxebizitza gaietan *Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sai-lak* aplikaturiko politikak eta estrategiak aztertu beharko dira, baina neurri hauek non eta nola egiten diren ere bai. Beraz, etxebizitza politika, lurralde antolaketa eta hirigintzarekin nola elkarlotzen den ikustea ezinbestekoa da, bai ingurugiro gaiei buruz aritzerakoan, eta baita alderdi sozialari buruz aritzerakoan ere. Bestalde, hau guztia, ikuspegi dinamiko batetik kontsideratu behar da, etxebizitza sistemaren aldaketak errealitate eta behar berrietara nola egokitzen diren aztertu behar baita, ikuspegi estatistikotik baino.

Azkenik, dugun etxebizitza sistemaren eta aplikatzen dugun etxebizitza politikak moldatuko duen etorkizuneko etxebizitza sistemaren balorazio bat egitea litzateke lan honen azken xedea. Eta horretarako, *sustengarritasun* kontzeptua erabiltzea proposatzen dut. Sustengarritasuna, zentzu zabalean hartuta. Hau da, ez askotan erabiltzen den ingurugiro sustengarritasunaren zentzu hertsian hartuta, baizik eta sustengarritasunaren adar ekonomikoa eta soziala ere aztertuz.

Azken batean, Europako etxebizitza sistema desberdinen testuinguru zabalago baten erreferentziapean, eta bertako eztabaida nagusiak jasoaz, EAE-ko etxebizitza sistemaren sustengarritasun ekonomiko, sustengarritasun sozial eta ingurugiro sustengarritasunaz hitz egitea proposatzen dut, ikuspegi dinamiko batetik. Izan ere, egungo etxebizitza politikak gorpuzten duen etorkizuneko etxebizitza sistemaren sus-

tengarritasunaren aldekoak eta kontrakoak hausnartu behar ditugula uste baitut.

Laburbilduz, etxebizitza politika, politika soziala, politika ekonomikoa eta planeamenduaren artean dago hor nonbait, denetatik edaten baitu nolabait. Izan ere, gai asko nahasten dira etxebizitzarekin loturiko politikaz hitz egitean; eraikuntza jarduera ekonomikoak duen garrantziagatik, etxebizitza sozialak gizartean duen oihartzunagatik zein interes politikoagatik, zein lurralde eta hirigintza kontuen konplexutasunagatik. Honenbestez, esan bezala, lan honen kezka eta helburu nagusia, etxebizitzaren arazoa ikuspegi orokor batetik ulertzea izan da. Baina, noski, planteamendu honek baditu bere arazoak ere, eta ez gutxi gainera.

Batetik, lurralde **eskalen arazoa** dago. Etxebizitza politika bezalako gai korapilatsu batean, gure aukera, ahalik eta era orokorrean lantzea eta EAE-ko eskala erreferentziatzat hartzea izan da. Horrexegatik, gainontzeko administrazioen lekua ahaztu gabe, gu EAE-ko errealtatean eta Eusko Jaurlaritzan mailatik egiten den politikan zentratu gara. Hau da, zer edo zer erregulazioan eta politika fiskalean murgildu gara (Eusko Jaurlaritzak eskumen mugatuak ditu arlo hauetan), eta batik bat etxebizitza planetan (erabateko eskumena du horretan).

Hemen, batik bat udal-mailan egindako eskuartzearen hutsunea sumatzen da. Izan ere, etxebizitzarekin erlacionatutako eskumenetan, udal barrutiaren eskalak berebiziko garrantzia hartzen du, bereziki, lurzoruaren kudeaketan eta hirigintzaren gainean duen arduragatik. Horrela, analisia asko mugatzen duen faktore bat dela jabetu arren, ez gara udalaren eskalaraino jaitsi, horrek esparru geografikoa gehiegi moldatu beharra inplikatzeko baitzuen, eta lan honen bokazioa, eskualdearen esparrua aztertzea baitzen. Bestetik, administrazioaren maila altuagoen eskuartzearen hutsunea ere suma daiteke, Estatuarena behinik behin. Hau, lurzoruari buruzko erregulazio gaietan nabarmenduko da batik bat, nahiz eta, gai horretan bertan, EAE-k ere baduen bere eskumen-tartea.

Beste batetik, **diziplinartekotasunaren arazoa** dago. Dagoeneko argi geratu denez, etxebizitza gaietan eta etxebizitzaren arazoan diziplina askok parte hartzen dute. Eta zaila da gaiaren benetako konplexutasunaz jabetzea ikuspuntu guztiak kontuan hartu gabe. Horrexegatik, sinplifikazio faltsuak ekiditearren, ahalik eta begirada zabalena hartzea izan da helburua, gauza asko kanpoan utzi arren, ahalik eta errealtatearen islada zorrotzera jaso asmoz. Hori bai, diziplinartekotasunak arazo asko ditu bere baitan, ezin baita diziplina desberdinetan behar adina edo nahi adina sakondu.

Hori dela-eta, atalen batean hankamotz geratzeko arriskua dago, edo behinik behin aztergai diren faktore guztiak ez azaltzekoa. Esate-

rako, ekonomiaren atalean, ikuspegi makroekonomikotik heltzen zaio etxebizitzaren analisiari (ikuspegi neokeynesianoa) eta ez dira tradizio mikroekonomikotik (neoklasiko zein marxista) egindako azterketa edo ekarpenak garatuko. Berdin, etxebizitza sistemen atalean, Europa men-debaldeko sistemak hartuko dira erreferentziatzat, hegoaldeko sistemen diferentziazioan gehiegi paratu gabe. Eskuartzearen atalean, berriz, erregulazio markoa eta fiskalitatea aintzat hartuko diren arren, etxebizitza politika zuzenetan zentratuko gara, aurreko bakoitzaren analisi zehatzagoak beste ikerlan batzuetarako parada eskatuko bailuke.

Azkenik, **orden** kontuek ere sortu dituzte zenbait konplexutasun. Izan ere, ikerlana osatzen duten gaiak, elkarren arteko mendekotasunak eta norantza askotariko erlazioak dituzte. Hortaz, ez dago euren artean halako harreman zuzen edo lineal begibistakorik eta ikerlana egitura-tzerako garaian atalei eta gaiei nolabaiteko orden lineala ematea ez da samurra izan. Horrexegatik, hain zuzen ere, lan honek egituraketa bat baino gehiago ezagutu ditu bere elaborazio prozesuan. Finean, logika desberdinei erantzuten dieten antolaketa era anitzak existitzen dira, eta hauen artean egokiena edo garbiena zein den hautatzea kosta egiten da. Azkenean, eskuarteko hau da lan honek harturiko forma definitiboa, nahiz eta neurri batean egitura malgu xamarra izan, atal eta gai desberdinen arteko zentzu askotariko erlazioak direla-eta. Hau guztia nahiko garbi geratzen da azken atalean, non sustengarritasunaren paradigmatic egindako hausnarketan atalen arteko elkarrekintzak azaleratzen diren.

METODOLOGIARI BURUZKO ZENBAIT ARGIBIDE

Lehenik eta behin, etxebizitza merkatuen, sistemen eta politiken inguruko literatura eta bibliografia nagusia identifikatze, lortze eta irakurtze lanak daude emaitza honen atzean. Izan ere, *zientziaren egoera* aztertu behar baita, joera globalak ezagutu eta EAE bertan non kokatzen den ikusteko. Horretarako, Europako testuingurua hartu da erreferentzia nagusitzat, bertako eztabaida nagusiak jasoaz. Lanaren aldi honetan oso lagungarria izan zen Ingalaterrako egonaldia. Izan ere, bertan, etxebizitza politika gaietan, hemen baino askoz tradizio handiagoa dago eta etxebizitza sozialari buruzko literatura zabal askoa.

Ingalaterrako egonaldia, Newcastle Upon Tyne Unibertsitatean izan zen, lurralde antolaketako hiru hilabetetako modulu bat egin bitartean. Bertan, Stuart Cameron irakasle doktorea izan nuen tutore, etxebizitza gaietan aditua. Berekin izandako elkarrizketetan, Britainia Handiko eta Europako etxebizitzaren testuinguruaren ideia zabalak eta hurbilekoa

jasotzeko aukera izan nuen, eta aldi berean, EAE-ko kasua hor erdian non kokatzen zen hausnartzeko parada.

Horrekin batera, batetik, EAE-ko etxebizitza merkatuari buruz dauden datu estatistikoak bildu eta landu egin dira. Iturri estatistiko erabilienak, Eustat, INE eta Eurostat izan dira, eta noski, Etxebizitza Sailak berak produzitutako datu eta estatistika sorta zein txostenak. Bestalde, analisi enpirikoaren atalean egon da berriki argitaratu den erreferentziatzako lan bat, CESEk 2004ean onartutako etxebizitzaren sarbidean emandako arazoenguruko lana alegia. Azken hau, bere berritasuna eta zehaztasuna dela-eta, ezinbesteko erreferentzia bilakatu da EAE-ko etxebizitza merkatuaren zein politiken diagnosis egiterako garaian.

Bestetik, etxebizitza politikari buruz egin diren lanak eta plangintzak aztertu dira. Atal honetan, besteak beste, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak hartu dira erreferentziazat (1996-1999, 2000-2003, 2002-2005) eta bidean den etxebizitzaren arloko plana, etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko lurraldearen arloko plana alegia. Azken batean, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak aplikatu nahi duen politika gauzatzeko lurraldeko tresna izan nahi bailuke azken honek.

Azkenik, elkarrizketa kopuru dezente bat egin da ikerketa lana osatze aldera. Horretarako, EAE-n etxebizitzaren inguruan zeresan berezia zuen jendea identifikatu genuen lehenik eta behin. Gero eskema bat, galdeketa bat prestatu eta kontaktuak egin. Azkenean, 14 elkarrizketa egin ahal izan ziren, hain zuzen ere, I eranskineko zerrendan jasota dauden pertsona guztiekin egin ahal izan bainuen hitzordua. Pertsona hauek, esparru anitzetakoak dira, besteak beste, eraikuntza arlokoak, mundu sindikalekoak, unibertsitate mundukoak, arlo finantzariokoak, gobernuakoak, udal-erakundeetako kudeatzaileak eta talde eta plataforma sozialetakoak. Dударik gabe, eurek eskainitako informazio eta iritziek asko aberastu dute lan hau.

IKERLANAREN EGITURAKETA

Eskuartean duzun lan hau lau atal handitan egituratu da. Lehenengo atala, etxebizitza merkatuaren analisisan zentratuko da (1. eta 2. gaiak). Bigarrena, etxebizitza sistemen inguruan (3. eta 4. gaiak). Hirugarrenak, etxebizitza politika izango du aztergai (5. 6. eta 7. gaiak). Eta laugarren eta azken atalak, aurreko hiru ataletan azaldutakoari buruzko hausnarketa orokor bat izan nahi du, sustengarritasunaren kontzeptua eta paradigma erreferentziazat hartuta (8. gaia).

Dena den, ezin esan lehenengo hiru atalen arteko ordena begibistakoa denik, ez eta ordenak derrigorrez hori izan behar zuenik ere, ai-

tzitik, euren artean erlazio asko baitaude. Zentzu honetan, lehenago ere aipatua izan den moduan, elkarren arteko harremanak nolabait isolatzea eta orden lineal koherente bat eman ahal izatea ez da samurra izan.

Lehenengo gaian etxebizitza merkatua aztertzen da ikuspuntu teoriko batetik. Hemen, merkatuari buruzko analisi ekonomiko bat egiten da, ikuspuntu makroekonomikoan oinarrituz. Dagoeneko aipatu den moduan, analisi honetatik kanpo geratzen dira ekonomia diziplinako zenbait korrante, besteak beste, neoklasikoa eta marxista, zeintzuk ikuspuntu mikroekonomikoagoa hartzen duten abiapuntu gisa gai hau aztertzera. Izan ere, ikuspuntu makroekonomikoa hautatu da, berau baita eskualde mailan zentratutako lan bat kokatzeko aukerarik egokiena.

Honela, ekonomiaren ortodoxiaren parte bat aurkezten da hemen, aztergai dugun ondasun ekonomiko eta soziala partzialki definitu eta hurbildu asmoz. Partzialki, ekonomia ortodoxoak ez baititu kontuan hartzen ekonomia «hutsetik» haratago doazen hainbat eta hainbat faktore. Ekonomiaren diziplinatik etxebizitzaren inguruko gaitan tradizionalki landu diren aspektuak ez dira nahikoak gaur egungo etxebizitzaren problematika ulertzeko eta aztertzeko. Horrexegatik, ortodoxiara mugatutako analisi bat oso hankamotz geratuko litzatekeela jakinik, beste ikuspuntu batzuetaz aberastuko da gure aztergaia hurrengo ataletan (Europako etxebizitza sistemen eta Ongizate Estatuaren testuinguruan, sustengarritasunaren markoan, eta abar).

Lehenengo gai honetan, lehenik etxebizitza ondasunaren ezaugarriak definituko dira, oso ondasun berezia baita inondik ere. Ondoren, etxebizitza merkatuaren osagaiak aurkeztu eta definituko dira. Hots, batetik, etxebizitza eskaria, ekonomiatik dezente landu den atala. Bestetik, etxebizitza eskaintza, konplexua eta epe motzean zurruna dena. Eta azkenik, prezioaren determinazioa, neurri handi batean igurikapenen funtzioan determinatuko dena etxebizitzarena bezalako merkatu bixian.

Bigarren gaian etxebizitza merkatua aztertzen jarraitzen da, baina oraingo honetan ikuspuntu enpiriko batetik. Hots, etxebizitza merkatuaren analisi enpiriko bat egiten da. Bertan, lehendik definitu diren kontzeptuak erabiliz, EAE-ko etxebizitza merkatuaren osagaien (eskari, eskaintza eta prezioak) azken urteotako bilakaera ezagutzeko hurbilketa bat egingo da. Atal honen helburua ez da hainbeste merkatu honen inguruko datu estatistiko guzti-guztiak biltzea, baizik eta merkatu honen egiturazko ezaugarrien eta bertan eman diren azken joera nagusien ideia argi bat aurkeztea oinarri estatistiko sendo baten laguntzaz.

Hori dela-eta, etxebizitzaren eskariaren kuantifikazio eta karakterizazioari ekingo zaio lehenik, bertan eragiten duten osagaiak aztertuz ondoren. Hau da, demografia eta familien bilakaera, egoera ekonomikoa,

errenta eta enpleguaren bilakaera eta finantzazioan emandako aldaketak aztertuko dira, hauek baitira, besteak beste, EAE-ko etxebizitza merkatuan azkenaldian sakon eragin duten faktoreak. Gero, etxebizitza eskaintzaren kuantifikazio eta karakterizazioari helduko zaio. Hemen, etxebizitza eskaintzaren bilakaera landuko da, bai era agregatuan emanikoa eta baita lurraldez lurralde emanikoa ere. Bestalde, eraikuntza sektorearen karakterizazio labur bat egingo da etxebizitza eskaintzaren atalaren barruan.

Eta azkenik, EAE-ko etxebizitza merkatuaren analisi enpirikoarekin amaitzeko, prezioen azken urteotako bilakaeran zentratuko gara. Bertan, batetik, etxe librean eta babestuen prezioen bilakaera eta eskuragarritasuna definituko dira. Bestetik, prezio igoera horren kausak zeintzuk izan diren edo ez diren determinatzera pasako gara, eta amaitzeko, burbuila inmobiliarioaren inguruko ezbaiak aurkeztuko dira.

Hirugarren gaian, Europako etxebizitza sistemen testuingurua aurkeztuko da. Bertan, Europako mendebaldeko etxebizitza sistemei buruz egin diren sailkapenak hartuko dira oinarritzat, bertako gako, oinarri zein desberdintasun nagusiak azalduz. Hemen, gai hauetan erreferentzia ekidinezinak diren Esping-Andersen eta Kemenyren lanak azertu dira, besteak beste. Dena dela, Europako hegoaldeko herrialdeen gainean berriki eta berariaz egin diren sailkapenei buruzko erreferentziak ere jaso dira atal honetan. Izan ere, mendebaldekoekin alderatuz sistema propio bat osatzen dutela esan daiteke eta EAE-ko kasuak ezaugarri asko ditu amankomunean eurekin.

Ondoren, Europako mendebaldeko herrialdeetan emandako edukitza erregimenen bilakaera eta joerak aztertuko dira. Hor egiaztatu ahal izango da, hain justu, alokairuak azken hamarkadetan Europa guztian jasandako beharakada latza, eta baita gaur egun Europako etxebizitza parkeetan edukitza erregimenari dagokionez dagoen banaketa berria ere. Amaitzeko, berriz, Europako etxebizitza sistemen artean ematen ari den ustezko konbergentziaz eta bere norainokoaz hausnar egingo da. Hau guztia, beti ere, 15en Europan zentratu; ekialdeko hamarrak, beren berezitasunak eta aparteko historia dela-eta, ez baitira analisisian integratu.

Laugarren gaian, EAE-ko etxebizitza sistema definituko da, Europako etxebizitza sistemen esparruan kokatuz. Honela, lehenik eta behin kontzeptuei buruzko zenbait azalpen egingo dira. Izan ere, kontzeptu batek esanahi desberdinak izan ditzake eta ditu lurralde desberdinetan, eta beraz, gaizkiulertuak ekiditearren hitzen nolabaiteko homogeneizatzeko bat behar da. Ondoren, Europako etxebizitza sistemen sailkapenetan erabilitako kategoria eta kontzeptuak ekarriko ditugu gure testuingurura, eta bertan aplikatu. Honela, nolabait, toki bakoitzeko zehaztasun

zein berezitasunak ahaztu barik, EAE-ko etxebizitza sistema Europako mendebaldekoen artean sailkatuko da.

Horrekin batera, geure etxebizitza sistemak dituen hutsune nagusienak identifikatu eta definitzeko ahalegina egingo da. Hain zuzen ere, bigarren gaiko analisi enpirikotik at geratzen diren sistemaren disfunczionaltasunak azalduko dira hemen. Honela, alokairuaren eskasia eta etxe hutsen gehiegikeriaren arazoan sakonduko da apur bat, familien zorpetzearenean beste pixka bat, eta beste puska bat, etxebizitzaren arazoa bereziki pairatzen duten kolektiboen edota arrisku taldeen karakterizazioan. Hots, gazteek, emakumeek, eta familia monoparentalek bizi duten etxebizitzarekiko arazoan arreta berezia ipiniz.

Bosgarren gaian, berriz, etxebizitza politikan zentratzen hasteko, kontzeptuari sarrera bat eta zenbait definizio emango zaizkio. Lehengo, ekonomia diziplinako ortodoxiak planteatzen duen eskuartze publikoaren justifikazioa azalduko da, eta etxebizitza, ongizate ekonomiaren baitan kokatuko da. Izan ere, diziplina ekonomikoko ortodoxian, eraginkortasun eta ekitate terminoetan definitzen da partehartze publikoaren beharra. Hortaz, justifikatu beharra dago etxebizitzaren merkatuan, merkatu akatsak medio, eraginkortasun eta ekitate galerak sortzen direla.

Ondoren, etxebizitza, oinarritzko behar eta eskubide sozial gisa definituko da. Etxebizitzak, aitzitik, objektu fisikotik askoz haratago doazen dimentsioak ditu, pertsonen bizitzan ezinbestean behar direnak. Dena dela, eta eskubide sozial gisa aitortuta egon arren, sistematikoki ezin asetako behar bat bilakatzen da han eta hemengo etxebizitza sistemetan. Hala, nazioarte mailara begiratzen dugunean, nola herrialde garatu hurbilen esparrura mugatzen garenean ere.

Definizio horien ostean, berriz, etxebizitza politikaren tresna nagusiak identifikatuko eta aurkeztuko dira. Honela, etxebizitza politikaren kontzeptua mugatu nahi da, zer sartzen den eta zer ez den argitze aldera. Eta gai honen azken atalean, Europa mailan azken hamarkadetan erabili diren etxebizitza politika nagusiei gainbegiratu bat emango zaie. Azken finean, herrialde bakoitzean politika eta sistema desberdinak garatu arren, badituzte eta ezaugarri zein epealdi amankomunak.

Seigarren gaian, etxebizitza politika Ongizate Estatuaren testuinguruan kokatuko da. Horrela, Ongizate Estatuaren sorrera, bilakaera eta krisiaren gaiak hartuko dira aztergai, Ongizate Estatuak etxebizitza politikaren oinarri eta euskarri gisa izan duen berebiziko garrantzia dela-eta. Azken batean, Europako etxebizitza politikak, Ongizate Estatuaren eszenatokietan garatu direnez, gai honetan bertan pixka bat gehiago sakontzea interesgarria da.

Honela, lehenik Ongizate Estatuaren sorrera eta garapena aztertuko da. Segidan, Ongizate Estatuaren krisian murgilduko gara, izan ere, berari buruzko eztabaida pil-pilean egon da azken hamarkadan. Horrexegatik, tarte bat hartuko dugu Ongizate Estatuaren krisiaren inguruan ematen diren azalpen anitzak aurkezteko, eta baita ongizate erregimeneen ikuspuntua zabaltzeko ere. Azken honek, hain zuzen ere, Ongizate Estatuaren krisia, ongizate erregimeneen krisi zabalago baten baitan kokatzen du.

Nolanahi ere, ongizatearen galera edo krisiari buruzko hainbat eta hainbat azalpen eta ikuspuntu jorratu ostean, honek guztiak etxebizitzaren esparruan nola eragin duen aztertuko da. Hau da, ongizate erregimeneen aldaketa etxebizitza politikan zertan gauzatu den ikusi nahiko da, hala Estatuaren ikuspuntutik emandako aldaketei dagokienez, nola gainontzeko erregimeneen ikuspuntutik emandakoei dagokienez. Honean guztian, inguruko testuingurua landuko da lehenik, eta EAE-ko kasu zehatza ondoren.

Zazpigarren gaian, EAE-n aplikatutako etxebizitza politiken analisiaren barneratuko gara, batik bat, azken hamarkadan izandako ekimeneetan zentratuz. Hemen, EAE-ko etxebizitza politikei buruz hitz egingo da, perspektiba zabal batetik berriz ere. Baina, beti ere, eskualdeko esparruan kontzentratuz, beraz, Eusko jaurlaritzako ekimen zehatzetan ipiniz arreta gehien.

Dena dela, era laburrean bada ere, erregulazio esparrua jasoko da lehenik eta behin. Bertan, administrazio maila desberdinetako hamaika neurri nahaspilatuta dauden arren, atal hau, batik bat, lurzoruaren araudian eta EAE-ko mailan zentratuz egin da. Gero, politika fiskalari egingo zaio tarte bat. Alabaina, etxebizitzaren tratamendu fiskala ere gai oso zabala da bere osotasunean hartuz gero, beraz, hemen, etxebizitzarekin loturiko neurri fiskal nagusienak azpimarratu eta laburbilduko dira.

Ondoren, azkenaldiko etxebizitza planen analisiari ekingo zaio. Honela, orain arteko azken planetatik ateratako irakasgai nagusienak aurkeztu ostean, indarrean dagoen 2002-05 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoari helduko zaio. Honi dagokionez, helburuak eta lan ildoak, ardatz estrategikoak eta planaren finantzaketa eta kudeaketaren alderdiak jorratuko dira. Baita geroztik egindako ekintza eta balorazioak ere. Eta amaitzeko, lurralde antolamendua hartuko da aztergai. Lehenengo, lurralde antolaketaren oinarriak jarri, eta ondoren, Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana aurkeztuko da.

Azkenik, zortzigarren gaian, ikerlan honetako ekarpen nagusia bil-tzen da. Bertan jasotzen baita, azken batean, lan honen esentzia izan nahi duena; etxebizitza sistema eta politikari buruzko ikuspegi global

batetik egindako diziplinarteko hausnarketa. Azken atala osatzen duen gai bakar honetan, lehenengo zatian, etxebizitza, sustengarritasunaren marko teorikoan kokatzen da. Bertan, Europako eztabaidarik garrantzitsuenak jaso nahi dira, sustengarritasunak bere baitan hartzen dituen hiru dimentsioetan, ingurugirokoan, ekonomikoan eta sozialean.

Honela, ingurugiroko dimentsioan, etxebizitzak ingurugiroarekin dituen harreman eta eraginak identifikatuko dira lehenik. Gero, lurzoruaren erabileraren aspektuan kontzentratuz, Europako eztabaida nagusienetakoa aurkeztuko da, lurzoru *berde* edo *marroien* erabilerari buruzkoa alegia. Bestetik, dimentsio ekonomikoan, etxebizitza, globalizazio neoliberalaren garaian kokatuko da eta etxebizitza sozialak hurrengo urteetan izango duen rolari buruzko hausnarketa egingo da. Eta dimentsio sozialari dagokionean, azkenik, etxe sistema baten sustengarritasun soziala definitzeko saiakera egingo da, eta jarraian, genero ikuspegia sartuko da gizarte bateko sustengarritasun sozialerako osagai nagusienetakoa den moduan.

Ondoren, bigarren zatian, marko global horretatik abiatuz, geure etxebizitza merkatuari, sistemari eta politikari buruzko hausnarketa franko egingo dira, beti ere, sustengarritasunaren hiru ardatzetatik begiraturaz, hau da, ingurugiro alderditik, alderdi sozialetik eta alderdi ekonomikotik. Ingurugiroko dimentsioan, hain zuzen ere, EAE-ko lurzoruaren erabilera aztertzen da, bai dugun etxebizitza sisteman eginikoa, eta baita azkenaldiko politikek bultzatzen dutena ere (hemen Iparraldeko kasuari buruzko aipamen batzuk egingo dira). Ondoren, lurzoru berde eta marroien eztabaida EAE-n zertan gauzatzen den azalduko da, hain juxtu, Bilboko kasu zehatzean murgilduta.

Dimentsio ekonomikora pasaz, burbuila inbentarioari buruzko hausnarketa egingo da, baita etxebizitza sistemaren sustengarritasun ekonomikoari buruzkoa ere. Eta etxebizitza sozialak EAE-n izan dezakeen etorkizunari buruz zenbait iruzkin egingo dira. Azkenik, dimentsio sozialeko ikuspuntutik, EAE-ko etxe sistema eta politikaren ondorio eta inplikazio sozialei buruz hausnar egingo da eta amaitzeko genero ikuspuntutik egindako kritika barneratuko da. Hain zuzen ere, etxebizitza eta generoak, behar bada, begibistako erlazio zuzenik ez duten arren, *mainstreaming* estrategiak eskatzen duen transbertsalitatea geure egin nahi izan dugu. Hori dela eta, transbertsalki, genero ikuspuntua integratu da analisi eta hausnarketetan.

Bukatzeko, laneko atal eta gai guztietan zehar aurkeztutako ondorio nagusienak eta burutazio garrantzitsuenak azalduko dira. Bertan, ondorio nabarmenenak laburbildu eta jasotzeaz gain, sarreran definitutako hipotesi eta helburu nagusiei erantzungo zaie eta etorkizunerako irekitzen diren ikerketa lerroak definituko dira.

I. atala

Etxebizitza merkatua

1. gaia

Etxebizitza merkatuaren analisi teorikoa

1.1. ETXEBIZITZA, ONDASUN EKONOMIKO BEREZIA

Etxebizitza ondasun ekonomiko berezia da, ezaugarri propio eta bezeziak baititu. Ez da erraza izan ekonomilariarentzat etxebizitza merkatua modelizatzea.

Lehenik eta behin, ondasun hau definitzen hasteko etxebizitzaren oinarritzko bi osagaiak bereiztea komeni da: kapitala eta errentak. Batetik, etxea kapital ondasuna da eta bestetik errenta edo zerbitzu batzuk ematen ditu. Horrela, posible da norbanakoa kapitalaren jabea izatea eta bere errentak disfrutatzea (jabe erabiltzailearen kasua) edo kapitalaren jabea izanik bere errentak alokatzea (alokairu erregimenean izatea etxea). Eta noski, posible da baita ere kapitalaren jabe ez izatea eta beste norbaiten jabetzako etxebizitza baten errentak alokatzea.

Hau da, etxebizitza kapital ondasuna da batetik, eta kontsumo ondasuna bestetik. Etxe bat, etxe horren jabearen kapital ondasuna izango da eta bere balioa izango du. Etxe horrek emandako zerbitzuak berriz, etxearen jabeak disfruta ditzake edota beste norbaitek, errenta baten truke.¹

¹ Kontabilitate sistema nazionalen etxebizitzak duen tratamendua ere berezia da. Batetik, barne ekonomiaren osagaien artean inbertsio bezela kontsideratzen den bakarra etxebizitzaren erosketa da, gainontzeko gastu guztiak kontsumo partidan barneratzen baitira. Eta bestetik, etxebizitzaren jabe-okupatzaile direnen kasuan egotzitako alokairuak (etxearen jabeak jasotzen dituen zerbitzuen egotzitako prezioa) ere barne hartzen dira nahiz eta merkatutik ez pasa.

Nolanahi, etxebizitzari buruzko lanetan, edozein baieztapen egin aurretik argitu egin behar da ondasun konplexu honen zein aspektu edo ezaugarrietaz ari garen. Hau da, momentu bakoitzean kontsumo ondasunari buruz ari garen ala kapital ondasunari buruz ari garen argitzea komeni da. Hemen, segidan, etxebizitza ondasunaren deskribapen bat egingo dugu eta etxebizitza ondasunaren kontsumo bezala hartuko duguna zerbitzuen kontsumoa da, etxebizitzaren erabilera alegia. Azken batean, hori baita edonoren oinarrizko beharra, zerbitzuen kontsumoa, ez etxebizitzaren jabetza. Hori bai, gure analisiaren objektua etxebizitzaren kontsumoa den arren, etxebizitzaren beste aurpegia ere kontuan izan beharko dugu (etxebizitza kapital ondasuna ere badela alegia), azken honek neurri handi batean etxebizitzaren kontsumoa baldintzatuko baitu.

Maila teorikoan etxebizitzaren kontsumoa aztertzeko, «*etxebizitza zerbitzuak*»² deituriko kontzeptua erabiltzen da, etxebizitzak denbora tarte batean ematen duen zerbitzu multzoa adierazteko. Etxebizitza batek beste batek baino gehiago balio duenean, lehenengoak bigarrenek baino zerbitzu gehiago eskaintzen dituela ulertuko dugu.

Beraz, etxebizitza ondasunak ekonomian elkartrukatzen diren ondasun gehienek ez dituzten ezaugarri batzuk baditu. Etxebizitza kontsumo ondasunaren, hau da, *etxebizitza zerbitzuen* ezaugarri garrantzitsuenak honako hauek dira³.

- *Oinarrizko ondasuna* da; gizaki orok duen oinarrizko behar bat asebetetzen duelako, oinarrizko babesarena alegia. Hala, munduan zeharreko herrialdeetako araudietan eta nazioarteko instituzioetan onartzen den eskubide soziala da oinarrizko behar honen asebetetzea.
- *Iraupen luzeko ondasuna* denez, lurraren erabilerari buruzko erabakiek, eraikuntzari buruzkoek, zein edukitza erregimenari buruzkoek epe luzeko ondorioak izango dituzte. Gainera, oso motel depreziatzen den ondasuna da, eta inoiz ez du bere balio

² Olsenen ekarpena (Olsen (1969)). Olsenen ereduaren arabera, etxebizitza, bere ezaugarri homogeneo batean oinarrituz trata daiteke teorikoki, merkatuan elkartrukatzen diren etxebizitza zerbitzuetan oinarrituz, hain zuzen ere. Hala ere, Olsenen ereduak kritika asko jaso ditu, batez ere hiri ekonomia-aren ikertzaileen aldetik, makroekonomia-aren ohizko ikuspegian ematen zaion homogeneotasun faltsuaren aurka. Izan ere, makroekonomia-aren ikuspuntutik etxebizitzaren prezioaren bilakaera orokorra aztertu bada, besteak beste, ikuspegi mikroekonomikotik lokalizazio ereduak garatu dira. Caridad y Ocerín, J.M. eta P. Brañas Garza, *El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación*, comunicación para «I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI» en www.uca.es (2003/12/18).

³ Sánchez Martínez (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada: 25-39.

gutzia galtzen. Izan ere, etxebizitza lurzoru baten gainean eraikia dago eta lurzoruak balio residual altua du, zenbait kasutan, etxebizitzarena berarena baino altuagoa.

- Etxebizitzen artean ematen den *heterogeneotasuna* handia da (kalitatea, adina, tamaina, diseinua..) eta gainera, etxebizitzak duen *izakera espaziala* ere kontuan hartu behar dugu. Hau da, etxebizitzaren erabilera gureganatzean lokalizazio jakin bat gureganatzen dugu, gainontzeko etxebizitza, lantoki, eta instalazio publiko eta pribatuengandiko lokalizazio bat. Beraz, prezio berbera duten bi etxebizitzek balio desberdina izan dezakete, bai eskaria eta bai eskaintzaren balorazioen aldetik. Honek merkatu organizatu bat egotea eragozten du, hau da, ezin da prezio jakin bat existitu unitate homogeneo bakoitzeko.
- Familia batek hartzen dituen kontsumo erabakietan garrantzitsuena da eta *familiaren aurrekontuaren proportzio handia* bideratzen da etxebizitza ordaintzera. Etxebizitza ondasun garestia da eta bere jabetza oso inbertsio ziurra da, hala izan da behintzat azken denboraldian⁴. Honegatik, ez da harritzekoa familien aurrezkia inbertitzeko erarik ohizkoena berau izatea. Beraz, etxebizitza bat alokatu edo erosteko erabakian kontsumo arrazoiek eragingo dute baina baita kartera arrazoiek ere, inbertsio arrazoiek alegia.
- *Merkatua estua* da eta gainera informazio asimetriak daude. Askotan, eskatzaile potentzialak etxebizitzaren ezaugarriei buruzko informazio falta du, eta aldi berean, jabeak eta inkilinoak bata bestearen ezaugarriei buruz informazio gutxi dute. Esan daiteke, merkatuari buruzko informazioa ez dela oso eskuragarria, denbora eta diru asko horretan eman ezean.
- Beste asimetria garrantzitsu bat ere badago etxebizitzaren merkatuan, *eskaintza epe motzean oso zurruna* da eta *eskaria berriz aldakorra*. Beraz, epe motzean desoreka nabarmenak eman daitezke eskaintza ezin baita eskariaren aldaketetara egokitu. Zergatik da hain zurruna eskaintza? Batetik, produkzio teknologia dela eta, etxebizitza bat eraikitzeko batz besterik baino gehiago behar da. Beraz, merkatura aterako diren etxebizitza berrien kopurua dexente lehenago eraikitzen hasteko hartu zen erabakiaren

⁴ Espainian etxebizitzaren prezioak ez du erorketa handirik jasan, nahiz eta prezio errealak bilakera negatiboak jasan dituen epealdi batzuetan. Horregatik eragileek etxebizitza oso inbertsio ziurra eta errentagarria delako ustea dute. Baina, Erresuma Batuan eta AEBn, besteak beste, azken hiru hamarkadatan % 40rainoko prezio erorketak jasan dituzte krisi epealdietan. García-Montalvo, José y Matilde Mas (2000), *La vivienda y el sector de la construcción en España*, CAM, Valencia: 358.

araberakoa izango da. Bestetik, lur hirigarriaren eskasiak eragingo du eskaintzaren zurruntasunean. Lur hirigarria bere aldetik, faktore naturalen baitan eta lurraren erabileraren erregulazio publikoen baitan egongo da. Baina badago beste faktore bat eskaintzan eragingo duena: erabilitako etxebizitzaren eskaintza. Izan ere, erabilitako etxebizitzek eskarian emandako bat bateko aldaketan aurrean «koltxoi» funtzioa betetzen baitute. Honek guztiak ekarri dezake eskariaren presio gogorrek etxebizitzaren prezio igoera handiak sortaraztea, prezio igoera batek aldi berean dakartzan ondorio sozial dramatikoekin batera.

1.2. ETXEBIZITZA MERKATUA

1.2.1. Eskaria, ekonometren gai kuttuna

Etxebizitza eskaria bi osagaitan banatu daiteke eta bakoitza bere baitan aztertu, faktore desberdinek eragiten baitute batean eta bestean. Bi osagaiak epearen arabera definitzen dira: epe luzeko etxebizitza eskaria eta epe laburreko etxebizitza eskaria⁵. Lehenik, epe luzeko etxebizitza eskarian zentratuko gara eta bertan eragiten duten faktoreak definituko ditugu, honako hauek, hain zuzen ere:

- Aldagai demografikoak. Populazioaren bilakaerak etxebizitzan egindako inbertsioan eragin handia du. Berez, izatez, aldagai zentrala familien erakuntza edo sorkuntza da, zeina, populazioaren tamaina eta osaketaren funtziopean dagoen, besteak beste. Eta populazioaren aldaketek familien erakuntza baldintzatzen badute ere, elkarbizitza ohiturek eta hauen aldaketek ere zeresan handia dute tokian tokiko familien erakuntzan eta horren ondorioz emango den etxebizitza eskarian⁶. Hortaz, populazioaren bilakaera aldagai garrantzitsua den arren, ezin dugu ahaztu etxebizitza eskari potentzialaren adierazle bat besterik ez dela, ez eskari errearen adierazlea (azken hau faktore askoren menpean baitago). Dena dela, herrialde bateko populazioaren bilakaeran, bertako hazkun-

⁵ González-Páramo, J. M. eta Onrubia, J. (1992), «El Gasto Público en Vivienda en España», *Hacienda Pública Española*, 120/121: 189-217.

⁶ Familien erakuntzaren bilakaeran eragin nabarmena izan dute aldakuntza soziologikoen: bikoteen banaketa tasak izugarri egin du gora, gazteak gero eta beranduago irteten dira gurasoen etxetik.. azken batean, elkarbizitza ohiturak aldatu egin dira eta etxebizitza beharrak ere beste horrenbeste, lehenengoen arabera. Familien erakuntzari buruzko zenbait joera, prozesu eta datu jasotzeko, jo, besteak beste, lan honetara: Trilla, Carme (2001), *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación la Caixa, Barcelona.

de begetatiboa eta migrazio mugimenduak kontsideratuko dira. Honela, jaiotza eta heriotza tasen arteko emaitzatik eta inmigratio eta emigratio mugimenduen arteko emaitzatik, populazioaren bilakaera zehatz bat marraztuko da.

- Familien errenta eta aberastasuna. Familien esperotako errenta erabilgarria funtsezko aldagaia da etxebizitza eskarian. Etxebizitza, epe luzeko erabakia da. Izan ere, etxebizitza baten prezioa, zenbait epealditako errenten batura izango da familia gehienentzat. Hortaz, familiek ez dute kontuan hartuko, orain, epealdi honetan duten errenta erabilgarria bakarrik, baizik eta etorkizunerako espero duten errenta erabilgarria ere bai.
- Etxebizitzaren prezioak. Etxebizitza eskaria, etxebizitza ondusunaren prezio errearen arabera eta beste aktiboen prezio erlatiboaren arabera aldatuko da. Ezin dugu ahaztu, etxebizitza erosleen artean, bertatik eratorritako zerbitzuen kontsumitzaileak direla batzuk eta beste batzuk erosle inbertsoreak direla. Oreka egoera teoriko batean, etxebizitzaren prezioa, eskaintza eta eskariaren arteko interakzioaren ondorio zuzena izango litzateke, non aldi berean, etxebizitza eskaria, aldagai demografiko, familien errenta eta prezio aldagaiak definituko duten funtsean.

Etxebizitzaren unitate kontsumitzailea familia⁷ dela kontsideratuko dugu eta kontsumo unitatea etxebizitzak denbora tarte batean eskaintako zerbitzu fluxua izango da. Hortaz, familia baten etxebizitza eskaria horrela definitzen dute ekonomia zientziako eredu klasikoek: familia horrek zerbitzu jakin batzuk eskuratzeko ordainduko zukeen prezio maximoa. Printzipioz, prezio hau merkatuan dauden gainontzeko ondusunen prezioek baldintzatuko dute, batik bat beste etxebizitza unitateen zerbitzuen prezioek. Prezio maximo honi *erreserba prezio* deitzen zaio⁸, eta berau denean merkatuan dugun prezioa, familia indiferente egongo da mota horretako unitate bateko zerbitzuak eskuratzearen ala ez eskuratzearen artean. Familiak, azken batean, beren erreserba prezioetik behera dauden unitateak kontsumitzeko prest egongo dira. Familiaren erreserba prezioa eta merkatuko prezioaren artean geratuko den aldea berriz, kon-

⁷ Familia zentzurik zabalenean hartuta. Ziurrenik, kontzeptualki egokiagoa litzateke etxegunea edo elkarbizitza unitatea bezalako hitzak erabiltzea. Baina, irakurketa ez zailteagatik, familia hitza erabiliko dugu etxebizitzaren unitate kontsumitzaileari gagozkionean. Hau da, elkarbizitza unitatearen sinonimo gisa, edo gaztelaniazko hogar eta ingelerazko household kontzeptuen trukean familia hitza erabiliko dugu (Izan ere, hogar kontzeptua, Elhuyar hiztegiak dioenez, familia, etxe edo sutondo bezala itzuli daitezke, beti ere testuinguruaren arabera).

⁸ Stahl (1985) in Sánchez Martínez (2002): 30

tsumitzailearen soberakina izango da. Hau da, familiak unitate jakin bat kontsumitzen duenean lortuko duen soberakina.

Hau guztia, noski, etxebizitzaren erosketa dagoenean pasako da, baina badago etxebizitzaren zerbitzu fluxuak kontsumitzeko beste era bat ere, etxebizitzaren alokairua hain zuzen ere. Beraz, lehenik, familiek zein edukitza erregimen izan nahi duten erabaki behar dute, eta ondorioz, etxebizitza stockaren eskaria edo etxebizitza stocketik eratorritako etxebizitza zerbitzuen eskaria sortuko duten.

Ondoren, epe laburreko etxebizitza eskarian zentratuko gara. Epe laburreko etxebizitza eskarian, epe luzeko faktoreek eragiten dute, baina hauez gain, beste batzuk ere eragingo dute. Defini ditzagun faktore gehigarri horiek:

Finantzazioa: etxebizitza eskaria oso sentibera da interes tasen aldatetekiko. Batetik, interes tasa etxebizitza erosketaren aukera kostua delako, hau da, errentagarritasun alternatiboa. Eta bestetik, etxebizitzaren ordaintekak kanpo finantziaketaren beharra izaten duelako kasu gehienetan, eta beraz, interes tasen baldintzak (nominalak nahiz errealak) funtsezkoak izango dira erosketa erabakitzeke unean. Baina kapital merkatuek, interes tasekin ezezik, beste faktore batekin ere baldintzatzen dute etxebizitza merkatua: mailegu hipotekarioen eskuragarritasunarekin ala eskuragarritasun ezarekin.

Izan ere, eskari agregatuaren osagaien artean, etxebizitzan egindako inbertsioa da interes tasarekiko elastikotasun altuena duena. Gainera, finantza merkatuen antolakuntza instituzionalak areagotu egiten du egoera hau, moneta murriztapen garaietan maileguen raziomendua eta mugatzea etortzen baita. Kapitalen merkatuaren funtzionamendua oso inperfektoa da, sartzeko eta irtetzeko muga asko ditu eta honek etxebizitza eskaria asko baldintzatzen du praktikan⁹.

Fiskalitatea: zerga sistemak era askotan partehartzen du. Honela, etxebizitzaren jabetza zein transmisioa zergapetzen ditu, etxebizitza ordaintzeko eskatutako maileguen interesak desgrabatzen ditu eta kapital irabaziak libre uzten ditu. Gainera, hainbat tokitan, tartean Espainian, fiskalki, etxebizitzaren erosketa bultzatzen da etxebizitzan urtean egindako inbertsioaren portzentaje bat deduzituz zerga oinarritik. Beraz, bistakoa denez, fiskalitateak eragin garbia izango du etxe bat eskuratzeko ala ez eskuratzeko erabakian, hala nola, etxe bat alokatu edo eskuratzearen arteko erabakian¹⁰.

Azken batean, orain arte azalduko zenbait aldagai elkartuta *etxebizitzaren eskuragarritasunaren* kontzeptua definitzen da, zeina

⁹ Caridad y Ocerín, J.M. y P. Brañas Garza, *El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación*, comunicación para «I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI» en www.uca.es (2003/12/18)

¹⁰ Sánchez Martínez (2002): 32

funtsezkoa izango den garai batean eta bestean etxebizitzaren eskari erreala konparatzeko. Batetik, familien errentek eta etxebizitza erosketagatiko desgrabazio fiskalek, eta bestetik, etxebizitzaren prezioak eta beronen erosketaren finantza kostuak determinatuko dute etxebizitzaren eskuragarritasuna momentu edo epealdi jakin batean. Eta kontzeptu honek etxebizitza merkatuari buruz ematen digun informazio oso zabala da, prezioen bilakaera hutsak eman diezagukeena baino askoz ere ikuspegi zabalagoa eta osoagoa ematen digu (batipat, merkatu perfektu batean, prezioak, merkatuari buruzko informazio guztia laburbilduko zukeela kontuan hartuta)

Subsidioak eta diru-laguntza publikoak: hauek ere etxebizitza eskarian zeresan handia dute. Diru-laguntzak, batik bat, kolektibo desfaboratuen etxe erosketaren zati bat zuzenean subentzionatzera bideratzen dira eta izaera publikoa duten etxeen hipoteka maileguen interes tasak subsidiatzera.

Jarduera ekonomikoaren beharakada edo krisialdi garaietan diru laguntza publikoek etxebizitza eskaria neurri batean mantentzen laguntzen dute. Hazkunde garaietan berriz, eskaria are gehiago bulztatzen duten faktoreetako bat izango dira.

Igurikapenak edo espektatibak. Oso erabakigarria da espektatiben gaia, bai etxeen erosketetan, eta baita eraikuntzan ere. Etxebizitzaren merkatuari buruz dauden edo ditugun igurikapenen arabera, etxe erosketak eta etxe eraikuntzak gehitu edo gutxitu egingo dira. Aldagai hau etxebizitza merkatuaren modelizazioetan barneratzen da, eskariaren aldetik, despenplegu tasaren funtzio modura.

Etxebizitza zerbitzuen eskariari buruz literatura enpiriko zabala dago, eredu ekonometrikoen bidez garatua. Gehien erabiltzen diren ereduetan eskatutako zerbitzuen kopurua aldagai endogeno bezala kontsideratzen da, potentzial erakusle gehien duten aldagaien funtziopean. Bereziki, honako hauek hartzen dira kontuan: prezioa, familien errenta erabilgarria, interes tasak, etxebizitzaren gaineko ekintza publikoa azaltzen duten aldagaiak eta aldagai demografikoen bektore garrantzitsuenak (adina, hezkuntza, seme-alaba kopurua).

Modelizazioak bi eratakoak aurki ditzakegu: batetik, eredu estatikoak, mementu jakin bateko eskari eta erabakiak azaltzen dituztenak. Eta bestetik, eredu dinamikoak, faktore endogeno edo exogenoen eraginez sortutako bilakaera kontuan hartzen dutenak.

Adibide moduan, etxebizitza zerbitzu eskariaren funtzio estatikoak horrelakoak izan daitezke¹¹:

¹¹ Jaén García, M. y Molina Morales, A. (1995): *Modelos Económicos de Tenencia y Demanda de Vivienda*, Universidad de Almería: 19.

1. Eskari ekuazio logaritmiko linealak erabiltzen dituzten ereduak.

$\log V/Q = \alpha_0 + \alpha_1 \log Y_d/Q + \alpha_2 \log P/Q + \sum \alpha_i$ aldagai demografikoak

Non, V etxebizitzaren balioa den (alokairuaren kasuan errenta); P etxebizitzaren prezio indizea den; Q prezio indizea den (etxebizitzarena kanpoan lagata); eta Y_d oraingo errenta edo errenta iraunkorra den. Azken aldagaiak, balio demografikoen aldagai fiktizioak dira.

2. Utilitate funtzio batetik eratorritako ereduak, normalean Stone-Geary edo Cobb-Douglas erako funtzioak.

$$U = (V - \theta_v)^\beta (Z - \theta_z)^{1-\beta}$$

Non, V etxebizitza den; Z beste ondasun batzuk diren; θ_v eta θ_z bizirauteko kontsumo minimoak azaltzen dituzten parametroak diren.

Orokorrean, eredu ekonometrikoetan, azaldu nahi dugun aldagaian (etxebizitzan) eragiten duen aldagai multzoa oso zabala da, eta bertan, presentzia estatala pisu handikoa da. Izan ere, gobernu nazionalak, familia askori edo gutxiri etxebizitza eskuratzen laguntzeko neurriak hartzen dituzte. Honek nabarmen zailtzen ditu planteatutako hipotesien kontrasteak. Horretaz gain, eragin handia duten faktore batzuk estatistikoki neurtzea oso zaila suertatzen da, adibidez, ez dira etorkizuneko prezio eta errentak ezagutzen errenta iraunkorra definitzeko garaian. Gainera, eredu hauek jasan behar duten beste zailtasun bat zera da, bi erosle mota daudela: bata, kontsumo iraunkorreko ondasun bezala erosten du etxebizitza, eta eskari mota honetan, besteak beste, alokairuaren kostua hartu beharko genuke aldagaitzat. Bestea berriz erosle inbertsorea da eta honen kasuan, etxebizitzan egindako inbertsioa aktiboen karteran egindako aukeraketa prozesuan sartu beharko zatekeen.

Baina bestetik, etxebizitza merkatuaren azterketak beste arazo tekniko batzuri ere aurre egin behar die, zehazki, eraikuntza residentzialaren hegazkortasun edo bolatilitateari eta eraikuntzaren sektore osoak duen jokaera ziklikoari. Honen ondorioz, batzuen ustez, etxebizitza merkatuaren funtzionamendua ulertzeko edozein saiakera denborarteko optimizazio ereduetan oinarritu behar da¹².

¹² López García, Miguel-Ángel (2001), *Política impositiva, precios y stock de vivienda*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid: 8.

1.2.2. Eskaintza, konplexua zein zurruna

Etxebizitza ondasuna industria konplexu baten produktua edo emaitza da. Industria hau gutxi razionalizatu da, geografikoki oso banatuta dago eta gainera, bere baitan, unitate artesenal txikiak zein industria handiak aurki ditzakegu aldi berean. Industria honetan prozesu produktibo askoren mekanizazioa zaila da, lan faktorea intentsiboki erabiltzen da eta bitarteko ondasun asko erabiltzen dira, gehienak bertatik bertara produzituak. Etxebizitzaren merkatua, gainera, ez da oso gardena izaten orokorrean.

Lau prozesu produktibo bereiz ditzakegu¹³. Lehenengoa, etxebizitzaren eraikuntza. Prozesu produktibo honetan, kapitala, lana eta lurra konbinatzen dira. Bigarrena mantenua da, etxebizitzaren kalitatean emantiko galerak gutxitzeko. Hirugarrena, birgaitzea edo zaharberrikuntza. Hau mantenuaren antzekoa da, baina horretan ez bezala, zaharberrikuntzan, bat bateko kapital aplikazio bat ematen da, kalitatean berehalako hazkunde bat sortuko duena. Eta laugarren prozesu produktiboa etxebizitzaren aldaketa da. Hemen, etxebizitzaren tamainan aldaketak emango dira, handitzeko ala txikitzeko. Merkatuaren estutasuna dela eta, zaila suertatzen zaio norbanakoari nahiko zukeen etxebizitza ideala aurkitzea. Horregatik, askotan aldatu egingo du, etxebizitza bere gustura egokitzeko.

Eraikuntza sektorea oso estu lotuta dago ziklo ekonomikoarekin. Eraikuntza sektorearen balio erantsiak, Barne Produktu Gordin (BPG) osoak baino gorabehera zikliko nabarmenagoak izaten ditu. Baina gainera, inbertsio residentziala da eraikuntzako osagairik ziklikoena, inbertsio residentzialak eraikuntza sektoreko balio erantsi osoak baino ziklo ekonomikoarekiko bilakaera sentiberagoa du¹⁴.

Etxebizitzaren eskariarekin egiten gauen moduan, eskaintza ere bi osagaitan bana genezake kontsideratutako epearen arabera: epe laburreko eskaintza batetik, eta epe luzeko eskaintza bestetik. Bakoi-tzak bere ezaugarri propioak ditu. Honela, epe laburreko eskaintza zurruna da, hau da, etxebizitzaren eskarian emandako aldaketei eskaintzak ezin die epe laburrean erantzun, epe laburra «laburregia» baita eraikuntza sektoreak erreakziona dezan. Beraz, epe laburreko eskaintza zurruna izanik, azaltzen duena zera da, momentu jakin batean merkatuan dagoen etxebizitza kopuru osoa, stock-eskaintza bat izango da alegia.

¹³ López García (1992a) in Sánchez Martínez (2002):35.

¹⁴ Montalvo y Mas (2000): 357

Epe luzeko eskaintzak berriz, eraikuntzaren segmentua du bere baitan, beraz, ez da zurruna. Etxebizitza berrien eskaintza, etxebizitzan egindako inbertsio gordinak definituko du, hau da, etxebizitza stockean emandako gehikuntza osoak. Merkatuko prezioa kontuan hartuta, produktoreek etxe berrien eskaintza zenbatekoa izango den erabakiko dute, baina ez momentuko prezioaren arabera, eraikuntza bukatzen denean izango den esperotako prezioaren arabera baizik (eta honek gutxienez urtebeteko aurrikuspena egitea eskatzen du).

Etxebizitza zerbitzuen eskaintzan eragiten duten faktoreak hurrengo hauek dira:

- Moneta politikak eragin handia du etxebizitzan egindako inbertsioan. Hau da, interes tasa igotzean, suposatzen da automatikoki jaitsiko dela etxebizitzan egindako inbertsioa. Hala ere, baliteke interes tasaren transmisio mekanismoak ez funtzionatzea, batik bat epe laburrean, merkatuaren inperfekzioen edota arau administratiboen eraginez. Kasu horretan, moneta murrizketa garaian emandako gehiegizko mailegu eskaria, maileguak mugatuz edo rasionatuz konpondu beharko litzateke. Eta maileguak mugatzen direnean, etxebizitza sektorea izaten da kaltetuena, bere finantzazioa finantzazio industrial orokorra baino mugatuagoa delako berez, bai finantza bitartekariei dagokienean eta baita lor ditzaketen maileguen ezaugarriei dagokienean ere.

Etxebizitzako inbertsioaren epea, orokorrean, ekipo ondasunen edota instalazioen erosketa epea baino luzeagoa izaten da. Hori dela eta, etxebizitzaren balioak interes tasarekiko elastikotasun handiagoa du. Inbertsio industrial pribatuak proportzio altuagoan finantzatzen dira baliabide propioz eta gainera kanpo finantza baliabideetan aukera gehiago dute. Horrela, moneta murrizketa garaietan epe laburreko finantzaziora jo dezakete egoera hobetu artean, ondoren, epe luzeko finantzazioa baldintza hobeetan eta merkeago lortzeko. Honegatik, eraikuntzaren sektorea egoera makroekonomikoarekiko oso sentibera da, ziklo ekonomikoaren osagaririk sentiberena da askoren ustetan¹⁵.

- Lurzoruaren erabilgarritasuna da zenbaiten ustez eraikuntza eskaintza zuzenean gehien determinatzen duen faktorea. Ondasun higiezin berriak egiteko lur eskaintza, lur hirigarri bezala sailkatuta dauden lurretan eta azpiegitura nahikoak dituzten horietan konzentratzen da. Lur eskasia jasaten dute produktoreek beraz, nahi baino gehiagotan. Horretaz gain, ekinga urbanistikoek sarri-

¹⁵ Arnott (1987) in Sánchez Martínez (2002): 36

tan dituzten epe luzeak itxaron beharko dira, eta honek, kalterako eragiten dio lurraren merkatuari, baita etxebizitzarenari ere. Orubeen eskasiak prezioen hazkuntza nabarmena sortuko du eta ondorioz, etxebizitzaren azken prezioa ere hazi egingo da¹⁶.

- Espektatibak edo igurikapenak. Teknologiari buruzko eta prezioei buruzko espektatibak. Izan ere, eraikuntza prozesuaren eta etxebizitzaren etorkizuneko prezioaren espektatiben arabera hartuko dira etorkizuneko etxebizitza eskaintza determinatuko duten erabakiak. Praktikan, azken urteotan, etorkizuneko etxeen prezio igoerari buruzko igurikapenak izan dira eraikuntza sektorearen motibazio nagusia.

Etxebizitzaren eskaintzaren kasuan, eskarian ez bezala, ez dira azterketa enpiriko asko egin. Besteak beste, erabilitako etxebizitzaren merkatuko datuen eskasiak zailtzen ditu analisi hauek. Hau da, etxebizitza zerbitzuen eskaintzaile partikularrei buruzko informazio urria dago¹⁷. Eta bestetik, aipatu dugun denbora arazoak ere zaildu egiten du analisia. Izan ere, etxebizitza berriaren merkatuan, sustatzailea lurraren jabearekin negoziatzen hasten denetik etxeen eraikuntza prozesua bukatu arteko denbora epea oso luzea izaten da.

Dena den, eskaintza funtzio bat aurkeztearren Dornbusch eta Fisherren proposamena hartuko dugu¹⁸. Proposamen honen arabera, bereizketa bat egin behar da. Batetik, etxebizitza eskaria (ekonomia domestikoari dagokio) eta etxebizitza stock-aren eskaintza hartu behar dira, bi horien arteko elkargunean definituko baita etxebizitzaren prezioa. Eta bestetik, eraikuntza berriko etxeen eskaintza hartu behar da, hau da, etxeen prezioaren funtzioan enpresek eskainiko dutena epe luzera (etxebizitzan egindako inbertsio gordinaren bidez), edo beste era batera esanda, etxebizitza stockean emango den hazkuntza osoa.

Bereizketa horretatik abiatuz epe luzeko eskaintza funtzioak eraiki dira¹⁹, ondorengo aldagaiak ere kontuan hartuz: eraikuntza sektoreak

¹⁶ Askotan onartzen da lurraren prezio igoera dela etxebizitzaren prezio igoeraren erantzule. Baina, alderantziko prozesua ematen dela uste duenik ere bada, hau da, lurraren prezioa etxebizitzaren prezioa igo delako igotzen dela. Honela, Ball-ek 1983an azaldu zuenez, Ingalaterrako kasuan lurraren prezioak gorako joera azaltzen zuten enpresa sustatzaileen errentagarritasunak gora egiten zuenean, eta alderantziz alderantziko kasuan. Ball (1983), *Housing policy and economic power. The political economy of owner occupation*, Methuen, London & New York: 236.

¹⁷ Besteak beste, etxebizitza zerbitzuen eskaintza, edo beste era batera esanda, etxebizitzaren alokairua, askotan *beltzean* egiten delako (aitortu gabe alegia) pasatzen da hau. Honela, alokatze asko eta asko edonolako kontabilitatetik at geratzen da.

¹⁸ Dornbusch & Fisher (1994): 394-399.

¹⁹ Epe luzean eraikiko diren etxe berrien eskaintza funtzioa alegia, epe laburreko eskaintza zurruna, finkoa baita, stock-a, hain zuzen ere.

dituen produkzio kostuak eta produkzio kostuetan eragingo duten faktore teknologikoak. Beraz, honekin guztiarekin, honela definitu daiteke eskaintza funtzioa²⁰:

$$IV(i,n) = IVin [PNV(i,n), W, r, t, PMP, PS(i,n_{-1})]$$

Non, *IV* etxebizitzan egindako inbertsioa den; *PNV* etxebizitza berriaren prezioa den²¹; *W* eraikuntzako langileen soldata den; *r* mailegu hipotekarioen interes tasa den; *t* zerga tasa den; eta *PMP* eraikuntzako materialeen batez besteko prezioa den. Aipatutako denak *n* epealdikoak dira. Lurraren prezioa berriz aurreko epealdikoa da, *PS(i,n-1)*, sustatzaileak kontuan hartuko duen prezioa lurraren kasuan aurreko epealdiko baita. Eta noski, *PNV* ez beste aldagai guztiek *IV*rekin erlazio negatiboa dute.

Hala ere, ereduak eredu, zenbait autorek uste dute oso zaila dela etxebizitza produkzioaren funtzioa determinatzea, bertako parametroak estimatzea, eskaintzaren elastikotasunari buruzko magnitudeak estimatzea etabar. Gainera, honen guztiaren ondorioz, lortzen diren emaitzak ez dira oso fidagarriak izango. Azken batean, ez duela merezi eztabaida hauetan sartzeak etxebizitza eskaintzaren kasuan, hori uste dute Olsen eta Sanchez bezelako autoreek, besteak beste²².

1.2.3. Prezioa, igurikapenen funtzio

Etxebizitzaren prezioa eskaria eta eskaintzaren artean determinatuko da. Beraz, prezioan, etxebizitzaren eskarian eta eskaintzan eragiten duten faktore guztiek eragingo dute era zuzenagoan edo zeharkakoagoan. Lehenik, epe laburrean prezioa nola determinatuko den ikusiko dugu eta ondoren, epe luzeko kasua aztertuko dugu²³. Epe laburrean, eskaria (*D* (*p*)) prezioarekiko funtzio beherakorra da eta eskaintza (*S* (*p*)) berriz, zurruna. Hortaz, kanpoko aldagaien eraginez etxebizitza eskaria handitzen denean, hau da, prezio jakin baterako eskatutako kopurua handitzen

²⁰ Hierro, Carrillo, Ridaio y Morillo (1992): 94 in Sánchez Martínez (2002): 37

²¹ Eraikitzaile eta sustatzaileek kontuan hartuko duten etxe berrien prezioa. Hau egungo etxeen prezioa (eskaria eta eskaintza-stockaren artean finkatzen dena) eta espektatibak bateratuta eratuko da. Beraz, hemen, espektatibak erazten diren moduak berebiziko garrantzia eta eragina izango du etxebizitzan egindako inbertsio erabakietan, hau da, epe luzeko etxebizitza eskaintzan.

²² Horretarako egile honen ildo jarraituko dugu: Olsen (1987) in Sánchez Martínez (2002): 39

²³ Prezioaren modelizazioak, Cancelo, José Ramón y Antoni Espasa, *Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España*, www.uca.es (2003/12/18): 7; Caridad y Ocerín, J.M. eta P. Brañas Garza, *El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación*, comunicación para «I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI» in www.uca.es (2003/12/18): 802; López García (2001): 53; Montalvo y Mas (2000): 358.

denean, eskaintza zurruna denez, zuzenean orekako prezioa igoko da. Alderantziz, kanpoko aldaketak tarteko, etxebizitza eskaria jaisten bada orekako prezioa jaitsiko da. Beraz, epe laburrean, prezioaren aldaketa batek konpentsatuko du eskariaren edozein aldaketa oreka orokorreko analisisian eta eredia oreka egoera berrira eramango du. Orekako kantidadea berriz ez da aldatuko.

Epe luzean ordea, eskaria prezioarekiko funtzio beherakorra da eta eskaintza prezioarekiko funtzio gorakorra da, eraikuntza berriko etxeen bektorea gaineratzen baitzaio stockari. Hortaz, kanpoko aldagaien eraginez eskarian edota eskaintzan aldaketaren bat ematen denean, erduan desoreka egoera bat sortuko da lehenengo momentuan, gehiegizko eskari edo eskaintza egoera bat. Aldaketak sortutako desoreka horren aurrean berriz, prezioa eta kopurua egokituko dira eta sistema, oreka berriko egoerara eramango dute. Beraz, epe luzean, eskarian edo eskaintzan eragiten duten faktoreen aldaketen eraginez, etxebizitzaren orekako prezioa eta kopurua, biak aldatuko dira.



1.1. grafikoa
Etxebizitzaren prezioa

1.1. grafikoan, etxebizitzaren prezioan eragiten duten faktoreak azaltzen dira. Bai eskariaren aldetik eta bai eskaintzaren aldetik eragin dezaketen faktoreak, denak eskematizatuta. Dena den, eskema horretan erlazioak norantza bakarrekoak dira. Errealitatean ordea, erlazioak ez dira norantza bakarrekoak izaten eta faktore arteko erlazioak sortzen dira.

Batetik, jakina da teorian fiskalitateak etxebizitza eskarian eragiten duela. Baina, errealitatean, ez du zertan eragin bakarra izan beharrik. Honela, kasu batzutan politika fiskala etxebizitzaren erosketaren aldekoa izan da, alokairuaren aldean erosketara piztu duena alegia (tradizionalki Estatu Espainolean izan dena esaterako). Eta literaturan era orokorrean onartzen denez, politika honek eragin dituen ondorioen artean, kapital residentzialaren stock-aren igoerak eta etxebizitzaren prezioaren igoerak eragin ditu. Hots, dedukzio fiskalik gabeko eskenatokian baino, kapital residentzialaren stock handiagoa dago eta etxebizitzaren prezioa altuagoa da aipatutako politika aplikatu den eskenatokian.

Honela, praktikan, sistema fiskalak eskaintzen dituen etorkizuneko aurrezkiak, etxebizitza eskuratzeko hasierako kostuaren hazkuntzara trasladatu dira, hau da, prezioen igoera ekarri dute. Hemen, aurrezkiak ez dira etxebizitza eroslearen eskuetan geratu. Are gehiago, eroslea, bi-tartekari hutsa izan da, Ogasun Publikoaren etorkizuneko diru-laguntzen promespean, etxebizitzaren saltzaileari eman baitzaio subentzioa²⁴. Azken finean, azpimarratzekoa zera da, etxebizitza eskarian eragiteko neurriek eskaintzan eragin dutela askotan errealitatean.

Bestetik, 1.1. grafikoan ikusten denez, bai eskaintzaren aldetik eta bai eskariaren aldetik, espektatibak alde bietan sartzen dira aldagai eragile moduan. Beraz, prezioaren determinazioan igurikapenak eragiten dute, era bikoitzean gainera. Baina, igurikapenetan aurreko epealditako prezioak sartzen direnez, ondoriozta daiteke, besteak beste, aurreko epealditako prezioen bilakaerak eragingo duela egun determinatzen den prezioan²⁵. Eta beraz, egungo prezioak gehi aurreko guztiek hurrengo epealditako prezioak baldintzatuko dituzte. Interakzio hau oso garrantzitsua izan daiteke, errealitatean ematen diren joera, ziklo eta espiral asko ulertzeko.

Halaber, eskema honetan lurraren prezioak etxebizitzaren prezioan eragiten duela ikus daiteke. Baina, hori horrela dela jakinda ere, eredu azaltzaileetan (eredu makroekonomikoetan) oso gutxi landu da gai hau.

²⁴ López García (2001): 15. Obra horretan simulazioak egiten ditu zerga sistema desberdinen arteko ondorioak alderatzeko.

²⁵ Igurikapenak edo espektatibak eratzeko metodo desberdinak dauden arren, ohizkoa da igurikapenen erakuntzan aurreko prezioak hartzea aldagaitzat. Honela, zirkulu bat osatuko da prezio-igurikapen-prezio eragin horien elkar-loturretan.

Horregatik izan daiteke, behar bada, horrenbeste ekonomiarik lurraren merkatua etxebizitza prezioen espiralaren erantzuleztat jo izana²⁶.

Nolanahi, eskema honetan azaltzen ez dena zera da, espektatibean eragina tarteko, etxebizitzaren prezioak lurraren prezioaren determinazioan ere eragin dezakeela. Hau da, lurraren prezioak etxebizitzaren prezioan eragingo duela, baina, alderantziz, etxebizitzaren prezioak lurraren prezioan ere eragiten duela. Are gehiago, lurraren prezioa, etxebizitzaren prezioaren igoeren ondorioz igo dela diote aditu askok²⁷. Izan ere, lur saltzaileek etxeen prezioak eta igurikapenak kontuan hartuko baitituzte lurraren prezioa finkatzean. Eta noski, elkarlotura hori kontsideratuz analisia gehiago konplikaturiko litzateke, interakzio asko zirkuluan ematen direla barneratu beharko baikenuke gure azterketan.

Hala ere, puntu honetara arte ez dugu zehaztu kontsumo ondasunen edo kapital ondasunen prezioaz ari garen. Eta ezinbestekoa da zehaztapen hori egitea gauzak gehiago nahastu nahi ez baditugu behintzat. Etxeen balio-handitzearen perspektibak osagai espekulatibo bat erantsiko dio epe luzeko errentagarritasunaren bilaketari. Honela, etxebizitzak funtzio ekonomiko bikoitza betetzen du: batetik, zerbitzu bat eskaintzen du, ostatu zerbitzua, eta bestetik, aktiboa da eta bere balioa gehitzeak errentagarritasun bat emango du. Funtzio hauetako bakoitzak prezio bat du. Zerbitzuaren prezioa alokairua da, erreala, etxea alokairuan dutenen kasuetan, eta egotzitakoa, etxea jabetzan dutenen kasuan. Aktiboaren prezioa berriz, etxearen salerosketako balioa da.

Espekulaziorik gabeko merkatu batean, aktiboaren balioa etorkizuneko zerbitzuen balio gaurkotua litzateke, alokairu gaurkotuena alegia. Balio honi etxebizitzaren «funtsezko balioa» deitzen zaio. Baina etxebizitza aktiboaren kasuan ematen den balio handitzearen eraginez, agente batzuk ez dute zerbitzurik nahi, baizik eta aktiboa bera. Beste batzuk berriz biak batera nahi dituzte, zerbitzua eta aktiboa. Beraz, bi multzo hauetako agenteak etxebizitza bere funtsezko balioetik gora ordaintzeko prest daude (batik bat higiezinaren hazkunde garaietan), eta ondorioz, alde bat edo zulo bat sortzen dute etxebizitzaren prezio efektiboa eta «funtsezko balioa»ren artean²⁸.

²⁶ Gauzak horrela, lurraren merkatua eredu azaltzaileetan arrakasta nahikotxoaz barneratu duen ekonomiarik bat Lopez Garcia (2001) dugu. Honek bere analisisetan ondorioztatzen duenaren arabera, lurraren prezioak etxebizitza aktiboaren produkzioan eragiten du, bai, baina etxebizitza zerbitzuen kontsumoan berriz ez.

²⁷ Leal Maldonado, Jesús, «La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social», in Cortés Alcalá, Luis (comp.) (1995a), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid: 20; Ball (1983), *Housing policy and economic power. The political economy of owner occupation*, Methuen, London & New York: 236.

²⁸ Trilla, Carmen y Sonia Llera (2003), «Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda», *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, n.º 96 – Extra (Marzo 2003): 11.

Jarrera espekulatibo honen oinarrian, merkatuaren imperfekzioak diren gardentasun eta informazio falta daude²⁹. Segurtasun osoz jakingo balitz lurraren eta etxebizitzaren merkatuaren bilakaerarekin zer gertatuko den ez legoke jokaera espekulatiboentzat tokirik. Beraz, mozkin espekulatiboak merkatu imperfektoetan soilik dira posible, eta mozkin hauek irabaziko dituen, gainerantzekoek baino azkarrago etorkizuneko portaerak aurrikusteko gai dena izango da. Beraz, merkatuaren imperfekzioek eskariaren aldetik ere monopolio egoerak sortuko dituzte, zehazki informazioa daukatenean mesedetan.

Honela, eskaintzaren aldetik dagoen konkurrentzia monopolistikoa eta eskariaren oinarrian dagoen osagai espekulatiboa elkar elikatuko dira eta bien interakzioak, zikloaren arabera, espiral inflazionistak edo murritzorak sortuko ditu. Espiral erako prozesu horiek ekonomiako beste alor askotan ematen direnak baino nabarmenagoak dira. Azken batean, ondasun honen prezioa ez du produkzio kostuak finkatuko, baizik eta eskariak duen ordaintzeko ahalmenak.

Burbuila prozesu bat existitzen denean, burbuilazko eskariak lurraren prezioen espiral hazkor bat eragiten du, eraikuntza erritmo altuekin batera eta etxebizitza horniketara handiagoekin batera³⁰. Hau da, aldi berean, prezioaren eta kantitatearen hazkunde handiak ematen dira. Esan gabe doa, prozesu hau itxurazko arrazionaltasun ekonomikoaren aurka doala. Izan ere, etxeen eskaria, prezioarekiko funtzio beherakor moduan definitzen da, eta ondorioz, prezio igoera batek eskatutako etxe kopurua murriztu beharko luke. Baina, burbuila prozesu batean, etxeen prezioen espiral bat emango da, eskari eta eskaintzaren gorakada indartsuekin batera. Jendeak etxebizitzaren balio handitzea ikusita, horren arabera igurikapenak sortuko baititu eta balio-gehitze (errentagarritasun bihur daitekeena) altu horiek dituen kapital ondasuna bereganatu nahiko baitu³¹.

²⁹ Balchin, Kieve and Bull (1990) in Trilla y Llera (2003): 12

³⁰ D. Cornuel (1997), «Approche micro-économique du logement. Éléments de réflexion. La liaison prix-volume dans le phénomène de bulle», a *Comprendre les marchés de logement*, B. Coloos, L'Harmattan, Paris. in Trilla, Carmen y Sonia Llera (2003): 3.

³¹ Azkenaldian asko hitz egin eta idatzi da Espainian burbuila inmobiliarioa dagoen ala ez dagoen horretaz, orain arte definitutako ezaugarrietako asko bete baitira Espainiako higiezin merkatuan (Trillaren definizioa oinarri hartuta). Badago ordea, burbuilarik existitzen ez dela dioenik ere, prezio eta eraikuntzaren igoera bateratuak, eskariaren aldeko erosketa ahalmen kontsolidatuari egozten dizkionik. Zehazki, zenbait ekonomilarik Europarekiko emaniko parekatze prozesuan kokatu dute, Espainiako eta Europako aurrezle askorentzat izan baita etxebizitza inbertitzeko aktibo ezin hobea, batik bat, beste finantza aktiboen errentagarritasuna kolokan egon den garaian, burtsako burbuilaren zulaketaren ostean. Hala ere, gehiegizko prezioaren zuzenketak etorri litezkeela ere aipatzen da, beste epealdi batzuetan eman den moduan (1987-1991 gorakada epealdiaren ostean), eskariaren moteltzea eta prezioen egonkortzearen eskutik. (Paloma Taltavull) www.elpais.es/articulo.html 19/10/2003.

Epe ertainean, etxebizitzaren erabilera ez bada norabide berean aldatzen, hau da, ez bada neurri berean etxebizitzaren erabilaren eskaria igotzen, alokairuen jaitsiera etorriko litzateke edota etxe hutsen eta desokupatuen gehikuntza. Honela, krisi fase batean barneratuko litzateke etxebizitza merkatua, burbuilaren hausketa garaian alegia, non prezioen erorketa bat emango zatekeen stock inmobilararioaren gaintimentsioaren ondorioz. Erorketa horretan, etxeen prezioa iritsi daiteke bere hasierako balioaren azpitik jeistera ere.

Izan ere, etxe baten prezioa erlazionatuta egon beharko litzateke etxe horrek etorkizunean eman ditzakeen alokairu errentekin³². Honela, erosketaren prezioaren parean alokairuak proportzionalki oso baxu egotea esanguratsua eta kezagarria izango litzateke. Beraz, interesgarria izango litzateke momentu bakoitzean dagoen etxeen prezioa eta alokairuaren arteko korrelazioa aztertzea. Korrelazio horretan alde handia edo hausturaren bat sortzen denean burbuilaren mugatik gertu gaudela pentsa baikenezake.

Ikerketa asko egin dira azkenaldian burbuilen bilakaera enpirikoki aztertu nahian. Nazioarteko Moneta Fundoak (NMF) duela gutxi egin-dako «zulaketa edo pintxazo inmobiliario»-ei buruzko ikerketa historiko batean adierazi duenez, etxebizitzen bat bateko prezio igoera baten ostean, sarritan eman dira prezioen erorketa garrantzitsuak³³.

³² Trilla y Llera (2003).

³³ www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm: 03/10/15.

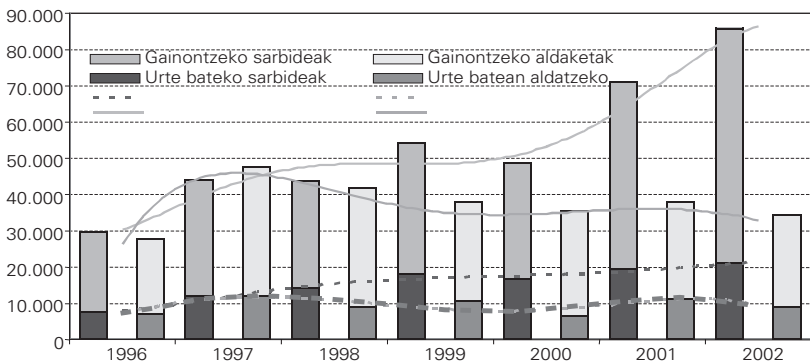
2. gaia

Etxebizitza merkatuaren analisi empirikoa

2.1. ETXEBIZITZA ESKARIA

2.1.1. Etxebizitza beharra eta eskaria

1996tik aurrera Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailak etxebizitza beharren inkesta bat argitaratzen du. Hauen arabera, urtez urte, etxebizitza beharrak handitu egin dira, bai etxebizitza lehen aldiz behar dutenen artean, eta baita etxebizitza aldatu behar dutenen artean ere.



2.1. grafikoa

Behar diren etxebizitza kopurua

Iturria: CES (2004b). *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*. Comisión de trabajo de desarrollo social. Bilbao.

2.1. grafikoan ikusten denez, urte bateko epean etxebizitzarako sarbidea behar duten pertsona edo familia kopurua (urdin iluna) gehituz joan da urtetik urtera. Baina are gehiago gehitu dira bi, hiru eta lau urteko etxebizitzarako sarbide beharra dutenak (urdin argiz), beharrak asetzen ez diren bitartean pilatuz baitoaz. Denera, 80 mila pertsona pasatxo ziren 2002an sarbide beharra zutenak. Aldaketa beharrak berriz, ez du halako joera hazkorrik erakutsi. 1996tik 1997ra gorakada jasan zuen, baina hortik aurrera behera egin zuen apur bat, eta gero egonkor mantendu zen.

Hortik aurrera berriz, 2002tik aurrera, etxebizitza beharrak eta eska-riak gora egin dute berriz ere. Hala ere, aldaketa eta sarbide beharrak apur bat murriztu ziren, baina birgaitze beharrak hazi egin ziren 2003an (nahiz eta 2001 eta 2002an murriztu egin ziren)³⁴ Honela, 2003ko etxebizitza behar kopuruak beheko taulan azaltzen den moduan aurkitzen ziren. EAE-n, guztira, etxebizitzarako sarbide beharra zutela, 90.714 pertsona edo familiak aitortu zuten. Etxebizitza aldatzeko beharra berriz, 30.774 pertsona edo familiak aitortu zuten. Eta zaharberritzekoa 70.267k.

2.1. taula
Etxebizitza-beharra EAE-n 2003

	Trukea		Sarbidea		Zaharberritzea	
	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.
EAE guztira	4,13	30.774	12,40	90.714	9,43	70.267
Araba	3,86	3.924	14,12	14.105	7,94	8.077
Bizkaia	4,06	16.108	12,42	48.541	9,84	39.157
Gipuzkoa	4,37	10.742	11,63	28.068	9,37	23.033

(1) % etxeguneen guttizkoaren aldean.

Iturria: Etxebizitza beharrari eta eskariari buruzko inkesta EAE-n. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

Lurralde lurraldeko datuak bereiztuta, Araba da proportzionalki truke eta zaharberritze behar gutxien duena, baina aldi berean, sarbide behar gehien duena. Bizkaian eta Gipuzkoan berriz proportzioak antzerako mailetan mantentzen dira. EAE-n guztira, etxeguneen % 12 inguruk du sarbide beharra, % 9 altu batek zaharberritze beharra eta % 4ak aldaketa beharra.

³⁴ CES (2004a), *Memoria socioeconómica de 2003. Comunidad Autónoma del País Vasco*, Bilbao.

Baina, datuok, eskaintzaren datuen alboan jarri ezean, ez gara etxebizitza beharraren dimentsio eta larritasun errealetara gerturatuko. Izan ere, erkidegoan azken urteetan urteko 15.000 eraikin berri eraiki diren bitartean, 2003ko eskari eta beharren inkestaren arabera, 90.000 etxebizitza behar dira lehen sarbiderako eta 30.000 etxebizitza, aldatzeko gogoia edo beharra dutenentzat. Hau da, eraikitzen denaren eta adierazitako beharren artean izugarritzko aldea dago. Eta hori da datu klabea, asegabeko beharren berri eman dakigukeena. Baita, egoera aldatu ezean arazoa konpontzeko beharko liratekeen urte kopuruaren ideia bat ematen diguna ere.

Dena dela, batetik etxebizitza beharraren kontzeptua dugu, benetako beharren berri eman beharko zigukeena. Eta bestetik, etxebizitza eskariaren kontzeptua dago, zeinak, beharren azaleratzea edo merkaturatzearen ideia eman beharko ziguen. Hau da, etxebizitza beharra, ezinbesteko behar bat da, beste inolako aldagaien funtziopean ez dagoena. Baina etxebizitza eskaria berriz, merkatuko baldintzen baitan sorturiko funtzio ekonomikoa da. Eskaria, era berean, etxebizitza beharren funtziopean dago, baina ez soilik, aldagai gehiagok parte hartzen baitute eskariaren osieran. Esaterako, familien egoera ekonomikoak, prezioak, finantzazioak, fiskalitateak inbertsio erabakiek.

Honela, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza behar eta eskariari buruzko inkesta berean, familiek, urte batean, bi urtetan, hirutan edo lautan, behar hori merkaturatzeko asmorik duten ala ez adierazten da. Honela, eskaria, urte batean, bi urtetan, hirutan ala lautan nola aldatuko den ere (edo horren aurreikuspena behinik behin) jakin daiteke. Eta inkesten emaitzek diotenez, aldagai honen bilakaera ez da etxebizitza beharren bilakaera bezain hazkorra izan. Beharrak, azkar ari dira gehitzen beraz, baina badirudi ez direla abiadura berean trasladatuko merkatura.

Hain zuzen ere, 2003an argitaratu zen etxebizitza behar eta eskariari buruzko koiuntura txostenean azaltzen zenez³⁵, kopuru absolutuetan asko areagotu zen etxebizitza eskuratzeko beharra (2002an 86.000koa zen, eta 2001ean 71.000koa). Baina, lau urteko epean, familien aurreikuspenen arabera, 62.200 etxebizitzaren beharra ase beharko da, aurreko urtean aitortutako kopuru antzekoa, eta urtebetean berriz, 21.400 etxebizitza (eskari efektiboa). Terminoak bateratuta, etxebizitza aldatzea eta eskuratzeko bateratuta alegia, euskal familiek inkestan aitortutako etxebizitzaren behar subjektiboak 120.800 unitatera iristen ziren 2002an (109.000 urtebete lehenago). Hau, izan ere, etxebizitza eskuratzeko beharrak izandako gorakadaren ondorioz areagotu baitzen. Baina, eskari bateratuaren datuak berriz, 2001ean izandakoaren parekoak ziren, hau da, 85.500 etxebizitza lau urteren buruan eta 30.700 urtebetean.

³⁵ Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003), *Etxebizitza beharra eta eskaria EAE-n. Koiuntura inkesta, emaitzen txostena 2002*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz.

Beraz, aipatu txostenean azaleratzen zenari jarraiki, ondorioztatu dezakegu, etxebizitza beharra asko ari dela hazten, baina, etxebizitza eskariak ezin diola segi. Hau da, etxebizitza behar asko estaliak edo ezkutuak egon behar dutela, eta behar horiek beste nolabait asetzen ariko direla³⁶. Azkeneko datuetara etorriz, 2003an etxe sarbide beharra zutela aitortu zuten 90.000 etxegunetatik, 25.962ek zioten beraien beharra eskari bilakatuko zutela urtebeteko epean (2.2. taula). Lau urteko epean berriz, 70.548 etxegunek espero zuten etxea eskuratzea (2.3. taula). Aurreko urteko datuetatik igo egin dira (21.400etik 25.962ra eta 62.200tik 70.548ra hurrenez hurren), baina hala ere, beharren mailatik urrun segituz.

2.2. taula

1 urteko etxebizitza-eskaria EAE-n 2003

	Trukea		Sarbidea		Zaharberritzea	
	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.
EAE guztira	0,87	6.512	3,55	25.962	2,09	15.606
Araba	0,82	830	4,04	4.037	1,76	1.794
Bizkaia	0,86	3.409	3,55	13.893	2,19	8.697
Gipuzkoa	0,92	2.273	3,33	8.033	2,08	5.116

(1) % etxeguneen gutzitza aldean.

Iturria: Etxebizitza beharrari eta eskariari buruzko inkesta EAE-n. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. 2004.

2.3. taula

4 urteko etxebizitza-eskaria EAE-n 2003

	Trukea		Sarbidea		Zaharberritzea	
	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.	Indizea (1)	Etxebizitza-kop.
EAE guztira	2,22	16.532	9,64	70.548	6,36	47.367
Araba	2,07	2.108	10,98	10.970	5,35	5.444
Bizkaia	2,18	8.653	9,66	37.751	6,63	26.396
Gipuzkoa	2,35	5.771	9,04	21.828	6,32	15.526

(1) % etxeguneen gutzitza aldean.

Iturria: Etxebizitza beharrari eta eskariari buruzko inkesta EAE-n. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. 2004.

³⁶ Susma daiteke, erratzeko beldur handirik gabe, familiek beren kide ahulenei eskainitako etxebizitza zerbitzuak egon behar dutela tartean. Nagusiki, adin helduan gurasoen etxean bizi diren gazteen kasuan. Baina baita ere banatutako bikote zenbaiten kasuan etabar.

Lurraldeez lurralde aztertuz, ikus daiteke Bizkaian pilatzen dela EAE-ko etxebizitza eskariaren erdia baino gehiago. Hala, urte baten buruan etxebizitza (sarbidea) eskatzeko asmoa duten 25.962 etxeguneetatik, 13.893 Bizkaian daude. Berdin, lau urteren buruan etxebizitza eskatzeko asmoa duten 70.548 etxeguneetatik 37.751 Bizkaian daude. Gipuzkoan, berriz, eskari osoaren laurden bat pasatxo metatzen da, urte baterako eskaria 8.033 etxegunekoa izanik eta lau urterakoa 21.828koa izanik. Azkenik, Araban dago gutxien, 4.037 urtebeterako eskarian eta 10.970 lau urterakoan.

Bestalde, etxebizitza beharra hainbeste hazi dela ikusita, hazkuntza honen arrazoiari berri izan nahi da. Beheko 2.4. taulan azaltzen denez, truke beharra dagoen kasu gehienetan (% 42), etxeak duen tamaina desegokia da arrazoi nagusia. Ondoren, igogailu beharra (% 15,4), egoera txarra (% 13,4) eta jabetza nahi izatea (% 13) dira aldatu beharra izateko motibo. Sarbideari dagokionez, berriz, gehiengo zabal batek beregain jartzeko nahia aitortzen du etxebizitza beharraren arrazoi nagusi moduan (% 65,4). Ondoren, bikotean bizitzea legoke (% 23,2) eta urrunago ezkontzeko nahia (% 7,3).

2.4. taula

Etxebizitza beharraren arrazoiak EAE-n 2003

Arrazoiak	Trukea (1)
Tamaina desegokia	42,1
Egoera txarra	13,4
Kokapen txarra	4,9
Jabetza nahi du	13
Igogailua	15,4
Beste arrazoi bat	11,2
Arrazoiak	Sarbidea (1)
Ezkontzea	7,3
Bikotean bizitzea	23,2
Beregain jartzea	65,4
Lan-arrazoiengatik lekuz aldatzea	1,2
Beste arrazoi bat	2,9

(1) % bertikala (mota bakoitzeko behardunen guztizkoaren aldean)

Data, 2004ko Martxoaren 24a.

Iturria: Etxebizitza beharrari eta eskariari buruzko inkesta EAE-n. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Azkenik, behar diren etxebizitzaren ezaugarriak ezagutzeko ere garrantzitsua da, edozelako proposamen edo politika martxan jarri aurretik.

Etxebizitza behar eta eskariari buruzko inkestan (2004) aditzera ematen denez, eskatzaileen gehiengo bati berdin zaio etxebizitza berria zein erabilia den (% 72,4 trukean eta % 76,8 sarbidean). Gehiengoak, 41 eta 90 metro karratu arteko eremu erabilgarria nahi edo behar du (% 75,4 trukean eta % 91,4 sarbidean). Gehiengoak eraikin kolektiboa nahi du (% 89,8 trukean eta % 87,5 sarbidean) baina jabegoan (% 86,3 trukean eta % 79,9 sarbidean). Galdetuen artean, hamarretik zortzik baino gehiagok etxea jabegoan nahi duela aitortu zuen, eta aurrerago azalduko denez, hau izango da aitortutako beharren eta politika publikoen helburuen arteko dibergentzia edo kontraesan nagusienetako bat.

2.5. taula
Behar diren etxebizitzaren ezaugarriak 2003

	Trukea (1)	Sarbidea (1)
Egoera		
Berria	16,6	16,3
Erabilia	7,3	5,4
Bata zein bestea	72,4	76,8
Ed/Ee	3,6	1,6
Eremu erabilgarria		
40 m ² -tik behera	5,9	4,2
41-60 m ²	11	22,1
61-75 m ²	27,4	35,8
76-90 m ²	37	33,5
91-120 m ²	16,2	3,1
120 m ² -tik gora	2,4	0,6
Ed/Ee		0,8
Batez besteko eremua (m²)		
Tipologia		
Eraikin kolektiboa	89,8	87,5
Eraikin familia bakarrekoa	7,9	8,8
Ed/Ee	2,3	3,6
Edukitza erregimena		
Jabegoa	86,3	79,9
Errentan	7,3	3,3
Bata zein bestea	6,4	16,8

(1) % bertikala (mota bakoitzeko behardunen guztizkoaren aldean).

Data, 2004ko Martxoaren 24a.

Iturria: *Etxebizitza beharrari eta eskariari buruzko inkesta EAE-n*. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.

2.1.2. Etxebizitzaren eskarian eragiten duten zenbait aldagai

Etxebizitzaren eskarian, lan honetako lehenengo gaian azaltzen den moduan, aldagai askok eragiten dute. Epe luzeko etxebizitza eskarian nagusiki eragiten dutenak hiru dira: aldagai demografikoak eta familien bilakaera, familien errenta eta aberastasuna, eta etxebizitzaren prezioa. Epe laburreko etxebizitza eskarian berriz, epe luzeko faktoreez gain beste batzuk ere eragiten dute, hain zuzen ere, finantzazioak, fiskalitateak, diru-laguntza publikoek eta igurikapenek edo espektatibek.

Segidan, aipatutako faktore hauen guztien arteko hiru aztertuko dira EAE-ko etxebizitza eskarian bereziki eragin duten faktore gisa: aldagai demografikoak eta familiak, familien errenta eta aberastasuna eta finantzazioa. Gainontzekoak, lan honen egituraketan hobeto egokitzen direlako eta errepikapenak ekiditearren, beste atal batzuetan aztertuko dira. Zehatzago, fiskalitatea eta subsidioen gaiak etxebizitza politikaren atalean landuko dira (besteak beste, eskarian eragiteko politikak izan dira eta), zazpigarren gaian hain zuzen ere. Etxebizitzaren prezioak berriz, gai honetan aurrerago aztertuko dira, baina ez horrenbeste eskarian izan duten eraginean oinarriturik, baizik eta euren bilakaera eta honen kausak bilatu nahian oinarrituz. Eta igurikapenak, eskarian zein eskaintzan eragiten dutenez, aipatu prezioen atalean sartuko dira.

2.1.2.1. Demografia eta familiak

Leku bateko etxebizitza eskaria, bertako populazioaren baitan egongo da, pertsona kopuruaren baitan alegia. Ez hori bakarrik ordea, baita pertsona horiek etxebizitzak erabiltzen dituzten moduaren baitan ere. Hau da, pertsonak nolako eta zenbateko gizataldetan elkartzen diren etxebizitza erabiltzerako orduan, kontuan hartu beharreko aldagaia da inondik ere. Azken batean, etxegunea edo familia³⁷ deituko dioguna izango baita etxebizitza eskariaren azken subjektua. Populazioaren zein familien osaera dezente aldatu da azken hamarkadetan.

³⁷ Gaztelaniazko *hogar* eta ingelerazko *household* kontzeptuak ez du itzulpen bakarra euskaraz. Elhuyar hiztegiak hiru aukera ematen ditu: etxe, sutondo eta familia. Honela, etxebizitzari buruzko lan honetan etxe hitza erabiltzea, batzutan egokia izan daiteke baina beste batzuetan agian ez, etxe objektua eta etxe sujetua bereiztu beharko baikenituzke momentu oro. Familia berriz nahiko kontzeptu zabala suerta daiteke, baina irakurketa erraztu egiten du, zehatz-mehatz ez bada ere, lehenengo kolpean ulertzen den kontzeptua baita. Bestalde, estatistika ofizialetan, Eustatek etxegune hitza erabiltzen du. Neuk ere estatistiketan hitz hau erabiliko dut, testuan zehar berriz, testuinguruaren arabera egokien iruditzen zaidana erabiliko dut.

EAE-n 60. eta 70. hamarkadetan asko hazi zen biztanleria, hain zuzen ere, 510.000 eta 250.000 pertsonatan igo zen biztanle kopurua hurrenez hurren³⁸. 80. eta 90. hamarkadetan berriz, behera egin zuen. 37.800 gutxiago lehenengoan eta 21.500 bigarrean. Hortaz, 80. hamarkadatik hona emandako populazioaren jaitsierak eragin du biztanleriaren egitura ere, 16 urtetik beherako taldearen uzkurduan, hain juxtu.

Bestetik, familiak eratzen direneko adinak goraka egin du. Ezkontza adinaren erreferentziari kasu egiten badiogu, gizonezkoen 27 urte eta emakumezkoen 24 urteetatik, hurrenez hurren, 32 – 30 urteetara igo da batez besteko ezkontza adina 70. hamarkadatik XXI. mendearen hasierara. Honela, etxebizitza eskari potentziala, batik bat, 20 eta 39 urte bitarteko gazte helduetatik datorrela kontsideratu daiteke.

Nolanahi ere, 20-39 urte bitarteko biztanle taldea asko hazi zen 71tik 91era bitartean, aipatu aldagaiengatik. 91tik hona berriz, egonkor mantendu da. 2001an 671.000 pertsonak osatzen zuten talde hau. Beraz, esan daiteke etxebizitza eskari potentziala ez dela asko hazi azken hamarkadan, ez behintzat biztanleriaren bilakaerari dagokionez. Eta aurreratu daitekeena zera da, egungo joerei jarraiki gizatalde hori txikitu egingo dela hurrengo hamarkadetan. CES-ek aditzera emandako estimazioen arabera, 2011rako % 20 jaitsi liteke 2001eko gizatalde gazte-helduaren bolumena, eta 2021erako % 50eraino³⁹.

Dena den, 2.6 taulan laburbiltzen den moduan, EAE-n azken 20 urteetan biztanleria jaitsi egin den bitartean (-% 2,8), etxebizitza kopuru osoa hazi egin da eta dezente gainera (% 22,3). Etxebizitzen artean, lehenbiziko etxebizitzen kopurua asko hazi da (% 29,6), al-diz, etxebizitza sekundarioak murriztu egin dira aztertutako epealdian (-% 5,9).

Etxeguneen batez besteko neurria, berriz, 3,7 pertsonatik 2,8 pertsonara jaitsi da 1981etik 2001era. Hau, ugalkortasunaren jaitsieraren ondorioz eman da neurri handi batean, bikoteek gero eta seme-alaba gutxiago izan baitituzte. Baina, seme-alaba hauek, ordea, gero eta urte gehiago pasatzen dituzte etxean, gero eta beranduago emantzipatzen dira eta. Estatu osorako datuek diotenez, 25 urteko gazteen % 73 ezkongabea da eta aurreko belaunaldiko jendearekin bizi da oraindik, normalki gu-

³⁸ Hemen eragina izan zuen *baby-boom* fenomeno ezagunak batetik (50-70 hamarkada bitartean emandako jaiotze tasa altuak), eta baita 1960-75 artean Espainiako beste eskualdeetatik jasotako inmigrazio fluxu sakonak ere. 350.000 pertsona baino gehiago etorri ziren garai hartan EAE-ra.

³⁹ CES (2004b), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.

rasoekin. EAE-n berriz, emantzipazio tasa, 18-24 urte bitarteko gazteen artean % 3,5koa besterik ez da. 25-29 urte bitarteko gazteen artean % 23koa. Eta 30-34 urte bitarteko gazteen artean, % 61,7koa⁴⁰.

2.6. taula

EAE-ko biztanleriaren, etxebizitzaren eta familien bilakaera

	1981	1986	1991	1996	2001	81-01 (%)
Zuzenbidezko biztanleria	2.141.809	2.136.100	2.104.041	2.098.055	2.082.587	-2,8
Etxebizitzak orotara	725.039	751.612	773.827	819.974	886.733	22,3
Lehenbiziko etxebizitzak	574.955	604.850	632.965	682.496	745.144	29,6
Etxebizitza sekundarioak	150.084	146.762	140.862	137.478	141.589	-5,9
Familiak	578.249	605.000	632.075	683.286		
Etxeguneen batz. tam.	3,7	3,5	3,3	3,1	2,8	-24

Iturria: CES (2004b). Autoreak moldatua

Bestetik, etxeguneen tipologia asko aldatu da azkenaldian. 1981 eta 1996 bitartean, pertsona bakarreko etxeguneen edo etxegune unipersonalen kopurua % 135 hazi zen (44.688 etxegune izatetik 105.155 etxegune izatera-ikusi 2.7. taulan). Baina gainera, guraso bakarreko etxeguneen portzentajea handitu egin zen (% 5,8 izatetik % 9,5 izatera) eta seme-alabarik gabeko etxegune nuklearrena ere bai (% 13,1 izatetik % 15,5 izatera). Bitartean, familia hedatu edo polinuklearrak gutxitu egin ziren (69.748 etxegune izatetik 49.971 izatera). Hau da, neurri txikiko familiak edo etxeguneak ugarituz joan dira eta neurri handikoak berriz gutxituz. Horregatik etxeguneen batez besteko neurria txikitu egin da nabarmen. Eta joera hau aurrerantzean mantendu egingo dela dirudi, Europako batez bestekoetara gerturatuz.

⁴⁰ Euskadiko Gazteriaren Kontseilua (2003), *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación* in http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/11/12).

2.7. taula
EAE-ko etxeguneak, motaren arabera

	Familia kopurua eta banaketa						Urteko aldaketa	
	1981	%	1991	%	1996	%	81-91	91-96
Orotara	578.249	100,0	632.075	100,0	683.286	100,0	0,9	0,8
Pertsona bakarrekoa	44.688	7,7	73.648	11,7	105.155	15,4	5,1	3,6
Konposatua	19.593	3,4	17.665	2,8	19.628	2,9	-1,0	1,1
Seme-alab. gabeko nuklearra	75.822	13,1	90.265	14,3	105.763	15,5	1,8	1,6
Nuklearra seme-alabekin	312.065	54,0	323.23	51,1	319.726	46,8	0,4	-0,1
Guraso bakarrekoa	33.699	5,8	50.91	8,1	64.888	9,5	4,2	2,5
Hedatua	69.748	12,1	55.699	8,8	49.971	7,3	-2,2	-1,1
Nukleo anitzekoa	22.634	3,9	20.658	3,3	18.155	2,7	-0,9	-1,3

Iturria: CES (2004b). Autoreak moldatua.

Izan ere, badaude zenbait fenomeno joera hau bultzatzen dutenak. Batetik, emantzipatzea erabakitzen duten gazte helduak, aukera dutenek, gero eta sarriago bakarrik bizitzea aukeratzen dute (edo elkarbanatutako etxeetan), ezkontza edo kohabitazioaren aldean. Eta bestetik, adin helduko jendea gero eta denbora gehiagoz bizi da bakarrik edo bikotean, lehen familia hedatuak osatzen zituzten bitartean. Gainera, 30 urtetik gorako pertsonen artean etxe monoparentalak ere gehitzen ari dira, kasu askotan banaketan ondorioz.

Laburbilduz, 1991 eta 1996 artean, EAE-n 51.210 familiako gehikuntza garbia eman zen, 31.507 unipertsonal gehitu ondoren, 15.498 seme-alabarik gabeko nukleo familiar gehitu ostean eta 13.978 nukleo monoparental gehituta (gehikuntza osoa etxe hedatu eta polinuklearren jaitsierak konpentsatzen du). Eta 2001ean, 1996an baino 61.858 familia gehiago daude, besteak beste, unipertsonalak 44.619 gehitu ondoren.

Hau dena, familia tipologia aldatzen ari delako da, funtsean zahar gehiago bizi direlako bakarrik eta gazte gehiago bizi direlako bakarrik, edo bikotearekin baino seme-alabarik gabe, edota seme-alabekin baino bikoterik gabe. Eta aurreikusi daitekeenez, joera hauek mantendu egingo dira etorkizunean ere, etxebizitza eskaria

handituz. Izan ere, gero eta jende adindu autonomo gehiago dago eta emantzipazio adina jaitsi egin daiteke izan ditugun maila anormale-tatik maila arruntagoetara, gazteen lan eta diru baldintzak hobetzen diren neurrian. Beraz, aurrerantzerako bada etxebizitza eskari boltsa garrantzitsua, ziurrenik datozen urteetan etxebizitzaren merkatuan presio egingo duena.

2.1.2.2. Egoera ekonomikoa, errenta eta enplegua

Dudarik gabe, etxebizitza eskarian eragingo duen aldagai garrantzitsu bat egoera ekonomiko orokorra da, eta zehatzago egoera ekonomiko familiarra. Gure testuinguruan, gehienetan etxerako sarbidea erosketaren bidez egiten da. Normalean mailegu hipotekarioen bidez finantzatzen da erosketak. Eta erosteko erabakia errenta maila nahikoa edota lanpostu finkoa duenean hartzen du jendeak. Berdin alokairua-ren kasuan ere⁴¹.

Bestalde, jende gehienaren diru sarrerak lanetik eratorriak dira, beraz, lan merkatuaren egoerak, bai lan kopuruaren aldetik, bai soldata mailen aldetik, zuzenki baldintzatuko du etxebizitza bat eskuratzeko edo ez eskuratzeko erabakia.

Errenta maila orokorraren eta enplegu agregatuaren ibilbide historiko labur bat eginez, esan genezake 70. hamarkadan *fordismoaren krisiak* gogor eragin zuela bietan, bai enpleguan eta baita errenta mailan ere. Ondoren, 80. hamarkadako bigarren erdialdean hedaldi ziklo bat ireki zen, zeina minikrisi batek moztu zuen, 1991 eta 1993 bitarteko krisiak alegia (aurrekoa baino krisialdi suabeagoa izanik ordea). Harrez geroztik gaur egungo hedaldi garaia dugu. Enpleguak berri-z, ñabardurak ñabardura, errenta mailaren bilakaera parekoa segitu du

⁴¹ M.^a Consuelo Colom, Rosario Martínez y M.^a Cruz Molés (2000), «Un análisis de las decisiones de formación de hogar, tenencia y demanda de servicios de vivienda de los jóvenes españoles» (in CES (2004b)) ikerketako emaitzetan azaltzen denez, Espainiako gazteek etxe bat eskuratzeko erabakia (zein jabetzan zein alokairuan eskuratzeko) aldagai ekonomikoen arabera hartzen dute, etxebizitzaren kostua eta beren kaudimena kontuan hartuta alegia. Besteak beste, hau ondorioztatzen da jabetza eta alokairuaren arteko desberdintasunei buruz:

«Parece que el elevado precio del alquiler de las viviendas, en relación con el precio de compra, podría ser la causa de que los jóvenes con cierta solvencia económica, opten por independizarse comprando una vivienda, mientras que aquellos jóvenes con mayor precariedad laboral continúen residiendo en casa de sus padres. Respecto a la decisión de tenencia, de este estudio parece desprenderse que para los hogares jóvenes españoles, el alquiler constituye una elección transitoria. Restricciones de liquidez, la expectativa de unos mayores ingresos futuros o una alta movilidad, pueden ser los responsables de que los jóvenes elijan temporalmente esta alternativa de tenencia».

Baina azkenaldian badirudi gehitzen ari direla baita ere elkarbizitza era anitzagoak alokairuaren mugikortasunak baimentzen dituen (langile pisuak, behin behineko elkarbizitzak etabar).

2.8. taula

Etxeguneen errenta erabilgarriaren eta bere osagaien bilakaera

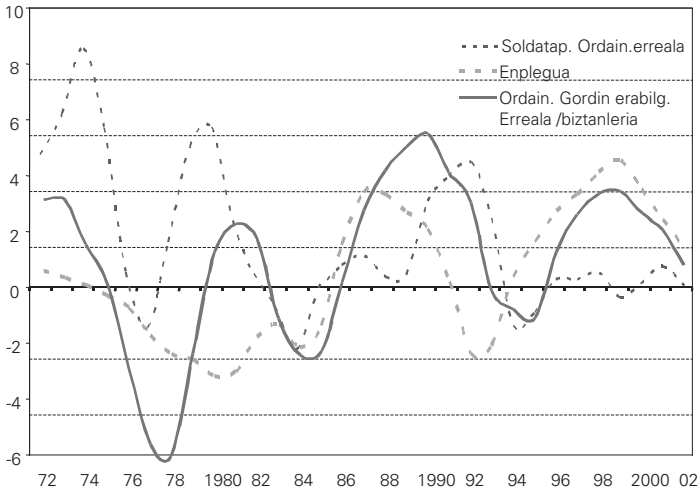
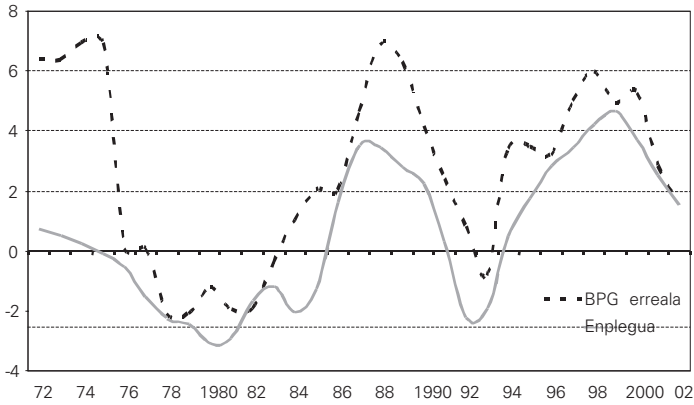
	1987-90	1991-1993	1994-2001
	hedaldia	krisia	hedaldia
Errenta Gordin Erabilgarri Erreal	16,7 (3,9)	9,4 (3,0)	13,1 (1,5)
Soldatapekoen Ordain Erreal	12,1 (2,9)	10,0 (3,2)	25,0 (2,8)
Soldatapekoko ordain erreal	3,8 (0,9)	14,3 (4,5)	0,6 (0,1)
Soldatapeko enplegua	8,0 (1,9)	-3,7(-1,3)	24,3 (2,8)
Gainontzeko erreal	34,0 (7,6)	7,5 (2,4)	-25,3 (-3,6)
Pro-memoria:			
Prezioen Hazkuntza	26,4 (6,0)	16,3 (5,2)	32,2 (3,5)
EGE nominala	47,5 (10,2)	27,2 (8,4)	49,4 (5,1)
Soldatapekoko ordain nominala	24,6 (7,0)	24,9 (9,9)	25,1 (3,6)

Aurreko grafikoetan ikus daitekeenez, soldatapekoen ordainaren bilakaera eta BPGarena ez dira homogeneoak izan. 1978 eta 1984 artean, krisi eta enplegu murrizketa garaian egon arren, soldatak gora egin zuten⁴². Gero ordea, 1985-1990 hedaldi epealdian polikiago igo ziren eta 1989 eta 1993 artean berriz ere dezente igo zen, 1991-1993ko krisialdiarekin batera. Geroztik ordea, eta azkeneko hedaldi garaian lau-lau mantendu da aldagai hau.

Etxeetako errenta gordin erabilgarria berriz, azken batean guri gehien interesatzen zaigun kontzeptua, enpleguaren mugimenduen eta langileen soldataren aldaketen baitan mugitzen da. Aldagai honek 70. hamarkadako krisiaren ondorio latzak sufritu zituen (nahiz eta 1981 inguruan erreku-perazio txiki bat izan zuen langileko soldataren igoerari esker). 1986an berriz erreku-peratzen hasi zen eta gaur egunera arte joera hori mantendu da, 1991-1993ko krisiaren salbuespena kenduta. Azkenaldian, familien

⁴² Itxuraz kontraesankorra dirudien arren, baditu bere sakoneko arrazoiak fenomeno honek. Hor kokatu behar dugu Ongizate Estatuaren zimentuetako bat izan zen Estatu- Sindikatu- Patronal hirukoaren baitako negoziazio kolektiboaren ezarpena, non langileen lan baldintzak eta soldata igoerak negoziatzen joango ziren urtetik urtera. *Urrezko garaietako* inoizko hazkunderik handienak baimendu zituen erakundearteko itun honek. Alabaina, Estatuak edo sindikatuek ekonomia bateko lan kostuen finkatzean sortutako interferentziek zurruntasunak sortzen dituela baieztatzen da teoria ekonomiko ortodoxoan. Izan ere, soldatak ez baitzaizkio abagune ekonomikoari bat batean egokitzen, t denboraldiko soldatak t-1 denboraldian hitzartuak baitira, eta beraz, lan kostuak inoiz ez dira enpresariak bere momentuan harturiko erabaki arrazionalaren emaitza, zenbait indar eta interes kontrajarrien tirabiren emaitza baizik.

errenta gordinaren gehikuntza, enpleguaren hedakuntzaren eskutik etorri da⁴³, izan ere, langileko soldata igoera, inflazioaren parekoa izan baita.



2.2. grafikoa

EAE-ko errenta eta enpleguaren bilakaera
Iturria: CES (2004b). Atoreak moldatua.

⁴³ Enpleguaren hedakuntzaren banaketa sexuen artean emakumearen aldekoa da. Izan ere, azkenaldian sortutako lanpostu berrien portzentajerik altuena emakumeen eskuetara joan da. Hala ere, kontuan izan behar da lanpostu berri horien izaera, behin-behinekotasun altukoa, batik bat gazteen artean. CES (2004b).

2.1.2.3 *Finantzazioa*

Batetik, errenta gordinaren gehikuntza eman da, beraz, eta horrek printzipioz, etxebizitzaren erosketaren finantzazioa erraztu du. Bestetik, 1995etik aurrera eman den errenta erabilgarriaren hazkundeak (22 mila milioi eurotatik 2001eko 31 mila milioi eurotara), kontsumoaren igoera eta aurrezkiaren gehikuntza ahalbidetu ditu (18 mila milioi eurotatik 26ra eta 3 mila milioi euro t'erditik 5era, hurrenez hurren). Horregatik, urteotan, kontsumo iraunkorreko zenbait ondasunen erosketa gehitu da (autoak, etxetresna elektrikoak etabar), baina, aldi berean, EAE-n egoitza duten finantza erakundeetako gordailuak ere hazi dira.

Hori bai, aurrezki tasa, kontsumo tasa ez bezala, jaisten joan da. Izan ere, aurrezkiak, etorkizunean eman daitekeen errenta jaitsiera bati edo ezbeharren bati aurre egiteko zentzua izaten du. Ondorioz, familiariek, ziklo ekonomikoa finkatzen eta lan merkatua hobetzen ikusi ahal, etorkizunerako igurikapen edo itxaropen hobeak dituzte. Eta beraz, aurrezteko beharra jaitsi egiten da eta kontsumoa gehitu. Hain zuzen ere, ziklo aldaketa baten aurrean, kontsumoa ez da oso azkar aldatzen den horietako aldagaia. Aldaketak, atzerapenarekin iristen dira, eta gainera ez dira oso nabarmenak izaten. Beste aldagai batzuk berriz, sentiberagoak dira, inbertsioa kasu. Izan ere, aurrezkiak «koltxoi» funtzioa betetzen baitu. Gainera, kontuan izan behar da, azken urteotako interes tasen jaitsiera dela eta, aurrezkiak jaso duen ordain baxua.

Baina, aurreko interpretazioaz gain, etxe erosketak ere kontuan hartzea komeni da. Hau da, emango bagenu, pertsona edo familia kopuru dexenteak etxea erosi duela mailegu hipotekari baten bitartez, familiok aurrezki kontsumo bilakatzen ariko liriateke⁴⁴. Honela, zordun eta desaurrezle bilakatuko liriateke. Eta 2.9. taulari erreparatuta, badirudi azalpen hau onargarria dela, azken urteetan hipoteka kopurua asko hazi baita, 13 mila milioi euro t'erditik ia 26 mila milioi eurotara, hain zuzen ere. Gainera, hipoteka kopuruak 1995ean familien aurrezkiaren % 21 suposatzen zuen, eta 2001ean berriz % 41. Bereziki, gazteria da, bere diru-sarreraren parte garrantzitsuena etxebizitzarako aurrezkira bideratzen duena.

Hain zuzen ere, interes tasek nabarmen egin dute behera azken bi hamarkadetan. Etengabeko bilakaera beherakorra jasan dute 80. hamarkadatik hona, eta honek dudarik gabe, nabarmen eragin du aldi berean hipoteken kostuan eta beraz, etxebizitzaren finantzazioan. Bi modutan gainera. Batetik, diruak errentagarritasun handirik ematen ez duenez,

⁴⁴ Etxebizitzaren alokairua kontsumoa bailitza hartzen da (jabegoko etxebizitzaren alokairu egotzia kalkulatu da). Baina, etxebizitzaren erosketa inbertsioztat jotzen da.

beste aktibo batzuetan inbertitzea erakargarriagoa egiten delako (hone-la, etxebizitza inbertsio bezala erakargarriagoa egiten da). Eta bestetik, maileguen kostua gutxitzean, etxebizitzaren finantzazio kostua jaitsi egiten delako. Gainera, interes tasak baxu egoteak, amortizazio epeen hedapena baimendu du eta honela, etxebizitzaren finantzazio kostua urte gehiagotan banatu daiteke.

2.9. taula

EAE-ko familien (etxeguneen) aurrezki gordina eta hipotekak (milioi eurotan)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Errenta erabilgarri egokitu gordina*	21.983	23.002	24.055	25.826	27.422	29.387	30.979	
Familien azken kontsumo eraginkorra	18.482	19.467	20.268	21.862	23.314	24.540	26.015	
Aurrezki gordina	3.502	3.536	3.788	3.965	4.109	4.847	4.964	
Etxe hipoteken zenbatekoa	761 ⁺	738	1.071	1.215	1.434	1.766	2.066	2.519
Hipoteken zenbatekoa/ aurrezki gordina, (%)	21,7	20,9	28,3	30,6	34,9	36,4	41,6	
Etxe hipoteken kopurua	13.517 ⁺	15.021	18.637	18.909	19.936	21.215	22.652	25.768

(*) Familiek pentsio funtsetan izandako partehartze garbiaren aldaketagatiko egokitzapena barneratuta

(+) estimatua

Iturria: CES (2004b) (INEko «Contabilidad Regional» eta «Estadística de hipotecas» datuen gainean egina). Autoreak egokitua.

2.2. ETXEBIZITZA ESKAINTZA

2.2.1. EAE-ko etxebizitza eskaintza agregatuaren bilakaera

Etxebizitza eskaintzaren bilakaera historikoari erreparatuz, ikus daiteke EAE-n azken urteetan eskaintako etxebizitza kopurua hor ibili dela, urteko 10.000 eta 18.000 etxe eskainiren bueltan. Orokorrean, bai etxebizitza salgaiak eta baita errentakoak ere, gora eta behera ibili dira urtetik urtera, batzutan gora eta bestetan behera, joera garbie-

girik gabe. Nabarmendu behar den datu bat badago ordea, ia urtero izan duen joera hazkorragatik, etxebizitza salgai babestuen. Babes ofizialeko etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak izan dira gorakada erlatiborik handiena izan dutenak etxebizitza eskaintzari dagokionean, 1994an 1.391 etxe izatetik, 2003an 3.541 izatera pasa baitira. Eta aldagai honen eraginez, aipatu epealdian, etxebizitza berri salgaiek joera hazkor berbera errepikatu dute (2.10. taulan ikusi).

2.10. taula
Etxebizitza eskainien bilakaera EAE-n (2004)

	Guztira	Etxebizitza salgaiak				Etxebizitza erabiliak	Errentan G.E./libreak
		Guztira salgai	Etxebizitza berriak				
			Guztira	B.O./ G.E. (1)	Libreak		
1994	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2001	15.044	14.310	5.778	2.959	2.819	8.532	829
2002	14.379	13.399	5.519	2.847	2.672	7.880	980
2003	14.032	13.030	6.729	3.541	3.188	6.301	1.002

(1) B.O.: Babes ofizialekoa, G.E.: Gizarte etxebizitza

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta

Datu hauek berebiziko garrantzia hartzen dute lan honetan, etxebizitza politika eta bereziki, babes ofizialeko etxebizitzaren politika baitugu hemen aztergai nagusi. Eta hain juxtu, azken hamarkadako datuotan, etxebizitza babestuen pisu gorakada bat antz ematen da (zeina epealdi horretako joera garbi bakarra den), baina aldi berean, oraindik ere etxebizitza eskainien artean duten garrantzia erlatiboa txikia izanik. Izan ere, 2003ko 3.541 etxe berri babestu horiek txiki geratzen dira urte horretan guztira eskaini ziren 14.032 etxeen artean. Hau da, etxebizitza eskaintzaren gehien-gehiena, babestuak ez diren etxeetan kontzentratu da orain artean behinik behin. Dena

dela, kontu hauetaz hitz egingo da aurrerago, etxebizitza politikari buruzko atalean.

Etxebizitza eskaintzaren kasuan, eskarian ez bezala, ez gara bertan eragiten duten faktoreen analisisian sartuko. Izan ere, lehenengo gaian esaten genuenez, eskaintzan eragiten duten faktore nagusiak hiru dira: moneta politika eta interes tasen bilakaera, lurzorua erabilgarritasuna eta espektatibak. Batetik, espektatiba edo igurikapenak, eskarian ere eragiten dutenez, prezioen atalean aztertuko dira. Bestetik, lurzorua erabilgarritasuna eta eskuragarritasunari buruzko datu agregatuak ematea, oso konplexua edo ezinezkoa da⁴⁵. Eta azkenik, interes tasen bilakaera, han eta hemen azaltzen den aldagaia da (besteak beste, eskariaren atalean). Honenbestez, eskaintzari dagokionez, ez gara bertan eragiten duten faktoreen analisisian zentratuko. Horren partez, eskaintzaren lurraldekako analisi desagregatua egingo da lehenik, eta gero, eraikuntza sektorea aztertuko da.

2.2.2. Eskaintza inmobiliarioa lurraldeka eta eskualdeka

Lurralde historikoka datuak desagregatuz berriz, lurralde bakoitzean zenbat etxe babestu eraiki diren jakin genezake, zein babes motarekin eta eraikuntza osoaren zein proportziotan. Hain zuzen ere, 1986tik 1999ra Bizkaia izan zen etxebizitza sozial gehien eraiki zen lurralde historikoa (3.993), diferentzia nabarmenez gainera. Gainerako etxe babestuen eraikuntzan berriz Gipuzkoa eta Bizkaia parez pare ibili ziren 9.000 etxe pasatuz eraikita. Orotara, aipatu epealdian eraikitako etxebizitza babestu gutxiak, 8.200 dira Arabako Lurralde Historikoan, 13.800 Bizkaian eta 10.800 Gipuzkoan (ikus 2.11. taula).

Baina, kopuru absolutuetatik erlatiboetara pasatzen bagara, ordea, Araban eraikitako 8.200 etxe babestuak, lurralde horretan guztira eraikitakoaren % 40 dira. Portzentaje hori Bizkaian % 27koa da eta Gipuzkoan % 26koa. Erlatiboki beraz, Araba da babestutako etxe gehien eraiki den lurraldea. Dena orotara hartuta, erkidegoaren batez bestekoa % 29 ingurukoa da.

⁴⁵ CES-eko txostenaren aurkezpenaren aditzera eman zenez, Lakuako Lurraldeko Datu Bankuan jasotako datuen arabera, 166.839 etxebizitza berri eraikitzeko behar hainbat lurzoru erabilgarri zegoen 2004ko urte bukaeran (azalera residentzial gisa erroldatutako 168,6 kilometro karratu, % 81 hiri-lurra eta gainontzeko % 19 hirigarria). Horrexegatik, etxebizitzaren arazoa, lur eskasiaren arazoa ez dela ondorioztatzen zen. Baina, dena den, Javier Muñecas, CESeko idazkari orokorrak aditzera ematen zuenez, lurzoruari buruz dagoen informazioa ez da nahikoa eta gardentasun gehiago behar da lur kontuetan (http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm). Bestalde, lurzorua eskuragarritasunari buruz ezer gutxi esan daiteke, batetik, lurzorua merkaturatu gardena ez delako eta, bestetik, lurzoruak besteen baitako balioa duelako (bere gainean egin edo eraikiko denaren balioaren arabera alegia).

2.11. taula

1986-1999 aldian eraikitako etxebizitza babestuak eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Etxebizitza sozialak	Gainerako babestuak	Babestuak guztira	Berriak guztira	guztiaren %
Aiara	145	331	476	1.803	26,4
Araba erdialdea	1.435	6.150	7.585	18.084	42
Arabako Errioxa	25	128	153	1.019	15
Araba guztira	1.605	6.609	8.214	20.906	39
Enkarterri	190	183	373	2.189	17
Bilbao metropolitarra	3.494	8.338	11.832	36.376	33
Mungia	0	212	212	1.977	10,7
Arratia	51	109	160	610	26
Durangaldea	198	490	688	5.353	12,9
Busturialdea-artibai	60	430	490	4.286	11
Bizkaia guztira	3.993	9.762	13.755	50.791	27
Donostia-beterri	1.095	5.754	6.849	22.448	31
Toloserri	74	473	547	3.150	17
Goierni	234	1.190	1.424	3.736	38
Urola-kosta	71	815	886	6.610	13
Deba behea	65	231	296	1.850	16
Deba garaia	130	646	776	4.194	19
Gipuzkoa guztira	1.669	9.109	10.778	41.989	26

Iturria: Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Aurrerapena (2003)

Aurreko taulako datuak agregatuz, zera ikus daiteke, EAE-n 33.000 bat etxe babestu eraiki zirela 1986tik 1999ra. 33.000 etxe horietatik, 7.500 dira etxebizitza sozialak eta gainerako 25.000 etxebizitzak, beste segmentu batzuetako BOEkoak. Beraz, orotara, babestuen gaineko etxebizitza sozialen partaidetza kuota, % 22koa da. Lurralde historikoaren arabera, Bizkaiaren etxebizitza sozialak, eraikitako etxebizitza babestu guztien % 29 dira, Araban % 19 eta Gipuzkoan % 15. Eskualde-egituraren arabera, guztira eraikitako etxebizitza babestuekiko, Arabari dagokionez Araian % 30 biltzen dira, Bizkaiaren kasuan Enkarterrin % 50 eta Gipuzkoan berriz, Deba Behean % 28.

Bestalde, jarraian datorren taulan etxebizitza babestuaren pisuak guztira eraikitako etxebizitzekiko izandako bilakera ikus daiteke. Bertan, etxebizitza babestuak erlatiboki gehien eraiki diren epealdia 1987-1990 bitartekoa dela ondorioztatzen da (bataz beste % 44). Izan ere, kontsideratutako beste bi epealdietan, 1991-1994 eta 1995-1998, proportzionalki gutxiago eraiki baitira (% 23 eta % 26, hurrenez hurren). Urtez urte, berriz, 1987a izan zen etxebizitza babestu gehien erlatiboki eraiki zen urtea (% 80), eta 1991 gutxien eraiki zena (% 9).

2.12. taula

Etxebizitza babestuaren pisuak izandako bilakaera, guztira eraikitako etxebizitzekiko

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

Iturria: Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Aurrerapena (2003)

Segidan, 1986 eta 1999 urteen arteko biztanleria-pisuaren eta eraikitako etxebizitzaren arteko konparazio-taula azaltzen da (ehunekotan neurtuta), lurralde historiko eta eskualde egituraren arabera. Adierazgarria da, 2.13. taulan ikus daitekeenaren artean, EAE-ko biztanleria-

ren % 11 biltzen duen Araba Erdialdeko Eskualde-egituran, Erkidegoan garatutako BOEko jardunen % 23 gauzatu dela. Biztanleriaren % 53 hartzen duen Bizkaian berriz, jardunen % 42 besterik ez dira jaso. Gipuzkoan berriz, biztanleria pisuaren eta etxebizitza babestuen arteko erlazioa orekatua da oro har.

2.13. taula

1986-1999 aldian eraikitako etxebizitza babestuak lurralde historikoaren (LH) eta eskualde-egituraren arabera

Eskualde-egitura	Biztanleria 1999	% LHren gainean	% EAE-ren gainean	Etxeb. Babestua	% EAE-ren gainean	% LHren gainean
Aiara	39.702	14	1,89	476	1,45	5,79
Araba erdialdea	236.276	83	11,27	7.585	23,16	92,34
Arabako errioxa	9.676	3	0,46	153	0,47	1,86
Araba guztira	285.654	100	13,62	8.214	25,08	100
Enkarterri	29.766	3	1,42	373	1,14	2,71
Bilbao metropolitarra	913.966	82	43,58	11.832	36,13	86,02
Mungia	19.010	2	0,91	212	0,65	1,54
Arratia	11.572	1	0,55	160	0,49	1,16
Durangaldea	68.223	6	3,25	688	2,1	5
Busturialdea- artibai	71.042	6	3,39	490	1,5	3,56
Bizkaia guztira	1.113.579	100	53,09	13.755	42	100
Donostia-beterrri	385.313	55	18,37	6.849	20,91	63,55
Toloserri	42.857	6	2,04	547	1,67	5,08
Goierrri	65.897	9	3,14	1.424	4,35	13,21
Urola-kosta	64.086	9	3,06	886	2,71	8,22
Deba behea	75.170	11	3,58	296	0,9	2,75
Deba garaia	64.871	9	3,09	776	2,37	7,2
Gipuzkoa guztira	698.194	100	33,29	10.778	32,91	100
EAE guztira	2.097.427			32.747		

Iturria: Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Aurrerapena (2003).

Lurralde bakoitzari dagokion azterketa zehatzagoa eginez gero, ikus daiteke Arabaren kasuan BOEko jardunak Araba Erdialdeko Eskualde-egituran kontzentratu direla (LHaren gaineko % 92). Bizkaian berriz, Bilbo metropolitarrereko eta Arratiako Eskualde-egiturek gainerakoek baino trataera hobea izan dute (% 86 eta % 1, hurrenez hurren), biztanleriaren termino erlatiboetan. Gipuzkoan, Donostia-Beterrik eta Goierrik, biztanleria pisuagatik legokiekeena baino jardun portzentaje handiagoa jaso dute (% 64 eta % 13, hurrenez hurren). Lurralde berberaren biztanleriaren % 11 biltzen duen Deba Beheko eskualde-egituran ordea, BOEko jardunak, Gipuzkoan egindakoen % 2,8 besterik ez dira.

2.2.3. Eraikuntza sektorea

Eraikuntza sektorea EAE-ko ekonomian berebiziko pisua duen sektore produktiboa da. Estatu mailan are gehiago. Espainiako azken 30 urteotako hazkunde ekonomiko prozesuan, sektore enblematikoa izan da. Nahiz eta bere pisu kuantitatiboa erlatiboki txikia izan, industria, eta batik bat, zerbitzu sektorearekin alderatuta, protagonismo berezia izan du sektore honek tradizionalki. Hala ere, 2004an oraindik ere, eraikuntza sektoreak Espainiako BPGaren % 15 inguru dakar, biztanleria aktiboaren % 10 inguru enplegatzen du eta atzerriko inbertsioaren % 30 inguru erakartzen du⁴⁶.

Berez, eraikuntza industria osatzen duten elementuak sustatzaileak, enpresa eraikitzaileak eta langileak dira. Sustatzaileek jardueraren atal oso garrantzitsua betetzen dute, antolaketaren ardura dutenak baitira. Gainera, finantzazioa kudeatzen dute eta lana burutuko duten agenteak aukeratzen dituzte, batzutan enpresa eraikitzaileak eta beste batzutan langile autonomoak. Ondorioz, berauek dira arrisku portzentajerik altuena bere gain hartzen dutenak. Askotan, sustatzailea eta eraikitzailea agente berbera dira. Batik bat, tamaina ertain-handiko enpresa eraikitzaileen kasuan. Baina beste batzutan bi agente desberdin izango dira, eta sustatzaileak obrak burutzeko ardurara emango dio enpresa eraikitzaileari⁴⁷.

⁴⁶ <http://www.finanzas.com/id.7990423/noticias/noticia.htm> (2004/11/23)

⁴⁷ Zoritxarrez, sustatzaileen ezaugarri eta tamainari buruzko informazioa ez da eskuragarria. Beraz, eraikuntzako industriari buruz hitz egitean, enpresa eraikitzaileetan zentratuko gara. Montalvo eta Mas (2000), *La vivienda y el sector de la construcción en España*, CAM; Valencia: 295.

Estatu mailako eraikuntza sektoreari buruz egindako azterketa batek azaltzen duenez⁴⁸, eraikuntza sektoreak, orokorrean industriak baino soldatapekoko batez besteko kostu txikiagoa du. Hori bai, batez beste, eraikuntza sektore barruko enpresa handiek txikiek baino kostu handiagoa dute. Baina, eraikuntzan ematen den soldatapekoko kostu txikiago honen kontrapartida gisa, lanak batez besteko produktibitate baxuagoa du. Errentagarritasun ekonomikoari erreparatuz berriz, enpresa eraikitzaileek, enpresa industrialen antzeko errentagarritasuna izan zuten, eta elkarte guztien batez bestekoa baino altuagoa. Aldiz, finantza errentagarritasuna (jabe edo akziodunek jasotakoa), eraikuntza enpresetan enpresa industrialetan baino lau aldiz handiagoa izan zen aztertutako 1989-1995 epealdian.

Nekazal sektorearekin batera, eraikuntza sektorea izan da, azken hamarkadetan emandako lanekuaren prestakuntza hobekuntzatik onura gutxien jaso duen sektorea. Hau, sektore honetan erabiltzen den produkzio teknologiarekin erlazionatuta dago. Izan ere, eskaintzen den azken produktuen ezaugarriek zaildu egiten baitute hobekuntza teknologikoen eta lanekuaren prestakuntzaren sarrera. Iraganean, nekazal ekonomia bategatik, industria edo zerbitzuetako ekonomiara iragatean tentsio asko baretzeko balio izan zuen. Orain ordea, sektore honen beharretara egokitutako prestakuntza arautu baten beharra aitortzen da, eraikuntzarekin erlazionatutako lanbide askotan ikusten den eskasia gaitziteko.

Horrez gain, ezin da ahaztu, lan-istripuek garrantzia eta pisu erlatibo handia dutela sektore honetan. Honela, sektore honetan dauden ezaugarri soziolaboralak eta siniestralitate altuak ikusita, lehenasunezkoztat jotzen da instituzio eta agente sozialen aldetik, sektore honen segurtasunaren inguruan ahaleginak biltzea⁴⁹. Lan arriskuen prebentzioaren ikuspuntutik, eraikuntza, lehenasunezko sektorea da. Eta izan, izan dira zentzu honetan, lan arriskuen prebentzioa hobetzeko zenbait ekimen. Esaterako, 2004ko maiatzan onartu zen EAE-ko eraikuntzako langileei zuzenduriko «gela iraunkor» baten ezarrera, zeina Confebask patronala eta Justizia, enplegu eta gizarte segurantzako Sailaren arteko hitzarmen baten bidez martxan jarri zen⁵⁰.

Azken hamarkadetan beraz, eraikuntza sektorea, pisu handiko sektorea izan da Estatu mailan. Dena den, sektore honen pisua eta dinamis-

⁴⁸ Finantza errentagarritasunari buruzko emaitza hauek ordea 1989-1991 urteetan emandako higiezin boomean dute oinarria. Izan ere, 1993tik aurrera balio hauek moteldu egin ziren eta negatiboak izatera ere heldu ziren 1995ean. Arrazoi beragatik, 1997tik sektoreak bizi izandako hedaldian ziurrenik ratio hau berriz ere lehenera etorriko zen. Montalvo y Mas (2000): 299.

⁴⁹ Servicio de estudios e investigación (2001) Informe sobre el sector de la construcción. Datos socioeconómicos, Condiciones de trabajo, Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, Instituto nacional de seguridad e higiene en el trabajo.

⁵⁰ <http://www.confebask.es/Castellano/Notasprensa/2004/20040503-np.htm> (2004/11/23)

moa ez da berbera izan Autonomi erkidego guztietan. Zehazki, 1977 eta 1998 bitartean, Andaluzia, Extremadura eta Castilla-La Mancha izan ziren eraikuntzaren pisu gehien zuten erregioak (biztanleria aktiboaren % 12-15), eta baita zentzu honetan dinamikoenak ere. Eta eraikuntzaren garrantzia erlatibo gutxien zutenen artean berriz, EAE, Nafarroa eta Errioxa (% 8-9) zeuden, besteak beste. Batez beste, % 10,37 izan zen Estatu mailan sektore honetan enplegatutako aktibo portzentajea⁵¹.

Nolanahi ere, Estatuko mailekin alderatuta, EAE-ko ekonomian eraikuntzaren sektoreak tradizionalki hainbesteko garrantziarik izan ez badu ere, azkenaldiko bilakaera ekonomikoan berebiziko oihartzuna izan du. Izan ere, azken urteotan, eraikuntza sektorea, gainontzeko sektore produktiboen artean nabarmendu egin da izandako hazkuntza tasengatik. Hedaldi honetako urterik dinamikoenetan, 1999-2001, Estatu mailan baino dinamismo handiagoa azaldu zuen sektore honek, hazkuntza maila altuagoak alegia. Eta noski, hedaldi garai honek positiboki eragin du euskal ekonomiako hazkunderan.

Eraikuntzaren arloa, hain zuzen ere, 1998an hasi zen aurreko 5 urteetan zeukan letargiatik ernetzen. Arloaren BEGaren hazkundera, zenbatesitakoaren arabera, % 5,9koa izan zen, bigarren hazkunderik handiena, industriaren atzetik. Enplegua ere % 4,7 hazi zen 1998an 2.900 enplegu berriekin. Ekoizpenaren balioa, berriz, % 11 hazi zen, aurreko urtekoaren bikoitza, 2.14. taulan ikus daitekeen moduan. Eraikuntza berriro aktibatu zen, bai eraikinen eraikuntzan, bai lan zibilean.

Zehatzago, obra zibilean urte bat lehenago hasi zen hedaldia, 1997an (% 11ko hazkunderarekin), aurreko epealdiko atzerapenaren ostean (-% 4,5). Eraikinen eraikuntzaren kasuan ordea, bai, 1998an eman zen hedaldi epealdirako saltoa (% 11ko tasarekin). Nolanahi ere, aipatu taulan frogatu daitekeen legez, aurreko hedaldi garaian azken honetan baino hazkunde portzentaje altuagoak ezagutu ziren, esaterako, % 30 1990eko eraikinen eraikuntzan, edota % 26 lan zibilean 1991an. Salbuespen batekin, baina, 2001ean lan zibilean izandako hazkuntza tasa, % 33koa.

Ildo berean, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte-arazoetarako Batzordearen 2000ko txostenean azaltzen denez, 1999an izandako hobekuntzaren ostean, eraikuntza jarduerak hirugarren hiruhilekoan atonia handiagoa izan zuen, batez ere obra zibilaren ondorioz. Gero, urtean zehar, bere jarduera azkartzen joan zen. Azken hiruhilekoan eraikuntzak % 24ko igoera izan zuen (1991ko azken hiruhilekotik lortzen ez zen zifra) eta obra zibilaren produkzioaren balioak % 21eko igoera izan zuen urte amaieran.

⁵¹ Montalvo y Mas (2000): 335.

2.14. taula

Euskal AEko eraikuntza-sektorearen makromagnitudeak. Produkzio-balioaren/
Uneko prezioak (Mila Euro). 2003

	Guztira Balioa	AUEBT(1)	Eraikinak Balioa	AUEBT(1)	Obra zibila Balioa	AUEBT(1)
1989	485.149	—	374.551	—	110.598	—
1990	625.600	29,0	489.699	30,7	135.901	22,9
1991	769.392	23,0	598.007	22,1	171.385	26,1
1992	796.341	3,5	616.957	3,2	179.384	4,7
1993	779.362	-2,1	570.607	-7,5	208.756	16,4
1994	812.442	4,2	584.076	2,4	228.367	9,4
1995	881.973	8,6	646.130	10,6	235.843	3,3
1996	928.534	5,3	703.334	8,9	225.199	-4,5
1997	975.935	5,1	725.842	3,2	250.093	11,1
1998	1.083.577	11,0	806.498	11,1	277.079	10,8
1999	1.176.758	8,6	874.148	8,4	302.610	9,2
2000	1.358.705	15,5	1.011.557	15,7	347.139	14,7
2001	1.557.789	14,7	1.095.321	8,3	462.467	33,2
2002	1.651.412	6,0	1.154.701	5,4	496.700	7,4
2003(a)	1.750.609	6,0	1.233.193	6,8	517.411	4,2

(a) Behin-behineko datuak

(1)AUEBT = gehikuntza-tasa pilatua aurreko urteko aldi beraren aldean
Iturria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Koiunturari Buruzko Inkesta (EKBI)*

Estatu mailan, arloak egonkortasun handiagoa izan zuen (lehen hiruhilekoaren tasa % 4koa izan arren, urtea batez besteko % 12 eta % 13ko tasarekin amaitu zen). 2001ean berriz ere, EAE-n eraikuntza sektorea sektore produktiboetako protagonista da hazkuntza-tasei dagokienez. Gure ekonomiako sektorerik dinamikoena izan zen, aurreko urteko produkzioaren balioaren hazkuntza beretsuekin, % 15 inguruko hazkuntza tasarekin⁵².

2002an berriz, eraikintzako aldagai batzuen hazkundean motel-tzea antz eman zen. Hala ere, BPGaren gainetik hazten jarraitu zuen, % 4,7ko tasarekin. Baina urtearen bukaeran neke zantzuak erakutsi

⁵² CES, 2001eko memoria sozioekonomikoa.

zituen. Hain zuzen ere, urteko jardueraren bilakaera beheranzkoa izan zen, eta urteko azken hiruhilekoan produkzioaren balioak hazkuntza negatiboa izan zuen, bost urtetan lehenengo aldiz. Eraikuntzaren sektorearen ekoizpenaren balioa, 2.14. taulan ikus daitekeen moduan, % 6 igo zen 2002 urtean, ia 9 puntu aurreko urtean baino gutxiago. Urte horretan familiako etxebizitzaren eraikuntzaren hazkunde-tasak erdiraino jaitsi ziren eta obra zibila ia bosten bateraino, nahiz eta kontuan hartu behar den aurreko urtean errepideen eraikuntzak hazkunde izugarria izan zuela. Bestetik, amaitutako etxebizitza kopuruak aurreko urteko errekorra hautsi zuen berriro ere, 18.199koa izan zen. Baina hasitako etxebizitzaren kopuru osoa % 7,3 jausi zen. Azken honetan libreak -% 13,4 murriztu ziren eta aurreko bost urtetako kopururik eskasena lortu zuten⁵³.

2003an, eraikuntza sektorea, EAE-ko ekonomiako sektorerik nabarmenena da oraindik ere. Sektore honetako BPGak % 4,1eko hazkuntza tasa izan zuen, aurreko urtean baino sei dezima gutxiago. Eta enplegua ere, Eustateko datuen arabera, EAE-ko batez besteko tasatik gora hazi zen, % 1,9ko hazkuntza tasaz. 1.500 lanpostu berri sortu ziren 2003an. Eraikuntza sektorearen produkzioaren balio nominalak berriz, aurreko urteko tasa berbera errepikatu zuen 2003an, % 6koa. Tasa honek ordea, moteltze bikaina nozitu zuen 2002an.

Bestalde, eraikuntzako produkzio balioa xehekatuta edo desglosatuta datu aipagarri gehiago ikusten dira. Honela, 2003an eraikinen arloaren baitan, hazkunde bereziki garrantzitsua eman zen etxe familiarren eraikuntzan. Hain zuzen ere, 2.15. taulan azaltzen denez, etxe familiarren produkzioaren balioa % 11 hazi zen aipatu urtean. Obra zibiletan berriz, hazkunde txikiagoa eman da. Batik bat, bestelako lanetan emandako atzerapenagatik (-% 9), nahiz eta errepideen eraikuntzan gorakada eman zen (% 22).

Dena den, xehekatutako datuei erreparatuta ere, aurreko hedaldi epealdian azken honetan baino hazkunde tasa handiagoak ezagutu zirela frogatu daiteke. Datu batzuk ematearren, etxebizitza familiarren produkzioaren balioa % 48 hazi zen 1991an, bestelako eraikinen produkzioaren balioa % 35 1990an, eta errepideak eta antzekoena % 42 1990ean. Salbuespen moduan, bestelako lanek ezagututako hazkuntza tasarik altuena, 2000koa izan zen, % 46koa.

⁵³ CES, 2002ko memoria sozioekonomikoa.

2.15. taula

Euskal AEko eraikuntza-sektorearen makromagnitudeak. Produkzio-balioaren xehekatzea/Uneko prezioak (mila euro). 2003. Eraikinak eta obra zibila

	Etxebizitza familiarra		Bestelako eraikinak		Errepideak eta antzekoak		Bestelako lanak	
	Balioa	AUEBT (1)	Balioa	AUEBT (1)	Balioa	AUEBT (1)	Balioa	AUEBT (1)
1989	164.341	-	210.210	-	40.208	-	63.353	-
1990	206.189	25,5	283.509	34,9	57.282	42,5	77.476	22,3
1991	305.969	48,4	292.038	3,0	75.000	30,9	84.616	9,2
1992	310.182	1,4	306.769	5,0	77.458	3,3	99.756	17,9
1993	272.890	-12,0	297.717	-3,0	104.504	34,9	114.835	15,1
1994	298.775	9,5	285.294	-4,2	132.078	26,4	117.895	2,7
1995	333.231	11,5	312.899	9,7	151.744	14,9	151.876	28,8
1996	366.665	10,0	336.663	7,6	133.148	-12,3	156.167	2,8
1997	390.051	6,4	335.785	-0,3	151.155	13,5	170.802	9,4
1998	433.582	11,2	372.916	11,1	177.160	17,2	184.499	8,0
1999	475.232	9,6	398.910	7,0	202.691	14,4	187.991	1,9
2000	564.591	18,8	446.967	12,0	198.430	-2,1	273.833	45,7
2001	608.050	7,7	487.265	9,0	246.740	24,3	327.113	19,5
2002	625.996	3,0	528.704	8,5	259.361	5,1	404.060	23,5
2003(a)	696.645	11,3	536.542	1,5	316.493	22,0	367.194	-9,1

(a) Behin-behineko datuak

(1) AUEBT = gehikuntza-tasa pilatua aurreko urteko aldi beraren aldean

(2) Ingeniaritza-lanak ere sartuta daude, lagatako subkontratak deskontatu gabe

Iturria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Koiunturari Buruzko Inkesta (EKBI)*

Hurrengo 2.16. taulan, eraikuntza sektoreko landun kopurua azken 15 urteetan nola hazi den laburtzen da. Bertan aditzera ematen denez, sektorean lan egiten duten pertsonen kopurua hedaldi garaietan igo da gehien, 1989 eta 1992 bitartean eta 1998 eta 2002/3 bitartean. Oro har, gora beherak gora behera, epealdi hasieratik bukaerara, guztizko landun kopurua eta produkzioko pertsonal alokatua % 40 inguru igo dira (48 milatik 68 milara eta 37 milatik 52 milara hurrenez hurren).

Bestalde, eraikuntza sektorean landun gehienak gizonezkoak dira, oso sektore maskulinoa da alegia. Eustateko datuei jarraiki, eta 2.17. taulan azaltzen den moduan, 2004an eraikuntza sektoreko landunen % 6 eskas da emakumea. Dena den, portzentaje hau hazi egin da azken hamarkadan, izan ere, 1994an sektoreko landunen % 3,55 besterik ez baitzen emakumea, eta 1999an berriz, % 4,42. Hortaz, bilakaera gorakor bat azaldu dute datuok, nahiz eta, oraindik ere oso apalak diren presentzia femeninoari dagokionean.

2.16. taula
 Euskal AEko eraikuntza-sektorearen makromagnitudak.
 Landun-kopurua, 2003

	Guztizko landun-kopurua						Produktzioko pertsonal alokatua					
	Guztira		Eraikinak		Obra zibila		Guztira		Eraikinak		Obra zibila	
	KOP.	AUEBT (1)	KOP.	AUEBT (1)	KOP.	AUEBT (1)	KOP.	AUEBT (1)	KOP.	AUEBT (1)	KOP.	AUEBT (1)
1989	48.380	—	38.993	—	9.388	—	37.491	—	29.877	—	7.614	—
1990	52.759	9,1	42.805	9,8	9.954	6,0	41.439	10,5	33.488	12,1	7.951	4,4
1991	56.771	7,6	46.365	8,3	10.406	4,5	44.145	6,5	35.807	6,9	8.338	4,9
1992	57.304	0,9	46.597	0,5	10.707	2,9	43.497	-1,5	35.101	-2,0	8.396	0,7
1993	55.108	-3,8	43.718	-6,2	11.390	6,4	42.630	-2,0	33.676	-4,1	8.954	6,6
1994	54.315	-1,4	42.941	-1,8	11.374	-0,1	42.314	-0,7	33.352	-1,0	8.962	0,1
1995	55.911	2,9	44.057	2,6	11.854	4,2	43.061	1,8	33.920	1,7	9.141	2,0
1996	55.786	-0,2	44.474	0,9	11.312	-4,6	42.324	-1,7	33.662	-0,8	8.662	-5,2
1997	56.455	1,2	44.425	-0,1	12.030	6,3	42.893	1,3	33.769	0,3	9.124	5,3
1998	57.913	2,6	45.105	1,5	12.808	6,5	43.121	0,5	33.528	-0,7	9.593	5,1
1999	60.163	3,9	46.915	4,0	13.248	3,4	45.567	5,7	35.638	6,3	9.929	3,5
2000	63.207	5,1	49.392	5,3	13.814	4,3	48.082	5,5	37.642	5,6	10.439	5,1
2001	65.984	4,4	51.321	3,9	14.663	6,1	50.418	4,9	39.415	4,7	11.002	5,4
2002	67.919	2,9	52.128	1,6	15.791	7,7	51.526	2,2	39.793	1,0	11.732	6,6
2003(a)	68.295	0,6	52.982	1,6	15.313	-3,0	52.188	1,3	40.699	2,3	11.489	-2,1

(a)Behin-behineko datuak

(1)AUEBT = gehikuntza-tasa pilatua aurreko urteko aldi beraren aldean
 Iturria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Kointurari Buruzko Inkesta (EKBI)*

Are gehiago, eraikuntza sektorearen maskulinitatea are agerikoagoa bilakatzen da beste sektore batzutako datuekin alderatzen dugunean. Hala, industria sektorean emakumeen presentzia eraikuntzako bano de-zente handiagoa da, hain zuzen ere, 2004an sektore horretako okupatu-
en % 21 dira emakumeak. 1999an portzentaje hau apenas iristen zen % 17ra eta 1994an % 15era. Eta zerbitzuen sektorean, berriz, are gehiago. Bertan portzentaje hauek, % 56, % 52 eta % 49 dira hurrenez hurren.

2.17. taula

Emakumeen presentzia sektoreka (emakume landunak, landun guztien gainean (%))

	1994	1999	2004
Nekazaritza/abeltzantza/arrantza	25,21	27,51	27,38
Industria	14,67	16,84	20,74
Eraikuntza	3,55	4,42	5,89
Zerbitzuak	49,11	52,2	56,49

Iturria: Autoreak egina Eustateko datuetatik abiatuta (Biztanleria Jardueraren arabera)

2.18. taula

Euskal AEko eraikuntza-sektorearen makromagnitudeak. Alokairu eta soldata gordinak/Uneko prezioak (Mila Euro). 2002

	Soldata eta alokairu gordinak					
	Guztira		Eraikinak		Obra zibila	
	Balioa	AUEBT(1)	Balioa	AUEBT(1)	Balioa	AUEBT(1)
1989	122.709	—	96.234	—	26.475	—
1990	146.965	19,8	116.218	20,8	30.748	16,1
1991	174.708	18,9	138.287	19,0	36.421	18,5
1992	194.518	11,3	154.112	11,4	40.406	10,9
1993	202.559	4,1	155.356	0,8	47.203	16,8
1994	203.875	0,6	155.969	0,4	47.907	1,5
1995	218.570	7,2	166.673	6,9	51.897	8,3
1996	234.250	7,2	181.800	9,1	52.450	1,1
1997	238.037	1,6	181.632	-0,1	56.405	7,5
1998	253.543	6,5	191.981	5,7	61.562	9,1
1999	267.577	5,5	202.824	5,6	64.753	5,2
2000	333.213	24,5	265.233	30,8	67.980	5,0
2001	367.351	10,2	290.403	9,5	76.948	13,2
2002	392.245	6,8	306.246	5,5	85.999	11,8
2003(a)	416.243	6,1	329.589	7,6	86.654	0,8

(a)Behin-behineko datuak

(1)AUEBT = gehikuntza-tasa pilatua aurreko urteko aldi beraren aldean

Iturria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Koiunturari Buruzko Inkesta (EKBI)*

Beste batetik, eraikuntza sektoreko soldatak aztertzeraz pasaz, 2.18. taulan ikus daiteke azken hamarkada t'erdian eraikuntza sektoreko soldata gastuetan nolako bilakaera gorakorra egon den. Aipagarriak dira sektorearen hedaldi garaian izan diren igoera bortitzak, 90 eta 91an % 19 inguruko hazkuntza tasak, 2002an % 24,5ekoa etabar. Oro har, hazkuntza apaleko urte puntualak kenduta (1994 eta 1997 bereziki), sektoreak gorakada handiak ezagutu dituela esan daiteke.

2.3. ETXEBIZITZAREN PREZIOAK

2.3.1. **Etxe libreen eta babestuen prezioen bilakaera eta eskuragarritasuna**

Etxebizitzaren prezioek gora eta gora besterik ez dutela egin azken urteotan, hori da edonon entzuten dena. CESeK jaurtitako datuen arabera, etxebizitzaren prezioa % 80 igo zen 1995etik 2002ra bitartean Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan. Zortzi urte horietan berriz, eraikuntzako materialeen eta lanekuaren kostua % 20 soilik igo zen. Bitartean, lurzorua errenta eta prezioak, urbanizazioa eta sustapenaren kostuak % 138 igo zirela estimatzen da⁵⁴.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailean jasotako datuei erreparatuz, etxebizitzaren prezioek, 1994tik 2003ra gorakada izugarria jasan dutela frogatu daiteke, batik bat etxebizitza berri libreen kasuan, eta are gehiago etxebizitza erabilien kasuan.

2.19. taulan azaltzen denez, etxebizitza libre berriak 120 mila eurotik 218ra garestitu ziren aztertutako bederatzi urteen joanean. Etxebizitza erabiliak are gehiago garestitu ziren, 111 mila eurotik 244ra. Bikoiztu baino gehiago egin zen azken hauen balioa beraz. Errentak edo alokairuak berriz, ez ziren proportzio berean igo, errenta librea 583tik 693 eurotara igo baitzen aipatu epealdian, baina 1994tik 1999ra beherakada jasan ostean. Beraz, errenten benetako igoera, 1999tik 2003 urtera bitartekoa izan zen. Etxebizitza babestuak ere ez ziren libreen proportzioan garestitu, ezta gutxiagorik ere. Hala ere, 1994 eta 1999 artean beren balioa gora eta behera ibili ondoren, 1999tik aurrera era esanguratsuan garestitu ziren, 54 mila eurotik 73 mila eurora hain zuzen ere.

⁵⁴ <http://www.cesvasco.es/pdfs/nota031003.pdf> (04/11/16) eta <http://www.rebellion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12)

2.19. taula

EAE-ko etxebizitzaren batez besteko prezioak (mila eurotan)

	Guztira	Etxebizitza berriak		Etxebizitza erabiliak	Errenta librea
	Libreak (1)	B.O./G.E. (2)	Libreak		(Eurotan)
1994	116	50	120	111	583,0
1995	129	49	136	126	534,9
1996	126	51	135	124	528,9
1997	127	52	126	127	528,9
1998	133	46	125	136	528,9
1999	157	54	142	164	565,0
2000	186	56	162	200	593,5
2001	201	61	195	203	634,0
2002	215	67	204	219	689,7
2003	226	73	218	244	693,1

(1) Etxebizitza libre berri eta erabilien batez besteko prezioa

(2) B.O.: Babes ofizialekoa. G.E.: Gizarte etxebizitza

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta

Metro karratuko prezioari buruzko datuek joera berbera azaltzen dute (2.20. taulan). Etxebizitza libre berriak eta etxebizitza erabiliak izan ziren gehien garestitu zirenak metro karratuko (1.268,1 eurotik 2.510 eurora eta 1.328,2 eurotik 2.702,9 eurora hurrenez hurren, 2.20. taulan ikusten den moduan). Guztira, etxebizitza libreek bikoiztu baino gehiago egin zuten beren merkatuko balioa bederatzi urte horietan. Etxebizitza babestuen kasuan berriz, ez zen proportzio berean igo prezioa, nahiz eta azken hauek ere garestitu egin ziren (643,1 eurotik 965,9 eurotara). Ondorioz, epealdiaren hasieran etxe babestu eta etxe libre baten prezioaren artean $\frac{1}{2}$ erlazioa bazegoen, aipatu bilakaeran zehar, erlazio hori ia $\frac{1}{3}$ raino jaitsi zen (nahiz eta 2000 eta 2003 tartean berriz ere suabeki igo zen erlazio hori 0,34tik 0,36ra).

Dena dela, aztertutako epealdiko azken urteetan, prezioen hazkuntzaren erritmoa moteldu egin dela azpimarratu behar da. Hau da, prezioek goraka egin dute epealdi osoan, baina azken urteetan hazkuntza tasa baxuagoz. Hain zuzen ere, 2001ean hasi zen desazelerazioa, eta ondorengo urteetan joera berbera errepikatu da. Honela, 2003an, EAE-ko etxebizitzaren prezioa etxe modalitate guztietarako hazi zen, baina aurreko urteetan baino motelago. 2003ko prezioen igoera, batik bat, etxebizitza berrian eman zen, % 7 igo baitzen etxebizitza librean. Aurreko urtean ordea, % 15eko hazkuntza tasa izan zuen. Etxebizitza babestuan berriz, % 7,6 garestitu zen

metro karratua 2003an, gainontzeko etxebizitza segmentu guztien gainera. Baina, etxebizitza libreen multzoa (berriak eta erabiliak), % 4,5 garestitu zen batez beste 2003an, aurreko urtean % 7,2 garestitu zen bitartean⁵⁵.

2.20. taula

Etxebizitza salgaiaren m²ko prezioaren bilakaera EAE-n (€). 2004

	Guztira libreak(1)	Etxebizitza berriak			Etxebizitza erabiliak	B.O. – G.E. / etxe libreak guztira
		B.O. – G.E.	Etxebizitza libreak			
			Guztira	Etxebizitza-mota(2)		
1994	1.292,2	643,1	1.268,1	1.111,9	1.328,2	0,49
1995	1.388,3	703,2	1.496,5	1.256,1	1.352,3	0,50
1996	1.424,4	697,2	1.502,5	1.238,1	1.400,4	0,48
1997	1.424,4	703,2	1.478,5	1.160,0	1.406,4	0,49
1998	1.460,5	637,1	1.490,5	1.238,1	1.454,4	0,43
1999	1.773,0	703,2	1.568,6	1.568,6	1.658,8	0,39
2000	2.169,7	751,3	1.839,1	1.562,6	2.337,9	0,34
2001	2.360,5	814,6	2.219,7	2.155,6	2.408,4	0,34
2002	2.530,6	898,0	2.345,6	2.242,8	2.594,5	0,35
2003	2.643,9	965,9	2.510,0	2.419,7	2.702,9	0,36

(1) Etxebizitza berri libreen eta etxebizitza erabilien batez besteko prezioa

(2) Etxebizitza berriak, kolektiboak, sustapen librekoak, sustatzaileak zuzenean eskainiak, akabera-maila «normalekoak» eta 60 eta 90 m² bitarteko eremua dutenak.

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. *Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkestak. Autoreak moldatua.*

Orohar hartuta ordea, EAE-ko etxebizitzaren azken urteotako prezioigoeraren datuok eskandalugarriak dira, merkatu libreko batez besteko metro karratuaren prezioa bikoiztu eta gehiago egin baita hamar urtetan, aurreko tauletan azaltzen den moduan. Datu hauek are kezkarriagoak bihurtzen dira gainera errenten edo soldaten bilakaerari kasu egitean. Errentak, izan ere, ez dira proportzio berean igo, ezta urrunetik ere⁵⁶. Honela, etxebizitzaren prezioen bilakaera familien errentaren bilakaerarekin alderatzean, **eskuragarritasunaren** kontzeptura hurbilduko ginateke. Baita etxebizitzaren kostu erreal batez bestekora ere.

⁵⁵ CES (2003), *Memoria socioeconómica. Comunidad Autónoma del País Vasco*, Bilbao

⁵⁶ Errentaren bilakaera 2.2. grafikoan. 13. orrialdean. Zehazki, errenta gordin erabilgarri errealak goranzko joera du 1994tik aurrera, 1999ra arte gutxi gora behera. Hortik aurrera berriz, beheranzko joera du. Hortaz, hau, etxebizitzaren prezioigoerari gehitzen badiogu, azken lauzpabost urteotan etxebizitzaren batez besteko kostu erreal asko handitu dela ondoriozta daiteke akats handirik gabe.

2002ko datuen arabera, langile baten batez besteko soldatak, etxebizitza libre baten batez besteko prezioaren % 9,3 berdintzen zuen. Aurreko urtean ordea % 14 eskura zezakeen. 2001etik 2002ra bakarrik, azalera erabilgarriaren batez besteko prezioa % 7,2 igo zen, ia soldaten igoera batez bestekoaren bikoitza⁵⁷. ELA sindikatuak etxebizitzari buruz egindako azken txostenean argitzen denez⁵⁸, 1996tik 2002ra, soldatek izandako igoerarekin (% 26,7), alokairuaren errenten gehikuntza (% 26,4) bakarrik konpentsa liteke. Etxebizitza berri libreen prezioa, soldatak baino 1,9 bider gehiago gehitu da aldi horretan (% 51,1), eta erabilitako etxeen prezioa, 2,7 bider gehiago (% 71,2). Garbi dago beraz, eskuragarritasun terminoetan biztanleriaren egoera oso kaltetua suertatu dela aipatu azkenaldiko bilakaeren ondorioz.

Zer esanik ez biztanleria gaztearen kasuan. Kolektibo honen egoera, etxe baten eskuragarritasun terminoetan, «dramatikoa» bihurtu da azken urteotan. Besteak beste, gazteen lan-baldintzak prekariotzen joan diren eran, etxebizitzaren prezioen eragina erabakiorra izan da. Euskadiko Gazte Kontseiluak ezagutarazitako datu batzuek diotenez⁵⁹, batez besteko etxe baten maileguaren hilabeteko kuotak, batez besteko gazte baten soldataren % 78,9 jango luke, hobesten den zorpetze mailatik (diru-sarrerren herena) oso urrun.

Besteak beste, batez besteko etxearen prezioa eta batez besteko soldata hartuta, 2.21 taulan ikus daitezke une bakoitzeko etxebizitzaren eskuragarritasuna azaltzen duten zenbait adierazleren bilakaera (hori kolore fuerteagoan azaldua). «Sarbide ahalegina»ri dagokionez, adierazle honen epealdiaren haserako portzentajea, 1988an, % 58,4koa zen. Eta hurrengo urteetan gora eta behera ibili ostean, epealdia portzentaje antzekoarekin amaitu zuen, % 60,5arekin. Beraz, serie honetan azaltzen den azkeneko urtean, beste epealdi batzuetan baino sarbide ahalegin txikiagoa egin behar zen, baina beste momentu gehienetan baino handiagoa. Adierazle honek azaldutako emaitza baxuenak, hau da, sarbiderako ahalegin txikiena egin behar zen epealdia, 1997 eta 1999 urteen artekoa izan zen. Kontuan izan behar da, sarbide ahalegina, etxebizitzaren prezioaren, interes tasaren eta soldataren bilakaeraren baitan dagoen aldagaia dela.

«Etxebizitzaren prezioa/Soldata» adierazleak berriz, zera esan nahi du, zenbat batez besteko soldata behar diren etxebizitzaren batez besteko prezioa ordaintzeko. Horrela, une bakoitzean soldata eta etxebizitzaren prezioaren arteko erlazioa zein den azalduko digu beronek. Aztertutako

⁵⁷ <http://www.rebelion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12)

⁵⁸ ELA (2004), *Etxebizitza duin baten eskubidea bermatu*, Azterketa bulegoa, Bilbo, 25. orr.

⁵⁹ 100 metro karratuko 195.767euroko etxebizitza, bere balioaren %80ko mailegua eskatuta, 4,795% interes tasarekin eta 25 urtetan ordaintzeko, Euskadiko Gazteriarren Kontseilua (2003), *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación*, in http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/11/12).

epealdiaren lehenengo hamarkadan, adierazle hau, 5eko proportzioaren inguruan ibili zen, gora-behera txiki batzuekin baina nahiko egonkor. Hori bai, 1998tik aurrerako urteetan gorakada bortitza jasan du; 5 - 5,8 - 6,9 - 7,8 - 8,6. Beraz, 1998an 5 soldata urte balio zuenak, 2002an 8,6 soldata urte balio zuen (90 m²ko batez besteko etxeak).

«Soldata kopuru beharrezkoak» aldiz, zera azaltzen digu, zenbat batez besteko soldata beharko diren momentu jakin bakoitzean, zorpetzearen muga pasa gabe (diru-sarreraren herenean kokatzen dutena), etxebizitza baten kostua ordaindu ahal izateko. Honela, 1988an 1,75 soldata behar baziren, 1990an 2,18 behar ziren (hauxe da epealdiko maximoa), eta 90. hamarkadan zehar erlazio hau etengabe jeisten joan ostean, 2000tik aurrera berriz ere goranzko joera hartu zuen, hiru urtetan 1,18tik 1,81era igoaz.

Azkenik, EAE-ko etxebizitzaren prezioen bilakaera orokorra, Estatu-ko prezioen bilakaeran kokatu behar da. 2.22. taulan ikus daitekeenez, aztertutako epealdiaren hasieran, 80. hamarkada bukeran, EAE-ko metro karratuaren batez besteko prezioa Estatu-ko altuenetarikoa zen. Eta baita epealdi bukaeran ere. Epealdi osoan, Madrileko mailaren atzetik baina hurbil ibili zen (nahiz eta urte batzutan berau berdintzera ere iritsi zen). Autonomi erkidego merkeen artean berriz, 2003an, Galizia, Valentzia, Andaluzia eta Gaztela-Leon zeuden.

Hazkuntza portzentajeei dagokienez, zera esan daiteke, orokorrean, Autonomi erkidego garestienak direla berriz ere gehien garestitu direnak. Honela, % 263 hazi da metro karratuaren prezioa EAE-n 1988tik 2003ra. Eta Madrilen % 320 garestitu zen metro karratua epealdi berean. Baina proportzionalki gehien garestitu zen Autonomi Erkidegoa Katalunia da, maila apalagoetatik hasi bazen ere % 330 hazi baitzen bertan etxebizitzaren prezioa. Hortaz, erkidego garestienak hiru hauek dira hurrenez hurren, Madril, EAE eta Katalunia. Gainontzekoek berriz, ez zituzten halako hazkuntzak izan eta beraz, batez besteko maila estataletik behera daude. Nahiz eta, Balentzian, salbuespenez, hazkunde handia egon den maila baxuetatik hasi arren. Beraz, 15 urteko epealdi honetan erregioen arteko desberdintasunak areagotu egin dira, eta orain, erregio garestiak erlatiboki garestiagoak dira 80. hamarkada bukaeran baino.

Batez beste berriz, Espainian azken 15 urteotan metro karratuaren prezioa % 260 garestitu da, 317,27 eurotik 1428,16 eurotara. Hori bai, urtez urteko hazkundeei kasu eginez gero, garbi antz ematen da noiz izan diren eraikuntza sektorearen hedaldiak, eta hortaz, etxebizitzaren garestitze epealdiak (1987-1991, 1998-2003), eta bestetik, noiz izan diren eraikuntza sektorearen uzkurdurak eta prezioen estankamenduak (1992-1997). Hazkunde absoluturik handienak ordea, bigarren hedaldi garaian eman dira, urtean 150 euro eta gehiago garestitu baita metro karratuaren batez besteko prezioa Estatuan. Hazkunde honek, Espainiako ekonomiako azken hedaldi fasearekin bat egin du.

2.21. taula

EAE-ko etxebizitzaren eskuragarritasunaren adierazleak

	Exxebizitza librearen prezioa (90 m ²)	Erreferentziazko interes tasa (CECA)	Urteko batez besteko soldata gordina)	Sarbide ahalegina (%)	Exxebizitzaren prezioa/ Soldata	Erosteko gaitasuna (€)	Soldata kopuru beharrezkoa**	Etxebizitzaren prezioaren gaimeko batez besteko hipotekaren (%)
1988	53.030	13,25	10.501	58,4	5,0	24.224	1,75	
1989	56.730	14,50	11.104	63,5	5,1	23.826	1,90	
1990	66.399	15,63	12.110	72,5	5,5	24.419	2,18	
1991	66.738	15,13	12.952	66,3	5,2	26.838	1,99	
1992	72.304	14,50	13.765	65,3	5,3	29.535	1,96	
1993	74.291	13,38	14.673	59,0	5,1	33.598	1,77	
1994	77.210	10,88	15.546	49,5	5,0	41.606	1,48	
1995	80.403	12,13	16.348	53,1	4,9	40.386	1,59	70,0
1996	83.081	10,00	17.009	45,9	4,9	48.270	1,38	59,2
1997	83.776	7,63	17.572	37,8	4,8	59.151	1,13	68,6
1998	90.197	6,75	17.917	37,3	5,0	64.519	1,12	71,2
1999	105.306	5,75	18.263	39,4	5,8	71.265	1,18	68,3
2000	127.498	7,00	18.588	51,8	6,9	65.642	1,55	65,3
2001	148.555	6,63	19.110	57,0	7,8	69.498	1,71	61,4
2002	171.040	6,13	19.922	60,5	8,6	75.400	1,81	57,2

(*) Zorpetzearen muga ez pasatzeko (diru-sarrerren herena alegia)
Iturria: CES (2004b)

2.22. taula

Metro karratuko batez besteko prezioa autonomia erkidegoka (eurotan)

Urtea	2.000.000 biztanle baino gehiagoko autonomia erkidegoak (AE)											Gainontzeko AEak		
	Orotara	Andaluzia	Gaztela Leon	Katalunia	Valentzia	Galizia	Madril	EAE						
1987	317,27	276,29	318,72	315,61	223,79	328,88	443,10						285,83	
1988	396,61	318,20	395,33	430,33	263,62	413,24	590,94						589,22	330,99
1989	488,97	372,51	481,23	538,67	324,49	484,14	769,07						630,33	394,72
1990	565,37	437,79	578,02	637,63	379,25	530,05	875,52						737,77	459,32
1991	646,34	483,65	635,15	755,76	412,83	576,88	1.044,20						741,53	506,41
1992	637,67	500,69	629,10	741,09	420,39	538,96	1.003,13						803,38	510,60
1993	635,14	507,10	595,53	734,59	443,98	537,03	1.015,60						825,46	505,20
1994	639,63	511,85	592,14	753,97	452,19	542,76	1.016,43						857,89	506,39
1995	661,73	522,17	614,17	778,38	467,97	553,65	1.073,71						893,37	522,27
1996	674,10	524,77	622,62	801,05	481,32	562,69	1.084,48						923,12	536,13
1997	684,80	533,24	632,36	824,19	496,90	571,67	1.077,59						930,84	553,68
1998	716,63	541,79	677,85	881,25	525,61	595,49	1.092,30						1.002,19	588,40
1999	792,29	588,23	729,21	1.012,17	582,90	613,69	1.175,33						1.170,07	658,41
2000	907,20	663,24	819,07	1.170,88	659,40	661,38	1.346,34						1.416,64	754,61
2001	1.046,91	770,84	905,95	1.353,63	748,21	717,92	1.604,84						1.650,61	860,29
2002	1.220,93	914,97	1.012,56	1.553,95	877,26	800,08	1.973,78						1.900,44	980,57
2003	1.428,16	1.072,44	1.087,29	1.850,92	1.027,95	864,11	2.485,08						2.140,09	1.100,36
$\Delta(88-03)$ ehunekotan	% 260	% 237	% 175	% 330	% 289	% 109	% 320						% 263	% 232

Iturria. Etxebizitzaren ministerioa. Autoreak moldatua

2.3.2. Prezio igoeraren kausak

Etxebizitzaren prezioak azken urteotan asko igo direla garbi bada- go ere, hain garbi ez dagoena zergatia da. Lehenengo gaian argitzen zenez, prezioan, eskariaren eta eskaintzaren aldeko faktoreek eragiten dute, azken batean, eskari eta eskaintzaren artean determinatuko baita ondasun honen prezioa ere. Teorian, eskariaren aldetik, populazioaren bilakaerak, familien errentak eta aberastasunak, prezio erlatiboek, finan- tzazioak, fiskalitateak, diru-laguntzek eta espektatibek eragin dezakete. Eta eskaintzaren aldetik, lurzorua erabilgarritasunak, finantzazioak, politika publikoek eta espektatibek. Beraz, etxebizitzaren prezioaren ar- durak faktore eragile guztien artean banatzea ez da lan samurra.

Praktikan, berriz, etxebizitzaren prezioaren gorakadari buruzko azal- penak eta iritziak faktore zehatz batzuen inguruan kontzentratzen dira, eta ondorioz, iritzi eta jarrera kontrajarriak sortzen dira gai honen gainean. Ho- nela, askok, lurzorua prezioei egotzen diete etheen prezio gorakadaren errua. Beste batzuek berriz, jendearen hipotekatzeko gaitasunari. Zenbai- tek esan dezake lehengaien kostuak igo direla ere, baina, datuen arabera, 1995tik 2002ra, eraikuntzako materialen kostuak eta lan kostuak % 20 hazi ziren. Aldi berean ordea, lurzoru, urbanizazioa, mozkin margina, finantza gastuak eta merkaturatzea % 138 hazi edo garestitu ziren. Eta azken batean, etxebizitzaren prezioaren hazkuntza osoa % 80koa izan zen⁶⁰.

Dena dela, askotan egiten diren baieztapen absolutu batzuk ezagu- tzeraz ematearren, argi utzi beharko litzateke, etxebizitzaren prezioaren determinazioan, lurzoruak ez duela derrigorrez faktore determinantea izan beharrik. Ezta honekin erlazio kuasi zuzena izan beharrik ere. Izan ere, etxebizitzaren prezioaren determinazioan, kapituluan zehar definitu- tako aldagai askok eragiten baitute, batzuk eskaintzaren aldetik (lurzo- rua kasu) eta besteek eskariaren aldetik. Besteak beste, eskariaren aldetik eragiten duten aldagai batzuk ondorengoak dira: familien errenta erabil- garria, zorpetzeko gaitasuna (hemen eragingo dute interes tasen bilakae- rak eta amortizazio epeen luzapenak), inbertsioetan emandako aldake- tak (burtsako inbertsioetik «adreiban» egindako inbertsiora), etxebizitza merkatuaren egoera (gune zehatz bateko erosketa maila) eta igurikapenak (higiezinen balioa handitzeko igurakapen edo espektatibak alegia).

Gainera, lurzorua eta etxebizitzaren prezioak, hiriko lekutasun faktoreekin erlazionatuta daude. Inguruko hiri gehienek duten erdigune edo zentralidade bakarrarekiko zirkulu konbergenteetan antolatzen da aipatu lekutasun faktorea⁶¹. Baina, lurzorua prezioak ez du etxebizi-

⁶⁰ <http://www.cesvasco.es/pdfs/nota031003.pdf> (04/11/16) eta <http://www.rebellion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12)

⁶¹ <http://www.aetu.es/atua.ConclusionesFactoresuelourbanismovivienda.htm> (04/11/22)

tzaren prezioa finkatzen, alderantziz baizik, etxebizitzaren merkatuaren prezioek finkatzen dute lurzorua eskuratzearen balio maximoa. Lurzorua beraz, balio residuala du.

Nolanahi ere, eskariaren aldetik eragiten duten aldagaiak aztertu dira kapitulu honetako lehen atalean. Aztertu dira populazioaren bilakaera, familien errenta erabilgarria eta finantzazioari buruzkoak. Izan ere, eskariari buruzko informazioa eskuragarriagoa baita, eta hortaz, errazagoa da alde hori ezagutzea. Eskaintzaren aldeko faktoreei buruz berriz ez da gehiegi sakondu, eskaintzaren aldeari buruzko informazio agregatua lortzea ez baita hain erraza⁶². Honegatik, hemen, eskaintzaren aldeari buruzko eta kostu desberdinen bilakaerari buruzko zenbait azalpen egingo dira segidan.

2.3.2.1 Eraikuntza kostuak eta lan kostuak

1995tik 2002ra, eraikuntzako materialen kostuak eta lan kostuak % 20 hazi ziren batez beste. Lehengaien kostuen hazkuntza nahiko apala izan zen. Lan kostuen gehikuntzak altuxeagoak izan ziren. Batez beste, aldagai honek ezagututako hazkuntzek ezin dute bere baitan etxebizitzaren prezio igoera azaldu (2.23. taula).

2.23. taula

Euskal AEko eraikuntza-sektorearen kostuen indizea, hilabeteka.
Oinarria 2000=100. 2004

	Indizea	Urte arteko Δ	AAT(1)	Indizea	Urte arteko Δ	AAT(1)	Indizea	Urte arteko Δ	AAT(1)
1995	88,8	—	—	88,7	—	—	89,1	—	—
1996	91,6	3,1	3,1	91,4	3,1	3,1	92,0	3,3	3,3
1997	93,9	2,5	2,5	93,8	2,6	2,6	94,1	2,3	2,3
1998	95,7	1,9	1,9	95,9	2,2	2,2	95,0	1,0	1,0
1999	96,6	1,0	1,0	96,8	0,9	0,9	96,2	1,2	1,2
2000	100,0	3,5	3,5	100,0	3,3	3,3	100,0	4,0	4,0
2001	103,4	3,4	3,4	103,7	3,7	3,7	102,8	2,8	2,8
2002	105,7	2,2	2,2	105,9	2,2	2,2	105,1	2,3	2,3
2003(a)	107,5	1,6	1,6	107,2	1,2	1,2	108,3	3,1	3,1

(a)Behin-behineko datuak

(1)AAT= gehikuntza-tasa aurreko abenduaren aldean

Iurria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Kostuen Indizea*.

⁶² Lehenengo gaien esaten zenez, etxebizitzaren eskaintzaren kasuan, eskarian ez bezala, ez dira azterketa enpiriko asko egin, besteak beste, datu eskasiagatik eta denbora arazoagatik (1. gaia, 14-15 orr). Gainera, etxebizitza ondasuna industria konplexu baten produktua edo emaitza da.

Beheko 2.24. taulako datuetan, eraikuntza sektorearen kostuen bilakaera ikusten da, 1995etik 2003ra arte. Eta bertan frogatzen da, urtez urteko kostuen igoera zehatzen bidez, eraikuntza sektorearen kostuak ez direla era irrazionalen igo. Hain zuzen ere, urte arteko hazkuntza tasei erreparatzen badiegu, denak ere % 1etik % 3,5era bitartean daudela frogatu dezakegu. Hazkuntza apalak beraz, orokorrean. Izan ere, eraikuntzan erabilitako lehengaien kostuak bilakaera antzekoa segitu du beheko 2.24. taulan ikusten den moduan. Aldagai horretan ere, gehikuntza tasak % 0,5etik 3,8ra bitartekoak dira, eta 2000. urteko salbuespena kenduta, tasa guztiak oso apalak direla esan daiteke (ekonomiako inflazio tasaren azpitikoak).

2.24. taula

Eraikuntzan erabilitako lehengaien kostuen bilakaera (1995-2003)

Urteko batez bestekoa	Guztira		Eraikinak		Obra zibila	
	Indizea	AAT(1)	Indizea	AAT(1)	Indizea	AAT(1)
1995	91,0	—	90,8	—	91,4	—
1996	92,7	2,0	92,5	1,9	93,4	2,2
1997	94,4	1,8	94,3	2,0	94,8	1,4
1998	95,9	1,6	96,3	2,1	94,8	0,1
1999	96,4	0,5	96,6	0,3	95,6	0,8
2000	100,0	3,8	100,0	3,5	100,0	4,6
2001	102,2	2,2	102,5	2,5	101,0	1,0
2002	103,2	1,0	103,5	1,0	102,2	1,2
2003(a)	103,7	0,5	103,7	0,2	104,1	1,9

(a)Behin-behineko datuak

(1)AAT= gehikuntza-tasa aurreko abenduaren aldean

Iturria: EUSTAT. *Eraikuntzaren Kostuen Indizea*.

Eraikuntzako lan-eskuaren kostuen bilakaera berriz ez da hain paraleloa izan. Eraikuntza sektorean erabilitako lehengaien kostuen hazkuntza apalen alboan, lan kostuen gehikuntzak altuxeagoak izan dira. 1995etik 2003ra bitartean, 1,9tik 5,8ra bitarteko gehikuntza tasak egon dira sektorean, 2.25. taulan irakur daitekeen moduan. Beraz, ondoriozta daiteke eraikuntza sektoreareko kostuen gorakada, oso handia ez bazen ere (orotara % 20koa 95etik 02ra), lan kostuen eskutik etorri dela. Inolaz ere ez eraikuntzan erabilitako lehengaien kostuen eskutik.

2.25. taula

Euskal AEko eraikuntza-sektoreko lan-eskuaren kostuen indizea, hilabeteka.
Oinarria 2000=100. 2004

Urteko batez bestekoa	Indizea	AAT(1)
1995	85,4	—
1996	89,8	5,1
1997	93,0	3,6
1998	95,3	2,5
1999	97,1	1,9
2000	100,0	3,0
2001	105,5	5,5
2002	109,7	4,0
2003	116,1	5,8

(a)Behin-behineko datuak

(1)AAT= gehikuntza-tasa aurreko abenduaren aldean

Iturria: EUSTAT

2.3.2.2. *Bestelako kostuak: lurzorua, urbanizazioa, mozkin marjina, etabar*

Lurzorua, urbanizazioa, mozkin marjina, finantza gastuak eta merkaturatzea % 138 hazi edo garestitu ziren EAE-n 1995tik 2002ra argitaratutako zenbait informazioen arabera⁶³. Dena dela, zaila da aldagai bakoitzak zein portzentajeetan eragin duen jakitea.

Batetik, lurrraren balioa residuala da. Hau da, ez du berezko baliorik, bere ganean egingo edo eraikiko denak izango duen balioaren arabera balioa hartuko du. Beraz, bertan kokatuko denaren funtziopean hartuko du balioa edo prezioa. Honela, lursail batean eraiki daitezkeen etxebizitzaren prezioak goraka badoaz, lurzoru beraren prezioa ere goraka joango da. Eta fenomeno hori eman da azkenaldian gurean, etxebizitzak garestitu direlako garestitu dela lurzorua, ez alderantziz. Izan ere, Estatu mailan, inoiz ez da lehenago horrenbeste lur hirigarri egon, eta hain zuzen ere, lurzoruaren erabilgarrtasuna da eskaintzaren aldean eragiten duen faktorea⁶⁴.

Hortaz, lurrraren prezioaren ganean berebiziko inpaktua dute hirigintzak eta lurzoruaren erabilera erregulatzen duten araudiek. Jakina

⁶³ <http://www.rebellion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12) <http://www.cesvasco.es/pdfs/nota031003.pdf> (04/11/16)

⁶⁴ Beraz, Espainiako etxebizitzaren ministeriotik esaten den moduan, ezin zaio etxebizitzaren garestitasuna egotzi lurrraren eskasia eta prezioari. <http://www.finanzas.com/id.7990423/noticias/noticia.htm> (04/11/23)

da hirigintza plan bat gauzatzek ekarritako lursail baten erabilera al-daketak zer nolako ondorio ekonomikoak izan ditzakeen lurjabeentzat⁶⁵. Egun batetik bestera, lursail bat hirigarria dela erabakiko da. Egun bate-tik bestera, beraz, plangintza bat onartzeak izugarritzko balio handitzeak ala balio gutxitzeak ekarriko dizkie plangintzak eragiten dien lursailei. Eta hortaz, euren lurjabeen. Beraz, lurzoruaren merkatuak parez pare irekitzen dizkie ateak negozio espekulatiboei. Are gehiago, merkatu honetan dagoen informazio asimetrikoaren arazoa kontuan hartuta. Hain zuzen ere, espekulazio arazoak kontrolatzeko edo ekiditeko helburuare-kin egin da, besteak beste, EAE-ko lurzoruaren lege proiektua⁶⁶.

Beraz, lurzoruaren prezioaren mekanismoak ezagututa, ez da erra-za, lurzoruaren prezioen bilakaera orokor bati buruzko datuak ematea. Hasteko, ezin baita bilakaera homogeen bati buruz hitz egin. Lurzorua, hiru eratan sailkatzen da (hiri-lurra, lur hirigarria, eta lur ez-hirigarria), eta lurzoru mota bakoitzak bere ezaugarri eta balorazio sistemak ditu. Horrez gain, erabilera edo kalifikazioa aldatzen zaien lursailek, bat ba-tean beste prezio bat hartuko dute, beren erabilera berriaren merkatuko balioaren arabera alegea.

Dena den, lurzoruaren prezioa merketzeko helburuarekin neurri asko hartu dira azkenaldian eta lurzoruari dagokion araudia asko libe-ralizatu da Estatu mailan (6. gaian garatuko da gai hau). Baina, azken batean, urteotan jasandako liberalizazio prozesuaren emaitzen aurrean iritzi kontrajarriak daude. Zenbaiten ustez, araudia ez da behar hainbat liberalizatu, eta oraindik dauden zurruntasunen ondorioz ematen dira lurzoruaren prezio igoerak eta hortaz, etxebizitzaren prezio igoerak⁶⁷.

⁶⁵ Ez soilik erabilera al-daketak. Plangintza batek finkatzen duena finkatzen duela (azpiegitura baten eraikuntza, homidura publiko baten ezarpena, hirigune baten hobekuntza, etabar etabar), inguruko lursailek eragin positiboak edo negatiboak jasoko dituzte, eta beren balioa bat batean igo edo jaitsi egingo da.

⁶⁶ Espainiako gobernu sozialistak ere, lurzoruaren legearen erreforma planteatzeko arazoai nagi-sienetakoa, lurrari loturiko espekulazioa moztea zen. <http://www.finanzas.com/id.7990423/noticias/noticia.htm> (04/11/23) Horrez gain, beste gobernu autonomikoetan ere lege erreformak egiten ari dira helburu berarekin (Gaztela kasu, [http://www.lacerca.com/Regional%202003/pagina\(09-01-03\)-2.htm](http://www.lacerca.com/Regional%202003/pagina(09-01-03)-2.htm) (04/11/23))

Dena den, EAE-ko eraikitzaile eta sustatzaileen patronalak, lurzoruaren lege berriak etxebizitzaren prezioa igo baizik ez duela egingo adierazi du. Izan ere, batetik, babestutako etxebizitzaren eta merkatuko etxebizitzaren artean dagoen aldea handiegia da, eta bestetik, babestutako etxeen eraikuntza ez da erren-tagarria. Hortaz, eraikitzaileek merkatu libreko etxeen eraikuntzarekin konpentsatu behar izaten dituzte babestutako sustapenak. Ondorioz, merkatu libreko etxebizitzaren prezioak igo egiten dira eta are ge-hiago igoko dira lege proiektu berriak ezarritako betebeharrak. Horren partez, Eusko Jaurlari-tzak BOEren kupoa jaitsi eta etxebizitza tasatua bultzatu egin behar duela uste dute eraikitzaileek, EAE-ko etxebizitzaren prezioa jeiste aldera. http://servicios.diariovasco.com/pg041201/actualidad/aldia/200412/01/DVA_constructores.html (04/12/01).

⁶⁷ <http://personales.unican.es/sanchezb/web/Vivienda,%20bajar%20los%20precios%20para%20ganar%20mas.htm> (04/11/23)

Beste askoren ustez berriz, liberalizazio prozesu horiek porrot egin dute, eta ez dute azken finean etxebizitzarako sarbidea erraztu⁶⁸.

Bestetik, enpresa eraikitzaile eta sustatzaileen mozkin marjinei ere erreparatu behar zaie. Hala ere, ez da erraza, enpresa hauen marjinei buruzko informazio gardena eskura izatea, ezta honek guztiak etxebizitzaren prezioan duen inpaktu isolatua ezagutzeko ere. Baina, komunikabideetan ezagutarazi denari jarraiki, enpresa hauek mozkin handiak izan dituzte, eta hazkorrak gainera.

2003 urteko lehenengo seihilekoan, estatuko lau inmobiliaria nagusien (Metrovacesa, Bami, Colonial eta Urbis) mozkinak, orotara, 217,9 milioi eurokoak izan ziren, 2002ko epealdi berean baino % 17,33 gehiago⁶⁹. Lau enpresa horietako batek, Metrovacesak, 2004ko ekitaldia 230 milioi euroko emaitza garbiarekin (2003an baino % 13 gehiago) ixteko asmoa azaldu zuen medioetan. Hau guztia, beraien esanetan, aktibo heldu askoren desinbertsioari eta errenta planifikatu askoren errentei esker. Metrovacesa enpresa eraikitzaileak gainera, 2003an, % 22,7ko marjin gordina lortu zuen etxebizitzaren sustapeneko errentagarritasunean⁷⁰.

2.3.3. Burbuila inmobiliarioa

Lan honetako lehenengo gaian azaltzen den moduan, ekonomia zientziaren alderdi teorikotik burbuilari buruzko zenbait definizio eta ezaugarri ematen ziren. Besteak beste, Trilla eta Llerak (2003) azaldu-takoaren arabera⁷¹, etxe baten erosketa prezioa erlazionatuta egon beharko litzateke etxe horrek etorkizunean eman ditzakeen alokairu errentekin. Izan ere, erosketaren prezioaren parean alokairuak proportzionalki oso baxu egotea esanguratsua eta kezkarria izango litzateke. Hau burbuila baten sintoma izango litzateke azken batean. Hortaz, momentu bakoitzean dagoen etxeen prezioa eta alokairuaren arteko korrelazioa aztertuz burbuilaren hurbiltasunaren ideia bat izan genezake. Korrelazio horretan alde handia edo hausturaren bat sortzen denean burbuilaren mugatik gertu gaudela pentsa genezake.

⁶⁸ <http://www.aetu.es/atua.ConclusionesFactorsuelourbanismovivienda.htm> (04/11/23),

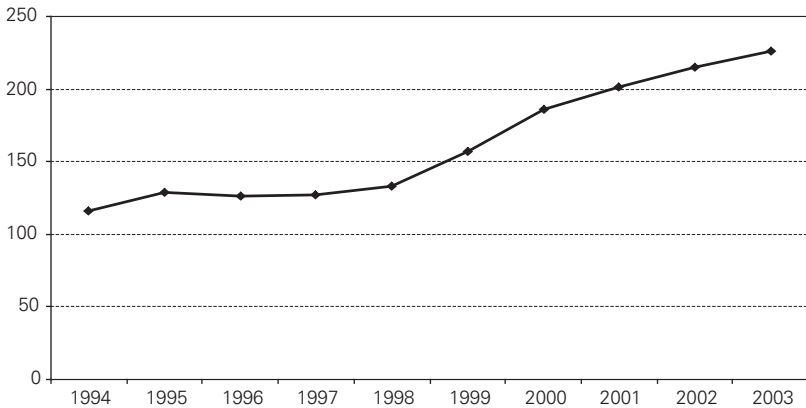
⁶⁹ http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/11/12)

⁷⁰ Gainera, emaitzak hobetu nahi ditu enpresa eraikitzaile horrek lurzorua erreserba txikituz. Hau da, estrategikotzat jotzen ez dituzten eremu geografikoetan dituzten lursail batzuk saldu nahi dituzte, beti ere etxebizitzaren merkatuaren bilakaerari kasu eginaz (zeinak datorren urteetan moteltzea izango duen, enpresa berberaren aurrikuspenen arabera). <http://elmundodinerio.elmundo.es/mundodinerio/2004/08/09/Noti20040809131614.html> (04/11/23)

⁷¹ Trilla, Carmen y Sonia Llera (2003), «Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda», *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, n.º 96 – Extra (Marzo 2003): 11.

Hau guztia gure kasura ekartzeko ordea zenbait azalpen egin behar dira aldez aurretik. EAE-n etheen erosketa prezioa oso altua da, baina alokairu edo errenten maila ere oso altua da. Gainera, alokairuko eskaintza oso urria da, eta horrek eragina izan dezake aldi berean bere prezioa altu egotean, arrazionaltasun ekonomiko funtsezkoenaren eskutik (eskari eta eskaintzaren legea alegia). Jabetzako edo salmentako eskaintza berriz goraka doa, baina hala ere, prezioak goraka segitzen du, arrazionaltasun ekonomiko funtsezkoenen aurka hau berriz⁷². Baina, azken finean, bi prezioak daude garesti. Beraz, lehenengo kolpean ez da oso garbi ikusten alokairu eta salmenta prezioen arteko hausturarik badagoen ala ez dagoen.

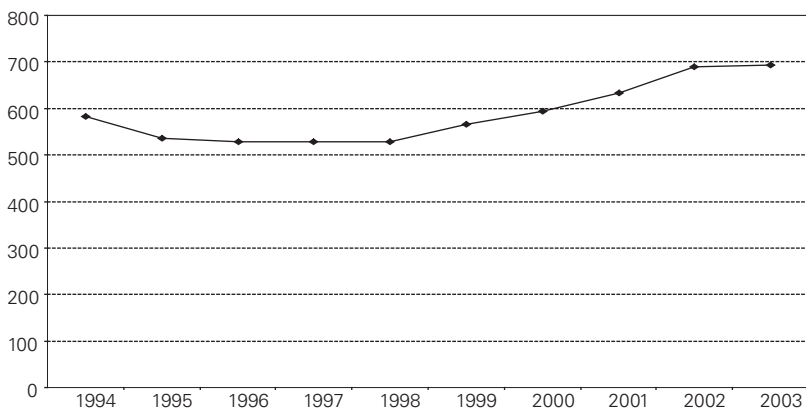
Dena den, bi prezioak oso altu dauden arren, azken hamarkadako bilakaera desberdin biren ondorio dira. Horixe da bi bilakaerak ilustratzen dituzten 2.3. eta 2.4. grafikoetan azaltzen zaiguna. Honela, 1994tik 2003ra, etxebizitza libreen batez besteko prezioa % 95 hazi zen, ia bikoiztu egin zen beraz. Eta epealdi berean errenten prezioa % 19 besterik ez zen igo. Hortaz, baieztatu daiteke azken hamar urteotan, salmenta prezioen eta alokairuen arteko aldea, haustura ez bada, nabarmen hazi dela. Hau, Trilla eta Lleraren analisisan oinarrituta, burbuilaren hurbiltasunaren seinale izango litzateke.



2.3. grafikoa

EAE-ko etxebizitza libreen batez besteko prezioa
Iurria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.
Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta

⁷² Behar bada ez da hain irrazionala ordea, eskaria askoz erritmo biziagoan hazi baita azkenaldian, eskaintzaren aurretik beti ere.



2.4. grafikoa

EAE-ko errenta librearen bilakaera (eurotan)
Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila.
Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta

Gainera, azkenaldian abian jarritako neurrien eraginez, alokairuko merkatuak pairatu duen erabateko eskasia gaudituko balitz, alokairuaren prezioak jaitsiko lirateke ziurrenik, eta horrela, are ageriago ikusiko litzateke bi prezioen arteko haustura. Horrek, aldi berean, burbuilaren hurbiltasuna azalerazi lekiguke. Nolanahi ere, jabetzako etxe pribatuen prezioak jeistea ere espero da instituzioetatik, eta helburu horrekin abiatu dira zenbait ekimen erregulatuak eta etxe babestuen kontraeskaintza garrantzitsu bat ere (etxe babestuen eskaintza esanguratsu batek merkatu pribatua hoztuko duelakoan)⁷³.

Dena dela, asko hitz egin da azkenaldian komunikabideetan burbuilaren existentzia dela eta ez dela. Honi buruzko adostasunik ez dago, ordea. Hala ere, aipagarria da nazioarteko instituzio batzuk behin baino gehiagotan alarmatu izana Espainiako merkatu inmobiliarioko burbuila hipotetiko baten arriskuaz⁷⁴.

Honela, Europako Komisioak 2003ko urrian egindako aurrikuspen ekonomikoetan aipatzen zen gai honi buruzkorik. Hain zuzen ere, Estatu kide batzuetan etxebizitzaren prezioak horrenbeste igo direla eta,

⁷³ Zazpigarren gaian ikusiko dira eskuarte publiko eta etxebizitza politikari buruzkoak.

⁷⁴ Ikerketa asko egin dira azkenaldian burbuilaren bilakaera enpirikoki aztertu nahian. Nazioarteko Moneta Funtzako (NMF) duela gutxi egindako «zulaketa edo pintxazo inmobiliario»-ei buruzko ikerketa historiko batean adierazi duenez, etxebizitzaren bat bateko prezio igoera baten ostean sarritan eman dira prezioen erorketa garrantzitsuak www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm: 03/10/15.

merkatu inmobiliarioaren erorketa batek etxeko ekonomiako kontsumoan izan ditzakeen ondorio arriskutsuez alertarazi zituen ekonomia eta mone- ta gaietako komisarioak⁷⁵. Abisu hau prezio igoera altuak izan dituzten Estatu kideei zuzendu zaie, batik bat, Grezia, Espainia, Irlanda eta Her- beherei.

Aipatu txosten bereborean adierazten zen, Estatu kide batzuk burbuila inmobiliarioa jasateko arriskuan zeudela. 2002an, Irlanda, Grezia eta Es- painiak bi digitoko hazkuntzak izan zituzten etxebizitzaren prezio nomi- nalean. Pixka bat beheragotik baina nahiko altu hala ere, Belgika, Frantzia eta Italian ere prezio hazkuntza dezenteak egon ziren. Dena den, zenbait herrialdetan, hazkuntzaren erritmoan desazelerazioa nabarmendu zen jada aztertutako epealdian, Herbeherak eta Irlanda kasu.

Hala ere, instituzio supraestataletatik alarmak eta abisuak be- hin baino gehiagotan jaso diren arren, instituzio estataletatik mezu lasaigarriak igorri dira gehienbat. Ziurrenik, Espainiako historian etxebizitzaren prezioa sekula jaitsi ez izanak (nominalki behinik behin ez da jaitsi) eragingo zuen jendeak etxebizitzaren merkatuari buruz duen pertzepzioan⁷⁶.

Honela bada, Espainiako instituzio eta adituen ahotatik gehien en- tzun direnak, lasaitasun mezuak izan dira. Prezioak desazeleratu egin- go direla diote aspaldian, eta beti ere era ordenatuan (ez burbuilaren leherketaren ondorioz)⁷⁷. Orokorrean, etxebizitzaren prezioek, azken

⁷⁵ «Euro area households have continued to accumulate debt in the course of the economic down- turn, mostly to finance house purchases. Mortgage lending growth, which has generally been strongest in those Member States, where house prices have increased most—such as, Greece, Spain, Ireland, and the Netherlands, remained above a robust 7% in the first two quarters of 2003.

While the interest burden for households has been contained by the sharp decline in nominal and real interest rates, abnormally high debt levels increase the vulnerability of household spending to adverse developments in households' income or a rise in interest rates – especially where mortgage contracts include variable or short-term adjustable interest rates.

In several Member States there is the risk of a housingmarket bubble, although some countries have lately seen a deceleration of prices. Ireland, Greece and Spain still experienced a double-digit increase in nominal house prices in 2002, while substantial but less marked increases were recorded in Belgium, France and Italy. However, prices began to decelerate in the Netherlands and Ireland in the course of the year.

Notwithstanding the danger that a significant increase in interest rates, or a further deterioration of the labour market could at some point induce a sizeable correction in the housing markets of some Member States, for the euro area as a whole the risk that balance sheet constraints on households might act as a brake on consumption appears low at present.»

⁷⁶ J. García-Montalvo-k (2003) dioenez hiru mito existitzen dira Espainiako etxebizitzaren merka- tuaren inguruan. Batetik, etxebizitzaren prezioa ezin dela jaitsi. Bestetik, Espainiako etxebizitzaren prezioek Europako prezioetara hurbildu behar dutela (konbergentzia beharra dela eta). Eta azkenik, alokairu bat ordaintzeko hobe dela hipoteka bat ordaintzea eta azkenean etxebizitzaren jabea bilaka- tzea.

⁷⁷ Restoy, Fernando (2005), «La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas», *Economistas*, n.º 103, pp.52-62.; eta <http://www.rebellion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12).

hazkunde epealdian Espainian jasandako gorakada dela eta, prezioak gainbaloratuta daudela onartzen da. Baina, horren ondorioz derrigorrez burbuila bat etorri behar denik ukatuz, prezioak puztu diren moduan «despuztu» egingo direla esaten da, maila «normaletara» konbergituz.

Eta EAE-n azken urteotako bilakaerari so eginez, badirudi datuek joera hori baieztatu dezaketela. 2001etik aurrera, etxebizitzaren prezioak desazeleratu egin dira. Oraindik gora eta gora segitzen duten arren, hazkuntza portzentualak ez dira garai batekoak⁷⁸. Hain zuzen ere, 2001ean hasi zen desazelerazioa, eta ondorengo urteetan joera berbera errepikatu da. Honela, 2003an, EAE-ko etxebizitzaren prezioa etxe modalitate guztietarako hazi zen, baina aurreko urteetan baino motelago. 2003ko prezioen igoera, batik bat, etxebizitza berriari eman zen, % 7 igo baitzen etxebizitza librean. Aurreko urtean ordea, % 15eko hazkuntza tasa izan zuen. Etxebizitza babestuan berriz, % 7,6 garestitu zen metro karratua 2003an, gainontzeko etxebizitza segmentu guztien gainetik. Baina, etxebizitza libreen multzoa (berriak eta erabiliak), % 4,5 garestitu zen batez beste 2003an, aurreko urtean % 7,2 garestitu zen bitartean⁷⁹.

Honela, prezioen desazelerazioak, nolabait, burbuilaren hipotesiari indarra kendu diola ondorioztatu genezake, eta beraz, instituzio ekonomikoetatik aldarrikatu denari sinisgarritasuna eman. Hortaz, Espainiako eta EAE-ko etxebizitzaren prezioak ez direla jaitsiko uste du jende gehienak, bertako agente sozialen eta gai honetako adituen artean behinik behin. Hori bai, inork ez du «kristalezko bolarik» etorkizunean zer jatzoko den iragartzeko. Atera ditzala nork bere konklusioak.

⁷⁸ Edozein hazkuntza absolutuk ordea, gero eta oinarri altuagoan eman, gero eta portzentajezko hazkuntza txikiagoa sortuko du, noski.

⁷⁹ CES (2003), *Memoria socioeconómica. Comunidad Autónoma del País Vasco*, Bilbao

II. atala

Etxebizitza sistemak

3. gaia

Etxebizitza sistemak Europan

3.1. EXEBIZITZA SISTEMEN SAILKAPENA

XX. mende erdialdean, Europako etxebizitza parke gehienek (Espainiakoa barne) soslai antzekoa zuten: alokairu pribatuaren nagusitasuna eta eraikuntza zein berreraikuntzako behar handia. Baina, behar horiek oso era desberdinetan bete ziren. Honela, mendearen bigarren erdialdean, oso prozesu disparekoak eman dira, eta hau nola izan den ulertzeko arrazoi soziopolitikoetara jo behar dugu⁸⁰. Izan ere, Balchin (1996)⁸¹-ek zioen moduan, «nahiz eta edozein herri aurreratutan merkaturako indarrak eta interbentzio gubernamentalak funtsezkoak izan etxeen edukitze era bakoitzaren tamaina irudikatzerakoan, herri bakoitzean sistema soziopolitiko bat dago martxan, eta sistema hori izango da merkaturatu eta politiken garapena emango den eskenatokia edo oinarria».

Testuinguru soziopolitiko horren eraginak aztertzeko Esping-Andersenek lana erabiliko dugu oinarri moduan, Esping-Andersenek (1990)⁸² herrialde aurreratuak politikak sozialak kategorizatzea

⁸⁰ Desberdintasunen arrazoiak, botere egituren desberdintasunetan eta antolaketa politikoan bilatu behar dira. Boterearen egitura eta etxebizitza sistemaren (bereziki alokairu subsistema) arteko erlazioan sakontzeko, ikusi: Kemeny, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

⁸¹ «Although market forces and government intervention are instrumental in determining the specific size of each of the housing tenures in any economically advanced country, the socio-political system in operation in that country provides the arena in which the relationship between the market and policy develop» Balchin (1996), *Housing Policy in Europe*, London (etc.): Routledge: 12.

⁸² Esping-Andersen, G. (1990) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Polity Press, Cambridge.

hain zuzen ere. Ongizate erregimenak sailkatzeko ahalegin hau, egin direnetan anbizio handienekoa izan da, eta benetan erreferentziala bilakatu da geroztik Ongizate erregimenak eta eurekin erlazioatutako gaietan. Komeni da zehaztea 1990ko argitalpena hartuko dugula oinarritzat, izan ere, Esping-Andersenek argitaratu ditu geroztik beste edizio batzuk, non kategorizazio hori moldatuta eta eguneratuta azaltzen den. Baina ongizate erregimenen garapen eta aldaketa testuinguruan gaudenez eta aztertutako epealdia, XX. mende erdialdetik bukaerarako dela kontuan hartuz, analisiak oraindik balio azaltzaile nahikorik baduela kontsideratu da.

Beraz, atal honetako lehenengo puntuan, Esping Andersen en Ongizate erregimenei buruzko sailkapena ikusiko dugu, eta ondorengoan, zera, ongizate erregimenei buruzko kategorizazioa etxebizitzan edukitze eratan aplikatuta. Ongizate erregimenen eta etxebizitzan edukitze eren arteko erlazioen analisi hau ordea, interesgarria da eta nahiko deskriptiboa, baina ez da oso analisi teorikoa. Beraz, ondorengo puntuan, Kemeny (1995) gai hauei buruz egindako gogoeta analitikoagoa ikusiko dugu. Izan ere, autore honek etxeen edukitze erregimenen arabera sailkatzen ditu Europa mendebaldeko herrialdeak, horniketa era guztiak kontsideratuta baina etxebizitza soziala oinarritzat hartuta. Azkenik, Europarako⁸³ sailkapen bateratu bat eskainiko da, aurrez azaldutako bi sailkapen nagusiak bateratzen dituen.

3.1.1. Ongizate erregimenei buruzko Esping-Andersen-en sailkapena: *Ongizate kapitalismoko hiru munduak*

Esping-Andersen (1990), 18 herrialdeetako politika soziala aztertu ondoren, datu base erraldoi baten azterketatik abiatu zen analisi indukti-

⁸³ Hemen azterturiko sailkapen eta lanak Europa mendebaldeko herrialdeetarako eginiokak dira. Geroztik egindako lan batzuk, Europa hegoaldeko herrialdeetako (Grezia, Italia, Espainia eta Portugal) etxebizitza sistemetakako eredu berriak eta sailkapen bereziak eratu dituzte. Izan ere, hegoaldeko herrialdeek, euren arteko egiturazko ezaugarri amankomunak (familia, ondarea, auto-sustapena eta Estatu ahula) eta mendebaldearekiko bilakaera desberdina izan dute, etxe-jabetzan oinarriturikoa hain zuzen ere. Espainiako kasua hegoaldeko herrialdeen testuinguruan sartzen da orokorrean, baina Euskal Autonomi Erkidegoaz ari garela, ez dago hain garbi testuinguru bat ala bestea hartu beharko zatekeen erreferentziatzat. Izan ere, EAE-k industrializazio prozesu garrantzitsua bizi izan du; Europa hegoaldeko herrialde gehienak beriz, nekazal ekonomiatik zerbitzuetako ekonomiara pasa ziren zuzenean. EAE-ko etxebizitza sistema, hegoaldeko eta iparraldeko sistemen artean hor nonbait dagoela esan daiteke, batekin ezaugarri batzuk eta bestearekin beste batzuk konpartituz. Hegoaldeko markoari buruzko zehaztasunetarako, jo lan hauetara: Allen, Judith (2000), *A southern way of housing?* Westminster University, London, mimeo; Arbaci, Sonia (2001), «Patterns of ethnic and socio-spatial segregation in European cities: are welfare regimes making a difference?» presented at the Sixth International Metropolis Conference, Rotterdam (November).

bo bat egiteko. Analisi horren ondorioz, hiru erregimen mota desberdin zeudela ondorioztatu zuen:

- *Ongizate Estatu sozialdemokratak*
- *Ongizate Estatu korporatistak/korporatiboak*
- *Ongizate Estatu liberalak*

Lehenengo taldekoek, *Ongizate Estatu sozialdemokratek*, Estatuaren partehartze maila gorenera eta unibertsalizazio sistema batera jo zuten. Ekitatean oinarritutako sistema honek ongizate maila altuak eskaintzen zizkien edonori eta denei. Sistema hau enplegu betean oinarritzen da ahalik eta zerga bilketarik altuena lortzeko, gero, diru hori, gastu publiko handi baten bidez birbanatuko da. Talde honetan Suedia da kasu arketipikoa, eta kluster horretako beste kideak gainontzeko herri Eskandinaviarrak dira.

Bigarren taldekoek, *Ongizate Estatu korporatistek*, ongizatearen karga sektore publikoa eta merkatuaren artean banatzen zuten, eta ongizate horniketa estratifikatuta ematen da, zehazki, klase eta lanbide desberdinei lotutako eskubideen arabera. Honela, merkatuarekin paktuak egin dituzte, hau ere ongizate hornitzaile bat izan dadin. Talde honetan sartzen dira, Alemania (kasu arketipikoa), Austria, Herbeherak eta Frantzia, nahiz azken honek joera sozialdemokrata sakonak izan dituen.

Hirugarren taldean berriz, *Ongizate Estatu liberaletan*, sektore publikoaren partehartzea ondokora mugatzen da: ongizate maila minimo batzuk bermatzea errenta baxuko eta behar espezifikokoak dituen populazioari. Talde honek tradizionalki biltzen dituenak herrialde anglosaxoiak dira, horien artean, AEB (kasu arketipikoa), Kanada, Australia eta Zelanda Berria ditugu. Europan berriz, eredu honen konprezioa, 80ko hamarkadatik aurrera hasi zen Erresuma Batuan (nahiz eta 90. hamarkadan oraindik trantsizioan zegoen, 1979 aurretiko oinarri sozialdemokratikotik) eta Irlandan. Geroago ordea, taldea hedatzen doala dirudi, izan ere, 90. hamarkadako azken datuen arabera, Holanda, Danimarka eta beste zenbait herrialde ere talde honetan kokatu beharko genituzke⁸⁴.

Barlow eta Duncan-ek (1994)⁸⁵ laugarren talde bat zegoela argitu zuten, Esping-Andersen-en sailkapenari laugarren talde bezala gehitu beharko litzaiokeena, *Ongizate Estatu rudimentarioena*. Hauen egiturak Ongizate Estatu liberalekoen antzekoak dira, baina subsidioak eskasagoak, residualagoak dira kasurik onenetan eta hutsalak kasurik txarrenetan. Nekazal oinarri sendoko herrialdeak dira, familiaren lagun-

⁸⁴ Trilla (2001): 68

⁸⁵ Barlow, J. and Duncan, S. (1994) *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*, Pergamon, Oxford: 29.

tzak indar handia du toki hauetan eta egoera hau indartu egin zen XX. mendean, gobernu autoritario eta militarren eraginez, hauek ez baitzuten utzi Ongizate Estatuak garatzen. Familiak beteko ditu beraz, toki hauetan Estatuak eskaintzen ez dituen asistentzia eta ongizate beharrak.

Barlow eta Duncanen analisisian Grezia eta Portugal dira kasu arketipoak, eta Espainia trantsizio prozesuan legoke, azken talde honetatik Ongizate Estatu liberalen talderako bidean. Italia berriz, talde honetatik korporatiboranzko trantsizioan egongo litzateke autoreen ustez.

3.1.2. Ongizate erregimenak eta etxebizitza sistemak

Sailkapen hauek Ongizate Estatuaren baitako aspektu sozialak azaltzeko egin ziren bere garaian. Baina, Esping-Andersenek ez zuen etxebizitzaren edukitze era barneratu bere Ongizate Estatuari buruzko analisisian. Hau ordea, Barlow eta Duncanek⁸⁶ egin zuten beranduago. Autore hauek, Esping-Andersen-en ongizate erregimenei buruzko sailkapena oinarritzat hartuta, ongizate erregimen desberdinen arteko eta etxebizitza sistema desberdinen arteko zubiak eraiki zituzten. Zehatzago, ongizate sistema desberdinen orientazio soziopolitikoak eta etxebizitzaren edukitze eraren artean definitu zuten erlazioa Barlow eta Duncanek.

Honela, *talde sozialdemokrata* (zeintzuk ongizate helburu altuak eta unibertsalak dituzten) zuzenean erlazionatzen dute alokairu era desberdinen eta kooperatiban egindako etxeen sustapenarekin. Sustapen hau, talde honetako herrialdeek, biztanle ororentzat pentsatutako eta planteatutako sektore alternatibo moduan eskaintzen dute, hots, era unibertsalean. Politika honek epe luzeko planteamendua izan du.

Ongizate talde korporatista berriz, ondoko ereduarekin identifikatu daiteke: Estatuak, alokairu sozialeko eta alokairu pribatuko sektoreak, biak, sustatu ditu, eta ondorioz, sektore bat zein bestea bilakatu da sektore nagusi. Hau da, herrialdearen arabera, batzuetan alokairu sozialeko sektorea nagusitu da eta besteetan alokairu pribatukoa, baina Estatuak biak sustatu ondoren. Hala ere, politika honen planteamendua ez da Estatu sozialdemokraten ideia berebean oinarritzen. Izan ere, Estatu korporatistetan politika hauek merkatuaren inperfekzioak konpontzeko behin behineko neurri bezala planteatu ziren, ez epe luzeko politika unibertsal gisa. Praktikan, dena den, sustapen hauek hamarkada askotan aplikatu dira.

⁸⁶ Barlow and Duncan (1994)

Ongizate estatu liberalek berriz etxebizitzaren gaian jabetza-okupazioaren aldeko apustua egin dute, eta herrialde hauetan jabetza-okupazioko sektorea, sektore nagusi bilakatu da, alde handiz gainera. Estatuak etxebizitzaren merkatuan duen eskuartzea oso mugatua da, eta, bakar-bakarrik merkatuan parte hartu ezin duen populazio residual bati zuzendutako horniketa terminoetan definitzen da.

Carmen Trillak⁸⁷ berriz, Flaquerren analisitik ateratako erlazioa definitzen du *Ongizate Estatu rudimentario* eta etxebizitza gaiaren artean. Ongizate Estatu rudimentarioetan, hau da, herrialde mediterraneanarretan, familiari egozten zaio ongizate horniketako paper funtsezkoa etxebizitzaren gaian ere: etxe erosketarako laguntzak, alokairuak ordaintzeko laguntzak, etxe familiarren lagapenak, adinduekin elkarbizitzak, etabar. Talde rudimentarioko herrialde hauen kulturaren erabat barnetatutako formulak dira hauek, baita Espainian ere. Beraz, ongizate sozialaren beste gai askotan ikusten den «familiarismo» berbera ikusten da etxebizitzaren kasuan ere.

Dena den, orientazio politiko eta edukitza erregimenen artean erlazio zuzenak defini daitezkeen arren, alderantzizko analisia egitea ez da erraza, hau da, edukitze sistematako datuetatik abiatuta orientazio politikoa ondorioztatzea⁸⁸. Honela, edukitze patroik desberdinak datuetan kontrastatzean, zaila da herrialde sozialdemokrata eta korporatisten artean bereiztea. Izan ere, bi multzo hauetan dauden herrialdeek alokairu pribatuko eta sozialeko sektore proportzionalki zabalak baitituzte. Bereizketa hauek are zailagoak dira, kontuan hartuz herrialde bat erregimen batetik bestera pasa daitekeela denbora epe laburrean. Honela, Erresuma Batua ongizate erregimen liberalera pasa zen 1980ko hamarkadan, eta ziurrenik Frantziak jarraitu zion bide beretik hurrengo hamarkadan, 1990an. Herbeherak berriz, duten alokairu sozialeko hornidura maila altuarekin eta residualizazio tasa baxuarekin, erregimen korporatistatik sozialdemokratara pasa direla esan daiteke⁸⁹.

Nolanahi ere, edukitze eraz aparte badaude desberdintasun gehiago lau sistema moten artean: etxeen horniketa eta errentagarritasunean oinarriturikoak, enpresa sustatzaile eta eraikitzaileen arteko desberdintasunak sistema batean eta bestean, etabar⁹⁰. Bestetik, Estatuak zenbateraino eskuartzen duen etxebizitzaren eraikuntzan ere, kontsideraturiko herrialdean dagoen ongizate erregimenaren arabera sailka daiteke.

⁸⁷ Trilla (2001)

⁸⁸ Balchin (1996)

⁸⁹ Barlow and Duncan (1994)

⁹⁰ Barlow and Duncan (1994), Balchin, Isaac and Chen (2000) *Urban Economics, a global perspective*, Palgrave, Great Britain, Arbaci (2001)

Barlow eta Duncan-ek (1994) Europa mendebaldeari buruz dioteenez, erregimen liberaletan, eraikuntza, era desproporzionalean egiten da sektore pribatuko enpresa handien bidez. Enpresa hauek, noski, mozkin espekulatioak eta lurzorutik eratorritako irabaziak lortzeko helburuarekin dihardute. Erregimen korporatistetan berriz, eraikuntza pribatua eta mozkin asmorik gabeko eraikuntza, egoera orekatuagoan daude. Baita, enpresa handiek eta txikiek egindako eraikuntza ere. Baina lur eskaintza, espekulatioa izan ohi da. Eta azkenik, erregimen sozial-demokratetan, enpresa pribatu handiek eraikuntza prozesuko mozkinak lortzeko konpetitzen dute, lur eskaintza eta lurraren prezioa Estatuaren kontrolpean baitago⁹¹. Erregimen rudimentarioetan berriz, lurraren espekulazioa existitzen da, baina eraikuntza, enpresa pribatu txiki eta mozkin asmorik gabeko organizazioen artean era orekatuan egiten da.

Teorian, etxebizitza eskaintzaren eraketan sektore pribatua libre egon zitekeen arren, praktikan, herrialde guztietan parte hartzen du Estatuak, gehiago ala gutxiago, sustapenean eta eraikuntzan. Erregimen liberaletan zerga sistemaren bidez egingo dute eskuartzea. Erregimen korporatistetan berriz, zerga eta subsidio sistemen bidez. Eta erregimen sozialdemokratikoetan, zerga, subsidio eta lur jabetza publikoaren bidez⁹².

3.1.3. Alokairu merkatuetan oinarritutako Kemeny-ren sailkapena: *Alokairuaren bi munduak*

Kemeny-k (1995)⁹³ etxebizitza sistemen arteko sailkapen berria proposatu zuen, alokairu sistemetako desberdintasunetan oinarriturikoa. Funtsean bi talde bereiztu zituen berak, ezaugarri kulturalen bidez izendatu zitezkeenak, nahiz eta ez diren arrazoi kulturalak sailkapen honen oinarrian daudenak, arrazoi politikoak baizik, berak es-

⁹¹ Eredu sozial-demokratan, lurzoruaren horniketa publikoak eta orokorrean planifikazio sistemak, lurzoru eskuragarria sortu du eta horrek ahalbideratu ditu etxebizitza kooperatiboak eta beste mozkin asmorik gabeko etxebizitza formak. Era berean, planifikazio sistemak, lurzoruaren eskaintzak eta enpresa eraikitzaileen tamaina eta ezaugarriek, neurri handian baldintzatzen dituzte etxebizitzaren produkzio erak eta hiritako segregazio sozio-espazial mailak. Hain zuzen ere, ongizate kluster korporatistako hiriak dira segregazio sozio-espazial maila baxuenak azaltzen dituztenak (alokairu sistema unitarioa eta neurri txiki-ertaineko enpresa eraikitzaileak dituztenak). Beste muturrean, ongizate libereko klusterra dago, segregazio sozio-espazial maila altuenekin (alokairu sistema dualista dela, eta eskala handiko etxebizitzaren produkzioa dela eta). Arbaci (2001)

⁹² Balchin, Isaac, Chean (2000): 136

⁹³ Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London.

presuki azaldu zuen moduan. Hots, batetik, herrialde anglosaxoietako alokairu *sistema dualistak* eta bestetik, bloke germanikoko alokairu *sistema unitarioa* bereiztu zituen.

Kontuan hartu behar da alokairu soziala dela mendebaldeko Europa mailan etxebizitza politikaren muina kontsideratzen dena⁹⁴. Horrexegatik, etxebizitza politika aztertzean alokairu soziala aztertu da gehienetan Europan zehar. Beraz, alokairu soziala (*cost renting*) tratatzeko moduaren arabera, Kemeny-k bi alokairu merkatu sistema desberdin bereizten ditu:

- *Alokairu merkatu unitarioa edo integratua*: Sistema honetan, alokairu pribatua eta soziala integratuta daude alokairu merkatu bateratuan, merkatu bakarraren parte dira alegia. Hemen, alokairu soziala bultzatu egin dute instituzio publikoek, hedatuz joan da eta bere heldutasun maila altua erabili du alokairu pribatuarekin (*profit renting* edo mozkin asmoko alokairuarekin, hobe esan) konpetitzeko. Alokairu sozial eta alokairu pribatuaren arteko konkurrentzia honek errenta mailak hoztu egin ditu, hau da, errenta mailak baxu mantendu dira alokairu merkatu unitarioa duten herrialdeetan.

Autoreak bi argudio eskaintzen ditu alokairu merkatu unitarioa edo integratuaren kontzeptua arrazoitzeko. Batetik, aukera honetako herrialdeetan, politikek, alokairu horniketa era desberdinak integratzeko helburua izan dutela, euren arteko desberdintasunak minimotuz. Eta estrategia honek integrazio eta homogeneotasun hazkorra ekarri ditu sektore pribatua eta sozialaren artean. Eta bestetik, integrazioa merkatu mekanismoetan oinarrituz egin izana. Izan ere, sistema hauetan, alokairu soziala konkurrentziatik babestu egin izan da ahalik eta heldutasun maila nahikoa lortu arte. Hortik aurrera, alokairu pribatuarekin konpetituko du, gutxi gora behera, baldintza berberetan. Honen guztiaren xedea, alokairu horniketa era desberdinak gutxigoraberako baldintza beretan konpetituko duten alokairu sistema bat sortzea da.

Alokairu merkatu unitarioena, merkatu sozialaren filoso-fiaren adibide klasikoa da. Eredutik honetan, mozkinak mantendu

⁹⁴ Guretzat, EAE-n, Babes Ofizialeko Etxebizitzak liratekeena (BOE-VPO). Hortaz, desberdintasun nabarmena dago, etxebizitza politikaren muina, geurean eta Europako herrialde gehienetan kontsideratzen denaren artean: gurean, jabetzakoak dira (edo izan dira orain artean behintzat) etxebizitza politika ororen zentruan eskaini diren etxebizitza publikoak. Europako iparmendebaldeko herrialde gehienetan berriz, alokairukoak dira etxebizitza politika ororen zentruan eskainitakoak. Dena den, nahasketa kontzeptualak ekiditeko, ikusi 7. gaiko lehenengo atala, non *etxebizitza soziala* terminoaren esanahi desberdinak (bertakoak eta Europa mailakoak) argitzen diren.

nahi dira alokairu merkatuan, baina sistema hau ahalik eta gehien hobetu nahian, mozkin gabeko alokairu erak bultzatuz. Eta emaitza bezala, zera, merkatu misto bat, non faktore sozialek eta ekonomikoek paper garrantzitsua jokatzen duten etxebizitzaren eskaria eta eskaintzaren determinazioan. Hemen kokatuko lirateke ongizate erregimen sozialdemokratak eta korporatistak: Suedia, Herbeherak, Alemania, Suitza, Austria eta Danimarka⁹⁵.

Alokairu sistema unitarioak «merkatu sozialeko» ekonomien ezaugarri dira, non Estatuak, alokairu sozialeko etxebizitzak bultzatzen dituen hauek zuzenean alokairu pribatuko sektorearekin konpeti dezaten, eta ondorioz, alokairuak hoztu eta kalitate oneko etxebizitzak bermatuta egon daitezten. Baina noski, alokairu pribatuko sektoreak etxebizitza sozialarekin konpetituko badu, lehenengoari ere subsidio nahikoak eskaini behar zaizkio (alokairu pribatuko sektorean inbertsio nahikoak egongo direla ziurtatzeko). Eta alokairu kontrol flexibleak ere beharrezkoak izan daitezke bi sektoreetan merkatuak inperfekzioak agertzen baditu⁹⁶. Bestetik, politika hau muturreraino eramango bagenu, eta aipatu subsidioak jabe-okupatzaileek jasotakoen parekoak balira, subsidiazioa edukitze-erarekiko neutrala izango litzateke, eta familia gehienentzat edozein edukitze-era izango litzateke erakargarria.

- **Alokairu sistema duala:** Sistema honetan etxebizitza horniketa elkarren artean erlaziorik ez duten bi ataletan banatzen da: bate-tik, alokairu pribatuaren atala dago, merkatu librean eta Estatuaren kontrolarik kanpo (nahiz Estatuak traba paternalista batzuk jarri izan dizkion). Eta bestetik, alokairu sozialaren sektorea dugu. Hemen, eskuartze publikoak eraturako etxebizitza sozial sistema, merkatuan sartu ezin den jendeari zuzendutako alokairu sozialaren horniketara mugatzen da. Alokairu sektore publikoak *ghettizatu* egiten du alokairu soziala, zorrotz kontrolatutako gutxiengo baten horniketara mugatuko baita. Honi residualizazio fenomeno deitzen zaio, Estatuak kontrolatu eta residualizatu egiten baitu alokairu sozialaren sektorea. Era berean, alokairu soziala ito egin da sistema hauetan, askotan, etxebizitzok deskontu handiekin saldu baitira.

Kemeny-k alokairu sistema duala deituko dio sistema honi, alokairu sistema publikoa eta pribatua, horniketa era eta edukitza erregimenen prozesu dibergente bateko subjektuak bihurtuko direlako. Dibergentzia prozesu horren azken muturrean, horniketa

⁹⁵ Kemeny (1995): 58.

⁹⁶ Balchin (1996): 15

era desberdinek, edukitza era desberdinak ekarriko dituzte. Hau da, sektore pribatuaren horniketa jabetza erregimenarekin identifikatuko da eta etxebizitza sozialaren horniketa alokairuarekin. Gainera, alokairu merkatu unitarioan ez bezala, sistema dualistek ez dute konkurrentziaren baitan funtzionatzen, ez baitute merkatu bat ere osatzen. Izan ere, bi sistema independente osatzen dira, bata, alokairu merkatu pribatua, gehiago edo gutxiago desregulatua, eta bestea, alokairu sistema publiko kontrolatua.

Hemen kokatuko lirateke herrialde anglosaxoiak: Britainia Handia, eta bereziki Ingalaterra; Irlanda; AEB; Kanada; Australia eta Zelanda Berria. Baina baita Islandia eta Finlandia ere⁹⁷. Balchinek, beranduago Europaren kasurako zentratuko du analisia, eta eredu hau, ongizate estatu liberalek eta ongizate estatu rudimentarioek dutela dio, bereziki, Erresuma Batuak, Irlandak, Finlandiak eta Espainiak⁹⁸.

Alokairu sistema dualistan, arrazoi sozial eta politikoak tarteko, Estatuak etxebizitza sozialak sortu eta garatu ditu populazio pobreenarentzako egindako babesleku gisa. Hemen, alokairu sozialeko sektorea babestuta dago alokairu pribatuko sektorearegandik, merkatu pribatutik baztertua izan delako eta zerbait residuala eta estigmatizatua bailitzan planteatu delako. Kasu honetan ez dago merkatuaren eragin negatiboak zuzentzeko intentziorik eta mozkin helburu eta helburu sozialen arteko oreka bat lortzen saiatzen dira. Sistema dualistetan politikek, nahita edo nahi gabe, jabego okupaziora bultzatzen dute gizartea, baita diru-sarrerara baxuenekoak ere. Familia gehienek bi aukera besterik ez dituzte: alokairu pribatua (alokairu altuekin eta epe luzeko segurtasun gutxiarekin) eta jabego-okupazioa (azken honek hamaika abantaila izanik). Egoera honen aurrean, Kemeny-k zera dio: jendeak etxe-jabegoarekiko duen lehentasunak politika gidatu beharrean, politikek sortu dutela jabegoaren aldeko lehentasuna, nahiz eta askotan lehenengo argudioa erabiltzen den herrialde horietako politika justifikatzeko. Neutraltasunetik urrutien dagoen sistema da hau.

Sistema dualista eta unitarioaren artean desberdintasun asko daude beraz. Garrantzitsuenak honela laburbildu daitezke:

- Sistema dualistan, alokairu soziala (*cost renting*), Estatuak kontrolatutako etxebizitzaren sektore publikoaren bidez hornituko da. Merkatu unitarioan berriz, alokairu sozialeko etxebizitzaren agen-

⁹⁷ Kemeny (1995): 56.

⁹⁸ Balchin (1996): 14-15.

tziek⁹⁹ etxe-jabe pribatuekin konpetitzen dute, nahiko baldintza desarautuetan.

- Sistema dualistan, alokairu pribatuko sektorea bere gisara uzten da neurri handi batean. Baina merkatu unitarioan, subsidiatu egiten da alokairu pribatua ere, alokairu sozialaren maila berean edo antzekoan.
- Sistema dualistan jabego-okupazioak tratu pribilegiatua jasotzen du. Merkatu unitarioan berriz, edukitza neutraltasuna helburu nagusitako bat da.

Beraz, herrialde batzuetan eredu unitarioa garatu da eta beste batzuetan dualista. Lehenengoa bloke germanikoan garatu den bitartean, bigarrena herrialde anglosaxoietan garatu da. Baina, herrialde batzuetan sistema unitario edo integratuak eta besteetan dualistak garatu izanaren arrazoiak ez datoz aldagai kulturaletatik, arrazoi politikoetatik baizik. Herrialde anglosaxoiek, oinarrian, egitura politiko bipartidista dute, bi alderdi politikotako herrialdeak dira alegia. Bloke germanikoko herrialdeek berriz, egitura politiko korporatistagoa dute, askotan alderdi politiko ugari barneratzen dituztenak eta koalizioko gobernua sortzen dituztenak. Orokorrean hitz eginda, alde askotako interesak daude ordezkatura edo islatuta politikagintzan eta politiketan eredu honetako egitura politikoe-tan. Honela, Kemenyren ustez, herrialde anglosaxoietan eta bloke germanikoan garaturiko alokairu sistema deberdinen azalpena hemendik letorke, boterearen jardunean egoniko desberdintasunen haritik alegia.

Honela, bi alderditako egitura politikoak izan dituzten herrialdeetan (anglosaxoiak), interesen ordezkapena eta ondorioz, politika bera, oso polarizatua egon da, bi bloke nagusien inguruan kontzentratuta. Eta honek interes talde txikiagoak politika-egite prozesutik at utziko ditu. Honela, etxe-jabe pribatuak esaterako politika prozesuetatik at geratu dira, partidu politiko kontserbadoreek babestutako jabego-okupazioa eta partido sozialistek babestutako alokairu publikoaren artean beren espazioa aurkitu ezinik. Gauza berbera esan dezakegu alokairu sozialeko etxebizitzaren agentzien eta etxebizitzako mugimendu kooperatibisten kasuan. Interes talde txikiagoak izaki, beren interesak eraginkorki ordezkaturiko dituen agentea aurkitzea kosta egiten zaie. Beren toki naturala sistema bipartidista batean, herrialdeko oinarritzko partidu sozialistan barneratzea litzateke, baina partidu sozialistek tradizionalki instituzio estatal indartsuak garatzea izan dute helburu, bai maila nazionalen eta baita maila lokalean ere.

⁹⁹ *cost rental housing organizations*, hau da, mozkin asmorik gabeko (alokairuko) etxebizitza agentzia edo erakundeak. Bestetik, *landlord* kontzeptuaren itzulpen gisa etxe-jabe terminoa erabili da (zeina batzutan pribatua eta mozkin asmokoa izango den, eta bestetan mozkin asmorik gabeko erakundeen formakoa).

Sistema korporatistak dituzten herrialdeetan berriz, etxebizitzarekin erlazonaturiko interes talde horiek, etxe-jabe pribatuak eta alokairu sozialeko etxebizitza erakundeak, politika-egite prozesuetan inplikatuagoak egon dira. Kasu batzuetan beren interesak defendatuko dituen alderdia izango dute. Eta politika multipartito sistemak konpromisoan eta koalizioan oinarritzen direnez, era desberdinetako etxe-jabeak (publiko eta pribatuak) babestuko dituen alokairu politika estrategiak errazago garatuko dira. Gero eta korporatistagoa eta koalizio gehiagokoa izan sistema bat, orduan eta sektore gehiagoren interesak izango dute ordezkotza aktiboago bat politika-egite prozesuetan. Eta ondorioz, orduan eta dibertsioagoa izango da alokairu merkatua. Etxe-jabe pribatuek mozkinak izateko aukera dute, baina merkatua orekatzen duten mozkin asmorik gabeko etxe-jabeak ere egon badaude.

Sistema batek ahalbideratzen duen mozkin edo irabazien portzentajea, interes talde desberdinen arteko pisuaren baitan egongo da. Langile mugimendua indartsua den sistemetan, *cost rental housing*-ak edo alokairu sozialeko etxebizitzak prezio determinazioan paper nagusia jokatuko du normalean. Eta langile mugimendua ahulagoa den herrialdeetan berriz, alokairu merkatu unitarioa etxe-jabe pribatuek dominatzea da normalena. Beraz, alokairu merkatu unitarioetan dauden desberdintasunak, korporatismoaren egituraketako desberdintasun klabetan azaldu daitezke, hau da, ordezkaturata dauden interesen eta beraien arteko botere banaketaren arabera.

Alokairu sistemak etxebizitza sistemen dimentsio bat besterik ez dira. Baina, alokairu sistemak, bata bestearengandik duten funtzionamendu era desberdina ulertzeko, ezinbestekoa da testuinguru zabalago batera joan eta Ongizate Estatuaren arteko desberdintasunak ulertzen saiatzea¹⁰⁰. Hemen Esping-Andersen-en sailkapena berrartzen du Kemenyk ere, berea izan baita Ongizate erregimen desberdinak sailkatzeko saiakera handienetakoa eta onartuena. Baina, Kemenyk argudiatzen duenez eman daiteke azalpen teoriko bat ere, zeinak Esping-Andersenek analisi enpirikotik ateratako sailkapena partzialki azaltzen duen eta partzialki kritikatzeko duen.

3.1.4. Sailkapen bateratua

Esping-Andersenengandik buruzko sailkapenak eta Kemenyren sailkapenak amakomunean dituzten ezaugarrien artean, garrantzitsuena zera da, eredu liberal anglosaxoiotako ongizate horniketa residualak dituzten herrialdeak alokairu sistema dualistak izateko joera

¹⁰⁰ Kemeny (1995): 62

nabarmena dutela. Hala ere, hemen salbuespen posible bat egon daiteke-ela adierazten du Kemenyk, Britainia Handiaren kasua. Izan ere, Britainia Handiak, bere taldekideekin parekatuz, dezente garatutako Ongizate Estatua du, eta gainontzeko herrialdeen ongizate horniketa residual mailetara iristen ez dena. Nahiz eta 80. hamarkadatik, etengabe murrizten eta murrizten joan den ongizate horniketa maila. Hala eta guztiz, alokairu merkatuari dagokionez, betidanik izan du Britainia Handiak sistema dualista bat, eta noski, azken hamarkadetan areagotu egin da¹⁰¹.

Esping-Andersenek bigarren taldeari dagokionez, Kemenyk zalantza gehiago ditu. Izan ere, oso kategoria zabala da, non autoreak Alemania, Frantzia eta Italia sartzen dituen bertan elkarrekin. Noski, sailkapen hau datu base batetik eratorritako ondorioetan oinarritzen da eta ez du zientzia politikoetako literaturan erabilitako korporatismo kontzeptuarekin zerikusi handirik. Eta azkenik, talde honetan sorturiko arazoak errepikatu egiten dira hirugarren taldearekin sartzean. Izan ere, eredu sozialdemokratiko arketipo den Suedia, zientzia politikoko literaturan gizarte korporatistako eredu kontsideratzen da¹⁰².

Nolanahi ere, desberdintasunak desberdintasun, orain arteko sailkapenetan esandakoa era bateratuan jarri daiteke. Europako herrialdeak sailkatuko ditugu, bakoitzean garatu den ongizate erregimenaren eta alokairu merkatu sistemaren baitan. 3.1. taulan azaltzen da eskematiko-ki sailkapen hau¹⁰³.

Honela, etxebizitza sistema guztiz desberdinak sortu dira eredu bateko eta besteko desberdintasunak direla eta. Eredu hauek hain zuzen ere, edukitza erregimen bakoitzaren pisu desberdindun sistemetan gauzatuko dira, hau da, etxebizitza stock-aren erregimenei dagokien banaketa jakin eta desberdin batean. Beraz, etxebizitza stockaren banaketa desberdina emango da eredu batetik bestera, baina baita eredu bereko herrialdeen artean ere.

Zehatzago, alokairu merkatu dualistak dituzten Europa mendebaldeko ongizate erregimen liberalak orokorrean antzera funtzionatzen dute. Ez da hori gertatzen ordea sistema unitarioetan. Herrialde korporatista edo sozialdemokrata batetik bestera desberdintasunak daude sistema unitarioaren garapenari dagokionean. Adibidez, Herbeheretan alokairu sozialak *menperatu* egiten ditu alokairu merkatuak; hau da, oso heldua dagoen

¹⁰¹ Kemeny (1995): 63.

¹⁰² Arazo hauen oinarrian Kemenyk, langile mugimenduaren teoria eta zientzia politikoko literaturako korporatibismo kontzeptua kontrajartzen ditu. Baina bakoitzaren ikuspuntua argitu ondoren, Esping-Andersenek sailkapena eta berearen artean kontraesan gaindiezirik ez dagoela ondorioztatzen du. Izan ere, langile mugimendu indartsua eta boterearen egitura korporatista, biak erabili baitaitezke Suediaren kasuan (eta neurri bateraino gainontzeko herrialde eskandinabiarretan) «labour-led» korporatismo baten osiera azaltzeko. Ikusi Kemeny (1992c) hau garatzeko. Kemeny (1995): 65.

¹⁰³ Balchin (1996): 14.

alokairu sozialaren sektoreak determinatzen ditu alokairuak neurri handi batean. Honela, alokairu pribatuko sektoreak, etxebizitza stock osoaren % 17 soilik suposatzen zuen 1995ean¹⁰⁴. Suedian berriz, alokairu sozialeko sektoreak merkatua gidatu edo *lideratu* egiten duela esan daiteke eta erlatiboki txikia den sektore pribatuaren alokairuak hoztu egiten dituela. Alemanian eta Suitzan berriz, alokairu sozialeko sektoreak soilik *eragin* egiten du alokairu pribatuko sektorearengan, eta marginalki hozten ditu alokairu mozkinak¹⁰⁵. Dena den, etxebizitza outputean emandako desberdintasunak hurrengo puntuan garatuko dira gehiago.

3.1. taula

Ongizate sozial erregimenak eta alokairu merkatuak
Europa mendebaldeko herrialdeetan

Ongizate sozial erregimenak	Alokairu mekatuak	Herrialdeak
Sozialdemokrata	Unitarioa Unitarioa Unitarioa Unitarioa	Suedia Danimarka Norvegia Finlandia
Transizioan	Unitarioa	Herbeherak
Korporatista	Unitarioa Unitarioa Unitarioa	Alemania Austria Suitza
Transizioan	Unitarioa	Frantzia
Liberala Rudimentarioa	Dualista Dualista Dualista Dualista Dualista Dualista	Irlanda Erresuma Batua Italia Espainia Portugal Grezia

Balchin (1996).

3.2. EDUKITZA ERREGIMENAK EUROPAN. BILAKAERA ETA GAUR EGUNGO EGOERA

Badago ebidentzia estatistikorik, alokairua derrigorrez errenta baxuekin lotuta ez dagoela frogatzen duenik, eta era berean, jabe-

¹⁰⁴ Balchin (1996): 11

¹⁰⁵ Kemeny (1995)

tza, zuzenean errenta altuekin lotuta ez dagoela frogatzen duena. Uste zitekeenaren kontra, Balchinek 1996an¹⁰⁶ egindako azterketa batean zera azaltzen zuen: jabetza okupazioa eta BPG per capita altuenaren arteko alderantzizko erlazioa dagoela eta alokairua eta BPG per capita altuen arteko erlazio positiboa dagoela.

Izan ere, merkatu indarren eta eskuartze estatalen konbinazioak, BPG per capita eta etxebizitza sektore desberdinen arteko erlazio bat sortu du Europa mendebaldeko herrietan. Hots, 1995ean, BPG per capita altuena zuten herrialdeetan (\$22,260tik \$36,430ra), alokairuko (pribatu + sozial) etxeen portzentajea altua zen, zehazkiago, % 33-70 tartean kokatzen zen herrialde aberatsenetan. Alokairu pribatuko etxeen kasuan, Suitza da portzentajerik altuena zuen herrialdea, non alokairu pribatuaren sektoreak % 60 suposatzen zuen urte horretan (EBko batez bestekoa % 21 zen bitartean). Alokairu sozialeko etxeen sektorean berriz, portzentajerik altuena zuena Herbeherak ziren, % 36ko portzentajearekin (EBko batez bestekoa % 18 zen).

BPG per capitak bere mailarik baxuenak hartzen zituen herrialdeetan berriz (\$20,410etik \$6,900ra), jabetza propioiko etxeen proportzioa Europako mailarik altuenetan zegoen, % 65etik gora. Espainia, noski, talde honetan aurkitzen da eta zehazkiago, Espainian etxebizitza jabetza propioan duen populazio ratioa % 76koa zen 1995ean (EBko batez bestekoa % 56koa zen).

Datu horiek berrituz ordea, ebidentzia horrek indarrean segitzen duela baieztatu dezakegu. Nahiz eta alokairua Europa guztian jaitsi den, datuek oraindik ere BPG maila altuenak dauden herrialdeetan, alokairu maila altuak mantentzen dituztela baieztatzen dute. Eta alderantziz, BPG maila erlatiboki baxuagoak dituztenak berriz, alokairu maila baxuagoak dituzte. 3.2. taulan ikus daiteke korrelazio hori, nahiz eta bi aldagaien datuak ez diren urte berberetakoak. Espainiaren kasuan esaterako, BPG maila erlatiboki baxua izanik, alokairu maila erlatiboki baxuak izan dira kontsideratutako bi hamarkadetan. Baita Grezian ere. Bestetik, azken hamarkadan BPG per capita altuenetakoak izan dituzten Danimarkak Alemaniak eta Holandak, alokairu mailarik altuenak mantentzen dituzte azken datuon arabera.

Nolanahi ere, errenta maila eta edukitza erregimenaren arteko zenbakizko korrelazio horrek baditu herrialdeen arteko desberdintasunei atxikitako arrazoi sakonagoak. Izan ere, errenta maila baxuenak dituzten herrialdeak, Europa hegoaldeko herrialdeak dira, jabetza-okupazioko portzentajerik altuenak dituztenak hain zuzen ere. Eta hau ez da kasuala, errealitate hau bertako kulturarekin, eta gizartearen eta ekonomiaren antolaketarekin lotuta dago. Honela, hegoaldeko herrialdeek (Grezia, Portu-

¹⁰⁶ Balchin (1996): 11, Table 1.12

gal, Espainia eta Italia¹⁰⁷), mendebaldekoekiko egiturazko ezaugarri eta bilakaera desberdinak dituzten etxebizitza sistemak garatu dituzte. Ezaugarri bereizgarrien artean, familia, ondarea, auto-sustapena eta Estatu ahula azpimarratu behar dira¹⁰⁸. Eta azken batean, etxebizitzaren horniketa, beste era batean gauzatu da herrialde hauetan, aipatu ezaugarrietan eta jabetza erregimenean oinarrituta hain juxtu.

Dena den, 3.2. taulan frogatu daitekeenez, alokairua era orokortuan jaitsi da Europan azken bi hamarkadetan. Batez bestekotan, Europan % 46tik % 41era jaitsi da alokatutako etxeguneen portzentajea. Espainian, berez baxua zen portzentajea are gehiago jaitsi zen aztergai dugun epealdian. % 27tik % 22ra jaitsi ziren 80ko hamarkadan alokairuko etxeguneak, eta % 22tik % 18ra hurrengo hamarkadan. EAE-n ere jaitsi egin da alokairu maila, baina honi buruz emango dira zehaztapen gehiago 5. eta 7. gaitan.

3.2. taula

BPG per capita eta jabe okupatzaileen portzentajeak Europan

	BPG per capita		Alokairuko etxeguneak		
	1995	2001	1981/82	1990/91	1998
EB-15	100	100	46	41	41
Belgika	113	106	42	35	29
Danimarka	118	119	45	46	44
Alemania	110	104	60	61	59
Grezia	66	67	30	24	26
Espainia	78	83	27	22	18
Frantzia	104	100	49	46	47
Irlanda	94	119	26	21	25
Italia	104	105	41	32	29
Holanda	110	112	58	55	49
Portugal	70	74	43	35	34
Finlandia	97	103	39	33	36
Suedia	103	100	41	44	41
Erresuma Batua	97	100	44	34	31

Indizea, EB-15=100, PPSan

Iturria: Autoreak egina, Eurostat-eko datuetatik (European Commission (2003), Directorate-general for Employment and Social Affairs, Luxembourg)

¹⁰⁷ Italian eskualdetik eskualdera desberdintasun handiak daude, batzuk hegoaldeko eremuan sartzen dira, baina industrializatuenak berriz, mendebaldekoan. Espainian ere ezin dira eskualde guztiak zaku berean sartu. Honela, EAE-ren sistema esaterako, ez da oso ongi egokitzen hegoaldeko eredu tradizionalan.

¹⁰⁸ Allen (2001)

3.3. taula

Alokairuko etxebizitzaren parkearen bilakaera European

Lehenengo etxebizitzaren parkearen gaineko %	1960	1970	1980	1990	1999
Alemania (Alemaniako Errepublika Federala)					
— alokairu soziala	15	22	16	13	10
— alokairu pribatua	47	46	46	47	47
— alokairua orotara	62	68	62	60	57
Herbeherak					
— alokairu soziala	26	31	39	38	35
— Autoritate lokalak	12	12	9	e.d.d.	e.d.d.
— Housing associations	14	19	30	e.d.d.	e.d.d.
— alokairu pribatua	41	34	17	17	17
— alokairua orotara	67	65	56	55	52
Frantzia					
— alokairu soziala	4	10	14	16	17
— alokairu pribatua	33	29	26	22	21
— beste alokairuak (1)	22	18	10	9	8
— alokairua orotara	59	57	50	47	46
Suedia					
— alokairu soziala	15	22	23	23	22
• enpresa munizipalak	e.d.d.	20	20	22	e.d.d.
• gobernu zentrala	e.d.d.	2	3	1	e.d.d.
— alokairu pribatua	38	30	20	18	16
— alokairua orotara	53	52	43	41	38
Erresuma Batua					
— alokairu soziala	26	31	33	25	21
• Autoritate lokalak	26	31	31	22	16
• Housing Associations	-	-	2	3	5
— alokairu pribatua	32	19	11	9	10
— alokairua orotara	58	50	44	35	31
Espainia					
— alokairu soziala	2	2	2	2	2
— alokairu pribatua	41	28	19	14	12
— alokairua orotara	43	30	21	16	14

(1) enpresek emandakoak edo doako alokairuko etxebizitzak

e.d.d.: ez dago daturik

Iturria: Trilla (2001)*

* Datu hauek berri-berriak ez diren arren, ez da erraza serie eguneratu zabal xamarririk aurkitzea. Gainera, iturri honek zera ahalbidetzen du, azken bost hamarkadetako bilakaera ikusi ahal izatea. Dena den, herrialde bakan batzuen kasuetan badago datu berrixeorik (2000 eta 2001eko bakan batzuk), ondorengo iturrian jasoak: Sak, Barbara and Michael Raponi (2002), *Housing statistics in the European Union*, CIRIEC, available on <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats>. Europako etxebizitzari buruzko 80. eta 90. hamarkadetako zehaztasun gehiago jakin nahi izanez gero, jo ondorengo lanera: Haffner, M.E.A. et C.P. Dol (2000), *Statistiques du Logement dans l'Union Européenne*, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delft.

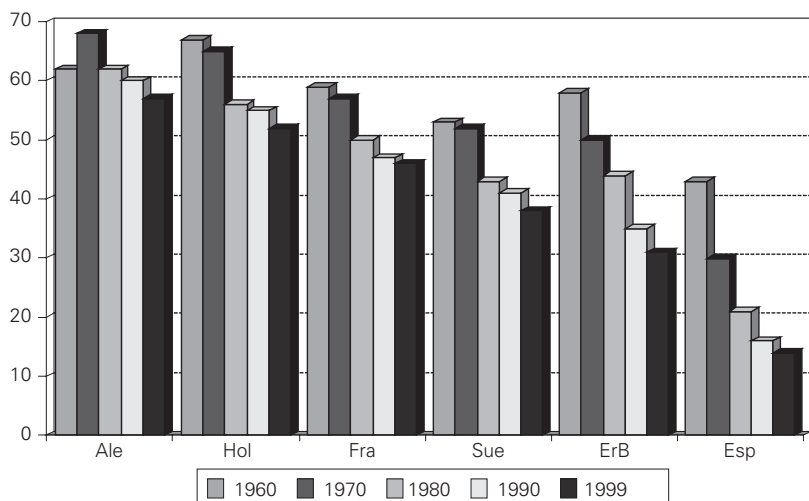
Bilakaerari dagokionean, etxebizitza sistema bakoitzak bere garapen propioa izan du, eta etxebizitza stock-aren banaketa eta egitura desberdinak sortu dira eredu ezberdinak eta herrialdeez herrialde. Hala ere, ez alokairu politikak bultzatu zituzten herrialdeak (Europako erdialdean eta iparraldean), ezta jabegoa bultzatu zuten herrialdeak ere (mediterraniarrak) ez dute egokitzen jotzen gaur egun duten etxebizitza parkearen egitura, familien behar, bilakaera eta ezaugarri desberdin guztiei erantzuteko. Jabego eta alokairuaren arteko oreka puntua aurkitzea da, gero eta gehiago, herrialde guztietako arduradun publikoen kezka¹⁰⁹.

Alokairu publikoko parkeen mantenuak izan duen gehiegizko kostuak eta beronen kudeaketa txarrak eragin egin dute alokairu sozial orokortuaren aldeko apustua egin zuten herrialde askok eta askok beren etxebizitza politika berrorienta dezaten. Planteamendu berrian helburu selektiboagoak eta ekitatiboagoak jarri nahi izan dituzte. Baina, oinarrian, etxebizitzan egindako gastu publikoaren eraginkortasuna da eztabaidaren muinean izan dena. Herrialde hauek nahi dutena, etxebizitzaren jabegoa bultzatuko duten instrumentu eta neurri berriak dira; bai jada erabiltzaile direnei begira eta baita ere etxebizitza batean lehenengo aldiz sartzen direnei begira.

Alokairu pribatuko parkeen aldeko apustua egin zuten herrialdeen kasuan berriz, ohizkoak dira alokairuen gaineko erregulazioak eragindako etxebizitza askoren egoera txarra eta auzo edo zona periferikoaren marginalizazio prozesuak. Jabego portzentaje altua duten herrialdeetan ordea, etxe bat erosi ezin duen jende kopurua goraka doa. Beraz, gizatalde hazkor horren beharrak direla, eta behin-behineko beharrak beteko dituen alokairu merkatu baten eskasia dela eta, alokairu eskaintza esku-agarria bultzatzea beharrezko ikusten da.

¹⁰⁹ Trilla (2001): 54

Beraz, *konbergentzia prozesu*¹¹⁰ baten aurrean gaudela esan daiteke, batik bat, duela 10 urtetik hona. Konbergentzia prozesu horren helmugan oinarritzko bi edukitza modalitateen arteko oreka lortuko zukeen etxebizitza sistemak, jabe-okupatzaileen eta alokairuaren arteko oreka alegia. Jabe-okupatzaileen sektoreak parkearen mantenu, zainketa eta egonkortasuna bermatzen ditu (baita ondarearen segurtasunarena ere). Eta bestetik, alokairuaren sektoreak mugikortasuna, behin-behinekotasuna eta integrazio soziala bermatzen ditu. Sektore bakoitzak bere bertuteak dituenez, bien arteko oreka egokia bilatzea bihurtu da herrialde gehienen helburu nagusia; izan ere, bakoitzak, bere etxebizitza parke eta sistema propioaren desoreken ikuspuntutik abiatuta, egoera orekatuago baten bila joan nahi du.



3.1. grafikoa

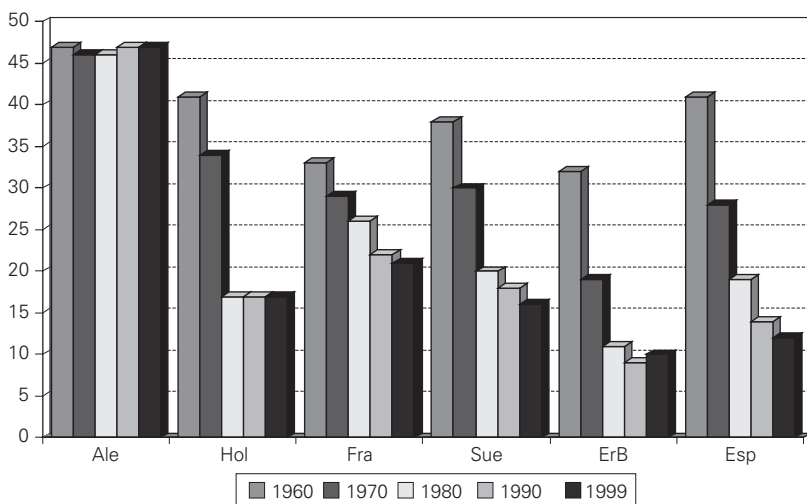
Alokairuko etxebizitzaren bilakaera Europan
Iturria: Autoreak egina 3.3. taulako datuetatik abiatuta

Nolanahi ere, aztergai hartutako sei herrialdeetan alokairua jaitsiz joan da azken lau hamarkadetan. Eta azken datuek baieztatzen dutenez, alokairuak oraindik ere joera beherakorra erakusten du Europako herrialde gehienetan¹¹¹. 3.1. grafikoan ikus daiteke nola alokairu par-

¹¹⁰ Hau jende askoren ustea eta esana da (Trilla (2001); Balchin (2000), etabar), baina ondorengo atalean sakonduko da pixka bat konbergentziaren norainokoaz.

¹¹¹ Ball, Michael (2005), «Mercados de la vivienda europeos: tendencias recientes y perspectivas futuras», *Economistas*, N.º103, pp. 15-29.

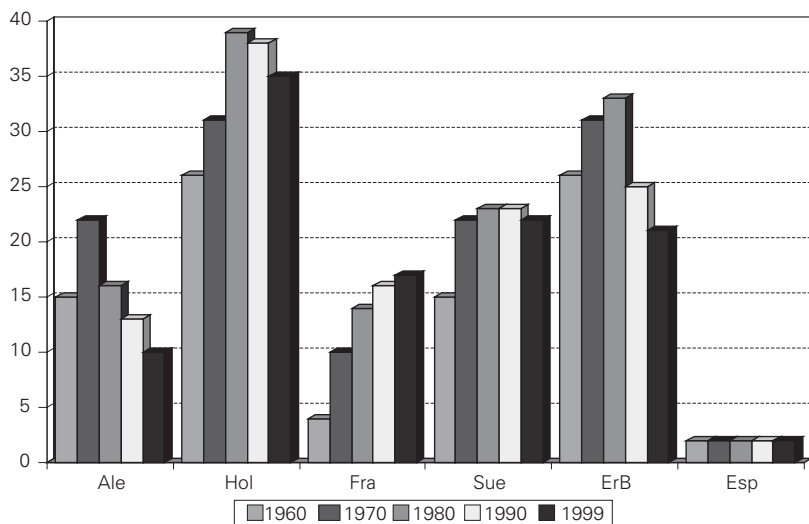
keek beheranzko joera izan duten orokorrean Europako herrialde guztietan. Gehienek % 50etik gorako mailak izan zituzten 1960an (altuak oso altuak ziren gainera, adib. Holandan % 67), eta beherantz joan dira egungo EB-15eko batez bestekoa den % 39ra jaisteko. Testuinguru orokor horretan Espainiaren joera berbera izan da, baina bere bilakaerak askoz malda handiagoa izan du. Honela, 60. hamarkadara arte alokairu parke garrantzitsua zuen Espainiak, % 43koa, baina izugarrizko behe-rakada joaz, gaur egungo % 14raino iritsi da.



3.2. grafikoa

Alokairu pribatuko etxebizitza parkearen bilakaera Europan
Iturria: Autoreak egina 3.3. taulako datuetan oinarrituz

Hala ere, alokairu sektorearen barruko bi azpisektoreek, sozialak eta pribatuak, bilakaera desberdinak izan dituzte 3.2. eta 3.3. grafikoe-tan ikus daitekeen moduan. Alokairu pribatuko sektoreak izan du ardurarik handiena beherakada orokor horretan (Alemaniaren salbues-pena kanpoan utzita). Esaterako, Herbeheretan, % 41etik % 17ra jaitsi zen alokairu pribatua eta Suedian % 38tik % 16ra. Erresuma Batuan berriz % 32tik % 10era. Alokairu sozialeko etxebizitzaren sektoreak berriz ez du beheranzko joera hori segitu 3.3. grafikoan ikus daite-keen moduan. Kasu batzuetan epealdi bukaeran 1960ko maila gainditu ere egin du. Hala ere, aldagai honek hazkunderik handiena 1960tik 1970era izan zuen eta geroztik herrialde askotan mantendu edo jaitsi egin da pixka bat.



3.3. grafikoa

Alokairu sozialeko etxebizitzaren parkearen bilakaera European
Iturria: Autoreak egina 3.3. taulako datuetan oinarrituz

Izan ere, II Gerrate Mundiala amaitu zenean, **alokairu sozialeko parkeak** ia inexistenteak ziren eta herrialde askok eskaintza hau bultzatzeko ahalegin handia egin zuten, halako susperraldi gogor eta urgentean sektore pribatuari gehiegizko inplikazioa ez eskatzeagatik. Honela, Alemaniako Errepublika Federalean parke hau parke osoaren % 22 izatera iritsi zen 1970ean; Herbeheretan alokairu sozialeko politikak parke hau 1980an % 39raino igo zedin eragin zuen; Frantzia HLM sistema (neurrizko alokairuen sistema) hazten joan da 1999ra arte, % 17ra arte; Suedian eskaintza hau % 23 inguruan orekatu dela dirudi; eta Erresuma Batuan administrazio lokalen inplikazioa oso garrantzitsua izan zen 80. hamarkadara arte, garai hartan alokairu sozialeko eskaintza % 33 izatera iritsi zen.

Parke sozialen beherakada 1980tik aurrera hasi zen Alemanian, Erresuma Batuan eta Herbeheretan besteak beste. Baina taulan ikus dezakegun moduan, Herbeheretan parkearen % 35 da oraindik ere alokairu sozialekoa, Erresuma Batuan % 21, Suedian % 22 eta Frantzia % 17. Espainian berriz ia ez da existitzen alokairu sozialeko parkerik, parke osoaren % 2 besterik ez da. Eta ez orain bakarrik, horrela izan da xx. mendeko bigarren erdiko edozein epealditan. Ehuneko bi hau, Europako portzentajerik baxuena da eta ziurrenik, Espainiak Europako gainon-

tzeko herrialde gehienekin duen desberdintasunik handienetakoa. Izan ere, Espainian etxebizitzan egin diren inbertsio publikoek ez dute konzentratu alokairu sozialeko eskaintza serio eta eraginkor bat burutzea.

Alokairu pribatuko parkea berriz, II Gerrate Mundialaren aurretik, pisurik handieneko sektorea zen herrialde guztietan. Eta segmentu hau izan da XX mendearen bigarren erdialdean aldaketa handienak jasan dituen; izugarritzko muga eta murrizketak izan ditu ia salbuespenik gabe¹¹², eta beraz, jabeek sektore honekiko zuten interesa galdu egin dute. Ondorioz, etxebizitza askoren mantenua oso baldintza txarretan iritsi da eta kasu askotan alokairutik jabetzarako traspasoak egin dira, hau da, maizterrei alokairuan zuten etxea oso prezio onean erosteko aukera eman zaie.

Hori dela eta, 3.2. grafikoan ikus daitekeen moduan parke honek beherakada nabarmena izan du herrialde gehienetan, Alemaniako Errepublikan Federallean izan ezik. Alemaniak modalitate honen pisua mantendu egin du azken 40 urteetan, % 47aren inguruan.

Alokairu sozialak ez bezala, Espainiako alokairu pribatuak Europakoaren joera berbera jarraitu du, beheranzkoa. Baina gainera, Espainian eman den beherakada, handienetako bat izan da dudarik gabe: 1960ko % 41etik egungo % 12ra. Beraz, alokairu sozialaren faltan alokairu pribatuak betetzen zuen babes funtzioa ahultzan joan da azken hamarkada horietan.

Jabetza modalitateak berriz, orain arte definitu ditugun bilakaera eta joeren aurkakoak bizi izan ditu. 1960 eta 1980 artean jabetza modalitatea asko hazi zen, alokairu modalitateko etxebizitza asko jabetza modalitateara pasa zirenean. Orokorrean etxe zaharrak ziren eta jabe txikien eskuetan zeuden. Azken hauek, jabetzan zituzten etxe horietan interes handirik ez zuten eta askotan ezin zituzten kalitate maila onargarrietara iristeko beharrezko inbertsioak egin (neurri handi batean alokairuen kontrol erregimenak zirela eta).

Hala ere, jabetza modalitatearen hazkundea ez da soilik alokairu pribatuaren birmoldaketa prozesuaren ondorioa izan. Herrialde askotan, Espainia kasu, prozesu hau jabetzaren aldeko diskriminazio positiboaren ondorioz eman da. Gaur egungo Europako jabe-okupatzaileen batez bestekoa % 61ekoa da (3.4. taula ikusi), 1960an % 35-% 45 tartekoa zen bitartean.

Gaur egungo egiturari dagokionean berriz, zenbaitek konbergentzia prozesu batez hitz egiten duten arren, oraindik ere asko falta da

¹¹² Alokairuen kontrol zurrunk ezarri ziren toki gehienetan, eta hori da besteak beste, Europako herrialde gehienetan emandako alokairuaren beherakadaren erantzule nagusienetako bat. http://www.europarl.eu.int/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm?textMode=on (03/09/17)

prozesu horren amaiera gerturatzeko. Izan ere, oraindik herrialde askotako parkeak oso desberdinak dira euren artean, euren funtzionatzeko erak eta base operatiboak desberdinak dira. Honela, herrialdeak sailkatu daitezke beren etxebizitza egituren desberdintasunen arabera eta modu askotan gainera. Guk hemen Balchin-en sailkapena¹¹³ erabiliko dugu, edukitza erregimenen arabera:

- Alokairu pribatuaren sektore garrantzitsu bat mantentzen dutenak, hau da, Europako batez bestekoa den % 21etik gorakoa.
- Batez bestekoa baino alokairu sozial portzentajea altuagoa mantentzen dutenak, hau da, % 18tik gorakoa
- Jabe-okupatzaile modalitatean erreferentziazkoa den % 61 gainditzen dutenak.

Kasu batzuetan, herrialde batek bi ezaugarri batera betetzea posible da, eta horrelakoetan autoreak garrantzi handiena duen sektorearekin identifikatzen du. 3.4. taulak, Europako herrialdeek, edukitza erregimenaren arabera, 1999an duten parkearen banaketa azaltzen digu. Horietariko bakoitzean alokairu sozialeko etxebizitzak duen garrantziaren arabera ordenatuta daude, handitik txikira. Bertan ikusten denez, Suitza, Alemania, Luxenburgo, Belgika eta Danimarkak osatzen dute lehen taldea, alokairu pribatuaren nagusitasunekoa (% 66, % 36, % 31, % 30 eta % 26). Alemaniaren kasuan, Errepublika Federala zena soilik kontuan hartuko bagenu, portzentajea are handiagoa izango litzateke.

Bigarren taldean, etxebizitza sozialaren nagusitasuna dagoen taldean, Herbeherak (% 35), Austria (% 23), Suedia (% 22) eta Frantzia (nahiz eta Europako batez bestekoaren azpitik egon, talde honetan integratzen da, kohesio handiko eta dedikazio handiko parke publikoa duelako). Suediak portzentaje altuagoa izango zukeen, baldin eta kontsideratuko bagenu, erregimen korporatiboan eta dirulaguntza publikoz eraiki diren jabetza pribatuko etxeak, % 17, hau eskaintza «sozial» alternatibo bat baita. Danimarkan ere jabetza pribatuko parkearen % 6 erregimen korporatiboko etxebizitzak dira, eskaintza sozialekoak bezala kontabilizatu litezkeenak. Azkenik, Erresuma Batua ere sartu genezake talde honen barruan, parkearen % 21 alokairu pribatuan baitu, baina azken urteetako joera dela eta parkearen % 69 jabe-okupatzaileena denez, azken taldean sartu dute.

Azken taldean, jabetzak alokairuaren gaineko nagusitasun garbia duen taldean, Espainia (% 86), Irlanda (% 80), Italia (% 78), Grezia (% 74), Portugal (% 68), Erresuma Batua (% 69) eta Finlandia (% 67) daude.

¹¹³ Balchin (1996)

3.4. taula

Europako etxebizitza parkearen banaketa 1999an
(edukitza erregimenaren arabera) (portzentajeetan)

	Jabetza	Alokairua	Alokairu soziala	Alokairu pribatua
Herbeherak	48	52	35	17
Alemania (integratua)	38	62	26	36
Austria (4)	55	45	23	22
Suedia (6)	62	38	22	16
Erresuma Batua	69	31	21	10
Danimarka (1)	55	45	19	26
Norvegia	60	40	18	22
Frantzia (2)	54	46	17	21
Finlandia (5)	67	33	14	19
Irlanda	80	20	11	9
Alemania (AEF)	43	57	10	47
Belgika	63	37	7	30
Italia (3)	78	22	6	16
Portugal (4)	68	32	4	28
Suitza	31	69	3	66
Luxenburgo	67	33	2	31
Espania	86	14	2	12
Grezia (4)	74	26	0	26
EB-ko batez bestekoa	61	39	18	21

(1) Jabetzak, etxe kooperatiboak barne hartzen ditu (% 6)

(2) Alokairu pribatua etxebizitza berralokatuak eta doakoak sartzen dira (% 8)

(3) Jabetzan, usufuktuko etxebizitzak sartzen dira (% 6)

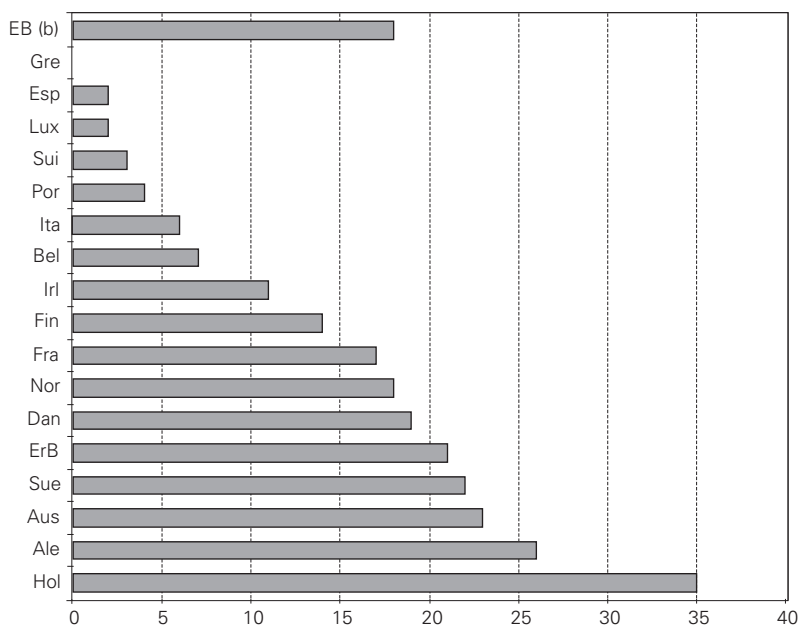
(4) Alokairu pribatua, etxe hutsak sartzen dira (% 4)

(5) Alokairu pribatua, etxe hutsak sartzen dira (% 8)

(6) Jabetzan, etxebizitza kooperatiboak sartzen dira (% 17)

Iturria: Trilla (2001)

Norvegia berriz, ez da inongo taldetan sartzen, Europako batez bestekoaren paradigma zehatza baita izan ere. Izatekotan, hirugarren taldean sartu genezake, jabetzaren portzentajea (% 60) kontuan hartuta. Beraz, Norvegia, Frantzia, Austria eta Danimarka dira jabetza eta alokairuaren arteko erlazio orekatuenak dituztenak, eta mende bukaerako EBko batez besteko patroia islatzen dute: jabetza % 55-% 60 artean eta alokairua (osoa) % 45-% 40 artekoa.



3.4. grafikoa

Etxebizitza sozialaren pisua Europako etxebizitza parkean (1999)

Iturria: Autoreak egina 3.4. taulako datuetan oinarrituta

Etorkizunera begira gobernu gehienak jabegoa bultzatzeko neurriak hartzen ari dira (orain arte jabetzaren aldekoak izan ez direnak eta izan direnak), etxe erosketa bultzatzeko neurriak. Eta nahiz eta zenbait herrialde kezkatuta dauden, beren parkeetan alokairu pribatuak izan duen beherakada ikusita, Espainian adibidez, ez dirudi sektore hau indartzeko neurri benetan eraginkorrak hartzen ari direnik. Izatekotan neurri zuzentzaile batzuk besterik ez. Hala ere, interesgarriak dira zentzu honetan Erresuma Batuan eman diren esperientzia batzuk. Bertan, nahiko neurri fiskal erakargarriak artikulatu dituzte inbertsiogile pribatuek sektore honetan zuten interesa errekuera dezaten. Azkenik, alokairu sozialaren sektorean, berriz ere jarrera interbentzionistagoak ikusten hasi dira herrialde gehienetan, merkatuaren bidez bideratu ezin diren arazo hazkorrei aurre egiteko. Beraz, epe ertainean alokairu sozialaren sektorearen errekuerazio bat emango dela aurreikusi daiteke¹¹⁴.

¹¹⁴ Trilla (2001): 66

3.3. KONBERGENTZIAREN NORAINOKOAZ

Europa mailan etxebizitzaren kasuan ematen ari den konbergentzia prozesuaz asko hitz egiten ari da azkenaldian. Hain zuzen ere, 70. hamarkada bukaeratik aurrera hasi zen azaleratzen konbergentzia prozesu bat, batik bat zenbait herrialderen ikuspegietan. Alabaina, aurreko etapetatik oso egitura edo sistema desberdinak zituzten eratuak eta heredatuak. Izan ere, Europa mendebaldeko herrialdeetan nahiko politika desberdinak aplikatu ziren etxebizitza gaietan XX. mendeko bigarren erdialdean. Bigarren gerrate osteko posizio ideologiko desberdinek arazo beretsuen aurrean pertzepzio desberdinak sortu zituzten (gerrate aurretik existitzen ziren etxebizitza egiturak nahiko antzekoak baitziren). Eta ondorioz, ulertzeko modu desberdin horiek, proposamen desberdinak eta eskuartze era desberdinak (zenbaitetan aurkakoak) ekarri zituzten.

Honela, 70. hamarkadaren aurretik aplikatu ziren etxebizitza politikak hain ziren desberdinak, ezen oraingo estrategia antzekoek ez dituzten egitura beretsuak sortu edo sistemak berdindu. Gaur egun, Europako herrialdeetako etxebizitza parke eta egituren artean desberdintasun nabarmenak daude, nahiz eta politiken joerak beretsuak diren¹¹⁵. Izan ere, helburu berdinak lortu ahal izateko eta egitura bertsuak lortu ahal izateko, ez litzateke nahikoa izango estrategia berdinak aplikatzearekin. Horretarako, formulazio espezifikokoak beharko lirateke aurreko egiturak edo sistemak euren artean gerturatzeko.

Dena dela, ukaezina da etxebizitzan aplikaturiko politikak inoiz baino beretsuagoak izan direla azken hamarkadetan. Beraz, asko dira *konbergentzia prozesu* baten aurrean gaudela diotenak¹¹⁶, duela 10 urte-tik hona batez ere. Konbergentzia prozesu horren helmugan, oinarritzko bi edukitza modalitateen arteko oreka lortuko zukeen etxebizitza sistemak, jabe-okupatzaileen eta alokairuaren arteko oreka alegia. Izan ere, Europako herrialdeen azkenaldiko bilakaeran asko dira ezaugarri eta

¹¹⁵ Trilla (2001); Van der Heijden (2002), «Social rented housing in western Europe: developments and expectations», *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2, 327-340.

¹¹⁶ Trilla (2001); Balchin (2000); Harloe (1995) *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Blackwell, Oxford.

Harloek (1995) mendebaldeko herrialde industrializatuetan garatu diren etxebizitza (sozial) ereduak bi multzotan bereiztu zituen: masako eredu eta eredu residuala. Masako eredu mendebaldeko herrialdeetan II. mundu gerratearen ostean sortu zen, baina, 1970. hamarkadatik honera eredu residualerako konbergentzia prozesu bat eman dela baieztatzen du. Are gehiago, bere tesiak zera dio, etxebizitza soziala trantsiziozko edukitza era dela. Beraz, eredu residualerako konbergentzia ezinbestekoa litzateke.

Nolanahi ere, desberdintasunak desberdintasun, Harloeren eredu residualak eta Kemenyren eredu dualistak gauza asko dituzte amankomunean. Hori bai, Harloek eredu residualerako konbergentzia prozesu garbi bat ikusten duen bitartean, Kemeny, eredu dualistarako legokeen konbergentzia ekidinezina dela ukatu egiten du. Van der Heijden (2002): 329.

prozesu amankomunak. Honela, Europa osoan errepikatu diren prozesu eta ezaugarri batzuek sektore sozialaren aldaketak bultzatu dituzte, hala nola¹¹⁷:

Eskaintza eta eskariaren arteko desoreka gainditu da, gutxienez maila nazionalen. Gerraosteko etxebizitza eskasia eta inbertsio eskasia eta gainerako eskasia egoeran, instituzio publikoen ardura izan behar zuen honelako eskala handiko eraikuntza programak martxan jartzeko baliabideak jartzea. Hor partehartze publikoa erabat justifikatua zegoela kontsideratu da etxebizitzari buruzko literatura guztian, eta hala egin zuten momentuan, orientazio guztietako gobernuak hartu zuten determinazio berbera zentzu honetan.

Etxebizitza estandarrek, batz besterik, oso altuak dira orain familien gehiengoarentzat. Honela, gaur egun kezka nagusiak auzuneen ingurukoak dira, hau da, krimenari eta portaera antisozialari beldurra dio jendeak. Baina, jende gehienak etxe egokia duela eta, etxebizitza lehenetsun bezala mantentzeko presio politikoa jaitzita dago¹¹⁸.

Aurrekontu publikoa murrizteko beharra

Sektore publikoko egiturak ez-eraginkorrak direlako kezka, ez badira behintzat pizgarri eta murrizketak barneratzen, sektore pribatuaren zenbait aspektu imitatzeko. Honela, stock-a eraginkorrako erabili eta kudeaketa eta mantenu kostuak minimotzea lortu nahi da.

Diru-sarrera eta aberastasunaren igoera, zeinak jabetzaren aldeko joera sortzen duen.

Eta joera hauek Europako herrialde gehienetan errepikatu direla kontuan izanda, gobernu gehienek politikak, gobernu unitario zein dualisten politikak, ezaugarri antzekoak izan dituztela baieztatu daiteke¹¹⁹, ondorengoak hain zuzen ere:

- Diru-laguntza orokorren murrizketak. Bai edukitza era desberdinei emanak eta baita etxebizitza sozialera zuzendutakoak ere.
- Edukitza erarekiko neutralak diren subsidioetatik, asistentzia konkretura, familian edo area espezifikotan zentratutako asistentzia konkretura.
- Merkatuko errenta eta interes tasen aldeko saltoa, eta aldi berean, diru-sarreraren baitako diru-laguntzen gehikuntza.
- Familia txiroen etxebizitza beharrak etxebizitza sozialeko sektorean ase behar direlako planteamenduan enfasi handiagoa. Honela, edukitza erarekiko bazterketa soziala handituz (zonarekikoa baino).

¹¹⁷ Whitehead (2003): 60.

¹¹⁸ EAE-n presio politikoko hori oso bero nabaritzen da oraindik orain.

¹¹⁹ Whitehead (2003): 60

- Sektore sozialeko eraginkortasuna gehitzean enfasi hazkorra. Helburu horrekin, jabetza, finantza eta kudeaketa pribatua barneratu dira.
- Gero eta atentzio handiagoa auzoen berritze lanetan. Aldi berean, etxebizitza sozialean egindako gastua, azpiegiturak eta aukerak hobetzeko helburua duten programa zabalagoetara lotuz.

Beraz, Europa mendebaldeko eredu desberdinen artean, badirudi ebidentziak konbergentziarako joera baieztatzen duela, bai maila politikoan eta baita emaitzetan ere¹²⁰, sistemen arteko gerturatzean alegia. Etxebizitza egokia bermatzeak politika nazionalako helburu zentralerako bat izaten segitzen du. Hala ere, ia testuinguru guztietan, horniketaren publikoaren rola murrizten ari da eta errentaren araberako laguntzen bidez ordezkutzen. Aldi berean, eskaintzaren aldeko subsidio zehatzak gehitu dira, gehienbat hornitzaile independenteei emanak. Nolanahi ere, orokorrean, sektore pribatuaren horniketaren alde eta pizgarrien alde josten ari gara. Eta jabego soziala mantentzen den tokietan, merkatuko neurriak barneratzen ari dira, muga finantzarioekin batera. Honela, kostuak minimotzea da helburua eta arazo espezifikoek erantzutea.

Hala ere, badaude oraindik hor dirauten desberdintasunak, batez ere, etxebizitza asistentziaren eta gizarte segurantzaren arteko erlazioetan daudenak. Britainia Handian esaterako, etxebizitza asistentziak gutxieneko diru-sarrerara maila bermatzeko era merke baten gisa irauten du. Hau da, epe luzeko laguntza behar dutenak sektore sozialean kontzentratu daude, eta epe laburreko laguntza behar dutenak alokairu pribatuan. Sistema unitarioetan berriz, diru-sarrerak era homogeneoagoan banatuta daude, gizarte segurantza eskuzabalagoa da eta errenta baxueneko etxeguneak era homogeneoagoan banatuta daude edukitza erregimenetan ere. Beraz, bazterketa soziala apalagoa da. Baina hala ere, herrialde gehienetan diru-laguntza orokorrak jaitsi egin dira eta etxebizitza output mailak ere bai. Hainbeste, ezen zenbait tokitan etxe eskasia azaltzen hasi den berriz.

¹²⁰ Doling (1997), Boelhouwer (2000), Turner and Whitehead (2002), van der Heijden and Haffner (2000) in Whitehead (2003): 61.

4. gaia

EAE-ko Etxebizitza sistema eta bere hutsuneak Europako testuinguruan

4.1. KONTZEPTUEI BURUZ; ETXEBIZITZA SOZIALA VS. ETXEBIZITZA BABESTUA

EAE-ko etxebizitza sistema eta bertako estrategiak Europako beste herrialdeetako testuinguruan jartzean eta hango neurri eta estrategia nagusienekin alderatzerakoan, terminologia arazoak sortzen dira. Hemengo kontzeptuen itzulpen literalek gaizkiulertuak sor ditzakete, beste toki batzuetako kontzeptu ez konparagarriekin alderatzen baditugu. Izan ere, Europako testuinguruan Etxebizitza Sozialaz (*Social Housing*)¹²¹ hitz egingo da etxebizitza sistemaren osagai funtsezko bezala, eta noski, etxebizitza politikaren tresna zuzenaren muiatz hitz egitean ere bai (lan honetako hirugarren gaian garatua). Etxebizitza soziala da erreferentziatzko kontzeptua etxebizitza politikaren inguruko literaturan ere. Gurean berriz, Babes Ofizialeko Etxebizitzen estrategia izan da eta da etxebizitza politikaren ardatza, eta ondorioz, etxebizitza sistemaren parte garrantzitsua, eta bera bilakatzen da eztabaidagai. Gainera, kontuan hartu behar da, hemen etxebizitza soziala, etxebizitza babestuaren baitako kategoria bat gehiago dela. Beraz, gure sistema eta estrategien ez-

¹²¹ Mozkin asmorik gabeko alokairuko etxebizitza (gehienetan publikoa)

tabaida erreferentzia marko zabalagoetara eramán aurretik, kontzeptuei buruzko azalpen batzuk egin behar dira.

Laburbilduz, orain arteko etxebizitza sistema eratu duen EAE-ko etxebizitza politikaren baitako tresna zuzen nagusia, babes ofizialeko etxebizitzaren produkzioa, zozketa eta salmenta izan da¹²². Hau da, prezio maximo eskuragarri batzutan produzitutako etxebizitzaren salmenta. Salmenta hau, (zenbait) esku pribatuetara pasatuko ondare publikoaren transferentzia izan dela ere esan daiteke kasu askotan. Beraz, Europako testuingurura gatozenez, non kokatu genezake estrategia hau, etxebizitza sozialaren markoaren barruan ala etxe-jabetza estrategiaren barnean?

Bada, bietan aldi berean; etxebizitza soziala da batetik, baina etxe-jabetza bultzatzen duen estrategia da bestetik. Horrek EAE-ko kasua nahiko berezia bihurtzen du Europako testuinguruan. Izan ere, Europako pasadiren hamarkadetan, eskuartze publikoaren zentruan alokairu sozialaren aldeko estrategiak izan dira nagusi. Eta jabetzaren aldeko estrategiak, azkenaldiko politika konpentsatzaile moduan ulertzen dira, gehiegizko alokairua edo jabetza eskasia konpentsatzeko hartutako neurri moduan alegia. Joera berriz, garbia da Europa mailan, etxe-jabetza bultzatzekoa, eta hortaz, merkatu dualista batetarantz jotzekoa, etxebizitza soziala residualizatuz¹²³. Bi estrategiak (etxebizitza soziala eta jabetza pribatuko etxebizitza), errealitate dikotomiko baten bi osagai bezala planteatzen dira. Azkenaldiko joeran, noski, eragina izan dute ideologia neoliberalak eta alokairu sozialeko auzoen mantenu txarrak eta beren residualizazioek sortu dituzten estigmatizazio eta *guetizazio* arazoek¹²⁴.

Baina zer da etxebizitza soziala (Europako testuinguruan, ez EAE-ko babes maila moduan ulertuta)? nola defini daiteke etxebizitza soziala? Etxebizitza sozial kontzeptu orokorraren definizio baliagarri bat, Anne Powerrek eman zuena da¹²⁵. Hala ere, kontuan izan beharra dago toki bakoitzean esanahi desberdina izan dezakeela eta daukala praktikan kontzeptu honek.

¹²² Etxebizitza politikaren zeharkako neurriak, hau da, politika fiskala kontuan hartu gabe

¹²³ Kemeny (1995), Harloe (1995), Trilla (2001), Balchin (1996) etabar.

¹²⁴ Kasu askotan etxebizitza sozialeko auzo hauek guetto bilakatu diren ala ez eztabaidagarria izango da, baina dudarik ez dago txiroen auzo bezala kontsideratuak daudela, eta beraz, jendeak ez duela bertan bizi nahi. Kasu askotan, etxebizitza sozial asko eta asko (60. eta 70. hamarkadan eraikitakoak) goitik behera bota dituzte azpierzarritako edo baldintza oso txarretan zeudela eta, beraien tokian beste zerbaite eraikitzeko (Britainia Handian Newcastle hiriguneko kasua, ondorengo lanean: Cameron, Stuart (2003), «Gentrification, Housing Re-differentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne» *Urban Studies* Vol. 40 N.º 12 pp 2367-2384). Horregatik, Europako premiazko eztabaida bat da hiri-berritzearena.

¹²⁵ Power, Anne (1993), *Hovels to high rise. State housing in Europe since 1850*, Routledge, London. 3. orr.

«Social housing can be defined as housing that is not provided for profit and is often let at below market rents; it is allocated to lower-income groups or to those whose incomes would not allow them to buy a home independently; the way it is produced — in quantity and quality — is laid down and regulated by the state. The social landlords themselves are also regulated in the way they provide housing. Social landlords can include local authorities, housing associations, co-operatives, limited dividend companies and private landlords.»

Honela, definizio honek dioenez, bereizketa garbia egin behar da etxebizitza publiko eta sozialaren artean. Hau da, etxebizitza soziala, mozkin asmorik gabe eskaintzen dena da, normalean, errenta baxuko populazioari zuzenduta, edo orokorrean hitz eginda, beren kabuz etxebizitza bat erosi ezin izango zuketzen gizataldeei zuzenduta. Etxebizitza publikoa berriz, etxebizitza sozial mota bat da, zehazki Estatuaren eskuetan dagoen hori alegia. Eta noski, behar sozialen asebetetzearen ikuspuntutik gabiltzanok, etxebizitza sozialean kontzentratu behar dugu, etxebizitza publikoaren aukerarekin itsutu gabe.

Izan ere, etxebizitza soziala eskaintzeko, Estatuaren horniketa zuzenaz gain, bai baitaude bestelako erak: kooperatiba erako asoziazioen bidezko etxe horniketa, besteak beste. Hala ere, era hauek, sistema unitarioetan ematen dira gehienbat, hor baitago etxebizitza sozial hornikerarik zabalea eta desberdinena, eta edukitza banaketa ez-polarizatuena ere. Sistema dualistetan, sistema politiko polarizatuaren bidez, etxebizitza publikoak kooperatiba erako beste etxe sozial horniketak ito zituen¹²⁶.

Honela, Europako testuinguruan ari garela, etxebizitza publikoa, etxebizitza sozial mota bat da. Baina aldi berean, EAE-ko kasura etorritik, berdin Espainiako Estatuko kasuan ere, etxebizitza soziala, etxebizitza publiko mota bat da, zehazki errenta maila baxuenei zuzendutako hori. Beraz, kontuz ibili behar dugu kontzeptu hauek erabiltzean, gauden testuinguruaren arabera esanahi bat ala bestea hartuko baitu. Orokorrean, Europako testuinguruan ari garenean, «etxebizitza sozial» kontzeptua zentzu zabalean ulertu behar da, mozkin asmorik gabe egindako etxebizitza oro bezala alegia. Eta kontzeptu honen errealitate eta etorkizunari buruzko balorazioak egingo dira hain zuzen ere, berau baita Europako etxebizitza politikaren adierazle nagusia.

Etxebizitza publikoa berriz, sustapen eta kudeaketa publiko zuzenez edo bestelako erakundeen sustapen eta kudeaketaz eskaini daiteke¹²⁷. Noski, beste alor askotan pasa den antzera, eskuartz

¹²⁶ Kemeny (1995): 67.

¹²⁷ Zentzu honetan, EAE-n sustapen publikoak zein pribatuak bultzatu dira. Hau da, bai sustatzaile publikoek egindako etxebizitza babestuak (publikoak), bai sustatzaile pribatuak egindakoak ere. EAE-ko

zuzenetik eta kudeaketa publikotik gero eta gehiago hirugarrenen bitartekaritza eta kudeaketa pribatura (semi-publikora, gehienetan mozkin asmorik gabeko asoziazioak sartuko baitira kudeaketarako) jo da Europako herrialde guztietan. Baina honi buruzkoak politikei eskeinitako atalean garatuko dira. Oraingoz, etxebizitza sistemetan zentratuko gara, zeintzuk aurretik aplikatu diren politika eta neurrien ondorio diren zentzu handi batean.

4.2. EAE-KO ETXEBIZITZA SISTEMA EUROPAKO SISTEMEN ARTEAN SAILKATZEN

EAE-ko etxebizitza sistema Europako etxebizitza sistemen artean sailkatzeko, Europa mendebaldeko etxebizitza sistemai buruz egin diren analisi konparatiboen testuinguruan oinarrituko gara. Hori bai, EAE-ko etxebizitza sistemak berezitasun eta desberdintasun asko azaltzen ditu gure erreferenteen alboan. Izan ere, ezaugarri eta prozesu batzutan, Europa hegoaldeko zenbait sistemekin antza gehiago baitu, hala nola, jabetzaren erabateko nagusitasuna, familiaren pisu erlatiboki handia, etabar¹²⁸. Dena dela, EAE-ko kasua eskema batean zein bestean erabat egokitzen ez den arren, etxebizitza sistemai buruzko ikerkuntza jaso eta gurera ekarriko dugu. Honela, sailkapen deberdinetan zein toki hartuko genukeen aztertzea da helburua, beti ere, egon daitezkeen berdintasun zein desberdintasunak azaleratuz.

EAE-ko etxebizitza sisteman, ezaugarri nabarmenena eta behar bada bereizgarriena zera da, gehiengo nagusia jabe okupatzaileena da. Biztanleriaren ehuneko larogeita hamar pasatxo, jabetzako etxe batean bizi da. Batetik, tradizionalki Espainian aplikatu den politika fiskalak jabetza saritu du alokairuaren aldean. Bestetik, Eusko Jaurlearitzaren etxebizitza politika orain artean, babes ofizialeko etxebizitzaren erakuntzan eta zozketan oinarritu da funtsean. Beraz, jabe-okupatzaileen proportzioa progresiboki hazi da EAE-n, eta dudarik gabe, erakundetatik lagundu eta bultzatu da prozesu hau, bai Euskal Autonomi Erkidegoan eta baita maila Estatalean ere.

sustatzaile publikoa VISESA da. Sustatzaile pribatuei, pizgarri eta laguntza sistema bat eskaintzen zaie sistema mixto hau ahalbideratzeko. Nolanahi ere, sustatzaile pribatuek, babestutako proiektu eta aukeretak errentagarrienak hartu dituzte bere gain (saltzeko BOEak, etxebizitza tasatuak etabar). Honela, errentagarritasun gutxien zuten proiektuak esku publikoetan geratu dira gehienetan (alokatzeko etxebizitza sozialak etabar). Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa (2002-2005).

¹²⁸ Mediterraniar herrialdeetako etxebizitza sistemak Europa mendebaldeko sailkapenetan sartzeak zentzu handirik ez duela diote hegoaldeko sistemai buruz ikertu duten zenbait adituk, erabateko egituraketa desberdina baitute. Allen (2000).

Honekin guztiarekin, EAE-ko etxebizitza sistema Europako testuinguruan sailkatuko dugu, eta horretarako hirugarren gaian azalduko Europa mailako sailkapen konparatiboetara joko dugu. Baina, lehenik eta behin, erreferente garrantzitsua den Esping-Andersen¹²⁹ ongizate sistemei buruzko sailkapena berreskuratuko dugu. Autore honek, Europa mendebaldeko ongizate sistemak, sozialdemokrata, korporatista eta liberaletan banatzen zituen. Gero ordea, Barlow eta Duncanek¹³⁰, laugarren kategoria bat gehitu zuten, ongizate estatu rudimentarioena, Europa hegoaldeko kasuak jasotzeko.

Honenbestez, lehenengo hartutako sailkapen honetan, EAE-ko ongizate sistema Espainiako ongizate erregimen rudimentario-liberalaren barruan kokatu beharko litzateke. Hain zuzen ere, Barlow eta Duncanek definitzen zutenez, ongizate sistema rudimentario hauen egiturak Ongizate Estatu liberalekoen antzekoak dira, baina subsidioak eskasagoak, residualagoak izanik. Bertan, familiaren laguntzak berebiziko pisua du, berak betetzen baititu Estatuak eskaintzen ez dituen laguntza eta ongizate horniketak. Hortaz, EAE-ko kasua, tradizionalki Ongizate Estatu rudimentario (/familiarista) batena da, azkenaldian behar bada eredu liberalera pausuak eman dituen¹³¹.

Ondoren, hurrengo pausu batean, EAE-ko ongizate sistemaren baitako etxebizitza sistema sailkatzera jo dezakegu. Europako testuinguruan, Kemeny¹³² proposatzen zuen sailkapen konparatiboan, etxebizitza sistemak beren alokairu merkatuaren egituraren arabera sailkatzen zituen, sistema dualista eta unitarioetan multzokatuz. Sistema dualistetan, etxebizitzaren merkatu pribatua eta etxebizitza soziala deiturikoa (babestua hemengo terminoetan) erabat banatuta daude. Gainera, azken joeren eraginez etxebizitza soziala residualizatzen eta estigmatizatzen joan den neurrian, etxebizitza soziala «pobreen etxeekin» identifikatzen da, honek dakarren fragmentazio eta polarizazio soziala berrindartuz. Oraindik areago, azpiegitura obsoletoa eta bazterketa soziala, batik bat etxebizitza soziala nagusi den eremuetan ematen da¹³³. Sistema unitarioetan berriz etxebizitza soziala eta merkatu pribatukoa era naturalagoan integratzen dira sistema bateratuan. Zenbait kasutan, jendeak baten aldeko edo bestearen aldeko lehentasunik ez edukitzeraino.

Alabaina, ez da erraza EAE-ko etxebizitza sistema kokatzea sailkapen horien eskeman. Hau, noski, gure etxebizitza sistemari eta gure etxebizi-

¹²⁹ Esping-Andersen (1990)

¹³⁰ Barlow and Duncan (1994)

¹³¹ Espainiak bezalatsu. Barlow and Duncan (1994).

¹³² Kemeny (1995)

¹³³ Whitehead (2003): 53.

tza politikari begiratzuz, Europako gainerako herrialdeetako bilakaeratik nahiko urruti ibili garela eta gabiltzala ikusten baitugu. Hasteko, Europako Ongizate Estatuaren garapena eta etxebizitza politika fordista eman zen garaian, Espainian diktadura militar eskuindar bat zegoelako. Ondorioz, ezin da parekatu urrezko garaiean Espainian emandako politika eta European emandakoa. Eta bestetik, garai fordistan eta postindustrialen emandako politika ere nahiko desberdina delako. Egungo etxebizitza politikaren azken joerei begiratzea besterik ez dago; European jabetzaren apustua egin dute herrialde guztietan, eta alokairuko etxebizitza sozialaren garapenetik eratorritako arazoak nola konpondu dabilta. Bitartean, EAE-n diskurtso nagusia, alokairu erregimena bultzatu nahiaren ingurukoa da (bere garrantziaz berriki ohartu omen gara eta), horretarako, alokatzeko etxebizitza sozialen horniketetan jarriz etxebizitza politikaren helburu nagusienetakoa.

Beraz, ez da samurra EAE-ko etxebizitza sistema era bakar batean sailkatzea. Dena den, alokairu merkatuaren egiturari begiratu bagenio, lehenengo begiradan, alokairu merkatu dualista batetaz hitz egin beharko genukeela esango nuke. Baina, era berean, etxebizitza sistema bere orokortasunean hartuta, sistema unitario baten ezaugarri batzuk ere ikusten dira, eta beraz, interesgarria da ikuspuntu hau pixka bat gehiago zabaltzea.

Hortaz, batetik, EAE-n dugun alokairuko etxebizitzaren merkatua, sistema dualista bat dela esan daiteke. Hori bai, beste sistema dualista askotatik nahiko urruti dagoena, alokairu merkatuen bolumenari dagokionez behinik behin. Alokairu publikoko merkatua ia inexistentea da eta alokairu pribatukoa ere oso eskasa eta garestia da. Baina, bolumenean halako distantzia egonagatik, esan dezakegu Europako sistema dualistekin ezaugarri batzuk elkarbanatzen dituela EAE-ko sistemak. Izan ere, alokairu sozialeko merkatua dago batetik, eta alokairu pribatukoa bestetik, elkarren arteko konkurrentzia izpirik zein edozelako erlaziorik gabe. Gainera, alokairu sozialeko merkatua oso residuala dela eta estigmatizatua egon dela ere esan behar da, benetan populazioko zati txiroenei zuzendutako miseriardiako ekintza bailitza planteatu baita orain artean. Honen guztiaren eraginez, sistema dualista bat dugula baieztatu daiteke.

Baina ikuspegi orokorrago bat hartzen badugu eta etxebizitza sistema bere osotasunean kontsideratzen badugu, etxebizitza soziala eta merkatuko etxebizitza osagaietan banatuta dagoen sistema moduan alegia, sistema unitarioaren ezaugarriak ere badituela esan genezake. Esan genezake hemen dugun etxebizitza sistemak, zentzu batean, antza gehiago duela sistema unitario batena, dualista batena baino.

Hain zuzen ere, sistema dualistetan erabat banatuta edo zatituta dago etxebizitza sistema bi subsistemetan, etxebizitza sozialarena (alokairu erregimenean) batetik, eta etxe jabe-okupatzaileena bestetik. Eta siste-

ma unitarioan berriz, etxebizitza sistemak era bateratuan funtzionatzen du, era polarizatuan baino. Edukitza erregimenaren banaketa askozaz era homogeenagoan ematen da errenta maila desberdinen artean. Hau da, gizarte hauetan ez da sistema dualistetako txiro-alokairu sozial eta jabe-okupatzaile errenta ertain-altuen arteko bereizketa eta zatiketa ikusten. Hortaz, EAE-n sistemak nahiko era bateratuan funtzionatzen duela esan genezake, jabetza baita nagusi, bai etxebizitza pribatuan, eta baita etxebizitza sozialean ere. Bi subsistemak, zentzu batean, integratuta daude alegia. Gainera, esan genezake etxebizitza soziala nahiko residuala izan arren, ez dagoela horren estigmatizatua gurean, erregimen orokorrekoa behintzat (orain artean jabetzako Babes Ofizialeko Etxebizitzak¹³⁴ izan direnak).

Are gehiago, EAE-n babestutako etxebizitzak erabat desiragarritzat hartu izan dira orokorrean, biztanleriaren gehiengo baten ikuspuntutik behinik behin. Eta hau, Europako testuinguruan etxebizitza sozialak hartu duen estigma eta bazterketa zentzua kontuan hartuta, erabat azpimarratzekoa da. EAE-ko ezaugarri bereizgarria da inondik ere. Izan ere, hemen, kalitate beretsuko etxebizitzak merkatuko prezio erditik behera saldu dira. Eta saldu egin dira, jabetzakoak izan baitira etxebizitza sozial gehienak. Gainontzeko merkatuko etxebizitza gehienek parekoak, eta jabetzakoak hauek ere. Honek, dudarik gabe, EAE-ko etxebizitza sistema nahiko berezia egin du, eta positiboa zentzu batean, gizartean ez baitu hausturarik eta estigmarik sortu. Hain zuzen ere, etxebizitza sozialaren sektorea hain residuala den herrialde gehienek kasuetan, estigmatizatuta dago berau. EAE-n berriz ez.

Dena den, aurreko baieztapen hauetan zehaztasun batzuk gehitu behar dira. Izan ere, batetik, jabetzako etxebizitza soziala ondo onartuta dago, eta hori izan da orain arte produzitu eta eskaini den etxebizitza sozialaren gehiengo osoa. Baina, bestetik, ezin da ahaztu, alokairuko etxebizitza soziala ez dagoela hain ondo ikusia eta onartua gizartean, eta agian aurretik aipatutako gauza guztiak (sistema unitarioari buruzko kontsiderazioak barne) ez direla aplikagarriak alokairuko etxebizitza sozialaren subsegmentuan. Behar bada, gure gizartean estigma duena alokairua da¹³⁵, horregatik, nagusiki jabetzan oinarritutako politika egin den bitartean ez da hausturarik nabarmendu sistema pribatu eta sozialaren artean.

¹³⁴ Izan ere, BOE/VPOko baldintzetan gaztediaren gehiengo handi bat sartzen baita (eta sartzen ez diren asko, behetik iristen ez direlako). Horregatik ez du gurean babestutako etxebizitzak txiroen etxeen estigma hori. Horren partez, loteria edo «txolloa»ren estigma du, Europako herrialde gehienetan ez bezala.

¹³⁵ Honela, etxebizitza aldaketa beharra dutenen %59a eta sarbide beharra dutenen %48a etxebizitza babestuen eraikuntzaren gehiengoa alokairura bideratzearen aurka azaldu ziren azken galdeketan. Eustat (2003b).

Bestetik, loteria batek bezala funtzionatzen du geure etxebizitza sozialaren sistemak. Eta noski, tokatu egin behar! Hau, nolabait, populazioaren parte batetik bestera egindako birbanaketa da, eta honek, batzuei asko tokatu izanak eta besteek inolako laguntzarik jaso ez izanak, desadostasunak eta hausturak ere sortzen ditu¹³⁶. Izan ere, dugun loteria sistemarekin ez baita ekitatearen printzipioek aginduko zuketzen moduan banatuko laguntza edo babesak.

Eta azkenik, dualista vs. unitarista kontzeptuak errealitatearen beste parte bat deskribatzeko erabiliko ditugu. Etxebizitza merkatua ere kontzeptu horietan oinarrituta defini baitaiteke. Hain zuzen ere, etxebizitza merkatu erabat dualista dugula esango dut. Izan ere, batetik, etxebizitza merkatu pribatu bat dugu, merkatuaren legeen arabera funtzionatzen duena etabar. Eta bestetik, etxebizitzaren merkatu publikoa dugu, erabat arautua eta kontrolatua dagoena gaur egun. Eta etxebizitza soziala duenak, merkatu publikoko arauak bete behar ditu nahitanahiez, etxea saldu nahi badu, erakunde publikoei saldu behar dielarik. Honela, ez du merkatu pribatuak ematen dituen kapital irabazietan sarbiderik. Bi merkatuek, beraz, erabat banatuta funtzionatzen dute.

Dena den, lehen ez zen horrela. Hasiera bateko babestutako etxeen araudiak, etxeok epe mugatu baterako arautzen zituen eta derrigortzen zituen merkatu publikoan mantentzera. Epe hori pasa eta gero ordea, erregulazio guztiak desagertzen ziren eta etxebizitza publiko hauek merkatu pribatuan sartzen ziren automatikoki, besteen baldintza berberetan. Honela, etxebizitza publikoen onuradunak izugarritzko kapital irabaziak egiteko aukera zuten *babesaren* epea bukatzen zen unetik aurrera.

Gero ordea, babeseko izaeraren epe mugatua ezabatu egin zen, baina etxebizitza publikoen eskutik eskurako salerosketak baimentzen ziren. Baina, hau, diru beltz eta iruzur askoren iturri bilakatu zenez, hau ere ezabatu egin zen orain urte asko ez direla. Horrez geroztik, etxe babestua saldu nahi duen onuradun orok, zuzenean instituzioei saldu behar die, hauek etxebizitzarekin egoki deritzotena egin dezaten. Honela, iruzurrak saihesten dira, baina era berean, etxebizitza babestuen onuradunak etxebizitza merkatuari atxikitako kapital irabazietatik kanpo uzten dira.

Etorkizunari begira berriz, EAE-ko etxebizitza politikaren ildo nagusiak kontuan hartuta¹³⁷, EAE-ko sistemak sistema dualista baten

¹³⁶ Are gehiago, jabetzan eta loterian oinarrituta sistema honek, injustizia asko baimentzen dituen. Honela, esaterako, zenbait gazteri babestutako etxe bat egokitu zaie beraien soldata eta errenta mailak baxu edo ertainak ziren bitartean. Baina, etxebizitza jabetza erregimenean ematen denez, zera pasa daiteke epe ertain-luzean: gazte horren errenta maila asko igotzea, eta orain, «mereziko» ez zukeen «gizartearen dohaintza» hori bere jabetzan mantentzen segitzea.

¹³⁷ III. atalean garatua

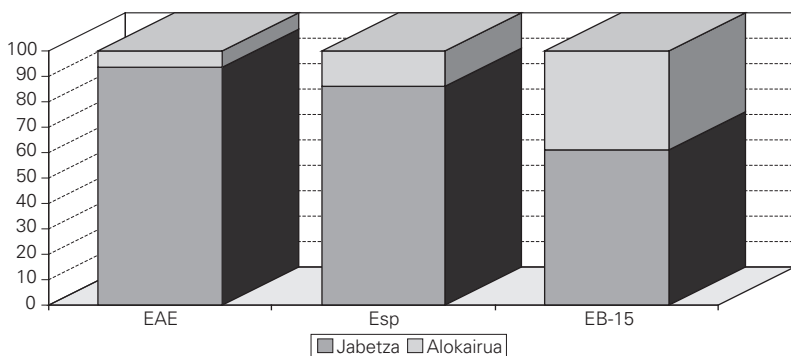
aldera gehiago jotzen duela dirudi. Izan ere, etxebizitza soziala bulzatu egin nahi dute inondik ere (hori baieztatzen da behintzat diskurtsuetan eta egitasmoetan), baina beti ere residualitatearen mugak gainditu gabe. Hau da, errenta baxuko gizataldeei bideraturiko politika moduan, ez era integratuan populazio guztiari zuzendutako politika zabalago moduan.

Hala ere, segmentu *babesgarrietan* onartua izateko ezarritako errenta mailatan, populazioaren parte handi bat sartzen da (eta gazteriaren gehiengo zabala). Beraz, residuala, ez da horrenbeste zerrendetako sarbideari buruz egiten den planteamendu teorikoagatik, eskubide horren gozamen efektiboagatik baizik. Jakina denez, etxebizitza soziala ez baitago nahi edota behar duen ororentzat, ezta gutxiagorik ere. Baina, dena dela, onartu beharra dago, (zerrendetako) sarbidea, eskubide teorikotzat hartuta, nahiko zabala dela, gizartearen parte handi bat jasotzen baitu. Horrek epe luzeko birbanaketa efektiboetan izango dituen eraginak ere begibistakoak dira, aleatorioak baina oso handiak.

4.3. EAE-KO ETXEBIZITZA SISTEMAREN GABEZIAK

EAE-ko etxebizitza sistema, etxebizitza merkatuaren bilakaera eta orain artean eman den etxebizitza politikaren emaitzen funtzio bezala definitu daiteke. Sistemak, edonon bezala, osotasunaren eta elkarren arteko erlazioen zentzua hartzen du hemen ere. Izan ere, batetik, etxebizitza behar, eskari eta eskaintzaren arteko interakzioek osatuko dute edozein etxebizitza sistema, eta bestetik, esku-hartze publikoak baldintzatua, moldatua eta eragina egongo da. Beraz, etxebizitza sistemaren atalak banan-banan aztertzeaz gain, sistema beraren funtzionamendua eta dinamika nola ematen diren ikustea ere komeni da. Hau da, atal desberdinen arteko interakzioak nola funtzionatzen duten ikusi eta beraien arteko jokuan zein oreka eta desoreka sortzen diren ikasi.

Orokorrean, EAE-ko etxebizitza sistema behar bada gehien definitzen duen ezaugarria, bere edukitza erregimenen arteko erabateko desoreka ezaguna izan daiteke. Balorazio hau, noski, Europako testuingurutik begiraturaz egiten dugu. 4.1. grafikoan azaltzen da honen ilustrazio grafikoa. Jakina denez, EAE-ko hiritarren gehiengo nagusia jabe-okupatzailea da. Baina jabetzaren nagusitasun hori, inguruko herrialdeetan baino erruz handiagoa da. Honela, Espainiako kasua, Europako muturreko kasu bat izanik (3. gaian ondorioztatzen zenaren gisa), EAE-koa, are desproporzionatuagoa da.



4.1. grafikoa

Etxebizitza parkeen banaketa (1999an)

Iturria: Autoreak egina, EUSTAT (2003b) eta Trilla (2001)n oinarrituta

Beraz, sistemaren osagai nagusienak eta beren ezaugarriak aztertuztat emanik, etxe eskari eta eskaintzaren arteko dinamika eta sistemaren funtzionamenduak sortutako fenomenoak bilakatzen dira aztergai. Izan ere, EAE-ko etxebizitza sisteman, pisu berezia edota ondorio garrantzitsuak dituzten fenomenoak daude, sistemaren funtzionamenduan edota disfuncionalitatean sortuak. Besteak beste, alokairu eta jabetzaren arteko desproporzioa, etxe hutsen arazoa, familien zorpetzeari buruzko kezka, eta orokorrean, etxebizitzaren problematikak eta etxebizitza sistema desorekatu honek kolektibo zehatz batzuetan duen eragina azpimarratu behar dira. Hau guztia Europako testuinguruan kokaturik.

4.3.1. Alokairu eskasia eta etxe hutsen gehiegikeria

EAE-n, alokatutako etxeen erabateko eskasia dago. Hain zuzen ere, Estatuan 2002an etxebizitza parkearen % 11 inguru bazen alokairukoa, EAE-n % 5 pasatxo besterik ez zen¹³⁸. Azken urteotan gainera, joera beherakorra jasan behar izan du alokairuak Estatu mailan eta baita maila autonomikoan ere. Zehatzago, Autonomiaren kasuan 1998tik aurrera eman da beheranzko joera, eta horrekin batera, egoera honi buelta emateko kezka eta premiaren areagotzea.

Hau Europako errealitatearekin alderatzean, hemengo egoera batez bestekoetatik oso urrun dagoela oharitzen gara. Izan ere, alokairua, azken

¹³⁸ EUSTAT(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritza-Etxebizitza Saila, Gasteiz.

hamarkadetan Europa osoan indarra galtzen joan den arren, oraindik, batez beste 10 etxebizitzatetik 4 alokatuak dira. Espainiar Estatuan ere, alokatutako etxeen parkea txikitzen joan da parke osoaren barnean, eta 1999an, 10 etxebizitzatetik 1,4 zen arren alokatua, 2002rako 1,1eraino murriztuta zegoen portzentaje hori. 1960an berriz, 10etik 4 etxe pasatxo ziren alokatuak.

4.1. taula

Europako eta Espainiako etxebizitza parkearen banaketa 1999an (edukitza erregimenaren arabera) (ehunekoetan)

	Jabetza	Alokairua
Espainia	86	14
Europako Batasuneko batez bestekoa	61	39

Iturria: Trilla (2001)

Baina EAE-ko kasua, muturreko kasua da alokairuari dagokionean. EAE-n 1996an etxebizitza parkearen % 5,5 zen alokatua. Urte batzutan gorakada txiki bat izan zuen, 1998. urtean parkearen % 7,1eko portzentajea lortzeraino, baina, gero berriz ere alokairuak beheranzko joera hartu zuen. 2002an parke osoaren % 5,1eraino zegoen jaitsita alokatutako etxeen portzentajea (ikus 4.2. taula).

4.2. taula

EAE-n Alokairuan dauden etxebizitzen indizearen bilakaera

Urtea	Alokatutako etxebizitzen %
1996	5,5
1997	5,0
1998	7,1
1999	6,4
2000	5,1
2001	5,7
2002	5,1
Aldiko batatz bestekoa	5,7

Iturria: EUSTAT (2003b), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Saila, Gasteiz

Alokairuaren eskasia izugarri horren aurrean, instituzio guztiak ados daude alokairua bultzatzeko behararen inguruan. Izan ere, ohartu dira gure etxebizitza sisteman alokairu maila egoki bat lortzeak duen garrantziaz, mugikortasun eta integrazio soziala lortzeko bidean. Hortaz, alokairu

erregimena indartzea, etxebizitza politikaren lehentasunezko helburuetako bat bilakatu da. Honela, Ipar eta Mendebaldeko Europan jabetza «eskasiaren arazoa» konpondu nahi duten bitartean, Mediterraneoko herrialdeetan alokairuaren erabateko eskasiaren arazoa konpondu nahi da, konberjentzia prozesu bat bultzatuz honela¹³⁹, zentzu honetan.

Beraz, alokairua, mugikortasun eta integrazio sozialaren bermea kontsideratzen da. Eta jabetza berriz, egonkortasun eta etxebizitzaren mantenu eta kontserbazio bermea. EAE eta Estatuko instituzioetatik ordea, etxe jabetza mesedetu eta sustatu egin da tradizionalki, eta azkenaldian besterik ez dira hartu etxebizitza sistema orekatuago baten aldeko neurriak, horretarako alokairua sustatuz. Alokairua, hain zuzen ere, dirusarrera baxuko eskatzaile, emantzipazio prozesuan dauden gazteen eta etxegune erakuntza berriak ahalbidetzeko sarbide motarik egokiena dela kontsideratzen da gure instituzioetatik. Eta hau oso azpimarratua izan da azken etxebizitza planetan, ondorengo politiken atalean sakonduko den moduan.

Nolanahi ere, alokairua, azken batean, kolektibo «behartsuenen» integrazioarako erreminta gisa planteatzen da. Eta badirudi, ikuspuntu hau bat datorrela gure inguruan ematen diren aukeraketa edo erabilera arauekin. Honela, Europako herrialde aberatsenetan biztanleriaren portzentaje altu bat alokairuan bizi den arren, gurean, alokairua, errenta maila baxuekin eta azken batean *pobrezia*rekin identifikatzen den edukitza era da. Edo hori somatzen da behintzat. Datuek ere badirudi errealitate hori baieztatzen dutela. 4.3. taulan azaltzen denez, dirusarrera apalenak dituzten taldeak dira alokairuan gehien bizi direnak. Eta alderantziz, dirusarrera altuenak dituztenak berriz, alokairua gutxien aukeratzen dutenak.

4.3. taula

Etxeguneak, hilabeteko dirusarreraren eta etxebizitza nagusiaren edukitza erregimenaren arabera

Hilabeteko dirusarrera (eurotan)	Jabetza	Alokairua	Dohako lagapena
397 € arte	78,7	11	10,3
398-793 €	82,4	12,1	5,6
794-1190 €	82,1	11,1	6,8
1191-1587 €	80,1	13,4	6,5
1588-2380 €	85,9	9,1	5
>2380 €	93,2	5,4	e.d.d
Orotara	84,9	10	5,1

Iturria: INE. *Panel de Hogares de la Unión Europea 2001*

¹³⁹ EUSTAT (2003b)

Izan ere, alokairuaren sustapen beharrak, nolabaiteko adostasun politiko eta tekniko bere alde duen arren, ez du halako onarpen edo babes sozialik oraindik orain. Gero eta gehiago dira, alokairua, edukitza era desiragarritzat jotzen dutenak. Hala ere, oraindik jende asko da etxea jabetzan nahi duena. Eta noski, politika publikoek, bat batean eskuartze eta ahaleginak alokairuan zentratu nahia, ez da gizartean berehalakoan onartzen den zerbait. EAE-ko etxebizitza behar eta eskariari buruzko estatistikek azaltzen dutenez ordea, gero eta jende gehiagok defendatzen du lan ildo hau. Baina, badira aurkakoak ere.

4.4. taula

Etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeo aukerarekiko batez besteko adostasun mailaren bilakaera

Urtea	Aldatzea behar dutenak	Eskuratzea behar dutenak	Beharrik ez duten familiak
1997	49,7	44,4	58,5
1998	42,3	35,8	53,4
1999	47,6	39,7	58,1
2000	51,3	42,7	53,9
2001	48,4	43,3	54,9
2002	59,0	48,0	63,3
Batez bestekoa	49,7	42,3	57,0

Iturria: EUSTAT(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzza – Etxebizitza Saila, Gasteiz.

4.4. taulan azaltzen denez, etxe aldaketa behar zuten familia edo etxeguneen artean, 1997an, % 49,7ak babesten zuen etxebizitza babestu gehiena alokatzeko eraikitzeo aukera. 2002an berriz, % 59ak. Etxea eskuratu behar dutenen artean ordea, gutxiago dira eskuartze mota hau begi onez ikusten dutenak. 1997an % 44,4, eta 2002an % 48. Beharrik ez duten familiak, edo hobe esan, beharrak aseta dituzten familiak, gehienak daude ados. 1997an % 58,5 eta 2002an % 63,3. Honenbestez, alokairuarekiko onarpen soziala hobetzen doa, baina, oraindik ere traba askorekin.

Behar bada, izango dute zerikusirik alokairuaren eskasiak eta bere prezioek horretan guztian. Izan ere, alokairua oso garestia da gurean. Horregatik, jende askoren ustetan, alokairuan dirua «zaku hautsira» botatzen aritu beharrean, hobe da etxea erostea eta errentaren pareko

hipoteka ordaintzea¹⁴⁰. 4.5. taulan azaltzen dira, azken hamarkadan alokairuaren prezioak EAE-n izandako gora beherak. Aztertutako epealdi hasieran jaitsi egin zen batez besteko errenta. 1998tik honera ordea, gorakada nabarmena jasan du, 528,9 eurotik 689,8ra alegia. 150 euro baino gehiagoko batez besteko errenta igoera 4 urtetan. Lurrealde historikoka, alokairu garestienak dituen lurraldea Araba da, gero Gipuzkoa eta azkenik Bizkaia.

4.5. taula

Alokatzeko eskaintako etxebizitzaren errenta (libreak eta babestuek) EAE-n*

Batez besteko errenta	Etxebizitza librea	Etxebizitza babestua
1994	583	-
1995	534,9	-
1996	528,9	-
1997	528,9	-
1998	528,9	155
1999	565	154,5
2000	593,8	184,5
2001	625	187,3
2002		
Araba	760,4	213,5
Bizkaia	654,6	135,9
Gipuzkoa	714,9	317,8
EAE	689,8	202,9
Aldiko hazkundera	18,3	40,9

* Taulan adierazitako errentak, urte bakoitzeko hiruhileko errenten batez bestekoak kalkulatuak dira.

Iturria: Eskaintza inmobiliarioari buruzko inkesta, 2002. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila

Etxe hutsen kasuan berriz, egoera oso bestelakoa da. Estimazioek diotenez, EAE-n etxebizitza parkearen % 10 hutsa dago. Hau da, 86.285 pisu hutsak daude 2001ean (ikus 4.6. taula), Estatuan baino 4 puntu

¹⁴⁰ Gainera, ezin da ahaztu erosketari buruzko fiskalki, eta horrek, erosketari merketu egiten du neurri batean.

gutxiago. Hala ere, azken hamarkadako bilakaera kontuan hartuta, etxe hutsen proportzioa jaitsi egin dela aipatu behar da. 1991ean etxe hutsak, etxe guztien gaineko % 14 ziren eta 2001ean berriz % 10. Gunez gune aztertuta, etxe huts gehiengoa landa gunean dagoela ikusten da. Hiri gunean berriz, etxeen proportzio txikiagoa dago hutsik.

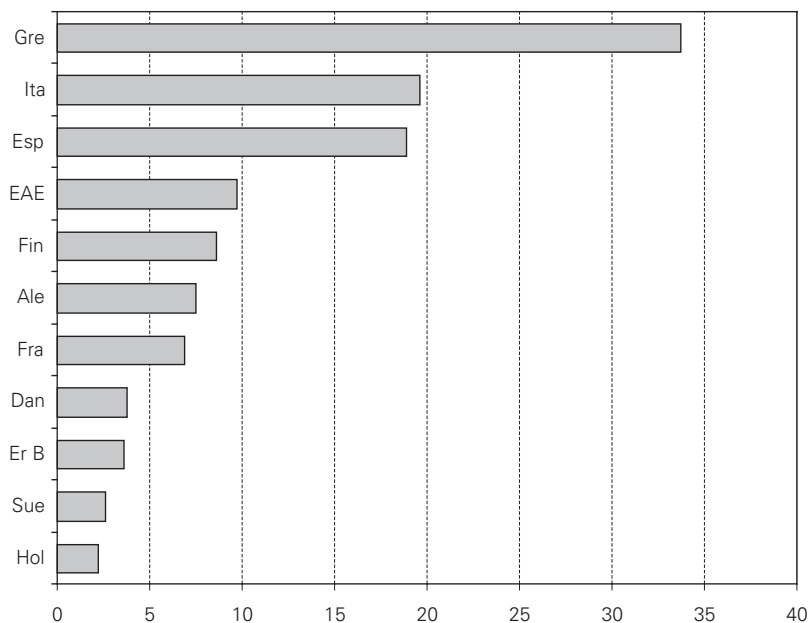
4.6. taula
Etxebizitza hutsak

	1991	1996	2001	% aldak. 91-01
EAE	105.151	129.952	86.285	-18
Araba	14.246	18.455	9.719	-32
Gipuzkoa	34.602	44.809	29.388	-15
Bizkaia	56.303	66.688	47.178	-16
landa gunea*	33.494	58.237	25.229	-25
hiri gunea	71.657	71.715	61.056	-15
etxebizitza guztien gaineko %				
EAE	14	16	10	
landa gunea	16	25	13	
hiri gunea	13	12	9	

(*) 10.000 biztanle baino gutxiago
Iturria: CES (2004b)

Etxe hutsen fenomeno hau, neurri handi batean, etxebizitzan inbertitzeak izandako errentagarritasunetik eratorri da. Izan ere, etxebizitza inbertsio moduan eskuratzea, «adreiluan inbertitzea», nahiko inbertsio errentagarria izan da azken urteotan. Batik bat, burtsak, 2000z gertoztik jasadako beherakadaren ostean. Eta bereziki, balore merkatuei buruz informazio gutxi edo konfiantza gutxi dutenentzat.

4.2. grafikoan ilustratzen den moduan, EAE-ko etxe hutsen portzentajea, Europako herrialde gehienetan dagoena baino altuagoa da, nahiz eta Greziak, Espainiak eta Italiak portzentaje altuagoak dituzten. Honela, Frantziak etxeen % 6,9 du hutsa, Alemaniak % 7,5, Erresuma Batuak % 3,6 eta Holandak % 2,2. Esate baterako, EAE-k Frantziako ratioa izango balu, orain hutsak dauden 25.000 etxe, hutsak egotetik erabiliak izatera pasako lirateke.



4.2. grafikoa

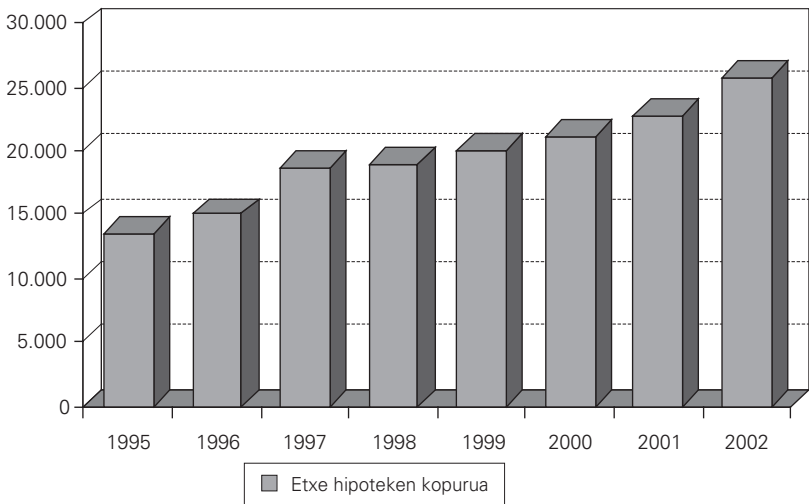
Etxebizitza hutsa Europan
Iturria: CES (2004b)

Alabaina, berriki abiatu da etxebizitza hauek aprobetxatzeko edo baliatzeko ekimen instituzionalik. Hain zuzen ere, politiken atalean zehaztuko bada ere, aipagarria da Eusko Jaurlaritzatik sustatu dena, subentzio neurriak eta berme funtzioa konbinatzen dituen, birgaikuntza errezteaz gain.

4.3.2. Familien zorpetzea

EAE-ko etxebizitza sistematik eratorritako beste desoreka eta kezka nabarmen bat familien zorpetzea da. Bigarren gaian ere aurreratzen zenez, azken urteotan etxeguneetako zorra asko hazi da. Finantza entitateek EAE-ko biztanleei emandako kreditua begiratzen badugu, 1995etik urteko % 12,7 hazi dela egiazta dezakegu (1984 eta 1995 artean urteko % 9,8 hazi zen bitartean). 1999 eta 2000 artean berriz, % 16tik gorakoa izan zen hazkuntza tasa. Estatu mailan berriz antzeko prozesua eman

da, eta batez besteko tasa apur bat altuagoekin gainera. Honela, EAE-n, etxebizitzen eskuratzek sorturiko familien zorpetzearen pisua, 1992an zen BPGaren % 12tik, azken urteotako % 30 pasatxora igo da¹⁴¹. Zorpetzearen gorakada hau izan da, hain zuzen ere, herrialde batzuetako etxebizitza sistemen etorkizunari begira Europako instituzioetatik azaldutako kezka nagusienetakoa.



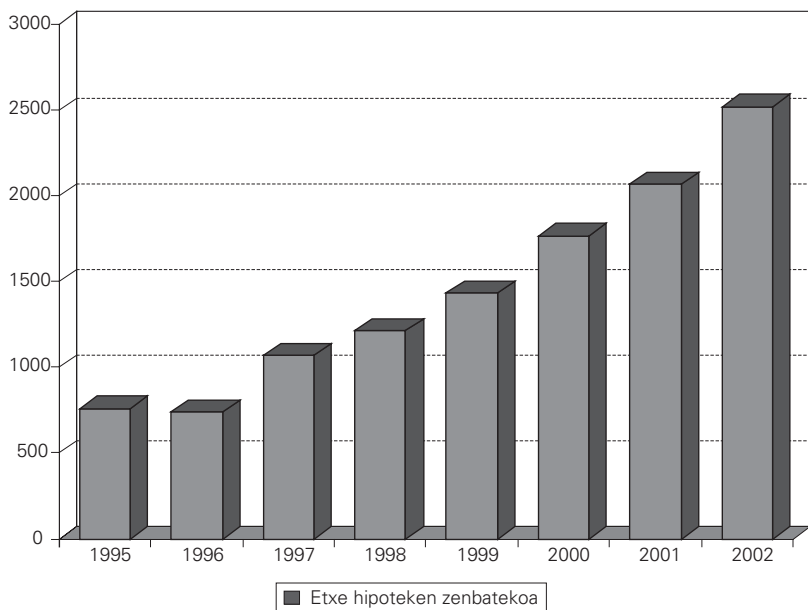
4.3. grafikoa

EAE-ko familien etxe hipoteken kopurua (milioika eurotan)

Iturria: Autoreak egina 2.9 taulatik abiatuta (CES (2004b)eko datuak)

Azken urteetan hipoteka kopurua asko hazi da, 13 milatik 25 milara hain zuzen ere, (4.3. grafikoa). Eta hipoteken balioa edo zenbatekoa ere gorantz joan da, 4.4. grafikak erakusten digun moduan. Azken datuetara etorriz ordea, hipotekak % 2,5 murriztu dira. 2001etik 2002ra berriz, % 13 baino gehiago hazi ziren. 2003an 25.133 hipoteka eratu ziren, orotara, 2.873 milioi euroko baliokoak. Batez besteko zenbatekoak, izan ere, igo egin dira hiru lurraldeetan. Erkidegoan, batezbeste, 114.212 euroko balioa izateraino. Bitartean, interes tasek, beren behar-rako bilakaera motelarekin segitu dute, azken bi hamarkadetako balio minimoak gaindituz.

¹⁴¹ CES (2004b)

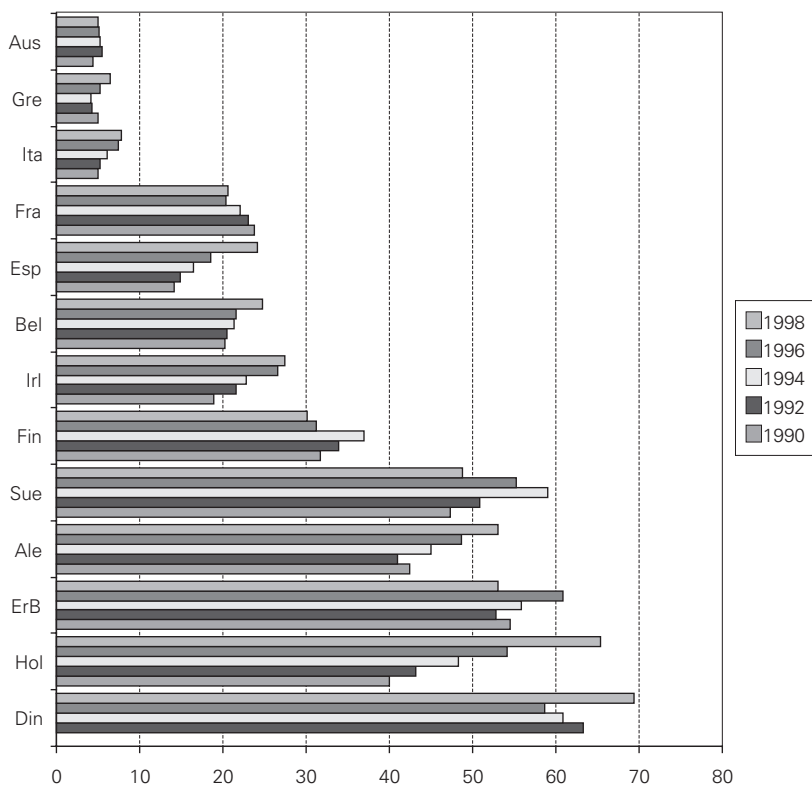


4.4. grafikoa

EAE-ko familien etxe hipoteken zenbatekoa (milioika eurotan)
Iturria: Autoreak egina 2.9 taulatik abiatuta (CES (2004b)eko datuak)

Dena den, Europako Batasunarekin alderatuz, BPGrekiko batez besteko ratioetan gaude, Frantzia eta Belgikaren gaitetik, baina Holanda, Alemania eta Erresuma Batuaren azpitik. Izan ere, 4.5. grafikan argi azaltzen denez, desberdintasun handiak daude herrialdetik herrialdera zorpetzeari dagokionez. Gainera, herrialde batzutan zorpetzearen hazkuntza oso azkarra izan da, Alemanian, Holandan, Danimarkan eta Irlandan esaterako. Baina beste zenbaitetan, zorraren bilakaera egonkor-tu egin da, eta zenbaitetan jaitsi ere bai, Frantzia, Suedian eta Erresuma Batuan esaterako.

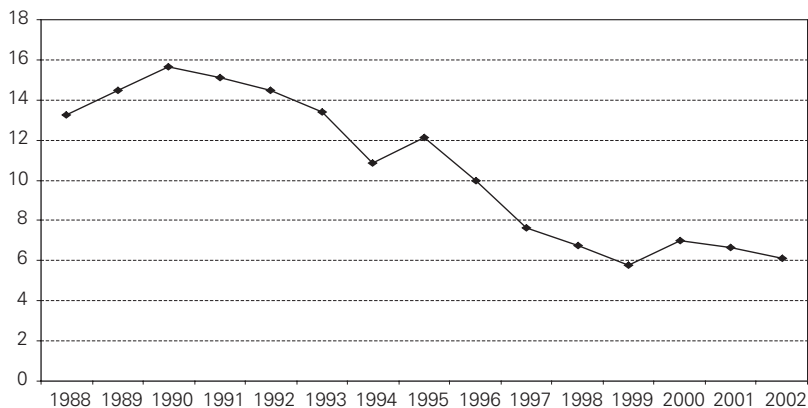
Nolanahi ere, zorpetuek, perfil nahiko definitua dute gurean. Eta biztanleriaren zorpetze datu agregatuak hain alarmagarriak ez diren arren, zorpetzeak eragin oso desberdina du adin multzo batetik bestera. Zorpetzea asko hazi da azken urteotan, baina zorpetu direnak, gehienbat, familia, bikote eta norbanako gazteak dira. Batik bat, lehenengo aldiz etxe bat eskuratu ahal izateko zorpetu direnak. Ez horrenbeste, etxea jadanik ordainduta duten makina bat familia eta norbanako.



4.5. grafikoa

Etxebizitza hutsa European
Iturria: Haffner et Dol (2000)

Izan ere, mailegu hipotekarioen ezaugarriak ere asko aldatu dira azken urteotan. Interes tasen maila historikoki baxuetarainoko jaitzierak (ikus bere bilakaera 4.6. grafikan), maileguen amortizazio epea asko luzatzea ahalbidetu du. Honela, duela hamarkada bat eskas, batez besteko hipoteka 10-15 urtetan ordaintzen zen bitartean, orain 30 eta 35 urtera arte luzatu da epealdi hori. Honek, aldi berean, mailegu baten amortizazioa denboran zehar luzatzeak alegia, hilabetean kuota arinagoak ordaindu ahal izatea inplikatu du. Edo beste era batera esanda, kuota berberak mantenduta, askoz kapital handiagoa mailegatu ahal izatea. Hau da, orain mailegu handiagoak eska daitezke, ia norbanakoaren bizitza aktibo osoan zehar ordaintzen joango direnak.



4.6. grafikoa

Erreferentziako Interes Tasa (CECA)

Iturria: CES (2004b)

Finantzazioan emandako erraztasunak edo hobekuntzak izan dira, beraz, neurri handi batean, etxe erosle berrien kostu gero eta handiagoa konpentsatu dutenak. Honela, etxeen prezio gero eta altuagoa, finantzazio gero eta merkeago baino luzeago batekin egin ahal izan da. Baina, honen guztiaren ondorioz, maileguen bolumena edota familien zorpetze maila asko hazi da azken urteotan. Bereziki, etxebizitzaren merkatuan sartu berri direnentzat.

Hortaz, azken batean, EAE-ko eta Espainiako zorpetze maila agregatuak Europako batez bestekoen barruan arruntak diren arren, agian zorpetzearen banaketa ez da hain arrunta. Hemen, azken urteotako *boomaren* ondorioz, biztanleria gaztea da zorrik gehien metatu duena. Hain zuzen ere, ekonomiaren motorra eta etorkizuna izan behar zukeen adin multzoa.

4.3.3. Beharra eta eskaintzaren arteko disparekotasunak. Etxebizitza eta arrisku taldeak

Behar sozialari buruz eta beharren kuantifikazioari buruz hitz egin da jada aurreko kapituluan, bigarrean. Hala ere, beharra eta eskaintzaren artean existitzen den desoreka edo disparekotasuna ere aztertu beharreko aldagaia da. Izan ere, asegabeko beharren kuantifikazioa bezain garrantzitsua baita, beharraren egoera eta eskaintzaren egoeraren arteko amildegiaren berri ematea. Eta amildegi horrek berebiziko garrantzia hartzen du kolektibo ahulenen kasuan.

Tokian tokiko ongizate erregimenaren arabera, babes maila desberdinak eta *ongizatearen* banaketa desberdinak sortu dira. Eta noski, horren ondorioz, tokian tokiko ongizate erregimenak babesten ez duenaren arabera, arrisku talde desberdinak egongo dira. Orokorrean, arrisku gehien duten kolektibo edo kolektibo ahul guztiek pairatutako etxebizitza arazoari buruz hitz egin beharko genuke. Baina, beste arlo batzuekin zein beste herrialde batzuekin alderatuta, EAE-ko etxebizitzaren arazoaren aurrean badaude desberdintasunak eta ñabardurak.

Honela, adindu gehien kasuan, etxebizitza ez da arazo bilakatu (sarbidea behinik behin), gehienek etxea jabetzan eta aspaldi ordainduta baitute. Hortaz, adinduen kolektiboan, etxebizitzarako sarbidea ez da lehentasunezko arazoa¹⁴². Baina, gazteen kasuan aldiz, etxebizitzaren arazoa bereziki larria da, sarbidean emandako zailtasun hazkorren eraginez. Gazteena, hain zuzen ere, etxebizitzaren arazoa bereziki pairatzen duen taldea da.

Dena dela, nahiz eta hemen ez sakondu gai hauek, adinduek ere badituzte etxebizitza arazoak, birgaitze beharrekin eta etxebizitzaren mantenuarekin lotuta orokorrean. Adindu asko etxe zaharretan bizi dira, eta etxe hauen gehiengoak ez dituzte betetzen gaur egungo erosotasun eta sartuerraztasun baldintzak (igogailua esaterako). Beraz, kolektibo honen diru-sarrera urriak direla eta, askotan ezingo dituzte beren etxeak berritzeko eta egokitzeko beharrezko inbertsioak egin. Gainera, adindu multzo batek sarbide eta etxebizitza egokituak behar ditzakete, eta ez dituzte eskura gehienetan. Eta adinduen artean, gainera, emakumeen egoera bereziki larria da. Izan ere, azken hauek, bakarrik bizi direnetan, alarguntzarentzat bizi dira gehien-gehienetan, oso baldintza kaskarretan alegia.

Bestetik, inmigranteen kasua aztertu beharko litzateke¹⁴³, euren etxebizitza arazoak ezaugarri propioak izango baititu. Hasteko, beraien edukitza erregimen posibleak alokairura mugatzen dira. Segitzeko, etxe baten egokitasun maila baloratzeko, oso bestelako irizpideak dituzte. Hau da, beren exigentzia maila askoz baxuagoa da eta ofizialki desegokiak diren baldintzetan aurkitzen dira zenbait. Eta azkenik, etxebizitzaren kostuak eramangarri bilakatzeko, etxeak, ahalik eta jende

¹⁴² Dena dela, nahiz eta hemen ez sakondu gai hauek, adinduek ere badituzte etxebizitza arazoak, birgaitze beharrekin eta etxebizitzaren mantenuarekin lotuta orokorrean. Adindu asko etxe zaharretan bizi dira, eta etxe hauen gehiengoak ez dituzte betetzen gaur egungo erosotasun eta sartuerraztasun baldintzak (igogailua etabar). Beraz, kolektibo honen diru-sarrera urriak direla eta, askotan ezingo dituzte beren etxeak berritzeko eta egokitzeko beharrezko inbertsioak egin. Gainera, adindu multzo batek sarbide eta etxebizitza egokituak behar ditzakete, eta ez dituzte eskura gehienetan.

¹⁴³ ELA sindikatuko azterketa bulegoko Julene Gabiolaren ustez, inmigranteena da, gazteenaz gain, etxebizitzaren arazoa gehien pairatzen duen kolektiboa, eta hortaz, bereziki landu beharko zatekeen bat. (Elkarriketa, 2005-03)

gehienaren artean konpartitzen dituzte, pilaketa arazoak ere sortuz. Baina gainera, paperak direla eta ez direla, «beltzean» daude asko eta asko. Beraz, kolektibo honen problematika aparte landu beharrekoa litzateke, bai duen larritasun apartekoagatik, baina baita datu ofizialen eskasiak sortutako arazoengatik ere.

Beste batetik, emakumeen kasua. Etxebizitzari dagokionez ere, faktore asko tarteko, emakumeak gizonak baino egoera larriagoan daude¹⁴⁴. Hori dela eta, biztanleriaren erdiari *kolektibo* abizena jarztearen egokitasuna erabat eztabaidagarria den arren, lan honetan aparteko eran tratatuko da emakumeen egoera, analisisa genero ikuspuntutik desagregatzean lorturiko emaitzak aztertu ahal izateko. Eta azkenik, guraso bakarreko familien edota familia monoparentalen¹⁴⁵ egoera aztertuko da. Oraindik kopuruz asko ez diren arren, familian oinarritutako ongizate sistema batean familia eredu desberdinek parratutako egoera ikustea interesgarria baita. Gainera, guraso bakarreko familia horietan emakumezkoen gainpresentzia dagoela kontuan hartu behar da.

4.3.3.1. *Gazteria*

Euskadiko Gazte Kontseiluak berriki egindako lanean, gazteen beharren eta merkatuaren eskaintzaren arteko amildegia erakutsi nahi izan zuen¹⁴⁶. Bertan esaten zenez eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko 2001 eta 2002ko inkestek aditza ematen zuten, EAE-ko etxeguneen % 10,24an, 18 eta 45 urte¹⁴⁷ bitarteko pertsonak zeuden, diru-sarrera propioak zituztenak eta lehenengo etxebizitzaren sarbide beharra adierazten zutenak. Batez beste, norbanako horiek, 103.000 euroko prezio maximo onargarria dutela zioten, hau da, gehienez 103.000 euro ordain ditzaketela etxebizitza bat eskuratzearen truke. Eskaintzaren aldetik berriz, Eustaten arabera, merkatuko etxebizitza librearen batez besteko prezioa 212.000 eurokoa zen 2002ko bigarren hiruhilekoan. Beraz, eskaintakoaren prezioak beharren posibilitateak bikoizten zituen 2002an.

Txosten berebean aditza ematen zenez, alokairuaren aukera ez da eskuragarriagoa. 2002ko bigarren hiruhilekoan, EAE-n 646 etxebizitza eskaintzen ziren alokairuan, etxebizitzaren eskaintza osoaren % 4,7.

¹⁴⁴ Pablo Anguloren ustetan, martxan dagoen *pobrezia*ren feminizazio prozesu ikaragarria ikusita, lehenago heldu behar zitzaion etxebizitza eta emakumeen gaiari. (Elkarrizketa, 2005-03)

¹⁴⁵ Familia *monoparentalak* ere deituak, euren baitan dagoen emakumeen gainpresentzia dela eta.

¹⁴⁶ Euskadiko Gazteriarren Kontseilua (2003), *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación*, in http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/11/12)

¹⁴⁷ Aipagarria da lan honetan gazteen multzoan 18 eta 45 urte artekoak barne hartu izana.

Europako beste herrialdeetan berriz errealitatea oso bestelakoa da. Alemanian etxebizitza parkearen % 58 alokatua da eta Suitzan berriz % 62. Baina gainera, eskaintzaren eskasia honi, prezioen garestitasuna gehitu behar zaio. 18 eta 45 urte arteko gazteen artean, batez besteko errenta onargagarria 252 eurokoa da eta kolektibo honen % 77 ez litzateke 300 euro baino gehiago ordaintzeko prest egongo. EAE-ko alokairu libreko errentaren batez besteko prezioa 682,6 eurokoa da.

Beraz, gazteak, deskribatutako etxebizitza merkatuan kokatzen dira. Baina gainera, egoera ekonomiko eta laboral espezifiko batetik, izan ere, aurreko kapituluetan emandako datu agregatu batez bestekoak ezin baitira kolektibo guztien kasuan aplikatu. Gazteen artean, zehazki 25 urtetik beherakoen kasuan, langabezi tasa, % 20 ingurukoa zen 2002an. Gainera, adin horretan lanean daudenen batez besteko hilabeteko soldata 700 euro ingurukoa da eta % 43,5 batena ez da 600 eurora iristen. Egoera hau are gogorragoa da emakume gazteen kasuan. Euren hilabeteko soldata 600 eurora iristen ez den portzentajea % 52,5erainokoa da. Horrez gain, ezin da ahaztu, laneko egonkortasun eza. 2003ko lehen hiruhilekoan, kontratuen % 7,5 soilik zen egonkorra.

Izan ere, gizarte garatuetan ematen ari diren prozesu sozialen ondorioz, arrisku asko sortu dira gazte izateari lotuta datozenak. Arlo desberdinetan ematen diren arriskuak gainera, hezkuntzan, enpleguan, etxebizitzarako sarbidean etabar. Honela, gazteen artean kontabilizatzen ez den pobrezia ezkutu asko dago. Hau da, emantzipatu nahi eta ezin duen gaztea, pobrezia buruzko estatistiketan bere etxeguneko parte bailitzan kontsideratuko da, gehienetan, norbanako bezala sufritzen duen pobrezia egoera argitara eman gabe¹⁴⁸.

Honen guztiaren ondorioz, 2002an, 18 eta 34 urte arteko gazteen % 28,9 besterik ez zegoen emantzipatua. Izan ere, mailegu hipotekario baten kuoten ordainketak ez luke diru-sarreraren % 30 baino gehiago izan beharko. Honela, etxearen balioaren % 80ko mailegu hipotekarioa, 25 urtetan % 4,795eko interes tasarekin ordaindu beharra balizko bezala jarrita, zera ikusten dugu, 35 urtetik beherako gazte batek izugarritzko arazoak izango lituzkeela honi aurre egiteko. Hain zuzen ere, 35 urtetik beherako gazte baten batez besteko soldata estimatua 13.640 eurokoa da. Eta 100 metro karratuko 195.67 euroko pisu baten aipatu balizko kredituari aurre egiteko, gure balizko gazteak, soldataren % 78,9 zuzendu beharko luke kreditua ordaintzera. Gomendatutako % 30etik dezente urrun beraz.

¹⁴⁸ Leonardo, Jon (dir.) (2004), *Reflexiones sobre los jóvenes y la exclusión en Gipuzkoa 2003*, Gaztemira, Gipuzkoako Foru Aldundia, Donostia.

Balizko gaztea ordea, adin tramu desberdinetan bereiztuz, adin tarte bakoitzerako esfortzu erlatibo desberdinak zeudekeela ikusiko genuke. 18 eta 24 urteko gazteek soldataren % 140 beharko zuketean aipatu pisua- ren balizko kredituari aurre egiteko. Eta 30 eta 34 urte bitarteko gazteek berriz, euren batez besteko soldataren % 54,8 zuzendu beharko zuketean pisua- ren ordainketara.

4.7. taula
Emantzipazioa EAE-ko gazterientzat

Adina	Batez besteko urteko soldata	Sarbidearen kostua, soldataren gainean	Emantzipazio tasa
18-24	7.686,3	% 140,0	% 3,5
25-29	13.964,1	% 77,1	% 23,0
30-34	19.630,1	% 54,8	% 61,7
Batez beste	13.640,1	% 78,9	% 28,9

Iturria: Euskadiko Gazteriaren Kontseilua (2003)

4.7. taulan ikus dezakegu era berean emantzipazio tasa zenbate- koa den adin tramu bakoitzean. Eta ondoriozta dezakegu, noski, eman- tzipatuta ez dagoen portzentajea non dagoen, gurasoen etxean alegia. Egoera hau ongizate sistema familiarista baten muturreko ondorioa da. Espainia mailan, berriki INEK jasotako datuetan azaltzen denez, 25 eta 34 urte bitarteko gazteen % 40 gurasoen etxean bizi da oraindik¹⁴⁹.

4.3.3.2. Emakumeak

Emakumeek, gizonen aldean bigarren mailako tokia pairatzen dute lan merkatuan. Honek lanerako sarbidean, lan baldintzetan eta lan iherarkiaren mailan eragiten du, guztietan baita emakumeak gizonak baino egoera kaskarragoa. Honela, lan egonkortasun makalagoa dute emakumeek eta soldata eskasagoak dituzte orokorrean. Adin guztietako emakumeek jasaten dute gainera egoera hau. Hau, EAE-n ematen da eta Espainia mailan ere bai. Baina baita Europa mailan ere, nahiz eta des- berdintasun handiak dauden herrialdetik herrialdera. Egia esan, erreali- tate hau ia unibertuala dela baieztatu genezake.

¹⁴⁹ <http://pruebas.entrewebs.com/siis/documentos/hemeroteca/412022.pdf> (2004/12/21).

Honek guztiak, emakumeak etxebizitza merkatuaren aurrean duen egoera baldintzatzen du. Hau da, emakumeak, gizonen aldean egoera makalagoan aurkitzen dira etxebizitza baten erosketa edo alokairuari erantzuteko. Soldata baxuagoak dituzte eta prekarietate handiagoa. Honenbestez, batez besteko etxebizitzaren kostuari aurre egiteko egoera erlatiboki okerragoan dago emakumea.

Europako Komisioko egoera sozialari buruzko azken txostenak emandako datuen arabera¹⁵⁰, orokorrean, emakumeek pobrezia arrisku handiagoa dute gizonek baino. Hau da, Europako Batasunean, batez beste, emakume gehiagok dute pobrezian erortzeko arriskua. Herrialde gehienetan errepikatzen da errealitate hau. Orain gutxi INEK plazaratutako lan batean jakinarazi denez¹⁵¹, Espainian, pobrezia biztanleriaren % 18,5 hartzen du (batez besteko dirusarreraren % 60 baino gutxiago dutenak kontsideratzen dira pobre). Datuak desagregatuz berriz, emakume gehiago ziren pobre gizonak baino 2001an; zehatzago, % 20,3 eta % 17,3 hurrenez hurren.

Berriki Eusko Jaurlaritzak argitara eman duen pobrezia inguruko txostenak¹⁵² jasotzen duenez, bai mantenuko pobrezia kasuan eta baita akumulazioko pobrezia kasuan ere, emakumeak buru dituzten familia edo etxeguneetan askoz altuagoa da pobrezia egoteko probabilitatea. Zehatzago, gizoneko bat buru duten familian baino 5 aldiz handiagoa (% 17,2 emakume buruaren kasuan eta % 3,2 gizoneko buruaren kasuan).

Halaber, aipatu Europako Komisioko egoera sozialari buruzko azken txostenak, zenbait alorretan emandako aurrerapenak aitortu arren, oraindik ere desberdintasun handiak daudela gogorarazi zuen. Langabezia handiagoa dago emakumeen artean gizonekoen artean baino. Emakumezkoek EBko lan indarraren % 43a osatzen dute, baina langabetuen % 50,4 suposatzen dute. Langabezia tasa 2001ean, handiagoa zen emakumeentzat gizonentzat baino Batasuneko herrialde gehienetan. Batez beste, % 8,6 eta % 6,4koak ziren langabezia tasak hurrenez hurren. Gainera, emakume askok jardunaldi erdiko lana dute. Eta emakume gehiagok dute aldi baterako kontratua (emakume langileen % 14,6, gizoneko langileen % 12,4aren parean)¹⁵³.

¹⁵⁰ European Commission (2003): *The social situation in the European Union*, Directorate-General for Employment and Social Affairs, Luxembourg: 188.

¹⁵¹ <http://pruebas.entrewwebs.com/siis/documentos/hemeroteca/4112011.pdf> (2004/12/21)

¹⁵² Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social (2005), *Encuesta de pobreza y desigualdades sociales (EPDS 2004), resumen y conclusiones*, Eusko Jaurlaritzza.

¹⁵³ European Commission (2003): 159.

Ildo berean, jarduera tasan desberdintasun handiak daude oraindik ere emakume eta gizonezkoen artean. Nahiz eta errealitate oso desberdinak dauden Europako Batasuneko herrialde desberdinetan. Halaber, gizon eta emakumeen soldaten arteko aldeak handiak dira oraindik ere Europako herrialde gehienetan. Honela, gai honi buruz egin diren azterketek, emakumeen batez besteko soldata, gizonezkoen batez besteko soldata baino txikiagoa dela baieztatzen dute. Hala ere, lan berberagatik emakume eta gizonek irabazitako soldatak alderatzean, desberdintasunak ia desagertu egiten dira.

Hortaz, soldata arteko aldeen arrazoiak bilatzean, batzuen eta besteen lanpostuen kualifikazioen arteko desberdintasunetara joan behar dugula dirudi. Hau da, emakumeek gizonek baino gutxiago irabazten dute, kualifikazio baxuagoko lanak egiten dituztelako. Baina, kontuan hartu behar da kualifikazio terminoaren esanahia lanaren banaketa sexualarekin erlazionatuta dagoela, kualifikazioaren kontzeptua kontzeptu soziala baita azken finean. Eta askotan, emakumeek egindako lanak kualifikazio baxuko lanak dira, emakumeek egiten dituztelako soilik¹⁵⁴.

Soldata desberdintasun honi buruzko erreferentzia batzuk ematearren, 2000. urtean Espainian emakume eta gizonezkoen soldata arteko ratioa % 70ean zegoen INEko datuei jarraiki. Hau da, emakumeek batez beste gizonezkoek baino % 30 gutxiago kobratu zuten urte horretan. Lan egindako orduko sariaren ratioa berriz pixka bat hobea zen, % 75ekoa. EAE-n berriz, hilabeteko emakume eta gizonen soldaten arteko ratioa berriz, batez besteko estatala baino eskasagoa zen, % 68koa¹⁵⁵.

Beraz, batez beste, 2000. urtean emakume batek gizon batek baino % 30 gutxiago kobratu bazuen, etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko beste hainbeste diru iturri gutxiago zuen. Hau, beraz, etxebizitzaren eskuragarritasun orokorraz eta hipotekengatiko zorpetzeaz hitzegitean oso kontuan hartzeko aldagaia dugu. Izan ere, ezinbestekoa baita datu orokorrak desagregatzea, kolektibo bakoitzaren zailtasun errealeran hurbildu nahi badugu.

Errealitate sozioekonomiko ez igualitario honek baditu ondorio ukigarriak ere etxebizitza parkearen banaketan. Izan ere, emakumeen

¹⁵⁴ Larrañaga, Mercedes (2002), *El trabajo de las mujeres. El caso de la CAPV en el contexto europeo*, UPV-EHU, Bilbao: 326; Frutos Balibrea, Lola (2004), «La construcción sexuada de la cualificación, eje de la desigualdad entre hombres y mujeres en el mercado de trabajo en España», *Redsi*, n.º 5 en <http://redsirevista.cebs-es.org/index.asp?IdArt=53> (2005/01/05).

Gainera, zenbait autoreren iritziz, zaintza lanen eta etxeko-lanen (emakumeen berezko lanak) nazioarteratze garaian gaude. Izan ere, lan horietarako, emakume etorkinen lan-eskua gero eta gehiago eskatzen da gure gizarteetan. Emakume etorkin langile hauek ordea, gure gizartearen diskriminazio hirukoitza jasaten dute. Parella Rubio, Sònia (2005), «La «vulnerabilidad social» de las mujeres inmigrantes no-comunitarias a partir del estudio de sus pautas de inserción laboral en España», *Redsi*, n.º 6

¹⁵⁵ INE, Encuesta de Salarios en la Industria y los Servicios. Cuarto trimestre de 2000.

baliabide eskasia erlatibo hori etxebizitzaren kostuei aurre egiterako orduan nabaritzen da eta etxebizitza parkean ere materializatzen da. Hone-la, 4.8. taulan ikus dezakegunez, Espainian erreferentziazko pertsonaren sexuaren arabera, edukitza erregimenen banaketa desberdina aurkitzen dugu. Hain zuzen ere, gizonezkoen % 87,1 da etxe-jabe, emakumeen % 78,3 den bitartean. Hau da, gizonezko jabe gehiago dago proportzionalki. Edo beste era batera ikusita, emakumeen % 15,5 dago alokairuan, gizonezkoen % 8,1 besterik ez dagoen bitartean. Beraz, emakume alokatu gehiago dago. Gizon jabe gehiago eta emakume alokatu gehiago dago alegia.

4.8. taula

Erreferentziazko pertsonaren sexuaren arabera etxeguneak eta edukitza erregimenak

	Jabetza	Alokairua	Dohako lagapena
Gizonezkoak	87,1	8,1	4,7
Emakumezkoak	78,3	15,5	6,2

Iturria: INE. *Panel de Hogares de la Unión Europea 2001.*

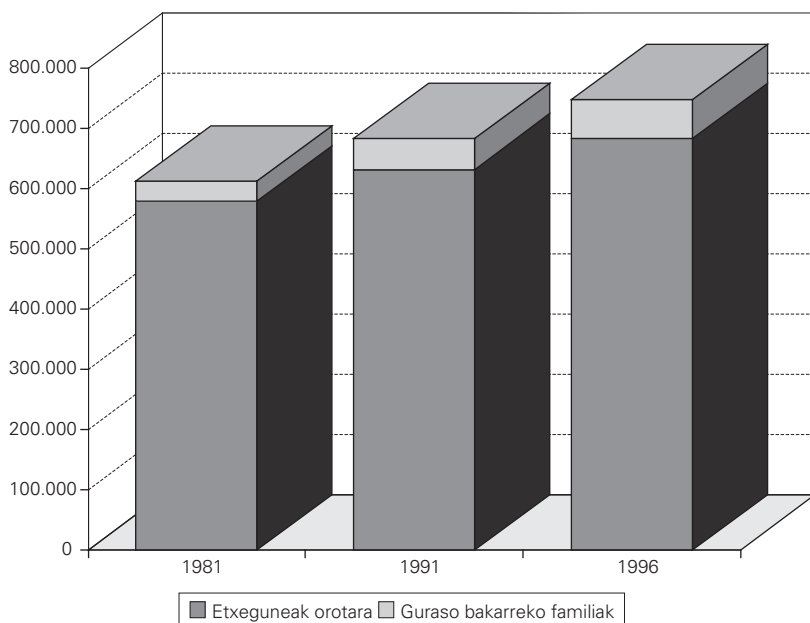
4.3.3.3. Guraso bakarreko familiak

Guraso bakarreko familien bilakaerak joera hazkorra ezagutu du azkenaldian (4.7. grafikoa). Izan ere, familia ereduak aldatuz doaz eta geroz eta gehiago dira familia eredu tradizioaletik urruntzen ari direnak. EAE-n eta Espainian ere goraka joan da guraso bakarreko etxeguneen portzentajea. Hala ere, famili eredu aldaketa prozesua Europako zenbait herrialderekin alderatuz gero, nahiko berantiarra da. EAE-n 1981ean etxeguneen % 5,8 zen guraso bakarrekoa. 1996an berriaz, % 9,5 zen. Litekeena da portzentaje hori igotzen joatea, besteak beste, banaketa ratioen igoera dela medio.

Berriki INEk egindako azterketa batean zera adierazten zen, etxeguneen artean zailtasun handienak dituztenak guraso bakarreko familiak direla¹⁵⁶. Gehienbat familia burua emakumea den kasuetan, gehienetan beraz¹⁵⁷. Lan horretan diotenez, 10 etxegunetatik 4 probrezia arriskuan daude, eta hau erabat alarmagarria da.

¹⁵⁶ <http://pruebas.entrewebs.com/siis/documentos/hemeroteca/4112011.pdf> (04/12/21)

¹⁵⁷ Hamarretik zortzitan emakumea da famili burua (Iturria: INE, *Censos de Población y Viviendas 2001*)



4.7. grafikoa

Guraso bakarreko familiak etxegune guztien bilakaeraren baitan
Iturria: Autoreak egina. 2.7. taulako datuetatik abiatuta.

Guraso bakarrekoen kasuen atzetik, Espainian, hiru seme-alaba edo gehiago dituzten etxeguneak dira zailtasun handienak pairatzen dituztenak. Europako kasuan berriz, hiru seme-alaba edo gehiago eta bi helduk osatutako etxeguneek dute pobrezian erortzeko arrisku gehien (etxeguneen % 41). Eta horien atzetik daude guraso bakarrek eta seme-alabek osatutako etxeguneak. Mota honetako etxeguneen % 35 dago pobrezia arriskuan Europako Batasunean¹⁵⁸.

Gainera, guraso bakarreko familia edo familia *monomarentalen* kasuan (gehienak emakumeak baitira), emakumeek arazoak dituzte egin beharreko lan guztiak bateratzeko, hau da, umeen zaintza eta enplegua bateratzeko. Honek bultzatzen ditu, asko eta askotan, jardunaldi murriztuko enpleguak izatera. Honela, familia hauen eros-ahalmenaren arazoa larriagotu egiten da.

¹⁵⁸ European Commission (2003): 188.

Beraz, errez ondoriozta daitekeenez, baldintza hauetan dauden etxeguneak etxebizitza merkatuan sartzeko edota etxebizitzaren kostuei aurre egiteko egoera erlatiboki pattalagoan daude. Izan ere, diru-iturri bakarrarekin egin behar diete aurre «zama» familiarrei eta bestelakoei. Gainera, oso kontuan hartzekoa da, gehienetan emakumea dela etxegune tipo honetako famili burua. Beraz, diru-sarrera urrien arazoa areagotu egiten da kasu hauetan. Zer esanik ez, etxegune hauetako familia burua emakume gaztea denean. Muturreko kasu hauetan, azken hiru ataletan azaldutako arazo eta konplikazioak denak batera emango dira: desenplegua, prekarietatea lan baldintzetan, soldata baxuak etabar etabar.

III. atala

Etxebizitza politika

5. gaia

Etxebizitza politikari sarrera

5.1. POLITIKA EKONOMIKOA ETXEBIZITZAREN ESPARRUAN: TRATAMENDU TEORIKOA

5.1.1. **Eskuartze publikoaren justifikazioa**

Lan honetako lehenengo gaiak, etxebizitza ondasunaren berezitasunak eta etxebizitza merkatuaren inperfekzioak ateratzen zituen mahai gainera. Beraz, pentsa daitekeenez, diziplina ekonomikoak eskuartze publikoa eskatu eta justifikatu egingo du etxebizitzarena bezalako merkatu batean, zuzen funtzionatzen ez dutenak zuzentzeko eta desorekak orekatzeko. Azken batean, merkatu akatsak konpontzeko planteatzen baita erakunde publikoen eskuartzea ekonomian. Baina, beti ere, analisi ekonomikoak, edozein merkatutan emandako eskuartze publikoa justifikatzeko beharra inposatzen digu.

Etxebizitza merkatuko partehartze publikoa, eraginkortasun eta ekitate arrazoietan oinarrituta planteatzen da. Hau da, politika ekonomikoaren helburuak efizientzia eta ekitatea dira etxebizitzaren merkatuan ere. Izan ere, merkatu akatsak egoteak eta etxerako sarbidean desberdintasunak egoteak baimentzen du eskuartzearen bidez ongizate soziala irabazi ahal izatea.

Analisi ekonomiko neoklasikoaren arabera, gizabanakoari ongizate gehien ematen dion egoera hau da: interes propioen atzetik, norberak bere utilitatea maximotzen duenean lortzen duena. Enpresen kasuan, beren aurrekontu mugaren barruan mozkinak maximotzen dituztenean lortuko da egoerarik onena. Honela lortuko litzateke egoera eraginkorrena beraz, interbentzio publikorik gabe. Baina, norberak bere utilitatea

maximotuz, gizarteak bere osotasunean ongizate mailarik altuena lor dezan, aurretik zenbait balizko bete behar dira, ongizate teoremek azaltzen dituztenak alegia. Eta horiexek dira gure testuinguruan betetzen ez direnak, atal honetan frogatuko dugun moduan.

Ikuspuntu normatibotik, tradizio musgravianoari jarraiki, bi helburu nagusitan oinarrituz justifikatzen da partehartze publikoa¹⁵⁹: esleipenari dagokiona eta birbanaketari dagokiona.

- Aurrekontu politikaren esleipen funtzioa (eraginkortasuna): Zenbait zerbitzu eta ondasunen hornikuntza publikoa bermatzea. Hornikuntza publikoa, merkatu bidezko hornikuntza orokorrik ematen ez den ondasunen kasuan egingo da. Hau da, merkatuak esleipen eraginkor bat eskaintzen ez duenean eskuartzeko publikoak bermatu behar du berau. Bestela, kanpo-eraginak edo externalidadeak eta merkatu akatsak sortuko bailirake. Etxebizitza, lehenetsunezko ondasuna edo ondasun soziala da, eta etxebizitza duina eta egokia izateko denok dugun eskubidea legediak babesten du herrialde gehienetan. Hori dela eta, sektore publikoak subentzionatzen duen ondasunetako bat da, era desberdinetan merkaturako prezioa merketuz.
- Helburu birbanatzailea (ekitatea): Errenta eta aberastasunaren birbanaketa bat egitea, gizarteak banaketa justu edo ekitatibotzat duena bermatzeko. Errentaren birbanaketa gauzatzeko tresna fiskal desbedinak erabili daitezke. Orokorrean zerga-transferentzia eskema bat erabiltzen da, non errenta altuko familiei jarritako zergapetze progresiboa eta errenta baxukoei emandako transferentziak konbinatzen diren.

Askotan hirugarren helburu bat ere gaineratzen zaie aurreko biei, egonkortze helburua¹⁶⁰. Hau da, aurrekontu politika, ekonomi hazkundera egoki bat, enplegu tasa altu bat edota prezioen egonkortasuna lortzeko erabiltzea. Helburu makroekonomikoa da hau, eta hemen, etxebizitza politika eskari agregatuan eragiteko erabiltzen da. Honela, hazkunde baxuko epealdietan, gobernuak eraikuntza sektorean oinarrituko dira maiz zikloaren aurkako politika egiteko¹⁶¹. Esaterako, krisialdi garaietatik ateratzean zenbait osagai sozioekonomiko berraktibatu beharko dira, besteak beste, hauexek: ondorio sozialetan latzena, desenplegua; nazio gastuaren osagaririk ahulena, inbertsioa; eta errentaren gaineko ondoriorik biderkatzaileenak

¹⁵⁹ Musgrave, Richard A. (1969), *Teoría de la Hacienda Pública*, Aguilar, Madrid.

¹⁶⁰ Sánchez Martínez (2002): 40

¹⁶¹ Nahiz eta sarritan, zikloaren aldeko politika bihurtzen den azkenean, erabakia hartzeko momentua eta neurrien efektibotasun momentuaren arteko desfasea dela eta.

dituzten jarduerak. Zentzu horretan, etxebizitza sektore estrategikoa da. Izan ere, sobera ezaguna da, eraikuntza jardueren garrantzia (batik bat eraikuntza residentzialarena) kapitalaren eraikuntzan eta enpleguaren sorkuntzan, eta baita gainontzeko sektoreetan duen arraste eragina ere.

Eskuartze publikoa justifikatzeko beste arrazoi bat konkurrentzialtasuna izan liteke. Izan ere, etxebizitzaren kostuan murrizketa bat egongo balitz, hau da, etxebizitzaren prezioak familien errentaren gainean suposatzen duen kostua murriztuko balitz, lan faktorearen esleipen eraginkorrago bat eman-go litzateke. Lanegaren mugikortasun geografikoa handitu egingo bailitzateke etxebizitzaren kostua murriztearekin batera¹⁶².

Beraz, aipatutako arrazonamendu eta funtzio horiek guztiak justifikatzen dute merkatuko eskuartzea. Baina horrek ez du esan nahi edozein programa publikok, bere baitan, derrigorrez desiragarria edo onuragarria izan behar duenik. Adibide moduan, hor ditugu alokairuen kontrol zorrotzek eragindako ondorio kaltegarriak, edota hirigintzako politikek lurzuaren garestitze espekulatiboan izandako eraginak etabar. Era berean, pizgarri fiskalak ondo diseinatzen ez badira, ezeraginkorrak izan daitezke, eta zenbait kasutan erregresiboak edo atzerakoiak ere bai.

Bestalde, partehartze publikoaren iraunkortasuna ere azaldu daiteke, nahiz eta ezin den honela justifikatu, estrategia politikoaren ikuspuntutik. Hau da, demokrazia politikoko testuinguru batean, gobernuak, hiritarrek onuragarrien edo garrantzitsuen sentitzen dituzten politiken aldeko joera izango du, honela, botu kopurua maximotzen ariko baita. Eta dudarik gabe, testuinguru horretan kokatu behar dugu etxebizitza politika. Egile askoren iritziz, gobernuak etxebizitzaren gaia sakrosantu politikoa kontsideratzen dute, politika sozialaren eta errenta banaketaren muina baita aldi berean¹⁶³.

Hortaz, etxebizitza merkatuko eskuartze publikoa justifikatua dago, baina, eskuartze zehatzak ebaluatzeko irizpideak behar dira. Honela, hain zuzen ere, etxebizitza politika zehatz bat edota etxebizitza plan zehatz bat onuragarria eta desiragarria ote den arrazoitu ahal izango dugu.

5.1.2. **Etxebizitzako politika publikoen ebaluaziorako irizpideak:** **Ongizate Ekonomia**

Ongizate ekonomia (Welfare-Theorie) Pentsamendu Ekonomikoaren historian sortu zen Vilfredo Pareto (*Cours d'Economie Politique*, Paris,

¹⁶² Chocano, Mayo y Pérez-Villacastin (1994):10 en Sánchez Martínez (2002): 41

¹⁶³ Aaron y Galper (1985): 18 en Sánchez Martínez (2002): 42

1886; 1927an eguneratu zuen) eta A. C. Pigou (*The Economics of Welfare*, London, 1920) ekonomilarien lanekin. Autore hauek pentsamendu ekonomikoaren historian Ongizatearen Eskola deitu zaionaren oinarria jarri zuten. Ongizatearen Eskolaren kezka nagusia ongizate kolektiboaren hazkuntzak azaltzeko irizpideak bilatzea eta horren neurketarako tresnak topatzea da¹⁶⁴.

Beste era batera esanda, Ongizate Eskola, Teoria Ekonomikoaren adar bat da, ekonomiako egoera desberdinetako desiragarritasun soziala aztertzeaz arduratzen dena. Eskuartze proposamen bakoitzaren desiragarritasuna ebaluatzeko irizpideak formulatu eta aplikatu egiten ditu¹⁶⁵. Honela, aipatu irizpideak bi teorematan garatzen ditu Ongizate Ekonomiak. Lehenengo teoreman eraginkortasunari dagozkionak biltzen dira eta bigarrenean ekitateari dagozkionak.

5.1.2.1. *Ongizate Ekonomiaren lehenengo teorema*

Teorema honek dioena zera da: balizko batzuen menpean, merkatu konkurrentzialek baliabideen esleipen eraginkorrak sortzen dituztela, Paretoen zentzuan eraginkorrak diren esleipenak¹⁶⁶ alegia. Testuinguru horretan, merkatuak eraginkorki esleituko lituzke ekonomia bateko baliabideak eta Estatuak ez luke bere eskuartzea justifikatuko zukeen ezeraginkortasunik. Hau ematen denean, sektore publikoaren funtzioa oinarritzko egitura legal eta instituzionalak eskaintzera mugatu behar da. Hor kokatuko lirateke jabeago eskubideak definitzea eta babestea. Hau Estatu minimo baten kasua litzateke, azken batean, pertsonak eta jabeagoak defendatzen dituen Estatuak. Eta horixe da zenbait autore ultraliberalerek proposatzen duten Estatu eredia, besteak beste, Robert Nozick (1974)¹⁶⁷.

Ongizate Ekonomiaren Lehenengo oinarritzko teorema betetzen ez denean berriz, merkatuak ez ditu baliabideak eraginkorki esleituko, «esku ikustezinaren» teorema ere ez da beteko, eta honenbestez, merkaturako prezio sistemak bere izaera eraginkorra galduko du. Izan ere, testuinguru honetan prezio sistema ez da eraginkorra izango, kontsumitzaileei eta produktugileei, beren lehentasun, teknologia eta eskasiari

¹⁶⁴ Recio, E. M. (coord.) (1996), *El Estado del Bienestar*, Generalitat de Catalunya: 18.

¹⁶⁵ Stiglitz, Joseph E. (1988), *La economía del sector público*, Antoni Bosch, Barcelona: 58.

¹⁶⁶ Paretoen printzipioak dio egoera bat beste bat baino hobea dela, baldin eta norbanako guztiak lehen bezala edo lehen baino hobeto baldin badaude. Hau da, gutxienez lehen bezala badaude guztiak eta gutxienez norbanako bat lehen baino hobeto badago, egoera berria aurrekoa baino hobea da. Horrela, Paretoen zentzuan eraginkorra den puntu batean, ezin da inoren egoera hobetu beste batena kaltetu gabe.

¹⁶⁷ Nozick, R. (1988), *Anarquía, estado y utopía*, Fondo de cultura económica, Mexiko.

buruzko informazioa transmititzeko garaian. Hau ematen den kasuetan, ezeraginkortasun kasuetan alegia, eraginkortasuna irabazi liteke sektore publikoaren eskuartze egoki baten ondorioz.

Lehenengo teorema bete dadin lau balizko hauek bete behar dira aldi berean merkatuan: konkurrentzia perfektua, lehia eta bazterketa, informazio osoa eta perfektua eta merkatu osoak existitzea. Beraz, etxebizitzaren merkatuan balizko horiek betetzen diren ala ez ikusi beharko dugu, merkatuaren akats potentzialak zeintzuk diren jakiteko eta ondorioz, inperfekzio horiek sektore publikoaren eskuartzea justifikatzen duten ala ez ikusteko.

Lehenengo teoremako lehenengo balizkoa **konkurrentzia perfektu**arena da. Honek bere baitan beste bi baldintza ditu: agente guztiek botere ez-ekonomiko berbera izatea eta agente guztiak prezio-hartzaile izatea. Lehenengoak dirua ez beste arrazoiengatik diskriminaziorik ez ematea inplikatu luke. Bigarrenak berriz, norbanako eta enpresa asko egotea eskatzen du, eta inork ez dezala eduki prezioaren edo merkatuaren gaineko botererik. Baldintza hau ez da betetzen etxebizitzaren merkatuan, nolabaiteko boterea duten agente asko baitaude: lur-jabeak, sustapeneko enpresak etabar.

Lehenengo teoremako bigarren balizkoa **lehia eta bazterket**arena da. Lehia balizkoaren esanahia zera da: inork ezin duela kontsumitu aldi berean beste bat kontsumitzen ari dena. Eta bazterketaren balizkoarena beste hauxe: pertsona batek ordaintzen ez badu ez duela kontsumituko. Bi balizko horiek ez dira betetzen gutxienez hiru kasu hauetan: ondasun publikoen kasuan, kanpo-eraginaren kasuan eta jabetza amankomuneko ondasunen kasuan.

Ondasun Publikoen Teoriaren barruan Musgravek 1957an¹⁶⁸ kategoria bat barneratu zuen: lehentasunezko ondasunena (*merit goods*). Hauek lehentasunezkoa den behar bat asetzen duten ondasunak izango dira, eta beraien horniketa merkatuko legeen gainera joango da. Musgravek dioenari jarraituz, lehentasunezko ondasunak produzitu egin behar dira nahiz eta gizarteak ez eskatu. Izan ere, zaila da norbanakoak ondasun hauen kontsumoak emandako mozkin guztiak baloratzen jakitea. Eta horrela utziko balitz, merkatuan behar baino gutxiago kontsumituko lirarteke (eraginkortasunaren ikuspuntutik beti ere). Hortaz, ondasun hauen kontsumoa handitu dadin, Estatuak eskuartzea justifikatuta egongo da ekonomiaren ikuspuntutik. Mota honetako ondasunak hauexek dira: oinarrizko hezkuntza, etxebizitza eta osasun zerbitzuak. Zenbait ezaugarri dituzte:

¹⁶⁸ Musgrave (1969)

- Beren kontsumotik norbanakoa aberasteaz gain, gizarte osoa aberastuko da (kontsumo horren mozkin lausotuez), eta beraz, zaila da kontsumitzaileak berak mozkin osoak ikustea eta baloratzea.
- Ezaugarri banatzaileak sartzen dira. Gizarte modernoetan, banaketa helburuak edo helburu distributiboak ez dira soilik errentaren gainekoak izaten, ondasun jakin batzuen minimo batzuk eskuragarri izatea ere helburua da, besteak beste, osasungintzan, etxebizitzan eta hezkuntzan.
- Kontsumitzaileen aldetik, desitxuratutako lehentasunen arazoa ematen da. Informazio ez-nahikoa edota desegokia dela eta, kontsumitzaileak, bere ongizate errealekin bat ez datozen lehentasunak azaltzen ditu mota honetako ondasunekin. Honek, Estatuaren eskuartzea justifikatzen du, norbanakoaren lehentasun deformatuek ongizatea lortzea ekidin ez dezaten.

Kanpo-eraginei dagokienez, era askotako externalitateei buruz hitz egin daiteke. Batetik, etxebizitza ondasun estatikoa denez, norbaitek etxebizitza unitate bat eskuratzean, besteak beste, ezaugarri espazial zehatzak eskuratzen ditu, kokaleku zehatz bat alegia. Izan ere, etxebizitza unitate bakoitzak, gainontzeko etxebizitzekiko, lantokiarekiko eta beste instalazioekiko lokalizazio bat du. Beraz, kontsumitzeko aukeratutako etxebizitzaren kokaleku edo lokalizazioaren baitan externalitate handiak existitu daitezke kontsumitzailearentzat.

Bestetik, etxebizitza baten egoerak kanpo-eraginak sor dezaizkieke ingurukoei. Fatxada bat berritzeak, adibidez, inguruan ibiltzen direnen eta auzokideen utilitatea handituko du. Kanpo-eragin hauek, «auzo eraginak»¹⁶⁹ deituak, fatxaden errehabilitazioa subentzionatzeko programa publikoak justifikatuko lituzkete.

Ezagunak dira auzo marginaletatik eratorritako kanpo-eraginak ere. Egoera prekarioetan dauden auzo marginaletatik atxikitzen zaie delinkuentzia, droga eta gaixotasun askoren kabi izatea. Aditu askoren ustez ordea, etxebizitzari loturiko kanpo-eragin askoren arduradunak ez dira etxebizitza. Hau da, ez dira etxebizitza prekarioak, beren bizilagunen etxeen baliua jeisteaz gain, delinkuentzia, drogamenpekotasuna, gaixotasun psikiko eta mentalak, edota infekzio agerraldien arriskua sortzen dituztenak, bai zik eta, kalitate baxuko etxebizitzari lotuta dagoen pobrezia da arazo sozial hauen oinarria¹⁷⁰. Beraz, zenbait testuingurutan ez litzateke etxebizitza

¹⁶⁹ *efectos vecindad*

¹⁷⁰ Rosen, H. S. (1985), «Housing Subsidies: Effects on Housing Decisions, Efficiency and Equity», *Handbook of Public Economics*, vol. I. Auerbach A. J. y Feldstein, M. (Eds.), North Holland Amsterdam, págs. 375-420.

merkatuaren porrotaz hitz egin behar, beste porrot batzuen isladaz baizik. Izan ere, auzo marginalak ez dira gizarteko eta ekonomiako beste esparru batzuetan sortutako arazoan islada bat baizik.

Externalitateak hiru multzotan sailka ditzakegu¹⁷¹: externalitate fisikoak, externalitate sozialak eta hiri desertizazioa. Externalitate fisikoak, inguru fisikoan eragindako balore positiboak edo negatiboak lotuta daude. Ez bada nahikoa erregulatzen, etxebizitzek egiturazko externalitateak sor ditzakete, sute arriskuak edo osasun arriskuak adibidez. Eta era berean, luraren erabileraren gaineko mugarik ez existitzeak externalitate espazialak sor ditzake, komunikabideetatik gertu etxeak eraikitzea, poligono industrialetatik gertu eraikitzea (non zarata, kutsadura atmosferikoa edota bestelako poluzioa dagoen) edo lurzorua gainustiaketa eragindako parke eta gune berdeen eskasia.

Horrela, hirigintza planen helburua zera arautzea da: industrialdeen kokapena, ofizinarako eraikinena, merkatal erabilerako eraikinena, etxebizitzena, aisialdiko guneena, eraikin publikoena etabar. Izan ere, agintari publikoen eskuartzearen bidez, eraikin eta gune bakoitzaren kokapena, merkatuak esleituko zukeen baina hobea izango da printzipioz.

Externalitate fisikoekin jarraituz, dentsitatearekin erlazionaturiko kanpo-eraginak definituko ditugu: biztanleria askoko auzoetan etxeak egoki ez mantentzearen ondorioz sortutako externalitateak dira. Utzikeria honen arazoak, besteak beste, zerbitzu publikoen eskasian, alokairuen kontrolean edo alokairuen ordainketako berankortasunean egon daitezke. Honek guztiak, noski, inguruko etxebizitzetara eragiten die.

Bestetik, externalitate sozialak, bizilagunei eragindako balore positibo edo negatiboak lotutako horiek izango dira¹⁷². Hemen klase sozialaren edota arrazaren arabera banaketa residentzialarekin topo egingo dugu. Ghettoak edo auzo marginalak sortuko dira, non erosahalten baxuko familiak kontzentratuta bizi diren. Honen guztiaren ondorioz, aurretik aipatutako arazoak sor daitezke, pobrezia loturiko arazoak: delinkuentzia, drogak, gaixotasunak etabar.

Azkenik, hiriko desertizazioa dugu, hirietako erdiko auzoetan sortzen diren externalitateak. Etxebizitza ondasunaren iraupen luzea dela eta, «auzo eragina» dela eta, eta etxe horietan bizi direnen bizi maila baxua dela eta, hondatutako eta azpierzaitutako etxebizitza zonaldeak sortuko dira. Etxebizitza iraupen luzeko ondasuna izatearen ondorioz, bat zera da, etxebizitza baten zerbitzuak beherakorrak direla. Izan ere, auzo zaharrak eraiki zirenean, garaiko estandarretara egokituta erai-

¹⁷¹ González-Páramo y Onrubia (1992).

¹⁷² Nahiz eta batzutan, kanpo-eragin sozial eta fisikoaren arteko muga ezartzea ez den erraza.

ki ziren, baina noski, gaur egun gehienak teknologikoki erabat zaharkituta daude. Eta batzuk ez dituzte bertan bizitzeko baldintza nahikoak betetzen. Honela, etxebizitza merkatuan kalitate altuko etxeen gehiegizko eskaria dago, zeina eraikuntza berriko etxeek betetzen duten, eta kalitate baxuko etxeen gehiegizko eskaintza bat dago, aipatu auzo zaharretan kontzentratuta daudenak. Azken hauek hondatzen joango dira eta batzuk hutsik geratzen hasiko dira euren prezio edo errentak berri-tze kostuak ordaintzeko nahikoak ere ez direnean¹⁷³. Hala ere, bizitzeko baldintza onetan dauden auzoak ere batzutan azpierzarritu egongo dira, besteak beste, lehenago aipatutako arraza edo klase sozialagatiko segregazioa dela-eta.

Lehenengo teoremako hirugarren balizkoa **informazio osoa eta perfektuarena** da. Merkatuak eraginkorki joka dezan, behar-beharrezkoa da informazio osoa eta perfektua existitzea. Etxebizitzaren kasuan, balizko hau hiru puntutan hausten da: kalitateari dagokionean, prezioari dagokionean eta etorkizunari dagokionean.

Etxebizitzak familiako diru iturrien zati garrantzitsu bat «jaten» du, honexegatik, familiek denbora eta dirua inbertituko dute etxe egokiaren bila. Bestetik, etxebizitza ondasun heterogeneoa da, ezaugarri desberdin asko dituena, hala nola, tamaina, adina, diseinua, beste tokietarako hurbiltasuna, inguruko lurren erabilera, udal-zergak etabar. Eta prezio berbera duten bi etxebizitza unitatek desberdintasun ugari izan ditzakete, ezaugarri edo dimentsio askotan, bai kuantitatiboki eta baita kualitatiboki ere. Beraz, dagoeneko pentsa dezakegu, merkatu honetan ematen diren informazio asimetriez. Batetik, eskatzaileek ez dituzte etxearen ezaugarri guzti-guztiak ezagutuko eta bestetik, jabeek ez dituzte eskatzaileen ezaugarri guztiak ezagutuko. Hau da, informazio asimetriak egongo dira, alegia¹⁷⁴.

Merkatuak, ordea, konpondu dezake partzialki informazio falta hori, informazioa prezio baten truke eskainiz. Horixe da agentzia inmobiliarioek edota tasatzaileek eskaintzen dutena. Honela, bilaketa erreztu egingo da. Baina, merkatuak eskaintako balorazio zerbitzuak garestiegiak direnean, edota sortutako inperfekzioa handiegia denean, erregulazioa tresna zuzentzaile egokia izan daiteke. Zehazki, badaude eskaintzaileen gehiegikeriak ekiditeko neurri arautzaileak, mailegu hi-

¹⁷³ Sánchez Martínez (2002): 50. Hala ere, auzo zaharrek eraikuntza berriek ez duten kokalekua dute, eta hori oso estimatua da, EAE-n behinik behin. Etxe «zaharren» eskaria handia da, baina noski, jendeak etxe horiek erosi bezain laster berriitu egiten ditu, egungo teknologia maila estandarretara egokitzeko. Beraz, analisi hori kaxkaxa artean hartzekoa da, ez baita egia, etxe berrien eskaria definituz zaharrena baino handiagoa dela beti.

¹⁷⁴ López García (1992a): 13 en Sánchez Martínez (2002): 51.

potekarioetan edota zenbait lanbidetako ordainsarrietan: notarioen kasuan, jabegoaren erregistatzaileen kasuan etabar.

Lehenengo teoremaren laugarren balizkoa **merkatu osoena** da. Merkatu pribatuek ondasun bat edo zerbitzu bat produzitzen ez dutenean merkatu-akats bat dugu, beti ere, produkzio edo horniketa kostua, eskatzaileak ordaintzeko prest daudenaren azpitik dagoenean. Kasu horretan merkatu ez-oso bat izango genuke. Izan ere, merkatu oso batek, eskatzaileak ordaintzeko prest daudenaren azpitiko horniketa kostua duten ondasun eta zerbitzu guztiak hornitu beharko lituzke.

Merkatu akats hau, informazio inperfektua egonik, baita arriskua eta ziurgabetasuna ere, aseguru pribatuen merkatuen inexistentzia dela-eta sortuko da. Testuinguru hau ematen denean, merkatuak baliabideak eraginkorki esleitzea konplexuagoa da. Aipatu baldintza horietako merkatuen funtzionamenduari buruz garatu den literaturak, hots, *ziurgabetasunaren baitako erabakien teoriak*, azaltzen du sakonago hori guztia¹⁷⁵.

Aseguru pribatuen merkatuen inexistenziaren arazoak, bestalde, asko izan daitezke, baina gehienetan merkatu bat eratzearen transakzio kostu altuekin daude erlacionatuta. Kostu altuak diogunean, partaide kopuruarekiko kostu altuak direla esan nahi da eta informazio asimetriko egoera batean ematen dela. Azken hau, informazio asimetrikoa, bi eratan agertu daiteke, hautaketa arazoa ematean eta manipulazio arriskuaren aurrean.

Hautaketa arazoa¹⁷⁶ berriz, honela sortzen da: pertsona bat baino gehiago dagoenean ziurgabetasun eta arrisku egoeran baina aseguratzaileak ezin duenean jakin bakoitzak zer arrisku erreal duen. Adibidez, mailegu hipotekario baten eperen bat ez ordaintzearen arriskuaren aurrean, mailegu-emaileak ez daki mailegu-hartzaile bakoitzak ze arrisku duen, eta beraz, hautaketa arazoa sortzen da. Izan ere, aseguratzailak, bezero bakoitzaren arrisku errealei buruzko informazio osorik ez duenez, zenbait ezaugarritatik eratorritako probabilitateak erabiliko ditu bere erabakiak hartzeko.

¹⁷⁵ Arrow eta Hahn-ek, beraien 1971ko lanean «General Competitive Analysis», eta beronen gaztelaniarako 1977ko itzulpenean, «Análisis General Competitivo» frogatutako teoria ezagun batek zera dio: Sistema konkurrentzialak esleipen eraginkorak sortuko dituela informazio inperfektuko mundu batean, baldin eta eragileek esperotako utilitate edo mozkinak maximotzen badituzte, *munduaren egoera* bakoitzari probabilitate bat emanez (non probabilitate guztien batura bat den). Norbanako bakoitzak arriskuarekiko duen jarreraren arabera, era desberdinetako aseguratuak erosiko dituzte. Arrow, J. Kenneth y F. H. Hahn (1977), *Análisis general competitivo*, Fondo de Cultura Económica, Madrid, 148 orr.

¹⁷⁶ *selección adversa*

Manipulazio arriskua berriz, beste kasu hauetan sortuko da: aseguratzaileak ikusi edo kontrolatu ezin dituen ekintzen bidez, aseguruak zenbait gertakizunen probabilitatean edo gertakizun horien ondorioetan eragin dezakeenean. Maileguaren kasuan, mailegu-emaileak ezin ditu kontrolatu mailegu-hartzaileak ez ordaintzeko probabilitatean eragiten duten ekintzak (esaterako, langabetuaren kasuan, lan bila aktiboki dabilen ala ez), eta orduan, manipulazioa (ingelesez, *moral hazard*) sortuko da¹⁷⁷.

Hala ere, merkatuaren inperfekzio horrek ez du derrigorrez eraginkortasun eza ekarri behar. Gero eta gehiago, aseguru pribatuen merkatuak existitzen dira, hortaz, etorkizuneko ziurgabetasunaren aurrean gertakizun askotarako aseguru gaitezke: suteak, lapurretak, uholdeak. Formula berriak ere sortzen ari dira, esate baterako, langabezi eta bizitza asegurodun mailegu hipotekarioak. Bestetik, nahiz eta merkatuak ez eskaini etxebizitzaren prezioaren jaitsiera posible bati aurre egiteko aseguruak, badago aseguratzeko zeharkako erarik, alokairuaren edukitza erregimena hautatzea alegia¹⁷⁸.

Azkenik, zenbait merkatu osagarriaren inexistentzia arazoa ere ematen da. Izan ere, zenbaitetan koordinazio beharra dago. Merkatuak osoak balira, koordinazio funtzio hori prezioek beteko lukete. Horrela, hiri berritze programak, neurri batean, merkatu osagarrien argumentuarekin justifikatzen dira. Hiri baten zati handi bat berritzeko koordinazioa ezinbestekoa da, txikikari, jabe eta bestelako establezimenduen artean. Honenbestez, hirigintzako erakunde publikoen helburuetako bat koordinazio lanak egitea da¹⁷⁹.

5.1.2.2. Ongizate Ekonomiaren bigarren teorema

Ongizate ekonomiaren lehenengo teorema eraginkortasunari buruz hitz egin digu. Baina, ekonomia, Paretoen zentzuan eraginkorra izateak ez digu deus esaten errentaren banaketari buruz. Izan ere, merkatu konkurrentzialak erabateko errenta desberdintasunak sor ditzakete, pertsona batzuk bizitzeko baliabiderik gabe uzteraino.

Teorema honek dioena zera da, prezio konkurrentzialen sistema batek edozein esleipen eraginkor sor dezakeela errenta birbanaketa neutralen bidez. Eta birbanaketa neutrala, prezio erlatiboetara eragin gabe erosahalmena transferitzen duen birbanaketa izango da. Beraz, teorema honek ekitateari eta birbanaketa politikari buruz hitz egiten digu. Baina, birbanaketak eraginkortasun kostuak ere izan ditzake, eta noski, Sektore

¹⁷⁷ Stiglitz (1988)

¹⁷⁸ González-Páramo, y Onrubia (1992)

¹⁷⁹ Greenwald & Stiglitz (1986) en Sánchez Martínez (2002): 53

Publikoak politika birbanakor bat martxan jartzerakoan erabat kontuan izan behar ditu eraginkortasun kostu hauek. Izan ere, ekonomiaren diziplinaren ikuspuntutik, kostu hauen existentziak onartezinak egin ditzake ekitatea lortzera zuzendutako zenbait eskuartze. Zenbait adituren ustez ohikoa da ekitate eta eraginkortasunaren arteko liskarra; honela, esaterako, zerga sistematik aurrerakoienek lanerako pizgarriak murrizten dituztela baieztatzen dute¹⁸⁰.

Zerga politikaren bidez Estatuaren ekintza nagusia zera da: errenta altuko kolektiboetako utilitate edo ongizate unitateak kentzea, errenta gutxiakoen utilitatea edo ongizate unitateak emateko. Eta bi norabidetan emandako azken emaitza ezagutu ahal bagenu soilik jakingo genukeen aplikatutako politika hori positiboa ala negatiboa izan den. Hau da, errenta altukoek jasan duten desutilitatea ezagutuz eta errenta baxukoek jaso duten utilitatea ezagutuz, jakin ahal izango genuke ongizate kolektiboa handiagoa den ala ez.

Hala eta guztiz ere, ongizatean oinarritutako ikuspegi honek izugarritzko arazoak ditu analisisa garatzerakoan, zehazki, maila sozial desberdinetako utilitateen arteko konparazioak ezartzeko. Jasadako utilitate eta desutilitate guztiak kuantifikatzea eta ongizate sozial osoaren funtzio bat ezartzea, orain arte egindako analisi gehienetatik kanpo dago, ez interes faltagatik, lanaren konplexutasunagatik baizik. Era orokorrago batean hartuta, errentaren banaketako desberdintasunak txikituz ongizate kolektibo maila handitzen dela onartuko bagenu gauzak zer edo zer erreztuko lirake. Horrela, gure kezka eta analisisa politika fiskalaren bidez lortu den errenta banaketaren hobekuntza kuantifikatzean zentratuko litzateke.

Beraz, ekitate distributiboak Sektore Publikoaren eskuartzeari justifikazio bat eskaintzen dio merkatuko ekonomia batean, honek bere baitan ez baitu sistematikoki ekitaterik lortzen. Honela, ekitate helburuarekin egindako eskuartzea Estatuaren egitekorik garrantzitsuenetakoa da, bai borondatezko birbanaketa bideratzeko, eta baita justizia distributiboko helburuak betetzeko ere. Justizia distributiboko helburuak nolabaiteko ahobatekotasunez onartzen dira, beren desiragarritasunari dagokionean behinik behin. Ekitatea, kontsideratutako ikuspuntuaren arabera, hiru eratakoa defini daiteke: ekitate bertikala, ekitate horizontala eta ekitate kategorikoa.

Ekitate bertikalaren ikuspuntutik, honakoa da aztergai: errenta edo ongizate maila desberdinetako pertsonak nola tratatu beharko ziratekeen optimoki. Ekitate bertikala, tradizionalki, ordaintzeko ahalmenean oinarri-

¹⁸⁰ Stiglitz, Joseph E. (2002), *La economía del sector público*. 3.^a ed., Antoni Bosch, Barcelona: 306.

tu da. Izan ere, errenta banaketa justua denari buruz, era guztietako iritziak daude. Batzuk, mutur batean, berdintasun osoaren aldekoak dira (gizartearen filosofia kolektibistak), eta beste batzuk, beste muturrean, «statu quo»a mantentzearen aldekoak dira (pentsalari libertarioak). Eta noski, errenta banaketa justuaren kontzepzio bakoitzak, Sektore Publikoaren helburu eta funtzioenganako inplikazio desberdinak izango ditu. Ez gintuzke harritu beharko desadostasun honek, izan ere, helburu banatzaile bat jartzea, norberak gizarte justu bati buruz duen ideia formalizazio saiakera besterik ez da. Eta noski, gai honetan beti egon da eta egongo da eztabaida.

Errenta banaketa optimoa, aukeratzen dugun ongizate sozial funtzioaren araberakoa izango da. Izan ere, Paretoen printzipioak ez bezala, ongizate sozial funtzioek baliabideen esleipen posible guztiak ordenatzen edo hierarkizatzen dituzte¹⁸¹. Irizpide desberdinak erabilita, ongizate sozial funtzio desberdinak eraiki dira. Hauetatik garrantzitsuenak, igualitaristak, utilitaristak eta «maximin» kriterioa dira¹⁸².

Honela, irizpide bat hautatu ondoren, eta lortu nahi dugun optimoa definitu ondoren, ongizate optimo hori lortzeko behar dugun politika definitu beharko genuke. Hau da, puntu optimo horretara iristeko, gobernuak egin beharreko zerga bilketa eta gastua definitu beharko lirakeke. Hala eta guztiz, errenta birbanaketa bertikalak duena baino adostasun handiagoa duen ekitate kontzepziorik badago, politika publikoen diseinuan, eta bereziki etxebizitza politikan eragin handia duena: ekitate horizontalaren printzipioa.

Ekitate horizontalak zera dio: oinarritzko ezaugarrietan berdinak diren norbanakoeak, politika publikoengandik tratatu berbera jaso behar dute. Hastapen honi, diskriminazio edo ekintza positiboaren klausula gehitzen zaio, aukera berdintasunaren kontzeptura iristeko (gaztelaniaz, *igualdad de oportunidades* o *igualdad de acceso*) beharrezkoa.

Aukera berdintasunaren printzipioaren arabera, lehenetasun berberak dituzten norbanakoen esperotako errentaren balio monetarioa berbera izan behar da, beste edozein faktorerekiko independientea, klase soziala, aberastasun familiarra, arraza, sexua, edo bestelako edozein desberdintasunekiko independientea. Printzipio honek beraz, aukera berdintasuna bermatzeko beharrezkoa den eskuartze publikoa justifikatuko du. Ho-

¹⁸¹ Baina irizpide honek ez du balio egoera posible guztiak hierarkian zerrendatzeko, ez baitu errentaren banaketari buruzko orientaziorik ematen. Stiglitz (1988): 63.

¹⁸² Bi norbanako ditugun kasuan: Ongizate funtzio Iguaitarista 45 graduko zuzena da, norbanako biek berdina duten puntuek osatutako zuzena. Ongizate funtzio Utilitaristak, utilitate indibidualen batura maximotuko du; hau da, denera lortzen den ongizatea hartuko du kontuan eta ez norbanakoen artean ematen den ongizate banaketa. Maximin kriterioa, kriterio rawlsianoa da; honek zera dio, gizartearen ongizatea egoera latzenezan dagoen pertsonaren egoera hobetuta soilik hobetzen dela; emaitzarik txarrena maximotu behar dugula alegia ($W = \text{Min } U^h$, $h = A, B$). Rawls, J. (1971), *Teoría de la Justicia*, Fondo de Cultura Económica, 1979, México.

nela, hezkuntzara, osasungintzara, justiziara, etxebizitzara eta informazioa heltzeko berdintasuna bermatu behar du Sektore Publikoak. Aukera berdintasunaren printzipioak ez du jarrera indibidualisten kontrako amenazurik suposatzen, ezta ere errentaren banaketa *ex-post*-ik. Ahaleginean, aurrezkian, arriskuan eta zortean oinarritutako desberdintasunak justifikatuta daude eta hastapen honekin bat datoz.

Errenta baxuko familiek etxebizitza eskura dezaten egindako eskuartze zuzenak, beraz, ekitatean oinarritutako justifikazioa badauka, baina baita eraginkortasunean oinarritutakoa ere. Desberdintasunari gorrotoa dion gizartean, zenbait ondasunen erosahaltenaren birbanaketak ongizate soziala handitu dezake. Hau da, txiroenek egindako zenbait kontsumok, etxebizitza zerbitzuen kontsumoak kasu, jende aberatsenaren ongizatea handitzen badu, azken hauek lehenengoentzat etxebizitza kantitate bat finantzatzeko prest egongo lirатеke. Eta prest egongo ez balira, Sektore Publikoak derrigortu beharko luke birbanaketa, eraginkortasun arrazoietan oinarrituta.

Azkenik, *Ekitate kategorikoak*, lehentasun indibidualetan derrihortutako distortsio bat dakar. Argudio hau, Paretoen zentzuan egoera optimoan egon arren, informazio perfektua izan arren, jendeak «oker» aukeratzeko dagoen arriskuan oinarrituta dago. Esate baterako, jendeak osasunerako txarra den arren erretzen jarraitzen du, zenbait gurasok ez dituzte beren seme-alabak eskolara eramaten eta beste pertsona batzuk parkeetako esertokietan bizi dira. Beraz, batzutan, erabaki «okerrak» hartzen ditugu, ez dugu gehien komeni zaiguna aukeratzeko.

Kasu hauetan Estatuak parte hartu behar duela uste dute askok, zenbait ondasunen kontsumo minimo bat behartuz, bestela ez bailukete komeni zaiena egingo. Gurasoek beren seme alaben erabaki asko baldintzatzen edo behartzen dituzten moduan, Estatuak ere bere herritarrekin jarrera berbera izaten du zenbait gaien inguruan. Hemen kokatu behar ditugu, besteak beste, erretzearen aurkako kanpainak, alkohola adin batetik behera kontsumitzeko debekua, eta drogen inguruko debekuak¹⁸³. Honi *paternalismoa* deitzen zaio, eta merkatuko ekonomia gehienetako legedietan daude ekitate kategorikoko helburuak.

Honela, Tobin-en¹⁸⁴ ustez, gizarteak zenbait ondasunen desberdintasunari gorroto dio, eta beraz, zenbait ondasun, horien artean etxebizitza, ordaintzeko ahalmena baino berdina banatu behar direla uste du. Izan ere, kontzientzia soziala gehiago kezkatzen da elikadura ematen diren desberdintasunekin, edota etxean, osasun zerbitzuetan eta asistentzia legalean ematen diren desberdintasunekin, automobiletan, bitxietan eta arte-

¹⁸³ Stiglitz. (1988): 62.

¹⁸⁴ Tobin (1970): 206 in Sánchez Martínez (2002): 59.

lanen jabetzan ematen diren desberdintasunekin baino. Hau da, oinarrizko kontsideratzen diren ondasunen desberdintasunak gehiago kezkatzen du gizartea, luxuzko ondasun ez-beharrezkoetan ematen diren desberdintasunak baino. Honi, igualitarismo espezifikoa deitzen zaio eta forma desberdinak hartu ditzake motibazio eta arrazonamenduen arabera. Zenbait ondasun espezifikoren kasuan, berdintasun distributibo hain garrantzitsutzat jotzen da, ezen gizarteak ez duen uzten norbanako batek beste norbaiti ematea berari dagokion partea, ezta borondate propioz bada ere.

Hala ere, igualitarismo espezifikoaren arrazoi hauek, zeintzuk errenta baxuko pertsonentzat eginiko etxe subsidiatuak justifikatzen dituzten, aurkari asko izan dituzte lehentasun indibidualak errespetatzen ez dituztela eta. Izan ere, paternalismoa kontsumitzaileen subiranotasunaren aurka doa zenbait kasutan. Honela, jarrera paternalistaren aurkariak zera argitzen dute: gobernuaren helburu bakarra birbanatzea bada eta kontsumitzaileen lehentasunak nagusi badira, orduan errenta dirutan birbanatzea eraginkorrago litzatekeela espezieetan eginiko transferentzia bat baino. Hartara, gastu monetario baxuagoaz utilitate berebera lortuko litzatekeelako.

Azken azaldutako iritzi hau ekonomilari askok eta askok defendatzen dute, eta beraz, gobernuaren jarrera paternalista, zentzu batean, gaitzestu egiten dute. Aginte Publikoak merkatuko erosahaltenaren banaketa aldatu dezakeela uste dute, baina, kontsumitzaileen eta merkatu konkurrentzialen subiranotasuna errespetatuz¹⁸⁵. Nahiz eta kontzientzia sozialak etxebizitza duinak, elikagaiak, zerbitzu medikuak etabarrak eman nahi dizkieten ez dutenei, ekonomilari hauen ustetan, diru sarrerak handitu behar lekizkiekete, ondasun eta zerbitzu horiek eskuratu ahal izateko, hala nahi balute. Eta egingo ez balute, beraiek beren diruarekin zer egin behar duten badakitela soilik pentsa genezake, beti ere kontsumitzailearen subirauteza Estatu paternalistaren irudiaren aurretik jarriz¹⁸⁶.

Izan ere, Estatuaren funtzio paternalistaren aurkariak zera erreklamatzten dute: zer eskubiderekin inposa diezazkioke bere lehentasunak pertsona talde batek beste bati? Hau kezkarria da euren ustetan, gerta baitaiteke presio taldeek bide hori erabiltzea pertsonen jokaeran eta kontsumoan eragiteko edo berau kontrolatzeko¹⁸⁷.

Dena den, badaude espezieetan egindako transferentzien aldeko argudioak ere. Batetik, externalitateen teoria, txiroenek zenbait ondasun

¹⁸⁵ Thurow (1974): 218 in Sánchez Martínez (2002): 59.

¹⁸⁶ Tobin (1970): 213 in Sánchez Martínez (2002): 62. Tobinek zioen etxebizitzan aplikaturiko igualitarismo espezifikoari ez ziola justifikazio sinisgarririk ikusten epe luzean. Arrazoi asko tarteko, norberak bere lehentasunen arabera etxe duin bat erosteko aukera izatea askoz hobea dela zioen; baina ez horregatik etxebizitza merkatua erabat libre utzita. txiroek dirua jaso beharko lukete, nahi duten etxe mota eskuratu ahal izateko.

¹⁸⁷ Stiglitz (1988): 63.

kontsumitzeak, etxebizitza kasu, kanpo-eraginak sortzen dituenean. Bestetik, laguntza sozialetan ematen diren iruzurrak gutxitzea¹⁸⁸, izan ere, dirua lortzeko iruzur saiakera gehiago egongo dira, behar ez duten ondasun bat lortzeko baino. Eta baita aurrerago definitu dugun paternalismo edo igualitarismo espezifikoa ere. Horrela, espezieetan emandako tranferentzia batek iruzurra gutxituko balu, baliabide gehiago iritsiko lirateke benetan behar dutenen eskuetara, nahiz eta hauek nahiago zuketean laguntza dirutan jasotzea.

Gainera, aipaturikoez gain, badago espezieetan emandako laguntzen aldeko kontsiderazio politiko bat, laguntzak ez baitu soilik onuradunaren egoera hobetuko, baita ere lehentasunezko ondasun horren produktorearena. Honela, etxebizitzaren kasuan eraikuntza industria ere aktibatu eta onuraturiko da, eta noski, eraikuntza industriak honelako programen alde egingo du.

Ido honetan, gobernu demokratikoak beti saiatuko dira hautesleen esperotako babes osoaren funtzioa maximotzen erabakiak hartzerako orduan. Etxebizitza eskuratzeko pizgarriak eskeintzea, hortaz, gobernuarentzat aukera erakargarrienetakoa da, gastu publiko hau mesedegarrienetako bat bezala jasotzen baitute hautesleek. Horrexegatik, bai etxebizitza jabetzan izateko ematen diren laguntza orokorrak eta bai sustapen ofizialez errenta baxuko familientzat eraikitako etxeak, herrialde asko eta askotan aplikaturiko neurri politikoak dira.

5.2. PARTEHARTZE PUBLIKOAREN OBJEKTUA: ETXEBIZITZA, OINARRIZKO BEHARRA ETA ESKUBIDE SOZIALA

Etxebizitza, oinarrizko beharra da, edozeinek bere bizia bizi ahal izateko duen babesleku beharra. Izan ere, etxebizitza ez dira lau paretak bakarrik, objektu fisikotik askoz haratago doazen dimentsioak ditu. Etxebizitza, baldintzatzaile garrantzitsua da, bizitza familiarrean, komunitarioan eta pertsonalean dituen inplikazioak direla-eta. Garapen pertsonal, familiar eta komunitario orokor baterako ezinbestekoa da etxebizitza duin eta egokia izatea. Etxebizitza, azken batean, gizartean norbanakoak duen tokia moldatzen laguntzen duen oinarrizko beharra da¹⁸⁹.

¹⁸⁸ Iruzurrak gutxitzeko argudioarekin laguntzak eskatzerakoan jarritako traba administratiboak justifikatzen dira; ilarak, paper asko bete beharra.. horrela, benetan behar dutenak bakarrik iritsiko baitira bukaerara. Hala ere, askoren ustez, beharrekoak baino traba gehiago jartzen zaizkie diru-laguntzen onuradunei. Bestalde, espezieetan egindako tranferentzien kudeaketa eta kontrola garestiagoa da diru tranferentzi hutsen sistema baino. Sánchez Martínez (2002): 63.

¹⁸⁹ Etxerik ez izatea edo baldintza eskaseko etxeetan bizitzea arazo larri bihurtzen dira, azken muturrean, erlazio sozialen haustura ekarri baitezakete. Gallent (2001): 120.

Oinarrizko beharrak eta berauek herrialde orean garapenean duten garrantzia, Giza Garapenaren Teorian sakon landu den gaia da. Honela, herrialdeen garapenari buruz hitz egiterakoan, ohiko aldagai ekonomikoez gain, oinarrizko beharrei dagozkien aldagaiak integratzea lortu du teoria honek (alfabetatzea, bizi itxaropena eta genero berdintasuna bezelako adierazleen bidez). Bai herrialde baten garapen maila neurtzeko orduan eta baita edozein politika ekonomikoren helburu moduan kokatzerako orduan ere. Laburbilduz, esan daiteke, Giza Garapenaren Teoriak, ordura arteko ekonomia ortodoxoa zabaldu arazi egin duela, bere analisisetan giza dimentsioko aldagaiak barneratuz.

Giza Garapenaren Teoriaren barruan berebiziko garrantzia izan duen autore bat Amartya Sen izan da¹⁹⁰. Sen-en teoria, *gaitasun* eta *funtzionamendu* kontzeptuetan oinarritzen da. Autore honek dioenez, bategatik, pertson orok, gaitasun potentzial zabala dauka. Gaitasun potentzial hori, ordea, bizitzan zehar partzialki garatuko da. Honela, garatzen den parteak, egin edo lortzen ditugun funtzionamendu zehatzetan gauzatuko da. Hau da, gaitasuna, izan edo lor daitekeena da, eta funtzionamenduak, izan edo lortzen direnak dira. Azken batean, teoria honek, pertsonaren gaitasuna, pertsona horrek lor ditzakeen funtzionamenduen multzo bezala definitzen du.

Testuinguru honetan, etxebizitza, pertsonak bere bizitza-proiektua aukeratzeko duen gaitasunean eragiten duen aldagaia da. Beste era batera esanda, etxebizitza, pertsona eta pertsona multzoen askatasuna handitzen edo murrizten duen tresna da. Hau da, etxebizitza pertsonen askatasunerako tresna da. Eta horrexegatik da hain garrantzitsua etxebizitzaren beharra, eta batez ere, etxebizitza egoki eta duin baten beharra aldarrikatzea.

Etxebizitza, oinarrizko beharra denez, herrialde gehienetan, eskubide sozial gisa aitortzen zaio hiritar orori etxebizitza eskubidea edo etxebizitzarako eskubidea. Honela azaltzen da han eta hemengo legedietan eta Europako konstituzio guztietan. Espainiako 78ko Konstituzioan esaterako, 47. artikuluan aitortzen da Espainiako herritar orok etxebizitza duin eta egokia izateko duen eskubidea:

«Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos»*

¹⁹⁰ Sen, Amartya (1995), *Nuevo Examen de la Desigualdad*, Alianza, Madrid.

Baina, eskubide bezala aitortzen den arren, jende askok eta askok ez dauka bermatuta behar hori. Izan ere, eskubide batzuk *eskubide negatibo* bezela ezagutzen dira, eskubide zibil eta politikoak hain zuzen ere. Eta beste batzuk *eskubide positibo* bezela, eskubide sozioekonomikoak kasu (etxebizitza, lana..). Gurean indarrean egon diren legedietan eskubide mota biak hierarkizatuta egon dira beti. Lehentasunezkoak eskubide negatiboak dira eta eskubide positiboak, beti bigarren planuan egon dira. Azken hauek, hiritarrei eskubide bezela onartzen zaizkie, baina itxuraz, Gobernuek ez dute berauek betearazteko obligaziorik.

Badago ordea, etxebizitzarako eskubidearen betearaztasunari buruz lan seriorik egin duenik ere. Ildo honetan, Pisarello (2003)¹⁹¹ dioenez, etxebizitza eskubidea betetzeak ez du edonori etxe bat doan eskaintzea inplikatzeko. Baina inplikatu beharko luke betetzen ez diren beste hainbat gauza, esaterako, etxe-jabe batek bere etxea hutsik edukitzea edota hondamendian uztea ekiditea. Dena den, gure inguruko gobernuek ez dute eskuartu etxebizitza eskubidea betearazteko halako neurrietan, ez behintzat beharrezkoa litzatekeen irmotasunarekin. Bai ordea, okupen desalojoetan eta halakoetan, zeintzuk beste eskubide batzuk betearazteko egiten diren (jabetza eskubidea, etabar).

Izan ere, babesleku duin bat izatea giza eskubidea da eta giza eskubideak banaezinak dira; bata bestearekin erlazionatuta daude eta bata bestearen menpekoak dira. Giza eskubideen ikuspegi oso edo integral hau 1968ko Teherango Aldarrikapeneko 13. puntuan onartua izan zen eta 1993ko Vienako Giza Eskubideen Deklarazioaren 5. puntuan berronartua. Dena den, mundu mailan jende asko eta asko da giza eskubide hau aseta ez duena, eta oinarrizko alojamentu beharrak era egokian beteta ez dituenak.

Etxebizitzarekiko eskubidearen krisia bizi dugu eta krisi globala da. Hau, besteak beste, lurrarekiko eskubidearen krisiarekin batera, nazioartean onartutako giza eskubideen bortxaketaren ondorioa da. Honela, munduan zehar jende asko da baldintza penagarrietan bizi dena, txaboletan, espaloietan, trenbide alboetan, zubi azpitetan etabar. Eta hau gutxi balitz, egoera hauetan dagoen gizabanako eta komunitate asko, behartutako desalojoen eta desplazamenduen mehatxupean bizi dira¹⁹². Errealitate hau beraz, mundu osoko milioika emakume, gizon, gazte eta haurren duintasun eta identitarentzako oztopo bilakatzen da. Baina giza eskubideen oinarri moral, etiko eta legalak, berriz, pertsona guztien eta komunitateen identitate kolektiboaren berezko duintasunetik datoz.

¹⁹¹ Pisarello, Gerardo (2003), *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción*, Icaria, Barcelona.

¹⁹² Nazio Batuek – Giza Eskubideen Komisioa

Etxebizitza, hirigintza eta giza asentamentuen inguruko arazoak lantzeko sortu zen Habitat, Nazio Batuen Giza Asentamenduen Programa. Habitat, edo UN-Habitat 1978an eratu zen. Berekin hasi ziren hirigintza eta bere inpaktuak Nazio Batuen interes gune bezala definitzen¹⁹³. Izan ere, Nazio Batuen sorreran, hiru hamarkada lehenago, gizartearen bi herenak landa ingurunean bizi ziren oraindik. 1978tik 1997ra, laguntza eskasa zuela eta helburuak ondo definitu gabeak, Habitat, hirigintzaren hazkuntza masiboaren ondorioak aurreikusteko eta arintzeko ahalegine-tan, bakarrik ibili zen lanean (erakunde multilateralen artean), batez ere garabideko herrialdeetako hirietan.

1996an, Nazio Batuek Istanbulen egin zuten hiriei buruzko bigarren biltzarretik, *Habitat Agenda* sortu zen. 171 herrialdeek onartu zuten dokumentu politiko bat. *Habitat Agendak* 100dik gora konpromiso biltzen ditu eta 600 gomendio baino gehiago. Bi helburu zituzten funtsean: giza asentamendu sostengarrien garapena eta etxebizitza egokia sustatzea denontzat¹⁹⁴. Agendaren inplementazio eta koordinazio lanak egiteko Giza Asentamenduen Komisia esleitu zuten, Kontseilu Ekonomiko eta Sozialaren barruan dagoena. Dena den, proposamen menua egiteaz gain, adostutako lehentasunik eta denbora eperik ez zen finkatu. Honela, dena Estatu kideen eskuetan geratu zen, baita betetzeko edo ez betetzeko gaitasuna ere.

Nolanahi ere, 1997tik 2002rako epealdian, ordurako munduaren erdia hiritarra edo urbanoa bihurtua zenean, UN-Habitategen indarberritze prozesu bati ekin zion, eta *Habitat Agenda* eta *Milenioko Deklarazioari* jarraiki, zenbait aldaketa eta erreforma egin zituen. Gaur egun, UN-Habitategen nazioarteko garapen agendan funtsezko papera bete nahi du, gai eta helburu nagusi bezala hiriko probezia eta hirigintza sostengarria hartuz. Etorkizunera begira UN-Habitategen duen erronkarik nagusiena, eta behar bada, hiriko pobrezia isladarrik argiena dena, «txabolismoa»ren hazkunderan lan egitea da. Hau, izan ere, arazo dinamikoa da eta «txabolismoa»ren arazoari aurre egiteko hiru atal dituen estrategia integratua proposatzen dute, aldi berean zuzentzailea eta prebentiboa dena. Hiru estrategiok ondorengoak dira: txabolen desagertzea, hiriko garapena eta garapen regionala.

Beste eskala batera pasaz, eta gurera pixka bat hurbilduz, Europako Batasunean etxebizitza nola txertatzen den ikustea ere interesgarria da. Hain zuzen ere, subsidiaritate printzipioarekin bat, Europako Batasunak

¹⁹³ Zehatzago, bere jardueraren ondorengo gai hauen inguruan proposatu zen: asentamendu politikak eta estrategiak, hirigintza planak, etxebizitza, azpiegitura eta zerbitzuak, lurra, partehartze publikoa, instituzioak eta kudeaketa. UN-HABITAT (2003), *The Un-Habitat Strategic Vision*, The United Nations Human Settlements Programme, Nairobi, Kenya

¹⁹⁴ *adequate shelter for all*

ez du etxebizitza gaiak arautzeko eskumenik. Hau zentzu hertsian interpretatuko balitz, Europako Batasunak ezingo luke etxebizitza proiekturik finantzatu. Baina, dena den, etxebizitza politika beste estrategia batzuen baitan integratzen doan eran, hiri-birsorkuntzan edo erregenerazioan kasu, EBko programen helburuekin bateragarria bilakatzen da¹⁹⁵

Europako Batasunean, babes sozialeko sistemen kudeaketa Estatu kideen eskumena da¹⁹⁶. Hala ere, 90. hamarkadan Europako Batasuneko Kontseiluak «konbergentzia estrategia» akordatu zuen, epe luzera babes sozialeko sistemak eta politikak elkarren artean hurbiltzeko asmoz. Hau da, Europako Batasunean zeuden ongizate sistema anitzen arteko hurbilketa bat eman zedin akordatu zen. Hori bai, konbergentziak hurbilketa inplikatzan duela dakigun arren, ez dakiguna da, zein zeini hurbildu behar zaion, ez baitzuten gehiegi zehaztu.

2000ko urriko 25eko ebazpenean Politika Sozialaren Agenda onartu zen, eta hau dudarik gabe, Europako politika sozialaren ikuspuntutik gertakari garrantzitsua izan da. Zazpi urteko epealdia hartzen du agenda honek; beraz, emaitzak ikusteko daude oraindik. Agendak, Europako eredu sozialaren hobekuntza eta modernizazioa lortzeko bidean, 15 Estatu kideen eta Europako instituzioen konpromisoak bildu zituen. Baina,aldi berean, egiteko honetan partehartuko dute beste zenbait eragilek ere, hala nola, gobernu erregional eta lokalek, Europa mailan lan egiten duten solaskide sozialek, Gobernu Kanpoko Erakundeek eta zenbait enpresek.

Politika Sozialaren Agenda honen helburuak ordea, nahiko potoloak dira eta lortzeko zailak. Helburua, datozen lau gai hauek simultaneoki indartzea da: produktibitatea, konkurrentzialtasuna, solidaritatea eta justizia soziala. Europako Legebiltzarrak oso garrantzitsutzat jo du Agenda Europako Batasuneko modernizazio ekonomiko eta sozialaren bidean, eta era berean, Lisbona egin zen Europako Kontseiluan (2000ko Martxoan) erabaki ziren helburu estrategikoak. Bestalde, Europako Legebiltzarrak eta Kontseiluak Komisionari eskatu zioten adierazle batzuk eratu zitzala Agendaren aplikazioan izandako bilakaera ebaluatu ahal izateko.

Agendaren aplikazioa ebaluatzeko proposaturiko oinarritzko adierazleak aipatuko ditugu segidan (2002ko adierazleen kuadroan erabilitakoak¹⁹⁷):

¹⁹⁵ (www.europarl.eu.int/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm?textMode=on (03/09/17))

¹⁹⁶ Estatu kideak laguntzeko, Europako Komisionariak Missocek sortu zuen, Europako Batasuneko babes sozialari buruzko informazioa jasotzen duena. Missocek Estatu kide guztietan babes sozialari buruzko datuak bildu, aztertu eta argitaratzen ditu. Interneten aurki daitezke beren informak: europa.eu.int/comm/employment_social/soc-prot/misoc99.

¹⁹⁷ Ez ditugu adierazleen kuadro osoak azalduko. Informazio gehiago nahi izanez gero jo honera: De La Villa, S., (2002), «Cuadro de indicadores sobre la aplicación de la Agenda de Política Social», *Revista del Ministerio de Asuntos Sociales*, nº 37, pp. 267-300.

- Enpleguari dagozkionak; besteak beste, lanpostu gehiago eta hobeak sortzea.
- Lan inguruaren eraldatzeari dagozkionak
- Integrazio sozialari dagozkionak; pobrezia, bazterketa eta diskriminazioaren aurkako borroka.
- Babes sozialari dagozkionak; pentsioak eta laguntza modernizatzea
- Gizon eta emakumeen arteko berdintasuna bultzatzea
- Europako Batasuneko zabalkuntza eta kanpo harremanak (ikus-gegi sozialetik)

Ikus daiteke beraz, ze klabetan definitzen den Europako politika sozial bateratua. Eta era berean, ondoriozta daiteke ze klabetan ez den definitzen politika bateraturik; besteak beste, etxebizitzaren esparruan. Etxebizitza politika, Estatu kideen eskuetan geratu da bestelako estrategia bateratuetatik kanpo. Beraz, nahiz eta Europa mendebaldeko herrialdeetan, batez beste, populazioaren herena baino gehiago den, bizi den etxebizitzaren kostu osoa ordaindu ezingo zukeena¹⁹⁸, Europako Batasunak ez du etxebizitza bere helburu sozial estrategikoen artean kokatu.

Azkenik, berriki proposatu den Europako Itun Konstituzionalean, etxebizitza-laguntzak jasotzeko eskubidea jasotzen da, hau da, bazterketaren aurkako borrokaren testuinguruan etxebizitza-laguntza bat jasotzeko eskubidea. Ez ordea etxebizitza duin bat izateko eskubidea. Gainera, Europako Batasuna, eskubide mugatu hau *onartu* eta *errespetatzen* mugatzen da, hori betearazteko konpromisorik gabe.

(...) *Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar la existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho de la Unión, y por las legislaciones y prácticas nacionales.*¹⁹⁹

Beraz, Estatu kideen eskuetan segituko du etxebizitza politikak (beste politika sozial askorekin batera), eta askatasun nahikotxoaz gainera, Batasunak ez baitu ezer betearazteko konpromisorik hartu. Ez da iristen, ezta etxebizitzari eskubide maila ematera ere, Espainiako Konstituzioak eta beste askok ezarritakoa apalduz. Hau guztia, beste behin ere, nahiko desilusionagarria izan da askorentzat²⁰⁰, Europako Batasunaren

¹⁹⁸ Mc Croane and Stephens (1995) in Balchin, Paul (ed.) (1996), *Housing Policy in Europe*, London (etc.): Routledge: 10.

¹⁹⁹ Artículo II-94; Seguridad social y ayuda social

²⁰⁰ El País egunkariak esaterako, ondorengo izenburua jarri zion Europako erreferendumari buruzko artikulo bati: «La Europa Social, asignatura pendiente. Una oportunidad perdida para avanzar en el bienestar», (*El País*, 2005eko otsailaren 10a, 28 orr)

eraikuntzan eskubide sozialen nolabaiteko hedapena eta finkatzea etorri zitekeela uste zutenentzat batik bat. Azken batean, Batasuna, ekonomia, merkataritza eta defentsaren esparruetan eraikitzen ari da nagusiki, eta beste eratako helburu eta konbergentzia prozesuek ez dute patuaren zor-tearena baino itxaropen hoberik.

5.3. ETXEBIZITZA POLITIKA DEFINITZEN

Etxebizitza politika eta bere tresnei buruz eman daitekeen definizio nahiko zabal bat, Arartekoaren lan batean azalduko da²⁰¹. Etxebizitza politika zera litzateke: «Merkatu inmobiliario residentzialaren funtzionamendua edo egoera interes ekonomiko orokorreko eta, batik bat, sozialeko helburuak bete ditzan gidatzeko Administrazio publikoek harturiko neurri multzoa». Eta etxebizitza politika gauzatzeko tresnak hauexek dira, lan horren beraren arabera: babes ofizialeko etxebizitzaren politika, hiriko arrendamenduak, hirigintza politika, finantzazioa eta etxebizitzaren fiskalitatea.

Ondorengo gaitan, beraz, merkatu inmobiliario residentzialaren funtzionamendua egokitzeko edota interes ekonomiko eta sozialeko helburuak betetzeko Administrazio Publikoek harturiko neurri multzoa aztertzen saiatuko gara. Horretarako, aipaturiko tresnetako batzuk aztertuko dira, ezinezkoa baita bitarteko guztietan eta beren bilakaeran sakontzea. Bereziki landuko diren tresnak hauexek dira: fiskalitatea, laburki, etxebizitza planak, eta etxebizitza plan horien tresna izan nahi duen lurraldearen arloko plana. Hori guztia, jokoaren arauak ipiniko dituen erregulazio marko orokorraren, eta etxebizitza publikoaren marko espezikoaren ikuspegi orokor bat eman ondoren. Horrek ez du esan nahi, baina, hemen garatzen ez diren tresnek garrantziarik ez dutenik, soilik lan honetan lantzeko ahalmenik ez dela izan. Gainontzeko esparru horiek, beste lan askotarako gai interesgarriak dira hain zuzen ere.

Alabaina, etxebizitza politikari buruz hitz egiten denean, sarritan aurrekontuetan eragina duten politika tresnez hitz egin nahi da, merkata arautzen duten legediak eta bestelakoak alde batera utziz. Hots, aurrekontu orokorretatik etxebizitza gaitara zenbat diru bideratzen den eta nola bideratzen den aztertzen da askotan. Eta testuinguru honetan, dirulaguntza zuzenak eskaintzen dituzten etxebizitza planak eta zeharkako dirulaguntzak ematen dituen politika fiskala kontsideratzen dira. Hori bai, dirulaguntza horien objektuaren, moduaren eta kudeake-

²⁰¹ Encinas Cañon, Miguel Angel (1994), *Viviendas de protección oficial y arrendamientos en el País Vasco (1982-1991)*, Ararteko, Vitoria-Gasteiz: 14.

taren arabera, bestelako sailkapenak ere egin daitezke, hurrengo taulak ilustratzen duen moduan.

5.1. taula

Etxebizitza politikaren osagaiak edo tresnak; eskuartzeko era desberdinak.

-
- Etxebizitzaren merkatu bidezko horniketa diruz laguntzea
 - 1. Alokairu pribatua
 - 2. Etxe-jabetza
 - A. Eskaintzaren aldetik (enpresa eraikitzaileei emaniko diru-laguntzak²⁰²)
 - B. Eskariaren aldetik (hiritarrari emaniko laguntza)
 - B.1. Diru-laguntza zuzenak (espezietan ala dirutan)
 - B.2. Dedukzio/kenkari fiskalak
 - Etxebizitza horniketean Estatuak zuzenean partehartzen duenean (horniketa publikoa)
 - 3. Alokairu sozialeko etxebizitzaren programak
 - 4. Etxe-jabetzarako, prezio sozialean saltzeko etxebizitzak
 - Instituzio publikoek ordaindua vs:
 - D. Instituzio publikoek kudeatua
 - E. Instituzio semi-publiko edo pribatuek kudeatua²⁰³
 - Kooperatiban egindako etxebizitzak subentzionatzea²⁰⁴
-

Iturria: autoreak egina.

5.4. EUROPAKO ETXEBIZITZA POLITIKAREN ILDO NAGUSIEI GAINBEGIRADA BAT

Europa mendebaldeko herrialdeek, etxebizitza politikari dagokionean II Mundu Gerrateaz geroztik historia amankomun bat bizi izan dutela azpimarratzen dute aditu batzuek²⁰⁵, nahiz eta etxebizi-

²⁰² Espainian 1976ra arte aplikaturiko etxebizitza politika modalitate honetan sartzen zen, eskaintza diruz-laguntzen baitzen ia ekintza guztietan. Esan liteke antz gehiago zuela enplegu politika batena etxebizitza politikarena baino, izan ere, krisialdietan ekonomia suspertzeko eta enplegua azkartzeko harturiko neurrietako bat izaten baitzen. *Ayudas a la piedra* ere deitua. Sanchez Martínez, María Teresa (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada: 414.

²⁰³ *non-profit agencies*

²⁰⁴ *workers' cooperative model*

²⁰⁵ Balchin, P. (1996): 16

tza sistema nahiko desberdinak sortu diren emaitza gisa, hirugarren gaian ikusi ahal zen moduan. Hots, ongizate erregimen bat ala bestea izan, alokairu sistema unitarioa ala dualista izan, Europa mendebaldean etxebizitza politiken historia amankomun bat marraztu daiteke, ildo nagusiei dagokionean behinik behin. Honela, *ezkerreko* gobernuek, politika komunak aplikatu dituzte herrialde desberdinetan (normalean, ongizate erregimen sozialdemokratengandik esperotako politika berberak). Eta *eskuineko* Administrazioak berriz (batzuk lehenago parametro sozialdemokrata nahiz korporatistak erabilitakoak), gero eta gehiago ongizate erregimen liberalekin loturiko politikak aplikatzen joan dira. Europa mendebaldean, II Mundu Gerrateaz geroztik, 4 epealdi edo eszenatoki bereiz daitezke etxebizitza politikaren bilakaeran²⁰⁶.

- Lehenengo epealdian etxebizitza politika berbera aplikatu zuten bai *ezker* zein *eskuinaldeko* gobernuek, gerrate ondoreneko etxebizitza arazoa konpontzea helburutzat harturik. Etxebizitza eskasia handia zegoen eta gerrateak etxe asko hondatu zituen. Bestetik, laneskua ere enplegatu egin behar zen gerrako produktiotik bakeko produktiora pasa zedin. Hori guztia zela eta, etxebizitza, azpiegitura sozialeko eta kohesio politikako elementu garrantzitsutzat jo zen. Lehentasun handia eman zitzaion etxebizitzari eta baliabide asko jarri ziren sektore sozialaren produktiorako. Honela, etxe eraikuntza masiboan eta hirien berreraikuntzan zentratu ziren Europa mendebaldeko herrialde gehienak 1945-1955 tartean.
- Bigarren epealdian, Europa mendebaldeko herrialde askotan egokitu ziren *ezkerreko* gobernuak. Alderdi sozialdemokratak egon ziren boterean Suedian 1976 arte, Danimarkan 1982 arte, mendebaldeko Alemanian 1970etik 1982ra, Belgikan 1970etik 1974ra eta 1977tik 1980ra eta Herbeheretan 1973tik 1977ra. Alderdi labarista (Labour Party) Erresuma Batuan agintean egon zen 1974tik 1979ra. Behinik behin, epealdi honetako lehen urteetan ezkerreko gobernu guztiek jarraitu zuten objektu-subsidioak²⁰⁷ ematen, eskala handiko etxegintza sustatuz, batez ere sektore sozialetan. Adibidez, Suedian «milioi bat etxebizitza» programa antolatuta

²⁰⁶ Boelhouwer, P. (1991) «Convergence or divergence in the general housing policy in seven European countries?», Paper presented at the conference on Housing Policy as a Strategy for Change, *European Network for Housing Research*, Oslo, 24-27 June 1991, in Balchin (1996): 16.

²⁰⁷ Objektu subsidioak edo subsidio objektiboak (*object subsidies*), etxebizitza produktioari (etxebizitza industriari) emandako diru-laguntzak dira. Etxebizitzaren eskaintzaren aldea diruz laguntzea azken batean.

zuten 1964-1975 bitartean betetzeko. Hau 1973 arte aplikatu zuten, hortik aurrera petrolioaren krisiaren ondorioz Estatuaren aurrekontuak moztu ziren eta etxeen berrikuntzan eta subjektuari emandako subsidioetan²⁰⁸ zentratu ziren.

Beraz, 60. hamarkadan eta 70. hamarkadaren hasieran, nahiz eta aurreko epealdian baino lasaiago, etxebizitza parkeak osatzeko beharra azaltzen zen oraindik ere eta ekarpen berri asko egin ziren. Batez ere, hazkunde ekonomiko eta industrial garai honetan, herrialde askotara iritsi zen inmigrazioari alojamendua eman zitzaion modu horretan. Aldi berean, batetik, familia egituraren baitan aldaketak hasi ziren garai honetan. Eta bestetik, etxebizitza arazoa, arazo dibertsifikatua dela kontsideratzen hasi ziren, ordura arte arazo homogeneoa bailitzan tratatzen baitzen.

- Hirugarren epealdia *eskuineko* gobernuekin (edo *eskuinak* dominaturiko koalizioekin) lotuta dago, 1976tik Suedian, 1977tik Herbeheretan, 1979tik Erresuma Batuan, 1981tik Belgikan eta 1982tik Danimarkan eta Alemanian. Frantzia berriz, erabateko ezkerreko gobernua izan zuten 1981etik 1986ra. Nahiz eta Suedian politika sozialdemokratak denbora askoan mantendu ziren, gainontzean, herrialde gehienetan merkatu librea eta Ongizate Estatu liberalaren beste aspektu batzuk joan ziren gero eta gehiago barneratzen, Estatuaren aurrekontua mozten zihoan eran. Alokairu sozialeko sektorean etxebizitza berrien eraikuntza gutxitzen joan zen eta berrikuntza eraikuntza ordezkatzeko hasi zen. Etxebizitza sozialak pribatizatzeari ekin zioten. Alokairu kontrolak erlaxatzen edo bertan behera uzten hasi ziren. Eskaintzaren aldeko diru-laguntzak ordezkatzeko joan ziren (objektu-subsidioak), gero eta gehiago eskariaren aldeko subsidioak erabiltzeko (subjektuari emandako subsidioak). Azken hauek gainera, ez ziren benetan behar handiena zutenen eskuetara iritsi, erlatiboki ondo zeudenen egoera hobetzera baizik²⁰⁹.

Beraz, 70. hamarkada erdialdeko «petrolioaren» krisialdi gogorraren ostean, 80. hamarkadan eraikuntza erritmoa asko jaitsi zen eta eraikitako parkearen mantenu eta berritze beharretan kontzentratu ziren, neurri handi batean, aurreko hamarkadetako eraikuntza masiboaren kalitate eskasak bultzatuta.

²⁰⁸ Subjektuari emandako subsidioak (*subject subsidies*), etxebizitzaren kostuak ordaintzeko jendeari ematen zaizkien diru-laguntzak dira. Etxebizitzaren eskariaren alde diruz laguntzea azken batean.

²⁰⁹ Balchin (1996)

- Laugarren epealdian, *eskuineko* gobernuen jarraipena egon da Europa mendebaldeko herrialde asko eta askotan, nahiz eta Suedian adibidez, atzera ezkerreko administrazioa itzuli ziren 90eko hamarkadaren hasieran. Epealdi honetaz zera esan daiteke, etxe behar eta oinarrizko exijentziak berriz aldatu zituen eszenatoki batean sartu ginela 90. hamarkadan. Eszenatoki berri hau Europako Batasunaren zabalkuntza prozesuak baldintzatu zuen batetik, moneta bakarra barneratzearen konpromisoak bestetik, eta azkenik, inmigrazio berriak (zeina abantaila ekonomiko eta sozial nabarmenek erakarrira datorren)²¹⁰.

Azken epealdi honetan berriz, Europako herrialdeetan, gerraosteko eskala handiko eraikuntza programetatik eratorritako arazoak konpontzean jarri da enfasia. Izan ere, azpiegitura zaharkitua eta bazterketa soziala, etxebizitza soziala kontzentratuta dagoen eremuetan nagusitu baita. Beraz, garai honetako lehentasun nagusiak etxebizitzaren berritzea eta hiri guneen berritzea²¹¹ izan dira, baina, azpiegitura sozial zabalagoen testuinguruaren baitan. Dena den, berriz ere, gehienetan pribatizazio eta aurrekontu eskasen markoan planteatuta etorri dira neurriok²¹².

Hala ere, historia eta bilakaera amankomun baten sintesia egin izan den arren, garbi dago epealdi hauek ez zutela bat egin herrialde guztietan garai berean; izan ere, herrialde batzuk eszenatoki batean baino gehiagotan egon baitziren aldi berean. Bistakoa da, baita ere, *ezkerreko* eta *eskuineko* politiken arteko dibergentzia, aldakorra edo desberdina dela herrialde batetik bestera, garai batetik bestera. Mendebaldeko Alemanian, Frantzia eta bereziki Erresuma Batuaren kasuan, *eskuineko* gobernuak *ezkerreko* administrazioak ordezkatu zituztenez, mozketak orokor bat eman zen Estatuak etxebizitza merkaturaren egindako eskuartzean. Lehengo interbentzioaren partez, enfasia desaruketan eta merkaturaren indarretan jarri zuten. Baina Suedian eta Herbeheretan berriz, adostasun politikoaren bidez funtzionatu zuten, eta erabateko mozketen ordezkari politikak txiki batzuk eman ziren eskuineko gobernuak beren ezkerreko homologoak ordezkatu zituztenez 80ko hamarkadan²¹³.

Beraz, ezaugarriak eta aldagaiak amankomunean izan arren, azken 50-60 urteotan herrialde bakoitzak aukeratutako orientazio politikoak

²¹⁰ Trilla (2001): 52

²¹¹ *regeneration of urban areas*

²¹² Whitehead (2003): 53. Hala ere, etxeen birgaitzeaz gain, ekonomi eta ingurugiro birgaitzeaz arduratuko dira orain; hau da, etxeen birgaitzeaz hiri berritzearen testuinguru zabalagoaren baitako alderdi moduan landuko da. Skifter Andersen, Hans and Philip Leather (ed.) (1999), *Housing renewal in Europe*, The Policy Press, Bristol: 277.

²¹³ Boelhouwer (1991) in Balchin (1996): 18

desberdinak izan dira eta gaur egundaino erabili dituzten bitartekoak ere bai. Honen ondorioz, etxebizitza egitura desberdinak sortu dira, finantza merkatu eta merkatu inmobiliarioen funtzionamendu sistema desberdinak eta dinamika sozial desberdinak²¹⁴. Horrez gainera, etxebizitza politikek intentsitate desberdinak izan dituzte herrialdez herrialde. Herrialde batek etxebizitzari ematen dion garrantziaren adierazle dugu herrialdeak etxebizitzan egindako gastua (BPGren portzentaje bezala hartua), beheko 5.2. taulan ilustratzen dena.

5.2. taula

Europako gastu publikoa etxebizitzan

Herrialdea	BPGaren gaineko %
Belgika (1998)	0,24
Espainia (1990)	0,98
Danimarka (1998)	1,02
Alemania (1991)	1,40
Finlandia (1987)	1,48
Frantzia (1993)	1,80
Holanda (1990)	3,20
Erresuma Batua (1993)	3,30
Suedia (1992)	4,10

Iturria: Trilla (2001)

80. hamarkada bukaerako eta 90.eko hasierako datuak hartuta, herrialde gehienetan emandako beherakadaren ondoren, 5.2. taulan ikus daiteke oraindik ere Erresuma Batuan, Suedian eta Herbeheretan BPGaren % 3 baino gehiago bideratzen zela etxebizitza gastuetara. Espainian eta Belgikan berriz, gastua ez zen % 1era ere iristen. Eta noski, diru kantitateak bere horretan eraginkortasuna bermatzen ez duen arren (Erresuma Batua kasu), diru eskasiak eraginkortasuna eta ekitatea baldintzatzen ditu dudarik gabe. Azken hau da Espainiaren kasua. Eta are gehiago EAE-rena, etxebizitzara BPGaren % 0,3 besterik ez baitzen bideratu 2004. urtean²¹⁵.

²¹⁴ Trilla (2001): 52

²¹⁵ ELA (2004), *Etxebizitza duin baten eskubidea bermatu*, Azterketa bulegoa, Bilbo

Azkenik, aipatu, gaur egungo erronkei aurre egiteko duten gaitasuna ere desberdina dela herrialde batean eta bestean, eta gaitasun hau, azken 50 urteetan segituriko politikak sortutako oinarri operatiboaren araberako dela. Azken batean, gaur egungo etxebizitza beharren eta abantailen ardura, neurri handi batean, azken 50 urteetan aplikatu diren politikena baita.

6. gaia

Ongizate erregimenak eta etxebizitza politika

6.1. ONGIZATE ESTATUAREN BILAKAERA

Ongizate Estatuak, II. Mundu Gerratearen ostean mendebaldeko herrialdeetan garatu zen antolaketa era berriari deitu zaio. Ongizate Estatuak ordu arteko Estatuak betetzen ez zituen funtzio batzuk hartu zituen bere ardurapean eta bizitza sozioekonomikoan eskuartzen hasi zen. Zenbaiten ustez, munduan hain gogor zabaltzen ari zen ekonomia planifikatu edo sozialismoaren aurrean merkatuko ekonomiak defendatzearen edo, ekonomia mixto deiturikoak sortu ziren, non merkatuak eta Estatuak osaturiko egitura mixtoak sortu ziren²¹⁶. Honela, merkatuko ekonomiarekin hautsi gabe, lehenago ezagutu ez ziren eskubideen onarpenak eta lorpen sozialak eman ziren mendebaldeko herrialdeetan.

Aro ekonomiko fordistan beraz, 1945etik 1970-75era erregulazioak bi oinarri zituen: batetik, Estatu soziala edo Ongizate Estatu keynesiarra, eta bestetik, itun soziala. Gaur egun Ongizate Estatu bezala ezagutzen dugun horren eraikuntzan, J.M. Keynes ekonomilari ingelesak ekarpen handia egin zuen. Keynesek, 1929ko krisia aztertu ostean, Estatuaren eskuartzea proposatu zuen eskari agregatuaren jaitsiera batek sorrara-

²¹⁶ Politika sozialari buruzko teoria funtzionalistetan, bertsio marxistek, politika sozialak erregimen kapitalisten mantenuan duen funtzionaltasuna azpimarratzen dute (politika sozialak metaketa prozesuetan duen eragina eta sistemaren legitimazioan duen eraginaren bidez). Bertsio ez marxistek berriaz, sistemaren integrazio sozialean politika sozialak duen rola azpimarratzen dute. Harloe (1995): 519.

zitako krisiek ez zitzaten desenplegu egoera larriak ekarri. Hala, eskari agregatuaren kontzeptuak berebiziko garrantzia eskuratu zuen.

Ikusmolde berri honetan, eskari agregatua, ekonomiaren motorra dela kontsideratuko da, berak bultzatuko baitu era berean eskeintza agregatua. Eta eskari agregatua indartzeko era eraginkor bezala, Estatuaren eskuartze sistematiko eta planifikatua defendatzen hasi ziren. Honi zikloaren aurkako politika edo politika antiziklikoa deitu zitzaion, ekonomiaren zikloak leuntzea baitu helburu. Honela, 1929ko krisi izugarriak ekarritako egoera dramatikoan Keynesianismoa gailendu zen ekonomia eskola nagusi bezala, eta Estatua, Estatu liberaletik Estatu soziala izatera pasa zen.

Itun soziala, Kapitala, Lana eta Estatuaren artean akordatutako ituna zen, non hitzarmen kolektiboak jarri ziren martxan langileen lan baldintzak era sistematikoan hitzartzeko. Bertan, Estatuak langile eta enpresaburuaren artean lortutako akordio horien berme gisa jokatzeko zuen. Garai honetan, enpresari eta langileen artean eskumen esparruen banaketa bat eman zen, enpresak produkzioaren gainean aldebakarreko erabakiak hartzeko eskubidea irabazi zuten eta langileek, euren soldadak eta lan baldintzak adosteko eskubidea.

Testuinguru horretan, Estatua, herritar guztiei oinarritzko ondasun eta zerbitzuen horniketean gutxieneko maila batzuk bermatzen hasi zen. Eta *itun sozialari* esker jarri ziren martxan gizartean Ongizate Estatu bezela ezagutuko diren ondasun eta zerbitzu horien horniketa, Estatuaren eskuartzea ekonomian alegia. Funtsean, Estatu Sozial erregulatzaileria eta konpentsatzailea da sortuko dena. Honela, Estatuak bi helburu nagusi ditu: batetik, zikloaren aurkako politika egitea, egonkortasuna bermatzeko, eta bestetik, birbanaketa funtzioa, eskari agregatua mantentzeko.

Ongizate Estatuaren sorreran eragin zuten pentsamendu korrante nagusien artean, keynesianismoa kokatu dugu oinarri moduan. Badira, hala ere, Estatuaren kontzepzio berri horren erakuntzan zeresanik izan duten pentsamendu korrante gehiago ere. Nagusiki ondorengo hauek dira²¹⁷:

- Bismarck kantzilerraren legedi sozial prusiarra. Hau XIX. Mendeko azken herenean eman zen. Bismarck-ek espreski azaldu zuenez, sozialismoaren aurkako legea zen, langileen ongizatea hobetzeko neurriak hartu eta aplikatu nahi zituena, hartara, iraultza sozialista bat emateko probabilitatea txikituz. Era honetan, eta ezaugarri paternalista nabarmenak zituela, politika sozialaren oinarriak jarri ziren. Estatua hiritarren ongizatearen arduradun bilakatu zen, trukean hiritarrek esker-enez Estatuaren autoritatea

²¹⁷ Recio, E. M. (coord.) (1996): *El Estado del Bienestar*, Generalitat de Catalunya: 18.

onartuko zutelakoan. Hau testuinguru politikotik akademikora pasa zen beranduago Alemaniako Eskola Historikoan, ekonomilari zein soziologo aleman askok ordezkaturako Politika Sozialerako Asoziazioan (*Verein für Sozialpolitik*) politika ekonomiko errealista moduan kontzeptualizatu eta garatu zutenean.

- *Welfare Theorie*, zeina Ekonomia Zientziaren bilakaeran V. Pareto eta A. C. Pigou ekonomilarien eskutik garatu zen. Autore horiek jarri zituzten Ongizate Eskola deituriko pentsamendu ekonomikoko eskolaren oinarriak. Eskola honen aztergai nagusia zera da, ongizate kolektiboa neurtzeko tresnak aurkitzea eta bere hazkuntzak baloratzeko irizpideak ezartzea²¹⁸.
- J. M. Keynes ekonomilari ingelesak, zenbait alorretan Pigouren planteamenduak jarraitu zituenak, Ongizate Estatu bezela ezagutzen dugun horren sorkuntzarako ekarpen berri eta handia egin zuen. Hemendik aurrera, jarduera ekonomikoa berpizteko gastu publikora jotzea politika ekonomikoaren ohiko tresna bilakatu zen, bai gobernu liberal kontserbadoreentzat (Keynesen ideologiarekin bat egiten zutenak), eta baita partido sozialista edo sozial-demokratenentzat ere. Azken hauek Estatuaren eskuartzea ekonomian justifikatzen zuten oinarri eta argudio bezala erabili zuten Keynesen teoria.
- Doktrina Sozial Katolikoan ere garatu zen Ongizate Estatuaren edo Estatu Sozialaren kontzeptua. Estatu berri honek ez luke ordenu legala edo Zuzenbide Estatu betearaztera soilik mugatu behar, baizik eta hiritar guztiak pertsona gisa gara zitezen baldintzak sortzeko konpromisoa ere hartu behar luke. Honek praktikan, baldintza prekarioetan zeudenei laguntzeko entitate asistentzialen defentsa suposatzen zuen.
- 1942an W. H. Beveridge-k pobrezia-aren aurkako babes sistema unibertsal bat proposatu zuen (*Social Insurance and Allied Services*), populazio guztia edozein egoera edo gorabeheraren aurrean babesteko zuena. Honek, gutxieneko diru-sarrerara unibertsala ere kontenplatu zuen. Sistema honen finantzazioa zerga batzuen bidez gauzatu behar zen, eta laguntza berberak eskeiniko lirateke egoera berdinean zeudenentzat.

Honela, Ongizate Estatu mendebaldeko herrialdeetan martxan jarri zen II. Mundu Gerra osteko lehen hamarkadatan²¹⁹, urrezko ga-

²¹⁸ Lehenengo gaian aztertzen dira irizpide horiek.

²¹⁹ Espainiaren kasua berantiarra da. Franco Generalaren diktadurak, Europako gainontzeko herrialdeetako bilakaeratik at utzi zuen Espainiar Estatu. Eta ondorioz, Espainiako Ongizate Estatuaren garapena ikusteko demokrazia garaira arte itxaron behar da, kasik 80. hamarkadara. Ordurako jadanik, mendebaldeko herrialdeetan ortodoxia neoliberalak gailendu zen eta Ongizate Estatu krisian zegoen.

raia (*época dorada, golden age*) deitu zaion horretan. Garai horretan, produktibitatearen hazkuntza garrantzitsuak eman ziren, eta aldi berean, produkzio gaitasunaren eta kontsumo gaitasunaren hazkuntza handiak etorri ziren. Eredu fordistaren garaian enplegu beteak lortu zen, eta bestetik, sistemako jokutik kanpo geratzen zirenak (elbarriak, alargunak, zaharrak..) Ongizate Estatuaren babespean geratu ziren. Honela, eskari maila garrantzitsua eta sendoa izatea lortu zen, eta berau bilakatu zen sistemaren motorra. Sistema honetan, mendebaldeko ekonomiek inoizko hazkunde tasarik altuenak izan zituzten.

Hamarkadaz hamarkada, 50. hamarkadan izugarritzko *boom* ekonomikoa eman zen eta gastu publikoa haziz joan zen urtez urte. 60. eta 70. hamarkadetan, edonongo Ongizate Estatuak laguntza sozialak bultzatuz desberdintasunen aurkako apustua egin zuten. Izan ere, hau da, eta ez 50. hamarkada, mendebaldeko herrialdeetan Ongizate Estatuak kontsolidatu ziren garaia. Berau izan zen diskriminazio edo ekintza positiboaren garaia, pobreziaren aurkako programen garaia, laguntza sozialen hobekuntza orokortuaren garaia, eta azken batean, hiritarren giza eskubideen kontsolidazioaren garaia²²⁰. 60ko hamarkadatik 70eko hamarkadaren erdiraino, gastu publiko osoa, batez beste, BPGaren % 30 suposatzeraino hazi zen. 80. hamarkadan berriz, geratu edo estankatu egin zen gastu sozialera bideratutako aurrekontua mendebaldeko herrialde gehienetan.

Ongizate Estatuaren osagaiak edo funtzioak ondorengo lau taldeetan sailka daitezke²²¹:

- Estatuaren eskuartzea merkatuaren mekanismoetan. Eskuarztearen bidez, merkatuaren funtzionamendu librearen kalteak ziztateen talde sozialak babestu nahiko dira.
- Enplegu beteko politika. Jarduera ekonomikorako baldintza egokiak sortu, horrela, hiritar guztiak izan dezaten prozesu produktibotik eratorritako errentak eskuratzeko aukera.
- Babes sozialaren sistemen instituzionalizazioa, publiko zein pribatuena. Honela, soldata arruntekin konpondu ezin diren behin-behineko arazoei aurre egin ahal izateko.
- Lan merkatuan ez dauden edo egon ezin direnentzako laguntzen instituzionalizazioa.

²²⁰ Esping – Andersen, Gosta (2000), *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*, Ariel, Barcelona: 11

²²¹ Recio (1996):19

Funtzio horien gauzatea, besteak beste, etxebizitza politikaren bidez egin zen. Etxebizitzaren gaian, Estatuak merkatuaren mekanismoetan eskuartuko du, merkatuaren funtzionamendu libreak kaltetutako talde sozialak babestuz. Izan ere, etxebizitza oinarritzko behar bat da, baina hala ere, gizartearen sektore handi batek ezin du etxebizitzaren merkatuan bere kabuz parte hartu. Hori dela eta, Estatuak era askotako diru-laguntza bidez lagunduko du etxebizitzaren edo bere zerbitzuen ordainketa, bai era zuzenean, familia batzuei diru-laguntza emanez, eta baita zeharkako eran ere, dedukzio fiskalen bitartez.

Honela, Espainiako kasuan esaterako, Pertsona Fisikoaren Gainerako Zergan (PFGZan) aplikaturiko dedukzioak etxebizitza laguntzeko agindu konstituzionala garatzeko aplikaturiko politika ekonomikoaren oinarritzko pieza dira. Eta horixe aipatzen da PFGZren 40/1998 legearen hitzurrean, ohiko etxebizitza eskuratzeko dedukzioak justifikatzeko garaian. Logikoki, etxebizitza eskuratzeko kostua murriztu nahia da legegileen helburua. Baina noski, neurri fiskal horiek kostu handia dute, jasotzen ez diren zergatan neurtu daitezkeenak²²².

Dena dela, diru-laguntza zuzen eta zeharkakoen bidez etxebizitzaren merkatuan eskaria bultzatzen laguntzeaz gain, eskaintzaren aldetik ere eskuartu du Estatuak, etxebizitza sozialen edota babestutako etxebizitzaren produkzioari ekinez. Mendebaldeko herrialde gehienetan Estatuak etxebizitza produktore funtzioa ere jokatu du, eraiki ostean, etxebizitzak baldintza berezietan saldu edo alokairuan emateko. Eskaintzaren aldeko eskuartze honen helburua ordea, bikoitza da. Batetik, aipatu helburua, merkatuaren jokotik kanpo geratzen diren giza-talde horiei oinarritzko behar bat bermatzearena legoke. Eta bestetik, jarduera ekonomikoa bultzatzeko helburua edota enplegu beteko politika.

6.2. ONGIZATE ESTATUAREN KRISITIK ONGIZATE ERREGIMENEN ALDAKETARA

6.2.1. Ongizate Estatuaren krisiari buruzko ohizko azalpenak

Ongizate Estatuaren (OEren) krisiaz asko idatzi da azken hamarkadatan. OEren krisiaz hitz egitean, gehiengoa, 80. hamarkadatik aurrerako politika sozialen aurrekontuen murrizketatik abiatu da. Alabaina,

²²² Dena den, dedukzio fiskalen atala ez da guztiz «merkatuaren funtzionamendu libreak kaltetutako talde sozialak babesteko» helburuan sartzen, neurri orokor bezala aplikatu baita Espainian, eta ez talde zehatz batzuei zuzendutako politika gisa.

Ongizate Estatuak, hasiera-hasieratik krisian egon dela esaten duenik ere bada, 6.1. taulan datorren sekuentziak azaltzen digun moduan:

6.1. taula

Ongizate Estatuaren *betiko* krisiaren sintoma nagusiak epealdiz epealdi

1950 ko hamarkada	1960ko hamarkada	1970ko hamarkada	1980ko hamarkada
Inflazioa sortzen du	Ez du berdintasunik sortzen	Estanflazioa	Globalizazioa
Hazkuntzari kalte egiten dio	Burokratikoegia	Desenplegua	Desenplegua
		Posmaterialismoa	Zurruntasunak
		Gobernuaren gain gehiegizko karga	Desberdintasunak, bazterketa soziala
			Familiaren ezegonkortasuna

Iturria: Esping-Andersen (2000)

Baina, Ongizate Estatuaren inguruan beti egin izan diren arren kritikak, esan dezakegu gaur egungo krisia erabat bestelakoa dela. Orain arteko krisiak *endogenoak* ziren, hau da, Ongizate Estatuak gauzak oker egiten zituen edota ondorio desegokiak sortzen zituen eta horietatik ziren kritiken arrazoiak. Gaur egungo krisiak berriz (azken bi hamarkadei buruz ari garela) osagai *exogenoak* ditu, Ongizate Estatuaren epe luzeko bideragarritasuna kinka larrian jartzen dutenak²²³.

Egungo ekonomia globalak, estatuak beren eskuetan ziztuzten monea politika eta politika fiskalaren aplikazioa mugatzen ditu, enpleguaren eta soldaten malgutasun handiagoa behar du, eta bereziki, kualifikazio baxuenekoek beren enplegua arriskuan izango dute ez badira soldadak eta laguntza sozialak murrizten. Populazioa zahartzen ari da eta ondorioz, Gizarte Segurantzak harturiko konpromisoak berrikusi egin behar lirake. Familien egonkortasun ezak zera dakar, familia tradizionalen zaintza gaitasuna kolokan jartzen ari dela. Gainera, familiek orain arrisku gehiago pairatu behar dituzte lan merkatuaren prekaritate egoerak

²²³ Esping-Andersen (2000): 12

behartuta. Badirudi, gainera, Europa, AEBren desregulazioa hartzera behartuta dagoela, bere euroesklerosia²²⁴ gainditzeko. Baina honek, ezinbestean, pobrezia eta desberdintasuna areagotuko ditu.

Izan ere, Ongizate Estatuaren krisia bere garaiko testuinguruan kokatu behar da, globalizazioaren garaian alegia. Castells-ek (1997)²²⁵ definitu zuen moduan, informazioaren garaia bizi dugu, hau da, informazio sareen bidez antolatutako merkatu finantzario globalen garaian gaude. Honela, kapitalismoaren fase berri batean sartu gara iraultza teknologikoaren bidez, finantza fluxuen sarearen inguruan egituraturako kapitalismo globalaren fasean. Nolanahi ere, globalizazioa bera, asko definitu eta zehaztu den prozesua da. Besteak beste, globalizazioa eta nazioarteratzearen arteko eztabaida ere aipagarria da, baina, hemen ez dugu sakonduko globalizazioaren norainokoaz²²⁶.

Dena dela, ekonomien nazioarteratzea ez da prozesu berria. Are gehiago, ziuurrenik Ongizate Estatuaren gain eragin esanguratsuen duen globalizazio finantzarioa ere ez da berria. Muga nazionalak gurtzatzeko diruak eta kapitalak duen askatasunaz ari gara, eta lehenengo mundu gerraren aurretik jadanik, Britainia Handia eta beste zenbait herrialderen artean bazegoen. Baina Ongizate Estatuaren ikuspuntutik ordea, irekiera finantzarioa prozesu berria eta esanguratsua da. Hemen oinarrian dagoen gakoa zera da, Ongizate Estatuak ekonomia itxiekiko egiturazko menpekotasun bat dutela.

Honela, mendebaldean II Mundu Gerratik 1970era arte, ekonomia guztiak kapital mugimenduen gaineko kontrol zorrotzak zituzten eta ganbio tasa finkoak. Baldintza hauek, Bretton Woods-eko akordioetan hitzartu ziren eta gerra osteko berreraikitze prozesuan balizko garrantzitsuak izan ziren. Baina, Bretton Woods-en erorketa eta gero ordea, 76an (Kingstongo akordioekin) ganbio malguak ezarri ziren. Kapitalaren gaineko kontrolak ezabatu ziren, eta honi ordenadore eta mikroelektronikaren garapena gehitu zitzaion. Beraz, segituan diru kantitate izugarriak mugi zitezkeen munduaren mutur batetik bestera segundu batzuen buruan.

Honek guztiak hortaz, erabat aldatu du Ongizate Estatuak sortu zireneko testuingurua. Eta prozesu hauek eman duten emaitzetako bat zera izan da, gobernu nazionalen edota estatu-nazioen autonomia gale-

²²⁴ Ipar Amerikako ekonomiaren dinamikotasunaren parean, Europako ekonomiek azken urteetan izan duten «estankamendu» egoera, azken honetan dagoen «gehiegizko» babes sozialari eta zurruntasunari atxikitzen zaio euroesklerosi kontzeptuarekin.

²²⁵ Castells, M. (1997), *La era de la información: Economía, sociedad y cultura. Vol. 1: La sociedad red*, Alianza, Madrid

²²⁶ Datu empirikoen analisi zorrotzen ostean, zenbait adituk uste dute gaur egun dugun egoera, ekonomien nazioarteratze egoera batetik gertuago dagoela globalizazio egoeratik baino. Mishra, Ramesh (1999), *Globalization and the welfare state*, University Press, Cambridge: 4.

ra. Horrez geroztik ezin dituzte enplegu beteak ziurtatzeko eta ekonomia hazkundera bultzatzeko politikak nolana aplikatuko. Izan ere, gobernu nazionalak beren ekonomiak kudeatzeko zuten autonomia, zati batean galdu egin dute. Eta noski, testuinguru honetan moneta politika zaildu egingo da, baita politika fiskala ere. Ezin dira neurriak hartu soilik ekonomia nazionalerako interes zuzenei begiratuz, orain aldagai berriak sartzen baitira analisisan. Besteak beste, kapitala beste herrialde «errentagarriago» batera joan ez dadin kontuz ibili beharko dute, kapitalen irteera ekiditeko hain zuzen ere²²⁷.

Izan ere, teoria keynesiarrek, Ongizate Estatuaren oinarrian, ekonomia nazional erlatiboki itxia dauka hipotesi moduan, gobernu nazionalak erregulatuko duen ekonomia nazional itxia. Beraz, balizkoak aldatzean ulergarria da balizko zaharren gainean eraiki zen paradigmatik jada balio berbera ez izatea. Honela, globalizazioaren garaian etorri diren gertakari ekonomikoak berriak izan ala ez, zera baieztatuta daiteke, beraiekin ekarri dituzten inplikazio politiko batzuk erabat berriak direla²²⁸.

Alabaina, globalizazioak eskatzen duen konkurrentzialtasuna bide askotatik bilatu daiteke. Teoria neoliberalak ordea, bide bakarra segitzen du: *dumping* sozialarena. Jarduera ekonomikoa konkurrentzialagoa izan dadin babes soziala baxuenak dauden tokietara mugituz, erregulazio gutxien dagoen tokietara, soldata baxuenak ordaintzen diren tokietara, etabar. Honek, herrialdeek beraien artean dumping sozialaren bidez lehiatzea ekarri du, denek inbertsioa beren herrialdera erakarri nahi baitute. Baina, azpimarragarriena zera da, dumping soziala ez dela globalizazioak ezinbestean dakarren zerbait, baizik eta globalizazio neoliberalak zabaldu duen zerbait. Azken batean, globalizazioa ez da merkatuko indarrek osatu duten fenomeno bat, baita ere eta batez ere, fenomeno politiko eta ideologiko bat da. Beraz, globalizazioaren ekidinezintasuna edo naturaltasunaren tokian, hobe legoke globalizazio honen ezaugarri neoliberalak hitz egitea.

Garai honetan, 80ko hamarkadaren hasieratik, M. Thatcher eta R. Reaganek²²⁹ boterea hartzearekin batera, ortodoxia neoliberalak izan da nagusi. Honela, desarauketa, flexibilizazioa eta eraginkortasuna izan dira eredu ekonomiko honen kontzeptu paradigmaticoak eta mende-baldeko zein hegoaldeko herrialdeetan politika ekonomikoaren ardatz

²²⁷ Robert Mundell-en «ezinezko hirukia»: Ganbioen egokitasuna, kapitalen mugimendu librea eta moneta politiken autonomia ezin dira batera lortu. Bat alde batera laga behar da. Mundell, R. (ed.) (1993), *The single market and monetary unification*, St. Martin's Press, New York.

²²⁸ Mishra (1999): 6.

²²⁹ Reaganen esaldi famatuenetarikoa hauke zen: «Gobernua (Estatua) ez da konponbidea, arazoa baizik».

berri bezela onartzen joan dira era hazkorrean. Ondoren, Blair eta Clinton, eta gero Bushekin, berriz ere neokontserbadoreen nagusitasuna etorri da.

Izan ere, 70. hamarkadako krisi ekonomikoaren eskutik, keynesianismoa bera ere krisian sartu zen, eta pixkanaka, ortodoxia berri bat nagusitu zen, eredu neoliberala. Honela, ordu arteko hazkunde eredu fordista krisian sartzearekin batera, jadanik arazo berri horiei erantzunik ematen ez zekien teoria ekonomikoa ere krisian sartu zen. Bere ordeaz, teoria neoliberalak garai postfordista edo postindustrial baterako eredu ekonomikoa zekarren, aipatu ezaugarriekin. Eredu honek eskuartze publikoaren egokitasuna eta zilegitasuna zalantzan jarri zituen eta noski, horrek Ongizate Estatuaren bilakaeran inflexio puntu bat ezarri zuen. Hortik aurrera, gure gaian, bizitzako eta gizarteko beste arlo guztietan bezalatsu, pribatizazioa, desarauketa, flexibilizazioa eta konkurrentzialtasuna barneratu beharko dira logika nagusi moduan.

Dena den, Ongizate Estatuaren krisia, bere izaera multidimensional eta zabala dela eta, disziplina askotatik jorratu den gaia da. Beraz, krisia azaltzerako unean era askotako argudioak eskaintzen dira, ekonomikoak, soziologikoak, filosofikoak etabar. Lan honetan ezin gara OEren dimentsio guztiak sakontzera sartu, baina ez gara argudio ekonomikoak soilik aurkeztera mugatuko. Krisia ahalik eta ikuspuntu zabalenetik ikusten saiatuko gara. Esan dezagun osotasun kontzeptu batetik abiatuko gara. Gizarteak dituen plano desberdinetan kokatuta, (politikoa, instituzionala etabar), planoz plano edo mailaz maila OE duen dimentsioan azaltzen den krisia definitzen joango gara. Lehenik, gizarteko plano kultural-ideologikoa ikutuko dugu, ondoren politikoa, gero instituzionala eta azkenik filosofikoa.

Gizarte bateko *plano kultural-ideologikoaz* ari garenean balore eta ideologiaz ari gara. Kultura bakoitzean, faktore asko direla medio, momentu batean balore batzuk indar berezia hartzen dute eta gizarteak barneratzen dituen lehentasun bilakatzen dira. Kultura etengabeko aldaketan dago, eta beraz, kultura horretan hegemonikoak diren baloreak ere aldatuz doaz.

Ongizate Estatuaren krisia plano honetan kokatzen duen autore bat Alvarado Pérez da²³⁰, eta OEren krisia krisi ideologiko moduan definitzen du. Egungo paradigma kulturean aldaketak somatzen ditu eta historiako fase berri batean gaudela dio, obligaziorik gabeko moralak duten demokrazia indibidualista-hedonisten masen fasean alegia. Jadanik jendeak ez

²³⁰ Alvarado Pérez, Emilio (coord.) (1998), *Retos del Estado del Bienestar en España a finales de los noventa*, Tecnos, Madrid.

luke ekintza birbanatzailerik nahiko, ez behintzat Ongizate Estatuak erai-ki ziren unean planteatzen zen elkartasun mailatan. Testuinguru honetan kokatzen du Estatuaren funtzio birbanatzailearen murrizketa eta funtzio desmerkantilizatzailearen uzkurdura.

Bestetik, edozein gizartek *antolaketa politiko* bat sortuko du garai ja-kin batean, eta indar politikoen oreka bat sortuko da garai bakoitzean. Suposatuko dugu pisu desberdina duten indar politiko horien arteko jokua, oinarrian, gure gizartean dauden egituren interes kontrajarri horien jokuaren islada dela. Oreka honek bere garaian itun sozial bat ahalbide-ratu zuen, eta horren gainean eraiki zen Ongizate Estatu. Orain berriz, indar politikoen jokuek, nabarmen, ideologi neoliberalaren hegemoniaren garaian gaudela erakusten digute eta bere garaian sortutako itun soziala kolokan dagoela.

Rosanvallon-ek²³¹ esaterako, Ongizate Estatuaren krisia, II Mun-du Gerratearen ostean egin ziren itun sozialen krisi bezela defini-tzen du. Hau da, II Mundu Gerratearen ostean adostu ziren elkartasunezko mekanismoak daude krisian bere ustez. Eta gertaera honen faktore azaltzaile bezela bi prozesu paralelo azaltzen ditu. Batetik, elkartasuna makro mailan eman zedin antolatu zen bitartekoa, Es-tatua, opako eta burokrategia bihurtu da. Hau da, solidaritate meka-niko abstraktu eta formal hori gizartetik urrunegi joan da. Beraz, itun soziala degradatzearen kausa, autorearen ustez, Estatu mekanismoak huts egitean datza. Eta bestetik, beste maila batean dagoen eta kua-litatiboki desberdina den beste kezka bat azpimarratzen du autoreak: gizartearen segurtasun eskaria asko handitzen ari den heinean, ha-zkunde hau, badirudi, lehen erreibindikatzan zen berdintasun eskaria-ri indarra kentzen ari zaiola. Azken batean, autorearen kezka nagusia, Ongizate Estatuaren eztabaidan, hauxe da: ba al du berdintasunak etorkizunik balore gisa?

Baina, gatozen berriz antolaketa politikoaren arlora. Ikuspuntu hau zabal azaltzen duen autore bat Viçenc Navarro²³² da. Laburbilduz, bere tesia hurrengoa da: bai Ongizate Estatuaren krisia eta bai teoria neolibe-ralaren gailentzea, arrazoi politikoei zor zaie. Hau da, autore honen ustez, Ongizate Estatu ordezkatu duen paradigma berri honek ez ditu predika-tzen dituen eraginkortasuna eta lan eskeintzaren hazkundera ekartzen. Hau frogatzeko, hots, teoria neoliberalaren axiomak baliogabetzeko, Estatu Batuetako egoera (teoria neoliberalaren eredu) eta Europako egoera (On-gizate Estatu garatuen eredu) parekatzen ditu langabezia eta lan merka-

²³¹ Rosanvallon, Pierre (1995), *La crisis del estado providencia*, Cívitas, Madrid

²³² Navarro, Viçenc (1997), *Neoliberalismo y estado de bienestar*, Ariel, Barcelona.

tuko emaitzak aztertuz. Horrela, Estatu Batuek duten irudi eredugarriari mozorroa kendu nahi dio.

Bestetik, *plano instituzional* eratorria dugu. Gizarte bateko maila politikoan garai bakoitzean dagoen oreka zehatzak, bere helburuak aurrera eraman ahal izateko instituzio espezifiko batzuk sortuko ditu, ordezkatzan duten gizarte horretan eragiteko helburua duten mekanismoak alegia. Hau da, maila politikotik eratorriko dira instituzioak, eta hauek gizartean eragingo dute. Maila honetan kokatu behar dugu Ongizate Estatuaren aparatua bera, sistema burokratiko bezala ulertua, eta baita aplikatuko diren politika zehatzak ere.

Ongizate Estatuaren krisia plano honetan kokatzen dutenak asko eta asko dira, hau da, OEren krisia, krisi instituzional bezela definitzen dutenak. Batzuk krisiaren iturburu nagusia hemen dagoela esan dute, Ongizate Estatuaren aparatua bezala sostengarria ez dela baieztatuz, estrukturalki erortzera behartuta zegoela alegia. Eta beste zenbaitek aldiz, krisiaren iturburuetako bat bezela identifikatzen dute, benetako krisia, plano honek beste plano batzuekin dituen interakzioan sortu dela azalduz. Hainbestetan aipatu den krisi fiskala hemen kokatzen da. Jadanik gutxik definitzen dute OEren krisia krisi fiskal huts bat bailitzan, baina gehienek krisiaren faktoretako bat dela irizten diote.

Beraz, Ongizate Estatuaren krisia, krisi instituzional bezala hartuta ere, era askotara defini daiteke, egiturazko muga desberdinak azaldu baitaitezke. Batetik, aipatu dugun krisi fiskala. Beronek finantza arloko egiturazko muga bat jasotzen du. Izan ere, Ongizate Estatuak berezko arazo bat du zentzu honetan, eta zera da, krisi garaietan Estatuaren diru sarrerak murriztu egingo direla, orokorrean krisiak eraginda errenta maila agregatua jaitsi egingo baita. Eta bestetik, Estatuaren gastua gehitu egingo da, edonolako laguntza sozial, subsidio eta subentzioren onuradun potentzialak gehitu egingo direlako. Beraz, gauza bat argi dago, edozein Ongizate Estatuak desoreka finantzarioak izango dituela ziklikoki, krisialdiak ziklikoki emango direlako. Gainera, Ongizate Estatuaren ezaugarrietako bat hau da, politika antiziklikoa egitea hain zuzen ere. Autore asko eta asko dira arazo hau analisiaren parte kontsideratzen dutenak²³³, baina batzuentzat arazo hau gaindiezina den bitartean beste batzuentzat sostengarria izan daiteke.

²³³ Offe, Claus (1990), *Contradicciones en el Estado del Bienestar*, Alianza Universidad, Madrid.; Rodríguez-Arana Muñoz, Jaime (1999), *Nuevas claves del estado del bienestar: (hacia la sociedad del bienestar)*. Comares, Granada.; Sutcliffe, Bob eta Andrew Glyn «Beveridge se paró en Algeciras: Estados del Bienestar en un mundo carente de bienestar» en *Economía* n.º 42, 3er Cuatrimestre, 1998.; Velarde Fuertes, Juan eta Alejandro Cercas Alonso (1999), *El Estado del Bienestar*, Acento Editorial, Madrid.

Ildo horretan, Offe-k Ongizate Estatuak kontraesanez beteriko egitura bat dela azaltzen du²³⁴, non Estatuaren eskuartzea eta erregulazioa bera bihurtzen diren arazo. Izan ere, krisi fiskalaz gain beste egiturazko muga batzuk ikusten ditu. Zehazki, Ongizate Estatuaren krisia, Estatuaren bi egiturazko mugetan bereizten du.

- Ongizate Estatuaren adar desberdinek, azpisistema ekonomikoan bi funtzio bateraezin bete behar dituzte aldi berean: merkantilizazioa eta desmerkantilizazioa²³⁵. Hau Offeren ustez oinarritzko kontraesana da, muga sistematikoa suposatzen duena, Ongizate Estatuaren oinarrietan erabat sustraitua dagoena.
- Ongizate Estatuaren arazo fiskal kronikoa. Arazo honek Estatuari eraginkortasuna eta zilegitasuna kendu dio neurri handi batean. Estatuak aurrekontuak etengabe hazten joan dira, izan ere, kapital pribatuaren inbertsioa estimulatzeko gastuak (ikerketa eta garapena subsidiatzeko eta gastu sozialak ordaintzeko) sozializatu behar dituzte. Aldiz, inbertsioaren gaineko kontrola gero eta pribatuagoa ematen ari da eta mozkinen bereganatzea ere bai. Joera hauek defizit fiskala ematearen probabilitatea gehitu egiten dute. Eta gainera, Ongizate Estatuak produkzio kostuen gizarteratzaile funtzioa betetzeak eragin adiktibo bat sortzen du gizartean.

Hala ere, ez dira orain artekoekin amaitzen OERI egiten zaizkion kritikak. Izan ere, ez dugu oraindains kontsideratu politika sozialek desberdintasunen gainean duten inpaktu bakarra ez dela desmerkantilizazioa. Hau da, politika sozialek ez ditu desberdintasunak murrizten. Politika soziala, bere baitan, desberdintasun sortzaile mekanismoa da, desberdintasunak ugaltu, handitu edota sortu ere egin baititzake²³⁶. Zentzu horretan, Adelantadok politika soziala eta egitura sozialaren²³⁷ arteko erlazioa, mugimenduan dagoen gupil bat bailitzan irudikatzen du. Politika soziala egitura sozialetik sortzen baita; eta era berean, politika sozialek berak, egitura soziala moldatzen baitu, egitura sozialean sor ditzakeen aldaketak edo iraupenak direla eta. Horrela, politika sozialek merkantilizatu eta desmerkantilizatu egiten du; familiarizatu eta

²³⁴ Offe, Claus (1990)

²³⁵ Merkantilizatzeak, merkatuaren beharra sortzea edo areagotzea dakar. Eta desmerkantilizatzeak berriz aurkakoa, bizitzako zenbait alor merkatutik ez pasatzea eragitea alegia. Hots, merkatua ez den beste erakunde batek esleituko ditu alor horiek orduan (esaterako Estatuak). Horrela, errenta basiko sistema orokor bat ezartzea, gizarte baten desmerkantilizazioan pauso garrantzitsua izango litzateke, honek, jendeak neurri handi batean lan merkatuan parte hartu gabe biziraun dezan baimentzen baitu.

²³⁶ Adelantado, José (coord.) (2000), *Cambios en el Estado del Bienestar*, Icaria, Barcelona: 26.

²³⁷ Egitura soziala lau esferatan banatzen du berak, beraien artean elkar-eragiten duten lau esferatan: merkatua, familia, Estatu eta komunitatea (Alvarado, 2000)

desfamiliarizatu; estatalizatu eta desestatalizatu; komunitarizatu eta deskomunitarizatu. Are gehiago, politika sozialek (edozein ekintza sozialetan dagoen zalantzaz gain) beste zailtasun gehigarri bat dute: kapitalismoaren ondorio sozial kaltegarriak konpondu behar dituztela bere benetako kausak ikutu gabe, jabetza pribatua adibidez²³⁸.

Beste plano batean, *filosofia disziplinaren* barruan, etika aplikatuaren baitan, norbanakoa eta Estatuaren arteko ardura banaketari buruzko hausnarketa bat egiten da. Zenbaiten ustez, orain arte garatzen joan den Ongizate Estatuak jendearen ardurak ordezkatu dituenek, jendearen ardura zentzua eta ardura maila jaitsi egin da. Eta hau zoritxarrez ez da ahalik eta jende gehienaren bizimaila epe luzean hobetzeko era eraginkorra. Alderantziz, aipaturiko arrazoiengatik, zeharka jendeari kalte egiteko modu bat bihurtzen da. Merkatuko ekonomiatik eratoritzen den arduraren internalizazioak, horren parean jarri daitekeen beste edozein alternatibak baino itsasontzi gehiago igotzen dituen marea sortzen du, hala uste dute behintzat Schmidtz autoreak eta beste askok²³⁹.

Ildo honetan, Schmidtz-ek norbanako orok izan ditzakeen arazoak gainditzeko ardura pertsonalaren aldeko tesia defendatzen du. Estatuaren laguntzek (batik bat laguntza asistentzialak etab.) norbanakoaren ardurak ordezkatzeko dituela eta honek inzentibo edo pizgarrien jaitziera bat suposatzen duela baieztatzen du. Merkatuko ekonomia batek ez du bizitza eroso bat bermatzen, baina berau errazten eta ahalbideratzen du autore honen ustetan. Egungo merkatuko ekonomiatan gauza asko hobetu behar direla onartzen du, baina nola? Jendea hobeto prestatuz pertsona heldu arduratsuak izan daitezela. Bizitza arduratsu bat ondo eramateko prestatu behar da jendea eta ez bizitza helduko ardurak ekiditen saiatu.

Horren aurrean, Goodin-ek²⁴⁰ esango du ongizate soziala lortzea ardura kolektiboa dela, eta hortaz, arazo sozialen aurrean erantzun kolektiboa eman behar dela. Ardura indibidualak hartzea oso ondo dagoela dio, hori dela ideala, baina azpimarratu nahi du ideal hori errepikatzeak ez duela ezertarako balio jende askok erantzun ezin dionean. Hori ez da irtenbidea. Eta argudiaketa horietan (Ongizate Estatuak sortzen dituen bizioen aurkako azalpenetan), laguntza asistentzialaren erabilera txarrak eta sortzen dituen bizioak hainbeste azpimarratzeak, benetan erabilera on eta puntuala ematen dioten jende askori kalte egitea dakarrela dio.

²³⁸ Adelantado (2000): 45; Offe (1990)

²³⁹ Schmidtz, David & Robert E. Goodin (2000), *El bienestar social y la responsabilidad individual*, Cambridge University Press, Madrid: 113-114.

²⁴⁰ Schmidtz & Goodin (2000)

Beste batzuek aldiz, etika aplikatuaren disziplinatik beste kritika batzuk egingo dituzte. Rodríguez-Arana-k²⁴¹ erregulazioaren arazotan zentratzen du azterketa (Ongizate Estatuaren kritika noski) eta «askatasuna»ren aldeko apustua egiten du. Izan ere, erregulazioa egiturazko arazo bat dela ikusten du, Ongizate Estatuak ekonomian eskuartzean oinarritzen delako besteak beste, eta beraz, Ongizate Estatuak derrigorrez «erori» behar zuela lehenago edo beranduago. Hau Nozick filosofoaren linean joan daiteke, hots, askatasun indibidualen goraipearen linean. Estatuak ezin du ez norabide batean eta ez bestean eskuartu, beti gizartearen kalterako baita eskuartzea. Horren ordeztan, askatasun indibidualetik eratorritako erabakien baturak askoz emaitza hobea emango baitio gizarteari, bere osotasunean.

6.2.2. Beste planteamendu bat, ongizate erregimenena

Planteamendu honen aita Esping-Andersen da²⁴². Bere lehenengo kritika zera da, egungo debatea gehiegi zentratu dela Ongizate Estatuan. Izan ere, Esping Andersenek Ongizate Estatuari buruz hitz egin beharrean ongizate erregimenei buruz hitz egiten du. Bere iritziz ongizate erregimen hauek, ongizatearen horniduran parte hartzen duten instituzioak, *lan merkatua*, *familia* eta *ongizate Estatuak* dira. Hortaz, benetako krisia, ongizate erregimenak osatzen dituzten instituzioen arteko interakzioan dago; lan merkatuak, familiak eta Estatuak, beraien bilakaeran eta euren artean dituzten interakzio eta erlazioetan alegia.

Batetik, lan merkatua aldatu egin da, flexibilizatu edo malgutu egin da zehazki. Egitura produktibo fordistaren krisialdiarekin gauza asko sartu ziren krisialdian. Izan ere, 70. hamarkadako krisialdiaren oinarrian produktibitate beherakor bat zegoen produkzio kostu hazkorrekin batera. Eta noski, petrolioaren kostua bat batean igo zenean sistema erabat kolokan jarri zen, baina lehendik ere produkzio kostu altuak hor zeuden, sistemaren etorkizuna baldintzatzen. *Urrezko garaiean* irabazitako lan baldintzen hobekuntza, segurtasun eta soldata igoerek eragin zuten produkzio kostuetan eta lan merkatuaren zurruntasunean. Beraz, krisialdiaren osteko garai berrian, garai postfordista edo garai postindustrial ere deitua, lan merkatuaren malgutasuna izango da lehenengo helburuetako bat. Eta jakina, hori ezin zen lortu aurreko lan sistema egonkorra

²⁴¹ Rodríguez-Arana Muñoz, Jaime (1999), *Nuevas claves del estado del bienestar: (hacia la sociedad del bienestar)*. Comares, Granada.

²⁴² Esping-Andersen, Gosta (2000), *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*, Ariel, Barcelona.

mantenduz. Honela, lan merkatuan behin-behinekotasuna eta egonkortasun eza azaldu ziren, eta baita nagusitu ere zenbait talderen kasuan (talde «ahul» edo arrisku gehien dutenei errazagoa baita lan baldintza kaskarragoak eskaintza: gazte, emakume, inmigrante etabarrei). Ondorioz, enplegu eta soldaten ezegonkortasunak arrisku egoera hazkorrak sortu ditu azken hamarkadetan.

Bestetik, familiak aldaketa asko jasan ditu bere baitan, bere egituraketan. Familia tradizionaltzat jotzen dena, gizon eta emakumeak osatutako bikotea seme – alabekin, gizartean pisua galduz doala esan daiteke eta beste familia edo bizikidetzeta formula berriak azaltzen doazela²⁴³. Gainera, ezkontza bezalako instituzioak, gero eta disolbagarriago egiten ari dira, banaketak eta dibortzioak gehituz doaz, eta ondorioz, ezkontzaren eta bikote ezkonduen egonkortasuna gero eta murriztagoa da. Honekin erlazonatuta, kontuan hartu behar da familiaren ongizate hornidura ez dela bakarrik zaintza lanekin erlazonaturikoa, baita lan merkatuarentzat sarrerarekin ere. Hau da, familia, bertako kide bat lan merkatuan integrazteko bitarteko garrantzitsua izaten da askotan, familia-sareak dituen kontaktu eta ezagupenei esker. Bestetik, populazioan eman dira bestelako aldaketak ere, populazioaren zahartzea esaterako. Bizi itxaropena asko handitu denez, eta hau gainera, ugalkortasunaren jaitsiera batekin batera eman denez, populazioa erlatiboki gero eta zaharragoa da.

Eta gainera inmigrazio hazkorra dugu mendebaldeko gizarteetan. Inmigratutako giza-taldeak, askotan euren aurkako diskriminazioa jasateaz gain, komunitateko elkartasun sareetan ahulki integratuta daude eta gehienetan ez dute familiaren babesik (fisikoki milaka kilometrotara baitituzte euren familiak). Aldaketa soziodemografiko hauek guztiek, oinarriko babes eta laguntza sareak ahuldu dituzte, eta horrek norbanakoak pobrezian erortzeko ahulagoak bihurtu ditu²⁴⁴.

Baina Ongizate Estatuaren oinarria berriz ez da aldatu. Hau da, Ongizate Estatuaren errealitate zehatz bati, gizarte eredu jakin bateko beharrei erantzuteko jaio zen, eta arrisku zehatz batzuri aurre egiteko. Zehazki, Ongizate Estatuaren sorrerako gizarte ereduaren, adin ertaineko gizonezko langilea (gizon-ogi-irabazlea) eta etxeko-andreak osatutako familiak dira erreferenteak. Hori dela eta, Ongizate Estatuaren funtzio nagusia adin ertaineko gizonezko langile horren diru sarrerak bermatzea izango da, bere

²⁴³ Esaterako guraso bakarreko familiak eta bikote ezkongabeak asko gehitu dira, batez ere AEB eta Ipar-ertain Europan, Benassi, David, Yuri Kazepov and Enzo Mingione (1997), «Socio-economic restructuring and urban poverty under different welfare regimes», in Moulaert, Frank and Allen J. Scott (ed.), *Cities, enterprises and society on the eve of the 21st century*, Pinter, London: 182.

²⁴⁴ Kazepov, Yuri and Francesca Zajczyk (1997), «Urban poverty and social exclusion: concepts and debates», in Moulaert, Frank and Allen J. Scott (ed.), *Cities, enterprises and society on the eve of the 21st century*, Pinter, London: 162.

atzean dagoen familia osoaren segurtasuna babestearren. Bestetik, familia horretako etxeko-andreak bere familiaren bestelako behar guztiak beteko ditu. Gizarte eredu hau zegoela eraiki zen Ongizate Estatuua. Horrela, lanpostu finkoak eta lan merkatu erregulatua zegoen bitartean (langileen lan baldintzak hobetzen ari ziren aldi berean), sistematik at geratzen zirenak Estatuaren babespean zeuden (zaharrak, gaixoak etabar). Bestalde, ongizate horniduran funtzio gehienak emakumeak zituen bere gain.

Laburbilduz, eredu ekonomiko eta soziala aldatu den heinean, lan merkatua eta familia, egoera egonkor batetik egoera desegonkor eta desberdin batzutura pasa diren bitartean, Ongizate Estatuaren planteamenduak nahiko finko segitu du. Ez da egokitu errealitate berri baten behar eta arrisku berriei erantzuteko, eta hortxe dago arazoaren muina, ongizate erregimenen aldaketaren muina. Gainera, kontuan hartu behar da, gure garaian sortutako arriskuak edo pobrezia egoerak, beste garaietan sortutakoak baino ugariagoak direla eta zabalduagoak daudela. Honela, Beck (1998)²⁴⁵-ek arriskuaren gizartean bizi garela dio. Autore honen aburuz, gaur egungo arriskuak, esaterako desentplegua, era indibidualean ulertzen dira eta bizi dira, ez era kolektiboan lehen egiten zen bezala.

Hala, gaur egun, arrisku iturburu berriak daude eta era berean, lehen ezagutzen ez ziren arrisku taldeak daude²⁴⁶: gazteak, emakumeak, jende adindua etabar. Batetik, gazteak, ia babes sozialik ez duen taldea, eta behar bada arrisku gehien pairatzen duena. Bestetik, emakumeak, «lehen-go» lan eta obligazioetatik ezin kitaturik, etxetik kanpoko ordaindutako lanean desabantaila egoeran daude. Besteak beste, etxetik kanpoko lana egin ahal izateko neurri bereziak behar dituzte. Azkenik, jende adinduek ere lehen pairatzen ez zituen arriskuak pairatzen ditu orain. Bizi itxaropena hainbeste hazi denez eta familiaren baitako eraldaketak dira eta, ordaindu beharreko behar asko izan ditzakete eta izaten dituzte askotan pertsona adinduek.

Dena den, ongizate sistema desberdinak daude, hiru instituzioen arteko pisu erlatibo desberdinak garatu baitira Europako herrialde desberdinetan. Hau da, herrialde batzutan gehiago garatu da Estatuaren ongizate hornitzaile papera. Bestetan, erlatiboki gehiago lan merkatuarena. Eta beste batzuetan gehiago familiarrena. Beraz, pisu gehien duen ongizate instituzioaren araberrako sailkapen orokor bat egin daiteke, ongizate sistema desberdinak era orokorrean sailkatzeko²⁴⁷. Izan ere, noski, herrialde bakoitzean sortu eta garatu zen ongizate sistemaren ezau-

²⁴⁵ Beck, Ulrich (1998), *La sociedad del riesgo*, Paidós, Barcelona

²⁴⁶ Esping-Andersen (2000)

²⁴⁷ Esping-Andersen (1990); Kazepov and Zajczyk (1997)

garrien arabera, eta azkenaldiko aldaketa prozesuen arabera, ongizate horniketa modu batean ala bestean emango da.

Era berean, garatu den ongizate horniketa moduaren arabera, arrisku era batzuk ala besteak gailendu dira. Honela, giza-talde ahulak definitzerakoan, desberdintasun handiak aurki daitezke sistemaz sistema, bakoitzak bere ongizate hornikuntza eta arrisku era propioak garatu baititu. Beraz, merkatua gehien garatu duten ereduetan (eredu liberalak), pobrezia eta arrisku gehiena, lan merkatuko indarretatik eratorritako arrisku taldeetan kontzentratuko dira, hots, kualifikazio baxuko eta konkurrentzialtasun gutxiko jendean. Familia gehien garatu den ereduetan berriz (eredu kontserbadoreetan), arrisku gehien duten taldeak, familia loturarik ez dutenak edo galdu dituztenak izango dira. Eta Eskandinabiako eredu «welfarist»etan, arriskua, Estatuarekin eta bere tentsio fiskalekin lotuta dago. Izan ere, herrialde hauetan kolapso finantzario bat emango balitz, izugarritzko pobrezia ondorioak sortuko lirateke.

6.3. ONGIZATE ERREGIMENEN ALDAKETA ETXEBIZITZA POLITIKAN

6.3.1. Estatuaren ikuspuntutik

6.3.1.1. *Testuingurua: Estatu maila eta Europa*

Etxebizitza politika, Ongizate Estatuaren zutabe balantzakorra (*wobbly pillar of the welfare state*²⁴⁸) deitua izan da European zehar. Izan ere, etxebizitza sistemak askotan hausten baitu Ongizate Estatu eta merkatuaren arteko muga. Dena dela, Ongizate Estatuaren rola, ongizate sistemen kontzeptu orokorrigoaren baitan kokatu behar da, batik bat Estatuaren eskuartze zuzenak nahiko pisu txikia izan duen sistemetz ari garenean²⁴⁹.

Espainiako kasuan, jakina denez, oso berantiarra izan zen Ongizate Estatuaren garapena, demokrazia 78an ezarri baitzen diktadura luze baten ostean. Hori dela eta, Europa mailan Ongizate Estatuaren krisiari buruz eztabaidatzen hasita zeudelarik, Espainia, berea martxan jartzen hasi berria zen, eta noski, horrek ondorio garbi eta nabarmenak izan ditu egundaino. Honela, etxebizitzari eta Estatuaren ongizate horniketari dagokionez, Estatuaren horniketa maila eskasa azpimarratu behar da dudarik gabe. Ongizate orokorrari buruz ari garenean,

²⁴⁸ Harloe, Michael (1995) *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Blackwell, Oxford.

²⁴⁹ Allen, Judith (2000), *A southern way of housing?* Westminster University, London, mimeo.

aipatu beharrekoa da Espainiako Estatuak ahalegin garrantzitsua egin zuela 80. hamarkadan Europako batez besteko mailetara gerturatzeko. Geroztik berriz, geldotu egin da gastuaren hazkuntza²⁵⁰. Eta etxebizitzari dagokionez ere, bilakaera berbera jarraitu da, ondorioz, Europako batez besteko gastu mailatik (aurrekontu portzentajeetan neurtua) oso behera kokatu da Espainiako gastua epealdi guztietan. Hau da, Espainian gobernuak oso baliabide gutxi bideratu ditu etxebizitzara. Horregatik da etxebizitza publiko parkea ia inexistentea, eta jende gehienak ez du etxebizitza merkatu pribatua beste aukerarik.

Beraz, Espainiako Ongizate Estatuaren krisiaren berezitasunak eta garapen propioa kontuan hartuz, eta krisiaren arrazoi edo azalpen nagusiak direnak direla, argi dagoena zera da, krisiaren ondotik babes sozialaren aurrekontuen murrizketak eta uzkurdura orokorrak etorri direla, Europako gainontzeko kasuetan bezalatsu. Izan ere, Europako testuinguru orokor horretan, kasu gehienetan, ordura arteko hazkuntza prozesuaren estankamendu bat eta atzerakada bat eman da. Behar bada, aurrekontuen murrizketen ostean hasi zen OEren krisiari buruzko eztabaida. Edo alderantziz, pentsamendu mailan emandako aldaketa baten ostean eman ziren aurrekontuen eusteak.

6.2. taula

Gastu Sozialaren osaera (Administrazio zentrala eta Autonomia Erkidegoak)

Politikak	Aurrekontua (%) gastu politikaren gainean			
	1985	1992	1995	2000
Pentsioak	16,91	23,1	23,6	27,6
Gizarte laguntzak	6,5	5	4,9	3,3
Desenplegua	5,73	6,5	6,8	4
Osasungintza	9,01	10,8	11,2	13,2
Hezkuntza	8	5,5	3,7	2,2
Etxebizitza	0,59	0,4	0,4	0,33
Besteak	1,1	1	1,2	4,47
Gastu soziala orotara	47,8	52,3	51,8	55,1

Iturria: Mitxelena, C. (2002, «Financiación del Sistema de Bienestar». Serie: *Working Paper*, N.º 16, Unidad de Políticas Comparadas (CSIC), Madrid.)

²⁵⁰ Navarro y Quiroga (2003), La protección social en España y su desconvergencia con la Unión Europea, ponencia del Seminario *La convergencia social de España con la Unión Europea*, Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, Santander, 1-5 de Septiembre de 2003.

Era berean, etxebizitza politika, Ongizate Estatuaren osagai funtsezkoa izanik, pentsatzekoa zenez, babes sozialaren aurrekontuen bilakaera orokorrak eragina izan du etxebizitza politikan ere. Espainiako kasuan, etxebizitza politika transferituta dago Autonomi Erki-degoetara eta ez dago etxebizitza politikan egindako gastuari buruzko estatistika ofizialik. Baina, egin dira Espainian etxebizitza politikan egindako gastuaren inguruko estimazioak edo balioespenak, 6.2. taulan azaltzen dena esaterako.

Honela, gastu sozialaren osagai desberdinei dagokienez, 6.2. taulan jasotako datuek, azken 15 urteotan Espainian etxebizitza partidara bideratutako gastuaren portzentajea jeisten joan dela azaltzen dute (Administrazio Zentralaren eta Autonomi Erkidegoen aurrekontua batera harturik). Zehatzago, 1985ean gastu osoaren % 0,59 bideratzen zen etxebizitza gaietara eta 2000. urtean % 0,33 besterik ez. Azken hamarkadetako bilakaerako portzentaje denak hala ere, % 1etik beherakoak dira, nahiko txikiak beraz²⁵¹.

Dena den, etxebizitzan egindako gastuari buruz ari gara, adierazle horrek gastu politikaren barnean duen pisuan neurtuta. Gastuaz soilik alegia. Beraz, datuok azaltzerakoan eta aztertzerakoan kontuan hartu behar da, Espainian, zeharkako etxebizitza politikak, etxebizitza politika zuzenak baino pisu handiagoa izan duela, eta hortaz, gastua kontsideratzearekin batera zergetan jaso ez dena ere kontuan izan behar dela²⁵². Gutxienez, ateratako konklusioetan balorazio orokor eta okerrak ekidin ahal izateko. Hala ere, honi buruzko estatistika ofizialik ez existitzeak asko zailtzen du erreferentzia orokor eta fidagarriak lortzea.

Honela, gastu terminoetan, etxebizitzara bideratutako gastuaren portzentajea murriztu egin dela esan dezakegu. Baina noski, etxebizitza politika guztiaren balorazioa hortara mugatzeko asmorik gabe. Eta bestetik, Espainian, 1985tik 2000ra gastu sozialera orotara bideratutako gastuaren portzentajea igo egin zela azpimarratu behar da. Eskuartean ditugun datuen arabera, % 47,8tik % 55,1era igo zen hain zuzen ere aipatu portzentajea. Beraz, hemendik ondoriozta dezakegu gastu osoaren barnean gastu sozialak duen pisua handitzen joan dela oraindik ere epealdi horretan.

²⁵¹ txikiak dira Europako beste herrialdetako batez besteko datuekin alderatuta (ikus 5. gaian)

²⁵² Lan honetan ezin izan da garatu etxebizitza politikaren benetako eragin orokorrari buruzko adierazle fidagarririk. Baina, egilea kontziente da, zuzeneko tresnak soilik kontuan hartzen badira, atal garrantzitsu bat kanpoan uzten dela. Espainian erlatiboki hain garrantzitsua den politika fiskala alegia. Eta hori muga garrantzitsua da baita ere Europako herrialde desberdinen arteko alderaketak egiterako unean. Estatistika ofizial eta alderagarririk existitzen ez denez, datuen balorazioetan hanka sartzeko arriskua egoten delako.

Europa mailara salto eginez berriz, etxebizitza politiken elaborazio maila eta anbizio maila desberdinak egon dira, denboran zehar eta herrialde desberdinen artean. Hau guztia, Europako Ongizate Estatu markoan kokatu behar da, euren garapen maila desberdinen testuinguruan. Hau da, gero eta Ongizate Estatu intentsoagoak eta garatuagoak izan, orduan eta etxebizitza politika interbentzionistagoak izan dira, eta inplikazio ekonomiko-finantzario handiagoaz. Beraz, ez da harritzekoa Espainiak etxebizitza gaietan ere, erlatiboki maila kaskarrak azaldu dituela ikustea.

Nolanahi ere, azken hogeitaz urteetan egon diren joerak, Ongizate Estatu desaktibatze alderakoak, edota gutxienez erlatibizatze alderakoak izan dira. Eta noski, horrek izan du bere islada etxebizitza politikan ere. Honela, Europa mailan, etxebizitza politikek herrialde gehienetan indarra galdu dute azken bi hamarkadetan. Herrialde gehienetan eman den bilakaera orokorrean, prozesu antzekoak eman dira: desinterbentzioa, desarauketa, liberalizazioa eta gastu publikoaren murrizketak. Eta honekin guztiarekin batera, etxebizitzaren edukitze eratan, jabegoaren aukera indartzearen aldeko apustua eman da, alokairu pribatuen edota alokairu sozialen merkatuak indartzearen aldean²⁵³

Honela, lehenengo 6.1. grafikoan azaltzen denez, etxe-jabetza era orokortuan indartu da Europan. Batez beste, etxegune jabe-okupatzaileak Europan, etxeguneen % 54 baziren 80. hamarkadako hasieran, 90. hamarkada bukaeran % 59 ziren, bost puntu portzentual gehiago. Hala ere, etxe-jabetza ez da era berdinean hazi herrialde batzuetan eta besteetan. Belgika, Danimarka, Alemanian eta Suedian ez zen aldaketa handirik egon datuok azaltzen dutenez. Erresuma Batuak, Italiak, Portugalak eta Espainiak berriz alde handi xamarra egin zuten. Espainiaren kasuan igoera % 73tik % 82rako izan zen. Geroztik igotzen segitu du gainera.

²⁵³ Dena dela, etxebizitzara bideratutako aurrekontuei dagokienez, 80. hamarkada bukaerako eta 90.eko hasierako datuak hartuta, herrialde guztietan aurrekontu beherakada eman ondoren, ikus daiteke oraindik ere Erresuma Batuan, Suedian eta Herbeheretan BPGaren %3a baino gehiago bideratzen zela etxebizitza gastuetara. Espainian eta Belgikan berriz, gastua ez zen %1era ere iristen. Eta noski, diru kopuruak bere horretan eraginkortasuna bermatzen ez duen arren (Erresuma Batua kasu), diru eskasiak eraginkortasuna eta ekitatea baldintzatzen ditu dudarik gabe. Azken hau da Espainiaren kasua. Trilla, Carme (2001), *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación la Caixa, Barcelona.

6.3. taula

Etxegune jabe-okupatzaileen bilakaera Europako Batasunean
(etxeguneen ehunekotan) (EB-15)

	1981/82	1990/91	1998
EB-15	54	59	59
Belgika	58	65	71
Danimarka	55	54	56
Alemania	40	39	41
Grezia	70	76	74
Espainia	73	78	82
Frantzia	51	54	53
Irlanda	74	79	75
Italia	59	68	71
Holanda	42	45	51
Portugal	57	65	66
Finlandia	61	67	64
Suedia	59	56	59
Erresuma Batua	56	66	69

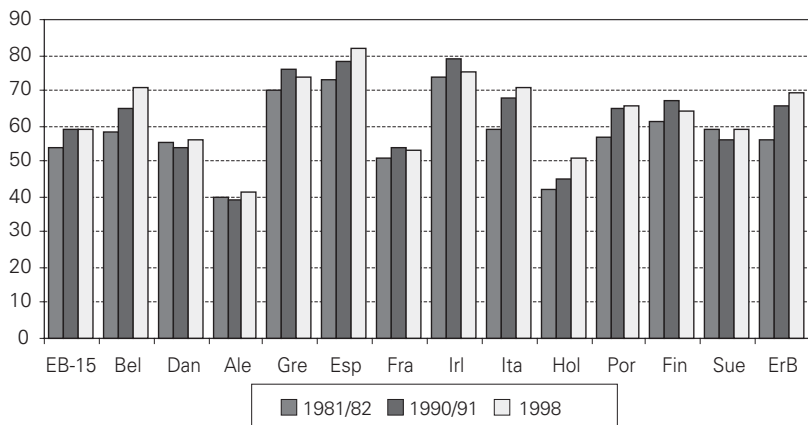
Iturria: Autoreak egina, Eurostat-eko datuetatik (European Commission (2003), Directorate-general for Employment and Social Affairs, Luxembourg)

6.4. taula

Etxebizitza eta bazterketa sozialean egindako gastuaren bilakaera
(gizarte-prestazioetako gastuaren portzentaje gisa) (EB-15)

	1991	2000
EB-15	3	3,7
Belgika	2	1,4
Danimarka	6,5	6,1
Alemania	2,4	2,6
Grezia	3,5	5,4
Espainia	0,9	1,6
Frantzia	3,8	4,5
Irlanda	5	5,5
Italia	0,1	0,2
Holanda	3,9	6,8
Portugal	0,5	1,5
Finlandia	3,1	3,5
Suedia	-	4,5
Erresuma Batua	5,9	6,8

Iturria: Autoreak egina, Eurostat-eko datuetatik (European Commission (2003), Directorate-general for Employment and Social Affairs, Luxembourg)



6.1. grafikoa

Etxe jabetzaren bilakaera Europan
Iurria: Autoreak egina, 6.3. taulako datuetatik abiatuta.

Bestetik, etxebizitza funtzioan egindako gastuak gizarte-prestazioetan duen pisuari dagokionez berriz, 90. hamarkadan bilakaera gorakorra izan duela ikus dezakegu 6.4. taulan. Batez beste, Europako Batasunean 90. hamarkada hasieran gizarte-prestazioen % 3 bideratzen zen etxebizitza eta bazterketa sozialari zuzendutako aurrekontuetara. Eta 10 urte beranduago berriz, % 3,7ra igo zen partida berberaren pisu erlatiboa. Beraz, etxebizitza eta gizarte bazterketaren partidak, ziurrenik, kezka sozialaren barnean pisua irabazi duela esan daiteke, bere aurrekontu isladak behinik behin hori dio eta. Espainiaren kasuan bereziki, Europako Komisioko datuon arabera, etxebizitza eta bazterketa sozialera bideratutako aurrekontuen pisua bikoiztu egin da ia. 1991ean aurrekontu sozialaren % 0,9 besterik ez zen bideratzen dagokigun partidara, eta 2000. urtean berriz, % 1,6 bideratu zen bertara²⁵⁴.

Baina, zer esan daiteke aurrekontu sozialen bilakaera orokorrari buruz? ongizate Estatuaren desaktibatzeari buruzko ideiek ba al dute oinarri empiriko sendorik? zein izan da aurrekontu sozialen bilakaera kuantitatibo erreala? Nola banatu da herrialdez herrialde joera behar hori (hala izan bada)?

²⁵⁴ Dena den, ez dakigu zer dagokion zehazki etxebizitzari eta zer bazterketa sozialari gizarte-prestazioetako funtzio honetan. Izan ere, Espainiako kasurako lehenago azaldutako beste iturri eta datu batzuen arabera (Mitxelena (2002)), Espainian, 1992tik 2000ra, gastu sozial osoaren % 0,4tik % 0,33ra jaitsi zen etxebizitzara bideratutako aurrekontuaren portzentajea. Baina, iturriak konparagarriak ez direnez, datuak ere ezin dira parez pare ipini.

Azken bi hamarkadetako datuen bilakaerari so eginez, aurrekontu sozialaren bilakaerari dagokionez, ezin daiteke aurrekontuen erorketa orokor bati buruz hitz egin. Izan ere, Barne Produktu Gordinaren (BPGaren) portzentaje gisa gastu sozialak suposatzen duena, azken hamarkadan, jaitsi baino, hazi egin da leunki batez beste Europako Batasunean, 1991an % 26,7 izatetik, 2000 % 27,3 izatera (ikusi 6.5. taula eta 6.2. grafika).

Are gehiago, Ongizate Estatuaren krisiaren argudiaketaren aurka, zenbait herrialdetan izugarri igo da epealdi guztian zehar babes sozialaren aurrekontuaren pisua. Grezian 1980an % 9,7 besterik ez zen gastu sozialak BPGn suposatzen zuena, eta 2000. urtean % 26,4raino hazia zegoen. Portugalen berriz, aldagai bera, % 12,9tik % 22,7ra igo zen aipatu bi hamarkadako epealdian. Beraz, onartu behar da, ezin dela prozesu bakar eta homogeen batez hitz egin.

Baina, 6.5. taulan frogatu daitekeenez, salbuespenezko prozesu batzuk alde batera utzita, EBko herrialde gehienetan bilakaera antzekoa izan du gastu sozialaren pisuak. Hain zuzen ere, herrialde gehienetan, 80. hamarkadatik 90. hamarkada hasierara arte joera hazkorra izan zuen. Baina 90. hamarkadako bigarren erdialdean, 93ko datutik aurrera hain zuzen ere, estankatu edo jaitsi egin zen dagokigun aldagaiaren balioa kasu gehienetan. Kasualitatez ala ez, 1993an lortu ziren aztergai dugun serieko baliorik altuenak kasu gehienetan.

6.5. taula

Babes sozialean gastua, BPGaren portzentaje gisa (EB-15)

	1980	1990	1991	1993	1996	1997	1999	2000
EB-15	-	25,4	26,1	29	28,4	28,2	27,5	27,3
Belgika	28	26,8	27,1	29	28,6	28,5	27,4	26,7
Danimarka	28,7	30,3	29,7	33,5	31,4	31,4	29,8	28,8
Alemania	28,8	25,4	26,1	29,1	29,9	29,9	29,6	29,5
Grezia	9,7	22,7	21,6	22	22,9	23,6	25,5	26,4
Espainia	18,2	20,4	21,2	24,4	21,9	21,4	20,2	20,1
Frantzia	25,4	27,7	28,4	31,2	31	30,8	30,2	29,7
Irlanda	20,6	19,1	19,6	20,8	17,8	17,5	14,8	14,1
Italia	19,4	24,1	25,2	26	24,8	25,9	25,3	25,2
Holanda	30,1	32,5	32,6	33,7	30,1	30,3	28	27,4
Portugal	12,9	15,5	17,2	21	21,2	22,5	22,6	22,7
Finlandia	-	25,5	29,8	35,4	31,6	29,9	26,7	25,2
Suedia	-	32,9	34,3	38,6	34,7	33,7	32,9	32,3
ErB	20,5	23,1	25,7	28,8	28,1	26,8	26,5	26,8

Iturria: Eurostat (2004)

6.6. taula
Babes sozialean egindako gastua per capita

	Prezio konstanteetan (indizea, 1995=100)			PPStan
	1996	1999	2000	2000
EB-15	102	107	109	109
Belgika	102	107	107	107
Danimarka	100	102	102	102
Alemania	104	108	108	108
Grezia	105	132	143	143
Espainia	102	107	110	110
Frantzia	101	106	107	107
Irlanda	101	117	121	121
Italia	102	111	113	113
Holanda	100	102	105	105
Portugal	99	123	127	127
Finlandia	102	100	100	100
Suedia	99	104	105	105
Erresuma Batua	103	108	114	114

Iturria: European Commission (2003), The Social Situation in the European Union, Office for official publications of the European Communities, Luxembourg

Honela, 1993tik aurrerako estankamendu prozesua eman zen, esaterako, Alemania eta Italiako kasuetan (% 29,1 eta % 26, hurrenez hurren). Gainontzeko kasu gehienetan ordea, inflexio puntutik aurrera beheranzko joera eman zen. Herrialde aurreratu gehienetan errepikatu zen prozesu hau, eta baita, aurreratuenen taldekoa ez den Espainian ere (% 24,4tik). Izan ere, Belgikan (% 29tik), Danimarkan (% 33,5etik), Holandan (% 33,7tik), Finlandian (% 35,4tik) eta Suedian (% 38,6tik), aurrekontu sozialen pisuaren murrizketa jasan dute azken urteotan. Ongizate Estatuaren garapen goiztiar eta zabalenetakoa izan duten herrialdeetan hain zuzen ere, aurrekontu sozialen pisuaren murrizketa jasan dute.

Honela, Ongizate Estatu zabal baten aldeko apustua egin zuten herrialdeek, azkenaldian alderantzizko prozesua martxan jarri dutela dirudi. Eta hau izan daiteke Ongizate Estatuaren desaktibatze prozesuaren oinarri enpirikorik indartsuena behar bada. Hala ere, kontuan hartu behar da Ongizate Estatu berantiarrago eta ahulagoek oraindik ere

orokorrean goranzko joera bat mantendu dutela. Prozesu horiek dira 6.6 taulan egiaztatzen direnak, babes sozialean egindako gastua, per capita eta prezio konstanteetan aztertzean. Azken hamarkadan aldagai horretan hazkuntza handienak, Grezian, Portugalen eta Irlandan eman ziren. Zer da hau beraz, konberjentzia prozesu baten seinale? Agian, esan liteke, Ongizate Estatuaren garapenak bere goia jo zuela eta orain berronkatze prozesuan daudela prozesu horretan urrutien heldu zirenak. Datuon arabera, konberjentzia prozesu baten itxura hartzen du bilakaera honek.

Nolanahi ere, iparra galtzerik ez da komeni, eta taula bereko PPSari buruzko datuek nahiko garbi uzten dute, Ongizate Estatu indartsuenak izan dituzten herrialdeek, oraindik ere babes maila altuak mantentzen dituztela, eta nola ez, Ongizate Estatu ahulek eskaintakoak baino askoz altuagoak direla oraindik ere. Honela, 2000. urtean, Danimarka (7754), Suedia (7367), Alemania (7025) eta Holandak (7004) mantentzen zituzten babes mailarik altuenak (per capita). Eta daturik altuena diferentzia handiz, aztergai dugun taulan azaltzen ez den arren, Luxenburgok eman zuen²⁵⁵. Beste muturrean zeuden, Portugal (3675), Espainia (3713) eta Grezia (4032), hurrenez hurren. Dena den, lan honen asmoa ez da Ongizate Estatuaren alderdi agregatu kuantitaboa laburbildu nahi duten datuoi dutena baino garrantzia gehiago ematea, eztabaidagarriak diren zenbaki batzuk baitira hauek ere azken batean.

Hausnarketaren beste maila batera pasaz, *Ongizate* Estatuaren krisiaz ezezik, Ongizate *Estatuaren* krisiaz ere hitz egin beharko litzateke. Izan ere, literatura zabala dago nazio-estatuaren krisiari buruz eta beren funtzio tradizionalen aldaketaren inguruan. Garai fordistan, nazio-estatuaren baitan zentralizatuta zegoen herrialde bateko gobernu eta politika. Baina horren ostean ordea, garai postfordistan, arrazoi desberdinak tarteko, nazio-estatuaren zentralizazio hori mermatzen joan dira zenbait prozesu paralelo. Garrantzitsuenak bi dira: maila infraestatuean erregioek irabazitako pisu hazkorra batetik, eta maila supraestatuek (Europar, Europako Batasuna) beregain harturiko eskumenak eta boterea, bestetik. Beraz, nazio-Estatuari, azpiko eta gaineko maila-tara boterea transferitu eta gero, bere kontzeptua eta funtzioak aldatu egin zaizkio.

Batetik, boterearen deszentralizazioa eman da estatuaren baitan, erregionalizazio prozesua alegia. Batzuek prozesu hau Ongizate Estatuaren krisiaren ondorio kontsideratzen dute, nahiz beste batzuk kausen aldean ere kokatzen duten. Dena dela, maila askotako politiketan edo eskuartzean eskala aldaketa bat eman da, deszentralizazio prozesu bat, esta-

²⁵⁵ Gastu soziala per capita PPSan, 9235. Bigarren altuena Danimarkarena zen, 7754. Ondoren, Austria 7396. European Commission (2003): 186.

tutik erregio eta lokalitateetarakoa. Honela, eskuartzea garai fordistan eskuartze estatal bezala definitu genezakeen moduan, garai posfordistako eskuartzea, eskuartze erregional edo lokala dela esan dezakegu. Jakina, politika esparruaren arabera, ez baitira eskumen edo konpetentzia guztiak era berean transferituko. Eta herrialdeen arabera, noski, herrialde bakoitzak bere prozesu propioa izango baitu. Etxebizitza politika beraz, politika zentral edo estatal bat izatetik, politika erregional edo lokal bat izatera pasako da neurri handi batean. Honek etxebizitza politikaren funtzionamendu eta kudeaketa erari nabarmen eragin dio²⁵⁶.

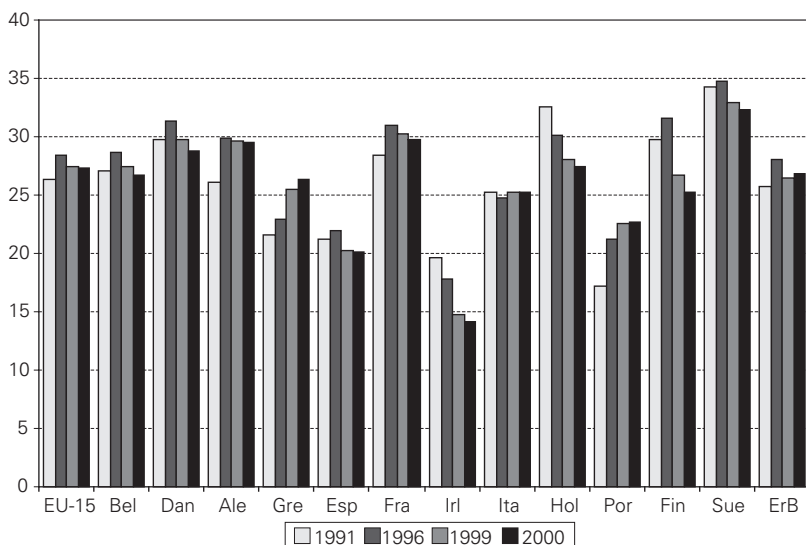
Bestetik, batasun supraestatalen hazkundea eman da mundu mailan, Europar Batasunarekin gauzatu dena. Eta politika monetarioa eta beste zenbait eskumen, estatutik batasun supraestatalera transferitu dira. Prozesu horrek eraginak izan ditu baita ere gure interesguneetan, politika ekonomikoan, politika sozialean eta bien tartean hor nonbait dagoen etxebizitza politikan. Hala ere, printzipioz, eskala aldaketa kontu hau ez da aurrekoa bezain garrantzitsua izan etxebizitzaren gaiari dagokionez. Izan ere, estatu-kideak dira EBn beren politika sozialaren, etxebizitza politikaren eta lur politikaren konpetentzia dutenak, hauek ez dira transferitu. Beraz, prozesu honek ez du zuzenean eragingo dagokigun gaian. Baina, nolana ere izango dira zeharkako eraginak. Besteak beste, Politika Sozialeko Agendaren bidez gauzatuko ditu EBk etxebizitzaren eragina izango duten ekintzak²⁵⁷.

Azkenik, Europako testuinguruari buruzkoak laburbiltzeko, 6.2. grafikoak ilustratzen digu 1993tik aurrera gastu sozialean eman den estankamendua edo beheranzko joera (6.2. grafikoan 1996ko datutik aurrera isladatzen da joera hau). Hortaz, beheranzko joera orokor bat eta Ongizate Estatuaren ahultze joera existitzen dela baieztatu daiteke, baina beti ere joeran inpartu erreala erlatibizatu egin behar dela argi edukiz (herrialde batzuetan apalki ere indartu egin baitziren aztertutako epealdian).

²⁵⁶ Espainiako dezentralizazio prozesua nahiko sakona eta erreferentziazkoa izan da. Etxebizitzari dagokionean, 80. hamarkada hasieran eskuratu zuen EAE-k etxebizitza politikaren eskumena. Dena den, Europa mailan dezentralizazio prozesu asko eta desberdinak egon dira. Eta jakina, herrialde bakoitzaren dezentralizazio mailak eta bere antolaketa, etxebizitza politikaren antolaketa eta kudeaketa eragingo du (Herbeheretako kasuari buruz: Korthals Altes, Willem K. (2002), «Local government and the decentralisation of urban regeneration policies in the Netherlands», *Urban Studies*, Vol. 39, No. 8, 1439-1452). Hau beraz, kontuan hartzeko faktorea da, batik bat analisiaren maila edo eskala argitzeko unean.

²⁵⁷ 5. gaiaren lehenengo atalean ere zehazten zen, Europako Batasunak printzipioz ez duela etxebizitzako proiekturik finantzatzeko. Baina finantzatzen ditu hiri-berritzeko proiektuak, eta hor, zeharka baldin bada ere, iristen da etxebizitzara helduko duen zer edo zer.

Dena den, Europako Batasuna eta etxebizitzari buruz sakondu nahi izanez gero, jo ondorengo artikulura: Kleinman, Mark (2002), «The future of European Union Social Policy and its implications for Housing» in *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2, pp. 341-352

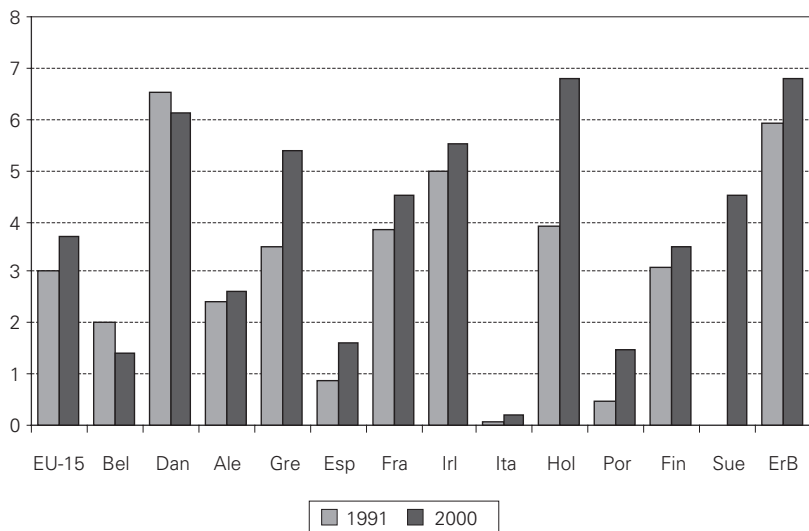


6.2. grafikoa

Gastu sozialaren bilakaera azken hamarkadan Europan (BPGaren portzentaje gisa)
Iturria: Autoreak egina 6.5. taulako datuetatik abiatuta. (European Commission (2003), *The social situation in the European Union*, Office for official publications of the European Communities, Luxembourg.)

6.3. grafikoak berriz, etxebizitzan egindako gastuaren bilakaera errealerera hurbiltzen gaitu²⁵⁸. Izan ere, etxebizitzan eta bazterketa sozialean egindako gastuak prestazio sozialetan suposatzen duena azaltzen du. Bertatik ondoriozta daitekeenez, etxebizitzaren pisu erlatiboa igo egin da orokorrean gainontzeko funtzioekiko. Herrialde gehienek kasuan behinik behin, indartu egin da etxebizitza eta bazterketa sozialera bideratutako prestazioen kopurua. Hori bai, ez dakigu etxebizitza ala bazterketa sozialaren partida izan den gorakada honen arduradun nagusia. Dena den, orokorrean, Europan azken hamarkadan, gastu soziala mantendu edo jaitsi egin dela eta etxebizitzaren pisu erlatiboa hazi egin dela ondoriozta dezakegu.

²⁵⁸ Oroi etxebizitza politika orokorrari buruzko datu ofizialik ez dela existitzen (hurbilketak soilik). Horregatik, hemen etxebizitzara egindako prestazio sozialak hartu dira erreferentziazat, hauei buruzko estatistika ofizialak lantzen direlako.



6.3. grafikoa

Etxebizitza eta bazterketa sozialean egindako gastuaren bilakaera
(gizarte-prestazioetako gastuaren portzentaje gisa)
Iturria: Autoreak egina 6.4. taulako datuetatik abiatuta.
(European Commission (2003)-en oinarrituta).

6.3.1.2. EAE-ko kasua

Europako herrialde gehienetan Ongizate Estatuaren krisiaz denbora luzez hitz egin den bitartean, gurean bilakaera oso bestelakoa izan da. Lehenik, Espainia, diktadura epealdiak, Europako bilakaera eta aurrerapen orokorretik nahiko at utzi zuelako. Eta beraz, prozesu historiko asko, inguruan baino dezente beranduago etorri zirelako (Frankismoaren azken epealdian hasi eta demokrazia garaian indartu ziren irekiera prozesuak etabarrak). Eta bestetik, Espainiako Estatuaren osara eta antolaketak, bereziki Autonomien Estatuaren izaerak, EAE-ri autonomia maila garrantzitsuak ematen zizkiolako. 1979ko Abenduaren 18ko 3/1979 lege organikoak Euskal Erkidegoko Autonomia Estatutua definitu zuen, eta 1981an, autonomia horren gauzatze prozesuaren baitan, EAE-k etxebizitza politikaren eskumena jaso zuen, besteak beste.

Nolanahi ere, EAE-ko Ongizate Estatuari eta etxebizitzari loturiko bilakaera ezagutzeko helburuarekin, azken hamarkadetako erreferentziazko datuak aztertuko ditugu. Hasteko, etxebizitzara bideratutako prestazio sozialen bilakaera harturik, EAE-n, Europako kasu gehienetan

bezalatsu, prestazio hauen bilakaera gorakorra izan dela ikusten dugu (6.7. taulan). Honela, 1995etik 1997ra % 12 igo zen prestazio honen pisua eta 1997tik 1999ra % 46,3. Oro har, 1995ean etxebizitza funtziorako prestaziotara 6.527 mila euro iristetik, 1999an 10.697 mila euro iristera pasa zen. Honela, 6.7. taulan ikus daitekeen moduan, beste gizarte-prestazioak baino nabarmen gehiago igo ziren etxebizitzarenak. Hori bai, funtzio horixe zen baita ere, epealdi hasieran eta bukaeran, gainontzeko funtzioen aldean diru gutxien jasotzen zuena.

6.7. taula

Gizarte-prestazioetako gastua funtzioka. 1995-1999 seriea (mila €)

	1995	1997	1999	97/95	99/97
Guztira	5.899.647	6.408.381	7.137.692	8,6	11,4
Gaixotasuna/osasun-asistentzia	1.592.002	1.779.643	1.987.328	11,8	11,7
Baliaezintasuna	449.149	577.477	644.356	28,6	11,6
Zahartzaroa	2.525.331	2.810.458	3.155.207	11,3	12,3
Umezurtz-alargunak	249.684	239.753	267.181	-4	11,4
Familia	72.109	87.927	103.831	21,9	18,1
Langabezia	791.806	716.026	801.098	-9,6	11,9
Etxebizitzenak	6.527	7.313	10.697	12	46,3
Gizarte-bazterkeria	66.889	71.121	69.636	6,3	-2,1
Berriz esleitutako gizarte-kotizazioak	146.150	118.663	98.358	-18,8	-17,1

Iurria: Eustat. Gizarte Babeseko Kontua

Beraz, asko hazi arren, txikia da oraindik 1999an etxebizitzara bideratutako gizarte-prestazioen pisua, Eustatek dioenaren araberrako kalkulua eginda, % 0,1ekoa besterik ez, hain zuzen ere. Baina etxebizitza eta gizarte-bazterketaren datuak elkartuko bagenitu, Europarako ditugun datuekin (6.3. grafikoa azaltzen direnak) aldera dezakegu EAE-ko errealitatea. Honela, 1999an etxebizitza eta gizarte-bazterketan gastatua 80.333 milioi euro izan ziren, gizarte-prestazioen orotarako kopuruaren % 1,1. Europa mailan berriz, % 3,7 zen batez beste 2000. urtean gizarte-prestazioetatik etxebizitza eta bazterketa sozialeko partidara emana. EAE-ko maila, beraz, Europako batez besteko mailatik nahiko urrun geratzen da beste behin ere. Eta baita maila estatala baino beherago ere kasu honetan. Izan ere, Europako Komisioko datuen arabera, Espainian, gizarte-prestazioen % 1,8 bideratzen zen etxebizitza gastuetara.

EAE-n etxebizitza politika orokorrean egindako gastuari buruz ordea, ez dago daturik. Dena den, etxebizitzako eskuartze zuzenaren parte garrantzitsua den etxebizitza planetara zenbat bideratu den jakin daiteke. Lehenik eta behin, eskuartze zuzenean gastatuak bilakaera gorakorra izan duela azpimarratu behar da. Etxebizitzan egindako gastuaren erreferentzia bat izatearren, 1996 eta 2001 urteen bitartean, babestutako eraikuntza % 31 hazi dela esatea besterik ez dago²⁵⁹. Orokorrean, etxebizitza planetik etxebizitza planera, anbizio handiagoko helburuak proposatzen dira eta aurrekontu partida handiagoak azaltzen dira.

Hortaz, Eusko Jaurlaritzako aurrekontuetan ziurtatzen denez, etxebizitza partidaren pisu erlatibo eta absolutuak asko igo dira azken urteotan EAE-n. Horren erakusgarri da azken datu hau: 2005eko aurrekontu proiektuan etxebizitzako 02-07 planera bideratzea proposatu diren 316,3 milioi euroak, hain zuzen ere, aurreko urtean proposaturikoa baino % 18,14 gehiago²⁶⁰. Hori bai, hazkuntza eman denentz aztertzeaz gain, abiapuntua ere ongi kokatu beharreko gauza da. Izan ere, EAE-n duela gutxi arte etxebizitzan egindako gastua oso txikia zen Europako beste herrialdeetako batez besteko mailarekin alderatuz.

Nolanahi ere, EAE-ko aurrekontu orokorretara joz gero, etxebizitzara gero eta diru gehiago bideratzen dela esaten zaigu, eta orokorrean, gastu soziala ere igotzen ari dela. Honela, 2002an Lakuak kudeatutako aurrekontu osoaren % 70,10 bideratzen zen izaera sozialeko gastuetara²⁶¹, eta 2005ean % 71,95ra igoko da portzentaje hau, aurrekontu proiektuan proposatzen denaren arabera. Era berean, aurrekontu orokorrak ere igo egin dira, hain zuzen ere, aurrekontu osoa 2002an 5.931,93 milioi eurokoa

²⁵⁹ Egk (2003)

²⁶⁰ 2004ko aurrekontuan, etxebizitza planera 147,9 milioi euro bideratzea proposatzen zen, 2003. urterako proposatuan baino %12,2 gehiago. 2002ko aurrekontuetan berriz, Etxebizitza eta Gizarte Arazoen Sailera, 178,71 milioi euro bideratzea proposatzen zen, aurrekontu osoaren % 3a. 2000. urteko aurrekontuetan aldiz, etxebizitza eta hirigintzara 91,5 milioi euro bideratzen ziren (hortik, 83,1 milioi euro iritsiko ziren etxebizitza gaietara), aurrekontu osoaren %1,8.

Eusko Jaurlaritza, Euskal Autonomi Erkidegoaren Aurrekontu Orokorrak, 2000, 2002, 2004, 2005 (proiektua).

²⁶¹ Izaera sozialeko gastuetan bi talde egiten dira:

- Gizarte segurantzak, babesa eta sustapena
 - Gizarte segurantzak eta babesa
 - Gizarte sustapena
- Izaera sozialeko ondasunen produkzioa
 - Osasungintza
 - Hezkuntza
 - Etxebizitza eta hirigintza
 - Komunitatearen ongizatea
 - Kultura
 - Beste zerbitzu komunitario eta sozialak
 - Euskararen sustapena

bazen, 2005erako proposatua 7.117,10 milioikoa da. Baina, datu hauek behar den bezala interpretatzeko gauza asko izan behar dira kontuan.

Batetik, Eusko Jaurlaritzako aurrekontu txostenetan ematen diren datu horiek, Lakuak kudea ditzakeen transferitutako eskumenei buruzkoak dira. Hortaz, ez dira inondik inora kontuan hartzen, Kontzertu Ekonomikoak ezarritakoaren arabera, EAE-k Estatuarekin dituen finantza erlazioak, transferituta ez dauden eskumenei lotuak daudenak alegia. Honela, 2005. urtean, EAE-ko hiritarrek, 4.690 milioi euro finantzatu beharko ditugu EAE-ko aurrekontuetan azaltzen ez diren partidetarako²⁶², Estatuaren aurrekontuetan azaltzen diren partidetarako alegia. Kopuru hau, 2005. urterako Lakuatik gastu sozialetarako aurrekontuan sartu denetik (4.985 milioi euro) oso hurbil dago.

Bestetik, ematen zaizkigun igoera edo hazkuntzek, erreferentziapean jarri ezean ez dute balio handirik. Hau da, gastu soziala, igo, igo da, baina nola kokatzen da igoera hau ekonomia orokorrean? Zer bilakaera jasan du Barne Produktu Gordinarekiko? 6.8. taulan azaltzen dira gastu sozialaren eta Barne Produktu Gordinaren bilakaerak, eta azkenik, gastu sozialak Barne Produktu Gordinaren portzentaje gisa izandako bilakaera. Hain zuzen ere, eskuartean ditugun datuok dioetenez, azken hau jaitsi egin da 2003tik aurrera (2003ko % 9,60tik 2005eko % 9,40ra). Hortaz, gastu sozialaren portzentajea ekonomia orokorraren bilakaerarekiko jaitsi egin da, edo beste era batera esanda, gastu sozialaren pisua beheraka joan da azken bi urteotan. Hots, gastu soziala ekonomia orokorra baino gutxiago hazi da. Honek, Ongizate Estatuaren krisiari buruzko eztabaida orokorra, geure gertueneko testuinguruan ere aplikagarria izan daitekeela frogatzen du.

6.8. taula

Eusko Jaurlaritzaren aurrekontu politika

	2003	2004	2005
Gastu soziala (milaka eurotan)	4.560.379	4.696.741	4.984.939
BPG (milaka eurotan)	47.277.780	50.114.447	53.121.314
Gastu soziala (BPGren % gisa)	% 9,60	% 9,40	% 9,40

Iturria: LAB, *Presupuestos de la CAV para el año 2005*

Beraz, batetik, EAE-n etxebizitzako gastua oso abiapuntu apatetik abiatu zen goraka, baina gastu soziala orotara, azken urteotan, ekonomia orokorra baino motelago hazi da. Bestetik, gizarte ba-

²⁶² LAB, «Presupuestos de la CAV para el año 2005» in [http://www.labsindikaturia.org/ekintza/analisiak/ald/sozioekonomikoa_eu/09ana \(05/01/31\)](http://www.labsindikaturia.org/ekintza/analisiak/ald/sozioekonomikoa_eu/09ana (05/01/31))

bes maila nahiko baxuekin segitzen dugu, eta hau, gastu sozialaren «deskonbergentzia» prozesuan kokatzen da. Azken finean, Europako erreferentzien aldean, EAE-ko babes sozial maila orokorrak nahiko baxu segitzen du eta hurbiltzeko ahalegin handirik egin gabe gainera. Honela, 6.9. taulan, Gizarte Babeseko gastuaren adierazlea azaltzen zaigu (sektore-kontu satelitea), gainontzeko Europa-15eko herrialdeetako erreferentzien testuinguruan. Bertan ikus daiteke, EAE-n biztanleko 3.479 euro bideratzen dela partida honetara, maila estatala (2.858) baino gehixeago, baino Europako herrialde gehienetan baino dezente gutxiago (Luxenburgo-9.207; Danimarka – 9.152; Norvegia-9.010).

6.9. taula

Gizarte Babeseko gastua (Gastuen adierazleak. Europa. Milioi €. 1999)

	Guztira		Biztanleko			BPGaren ehunekoetan	
	Euro(1)	Euro	Eur15=100	EAP(2)	Eur15=100	%	Eur15=100
Belgika	65.773	6.432	110	6.573	113	28,2	102
Danimarka	48.679	9.152	156	7.440	128	29,4	107
Alemania	584.915	7.128	122	6.633	115	29,6	107
Grezia	29.905	2.839	49	3.648	63	25,5	92
Espainia	112.666	2.858	49	3.416	59	20	72
Frantzia	409.205	6.802	116	6.385	110	30,3	110
Irlanda	13.117	3.503	60	3.512	61	14,7	53
Italia	279.928	4.856	83	5.507	95	25,3	92
Luxenburgo	3.981	9.207	157	8.479	146	21,9	79
Herbehereak	105.229	6.655	114	6.902	119	28,1	102
Austria	56.766	7.015	120	6.716	116	28,6	104
Portugal	24.473	2.450	42	3.588	62	22,9	83
Finlandia	32.173	6.229	106	5.722	99	26,7	97
Suedia	74.441	8.404	144	7.116	123	32,9	119
Er. Batua	364.356	6.124	105	5.872	101	26,9	97
EU-15	2.205.606	5.851	100	5.793	100	27,6	100
EU-11	1.688.226	5.767	99	5.785	100	27,5	100
Islandia	1.543	5.566	95	4.810	83	19,1	69
Norvegia	40.200	9.010	154	7.367	127	27,9	101
EAE	7.320	3.479	59	4.158	72	20,1	73

Ez ditu hartzen ez sistemen arteko transferentziak ez kotizazio berresleituak Eros Ahalmenaren Parekotasuna

Iturria: EUSTAT. *Gizarte Babeseko Kontua*.

Eros ahalmenaren parekotasunari erreparatuz, berriz, pixka bat gerturatu egiten dira maila autonomikoak eta estatalak Europako mailetara. Honela, diru erreferentzia hutsetan EAE-ko gizarte babes maila Europa-15eko mailaren % 59 besterik ez bazen, eros ahalmen terminoetan, portzentaje bera % 72koa zen. Hau da, eros ahalmenean, gure gizarte babes maila, Europako batez besteko maila baino % 28 baxuagoa zen 1999 urtean. Izan ere, 6.9. taulan azaltzen denaren arabera, EAE-ko gizarte babesak, BPG osoaren % 20,1 baizik ez zuen hartzen, Europa-15eko batez bestekoa % 27,6an zegoen bitartean. Beraz, babes sozialari edo gizarte babesari dagokionean, Europako mailetara hurbiltzeko (konbergentzia bidean) oraindik ere zeregin franko dugula ukaezina da²⁶³.

6.3.2. Erregimenen ikuspuntutik

6.3.2.1. Europako testuinguruan

Esping Andersen (2000) autorearen ikuspuntuari jarraiki, gure atenzio guztia Ongizate Estatuan zentratu beharrean eta aurrekontu edo gastuak soilik erreparatu beharrean, ongizate horniduran eragiten duten instituzio desberdinen eta beren arteko erlazioan sakonduko dugu. Era honetan, ongizate hornidurak eta hornidura ezak nola ematen diren hobekiago ulertu baikenezake. Honela, ongizate erregimenen analisisan barneratuko gara, hain zuzen, Estatua, lan merkatua eta familia instituzioen bilakaera eta interakzioak etxebizitzaren gaian dituzten ondorioak aztertzeke.

Lan merkatuaren malgutzaren ondorioz sortutako prekariedade hazkorra dugu, alde batetik, mendebaldeko herrialdeetako testuinguruan. Gehienbat talde «ahulenei» eragin die, eta arrisku talde berriak eta pobrezia sortu ditu²⁶⁴. Honek dudarik gabe zaildu egin du jende askoren sarbidea etxebizitzaren merkatuan²⁶⁵. Bestetik, mendebaldeko familia-

²⁶³ LAB sindikatuak bere txostenean, EAE-n gastu soziala ez-nahikoa dela eta Europarekiko deskonbergentzia prozesu bat ematen ari dela baieztatzen du. Bere proposamenen artean, lehenik eta behin, presio fiskala igotzeko beharra adierazten du. Izan ere, 2002. urtean, EAE-ko presio fiskala BPGren portzentaje gisa neurtuta, %31,6koa zen, Estatukoa %36, EB-15ko batez bestekoa %40, 5 eta EB-25eko batez bestekoa %40, 4. Beraz, honek EAE-ko sektore publikoaren ahultasuna baldintzatzen du, sarrera gutxirekin gastu handirik ezin baita egin. LAB: «Presupuestos de la CAV para el año 2005» in [http://www.labsindikatu.org/ekintza/analisiak/ald/sozioekonomikoa_eu/09ana \(05/01/31\)](http://www.labsindikatu.org/ekintza/analisiak/ald/sozioekonomikoa_eu/09ana (05/01/31))

²⁶⁴ Lan eskasak edo langabezia identifikatzen dira normalean pobreziaen iturburu nagusi bezala. Baina erlazio horrek ordea ez du zuzena izan beharrik, kasu konkretu eta gainontzeko instituzioen funtzionamenduaren baitan egongo baita hori. Benassi, Kazepov and Mingione (1997): 175.

²⁶⁵ Askok dira lan eta etxebizitza merkatuen arteko erlazioak. Erlazio horiei buruz (Britainia Handirako eta ikuspegi espazial batetik) egindako lan interesgarri bat, haxe: Allen, John & Chris Hamnett (1991), *Housing and labour markets*, Unwin Hyman, London.

ren baitan eman diren aldaketak ditugu, familia instituzioaren egonkortasuna ahuldu dutenak eta familiak eskainitako babesa baldintzatu dutenak. Eta azkenik, ongizatearen horniduran partehartzen duen hirugarren instituzioa dugu, Estatuak. Honen funtzioa ere murrizkorra izan da azken hamarkadetan, garai postindustrialean. Aurreko atalean zabaldukoari helduz, aurrekontu publikoek joera murrizkorrak izan dituzte Europako herrialde gehienetan, etxebizitza stock publikoa ere beherantz joan da, eta orokorrean, Estatuaren birbanakuntzaren bidez gizarteak jasotzen zuen etxebizitzaren bermea beherantz joan da.

Beraz, sistema ekonomikoak sorturiko arrisku potentziala hazkorra den bitartean, bai familiak izandako ongizate hornitzaile papera eta bai Estatuak izandako ongizate hornitzaile funtzioa beherantz joan dira. Ondorioz, lehengo egonkortzaile funtzioa jaitsi egin den horretan, arrisku egoera errealek gehitu egin dira, arrazoizkoa den bezala. Eta horrek bere eragina izango du etxebizitza merkatuan, jendeak zailtasun gehiago izango baititu etxebizitza merkatuan barneratzeke. Prozesu horren guztia ondoak azkartzen joan dira azken bi hamarkadetan eta horren isla litzateke azkenaldian Europa osoan emaniko aterperik gabekoen edo *homeless*-en igoera eta pobrezia eta bazterketa sozial hazkorreko kezka²⁶⁶.

Baina gai honi begiratzeko beste modu bat ere badago. Izan ere, etxebizitza ez zaigu interesatzen helburu isolatu gisa, baizik eta pertsona eta familien oinarritzko behar bat den ikuspuntutik begiratu nahi diogu etxebizitzari, berak bere baitan ongizatearen horniduran duen garrantziaz gain, gainontzeko beharren asebetetzearekin zuzenki erlacionatuta baitago. Honela, etxebizitza, ongizatearen horniduran partehartzen duten instituzioekin batera kontsideratzen badugu analisisan, zera baieztatu daiteke baita ere: etxebizitza merkatuaren egoerak, beste esferatan sortutako arrisku hazkor hori areagotu egin duela. Europan, hirigune zaballean, alojamendu kostu altuen arazoa oso nabarmena da orain, eta ondorioz, ezkon-adinaren batez bestekoa igo egin da²⁶⁷. Era berean, honek ugalkortasunari ez dio batere lagundu, eta beraz, populazioa zaharkitzen doa, honela pentsioak arriskuan jarritz.

Batetik, etxebizitza aurrekontuen eta etxebizitza publiko stockaren jaitsierak, talde ahulenek zuten etxebizitza alternatiba eskuragarria (merkatu pribatuko alternatiba) mermatu egin du. Eta bestetik, sisteman sortutako arrisku hazkorren ondorioz talde ahulak (edo arriskua

²⁶⁶ Kazepov and Zajczyk (1997): 161. Integrazio edo bazterketa sozialari buruz hitz egiterakoan hiru eremu nagusi identifikatzen baitira bazterketa vs. integrazioaren baldintzatzaile bezala: enplegu sistema; familia sistema eta oinarritzko elkartasuna; Ongizate Estatuak eta erregulazio autoritatea.

²⁶⁷ Benassi, Kazepov and Mingione (1997): 183

pairatzen dutenak) gehitu egin direnez, prozesu honek denak ondorio orokorrakoak sortuko ditu. Etxebizitzaren egoerak pobrezia eta pobrezian erortzeko arriskua aregotuko du alegia²⁶⁸. Dena dela, egoera hau asko aldatzen da Europako herrialde batetik bestera, eta herrialde bakoitzean garatutako ongizate erregimena eta etxebizitza sistema, besteengandik desberdinak direnez, orain arteko analisi orokor honek zehaztapen desberdinak beharko lituzke batean ala bestean.

6.3.2.2. EAE-ko kasua

EAE-ko kasuan emandako bilakaera eta prozesuak zehazkiago defini daitezke, beraz. EAE-ko kasua ordea, Espainiako kasu orokorrean kokatu behar da. Izan ere, EAE-ren bilakaera autonomia izan da alor askotan, etxebizitzaren arloan kasu, baina hala ere, ongizate erregimenei buruz eta etxebizitza sistemari buruz ari garenean, Espainiako kasu orokorrerako egindako baieztapen gehienak EAE-ren kasu zehatzerako balio dute, eta alderantziz ere bai.

Honela, Europako testuinguruan txertatuz, Espainian orokorrean eta EAE-n zehatzago, ongizate erregimenei bilakaera zehatz bat izan dute eta baita beraiek etxebizitzarekin izandako erlazioak ere. Dagoeneko azaldu denez, Estatuaren funtzioari buruz zera esan behar da, EAE-ko kasuan eta Espainiako kasuan, oso berantiarra eta eskasa izan dela Ongizate Estatuaren garapena. Espainian gobernuak, Europako batez beste-koak erreferentziatzat hartuta, oso baliabide gutxi bideratu ditu etxebizitzara. Horregatik, etxebizitza publiko parkea ia inexistentea da, eta jende gehienak ez du etxebizitza merkatu pribatua beste aukerarik. EAE-ko gobernu mailatik berriz, azken urteotan etxebizitza gaietara gero eta baliabide gehiago bideratu badira ere, oso maila apaletan segitzen dute oraindik ere ongizate horniketa orokorrak eta etxebizitzari buruzkoak.

Bestetik, lan merkatua azken hamarkadetan asko aldatu da, malgutu, liberalizatu, bertako baldintzak prekariedade terminoetan definitzen joan dira gero eta gehiago²⁶⁹. Honek dudarik gabe ez du lagundu gizartearen sektore handi batek etxebizitzaren merkatuan parte hartu zezan bultzatuz. Hau da, lan merkatu malgu horretan, lan kontratuen egonkor-

²⁶⁸ Azken batean, Nekane Juradok baieztatzen duen moduan, etxebizitzarako sarbide eza, pobrezia-ri loturiko faktore garrantzitsua baita. (Nekane Jurado, «La pobreza..», in www.elkartzen.org)

Horregatik, Europako herrialde askotan etxebizitza politika bazterketa sozialaren aurkako programa orokorraren baitan sartzen da (homeless-pobrezia-pobrezia arriskua). Baita Europako Komisioak egoera sozialari buruz egindako txostenetan ere.

²⁶⁹ Hainbeste nagusitu zen lan merkatuko prekariedade Espainiako Estatuan 80ko hamarkadan aplikaturiko lege liberalizatzaileen ondorioz, ezen 90. hamarkadan egonkortasuna bultzatzeko neurriak hartu behar izan ziren.

tasuna galdu egin da neurri handi batean, baina baita bestelako baldintza batzuk ere, soldatak esaterako. Honela, lan merkatu malgu eta prekario horretan murgilduta daudenak zailtasun handiak izan dituzte eta dituzte etxebizitzaren merkatuan beren kabuz sartzeko (batik bat gazteek). Hau da, jende askok, adin helduan egon arren ezin du etxebizitza bat erosi, ezta etxebizitza merkatu pribatuko alokairu pribatu bat ordaindu ere²⁷⁰.

Baina, etxebizitza bat erostea ezinezkoa denez askorentzat, alokairu pribatuko merkatua erabat eskasa eta garestia denez eta etxebizitza stock publikoa ia inexistentea denez, gazteriaren zati handi batek bere emantzipazio prozesua eta bizitza proiektu autonomoa atzeratu egin behar ditu, horrek gazteentzat eta gizartearen biziraupenarentzat dituen ondorioak arrastatuz²⁷¹. Honek, beraz, asegabeko behar asko egotea eragingo du eta etxebizitzako merkatuan eskaria, eskari potentzialaren azpitik egon ahal izatea.

Azkenik, hirugarren ongizate erregimenean sartu behar dugu, familiarian hain zuzen ere. Gainontzeko ongizate erregimen familiaristetan bezala, Espainian orokorrean eta EAE-n zehatzago, familiarian ongizate horniketak berebiziko garrantzia dauka. Hala ere, familia egituretan eta biztanleriaren antolaketan aldaketa handiak ematen ari dira azkenaldian. Eustaten 2002ko demografiaren inkestak argi uzten duenez²⁷², ugalkortasun tasak nabarmen egin du behera azken urteetan (baita lehen umeko ugaltze-tasan ere, ugaltze-tasen beherakada handia izan zuten Europako herrialdeetan ez bezala), eta ezkontzak atzeratu eta urritu egin dira.

Ugaltze eta ezkontza tasen beherakada hau, Ipar Europako herrialdeetan, 60. urteetan gertatu zen. Mediterreanoko herrialdeetan berriz, 70. hamarkadako erdialdetik aurrera eman zen eta baita EAE-n ere, baina beste inongo herrialdeetan ez bezalako mailetara iritsiaz. Iparraldeko herrialdeetan ugaltze-tasen beherakada geratzea lortu dute. Europako hegoaldeko herrialdeetan ordea, oraindik ere ezaugarri desberdin batzuk mantentzen direla esan daiteke: ezkondu gabeko bizikideen proportzio baxua, dibortzio-tasa apala, ezkontzaz kanpoko jaiotzen proportzio txikia, etabar.

²⁷⁰ 4. gaian azaltzen da zehaztapen eta datu gehiagoz zenbaterainokoa den fenomeno hau. Dena den, datu bat ekartzearren, Espainia mailan berriki Estatistika Institutu Nazionalak jasotako datuetan azaltzen denez, 25 eta 34 urte bitarteko gazteen %40 gurasoen etxean bizi da oraindik <http://pruebas.entrews.com/siis/documentos/hemeroteca/412022.pdf> (2004/12/21).

²⁷¹ Izan ere, hiri soziologiaren disziplinatik definitzen den moduan gazteen emantzipazio prozesuak, besteak beste autonomia residentziala lortzea inplikatzeko du. Eta prozesu hau ezinbestekoa da gizartearen biziraupena bermatzeko, hor birsortzen baitira bere oinarriko egiturak, egitura familiarrak. Cortés Alcalá, Luis (biltzailea/comp.)(1995a), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid: 11.

²⁷² EUSTAT (2003a), *2002ko Demografiako Inkesta*, Vitoria-Gasteiz.

Nolanahi ere, soziologia disziplinatik aldarrikatuenez, *II transizio demografikoaren* garaia bizi dugu, eta testuinguru honetan fenomeno demografikoen berregituraketa eta aldaketa prozesu garrantzitsuak abiatu dira. Aldaketa demografiko hauen seinale dira hain zuzen ere, hemengo biztanleriaren orain arteko ezaugarrien aldaketa joerak. Hots, ezkontza zibilen gorakada, bizikidetzeta edo kohabitazio egonkorren hazkuntza, ezkontzatik kanpoko ugalkortasunaren gehikuntza (30 urtetik gorako emakumeetan batik bat), eta banaketa zein dibortzioen gorakada, ematen ari diren fenomenoak dira. Fenomeno soziodemografiko hauek EAE-n oraindik orokortu gabe dauden arren, beren onarpen soziala kontuan hartuta, etorkizunean, joera hauen sakontzea emango dela aurrikusi daiteke²⁷³. Hori bai, badirudi, oraindik orain behintzat, familia egiturek elkartasunerako gaitasun handia mantentzen dutela²⁷⁴.

Etxebizitzaren kasu zehatzean ere, funtzio garrantzitsua bete du familia kasu asko eta askotan. Familia gehienek seme-alabak adin helduan sartu eta gero ere etxean mantendu dituzte; beraz, etxe zerbitzuak eskaini dizkiete merkatuan lortu ezin dituzten bitartean²⁷⁵. Eta horretaz gain, kasu batzutan, etxebizitza erosketetan edota alokairu ordaintetan diruz lagundu dituzte familiek beren seme-alabak. Garbi dago, familia guztiek ezin dutela neurri berean behar sozial honen asebetetzean lagundu, diru-sarreraren eta etxebizitzaren prezioen egoera tarteko. Baina, orokorrean, ikustekoa izango litzateke EAE-ko eta Espainiako datu agregatuetan zenbatekoa den «babes familiarreko» etxeen pisua, babes ofizialekoen aldean²⁷⁶.

Gai honen inguruan Donnerrek (2000)²⁷⁷ zera dio Espainiako kasuari buruz, Ongizate Estatu egitura baten ausentzian, etxebizitza politikak familia lotura estu eta tradizionalen islada direla. Familiek, oraindik ere, zailtasun pertsonal kasuetan babesle funtzioa betetzen dute. Izan ere, autore honek bere analisi konparatiboan ondorioztatzen duenez, ez dago oraindik orain etxebizitza subsidio orokor sistemarik Espainian. Hausnarketa hau aplikagarria da EAE-ren kasurako ere, baina, azpimarra-

²⁷³ Arregi, B. y Larrañaga, I., «Población», panorámica social de Euskadi 2000, EUSTAT, Vitoria-Gasteiz, Pp. 1-48. in http://www.ehu.es/Sociologia2/5_3_101.html (05/01/31)

²⁷⁴ Kazepov and Zajczyk (1997): 166

²⁷⁵ Eta hau nahiko epealdi luzea izan daiteke, Europa hegoaldeko gainontzeko herrialdeetan bezala, gazteek, arrisku talde berri eta garrantzitsua osatzen baitute. Lan merkatuan zailtasuna asko topatzen dituzte eta langabezia tasa altuak dituzte. Honek guztiak familiekiko dependentzia luzatzea inplikatzeko du. Benassi, Kazepov and Mingione (1997): 186.

²⁷⁶ Interesgarria izango litzateke jakitea, zenbatean mantendu duen familiek etxebizitza eskari erreala (lehenengo etxebizitzaren erosketa asko ezingo bailirake ulertu erosleen diru sarrerak soilik kontsideratuta). Zentzu honetan, *EAE-ko etxebizitzaren premiei eta eskariari buruzko 2003-III inkestan*, etxebizitza behar duten kolektiboek aurrikusitako formulen artean, galdetuen %12ak familiaren laguntza espero duela aitortzen du, eta %14,4ak laguntza publikoak jasotzea espero duela.

²⁷⁷ Donner, Christian (2000): *Housing Policies in the European Union. Theory and Practice*. Viena

tzekoa da azkenaldian politikei eta eskuartze instituzionalari eman nahi izan zaion bultzada ere²⁷⁸.

Zentzu berean, Ll. Flaquer²⁷⁹-en lanean ere azaltzen da honi buruzko aipamenik. Jakina da herrialde mediterraneoetan familiak berebiziko garrantzia duela ongizatearen horniketean. Etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren erosketarako laguntzak, alokairurako laguntzak, familiako etxebizitza lagapenak, pertsona helduekin bizikidetzak etabarrak oso formula erabiliak dira herrialde hauetako alojamendu kulturaren, batez ere Espainian. Eta noski, etxebizitzaren kasuan ematen den ongizate horniketa honen perfila, ongizate sozialaren gainontzeko aspektuetan ematen den «familiarismoa» rekin bat dator²⁸⁰.

²⁷⁸ Eskuartze publikoari buruzkoak, hurrengo gaietan sakonduko dira (7. eta 8. gaietan).

²⁷⁹ Flaquer, Lluís (2000), *Les polítiques familiars en una perspectiva comparada*. Colección Estudios Sociales, nº 3, Fundación «la Caixa», Barcelona. Flaquerrek Esping-Andersen sailkapena erabiltzen du, baina etxebizitzaren gaian aplikatua

²⁸⁰ Trilla (2001): 69

7. gaia

EAE-ko etxebizitza politika

7.1. ZENBAIT ESKUARTZE ERA: ERREGULAZIO MARKOA ETA POLITIKA FISKALA

7.1.1. Erregulazio markoa

Araudiak edo erregulazio markoak era askotan eragiten dio etxebizitza merkatuari eta bere funtzionamenduari, eta baita etxebizitza politikari ere. Espainiako higiezin merkatuaren erregulazio markoaren azken 25 urteotako bilakaerari dagokionez, azpimarragarria da eman diren berrikuntza eta aldaketa legegileen kopurua, batez ere 90. hamarkadan emandakoena. Aldaketa hauek gai askotan eragin dute, hala nola, lurzoruaren arauketan, hiri-antolamenduan, hiri-arrendamenduetan, merkatu hipotekarioan eta eraikuntza prozesuan. Emaitzak ez dira behar bezain positiboak izan ordea. Horren erakusgarri da etxebizitza eskaintzaren eskasia amaitezina. Gainera, 1990an egindako erreformen konstituzionaltasun arazoek, hartutako neurrien eraginkortasuna asko mugatu dute²⁸¹.

²⁸¹ Fernández Carbajal, Alfonso (2004), «Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): Una visión panorámica», *ICE*, n.º 816, Julio-Agosto 2004: 160.

7.1.1.1. *Administrazio maila desberdinak eta eskumenak*

Lehenik eta behin, Eusko Jaurlaritzak aplikatu dituen politikak definitzen hasi aurretik, beharrezkoa da etxebizitza politiken *eskalari* buruzko hausnarketa bat egitea. Eskala administratibo bakoitzak bere eskumenak ditu eta hortaz, era batera edo bestera, eta gehiago edo gutxiago eskuartuko du dagokigun gaian. Etxebizitzarekin erlazioatutako gaietan, Espainiako administrazio zentralak, Euskal administrazio autonomikoak eta udalerrietako administrazioek izango dute zeresanik, bakoitzak bere erara²⁸². Europako Batasunak, *subsidiariedade printzipioa* dela eta ez du zuzenean eskuartzen, etxebizitzak Estatu kideen eskumena izaten segitzen du.

1978ko Espainiako Konstituzioak sektore publikoak etxebizitzan eskuartzeko zuen modua eta sistema aldatu zituen. Bi aldaketa nagusi eman ziren bertan:

- Batetik, etxebizitza duin eta egoki bat erabiltzeko denok dugun eskubidea, politika sozial eta ekonomikoko hastapen errektore mailara igoko da. Horixe da Oinarrizko Araueko I tituluko III kapituluan kokaturik dagoen 47. artikuluan garatzen dena:

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística».²⁸³

- Bestetik «Autonomien Estatua» deitu zaiona ezarri zen. Hau da, botere politikoa edota administratiboa duten erakunde deszentralizatuz osatutako Estatua egituratu zen. Honekin beraz, deszentralizazio politiko prozesua abiatu zen, nazionalitate eta erregioen onarpenaren eta errekonozimenduaren oinarrian. Testuinguru honetan, besteak beste, etxebizitzaren gaia, eskumenen banaketaren baitan geratuko zela ezarri zen.

²⁸² Horrez gainera, *BOE*ari (Babes Ofizialeko Etxebizitzari) buruzko normatiba autonomikoak, Foru Aldundiei ere arlo honetan kooperatzeko aukera eman die. Encinas (1994): 54-55.

²⁸³ Enpresa askatasuna dagoen sistema ekonomiko batean, eta beren jarduera Botere Publikoek babestu eta bermatu behar duten sistema batean (Konstituzioko 38. artikulua), Administrazioaren bitartekaritzaren funtzio nagusia merkatuko ekonomia baten desorekak zuzentzea litzateke ikuspuntu ekonomiko batetik. Baina Estatu sozial eta zuzenbidezko Estatu demokratikoaren forma duen Estatu batean (Oinarrizko arauaren 1.1. artikulua), ekintza publikoa orden sozial justu batean emaniko bizikidetzatza demokratikoa sortzera ere zuzendu behar da. Encinas (1994): 27.

Nolanahi ere, Espainiako Estatuak modu desberdinetan eskuartu du eta eskuartzen du etxebizitza gaietan. Ezin da ahaztu, 80ko hamarkadara arte erabat zentralizatuta zegoela etxebizitza politika ere. Gaur egun, lurzorua erregulazio marko orokorraren definizioan du egitekorik handiena. Eusko Jaurlaritzak etxebizitza esparruaren eskumena du bere eskuetan 1981etik²⁸⁴ aurrerantzean, eta baita erlacionatutako beste zenbaitena ere, hirigintzako, lurralde antolaketakoa, etabar.

Eta azkenik udalerrien eskumenak daude. Udalerriek ere agindu konstituzionala betetzeko konpromisoa dute. Beraien egitekoen artean, lur ondare munizipalak eratzea dago, batik bat babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzara zuzentzeko. Baina, horrez gain, gobernu lokalak, etxebizitza ondarearen sustatzaile eta administratzaile izan behar lukete²⁸⁵. Baina noski, Konstituzioaz gain garatu da bestelako araudirik, udalerriek etxebizitza gaietan dituzten ardurak eta tresnak azaltzen dituenak. Orokorrean, udalerriek etxebizitzaren sustapenean eta berritze lanetan ekimen propioz partehartu dezakete, beren gaitasun finantzarioan oinarrituta.

Foru Aldundiek berriz, berez etxebizitza gaien eskumen zuzenik ez duten arren, badute bertan partehartzeko aukerarik. Batetik, etxebizitzaren fiskalitatearen eskutik, Foru Aldundiei baitagokie zerga eskumena (7.1.2. atalean azalduko den moduan). Eta bestetik, Eusko Jaurlaritzaren edota udalerrien etxebizitza politikarekin elkarlanean arituz. Izan ere, Foru Aldundiek, noizbehinka etxebizitza babestuko sustapenetrako erabil daitekeen lur parkea era badute. Honela, etxebizitzaren azken plan zuzendarian²⁸⁶ azaltzen da honi buruzkorik. Zehazki, planak dio Foru Aldundiek paper aktiboa joka dezaketela bertan, euren lurraldearen planetan aukera hau jasotzen badute²⁸⁷.

²⁸⁴ 1979ko Abenduaren 18ko 3/1979 lege organikoak Euskal Erkidegoko Autonomia Estatutua definitu zuen (1979ko Abenduaren 22ko BOE 306 zk-n azaldua). 1981ko Azaroaren 27an, 3006/1981 dekretu errealek, ondare arkitektoniko, eraikuntza eta etxebizitza gaietako zerbitzuen transferentzia onartu zuen (1981eko Abenduaren 21eko BOE 304 zk-n azaldua). Hipólito Lancha, Fernando (1999), *Viviendas de protección oficial. Legislación general, autonómica y comunitaria*, Trivium, Madrid: 594.

²⁸⁵ «Planeamendu orokorrari dagokionez udal-erriko eremuetan hiri-antolaketarako udal-plan orokorrak, udal esparruko arau osagarriak eta subsidiarioak eta hiri lurra mugatzeko proiektuak eta hirigintzaren aldetik jarduteko egitarauak, bai eta horien aldaketak ere (...) Udalak ez balu inolako planeamendu orokorrerako egiterapiderik aurkeztuko kasuan kasuko Foru Aldundiak finkatutako eperen barruan, aldundi horrek egokitzat jotzen duena gauzatzea ezab dezake, idazkerari dagokionez bidezko dena erabakiz» Martxoaren 6ko 5/1998 legea, lurra erabiltzeko eta hiri antolaketaren arloko presakoa neurriak zehazteari buruzkoa. E.H.A.A. – 1998ko martxoak 30

²⁸⁶ Plan zuzendaria edo Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa. Plan hauei buruzko zehaztasunak 7.2. puntuan garatuko dira.

²⁸⁷ Orain gutxi plazaratu du Bizkaiko Foru Aldundiak 3.000 etxebizitza eraikitzeko duen asmoa. Argi geratu da ordea, zenbait komunikabidek Eusko Jaurlaritzaren erantzunak argitaratu ostean, Eusko Jaurlaritzak eta Foru Aldundien artean ikamikak daudela eskumenen inguruan. Eusko Jaurlaritzako etxebizitzako sailburuordeak, Javier Deane, gogorarazten zuen Bizkaiko Foru Aldundiak ezin duela bere kabuz etxebizitzak eraikitzen hasi. Hala ere, elkarlanerarako prest daudela zioen eta Foru Aldun-

7.1.1.2. *Lurzoruaren erregulazio marko orokorra*

Espanian, Estatu zentralari dagokio lurzoruaren legeak eta lurzoruaren jabetzari dagozkion funtsezko oinarriak finkatzea. Baina, Estatuak finkatutako erregulazio marko orokor horren barruan, Autonomi erkidegoek sortu ditzakete euren lurraldeetan aplikatuko diren arau osagarriak, horretarako badute eskumenik eta. Beraz, dagokigun gaian administrazio zentralak zein autonomikoek izango dute zeresanik, zuzenago edo zeharkago.

Hortaz, lurzoruaren gaian autonomi erkidegoek ezin dute dagoen erregulazio marko estatala aldatu, baina bai garatu, indarrean dagoen legedia osatuz. Gainera, posible da legeez gain administrazio maila desberdinetatik dekretu-legeak egitea, zeintzuen bitartez gobernuak diren legebiltzarraren ordezkariak egiten dituztenak. Honela, azkenaldian lurzoruaren arloan eta hirigintzaren arloan sortu dira zenbait lege zein dekretu-lege (esaterako orain gutxi Eusko Jaurlaritzak abian jarri duen lurzoruaren legea) zuzenean etxebizitzaren sektorean eragiteko sortu direnak. Baina legegile posible kopuruagatik konplexua bada dagokigun gaietan erregulazio markoari buruz orokorrean hitz egitea, are konplikatuagoa egin da egoera azken urteetan, helegite batzuk tarteko, baliogabetu egin baita araudi estatalaren parte handi bat²⁸⁸.

Gaur egun Estatu espainiarrean lurzorua eta antolamenduari buruz indarrean dagoen araudia 1956eko legetik eta ondorengo erreformatik, 1976koa eta 1992²⁸⁹ kotik eratorria da. Lurralde guztiko lur jabetzaren zuzenbidea erregulatzen da honela. Funtsean, araudi horretako ekarpenik nagusienetakoa lurzoruaren sailkapena da, zeina legedi autonomiko guztietan lurra hiru kategoriatan sailkatzen gauzatzen den: hiri-lurra (kondratua edo ez kondratua), lur hirigarria, eta lur ez hirigarria. Honela, erregulazio marko orokor honen gainean kudeatu beharko dute

diari baliabideak ipintzeko gonbita luzatzen zion. [http://www.geomundos.com/titulares/ver.asp?326333\(2004/10/02\)](http://www.geomundos.com/titulares/ver.asp?326333(2004/10/02))

²⁸⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 8/1990, de sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio. Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

²⁸⁹ «Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana»

«Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana» zeina errekurrituta dagoen:

«Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 8/1990, de sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.»

lurra udalerriek. Hau da, udalerrri bakoitzak bere muga administratiboan barruan dagoen lurzattia kudeatu beharko du araudi horren bidez.

Baina azken urteetan egin da lurzoruaren erregulazio marko orokor hori aldatzeko ahalegin legegilerik. Izan ere, 6/1998 legearen²⁹⁰ hitzaurrean azaltzen den moduan, aurreko erreformek hirigintzako sektorearen jarduna korapilatzea besterik ez zuten lortu, kasu askotan eskuartze administratiboa zentzurik gabe biderkatuz hiri garapenaren etapa desberdinetan. Are gehiago, aipatu konplexutasunei lur eskasia gehitzen diogunean, hirigintza eta eraikuntza prozesuen geldotasuna, atzerapena eta garestitzea, eta beraz, etxebizitzaren garestitzea etortzen dira. Horregatik neurri malgutzailen beharra aipatzen da eta beste administrazio mailen lankidetzara norabide berean, luraren merkaturako zurruntasunak gainditzeko eta etxebizitzaren garestitzea kontrolatzeko.

Honela, Epaitegi konstituzionalaren Martxoaren 20ko 61/97²⁹¹ sententziaren ostean, izugarritzko martxa hartu zuten liberalizazio eta desarauketek, Espainiako erregulazio markoak zaldi zoro bat emateraino. 6/1998 lege estatuala, eta geroztiko arau liberalizatzaileak²⁹², denak ere luraren liberalizazioarekin obsesionatuta daude eta gure hirien etorkizunarekin arduragabetuta. Honela, benetan Espainiako hirien etorkizuna zuzentzen dutenak Autonomi Erkidegoen legediak dira, zeintzuk ondo zabalak eta emankorrak diren adituen esanetan²⁹³.

Bilakaera hau ordea, ez da berbera izan inguruko beste herrialdeetan. Honela, Espainia eta EAE-ko kasuak, Frantzia eta Iparraldeko bilakaerekin alderatzen baditugu, azken honen bilakaera oso desberdina izan dela ikus daiteke segituan. Izan ere, Frantziako legedia arlo honetan bakarra da lurralde osorako, estatuala alegia. Eta bere bilakaera historiko orokorrari buruz zera esan dezakegu, urte askotan legedi permisibo bat garatzea baimendu duena. Baina azkenaldian, 90. hamarkadatik aurrera,

²⁹⁰ Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

²⁹¹ Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 8/1990, de sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.

²⁹² «Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes»

«Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes»

Hala ere, 6/1998 legearen gainean ere badago errekurtsu bat: Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio. Recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

²⁹³ Lora-Tamayo Vallve, Marta (2002), «Cronica legislativa: Francia. Noticias sobre la Ley Núm. 2000-1208, de 13 de diciembre, relativa a la solidaridad y la renovación urbanas», en *Revista de Derecho Urbanístico*, Núm. 191, pp. 109-133.

zuzenbide urbanistikoan garapen sustengarria eta garapen soziala bezalako printzipioak barneratzeko saiakerak egin dira, eta Solidaritate eta Hiri berritze legearen bitartez²⁹⁴, hirian elkartzen diren interes guztiak kontuan hartuko dituen hirigintzako ordenamendu juridiko kontzeptu berri bat martxan jarri da. Besteak beste, hedakuntza politikari frenoa jarri nahi zaio, tresna fiskalen bitartez hiri berritzea bultzatuz eta urbanizazio periferiko difusoa geldituz.

Laburbilduz, beraz, Espainiako legedian aspaldi honetan liberalizazio beharraz ari diren bitartean, Frantziakoan hedakuntza politikari frenoa jartzeko tresnak sortu nahian dabilta. Bakoitzaren bilakaera desberdina izan den seinale. Eta behar bada, arazoak ulertu eta interpretatzeko desberdintasunak dauden seinale ere bai.

7.1.1.3. *EAE-ko etxebizitzaren arazoari zuzendutako araudia*

Etxebizitzaren arazoari era batera edo bestera eragiten dion araudia oso zabala da. Lurzoruaren erregulazio markoaz gain, hirigintza arloko legedia aztertu behar da, eta azken hau, eskumen autonomikokoa, oso zabala da. Gainera, luraren arloan eskumena Estatuak du, baina eskala autonomikoan legedi hori garatzeko aukera dagoenez, kontuan hartu beharreko legeak eta dekretu legeak asko dira.

Konplexua litzateke, beraz, etxebizitzari eragiten dion araudiaren laburpen bat egitea. Gainera, lan honen helburua ez da lege konpilazio bat egitea. Hau da, ez ditugu aipatuko luraren eta etxebizitzaren alorretan eragingo duten lege eta araudi guztiak²⁹⁵. Baina, aurkeztuko ditugu, gehiago edo gutxiago, azken hamarkadan etxebizitzaren arazoari aurre egiteko helburuarekin egindako edo proposatutako araurik garrantzitsuenak. Batetik, Estatu osoan aplikatu beharreko lege estatualak daude, eta bestetik, EAE-n sortutako araudi propioa dago.

Administrazio zentraletik etxebizitzaren arazo estatalari aurre egiteko helburuarekin azken urteetan egindako saiakeren artean, luraren eta eraikuntza sektorearen liberalizazioaren aldeko presazko neurriak azpimarratu behar dira. Etxebizitzaren arazoaren muina luraren eskasian dagoen diagnosian oinarritzen dira arau hauek. Eta testuinguru honetan azpimarratu beharrekoak dira 7/1997 Legea, luraren liberalizazioaren

²⁹⁴ «Ley Núm. 2000-1208, de 13 de diciembre, relativa a la solidaridad y la renovación urbanas»

²⁹⁵ Horretarako, jo hurrengo lanera: Cueto, José Luis y Fulgencio C. Gutiérrez –Solana (2000), *Compilación legislativa de urbanismo de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, 2.ª edición corregida y aumentada, IVAP, Oñati.

aldeko neurriak jasotzen dituen Lege Estatala, 4/2000 dekretu legea eta 10/2003 legea²⁹⁶.

EAE-ko instituzioetatik bertako etxebizitzaren arazoa konpontzera zuzenduen artean berriz, hauexek dira bereziki aipatzekoak: *Maturana Legea* bezala ezagutzen dena, eta *EAE-ko Lurzoruaren Lege Proiektua*. Azken honek, ibilbide luze baten ostean, argirik ikusi gabe geratu behar izan du azkenean. Hain zuzen ere, azken legealdiko lege «izarra» deitua izan dena, 2001eko irailaren 15ean EAJk, EAK eta EBk Gobernurako Ituna sinatu zutenean, «lehetasun programatikotzat» jo zuten. Baina, azkenean, 2005eko otsailaren 21ean egitasmoa bertan behera geratu zen, legealdiko azken osoko bilkuran legebiltzarkideen berdinketa bat eman ostean. Hemendik aurrera, hurrengo legealdia nola egituratu zain geratu beharko du proiektu honek²⁹⁷ eta beste edozelako lege egitasmok.

— Maturana Legea:

- «17/1994 Legea, Ekainaren 30ekoa, Etxebizitzaren arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapedetzeko Neurriak zehazteari buruzkoa»
- «142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, ekainaren 30eko 17/1994 Legea, Etxebizitzaren arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapedetzeko Neurriak zehazteari buruzkoa, garatzeko dena²⁹⁸»

Laburbilduz, lege honen ekarpenik garrantzizkoena lurraren erre-serbei buruzkoa da. Honela, exekuzio berrietan portzentaje bat erreserbatu beharko da legez babestutako etxebizitzak eraikitzeko. Zehatzago, ordutik aurrera garatuko diren exekuzio berrietan, hiri-lurrean bada, etxebizitza berrien % 20 babestutako etxebizitza izan behar da. Eta lur hirigarrietan bada berriz (edo hiritzeko gai den lur arlo bakoitzean) % 65ekoa izan behar da portzentaje hori²⁹⁹.

²⁹⁶ «Ley 7/1997, de 14 de Abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegio profesionales». «Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes» eta Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes

²⁹⁷ Madrazo, EBko legebiltzarkideak, hurrengo legealdian berriro ere testu berbera aurkeztu eta lurzorua legea proiektua lehen bait lehen tramitatzeko itzaropena azaldu zuen. Berria, 2005eko otsailaren 22a.

²⁹⁸ EHAA 123zk 1997ko ekainak 30

²⁹⁹ Hiri lurrean, buruzapen-unitateen bidez gauzatu beharrekoak diren barneraldaketako jardueretan oharremanda dagoen egoitza aprobetxamendu osoaren %20ko eredia, planeamenduak oin berriko eraikinetan oharremandako goitzarako gehikuntzaren ainean aplikatuko da, dagoen aprobetxamenduaren arabera.

Egitaraupeko edo hiritzeko gai den lur arlo bakoitzak egoitzarako hirigintza aprobetxamenduaren % 65eko eredia oharteman beharko du.

Honela, lege honen bidez kuota bat jarri zen, hirigintzako proiektu berrietan egin beharreko babestutako etxebizitzaren portzentaje minimo bat bermatzeko. Honela, euskal instituzioetatik babestutako etxebizitzaren eraikuntzari bultzada sendo bat eman nahi zitzaion, eta dudarik gabe erabat aldatzen zuen sustatzaileen eta eraikitzaileen testuingurua.

— EAE-ko Lurzoruaren Lege Proiektua

Etxebizitza Sailak egindako zirriborroa edo aurreproiektua, 2003ko azaroan helarazi zien gobernukideei eta Eusko Jaurlaritzaren Batzorde Juridikoari. Ondoren, tira-bira eta liskar asko sortu ziren gobernukideen artean, eta batik bat Eudel (Araba, Bizkai eta Gipuzkoako udalen elkarte) eta Madrazoren taldearen artean. Dena den, liskarrak liskar, 2004ko irailean onartu zuen Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Batzordeak egitasmoa. Hori bai, hasieran aurkeztu zen zirriborroarekin alderatuz, desberdintasun batzuk barneratu ostean³⁰⁰.

Eusko Jaurlaritzak 2004ko Irailean onartu zuen lege proiektu honek, bi helburu nagusi ditu sustatzaileen arabera: lurzoruaren espekulazioaren aurkako ekimena eta babes ofizialeko etxebizitzaren sustapena³⁰¹. Lurzoruaren erregulazioa, Estatuaren eskumena da alabaina, beraz, indarrean dagoen legedi estatala errespetatu behar du edozein administrazio autonomikok onartutako araudiak. Espainiako erregulazio markoaren mugak betez berau garatzea izan beharko dute helburutzat alegia.

Espekulazioari aurre egiteko «hirigintza agentea»ren formula proposatzen da³⁰². Tresna honen bidez, jabeak espekulatzeko asmoz lurzoruari atxikitzea sahiestu nahi du lege proiektuak. Hortaz, hemendik

³⁰⁰ Prozesu honetan galdu zuen lege proiektuak hain zuzen ere talde askoren ustez, zuen progresibotasunaren funtsa. Etxebizitza Sailaren proposamena deskaifeinatzea leporatu diete, besteak beste, ELA sindikatuak eta Elkartzeko taldeak Eudeli.

Honela, gobernuak neurri aurrerakoi moduan aurkeztu nahi izan duen arren, badago lege proiektu honen aurkakorik ere. Besteak beste, Aralar eta ELA sindikatuen ustez, lege hau atzerakoa da eta atzerapauso bat da, bai aurreko aurreproiektuen ikuspuntutik eta baita indarrean dagoen legediaren ikuspuntutik ere. Hevia, F. (2004) «Retroceso en la legislación del suelo», *Hika*, n.º 160: 16-17; ELA (2004).

³⁰¹ Javier Madrazo Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren esanetan, lege proiektu honen bidez lehentasuna ematen zaio «etxebizitza izateko eskubideari, lursailen jabetza edukitzeo eskubidearen gaitetik».

Bestalde, lege honek atal bat urbanizazioari buruzkoa da. Eta atal honetan ezarri dira gehienez eraiki daitekeenari buruzko indizeak, «garapen iraunkorraren» aldeko ekimen bezala. Arrazoiak da lurzorua baliabide urria dela Araba, Bizkaia eta Gipuzkoan, eta, beraz, ezin daitezkeela lurraldeak txaletez nahiz sakabanatutako urbanizazioez bete. Testuak debekatu egingo du txaleten urbanizazioak eraikitzea 3.000 biztanletik gorako guneetan, zabalkunde eremuan.

Berria, 2004ko irailaren 22: 14-15 orr.

³⁰² Elkartzeko taldearen adierazpenen arabera, lege proiektu honek proposatutako neurriak existitzen ziren lehen ere, udaletxeek ordea, ez zuten neurriok aurrera eramateko adorerik izan. Honela, proposatutako erreforma honetan «hirigintza agentea» eta «eraikuntza agentea»-ren figurak sortzen dira, gaur egun udaletxearen eskuetan dauden funtzioetan, hau da, hirigintzako plangintzan, sustatzaile pribatuak

aurrera udalek lurzoruak urbanizatzeko prozesuak abiatu ahal izango dituzte hirigintza-agentearen bitartez, jabeak berak urtebetean abian jarzen ez badu. Bestalde lege proiektuak babes ofizialeko etxe hutsak eta merkatu libreko zenbait etxe huts desjabetzeko aukera ere aurreikusten du espekulazioaren aurka borrokatzeko tresna bezala.

Babes ofizialeko etxeei eman nahi zaien bultzada gauzatzeko berriz³⁰³, hiru tresna proposatu dira:

Etxebizitza Tasatuak: Eusko Jaurlaritzak sustatuko ditu etxe tasatuak. Babes Ofizialeko Etxeen eta merkatu librekoen artean erdibidea izango da, hots, aukera emango dio babes ofizialekoen eskaintzara jotzeko behar baino diru-sarrera altuagoak dituenari, baina, aldi berean, merkatuan erosteko haina ez daukanari. Etxe tasatuak lortzeko prozesua babes ofizialeko etxeekin dauden ezaugarriekin arautuko dute, Administrazio publikoaren kontrola barne. Prezioa ezin izango da izan babes ofizialekoena baino % 30 gehiagokoa. Hauek dira, hain zuzen ere, prezioaren mugak: hiriburuetan 153.000 euro 70 metro karatuko etxebizitzetan eta 179.000 euro 90 metrokoetan³⁰⁴.

Udalerriak: Babes Ofizialeko Etxeen eskaintza bermatu beharra izango dute 3.000 biztanletik gorako udalerrri guztiek (orain arte 7.000 biztanletik gorakoek baino ez zuten egin behar). Horren arabera, orain arte baino 32 udalerrri gehiagok egin beharko dute erreserba: 85 dira guztira, hots, Araba, Bizkai eta Gipuzkoako ia denak.

Erreserbak: gora egin du udalerriek gorde beharko duten babes ofizialeko etxebizitza kopuruak. Guztien % 65etik % 70era bitartekoa izan behar du hirigunetik kanpoko zabalkunde-lurzoruetan; hiriguneko lursailetan bestalde, % 20tik % 30era bitartekoa izan behar du. Bietan ordea, % 10 gorde beharko da etxe tasatuak eraikitzeko, eta honek ika-mika dexente sortarazi ditu (azken batean, % 10 etxebizitza tasatueterako eta % 60 BOErako geratzen baita, lehengo % 65 BOEren aldean)³⁰⁵.

sartzeko. Honela, BOEren gestio municipala pribatizatu egin nahi izan da talde honen esanetan, udaletxeei desjabetzeari loturiko gatazkak etabarrak ekiditeko.

ELKARTZEN (2004), Madrazo y la ley de suelo, in http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (2004-11-12).

³⁰³ Jomuga, urtean mota horretako 10.000 etxebizitza merkaturatzera pasatzea da Ezker Batuak zuendutako Sail honetan. Berria 2004-09-22: 14 orr.

³⁰⁴ Eudelek eskatu eta Lakuak ontzat hartutako ideia da etxe tasatuen eskaintzari ekitea.

³⁰⁵ ELA sindikatuko kide Julene Gabiolak dioenez, etxebizitza tasatuak ezin dira babestutako etxebizitza kontsideratu. Hortaz, babestutako etxebizitza errealean erreserba jaitsi egiten zen proiektu honetan indarrean dagoenarekin alderatuz (%60 babestuen proiektuan-%65 babestuen indarrean dagoena). Hauxe da ELAren ustez, lurzoruaren lege proiektuaren akatsik edo atzerapausorik nabar-menena.

7.1.2. **Politika fiskala. Etxebizitzaren tratamendu fiskala**

Politika fiskala, etxebizitza gaietan eskuartzeko neurri garrantzitsua da. Etxebizitzaren merkatu bidezko horniketa laguntzeko, subentziona-tzeko era bat da, eskariaren aldetik eragingo duena. Etxebizitza, Esta-tuaren arketara iritsiko ez diren zergez subentzionatzen da instrumentu honen bidez. Eskuartzeko instrumentu garrantzitsua da gainera, arreta berezia merezi duena, aurrekontuen bidez etxebizitzaren merkatuaren bilakaera baldintza baitezake, aukera bat faboratuz beste bat desfabora-tzen duenean, edota giza-talde batzuk faboratuz beste batzuk desfabora-tzen dituen bitartean³⁰⁶.

Kenkari edo dedukzio fiskalez egindako politika hau hiritarrentzat beraz zera da, ez zuzenean jasotzen duten dirulaguntza bat, baina bai, ordaintzen ez duten errenta zatia. Hortaz, jendearen errenta erabilgarria igotzea lortzen dute, etxebizitza subentzionatzeko zeharkako neurri hauek. Eragin handiko tresna izan da berau, eta berebiziko inpaktua izan du hiritarren poltsikoetan zein etxebizitza sistemaren egituraketan, be-reziki, gurean, etxebizitzaren erosketan hainbeste saritu dituzten neurrien eskutik.

Baina nola banatzen dira politika fiskalari loturiko eskumenak ad-ministrazio maila desberdinen artean? Etxebizitza eskuratzeko erre-gimen desberdinen fiskalitatea Estatu zentralaren araudiaren eta Foru Aldundien esku dago. EAE-n, Foru Aldundiek dute zergak jasotzeko es-kumena, lurralde foralen eskubide historikoetatik eratorria. Espainiako Konstituzioan azaldu eta Estatutuen autonomian garatu zenez, EAE eta Estatuaren arteko harremanak zerga eta finantza sistemari dagokionean tradizio foraletik eratorritako Kontzertu Ekonomikoarekin erregulatuko dira.

Kontzertu ekonomikoaren sistemak finkatzen du Euskadik zerga erregimen propioa izango duela. Honela, normalean administrazio zen-tralek izaten duten kudeatzeko gaitasuna eta gaitasun normatiboa izango ditu EAE-k bere zerga sistemaren gainean. Beraz, EAE-n zerga-esku-mena Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako instituzioen eskuetan dago, baina

³⁰⁶ Pertsona Fisikoaren Errentaren gaineko Zergan aplikaturiko dedukzioak etxebizitza laguntzeko agindu konstituzionala garatzeko aplikaturiko Politika Ekonomikoaren oinarrizko pieza bat da. Eta hala aipatzen da PFEZren 40/1998 legearen preambuloan, ohiko etxebizitza eskuratzeko dedukzioak justifikatzeko garaian. Logikoki, etxebizitza eskuratzeko kostua murriztu nahia da legegilearen hel-burua. Baina noski, neurri fiskal horiek kostu handia dute, jasotzen ez dituzten zergatan neurtu dai-tezkeenak. Beraz, neurri horien eraginkortasuna aztertu beharko litzateke, ea, etxebizitza eskuratzeko kostua murrizten duten eta horrela etxebizitza eskurapen gehiago lortzen diren.

Gai hauetan sakontzeko, jo hurrengo lanetara: López García (2001) eta Sánchez Martínez (2002).

Eusko Legebiltzarrari dagokio lankidetzta, armonizazio eta koordinazio fiskalerako beharrezkoak diren arauak onartzea.

Hala ere, Kontzertuak berak jasotzen ditu EAE-ko zerga sistemak errespetatu beharko dituen armonizazio neurriak, Estatuko gainontzeko sistema fiskalekiko bilakaera armonikoa bermatzeko. Armonizazioari dagokionean, esan behar da zerga zuzenei dagokioenez (PFEZ, Sozietateen gaineko zerga etabar) EAE-k bere zerga propioak dituela. Zeharkako zergak berriz (BEZ eta zerga bereziak) armonizazio maila oso altua dute, Europa mailan armonizatuta baitaude³⁰⁷.

Etxebizitzari eman zaion tratu fiskalera etorritz, EAE-n zein Espainian etxebizitzaren erosketak fiskalki asko saritu dela azpimarratu behar da lehenik eta behin. Eta horrek zeresan handia du gaur egun dugun etxebizitza sistemaren osieran. Neurri fiskalen bidez, erosketak mesedetu da alokairuaren kaltetan. Horrek azal dezake, neurri handi batean, dugun etxebizitza parkearen egitura, non, hurrenez hurren, % 90 eta % 80tik gorako jabe portzentaje izugarriak dauden eta Europako alokairu portzentaje baxuenetakoak. Beraz, jabetza erregimena faboratu duten neurrian, neurriok edukitza erregimenarekiko neutralak izan ez direla ondorioztatzen da³⁰⁸.

Are gehiago, politika fiskalak, etxebizitza subentzionatzeko zeharkako bide bat izanik, bide zuzenak baino indar gehiago du Espainiako kasuan. Hau da, diru gehiago da zeharkako dirulaguntza hauen bidez, dena delako etxebizitza gaiak subentzionatzera bideratzen dena, dirulaguntza zuzenen bidez, etxebizitza planen bidez bideratu dena baino. Beraz, etxebizitza politikan (bere orokortasunean hartuta) gastatutako diruaren portzentaje altua da kenkari fiskalen baturak suposatzen duena, altuena hain zuzen ere. Eta hau nahiko kezkarria da birbanaketa terminoetan sartzen garenean. Izan ere, praktikan, etxebizitzan aplikaturiko politika fiskala dezente erregresiboagoa izaten da etxebizitza planak baino³⁰⁹.

Espainian gehien erabilitako formulak bi izan dira: interesen dedukzioa eta PFEZeko kuotako dedukzioa, biak ere PFEZan aplikatzen dira. Eta biak izan dira kritikatuak instrumentu birbanatzaile bezala jokatzan duten paperari dagokionean. Izan ere, kenkari hauek zergapeko orori aplikatzen zaizkio, bere errenta maila dena dela, eta gainera etxebizitzan egindako inbertsioaren portzentaje moduan. Beraz, errenta

³⁰⁷ <http://www.ogasuna.ej-gv.net/o53/visualizador/o53vispajainajsp?cod=6981&lenguaje=1&por=15>

³⁰⁸ Fernández Carbajal, Alfonso (2004): 160.

³⁰⁹ Espainiako etxebizitzaren fiskalitatearen eraginak birbanaketan. Sanchez Martinez (2002): 414-423.

maila altuagoa dutenak, kenkari handiagoak lortzen dituzte, eta eragin hau zuzentzeko mugak jarri badituzte ere, neurri erabat erregresiboa dela baieztatu daiteke.

Gainera, etxebizitzari eman zaion tratu fiskal faboragarriak izan ditu eraginak eraginkortasun ekonomikoan ere, baliabideen esleipenean hain zuzen ere. Izan ere, batetik, kenkariak kapitalizatu egiten dira. Hau da, mozkin fiskala etxebizitzaren azken prezioan barneratzen da, azken hau garestituz, eta beraz, mozkin hauek sustatzaileen eskuetan bukatzen dute. Eta bestetik, inbertsio erabakiak baldintzatzen eta aldatzen ditu, higiezin merkatuan egindako inbertsioak faboratzen baititu epe luzeko bilakaera ekonomikoan garrantzitsuagoak diren beste inbertsioen aldean.

EAE-ko errealitatea, estatalaren oso antzerakoa da gai honetan. Hemen neurriok hartzen duten pisua eta bertako etxebizitza politikan duten dimentsioa ere azpimarragarriak dira. Etxebizitzan eta bere inguruko transakzioetan aplikatzen diren zerga eta tasa kopurua ikaragarria da. Honela, Foru Aldundien ardurapean dauden zergen artean, etxebizitzarekin erlazioa dutenak hauexek dira: Pertsona Fisikoaren Errentaren gaineko Zerga (PFEZ), Ondarearen gaineko Zerga, Balio Erantsiaren gaineko Zerga (BEZA), Ondare Eskualdatzearen gaineko Zerga.

Batik bat, PFEZA da gai honetan berebiziko pisua duen neurria. Honela, zerga horretan 1999an, etxebizitzagatiko dedukzioek eragindako gastu fiskala 184,8 milioi eurokoa izan zen, 2000-2003ko Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren exekuziorako aurreikusitako kopurua-ren % 43 hain zuzen ere. Hau da, urte bateko gastu fiskala, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren batez besteko urte batean inbertitutakoa baino gehiago litzateke (planaren % 43, % 33ren parean). Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak estimatuaren arabera, dedukzio hauen aplikazioak, batez besteko etxebizitzaren kostu erreala ehuneko 23 batean jeisten du³¹⁰.

Ogasun lokalentzat ere, etxebizitzaren fiskalitatea, euren diru-sarre-ren parte garrantzitsua da. Izan ere, udaletxeek biltzen dituzten bost zergen artean, hiru dira etxebizitzaren gainean jartzen direnak: Ondasun Higiezinaren Zerga, Hiri-izaerako Lurzoruen Balioa handitzearen gaineko Zerga, Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zerga. Hiru zerga horien bidezko zerga bilketa, 1999an 303 milioi eurokoa izan zen, EAE-ko udalerrien diru-sarrera osoaren % 14 hain zuzen ere. Gainera, obrako eta hirigintzako lizentziek ere kopuru handiak biltzeko gaitasuna dute.

³¹⁰ CES (2004b): 31.

Testuinguru honetan, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak egindako azken Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan, 2002-2005ekoan, egiten dira EAE-ko politika fiskalari buruzko zenbait hausnarketa, baina, lehenik eta behin, instituzio autonomikoetan etxebizitzaren fiskalitatearen eskumen zuzenik apenas dutela argituz. Hau baita, izan ere, gai honetan EAE-k egin dezakeen eskuartzearen muga. Horregatik, maila autonomikotik zenbait hausnarketa eta gomen-dio egiten dira (Foru Aldundiei eta udaletxeei zuzenduta) etorkizunari begira³¹¹.

Etxebizitzaren gain aplikatzen diren zerga desberdin askoren eraginaz kontziente izanda, helburu orokor bezala, planean, etxebizitzaren fiskalitatearen eragina murriztea proposatzen da, batik bat etxebizitza babestua. Honen bidez, prezioetan eragindako garestitzeak ekidin nahi dira eta higiezinaren merkatuan eragin ditzakeen distortsio posibleak minimotu.

Honela, lehenik eta behin, etxebizitzaren eskurapenean aplikatu-riko kenkari fiskalak murrizte aldera joan behar litzatekeela aldarrikatzen da planean, hortik lorturiko aurrezki fiskala, babestutako etxeen eraikuntza edo eskurapena laguntzera bideratzeko. Hau da, gradualki, zeharkako laguntzetatik laguntza zuzenetara joan behar dela proposatzen du plangintza honek, azken honen bidez, helburuak definitzea eta hartzaileak diskriminatzea errazagoa baita.

Bestetik, etxebizitzaren eskurapenaren fiskalitateaz gain, zehazten dira beste jarduera ildo batzuk ere gainerako etxebizitzaren fiskalitateari dagokionean. Alokaturako etxebizitzaren fiskalitateaz hausnarketa egiten da, hau ere beharrezkoa baita, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren ardatzetako bat den alokairuaren erregimena bultzatzeko. Honi dagokionez ontzat jotzen da maizterrari ematen zaion tratu fiskala, ordaindutako errentak kendu baititzake errenta mailaren, adinaren eta zergatze motaren arabera. Horrez gain, alokairua bultzatzeko beste tratu mesedegarri batzuk ere proposatzen dira.

Azkenik, etxebizitza hutsen aurkako sustapen neurrien artean, etxe horien fiskalitatea zamatzeko aukera aztertzea proposatzen da. Bitartean, egun PFEZean bigarren etxea izateagatik aplikatzen den ustezko

³¹¹ Eskumenak Foru Aldundien eta udaletxeen eskuetan daude, baina muga askorekin baita ere, Europako eta Estatuako markoan kokatu behar baitute. Gainera, etxebizitzaren fiskalitateak bere prezioa garestitzen duen arean, era berean, diru iturria dira administrazio publikoentzat. Bereziki, udalerrri mailan, etxebizitzaren produkzioa, transmisioa eta edukitza diru iturri nagusienetako bat da, eta arazo hau konpontzea ez da erraza Ogasun lokalen finantzazioa goitik behera birplanteatzen ez den bitartean. ETXEBIDE (2002), *Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa. 2002-2005. Plan director de vivienda*. Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, Eusko Jaurlaritza.

errentaren erabilpena ontzat jotzen da. Eta azkenik, hobari fiskalak eskaintzea proposatzen da etxebizitza publikoen eraikuntza prozesuan.

7.2. ETXEBIZITZA OFIZIALEKO POLITIKA ETA ETXEBIZITZA PLANAK

Hauxe da etxebizitza politikaren muina kontsideratzen dena. Etxebizitzaren merkatu bidezko horniketa laguntzeko eskuartze zuzeneko modua da berau, etxebizitzaren merkatuan eskariaren aldetik eragiten duena alegia. Eta zuzena diogu, diru-laguntzak zuzenean etxebizitza eskatzaileari zuzenduko zaizkiolako, bai espezieetan (etxe moduan edota maileguetako interesen ordainketa moduan), edo baita dirutan ere. EAE-n, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak aurrera eramandako etxebizitza planen bidez gorpuztu da politika hau azken urteotan.

Etxebizitza planen historia apur bat eginez, zera aitortu behar da, etxebizitzan egindako gastu publikoak tradizio handia duela Espainian. 1978ko Konstituzioaz gerostik, etxebizitza, autonomiei lagatako eskumena da. Honela, EAE-k 80. hamarkadaren hasieran eskuratu zuen eskumen hau. Ordura arte berriz, pentsa daitekeen moduan, Estatu zentralleko gobernutik egiten ziren etxebizitza planak lurralde osorako.

1976ra arte, Estatu zentralleko etxebizitza politika, eskaintza subentzionatzera zuzendu zen, enpresa eraikitzaileak subentzionatzera alegia. Honela, krisialdian ekonomia suspertzeko eta enplegua azkartzeko erabilitako neurrietako bat etxebizitzaren eraikuntza bultzatzea izaten zen³¹². Hori dena eraikuntzako erregimena eta etxebizitzak zeini zuzentzen zitzaizkien kontuan hartu gabe. Hau ordea aldatu egin zen aipatu datatik aurrera. Etxebizitza politika arrazionalizatzeko beharra ikusi zuten eta bide horretan sortu zen 1978ko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren legedia, ordura arteko etxebizitza babestu erregimen eta kontzeptu guztiak bateratu zituen. Ondoren, 1984-1987 etxebizitza planarekin berebiziko aldaketa eman zuen etxebizitza politikak eta hor hasi zen eskariari erantzuteko tresna bilakatzen. Garai horretan eman zen baita ere deszentralizazio politiko prozesua, Autonomien Estatua ezartzearekin batera.

Beraz, etxebizitza politika, frankismo garaian nagusiki sustatzaileak finantzatzen zituen politika izatetik, denborarekin, pixkanaka-pixkanaka, batik bat eskaria bultzatzen duen politika bat izatera pasa

³¹² Sanchez Martinez (2002): 415

Oraindik ere hain da garrantzitsua eraikuntza sektorea Espainiako ekonomian, ezen azken urteetan emandako hazkundearen arduradun nagusia ere sektore hau izan den (eta horrela «libratu» da dorre bikietako atentatuaren ondotik etorri mundu mailako beheralditik)

da. Gainera, onuradunen ezaugarriak gero eta gehiago hartzen dira kontuan. Baina, izaera gero eta *sozialago* honek ez ditu esperotako fruituak eman. Batetik, askotan etxebizitza planak finantzatzeko arazoak egon direlako. Eta bestetik, sustatzaile eta eraikitzaileei ez zitzaizkielako gehiegi interesatzen babestutako etxeak hedaldi garaietan, merkatu libreak negozio aukera errentagarriagoak eskaintzen baititu³¹³.

Azpmarratzekoa da era berean, azken 25 urteetan eman den *ekinza babesgarrien dibertsifikazio* prozesua. Eraikuntzarekin edota etxe berrien erosketarekin erlazionatutako laguntza tradizionalaz gain, errehabilitazio edo birgaikuntza, erabilitako etheen eskuraketa, alokairu erregimeneko etxebizitzaren sustapena eta BOEen (Babes Ofizialeko Etxebizitza) eraikuntzara bideratzeko lurzoruaeren erosketa bezalako ekintzak ere *babesgarri* bihurtu dira. Hala ere, zenbaitetan ez dira nahi-tako mailak lortu.

7.2.1. EAE-ko etxebizitza ofizialeko politikaren eragileak eta babes mailak

2001 urtetik aurrera, etxebizitza politika Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren eskumena izan da. Ordura arte, Eusko Jaurlaritzako Lurralde antolamendu, etxebizitza eta ingurugiro sailaren eskumena izan zen. Izan ere, Irailaren 17ko 19/2001 Dekretuaren bidez eratutako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila ondoko jardun-arlo hauen inguruan egituratzen da:

- a) Lurra eta hirigintza
- b) Etxebizitza
- c) Arkitektura, eraikuntza eta kalitatea eraikuntzan
- d) Garapenerako lankidetzak
- e) Boluntarioritza
- f) Gizarte Ongizatea (familia-bitartekotzarako zerbitzuak, afektu-eta sexuaskatasuna errazteko bideak sustatzea).
- g) Gizarte-zerbitzuak
- h) Inmigrazioa
- i) Drogamenpekotasunak
- j) Legeek eta arautegiek ezartzen dutenaren arabera, Sailari atxikita edo bere menpe dauden erakunde autonomoak, zuzenbide pribatuko erakunde publikoak eta baltzu publikoak gidatzea, zehazki,

³¹³ Fernández Carbajal, Alfonso (2004): 160.

Euskadiko Etxebizitza eta Lurra – Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (VISESA) baltzu publikoa, eta ORUBIDE (Sociedad Operadora de Suelo) eta ALOKABIDE (Sociedad de Vivienda en Alquiler) baltzuak.

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren baitan bi Sailburuordetza daude. Etxebizitza Sailburuordetzaren eskumen nagusiak hauek dira: lurzorua eta hirigintza, arkitektura eta etxebizitzaren, eraikuntzaren eta haren kalitatearen plangintza eta laguntzen kudeaketa. Gizarte Gaietako Sailburuordetzak ondoko egiteko nagusia du: garapen-lankidetzan, boluntariotzan, gizarte ongizatean, gizarte zerbitzuetan, inmigrazioan eta droga gaietan jarduerak planifikatu eta koordinatzea.

Sailari atxikita dauden erakundeei dagokienez, zenbait argibide. VISESA sustatzaile publiko bezala funtzionatzen duen elkarte anonimoa da, 1992tik aurrera etxebizitza publikoaren sustapenez arduratzen dena. Eta bestetik ETXEBIDE, herritarren eta administrazioaren arteko bitartekaria da eta etxebizitza publikoaren esleipena kudeatzen du. Visesa 1992ean sortu zen, eta EAE-ko sustatzailerik handiena izatea lortu du pixkanaka bere jardunean. Etxebide berriz 1996an sortu zen, eta bere garrantzia etxebizitza politikaren kudeaketan nabarmena izan da orduz geroztik. Hauen atzetik sortu ziren ORUBIDE, Lurzorua-ren Erakunde Eragilea, eta ALOKABIDE, Alokairuko Etxebizitzaren Erakundea.

Eusko Jaurlaritzak, Visesa erakunde publikoaren bitartez, eta euskal Aurrezki Kutxak bazkide finantzario nagusi bezala hartuta, 2000. urtean ALOKABIDE eta ORUBIDE erakundeak eratu zituzten, etxebizitza politika garatzeko alokairu eta lurzoru gaietan. Alokabideren funtzioa, EAE-ko babeseko etxe alokatuen gehiengoa kudeatzea da. Bai sustapen propioetatik datozenak, bai Visesarekin kontzertatutako sustapenetatik datozenak, eta baita beste erakundeetako (Eusko Jaurlaritza, udaletxeak) etxebizitza parkea ere. ORUBIDEK berriz, EAE-ko lurzoru residentzialeko operadorea bilakatzea du helburu. Agente publiko eta pribatuei lurra baldintza onetan ematea da bere xedea, ondoren etxebizitza libreak eta batik bat etxebizitza sozialak eraiki daitezen³¹⁴.

Babes mailei dagokienez, EAE-n, orain gutxi arte etxebizitza babestua eta bere hartzaile potentziala bi azpisektoretan banatu dira. Batetik etxebizitza soziala dago, errenta maila baxuenekoei zuzendutakoa. Zehatzago, 3.000 eta 21.000 euro bitarteko urteko diru-sarrerak dituz-

³¹⁴ http://www.fcavn.es/FCAVN/Castellano/Web/Memoria/Cooperacion_consortial.htm (2004/10/02)

tenei zuzenduta. Eta bestetik, etxebizitza babestua dago, errenta maila altuago bateko populazioari zuzendua, 9.000–33.000 tartekoei zuzendua hain zuzen ere³¹⁵. Hala ere, gauza bat da zein maila sozioekonomiko definitzen diren laguntzen hartzaile potentzial bezala, hori bere baitan eztabaidagarria izanik, eta beste gauza bat da, benetakoa laguntza efektiboak zeini iristen zaizkien eta zeini ez ikustea. Laguntzaren eragin erreala ezagutzea alegia. Eta azken hau ezin da ondorioztatu goiko datuak soilik hartuz.

Babestutako bi kategoria hauek bi maila edo estratu sozioekonomiko desberdini zuzenduta daude, beraz. Etxebizitza sozialak barnerrazten duen segmentu sozioekonomikoa, 42.000 euroko gehieneko prezioa beregain har ditzaketenak direla kontsideratzen da. Eta bestetik, babes ofizialeko etxebizitzak babesten duen segmentua, 42.001 – 96.000 euroko prezioa beregain har dezaketenen populazio segmentua litzateke.

Baina aipatutako bi babes mailez gain, beste bat sortu da berriki, etxebizitza tasatuena. Lehenengo aldiz EAE mailan aplikatzeko hirugarren modalitate hau Lurzoruaren euskal Lege Proiektuan proposatu zen³¹⁶. Formula hau, errenta maila altuxeagoko populazioari baina oraindik ere merkatu libreko mailatara iristen ez direnei zuzenduta dago. Izan ere, badaude inolako babes ofizialik ez duten gizarte-mailak, merkatu libreko prezioak ordaintzeko ahalmenik ere ez dutenak.

7.2.2. Etxebizitza planak

Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak (edo plan zuzendariak) hiru urtean behin egiten dira eta hurrengo hiru urteetarako helburuak eta

³¹⁵ Nahiko zabalak dira errenta muga hauek. Izan ere, populazio gaztea (<30 urte) ia osorik sartzen baita babesa zozketatzen den listetan apuntatzeko bete behar diren baldintza mugetan. Beraz, formula honek teoriarik jende dexente hartzen du onuradun potentzial moduan. Praktikan ordea, onuradun efektiboak potentzialen portzentaje txiki bat besterik ez dira, egin egiten diren etxe eta beharren arteko desproporzioa dela eta.

³¹⁶ Lehenago ere, besteak beste, Bilbao metropolitarrako LZEaren elaborazio prozesuan, etxebizitza tasatuaren aldeko proposamenik azaldu bazen ere.

Izan ere, 96.001 eta 180.000 tarteko prezioa beregain har zezaketen pertsona edo familiek berriz, zeintzuk Bilbao Metropolitarran etxe aldaketa behar dutenen %35 suposatzen zuten, inolako laguntza edo babesik ez zutela konturatu ziren. Eta gizatalde honi zuzendutako prezio tasatuko etxebizitza, beste babes kategoria bat ezartzea proposatzen du Bizkaiko Foru Aldundiak, etxerik erosi ezin dutenen eta laguntzarik jasotzen ez dutenen egoera gainditzeko irtenbide gisa.

Bilbao metropolitarrako lurraldeko zati egitasmoa (lehenengo onarpena pasa duen proposamena). Memoriako V titulua, *etxebizitza beharrak eta lur residentzialaren eskaintzaren kuantifikazioa*.

Bizkaiko Foru Aldundiko web orrian: www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldeko_zati_egitasmoa/Bilbao/memoria_04.pdf (49. orr.) (2004-06-23).

estrategiak markatzen dituzte, momentuan momentuko etxebizitzaren arloko errealitatearen azterketa edo diagnostikoa egin ondoren. Hiru plan zuzendari egon dira EAE-n: 1996-1999, 2000-2003 (bi urtetan soilik garatu zena) eta 2002-2005.

7.2.2.1. Aurreko planen ebaluazioa

1996an sortu zen **Etxebide**. Etxebide egitasmoaren estrategia orokorren dekalogoia 96-99ko Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan definitzen zen moduan hauxe da³¹⁷:

1. Prezio mugatuko etxebizitzaren eskaintza handitzea
2. Prezio mugatuko alokatzeko etxebizitzaren eskaintza sortzea
3. Egun dagoen etxebizitza-ondarearen eraginkortasun soziala optimizatzea
4. Behar handienak dituzten kolektiboak positiboki diskriminatzea
5. Lurzorua, BOErekin bateragarriak diren prezioetan eskaintzea
6. Aurrekontu-baliabide erabilgarriak optimizatzea
7. Etxebizitza eskuratzen laguntzea
8. Babespeko etxebizitzan iruzurraren kontra borrokatzea
9. Sailaren jarduerak beste Erakunde batzuen jarduerekin koordinatzea
10. Herritarren gogobetetasuna hobetzea

Dekalogo honetatik abiatuta bi plan formulatu eta aplikatu dira egundaino. Laburbiduz ondorengoa esan daiteke bi plan hauei buruz egiten den ebaluazio moduan:

- Eskainitako laguntzei dagokionez; batetik, 1996 eta 2001 urte artean 1.060 milioi euro eman dira mailegu kualifikatuetan (7.1 taulan). Gehien-gehiena sustatzaileei zuzendutakoa (% 65) eta etxe erosleei zuzendutakoa (% 25) izan da. Bestetik, subentziotan 20,7 milioi euro eman dira. Batik bat, etxeen birgaitzea subentzionatu da (% 82), dezente gutxiago erosketa (% 17). Baina, 2000-2001 tartean ia desagertu egin ziren erosketarako subentzioak. Azkenik, alokairu erregimenaren aldeko laguntzak (mailegu eta subentzioak) ez dira ia inoiz eman.

³¹⁷ ETXEBIDE (1996), *Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa. 1996-1999. Plan director de vivienda*, Lurralde antolamendu, etxebizitza eta ingurugiro saila, Eusko Jaurlaritza.

7.1. taula
1996 eta 2001 artean eskainitako laguntzak

	1996-1999		2000-2001		1996-2001	
	Kopurua	Zenb.	Kopurua	Zenb.	Kopurua	Zenb.
MAILEGUAK						
Sustatzaileak	184	383.005	89	303.509	273	686.514
Etxe erosleak	4.347	187.538	1.406	74.629	5.753	262.167
Birgaitzea	8.300	41.749	3.876	19.930	12.176	61.679
Alokatzeko eskuratuak	1	18	2	86	3	104
Lurzorua eta urbanizazioa	7	34.777	5	11.770	12	46.547
Hitzarmen bereziak	19	1.077	6	1.905	25	2.982
Mailegu guztiak	12.858	648.164	5.384	411.829	18.242	1.059.993
SUBENTZIOAK						
Etxe erosleak	3.700	3.536	14	38	3.714	3.574
Birgaitzea	20.608	9.819	11.459	7.052	32.067	16.871
Alokatzeko eskuratuak	2	10	1	8	3	18
Alokairu babestua	3	7	52	182	55	189
Subentzio guztiak	24.313	13.372	11.526	7.280	35.839	20.652

Iurria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005 (autoreak moldatua)

Baina, datu horiek desagregatzea ere interesgarria da, zehatzago dirua nora joan den ikusi ahal izateko. 7.2 taulan ikus ditzakegu onartutako mailegu eta hartzaileei buruzko datu bananduak. Azpimarragarria da batetik, sustatzaileei emandako maileguen % 95 (286.737 €) BOEen eraikuntza finantzatzera bideratu izana, eta % 5 (16.772€) besterik ez etxe sozialetara. Nahiz eta epealdiaren bukaera aldera bigarren honek goranzko joera izan duen. Eta bestetik, aipatu behar da 1996 eta 1999 artean, etxebizitza eskuratzeko maileguek batik bat erabilitako etxeen eta BOEen erosketa finantzatu zutela, % 54 eta % 33 hurrenez hurren, etxebizitza sozialak alde batera utziz (% 13 soilik). Baina azken bi urteetan, erabilitako etxeen eta etxe sozialen erosketaren finantzazioa asko jaitsi zen, BOEen erosketarako maileguak gorantz egin zuten bitartean (% 82raino).

7.2. taula
Onartutako maileguak eta hartzaileak.

	1996-1999	2000-2001
Sustatzaile guztiak	383.005	303.509
BOEen sustatzaileak	366.930	286.737
Sozialen sustatzaileak	16.075	16.772
Hartzaile guztiak	187.538	74.629
BOEen hartzaileak	61.484	61.404
Sozialen hartzaileak	24.333	4.582
Erabilitakoen hartzaileak	101.722	8.643

Iturria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-05. Autoreak moldatua.

Epealdi horietarako jarri ziren helburuen konplimendu mailari dagokionez, zera argitu behar da lehenik eta behin, 2000-2003 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak 59.300 ekintza jarri zituela helburutzat. Aurreko planarekin alderatuz bazituen zenbait bereizgarri. Batetik, alokairuko etxeen sustapenari eta etxe hutsen mobilizazioari loturiko eskuartzea indartzea zen helburuetako bat (hurrenez hurren, 2.500etik 4.800era eta 1.200etik 2.200era). Bestetik, etxeen birgaitzeari eta erosketari loturiko helburuak asko murriztu ziren (hurrenez hurren, 52.000tik 25.000ra eta 11.500etik 4.100era).

Orokorrean, esan behar da 2000-2003 plana aplikatu zen bi urteetan, helburuen konplimendu maila aurreko planaren batez bestekoa baino altuagoa izan zela. Batetik, babestutako etxeen eraikuntzari dagokionean, helburuen % 98,9 bete zen. Alabaina, bi planek erruz gainditu zituzten jabetza erregimeneko helburuak (% 117,6), baina oso urrun geratu ziren biak ere alokairuko etxeen sustapen helburuetatik (% 44). Eta berdin, bi planek erruz gainditu zituzten BOEren eraikuntza helburuak (% 134,2), ez ordea etxebizitza sozialekoak (% 48,2).

Bestetik, lurraren lorpen mailari dagokionez, azken bi urteetan gaintu egin ziren ezarritako helburuak (% 122), honela, nolabait konpensatuz 96-99 epealdian pilatutako defizita (% 64,8). Ez zen hala pasa ordea etxe libre erabiliaren erosketa eta mobilizazio helburuekin, hauek betetzetik oso urrun geratu baitziren (% 28,9). Etxe hutsen alokairua bultzatzeko ekintzak berriz, ez ziren kasik aurrera eramanez (% 2,5).

Orokorrean, ez ziren etxeen birgaitze helburuak bete (% 50,5). Eta gauza berbera esan daiteke mailegu kualifikatuei dagokienez, hauek beren aurreikuspen mailatik askoz beherago geratu baitziren (% 65,6). Hala ere, azken hauek bigarren epealdian hobeto ibili ziren (% 89,5).

7.2.2.2. *Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa: 2002-2005*

7.2.2.2.1. XEDEA, HELBURUAK ETA LAN ILDOAK

2002-2005 epealdirako onartutako planaren xedea hauxe da:

«Biztanleriaren alojamendu beharrak asetuko direla bermatu, hauen izaera aldakor eta dinamikoa kontuan izanda, batik bat gizatalde desfaboratuena. Hau dena, dauden baliabideak era eraginkorrean erabilia.»

Plan honen memorian azaltzen den moduan, euskal gizartean etxea eskuratzeko arazoa oso kritikoa da. Etxebide zerbitzuan 2002ko Irailean inskribatuta zeuden 75.000 pertsonak, 2001. urtean produzitutako 4.300 etxebizitza publikoekin alderatzen ditugunean arazoaren larritasunaz ohartzen gara. Eta hori bera ikusi behar izan zuten plan honen egileek, «txoke»ko plan baten beharraz eta instituzio publiko zein pribatuen partehartzearen beharraz hitz egiteko.

Honela, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren azken helburua, etxebizitza duin bat izateko (erabiltzeko) eskubidea, euskal gizartearen osotasunarentzat betetzen den eskubidea bilakatzea da, maila handi batean hezkuntza eskubidea eta osasun eskubidea diren moduan.

Definitutako testuinguruan, Eusko Jaurlaritzak, bere Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren bidez, aitzindari edo gidari papera jokatu nahi du, ondoren aipatzen diren norabidetan:

- Etxebizitza merkatuan partehartze zuzena, lur parke garrantzitsu baten kudeatzaile moduan eta etxebizitzaren sustapen zuzenean. Honela, herrialdeko sustatzaile nagusiena bilakatu nahi du.
- Egungo etxebizitza parkearen erabilera intentsiboa bultzatzea.
- Beste eragileen jarduera bultzatzea.
- Kontzientziazio soziala.
- Gardentasuna esleipen edo adjudikazio prozesuan.
- Aukera berdintasuna.
- Baliabide nahikorik ez duten giza-taldeen etxebizitza beharrei arreta berezia ipintzea.

Lan ildo hauen norabidean gidari izan nahi du Eusko Jaurlaritzak, baina gainerako instituzioen partehartzea eta jarduera bultzatuz beti ere. Izan ere, eragile asko baitaude inplikaturik, era batera edo bestera, etxebizitzaren arazoaren konponbidean. Planak beraz, segidan aipatzen diren agente guztien jarduera eta partehartzea erraztuko duen testuingurua sortu nahi du, azken batean, horien guztien inplikazioa ahalik eta handiena izan dadin.

7.3. taula
1996-2001 ekintzen taula

	Helburuak			Ekintzak			Konplimendua (%)		
	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01
Etxe babestuen sustapena	12.000	6.900	18.900	11.635	7.057	18.692	97	102	99
— Alokairurako	2.500	2.300	4.800	1.038	1.072	2.110	42	47	44
— Salmendarako	9.500	4.600	14.100	10.597	5.985	16.582	112	130	118
— Sozialak	5.200	2.550	7.750	2.562	1.171	3.733	49	46	48
— BOE	6.800	4.350	11.150	9.073	5.886	14.959	133	135	134
Lurzorua ren lorpena	14.000	4.900	18.900	9.071	5.976	15.047	65	122	80
Etxe libre erabiliak erosteko laguntzak	11.500	1.350	12.850	3.700	14	3.714	32	1	29
Etxe hutsak alokatzeko laguntzak edota erostetako alokairuan jartzeko	1.219	1.100	2.319	5	53	58	0	5	3
Etxe eta eraikinen birgaitzea	52.000	11.500	63.500	20.608	11.459	32.067	40	100	51
OROTARA	90.719	25.750	116.469	56.654	31.616	88.270	62	123	76

Inurria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-05

7.4. taula
1996-2001 finantzazio taula

	Aurrikuspenak			Maileguak			Konplimendua		
	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01	96-99	00-01	96-01
Babestutako etxeen sustapena	369.743	285.541	655.283	383.008	303.509	686.518	104	106	105
Lurzoruaren lorpena	151.383	46.578	197.961	34.777	11.770	46.547	23	25	24
Etxebizitzak eskuratzea	552.931	97.364	650.295	187.538	74.629	262.167	34	77	40
Alokairuan jartzeko erostea	0	11.239	11.239	18	86	104	--	1	1
Etxe eta eraikinen birgaitzea	78.132	17.279	95.411	41.729	19.930	61.679	53	115	65
OROTARA	1.152.188	458.001	1.610.190	647.070	409.924	1.057.015	56	90	66

Iturria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-05

Legebiltzarra eta alderdi politikoei dagokie gobernuaren jarduera kontrolatzea eta aberastea. Era berean, plana eraginkorra izan dadin nahikoa baliabide edo diru kopuru onartzeko ardura dute. Bestetik, Udaletxeek paper klabea jokatzen dute planean, beroiek baitira etxebizitza babestua egiteko lurzorua eskuratzeko ahalmen gehien dutenak. Gainera, hiritarrendandik duten gertutasunagatik, beroien kezka eta eskaerak ondoen jaso ditzaketanak dira.

Bestetik, Foru Aldundiek, nahiz eta ez duten etxebizitza gaietan eskumen zuzenik, etxebizitzaren fiskalitatearen gain gaitasun normatiboa dute eta beraien ardura da beraz, zailtasun handienak dituzten gizataldeen onuran erabiltzea gaitasun hau. Horrez gain, noizbehinka etxebizitza babestuko sustapenatarako erabil daitekeen lur parkea era badute. Foru Aldundiek beraz, paper aktiboa joka dezakete plan honetan, euren lurraldearen planetan aukera hau jasoz gero.

Beste batetik, instituzio publikoen eta eragile pribatuen arteko elkarlana ere ezinbestekoa da plan hau aurrera eramateko. Enpresa eraikitzaile eta sustatzaileek gobernuaren jarduera zuzenetan partehartzten dute eta bere produkzio ahalmena handitu. Horretarako, batetik, gobernuak esparru horretan baldintza egokiak bermatu behar ditu. Eta bestetik, etxegintzako enpresek onartu egin behar dute etxebizitzaren sektoreak, eta batik bat etxebizitza publikoarenak, errentagarria izan behar duela, baina ez espekulatiboa.

Finantza entitateek, batik bat aurrezki kutxek, garrantzia handia dute planaren finantzaziazioan³¹⁸. Eta azkenik, hiritarrek, etxebizitza politikaren eragile aktibo izateko ardura dute. Ezin dute dena instituzioen eskuetan utzi. Partehartzearen bidez, dauden sistemak hobetzen saiatu behar dira, eta sistemok, behar erreale tara molda daitezela saiatu. Azken batean, ahalik eta adostasun handiena lortzea da helburua, makina bat pertsonaren bizitza-proiektuak zaildu eta euskal gizartearen garapen ahalmena mugatzen dituen arazo baten inguruan.

Ondoren, plan honen ildo estrategikoak zehaztu aurretik, zenbait irizpide eta aurrez hartutako erabakiak azalduko ditugu. Lehenik eta behin, plan honek ez du norabide bakarrean jardun nahi. Konponbide globalera garamatzaten ekarpenak asko direnez, etxebizitza babestuaren eraikuntza berria bultzatuko da, baina aldi berean, egungo parkearen erabilera intentsiboa ere indartuz (azken hau etxebizitza hutsa mobilizatuz).

³¹⁸ Planean proposatzen den funtzio finantzazailetik aparte ere, Aurrezki Kutxek proposatu dituzte aratagoko asmoak. Izan ere, Gipuzkoa Donostia Kutxak, udalekin akordioak lortu eta etxebizitzak eraikitzeke asmoa duela aitortu du. «Lehenengo etxebizitza eskuratzeko zailtasunak dituzten gazteentzat» etxeak egin eta 300 eta 450 euro bitarteko alokairuan eskainiko dituela iragarri dute. Hau, 2005-2007 urte bitarteko Gizarte Ekintzaren helburuetan sartuko da. Lehenengo proiektua 2006rako abian izango dela jakinarazi zuen Carlos Etxepare Kutxako presidentek. *Berria*, 2004ko urriaren 30a, 20. orr.

Dena den, plana, babestutako etxebizitza berriaren eraikuntzan zentratzen da batez ere. Honela, Euskadin eraikitako etxebizitza berrien parte garrantzitsu bat babestua izanik bigarren merkatu bat eratzen da, etxebizitza librearen merkatuarekiko paraleloa. Eta azken honen bidez ase nahi dira gizarteko kolektibo desfaboratuaren beharrak eta eskariak.

Hain zuzen ere, kolektibo desfaboratu horiek dira alokairuan eskaintako etxebizitza sozialaren hartzaile potentzial bezala proposatu direnak. Alokairuko etxebizitza sozialaren partida horri dezenteko garrantzia eman zaio planean, izan ere, honek txandaketa edo errotazio maila handiagoa eta etxebizitza parkearen erabilera intentsiboagoa baimentzen baititu.

Hala ere, plana kontziente da aurretik proposatutako neurriek soilik ez dutela etxebizitzaren arazoa konponduko. Horregatik, planak, etxebizitza erosteko diru-laguntza zuzen bereziak ere proposatzen ditu, babes ofizialeko etxerik egokitzen ez zaien ere nolabaiteko laguntza izan dezaten. Bestetik, planak kezka berezia du etxebizitza faltaren arazoa pairatzen duten kolektiboen inguruan, eta bakoitzari bereziki egokitutako irtenbideak proposatzen saiatzen da.

Era berean, hondatu xamar dauden ingurune sozio-urbanoetan (normalean desindustrializazio prozesuen ondorioz) bizi den jendearen behar espezifikoak ere era espezifikoan erantzun behar dira. Honela, eremu hauen birsorkuntza edo erregenerazio integrala bultzatuko duten formulak ezarriko dira. Gainera, planak etxebizitza babestuaren erabateko duintasuna ere lortu nahi du. Horretarako, etxeen kalitate teknikoaren hobekuntza eta iruzurraren aurkako borroka bultzatuz.

Baina, aipatu guztia sustengarritasun marko batean kokatu nahi du Eusko Jaurlaritzak. Sustengarritasun markoa, eraikuntza prozesuetan, egungo parkearen berreskurapenean eta etxebizitza berriak lurraldean duen egokitzapenean aplikatu nahi du. Azkenik, pertsona zehatzen behar zehatzei erantzun pertsonalizatua eman behar zaiela esaten da planean, hau guztia kohesio soziala lortzeko izpirituarekin.

7.2.2.2.2. ETXEBIZITZA PLANAREN ARDATZ ESTRATEGIKOAK

2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak ondorengo ardatz estrategikoak definitzen ditu:

1. Etxebizitza babestuaren eskaintza handitzea, dauden beharrak era zabalagoan asetze aldera.
2. Alokairua bultzatzen duten politikak indartzea, kolektibo askoren etxebizitza beharrak asetzeko alternatiba egokia kontsideratzen baita.

3. Etxe hutsaren politika, alokairuan erabiliak izan daitezen etxe hutsak (hau birgaitze programekin lotuta).
4. Etxebizitzaren birgaitze edo errehabilitazioan eta zona degradatuetako hiri-berritzean partehartze sakona.
5. Behar bereziak dituzten kolektiboek zuzendutako eskuartze-ildo bereziak.
6. Etxe beharra duten hiritarrei eskaintako zerbitzuaren hobekuntza.
7. Iruzurraren kontrol zurruna eta etxe babestuaren esleipenaren kudeaketan are gardentasun handiagoa.
8. Kudeaketan eta eraikuntza prozesuetan kalitate sistemen inplementaziorako politikak indartzea. Honekin batera, sustengarritasun kriterioak era orokorrean sartu nahi dira.
9. Etxebizitzaren fiskalitateari buruzko hausnarketa egitea, bere eragin distorsionatzaileak kontrolatzeko.

Segidan, lan honetako ikuspuntutik duten interes berezia dela-eta, 1., 2., 5. eta 8. ardatzetan sakonduko da, hau da, etxebizitza babestuen kopurua handitzean, alokairua bultzatzeko politiketan, kolektibo espezifikoen tratamendu partikularizatuan eta eraikuntzaren kalitate eta sustengarritasunean zentratuko gara.

— Etxebizitza babestuen kopurua handitzea

Gainontzeko guztiaren gainetik, etxebizitza babestuen kopurua handitzea da plan honen ardatz nagusia. Honela, merkatu baldintzetan etxebizitza eskuratu ezin dutenek ere bere etxe beharrak ase ahal izango baitituzte. Baina, era berean, beste helburu bat ere lortu nahi da, prezio mugatuko etxebizitzaren eskaintzaren igoerak etxebizitza libreen prezioetan ere eragin dezala. Hau da, zenbat eta eskariaren parte handiagoa ase prezio mugatuko etxeekin, gero eta eskari gutxiago egongo da etxebizitza libreen prezioak bultzatzeko eta puzteko. Horrela, etxe libreak eskuratzea erretzuko litzateke bide batez.

Aipatu helburuak lortzeko 2002-2005 egitasmoak, orotara 77.000 eskuartzeko helburu kuantitatiboa ezartzen du. Eskuartze horiek ondorengo 7.5. taulan azaltzen den moduan banatuko dira. Hau da, 16.200 etxebizitza sustatzea (7.300 alokatzeko eta 8.900 saltzeko), 5.000 etxebizitza huts alokatzea, prezio mugatuko erabilitako 4.200 etxebizitza eskuratzea, 29.000 errehabilitatzea edota berritzea, eta 22.600 etxebizitzarako lurzorua erostea.

Etxebizitza babestuen eskaintza handitzeak ordea, Etxebizitza Sailak esparru desberdin askotan eskuartzea eskatzen du. Lehenik eta behin, etxebizitza babestu berria sortzeko, ekintza publiko zuzena eta sustatzaile

privatuei zuzendutako pizgarriak aurreikusten ditu planak. Eraikuntzan egindako ahaleginaren parte handiena alokairu erregimenera bideratuko diren etxebizitza sozialen sustapenean egitea proposatzen da.

7.5. taula

2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren
helburu kuantitatibo orokorrak

Eskuartzeak		Eskuartze kopurua		
		2000-03	2002-05	% Δ
1,2 ardatzak	etxebizitza sustapena	14.000	16.200 ³¹⁹	16
1,2 ardatzak	— alokatzeko	6.800	7.300	7
1 ardatza	— saltzeko	7.200	8.900	24
3 ardatza	etxebizitza hutsak alokatzea	2.200	5.000	127
1 ardatza	prezio mugatuko erabilitako etxebizitzak eskuratzea	4.100	4.200	2
	Eskari asetua	20.300	25.400	25
4 ardatza	errehabilitazioa eta hiri-berritzea	25.000	29.000	16
1 ardatza	lurzoru erosketa	18.000	22.600	26
Orotara		63.300	77.000	22

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

Bestetik, lurraren mobilizazioa bultzatzea ezinbestekoa da. Etxebizitza berri babestua eraikitzeke behar den lurra lortu behar da, kopuru, prezio eta kokaleku egokian³²⁰. Azkenik, plan zuzendariak, erabilitako etxebizitza parkea ere gehitu nahi dio etxebizitza eskaintza orokorrari. Horretarako, etxeen birgaitze edo errehabilitaziorako eskaintzen diren laguntzak, eta prezio mugatuko etxe erabiliak eskuratzeko laguntzak gehitzea proposatzen da. Era berean, etxe hutsak alokairu erregimenean merkaturatzeko programa berriak ere iragartzen dira.

³¹⁹ Dena dela, aurrikuspen hau planaren aplikazio epealdian berrikusia eta hazia izan da. Izan ere, azken urteetan babestutako etxeen eraikuntza biderkatzeko apustua egin nahi izan da, urrunago eramanaz epealdiaren hasieran aurreikusitako kopuruak. Zehatzago, datozen urteetan, urtean 10.000 babes ofizialeko etxebizitza egitea jarri dute jomuga bezala Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailetik, eta hori lortzeko proposatutako tresnatako bat, berriki onartutako lurzorua lege proiektua da.

<http://servicios.elcorreodigital.com/vizcaya/pg040926/prensa/noticias/Otros/200409/26/VIZ-OTRO-023.html> (2004/09/26); *Berria*, 2004ko irailaren 22a. 14. orr.

³²⁰ 02-05 plan zuzendariak 20.600 etxe babesturako lurzorua lortzea jartzen du helburutzat. Baina, epealdi honetan lortutako lurzorua parterik handiena ez da epealdi bereko etxeen eraikuntzan erabiliko, etorkizuneko lur erreserba bermatzeko izango da. Besteak beste, ORUBIDE lurzorua opeadoreare izango da lan hau aurrera eramateko ardura nagusienetakoa izango duena.

Laguntza erregimenei erreparatuz, zera ikusten da 7.6. taulan, mai-leguak kasu gehienetan eskaintzen direla (etxe erabiliak eskuratzeko eta etxe hutsak mobilizatzeko ezik), subsidioak berriz, kasu bakan batzuetan soilik eskaintzen direla (etxebizitza sozialen kasuan eta alokatzeko eskurapenetan) eta azkenik, subentzioak edo diru-laguntzak kasurik gehienetan aurreikusten direla (etxebizitza sozialetan eta babestuetan ez beste guztietan).

7.6. taula

2002-2005 planak proposaturiko laguntza erregimenen laburpena

Eskuartzeak	Mailegua	Subsidioak	Subentzioa
Salmentara zuzendutako sustapenak:			
— etxebizitza sozialak	bai	ez	ez
— etxebizitza babestuak	bai	ez	ez
Alokairura zuzendutako sustapenak			
— etxebizitza sozialak	bai	bai	bai
Lurzorua eta urbanizazioa	bai	ez	bai
Etxe erabilien eskuratzeko babestua	ez	ez	bai
Birgaitzea	bai	ez	bai
Alokatzeko eskuratuak	bai	bai	bai
Etxe hutsen mobilizazioa	ez	ez	bai

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza babestuaren eraikuntzari dagokionean, helburu kuantitatibo moduan, 16.200 etxe berriren eraikuntza aurreikusi zen hurrengo lau urteetarako (7.7. taula). Horietatik 5.250 etxe, sozialak izango ziren, alokairuan emateko 21.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzten nukleo familiarrei. Gainerako etxeak babestuak lirateke, 33.000 euro baino gutxiagoko diru-sarrerak dituztenei zuzenduta.

Hartzaileei dagokienez, plan zuzendariak egokitzen jotzen du kolektibo behartsuenen diskriminazio positiboa. Kolektibo behartsuenen taldean, zama familiarrik dituzten unitate monoparentalak, minusbaliaren bat duten familiak, 35 urtetik beherako biztanleria gaztea, eta lehenengo aldiz, familia ugariak daude. Hala ere, etxe bat eskuratzeko zailtasun berezia duten kolektiboek (oinarriko errenta jasotzen dutenak, inmigranteak, adinduak etabar) zuzenduriko eskuartzea, etxebizitza politikaren ildo berezi batek garaturikoa da, 5. ardatzak garatzen duena hain zuzen ere.

7.7. taula

Eskuratze mota eta etxebizitza motaren arabera eraikuntza programa

	2002	2003	2004	2005	Orotara
Eskuratze mota					
Alokairuan	1.200	1.900	2.050	2.150	7.300
Azaleko eskubidean	800	400	600	700	2.500
Jabetzan	1.600	1.600	1.600	1.600	6.400
Etxebizitza mota					
Soziala	900	1.350	1.450	1.550	5.250
Babestua	2.700	2.550	2.800	2.900	10.950
Orotara	3.600	3.900	4.250	4.450	16.200

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eusko Jaurlaritza

Eskainitako etxebizitzaren ezaugarriak dagokionez, eskaintzaren fletibilizazioaren aldeko apustua egin nahi da. Bai elkarbizitza unitate handien beharrak hobeto asetzeko (4-5 kideko unitateak), baina baita etxe unipersonalen beharrei hobeto erantzuteko ere. Plan zuzendariak behar bakoitzari erantzun egokia eman nahi dio. Honela, pertsona gazte bat denean hartzailea, normalki, azalera ez oso handiko etxe bat eskuratuko du eta alokairuan. Eta seme-alabak dituen bikoteak berriz, azalera handiagoko etxe bat eskuratuko du eta jabetzan. Zentzu honetan, diseinu-ordenantza berriek ezarriko dituzte malgutasun hori bermatzen dituzten irizpideak.

Plan zuzendari honek, eskainitako laguntzen bidez, bereziki alokatzeko etxebizitza sozialen sustapena bultzatu nahi du. Era berean, etxebizitza babestu berriak eskuratzeko finantzazio kualifikatua eskaintzen da, jende behartsuenari gehiago laguntzeko helburuarekin³²¹. Bestalde, operadore mota bakoitzari esleitutako ekintzak, beraien publikotasun mailaren arabera izango da. Hots:

- Etxebizitza Sailak sustapen zuzeneko 2.000 etxe bideratuko ditu alokairuko erregimenera eta gizarte-maila baxuenei zuzenduta, etxe sozialetara beraz. Izan ere, Etxebizitza Sailak bere-

³²¹ Ezin da ahaztu ordea «loteria» bidez esleitzen direla etxe babestuak. Beraz, zortedunek abantaila asko izango dituzte, prezio eta finantzazio aldetik. Zorte bera izan ez dutenek berriz ez dute apenas inolako laguntzarik (prezio mugatuko etxeak eskuratzekoak ezik, zeintzu ez diren batere errez aurkitzen), eta honek diru-sarrera antzekoak dituzten pertsonen artean benetako diru erabilgarrian izugarriko desberdintasunak sortzea eragingo du. Ekitate horizontal terminoetan desastre bat eraginez.

gain hartuko ditu printzipioz sustatzaile pribatuek hartuko ez lituzketenak.

- ALOKABIDE izeneko elkarteak³²², Etxebizitza Sailarekin elkarlanean, gero eta etxebizitza sozial gehiago sustatuko ditu. 2003an 450ekin hasita, 2005ean 650ekin bukatzeko asmoz. Partehartuko du baita ere alokatzeko 700 etxe babestuen eraikuntzan.
- VISESA elkarte publikoak, laurtekoan 4.000 etxe berri hasteko konpromisoa hartu zuen, 1.000 urteko alegia. Hauetatik 1.600 izango dira etxebizitza sozial bezala kalifikatuak (eta ondoren Alokabide elkarteak kudeatuak) eta gainontzeko 2.400 etxeak babestu bezala kalifikatu eta saldu egingo dira.
- Beste operadoreentzako estimazioa (batik bat Udaletxe eta sustatzaile pribatuak) 7.850 etxeetan jarri zen. Hauetatik 1.350 etxe alokairura bideratzeko, 2.500 azalera eskubidean emateko eta 4.000 jabetza osoan saltzeko.

Ikuspuntu geografikotik, etxebizitza babestuen eraikuntza beharrrak dauden tokira ahalik eta gehien gerturatzen saiatuko dira. Honela, etxe babestuen sustapenen kontzentrazioa (batez ere alokairuko etxe sozialena) ekidin egin behar da, eraikuntza berriekin integrazio maila altuagoak lortu ahal izateko. Honetarako, beharrezkoa da Etxebizitza Sailaren jardueren eta etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Planen arteko elkarlana, eta azken hauetan jasotako zehaztapenak segitzea.

— Alokairua bultzatzeko politikak

Alokairua bultzatzeko politikak helburu desberdinak lortzeko proposatzen dira. Batetik, alokairu erregimena, erosketarako behar adina baliabide ez duten kolektiboentzako erregimen egokia izan daitekeela kontsideratzen da. Eta bestetik, era honetan eskuartzeak, zerbitzu baten prestazioaren ideia hartzen du. Izan ere, parez pare, jabetza erregimenean oinarritutako etxebizitza politikak ondare bat ematearen edo transferitzearen ideia baitakar bere baitan.

Lehenengo helburua betetzeko, errenta eskuragarria duten etxe alokatu kopuru esanguratsua eskaintzea beharrezkoa da. Eskuragarria kolektibo defaboratuen errenta mailari dagokionean noski, zeina merkatuko mailatik nahiko urrun dagoen. Bigarren helburua betetzeak berriz, zera ekarriko luke, babestutako etxe baten onura jasotzen duten pertsona behartsuen errotazioa edo txandaketa. Honela, jende gehiagok jasoko luke babesa, baina babesa jasotzeko beharra justifikatua dagoenean soilik.

³²² Sociedad operadora de alquiler – alokairu operadorea

7.8. taula
Egitura-eskualdekako etxebizitza beharrak

Eskualdea	%
1. Balmaseda-Zalla	1,3
2. Beasain-Zumarraga	2,8
3. Bilbo	42,6
4. Donostia	22,8
5. Durango	3,4
6. Eibar	3,3
7. Gernika-Markina	3,9
8. Igorre	0,4
9. Laguardia	0,3
10. Llodio	2,0
11. Mondragón-Bergara	2,6
12. Mungia	0,8
13. Tolosa	1,9
14. Vitoria	9,4
15. Zarautz-Azpeitia	2,5
Orotara	100

Iturria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005

Zoritzarrez ordea, alokairua bultzatzeko politika hauek traba handi bat dute gainditu beharra. Alokairuarekiko gurean dagoen kultura sozial falta eta orokorrean etxe bat behar duten pertsona askoren errefusa eta interes falta. Hori dela-eta, Eusko Jaurlaritzak alokairu erregimena pixkanaka eta progresiboki ezarri behar dela irizten du, beti ere komunikazio kanpaina onez lagunduta. Azken batean, gure gizarteak alokairuarekiko duen pertzepzioa aldatzen hasi nahi da, politika publikoen testuinguruan duen egokitasunagatik. Horretarako, alokairu erregimenak jabetzaren aldean dituen abantailak azpimarratuko dira. Besteak beste, edozein erabaki hartzeko, hipoteka ezak inplikatzeko duen askatasunaren ideia goratuz.

Hau guztia aurrera eramateko zenbait lan ildo proposatu dira. Lehenik eta behin, alokairuko babestutako etxeen eskaintza handitzeko, Etxebizitza Sailaren eskuartzea honela planteatzen da:

- Babestutako etxebizitzaren eraikuntzan alokairua bultzatuz. Etxebizitza Sailak eginiko sustapen publiko zuzen guztiak, gehi

ALOKABIDE alokairu operadorak eginikoak, gehi VISESAk sustatutako etxebizitza sozialak, denak bideratuko dira alokairu erregimenera. Gainera, beste pizgarri batzuk eskainiko dira, beste eragile edo agente batzuek alokatzeko etxebizitzak susta ditzaten bultzatzeko.

- Erabilitako etheen alokairu merkatua dinamizatzeko neurriak hartuko dira. Etxebizitza Sailak etxe hutsen erakartze eta bereganatzeari ekingo dio, baldintza onetan jarri ostean merkatura ateratzeko³²³. Beti ere kolektibo behartsuen beharrak asetzera zuzenduta. Era berean, babestutako alokairu jarduerak bultzatuko dira, eta babestutako alokairurako eskuraketak. Hau guztia, eskaintako diru-laguntzen zenbatekoak handituz eta neurri hauek ezagutarazteko informazio kanpainak eginez.

Bigarrenik, babestutako alokairuaren zenbatekoa eta pertsona behartsuen ordaintzeko gaitasunaren artean oreka bilatu behar da. Honetarako, ordaindu beharreko errenten tramifikazio handiagoa ezarriko da, batik bat BOEen kasuan. Asmo berarekin, kolektibo bereziki desfaboratuen kasuan (hirugarren adina, inmigranteak..), kasu bakoitzera egokitutako programa hitzartuak ezarriko dira.

7.9. taula

Errenta maila babestuak

Alokairu erregimenaren kalifikazioa	Errenta maximoa
Etxebizitza soziala	
— sustapen publikokoa	
+ <3.000 euroko diru-sarrera	% 2
+ 3.000-9.000 euroko diru-sarrera	% 3
+ 9.000-21.000 euroko diru-sarrera	% 4
— sustapen pribatukoa	% 4
Erregimen orokorreko BOE	
— sustapen publikokoa	
+ 21.000-27.000 euroko diru-sarrera	% 4
+ 27.000-33.000 euroko diru-sarrera	% 5
— sustapen pribatukoa	% 6

Iturria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005

³²³ Testuinguru honetan kokatu daiteke BIZIGUNE programa, edo etxe hutsak alokatzeko programa. 2003 urtean jarri zen martxan eta VISESAk kudeatzen du.

Beraz, 7.9. taulan azaltzen den moduan, babes maila desberdinak jarriko dira, eta alokairua progresiboki handiagoa izango da babestutako kolektiboaren diru-sarrerara altuagoa den heinean. Honela, esaterako, urtean 3.000 euroko diru-sarrera duen pertsona edo etxegune batek, bere diru-sarreraren % 2 ordaindu beharko du sustapen publikoko etxearen errenta gisa. 9.000tik 21.000 euroko diru-sarrerak dituenak berriz, bere diru-sarreraren portzentaje bat ordaindu beharko du, baina altuxeagoa. Kasu honetan, bere diru-sarreraren % 4. Honela, babes edo laguntza sistema progresibo bat da ezarri dena.

Hirugarrenik, aipaturiko neurrien bitartez, alokairuko etxebizitza parke publiko dezentea sortzea espero da. Eta honek, aldi berean parke honen kudeaketarako egitura baten beharra sortuko du. Berez, ALOKABIDE erakundea izango da kudeaketa honen ardura nagusia izango duena. Baina, beste eragile batzuen partehartzea ere aberasgarria kontsideratzen da, erakunde sozialena, kooperatibena etabar. Batik bat, populazioaren zenbait sektoreri (gazteak, inmigranteak etabar) zuzendutako alokairuko parke publikoaren kudeaketan partehartuko duen hirugarren sektore bat eratzea litzateke ideia.

Aipatu kudeaketa sistemaren baitan, ikuskaritza sistema eraginkor bat ezarri beharko da, 5 urtean behin, onuradunen baldintzen konplimendua azter dadin. Honela, alokairu erregimeneko onuradunen errotazioa mesedetu nahi da. Gainera, sistema honek, nukleo familiarrean eman daitezkeen aldaketetara egokitzeko malgutasun handiagoa eskaintzen du.

Laugarrenik, gaur egun etxebizitza libre bat eskuratzeko baliabide nahikorik ez duen biztanleriaren artean, zati handi bat da etorkizunean bere diru-sarrerara maila handitzea espero duena. Batik bat gazteen artean. Horregatik, alokairu errentak igo ahal izateko neurriak hartzea egoki ikusten da plan honetan, alokairu errentak merkatuko mailetara hurbildu ahal izateko, hala dagokion kasuetan. Honela, babesdunak babesa uztea eta etxea behar duten pertsona berrien sarbidea erretutako baita. Baina, horretaz gainera, alokairuko etxebizitzetan, *erosteko aukeraren* bat ezartzeko aukera ere aztertu nahi da, zenbait ekintzetan erabili ahal izateko. Beti ere, plusbalio espekulatiboak ekidinez.

Azkenik, alokairuaren aldeko zabalkunde kanpaina garrantzitsu baten beharra azpimarratzen da. Izan ere, 2002-2005 plan zuzendarian esaten denez, hiri-arrendamendu lege zaharraren aplikazioak alokairuarekiko gaitzespen orokortua sortu zuen, bai inbertsiogile-sustatzaile-jabeen artean, eta baita maizter potentzialen artean ere. Beraz, gizartean sustraituta dagoen gaitzespen orokortu honi aurre egiteko, kanpaina aktiboak jarri behar dira abian.

—Kolektibo espezifikoen tratamendu partikularizaturia

Kolektibo desfaboratuenen etxebizitza beharrei arreta berezia jartzen die planak. Honetarako, Sailak etxebizitza soziala bultzatzeko politika abian jartzeko duen asmoa adierazten da. Hau da, alokairuko etxebizitza publikoaren gehikuntza da kolektibo desfaboratuenen integrazio sozialerako proposatzen den bidea. Baina aldi berean, planak politika integralak artikulatzeko beharra azaltzen du, kasu askotan etxebizitza beharra eta gizarteratze beharrak elkarrekin ematen baitira kolektibo hauen kasuan. Honela, kolektibo horien beharren tratamendu berezia da planteatzen dena. Hau gainera, bereziki bideragarria da Sail bera izanik etxebizitza eta gizarte gaiak eramaten dituen.

Horretarako proposatzen diren lan ildoak lau dira:

1. Alokairuko etxebizitza sozialaren eskaintza gehitzea.
2. Zenbait kolektiborentzat etxebizitzak erreserbatzea: Etxebide sistema.
3. Ekintzak behar zehatzei egokitzea.
4. Zailtasun bereziak dituzten kolektiboek konponbide espezifikoak eskaintzea.

Lehenengo lan ildoak, hots, alokairuko etxebizitza sozialaren eskaintza gehitzea, gazteen eta diru-sarrera gutxien dituzten sektoreen aldeko diskriminazio positiboko neurria da. Tartean sartzen dira, Oinarrizko Errentaren hartzaileak, 3.000 euroko eskatutako maila minimoa gainditzeko baitute.

Bigarren lan ildoan definitzen den moduan, sistema honek, Etxebidek sorteatutako sustapen babestuetan zenbait kolektiborentzako lehentasuneko erreserbak ezartzen ditu. Hain zuzen ere, 35 urtetik beherako gazteentzat, seme-alabak dituzten unitate monoparentalentzat, eta elbarrituak dituzten familientzat, esleipen guztietan lehentasuneko erreserbak ipiniko dira, zozketatuak izan daitezkeen. Familia ugariak, sustapen bakoitzeko baldintzen arabera hautazko erreserba dute. Azken hauen kasuan, hain zuzen ere, etxe batetik besterako aldaketaren aukera aztertzen da neurri arazoak direnetan, pertsonako metro karratu ratio minimo bat ezarritik.

Azkenik, hirurogeita bost urtetik gorako helduen kolektiboari dagokionez, apartamentu tutoratuetan edo antzekoetan sartzeko aukera irekitzen zaie, beraien aurreko etxebizitza salduz gero (diru-sarrerek edo etxearen balioak zenbait muga gainditzeko ez dituzten bitartean). Honenbestez amaitzen da erreserba berezia duten kolektiboen zerrenda. Hala ere, beharrezkotzat jotzen da, etxebizitza kopuru bat baliatzea kolektibo batzuen integrazio prozesuetako beharrei erantzuteko. Hala, pertsona inmigranteen, ijitu etniako pertsonen edota Oinarrizko Errentaren

hartzaileen integrazio prozesuak erraztea litzateke helburua. Era berean, sustapen batzuetako zenbait etxe, esleipen prozesu arruntetatik kanpo geldituko dira, elkarbizitza unitate zenbaiten errealojoa ahalbidetzeko.

Ondorengo 7.10 taulan, diru-sarrerara maximo galdagarriari buruzko zehaztasunak ematen dira. Bertan, edozein pertsonak babes maila desberdinetako etxebizitzetan sartzeko bete beharreko baldintzak azaltzen dira, hots, aurretik azaldutako kolektiboetako pertsonak zein beste edozeinek izan beharreko gehienezko diru-sarrerak. Honela, etxebizitza sozial alokatuetan (sustapen publikokoa zein alokairu operadorekoa) diru-sarrerara maximoa 15.000 eurokoa dela ikus daiteke, sustapen pribatuko etxebizitza sozial alokatuetan 21.000 eurokoa eta etxebizitza babestuetan (alokairukoa zein jabetzakoa) 33.000 eurokoa.

7.10. taula

Diru-sarrerara maximo galdagarriak

Etxebizitza mota	Diru-sarrerara maximoa
Sustapen publikoko etxebizitza sozial alokatuak	15.000 euro
Alokairu operadoreko etxebizitza sozialak	15.000 euro
Sustapen pribatuko etxebizitza sozial alokatuak	21.000 euro
Alokairuko etxebizitza babestuak	33.000 euro
Jabetzako etxebizitza babestuak	33.000 euro

Iurria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005

Hirugarren lan ildoak dioenez, ekintzak behar zehatzei egokitu behar zaizkie. Izan ere, sustapenak eskariaren funtziopean diseinatzea beharrezkotzat jotzen da, etxebizitzaren ezaugarriak (azalera, banaketa, eta abarrak) eskatzaile zehatzen beharretara egokituz. Ikuspuntu honek, eraikitako etxebizitzaren tipologia zabaltzea baimentzen du. Honela, batetik, betiko 1,2,3 eta 4 gelako etxebizitza tradizionalak eraikiko dira, baina bestetik, miniapartamenduen edota pisu tutoratuen ereduak erabiliko dira.

Zentzu horretan, hirugarren adinari dagokionez, oso kontuan izan behar da kolektibo honek bere inguru fisiko eta familiarrengandik hurbil egoteko duen beharra. Gainera, askotan, mugikortasun urria edota osasun arazoak dituzten pertsonak dira. Beraz, horiek guztiak direla eta, kolektibo honen beharrak, modu erabat partikularizatuan landu behar dira. Horrez gain, pertsona heldu asko etxe-jabeak direnez, Sailak zenbait formula aztertu nahi ditu, etxe horien aprobetxamendu egoki bati begira.

Gazteen kolektiboari dagokionez berriz, eta II. gazte planean jasotakoari segiz, formula desberdinak aztertuko dira. Besteak beste, alokairuko kooperatibak, kontuan hartzeko kudeaketa ereduak direnak. Beste-

tik, planak, zerbitzu amankomunak dituzten miniapartamentuen aukera ere barne hartzen du, etxebizitza tradizionalaren aukeraz gain, gazteen emantzipazio arazoak konpontzeko beste bide bat baita.

Azkenik, laugarren lan ildoan, zailtasun bereziak dituzten kolektiboen gaia lantzen da. Hala, beste kolektibo batzuen beharrei, hau da, inmigranteei, tratu txarrak jaso dituzten emakumeei, bergizarteratze prozesuan dauden presoiei, minusbaliatu sikikoei, buruko gaitza dutenei eta arriskuan dauden gaztetxoei, programa eta konponbide espezifikoien bidez erantzungo zaie. Pertsona inmigranteen kasuan, soluziobide hauek gizarteratze prozesuan daudenean aplikatuko zaizkie. Gizarteratuta daudenean, erregimen orokorrera pasako dira.

Programa espezifiko hauek aurrera eramateko ordea, administrazioen arteko (Udaletxe, Foru Aldundi, Eusko Jaurlaritzako beste Sailak) hitzarmen bidezko koordinazioa beharko da. Udaletxeek eta Foru Aldundiek, etxebizitzaren % 10era arte eskatu ahal izango dute kolektibo espezifikoiei zuzentzeko, etxe hauen sarbiderako irizpideak malgutuz.

Gutxitu sikikoen eta buruko gaitza dutenen kolektiboari dagokionean, apartamentu tutoratuen irtenbidea proposatzen da. Inmigranteen kolektiboari begira, harrerako ostatu formulak. Aldi berean, Planak, Ongizate Sozialarekin koordinatzeko beharra planteatzen du, honela, zailtasun bereziak dituzten kolektiboak gizarteratzeko ibilbide bat sortzeko. Azkenik, errenta baxueneko kolektiboek zuzendutako alokairurako laguntza berezi bat ezartzeko aukera ere azaltzen da.

— Eraikuntzaren kalitatea eta sustengarritasuna

Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren zortzigarren ardatz estrategikoa den honetan proposatzen diren helburuak kalitatea eta sustengarritasuna dira. Bereziki interesatzen zaigun gaia denez, sustengarritasuna lortzeko proposatzen diren helburuak eta bideak aztertuko ditugu. Besterik ez bada ere, sustengarritasunaren kontzeptua Planean nola ulertzen eta definitzen den jakin ahal izateko.

Plan zuzendariak, *Ingurugiro Estrategiaren Agirian*³²⁴ jasotako sustengarritasun helburu eta konpromisoak bere egitea proposatzen du, honela, eraikuntza sustengarri baterako marko politiko integratua ezartzeko asmotan. Horren bidez, bizi-mailaren hobekuntza, ingurugiroaren kontserbazioarekin bateragarria egitea lortu nahi da, eta hortaz, ondorengo belaunaldiek beren beharrak asetzeko duten gaitasuna ez mugatzea. Hau da, belaunaldi arteko elkartasunaz edo solidaritate intergenerazionalaz ari gara.

Hau guztia gauzatzeko, Planak, eraikuntza guztietarako sustengarritasun minimo batzuk ezartzea proposatzen du. Planak, energia alterna-

³²⁴ EAE-ko Ingurugiro Estrategiaren Agiria 2000-2012. IHOBE, Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa (Lurralde antolamendu eta Ingurumen sailaren Sozietate Publikoa). http://www2.ihobe.es/pma/T_Sarrera.htm

tibo garbi eta berriztagarrien erabilera bultzatzen du, energia eraginkortasun irizpideekin eginiko eraikuntza eta *arkitektura bioklimatikoaren* garapena. Azken honek, erabilitako material motak, beren zikloa eta berrerrabilpena, eta erabilitako eraikuntza sistema birplanteatzen ditu. Aldi berean, Administrazioak agente eredugarri bilakatu nahi du, sustapen publikoaren % 100 energia eraginkortasunaren ziurtagiriarekin garatuz. Ziurtagiri hauek izateak zera dakar, energia era egokian erabiltzen den bermea dagoela, eta konfort maila altuak disfruta daitezkeela ahalik eta gehien aurreztuz³²⁵.

Planak gainera, sustengarritasun irizpide gisa, jadanik eraikita dagoen hiriaren aprobetxamendu maximoa bultzatuko du, baita alokairu erregimena indartu eta energia eraginkortasun irizpideekin egindako jarduerak bultzatu ere. Jadanik eraikita dagoen hiriaren aprobetxamendua maximoatzeko, ondorengo lan ildoak jorratu behar direla adierazten da bertan:

- Erabilitako etxebizitzak eskuratzeko laguntzak handitzea
- Degradatutako guneen berritzea eta birgaitzea bultzatzea
- Etxebizitza hutsen parkearen mobilizazioa
- Industria-birmoldaketak libratutako lurzorua erabiltzea

Azkenik, Planean, hiri eredu berrien sorkundean aurrerapausoak emateko beharra dagoela aipatzen da. Hau, aurrerantzeko jardueretan hiri-garapeneko irizpide berriak erabil daitezen, hala nola, bizi-maila, energia eraginkortasuna, sustengarritasuna, alderdi sozialak etabar.

7.2.2.2.3. PLANAREN FINANTZAKETA ETA KUDEAKETA

Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren finantzaketari dagokionez, aurreikusitako jarduerak aurrera eramateko 900 milio euro baino gehixea-goko beharra kontenplatu da bertan (Ikusi 7.11. taula). Kopuru honi ordea, Etxebizitza Saisetiko datoen aurrekontu baliabideak gehitu behar zaizkio. Bestetik, aipatu behar diren baliabideak, zenbait kreditu entitatekin sinatutako elkarlan hitzarmenen bidez lortuko dira. Honela, operadore desberdinek mailegu kualifikatuak kontrata ditzakete finantza entitate horietan.

Aurreko planarekin alderatuz, proposaturiko diru kopurua baxuagoa da. Hau da, 2000-2003 plan zuzendarian 1.080 milioiren beharra aurrikusten zen, eta 2002-2005 planean berriz 900 milioikoa besterik ez. Baina, desberdintasun hau etxe erabilien erosketara bideratutako maileguen desagerpena-

³²⁵ Energia aurrezteko helburua lortzeko informazio eta prestakuntza lanak ere proposatzen dira. Informazioa, EAE-n aurrera eramaten ari diren esperientzien berri emateko sustatzaile eta hiritarrei. Eta prestakuntza, energia eraginkortasun, energia berrigarri eta arkitektura bioklimatikoaren inguruan jendea prestatzeko. Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005: 105 orr.

ri zor zaio, aurreko planean 296 milio euro aurreikusi baitziren horretarako. Beraz, termino baliokideetan, finantzazioa hazi egin da azken planean.

7.11. taula

2002-2005 Plan Zuzendariaren finantzazio taula (milaka eurotan)

	2002	2003	2004	2005	Orotara
Alokairurako sustapena	29.900	60.050	66.500	70.700	227.150
Salmentarako sustapena	108.000	90.000	99.000	103.500	400.500
Birgaikuntza	10.500	10.500	11.250	11.250	43.500
Lurzoru erosketa	31.500	67.500	67.500	67.500	234.000
Orotara	179.900	228.050	244.250	252.950	905.150

Iturria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005

Kalkulu edo balioespen hauen arabera, salmentarako sustapenak xurgatuko du baliabiderik gehien, 400 milioi euro inguru. Ondoren, lurzoru erosketa eta alokairurako sustapena datoz, bakoitza 230 milioi euro ingururekin. Eta azkenik, birgaikuntza, 40 milioi euro baino zertxobait gehiagoz³²⁶.

Plan zuzendariaren aurrekontu kostua berriz, 605 milioi eurokoa da. Bertatik, 416 milioi, plana indarrean dagoen lau urteetan garatuko diren programa eta ekintzei dagozkie. Eta gainontzeko 189 milioiak, lau urte horietan aurrera eramandako ekintzetatik eratorritako obligazioei aurre egiteko.

Dena den, etxebizitza programako gastuen aurrekontua osatzeko, aurreko ekitaldietan hartutako konpromisoak ere kontuan hartu behar dira. Hauek, 118 milioi euro inguruko kostua izango dute 2002 eta 2005 bitartean. Eta 44 milioi euro inguruko ondorengo ekitaldietan. Denera beraz, 162 milioi euro gutxi gora behera hartutako konpromisoetan (ikus 7.12. taula). Guztira, etxebizitza programaren gastu aurrekontu osoa 767 milioi eurokoa da.

7.2.2.2.4. GEROZTIKO EKINTZAK ETA BALORAZIOAK

2002-2005eko Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa onartu zenetik honera, ordea, berrikuntzak ere egon dira tartean. Testuinguru honetan kokatu behar dugu, hain zuzen ere, BIZIGUNE programa.

³²⁶ Hala ere, kopuru hauek ez dute espreski kontenplazten babestutako etxeak eskuratzeko finantzazioa, izan ere, suposatzen da finantzazio hau bere osotasunean eskuratzeko dela etxe horien susta-tzailearen maileguaren subrogazioaz.

7.12. taula
2002-2005 Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoaren aurrekontu kostua (milaka eurotan)

	2002	2003	2004	2005	Orotara 02-05	2028 arte gamontzekoa	Orotara
Lurzoria eta urbanizazioa	21.000	21.000	16.875	16.875	75.750	0	75.750
Eraikuntza	1.800	16.200	30.600	36.000	84.600	59.400	144.000
Etxe eta lurzoriaren subentzio politika	13.856	43.113	53.405	60.074	170.448	97.646	268.094
— lurzori eta urbanizazioa	2.029	5.720	7.579	9.734	25.062	24.446	49.508
— alokairuaren sustapena	543	2.051	4.045	5.865	12.504	71.196	83.700
— sarbidea jabetzan	1.950	7.800	8.450	9.100	27.300	0	27.300
— sustapen kontzertatuak	624	1.488	1.632	1.728	5.472	2.004	7.476
— etxe hutsen mobilizazioa	360	2.700	2.880	3.060	9.000	0	9.000
— birgaitzea	4.200	4.200	4.500	4.500	17.400	0	17.400
— kolektibo bereziren alokairu laguntzak	0	5.409	5.950	5.950	17.309	0	17.309
— taldeko enpresei kapital transferentziak	4.150	13.745	18.369	20.137	56.401	19.443	75.844
Beste politika subentzionalak	5.645	10.565	12.405	14.330	42.945	12.500	55.445
— gune degradatuak	3.855	6.175	8.565	10.490	29.085	10.000	39.085
— irisgarritasuna	1.700	3.800	3.000	3.000	11.500	1.500	13.000
— eraikal	90	590	840	840	2.360	1.000	3.360
Personala eta funtzionamendu gastuak	11.819	10.055	10.256	10.462	42.592	0	42.592
2002-2005 planaren kostua orotara	54.120	100.933	123.541	137.741	416.335	188.989	605.324
Gastu konprometituek	72.093	30.810	8.344	6.666	117.913	43.846	161.759
Aurrekontua orotara	126.213	131.744	131.885	144.407	534.249	232.835	767.083

Iurria: Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005

Bizigune, etxe hutsak alokatzeko programa da eta Visesak kudeatzen du. 2003an martxan jarritako programa da hau. Oinarrian, etxe hutsen jabeek VISESAren esku uzten dituzte etxebizitza huts horiek, eta ordainetan merkatuko errenta jasotzen dute hilerok. Errenta zuzentasunez ordainduko zaiela eta kontratua amaitzean etxebizitza egoera onean itzuliko dietela bermatzen die VISESAk etxebizitzaren jabeek; gainera, maizterrei dagokien kudeaketa guztiaz arduratzen da.

Halaber, VISESAk EtxEBIDEn (Etxebizitzako Euskal Zerbitzua) izena emanda dagoen pertsona edo bizikidetzaren unitate baten esku utziko du etxebizitza hori, eta beren diru-sarreraren arabera alokairua ordainduko diote VISESAri. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak estaltzen du VISESAk etxe-jabeak ordaintzen dituen errentaren (merkatukoa) eta hark maizterriari kobratzen dituen (gizarte-errenta) arteko aldea³²⁷.

Honela, CES-ek³²⁸ berriki etxebizitzari buruz egindako lanean adierazten denez, azken epealdi honetan etxe hutsen mobilizazioaren aldeko apustu garbia egin nahi izan da, eta hau, hiruko gobernu berriaren orientazio ideologiko berrien isla litzateke. Politika hau inoiz baino indar gehiagorekin abiarazi da, izan ere, aurreko planek esparru honetan lortutako emaitzak nahiko eskasak izan dira eta.

Balorazioei dagokienez, oraindik ere planaren epealdia amaitu arte ebaluaketa orokorrik ez dagoen arren, 2003ko emaitzen balorazioa aurkitu daiteke 2004ko EAE-ko aurrekontu orokorretan³²⁹ Ondorengo puntuetan baloratzen da ofizialki urte horretako jarduna:

- 2003ko ekitaldian oso emaitza positiboak lortu dira etxebizitza politikaren ardatz egituratzailea den Etxebizitza Zuzentzeko 2002- 2005 Plangintzaren oinarritzako esparruetan. 2003. urtean hasitako etxebizitza babestuak 7.000 eta 8.000 bitartean egon daitezke, 2003ko abuztuan egindako prezio-eguneratzeari sustaizale pribatuek emandako erantzunaren arabera.
- Etxebizitza babestuen kuota etxebizitza-merkatuaren % 40 eta % 45aren artean kokatu da, Estatu-mailako emaitzak laukoiztuz.
- Prezio sozialetan alokatzeko etxebizitzaren parke publikoa tinkotu da, 2.500 etxebizitza ingurukoa izanik, eta batez ere gazteentzat eta babes behar duten beste zenbait talderentzat eskuragarriak dira.

³²⁷ www.visesa.com/bizigune (2004/10/02)

³²⁸ CES (2004b): 86

³²⁹ http://www.euskadi.net/presupuestos/2004_P/inf_de/AGSEC07.pdf (2004/10/02).

- Urteko lehen bederatzi hilabeteetan, lehen etxebizitza libre erabilian sartzeko 1.100 eragiketa baino gehiagori diru-laguntza eman zaie, aurrekontu-baliabide guztiak modu eraginkorrean erabiltzeko ahalegin berezia eginez.
- BIZIGUNE-Etxebizitza Hutsaren Programaren bitartez, ETXEBIDeko eskatzaileen artean, prezio mugatuko 1.500 etxebizitza huts baino gehiago alokatzeko eskaini dira.
- Etxebizitza eta eraikinen birgaikuntzari dagokionez, diruz lagundutako 8.000 birgaikuntzatik gorako eragiketa kopurua lortzea aurreikusita dago.
- ORUBIDE eta ALOKABIDE lurzorurako eta alogerarako sozietateei bultzada erabakigarria eman zaie.
- VISESaren dimentsionamendu berriari ekin zaio, 1.400 etxebizitzako urteko eraikuntza kopurua lortzeko.
- Birgaitze integratuko eremuetan eta eremu degradatu anitzetan hirigintzako birgaitze prozesuak abiarazi dira, 55 milioi eurotik gorako zenbatekoaz, zenbait urteko alditan zehar.

Honenbestez, nolabaiteko erdiko ebaluazio bat egiten da edota planaren konplimendu partzialaren berri ematen da bertan. Dena den, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak geroztik egindako balorazio batean ondorioztatzen denez³³⁰, etxebizitzarako sarbidearen sustapenean eta etxebizitza parkearen birgaikuntza gaietan emaitza hobekak lortzen ari diren arren, ezin da hori bera esan etxe hutsen mobilizazioari buruz eta alokatzeko egindako erosteketei dagokienean. Hortaz, hiruko gobernuak bere gain harturiko apostu politikoa ez litzateke desiotako emaitzak ematen ariko. Dena dela, hemen azaldu-tako balorazioa ofiziala da, plana aplikatu duen instituzioen eskuetatik zabaldu-takoa. Balorazio pertsonalei, nolana ere, tarte zabalagoa egingo zaie etxebizitza sistema eta politikaren ebaluazioaren atalean, zortzigarren gaian alegia.

7.3. LURRALDE ANTOLAKETA ETA ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUA ANTOLATZEKO L.A.P.

7.3.1. Lurralde antolaketari buruz

1.990eko maiatzaren 31an, Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea onartu zen Eusko Legebiltzarreko Osoko Bilkuran. Lege

³³⁰ CES (2004b): 87.

honen bidez, EAE-ko lurraldea antolatzekeo tresna berriak ezarri ziren, lurralde antolamendurako sistema berria sortuz horrela. Ondorengo tresnak aurreikusi ziren bertan: Lurraldearen Antolamendurako Artezpi-deak, Lurraldearen Zatiko Egitasmoak eta Lurraldearen Arloko Planak.

Lurraldearen Antolamendurako Artezpidetako (edo gidalerroak), gainerako tresnak prestatzeko eta idazteko erreferentzia dira, lurraldearen zatikako planak, lurraldearen arloko planak eta udal plangintzak garatzeko erreferentzia markoa alegia. Eta Eusko Jaurlaritzak otsailaren 11n onartu zuen 28/1997 Dekretuaren bidez onartu ziren behin betiko. Hemendik aurrera, erakunde publiko nahiz pribatuek, lurraldean eragina izango duen edozein jarduera proposatzerakoan aurrez erabakitako arau horiek errespetatu beharko dituzte. Honela, lurraldearekin koherentzia gehiagoz eta koordinazio apur batekin egindako harremanak izatea nahi da³³¹. Noski, hau dena, Artezpidetako erreferentziapen garatutako bitartekoak matxan jarri ostean.

Lurraldearen zatiko planak egitura-eskualdeko bana egingo dira. Eta bertan, eskualdea bere osotasunean hartuta, bere behar eta aukerak aztertuta, lurralde zati horren antolamendua planeatuko da, beti ere artezpidetako markoaren barruan. EAE 15 eskualdetan bereiztu da antolamendu honetarako eta hauek dira: Balmaseda-Zalla, Beasain-Zumarraga, Bilboko Metropolia, Donostia, Durango, Eibar, Gernika-Markina, Igorre, Biasteri, Laudio, Arrasate-Bergara, Mungia, Tolosa, Gasteiz, Zarautz-Azpeitia.

Lurraldearen arloko planak berriz, arlo estrategiko kontsideratzen diren horietan, lurraldearen osotasunerako egindako planak izango dira. Arlo bakoitzeko bat beraz, baina lurralde osorako (EAE), eta beti ere artezpidetako erreferentziapen. 14 LAP sustatu dira eta horietatik 7 onartu dira eta beste 7 elaborazio fasean daude³³²: Onetsi direnak:

- EAE-ko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana. Isurialde Kantauriarra.
- EAE-ko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana. Isurialde Mediterranea.
- EHEko Errepidetako Plan Orokorra
- Arabako Errepidetako Arloko Plana
- Bizkaiko Errepidetako Arloko Plana
- EAE-ko Energia Eolikoa Antolatzekeo Lurraldeko Arloko Plana

³³¹ Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila (2001), *euskal autonomia erkidegoko lurraldearen antolamendurako artezpidetako*, Eusko Jaurlaritza, Vitoria-Gasteiz: 6.

³³² http://www.euskadi.net/territorio/pts_e.htm (2004/09/14)

- EAE-ko Trenbideen Azpiegitura Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana

Idazten eta tramitatzen ari direnak, berriz:

- EAE-ko Hezeguneen Lurraldeko Arloko Plana
- EAE-ko Kostaldea Babesteko eta Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana
- EAE-ko Kultura Ondareko Lurralde Arloko Plana
- EAE-ko Nekazaritza eta Basoak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana
- EAE-ko Ekonomi-Jarduetarako lurzoru publikoa eta merkataritza ekipamenduak sortzekeo Lurraldearen Arloko Plana
- EAE-ko Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana
- EAE-ko Portuak Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana
- EAE-ko Garraio Sare Intermodal eta Logistikorako Lurraldearen Arloko Plana

7.3.2. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzorua antolatzekeo lurraldearen arloko plana (LAP)

Etxebizitzaren arloko plana elaborazio prozesuan dago. Baina, plan honen aurrerapen agiria 2003an argitaratu zen. Agiri honen zeregin nagusia, etxebizitzak sustatzeko gordetako lurzoruak kokatzeko, banatzeko eta dimentsionatzeko irizpideak proposatzean datza. Atal honetan, plan honen aurrerapenean proposatzen diren helburu eta motibazio nagusiak aurkeztuko dira eta proposatutako irizpide batzuk azpimarratu.

Lurraldearen antolamendurako artezpideen 9.3. atalean ezarri ziren bizitegitarako lurzoruaren politikaren inguruko orientazioak. Bertan adierazi zen Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Plana idazteko beharra, etxebizitzen arloan egin beharreko inbertsio publikoak orientatzeko hain justu. Eta, hor bertan adierazi ziren planak barneratu beharreko alderdiak:

- a) Eskualde-egitura desberdinetan babes ofizialeko etxebizitzen beharrezana kuantifikatzea.
- b) Adierazitako etxebizitzak kokatzeko irizpideak eta udal-plangintzak kontuan izan beharreko parametroak ezartzea, kasu bakoitzean behar den lurzorua eskuragarri jartzeko xedez.

- c) Beharrezko inbertsioen programazioa eta proposatutako eskuar-
tzeen ikuspegia eta bideragarritasuna aztertuko duen ikerketa
ekonomikoa egitea.

Honela, eskualde-egitura bakoitzeko lurraldearen zatiko planek ere aipatutako alderdi horietako batzuk landu beharko dituztenez, arrazoiz-
koa da EAE mailako analisi, balorazio eta diagnostiko orokor bat egitea, plan horien homogeneotasuna eta osagarritasuna bermatzeko. Analisi, balorazio eta diagnostiko horrek, babes-erregimenen baten mendeko etxebizitzetarako lurzoruaren eskaintza eta eskariaren alderdi kuantita-
tiboak nahiz kualitatiboak hartuko lituzke kontuan, baita plan horien arteko ezinbesteko koordinazioaren eta lurralde-koherentziaren inguruko beste hainbat alderdi ere.

Hortaz, Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren aurrerapena, aurreko horien erreferentzia eta laguntzarako marko orokortzat jo dezakegu. Gainera, etxebizitza politikaren eta lurraldearen antolamenduaren gaineko eskumenak dituzten Sailen arteko lan prozesu koordinatuaren emaitza ere bada, era berean, herritarrek etxebizitza duina izateko duten eskubidea eta gaur egun garatzen ari diren lurraldea antolatzeko estrategiak uztartzeko ahaleginaren emaitza³³³.

Izan ere, etxebizitzaren arazoa arintzeko eta biztanleriaren mul-
tzorik kaltetuenak etxebizitza duina izatea bermatzeko, ezinbestekoa da ondo kokatuta eta urbanizatuta egongo den eta etxebizitza babes-
tuen prezioarekin bat etorriko den salneurria izango duen lurzoruaren eskaintza izatea. Hain zuzen ere, Lurraldearen Arloko Plan hau izan-
go da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailak aurrera eramango duen etxebizitza politikaren lurralde-erreferentzia. Eta ez orain indarrean dagoen etxebizitza planarena soilik, baita ondorengoena ere. Izan ere, lurraldearen arloko planak 16 urteko denbora tarte barne hartzen du.

Horrenbestez, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren etxebizitza politika dimentsionatzeko, banatzeko eta kokatzeko oinarritzko irizpi-
deak eta esku hartzeko ildo estrategikoak eskaintzen dira. Hau guztia, etorkizuneko eskariaren aurreikuspen prospektiboak³³⁴ kontuan hartu-
ta egin da, eta biztanleriaren eta enpleguaren banaketaren, lurraldearen

³³³ Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saila, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003), *Etxebizitzen sustapen publikorako lurzorua antolatzeko lurraldearen arloko plana-aurrerapena*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz. 8 orr.

³³⁴ Eskualde-egituraz eskualde-egitura, etorkizuneko biztanle kopuruaren bilakaera, familiaren batez besteko tamainaren bilakaera (beherakorra) eta etxebizitza nagusien bilakaera aurreikusiko dira plan honetan. Honela, ondorengo 16 urteko denbora epealdian egongo diren behar eta eskarien balio-
espina lortu nahi da.

harrera-ahalmenaren eta Lurraldearen Antolamenduaren Artezpideek proposatutako lurralde-ereduaren arabera egin da.

Planak ematen dituen irizpideen artean, eskuartzeko politika desberdinak ezarri ditu udalerrri bakoitzerako, balorazioa eta diagnostikoa egiteko fasean hautemandako arazoan arabera. Honela, etxebizitza hutsak alokatzearekin eta alokairuko etxebizitzaren ondare publikoa sortzearekin zerikusia duen politika, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietara bideratu da. Hori konpentsatzeko, saltzeko etxebizitza berri gehiago eraikiko dira gutxiago garatutako beste eremu batzuetan. Birmoldatzeko prozesuen beharrea edo eraginpean dauden eremuetan, berriz, jarduera horiek lehenetsi dira. Eta azkenik, harrera ahalmen handiagoa duten beste eremu batzuetan lurzoru berria kalifikatzeko proposamenak dira pisu berezia jaso dutenak³³⁵.

Etorkizun hurbilerako aurreikusitako eszenatokian, etxebizitza premiak, familien tamaina txikitzetik eratorritakoak izango dira gehienbat. Izan ere, planean erabilitako aurreikuspenek, populazioaren egonkortasuna dute ezaugarri nagusizat. Hau da, kopuruz antzera mantenduko gara, baina nukleo txikiagotan biziko gara, hots, etxebizitza gehiagotan. Eskualde-egiturei dagokienez, oro har, biztanleriaren banaketan eta barneko joan-etorrietan egungo joerak mantenduko dira.

Etxebizitza premi horiek betetzera bideratutako jarduera publikoen lurralde-banaketa, eskualde-egiturek eta eskualdeek osatzen duten lurralde oinarriaren gainean egin da, aurreikusitako etxebizitza nagusiak kontuan hartuz. Baina, lurralde-ereduaren arabera, zenbait zuzenketa proposatu dira, lurzoru-erabilgarritasunari dagokionez, saturazio edo gainezkatze mailari dagokionez, berrorekatzeko estrategiei dagokienez etabar. Izan ere, horiek gogoan, komenigarriagoa izango da garapen residentziala toki batzuetan besteetan baino gehiago sustatzea.

³³⁵ Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saila, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003): 173 orr.

IV. atala

Ekarpenak

8. gaia

EAE-ko etxebizitza sistema eta politikari buruzko hausnarketa sustengarritasunaren paradigmatic

8.1. ETXEBIZITZA, GARAPEN SUSTENGARRIAREN MARKO TEORIKOAN

8.1.1. **Sustengarritasuna: modako kontzeptua**

Azkenaldian oso modan jarri den kontzeptua da sustengarritasuna, eta hitzean eta hortzean darabilte politikariek, akademikoek, zein beste askok eta askok. Baina kaleko hizkeran hitz egiten denean ingurugiro sustengarritasunera mugatzen da gehienetan kontzeptu honen esanahia. Bere berezko esanahia berriz, askoz zabalagoa da. Hiru dimentsio ditu: soziala, ekonomikoa eta ingurugirokoa. Eta hiru dimentsioek elkarrekin joan behar dute nahitaez.

Garapen sustengarriaren definizio bat ematekotan, Bruntland txostenera (1992) jo behar dugu, berau baita kontzeptu honen erreferentzia nagusizat hartzen dena. Aipatu txostenean era honetan definitzen da garapen sustengarria³³⁶.

³³⁶ WCED (1987), *Our common future. The world Commission on Environment and Development*, Oxford University Press, Oxford and New York.

«development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.»

Beraz, gaur egungo beharrak ase, baina hurrengo belaunaldien beharrak hipotekatzen ez dituen garapen eredua da sustengarri kontsideratzen dena. Hau da, belaunaldi berekoen eta desberdinen arteko elkartasunaz hitz egiten digu, edo beste modu batean esanda, solidaritate intra-generazional eta intergenerazionalaz.

Garapen sustengarriaren kontzeptua osatzen duten hiru oinarrizko printzipio bereiz ditzakegu, ondorengoak³³⁷:

- Belaunaldi arteko ekitate printzipioa. Edozein giza ekintza kontsideratzean, oraingo ekintza honek ondorengo belaunaldien beharretan eta nahietan izango duen eragina kontuan hartu behar da. Futurista printzipioa ere deitzen zaio honi.
- Justizia sozialaren printzipioa. Honoko hau oraingo belaunaldiekin buruzkoa da, izan ere, pobrezia, degradazioaren kausa nagusietakoa baita. Sustengarritasunak, baliabideen banaketa gehiago kontrolatzea eskatzen du, oinarrizko beharrak eta nahi amankomunak kontuan hartuz. Helburu hau lortzeko elementu integral bat, ingurugiro estrategia eta politiketan partehartze handiagoa ematea da. Printzipio honi ekitate intra-generazionalaren printzipioa ere deitzen zaio.
- Mugaz gaindiko arduraren printzipioa. Bereziki mugaz gaindiko poluzioa aitortua eta kontrolatua izan behar da. Gainera, herrialde aberatsek ez lituzkete beste eremu batzutako baliabideak gainustiatu behar, honek eskualdeko ekonomiak eta ekosistemak distorsionatzen baititu.

Jakina denez, sustengarritasuna edo garapen sustengarriaren kontzeptua eta markoa asko garatu dira, eta globoko herrialde guztietara zabaldu dira azken hamarkadetan. Esan daiteke, beste guztiaz gaindik, kontzeptu honen ekarpen nagusienetakoa, ingurugiro aspektuak, aspektu sozialak eta aspektu ekonomikoak, hiruak kontzeptu berean integratzea izan dela. Hau erreferentzia bilakaturik geroztik, hiru aspektuok elkarrekin aztertzeko beharra zabaldu da.

Dena dela, guri dagokiguna, sustengarritasuna etxebizitza sistemari lotzea da, edo beste era batera esanda, sustengarritasunaren printzipioak etxebizitzaren gaian aplikatzea. Beraz, sustengarritasunaren kontzeptu orokor hori, etxebizitzaz ari garenean zertan gauzatzen den izango dugu aztergai.

³³⁷ Houghton, Graham and Colin Hunter (1996), *Sustainable cities*, Jessica Kingsley, London: 17

Orokorrean, sustengarritasun printzipioak etxebizitza sisteman aplikatzeak zera esan nahi du, etxebizitza sistema, ingurugiro aspektuak, aspektu sozialak eta ekonomikoak kontuan hartuz aztertu behar dela. Edo beste era batera esanda, belaunaldi berekoen eta belaunaldi artekoen elkartasun printzipioak sartu behar direla. Hau da, etxebizitza sistema batek garapen sustengarriaren marko teoriko horretan zer nolako ekarpena egiten duen aztertu nahi dugu.

Zenbait autorek³³⁸, etxebizitza eta sustengarritasunari buruz hitz egi-terakoan, aipatu hiru dimentsioez gain beste bi kontsideratzen dituzte: aspektu politikoak eta aspektu kulturalak. Izan ere, sustengarritasunaren dimentsio ekonomiko, medioambiental, sozial, politiko eta kulturala, denak daude elkarrekin erlazionatuta eta interdependentek dira euren artean. Beraz, ikuspegi are zabalago honetatik begiratuta, aipatutako bost dimentsioak batera kontuan hartu beharko lirateke.

Ondorengo orrietan datorren analisia ordea, ohizko hiru dimentsioen azterketan zentratuko da. Hala ere, kontuan hartuko da testuinguru zabalago hori ere, prozesu politiko eta kulturelek etxebizitzan duten eragina alegia. Izan ere, batetik, ukazina da etxebizitza politikak gaur egungo politikagintzan duen eragina, promesa batek edo besteak botu asko mugi baititzake. Bestetik, gure gizartean, zenbait politika eta beste zirkunstantzia tarteko, garatu den etxebizitza kultura erabat jabetzaren aldekoa da. Jendeak ez du alokairuaren aukera desiragarritzat hartzen, ezta epe motzeko aukera moduan ere askotan.

Honela, gure etxebizitza kultura erabat jabetzaren aldekoa dela ikusita, ez da harritzekoa izango etxebizitza politika erabat jabetzaren aldekoa izatea oraindik ere. Eta ez kasu honetan jabetza bultzatzen segitu nahi dutelako, baizik eta jendeak hori nahi duenez, horrek ematen dituelako botuak. Azkenaldi honetan instituzioak oso kezkatuta agertu dira alokairu faltaren arazoarekin, eta alokairua (bai pribatua eta bai soziala) bultzatzeko neurriak hartzeko nahia azaldu dute inondik ere. Baina ez ordea, jendearen onarpen maila neurtzeko galdeketa egin gabe, bai baitakite alokairuaren aldeko politika antipopular batek botuak kendu lekizkiekela. Hau da, politikoki ez-sustengarria izango litzatekeela. Baita kulturalki ez-sustengarria ere, jendeak ez-desiragarritzat joko balu eta gogoz kontra jasoko balu politika hau. Eta tamalez, gizartearen gehien-goak ez du alokairua edukitzea era desiragarritzat jotzen³³⁹.

³³⁸ Gallent, Nick «Housing, homes and social sustainability», in Layard, Antonia, Simin Davoudi and Susan Batty (eds.) (2001), *Planning for a sustainable future*, Spon Press, London.

³³⁹ Eustat(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzza – Etxebizitza Saila, Gasteiz

8.1.2. Ingurugiro dimentsioa

8.1.2.1. *Etxebizitza eta ingurugiroa*

Ingurugiro sostengarritasunak lehengaien erabilpen eraginkorraz hitz egiten digu. Azkenaldian asko idatzi da hiri-eredua eta sostengarritasunari buruz. Izan ere, ingurugiro sostengarritasuna hain da kontzeptu zabal eta hainbeste aldagai ditu bere baitan, ezen orokorrean hirien garapena eta bestelako mundu mailako prozesu globalen eta interdependentziaren testuinguruan aztertzen den (esaterako, mundu mailako poluzioa eta urbanizazio masiboa bezalako gaiak aztertzen direnean). Prozesu global hauek eta beren kudeaketa lokalaren nondik norakoa aztertzea da gaur egungo kezka nagusietako bat³⁴⁰.

Ingurugiroa eta etxebizitzaren arteko erlazio zuzenera etorri berriz, zera aitortu behar da, etxebizitzaren produkzioan lehengai asko erabiltzen direnez, sostengarritasuna perspektiba askotatik azter daitekeela. Hau da, aztergai dira etxebizitzaren diseinua eta energia kontsumo beharrrak batetik; hiri-eredua, gizartea eta energia kontsumoa bestetik; hiri-eredua eta lur kontsumoa, etabar.

Batetik, etxebizitzaren diseinuari eta energia beharrei buruz, azpimarragarria da eraikuntzaren sektorean dabilen artean dagoen kezka hazkorra. Gero eta gehiago exijitzen da eraikuntzarako sostengarritasun minimo batzuen ezarpena, eta energia eraginkortasun kriterio batzuk eraikuntzan barneratzea. Funtsean, berrikuntza nagusienak ondorengo helburuen inguruan kontzentratzen dira: energia alternatibo garbi eta berriztagarrien erabilera bultzatzea, energia eraginkortasun irizpideekin eginiko eraikuntza ematea eta *arkitektura bioklimatikoaren* garapena sustatzea. Azken hau, klima eta inguruko baldintzak aprobetxatuz diseinatzen duen arkitektura da³⁴¹. Honek, erabilitako material motak, beren zikloa eta berrerabilpena, eta erabilitako eraikuntza sistema birplanteatzen ditu.

³⁴⁰ Urbanizazioa, poluzioa eta hiriko arazo medioambientalen kudeaketari buruzko liburu interesgarria: Houghton & Hunter (1996), *Sustainable cities*, Jessica Kingsley, London.

³⁴¹ Ez da berria eraikuntza bioklimatiko. Hain zuzen ere, arkitektura tradizionalaren parte handi batek oinarri bioklimatikoaren arabera funtzionatzen du, artifizialki klimatizatzeko aukerak eskasak eta garestiak baitziren. Honela, Espainiako iparraldean lehiateak hegoaldera begira egitea, propietate termikoak zituzten materialeak erabiltzea (egurra zein pezoa), herrien kokalekua eta beste hainbat gauza ez dira kasualak, funtzio espezifiko bat betetzen dute. Hots, EAE-ko hegoalderako lehiateek berogailuen beharra murrizten dute, eta andaluziako patioek aire egokituaren beharra murrizten dute. Beraz, etxebizitzaren diseinua eta materialeen bidez energiaren kontsumoa murriztea oso egingarria da, eta hori da arkitektura bioklimatikoaren xedea. <http://www.geocities.com/ResearchTriangle/Facility/8776/Pag01E.htm#Marcador2> (05/01/22)

Bestetik, hiri-eredua eta energiaren kontsumoari dagokiona eta lurraren erabilpenari dagozkion aspektuak daude. Behar bada, aurrekoak bezain teknikoak ez direlako besteak beste, eztabaida gehien kontzentratzen duten atalak dira. Honela, Europa mailan etxebizitza politika eta produkzioaren inguruko azkenaldiko eztabaida nagusienetakoa etorkizuneko hiri-garapen ereduari buruzkoa da, eta nola lur berrien (*greenfields*-en) kontsumoa mugatzeko estrategiak sortu, bide batez, eguneroko bidaia-tzeko beharra murriztuko duten moduak bilatzeko³⁴². Dena den, arlo hauetan emandako aurrerakuntzak edota garatutako estrategia berriek aurkari dezente sortu ohi dituzte. Horrez gain, hiriaren antolamendua diziplinar-teko gaia da eta konplexua inondik inora. Diziplina asko sartzen dira jokoan eta kontuan hartu beharreko problematika ugari.

Energiaren kontsumoari helduz, hiri eredu estentsiboetan, etxea-lan-etea bidaiek, aisialdikoek eta beste joan etorri guztiek energia behar handiak sortzen dituzte. Batetik, hiriek edo auzuneez azalera handiak okupatzen dituztenez, zerbitzuak lantegiak etabarrak «urruti» daude gehien-goaren etxeetatik, eta beraz, jendeak auto pribatua era intentsibagoan erabiliko du. Eta bestetik, zerbitzu publiko guztiak halako azalera zabale-tara iritsiarazteak kostu energetiko handia du. Honela, garestitu eta zaildu egingo da zerbitzu publiko askoren horniketa, besteak beste, garraio publikoarena, zabor bilketarena eta hiriaren baldintzen mantenuarena. Kasu batzuetan hainbesteraino iritsi da arazoaren dimentsioa, ezen garraio sistema eraginkorra planteazina den, AEBtako eskualde batzuk kasu.

Azkenik, beste lehengai hain preziatua eta hain garestia den horren inguruko eztabaida akademikoa dago, lurraren ingurukoa alegia. Berriz ere, batik bat hiri-eredu estentsiboa edo hedakorra erabili duten herrialdeetan, lur urbanoak halako zabalerak hartu dituen horietan, hiriaren garapen ereduaren inguruan hausnarketa ugari egiten ari dira. Izan ere, kasu batzuetan, beste erabileratarako lurrik «gabe» gelditu dira (adib. landa lurraren eskasia) eta beste batzuetan lur librerik gabe gelditzeko arriskua dago. Beraz, ingurugiro sustengarritasunari dagokionez, hiri-eredu estentsibo xamarra izan duten herrialde horiek, orain beren hiri-eredua nola sustengarriagoa egin galdetzen diote euren buruari, adibide moduan hor ditugu, Britainia Handiko kasua eta Iparraldeko kasua³⁴³.

³⁴² Breheny (1999), Banister (1999b), Hall (2001) in Gallent «Housing, homes and social sustainability» in Layard, Davoudi and Batty (2001), *Planning for a sustainable future*, Spon Press, London: 115.

³⁴³ Britainia Handian, ingurugiro sustengarritasunaren kezka badu tradizioz jada. Hirien inguruko gerriko berdeak edo *greenbelts* deiturikoak ondo mantendu dira etxebizitzaren eta hiriaren garapenaren inguruko lege zorrotzei esker. Honek ordea arazoak ere sortu ditu noski, enpresa sustatzaile eta eraikitzaileek lur berri gutxi izan dutelako bertan eraikitzeko eta honek etxebizitzaren prezioak areagotu egin dituelako eskari altua zegoen kasuetan, Cambridgen kasu.

8.1.2.2. *Lurraren erabileraren sustengarritasuna European; greenfields vs brownfields eztabaida*

Atal honetan, etxebizitza eta ingurugiro sustengarritasunaren aspektu zehatz batean sakondu nahi da, hiri-garapenean erabiltzen den lur baliabidearen problematikan. Hau da, etxebizitzaren eraikuntza edota hirien hazkundera eman dadin, lurzorua behar da, baina behar horri era desberdinetan erantzun dakioke. Hala, hiri-garapen eredu desberdinak existitu dira, eta garaian garaiko lehentasunen arabera lurraren erabilpenari buruzko ideia desberdinak egon dira.

Lurraren eta sustengarritasunaren inguruko eztabaidan, hiri-garapenak bi multzotan sailkatzen dira: batetik, lur berriaren eginiko hiri-garapenak eta bestetik, lur jadanik urbanoan eginikoak. Edo ingeles terminuetan erabiltzen den moduan, *greenfields*-etan eginikoak eta *brownfields*-etakoak. Lehenengo ereduaren, hiriarren hazkundera, lur urbanoetako mugetan dauden lur-sailak erabilia egingo da, lur *berdeak* erabilia, oraindik urbanizatu ez diren lurak erabilia alegia. Eta bigarren ereduaren, hiriarren hazkundera, jada existitzen diren lur urbanoak berrerabiliz egingo da, lur *marroiak* berrerabiliz. Kasu batzuetan, baldintza txarretan dagoen zerbait desegin eta ordezkatzuz, besteetan, dagoena berrituz eta hobetuz³⁴⁴. Baina, dena dela, lur urbanoaren azalera ez da handituko garapen eredu honekin.

Denbora askoan lehenengo garapen ereduaren erabili da toki gehienetan, hazkundera iturri nagusi bezala. Izan ere, errazagoa eta merkeagoa baita kasu batzutan lur *berde* berriak okupatzea eta urbanizatzea. Azken hamarkadetan berriz, lurzorua eskasiaren arazoaz jabeturik, hiri-garapen eredu hori birplanteatzeko beharra sortu da han eta hemen. Horrez geroztik, sustengarritasunaren ikuspuntutik aztertutako *greenfields-brownfields* problematika toki askotan landu da eta esan daiteke, *brownfield* edo lur urbanoen berrerabilpen ereduaren aldeko nolabaiteko adostasuna dagoela, Europako herrialde gehienetan behinik behin³⁴⁵.

³⁴⁴ Esaterako industri guneen eraberritzeak libratutako lur berrerabilpena sartzeko da hemen.

³⁴⁵ Hala ere, batzuen ustez gehiegi zentratu da eztabaida *greenfields vs brownfields* debatan, ingurugiroaren aldetik kontuan hartu beharreko beste ezaugarri asko alde batera utziz. Gainera, *brownfield*-etan haztea beti *greenfield*-etan haztea baino eraginkorragoa delako hori mito bilakatu dutela azpimarratzen dute, ez baita egia *brownfield*-ak inolako erabilerarik ez dutela (jardueraren informazioa asko garatu baitira *brownfield*-etan). Honi buruz gehiago, lan honetan: Adams, David & Craig Watkins (2002), *Greenfields, brownfields & housing development*, Blackwell, London.

8.1.3. Dimentsio ekonomikoa

8.1.3.1. Globalizazioa eta etxebizitza

Gaur egun, mendebaldeko herrialdeetako eztabaida akademikoa aukera eta aniztasun terminoetan egiten da, postmodernismo eta postfordismo terminoetan, gabezia, esplotazio eta hiriko pobrezia terminoetan baino.

Egun, globalizazioaren testuinguruan bizi gara, non zenbait ondasun eta lehengaien merkatua *globala* den eta nazioarteko elkartrukeak goraka doazen, besteak beste. Baina, etxebizitza testuinguru honetan kokatzean zera azpimarratu behar da, etxebizitzaren kasuan, etxebizitzaren horniketa eta etxebizitza merkatuak *lokalak* edo tokikoak direla. Hau da, etxebizitzaren horniketa zeinen eskuetan dagoen, nola merkaturatzen den eta zer nolako sarbidea dugun etxebizitzaren erosketan edo alokairuan, zentzu hauek guztiak lokalak dira. Ezagupen lokalak behar dituzte bai hornitzaile eta bai kontsumitzaileek, nahiz eta globalizazioaren garaian kokatzen diren.

Are gehiago, bizi garen lekuan bizi garela, uste duguna baino sedentarioagoak gara. Gutariko zenbait erlatiboki mugikorrek gara, baina mendebaldeko kultura «hipermobil» hipotetiko horietan ere, familia kopuru izugarri batek oso espazio geografiko mugatuan burutzen du bere bizitza. Inguruko auzoa, etxetik lanera eta lanetik etxera. Izan ere, etxebizitzak higiezinak dira. Bertan inbertituriko kapitala mugitu daiteke, baina etxebizitza beraren ezaugarriak, kokalekua, orientazioa eta bestelako ezaugarri espazialak higiezinak dira.

Bestetik ordea, kapital asko inbertitzen da etxebizitzaren sektorean eta inbertsio horien balioa gero eta menpekoagoa da finantza globalen fluxuekiko eta moneta merkatuen gorabeheretik. Globoaren puntu bateko krisialdi ekonomikoek, gatazkek edota hondamendi naturalek eragina izan dezakete beste puntu bateko etxebizitzaren finantza kostuaren gainean. Izan ere, *globalak* gero eta gehiago baldintzatzen eta eragiten baitu *lokalean* edo tokikoan.

Baina globalizazioak baditu dimentsio espezifikokoak etxebizitzaren eta aldaketa sozialaren eztabaidan berebiziko garrantzia dutenak. Bate-tik, diskurtso politikoaren globalizazioa dugu. Batean eta bestean eragin desberdinak izan dituzten arren, komunitate politikoaren globalizazioa, neurri handi batean Munduko Bankua (MB) eta Nazioarteko Moneta Fondoa (NMF) bezelako erakunde globalek gidatu dute. Eta komunitate politikoaren globalizazio honek hizkuntza politiko globala sortu du eta pribatizazio, desarauketa eta merkatizazio politika ardurak sortu ditu. Honela, Estatu handi eta burokratikoak deseraginkorrak direla axio-

matiko bihurtu da, eta garestiak izateaz gain merkatu arruntaren funtzionamendua distortsionatzen dutela. Ondorioz, adibidez Hong Kongen, «Housing Authority» zena «Housing Department» bilakatu dute, zeina era hazkorrean fragmentatzen ari diren eta bereak zituen funtzio asko sektore pribatura trasladatzen³⁴⁶.

Bigarrenik, arrisku, ziurgabetasun eta merkatuen aldakortasun hazkorreko kliman bizi gara. Castells (1996)³⁴⁷-ek dioen moduan, ezin ditugu lehengo ziurtasun suposizioak mantendu. Bereziki, ezin dugu geure egin lehengo lan ziurtasun balizkoa. Lan merkatu malguak, kaleratze errazagoak eta behin-behineko kontratu ziurgabeak ez dira etxebizitzaren jabetza erregimena bultzatzeko baldintza egokiak. Globalizazioaren konkurrentzialtasunaren presioek, inflazioa eta (zenbaiten) diru-sarrerak jeisten dituzte eta lanaren ziurgabetasuna gehitu. Honi guztiari, jabetzaren balioaren ziurgabetasuna gaineratu behar zaio. Nahiz eta behin-behinekotasunaren eta lanpostuaren galeraren beldurrak, errealitatean ematen diren galerak baino handiagoak izan, beldur horrek berak jendearen egonkortasun eta segurtasun ezaren sentsazioa areagotzen du.

Hirugarrenik, higiezinaren sektorea finantza fluxu orokorretan sakonki barneratuta dago. Eta azken hau da, behar bada, prozesu globalik baieztatuena. Adibidez, Hong Kongen, higiezinaren maileguez, mailegu guztien erdia suposatzen zuten 1997an³⁴⁸. Eta merkatu hauek hornitzen dituen kapitala prozesu globaletan barneratuta dago. Jabetza residentziala, izan ere, merkatu global hazkorrean barneratuta dago. Zenbaitetan literalki. Izan ere, Hong Kongeko egunkarietan London edo Vancouvergo luxuzko apartamenduen iragarkiak aurki baitaitezke. Baina, nagusiki, jabetza residentziala merkatu globalean barneratzen da, hipoteka karterak aktibo salerosgarriak direlako. Beraz, etxe jabetzak balio lokal eta globalaren justaposizioa gorpuzten du, eta baita nazioarteko moneta merkatuetako balio salerosgarria ere.

Honela, berriki emandako Asiako finantza krisiak, Britainia Handian 80. hamarkada bukaeran emandako jabetza merkatuetako krisiaren osteko eztabaida berberak sortu zituen Japonian edota Hong Kongen. Bazirudien, jabetza merkatuetako gorabeherek etxe-jabetzarekiko jarrerak aldatu zituela. Hortik aurrera, jendeak etxebizitza bizitzeko espazioa

³⁴⁶ Forrest, Ray and James Lee (ed.)(2003), *Housing and social change*, Routledge, London. 6.orr. Hemen erreferentzia markoa jada ez da Europara mugatzen. Izan ere, globalizazioaren testuinguruan kokatuta, markoak zabalagoa behar du nahitaez, mundu mailakoa alegia.

³⁴⁷ Castells, M. (1997), *La era de la información: Economía, sociedad y cultura. Vol. 1: La sociedad red*, Alianza, Madrid.

³⁴⁸ Fung, K. K. and Forrest, R. (2002), «Institutional mediation, the Asian financial crisis and the Hong Kong residential housing market», *Housing Studies*, 17 (2): 189-208.

konsideratuko luke, inbertsio espekulatiborako objektua baino. Baina, Asiako ekialde eta hego-ekialdeko jabetza merkatuen susperraldia dela eta, zaila da jabetza residentzialeko inbertsioarekiko jarrera benetan aldatu den ala ez epaitzea. Batik bat, bere alternatiba diren akzio merkatuen aldakortasun edo bolatilitatea kontuan izanik. Zinez, ez da oso probablea 90. hamarkadako arazo ekonomikoen ondorioz etxe-jabetzak beherakada handirik jasatea, ez badira behinik behin Ekialdeko zein Mendebaldeko politikak asko aldatzen.

Hala ere, badago ebidentziarik, jende gaztearen lehentasunak aldatzen ari direla froga dezakeenik. Japonian esaterako, etxe-jabetzaren ratioa jende gaztearen artean jaitsi egin da. Neurri batean, gazteek lan merkatuan dituzten zailtasunak direla eta. Baina finantza arrazoirik ere bada tartean. Adibidez, Ameriketako Estatu Batuetako zerga sisteman emandako aldaketek eragin dute itxura denez jende gazteak jabetzatik alokairu pribaturako emaniko saltoan. Singaporren ere eman da zentzu berean aldaketarik³⁴⁹.

8.1.3.2. Zein izango da etxebizitza sozialaren rola datozen hamarkadetan?

Ze rol izango du aurrerantzean etxebizitza sozialak? baliabiderik ez dutenei erreserbatutako politika sozial residualarena ala merkatuan dauden beste aukerekin konpetitzen duen alternatibarena? itzuli al daitezke gerra osteko hamarkadetan European aplikaturiko etxebizitza publiko programa masiboak³⁵⁰?

Etxebizitza politika, bai Ekialdean eta bai Mendebaldean, ahalegin kontziente bat bihurtu da Estatuaren aldetik, kontsumo pribatua eta hazkunde ekonomikoa bultzatzeko helburuarekin egindako ahalegina. Britainia Handian jabetzaren aukera ez da ongizatearen aldeko aukera bakarrik, baita ere zerga abantaila bat eta etxearen finantzazioan lehentasunezko tratamendua lortzeko txartela. Britainia Handian 2001etik aurrera eman den etxebizitza prezioaren *booma* BPGaren hazkunderekin lotzen dute, lehenengoak bigarrenean izugarritzko efektu positiboa izan balu bezala. Gainera, honek aldi berean, etxe-jabe gehiago erakarriko ditu eta ekonomi jarduera handiagoa. Higiezinaren sektoretik eratorritako benetako zein aurreikusitako kapital irabaziak kontsumo gehikuntzak eragiten ditu eta etorkizuneko diru-sarrera eta erosahalmenaren gorakaden espektatibak sortu³⁵¹.

³⁴⁹ Forrest & Lee (2003): 8.

³⁵⁰ Harloe (1995)-ren terminuak erabiliz (residuala vs. masiboa).

³⁵¹ Williams, P. (2003), «Home-ownership and changing housing and mortgage markets: the new economic realities» in Forrest & Lee, *Housing and social change*, Routledge, London.

Etxe jabetzaren aldeko politikak, Asiako ekialdeko eta hego ekialdeko herrialdeetan ere erabat onartuta daude, nahiz eta beste motibazio eta balizko kulturek bultzatuta izan. Asia ekialdeko Estatu gehienak, etxe-jabetzaren aldeko politika bultzatzen ari dira familien kapital akumulazioa bideratzeko modu bezala. Singaporren kasua muturreko kasua da, etxe erosketara bideratzen baititu gobernuak aurrezki pertsonal nahitaezkoak. Honela, gobernuak etxebizitzaren prezioaren egonkortasuna bermatu behar du, etorkizunean jendeak bere erretirorako dirua izan dezan etxebizitza akzio horiek salduta. Beraz, gobernuak monopolizatuta dauka etxebizitza sistema. Baina Singaporren kasuan itun instituzional batetaz hitz egin daiteke, non helburu sozialak hazkunde ekonomikoarekin batera doazen³⁵².

Honek zentzu handia du, eta behar bada, lotura handia ere bai, EAE-n eta Espainian gertatzen ari denarekin. Izan ere, hemen etxe-jabetza, inbertsio, ondare eta aberastasun terminoekin identifikatzen da³⁵³, eta familia gehienek, beren inbertsio garrantzitsuenak etxebizitzaren erosketetan gauzatzen dituzte. Beraz, hemen egiten den etxebizitza politika ere, jabetzaren aldekoa alegia, familien kapital metaketa bideratzeko modu bat da azken batean. Ez, Singaporren bezala, nahitaez aurrezki pertsonala etxe erosketara bideratuta, baina bai, horretarako erraztasun handiak emanda. Horrexegatik dago, behar bada, halako interesa gobernuen aldetik etxebizitzaren prezioaren egonkortasuna mantentzekoa, etorkizunean jendeak bere erretirorako dirua izan dezan, eta azken finean, sistema ekonomikoko «aberrastunaren» oinarria egonkor mantendu dadin³⁵⁴.

Beraz, hau hala balitz, etxebizitza politikari geratuko litzaiokeen toki, aipaturiko sistemetan, nahiko aurredefinituta legoke. Orokorrean, jabetza bultzatzen segitzeko bidean legoke, eta etxebizitza sozialaren

³⁵² Lee, J., Forrest, R. and W. K. Tam (2003), «Home ownership in East and South East Asia: market state and institutions», in Forrest & Lee, *Housing and social change*, Routledge, London.

³⁵³ Enrique Gonzálezen ustez (UNECA-Arabako Eraikuntzako Enpresarien Bilkura-ko gerentea), etxe erosketengatik familien zorpetzea, aberastasuna da azken batean. Izan ere, bereganatu duten etxearen balioa, familia gehienek ondarearen parte garrantzitsua baita. (Elkarrizketa, 2005-02)

Hain zuzen ere, Espainia mailan, aktibo higiezinak, familia espainiarren aberastasunaren %80 suposatzen dute, eta Espainiako kreditu entitateetako aktibo operazioetako herenaren bermea dira. Restoy, Fernando (2005), «La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas», *Economistas*, N.º 103, pp. 52-62.

³⁵⁴ Horrexegatik izango da, behar bada, inisituzio supraestataletatik Espainiako etxebizitza merkatuaren arriskuei buruzko hainbeste alarma jaurti arren, bertako instituzioetatik lasaitasun mezuak soilik zabaldu dituztela. Pablo Anguloren ustez, eraturako interes asko daude, goiko instituzio horiek arrazoi osoa izanda ere, ez onartzeko. Gainera, etxebizitzaren prezioan espektatibek halako garrantzia dutela kontuan hartuta, etorkizuna nolabait bideratu egin daiteke era bateko edo besteko aurrikuspenak sortuz. (Elkarrizketa, 2005-02)

etorkizuna, kolektibo pobreeni bideratutako politika sozial residualaren bidean legoke.

Europako etxebizitza sistemen testuingurura itzuliz, berriz, etorkizunari begira eskenatoki posible desberdinak identifikatu daitezke. Probabilitate altuz ikusten dira etxebizitza soziala residuala bilakatzen duten eskenatokiak, non etxebizitza soziala pobreen alojamendu beharrak asetzeko planteatzen den, eta aldi berean, etxe-jabetza bultzatzeko politikak aplikatzen diren. Europa mendebaldeko herrialdeetan norabide horretan goazela dirudi behinik behin. Baina, hori neurri handi batean politika sozial gehienek «krisiarekin», eta orokorrean, Ongizate Estatuaren krisiarekin lotuta dago. Era berean, azken hau pentsamendu neoliberalaren hegemoniarekin erlazionatuta dago.

Dena dela, ez dago jakiterik ziurtasunez zer gertatuko den, beste-lako alternatibak ere existitzen dira eta. Pentsamendu ekonomiko nagusia ere eboluzionatuz doa historian zehar eta ezin dugu jakin bere etorkizuneko bilakaera zein izango den. Azken batean, bilakaera ekonomikoa eta gobernuen politikak izango dira neurri handi batean etxebizitza merkatuaren etorkizuna determinatuko dutenak. Eta neurri batean, baita etxebizitza sozialaren merkatua ere. Enpleguaren bilakaerak, diru sarrera pertsonalen igoerak, igoera horren banaketak (giza-talde desberdinen artean) eta ongizateari buruzko akordioek, etxebizitza politikaren testuingurua moldatuko eta gorpuztuko dute. Eta gaur egun dagoen eredu desiragarria ez dela frogatzen bada, etxebizitza sektorean eta sektore zabalagoetan eskuartu beharko litzateke joerak aldatze aldera³⁵⁵.

8.1.4. Dimentsio soziala

8.1.4.1. *Etxe sistema eta sustengarritasuna*

Etxebizitza sistema baten edo etxebizitza politika baten sustengarritasuna ikuspuntu sozialetik ebaluatzerakoan, kontuan hartu behar da, batetik, etxebizitza parkearen banaketa gizartean ematen diren prozesu sozioekonomiko zabalagoen isla dela, eta hau aldatzeko, noski, testuinguru zabal horretara jo beharko genukeela. Baina aldi berean, etxebizitza parkearen banaketak gizartean dauden desberdintasunak areagotzeko edo arintzeko balio dezake, eta nahitaez eragingo du norabide batean ala bestean. Hor sartzen da etxebizitza politikaren ondorioen garrantzia. Batez ere, etxebizitzaren kostuak familien aurrekon-

³⁵⁵ Van Der Heijden, Harry (2002), «Social rented housing in Western Europe: development and expectations» in *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2: 339.

tuan duen pisua eta pertsonen bizitzan duen garrantzia kontsideratzen ditugunean.

Baina zein aldagai aztertu edo kontsideratu behar dira sustengarritasun sozialaren kontzeptua, erabat kontzeptu zabal eta abstraktoa, etxebizitzaren gaian aplikatzeko? Eta ze kriterio erabiliko ditugu etxebizitzaren sustengarritasun sozialari buruzko balorazio bat egiteko? Puntu honetan lehenik eta behin zera esan behar dugu, etxea³⁵⁶, etxebizitza fisikoa den ondasuna baino askoz gehiago dela. Era berean, etxea, udalerrri bateko garapen planetako espazio residentzialeko unitatea baino gehiago da. Gizarte bat, bere etxe sistemak baldintzatuko du eta moldatuko du neurri batean. Eta giza-talde zein familia desberdinen sarbidea etxebizitzan, sarritan errenta mailak baldintzatzen duena, funtsezkoa da komunitate orekatuak eta inklusiboak izango badira.

Hortaz, bi printzipio basiko daudela esan genezake etxebizitza eta sustengarritasun sozialaz hitz egitean. Bata, etxea espazio fisikoa baino gehiago dela, eta dimentsio sozial eta kulturala sartzean³⁵⁷, *etxe* kontzeptua erabili beharko genukeela. Eta bestetik, sustengarritasunak komunitate orekatuen nozioa «enkapsulatua» duela³⁵⁸. Hau da, ikuspegi sozialetik etxebizitza sistema sustengarri batetaz hitz egitean, komunitate orekatu bat ahalbidetzen duen etxebizitza sistema batetaz ari gara nahitaez.

Era berean, komunitate edo gizarte orekatuaren gaia tratatzean, justizia sozialaren ideia sartu beharko litzateke ezinbestean. Baina, ezin da justizia sozialaren kontzeptuaz hitz egin, justizia sozialaren kontzeptuez baizik. Edo beste era batera esanda, justizia sozialaren inguruko eztabaidaz, era asko eta oso desberdinetan definitu baita gizarte justuaren ideia³⁵⁹. Berdintasunaren kontzeptua eta ekitatearena ere, definitu beharreko ideiak dira. Hemen, gehiegi sakontzeko aukerarik ez dagoen arren, ekitate bertikala eta ekitate horizontalari buruzko hausnarketak egingo ditugu.

³⁵⁶ Orain arte, lan guztian zehar etxe eta etxebizitza hitzak sinonimo bezala erabili dira. Baina, sustengarritasunaren noziotik, bere dimentsio sozial eta kulturaletara zabaldu nahi bada, behar bada, *etxearen* kontzeptua erabiltzea egokiagoa da.

³⁵⁷ Nekane Juradoren ustez, etxea, gizarte baten identitate seina klabea da. Ez soilik norbanakoak beharrezko duen babeslekua delako, baita erlazio sozialak ahalbidetzen eta baldintzatzen dituelako ere. Izan ere, etxeen banaketak eta antolaketak, gizarte baten harreman sozialen oinarria eratuko du. Era berean, etxeko sutoondoak, konnotazio oso sendoak izan ditu, nolabait, etxeko leku zentrala eta mitikoa bilakatuz. Hauek guztiak, antropologia diziplinatik sakondutako gaiak dira. (Elkarrizketa, 2005-02)

³⁵⁸ Gallent (2001): 118.

³⁵⁹ Justizia sozialari buruzko eztabaida, korrante desberdinak eta pentsalari ezagunen ideietan murgildu nahi izanez gero, jo ondorengo lanera: Gargarella, Roberto (1999), *Las teorías de la justicia después de Rawls*, Paidós, Barcelona.

Dena dela, beste azalpen bat egitea ere komeni da, balorazioaren objektuaren arabera hau. Izan ere, hartutako perspektibaren arabera, era desberdinetan tratatu daiteke etxebizitza-etxea eta sustengarritasun sozialaren gaia. Batetik, *etxe sistema* eta sustengarritasunaren dimentsio soziala lantzerakoan, ikuspegi estatikoa erabili daiteke. Finean, egitura batetaz ari baikara, eta aldagarria den arren, oso motel aldatzen baitira egiturok. Beraz, denboran nahiko egonkor diren ezaugarriak hartuko ditugu kontuan hemen. Eta bestetik, *etxe politika* eta sustengarritasun soziala lantzeko, ikuspegi dinamikoa hartu beharko litzateke kontuan, politikak aldatetekin eta joera berriekin erlazionatuta baitaude.

Eta argumentu beraren ildoan, etxebizitza sistema aztertzean, interresgarria izango litzateke etxeen segregazio espaziala neurtzea, giza-talde desberdinak espazioan nola banatuta dauden ikusteko. Momentuko etxebizitza sistemaren edota etxeen eta familien banaketaren argazki bat aterako bagenu bezala. Hori bai, honetarako, eskala espaziala mugatu egin beharko litzateke, eta dexente gainera. Esaterako, hiri mailara, argazki hori zehaztasun nahikoz ateratzea eta azaltzea posible izan dadin. Ezin da, ordea, honelako lan batean EAE-ko giza-taldeen banaketa espaziala, era agregatuan tratatu³⁶⁰. Etxebizitza politikari buruz aritzean berriz, estrategia sustengarriak diren ala ez eztabaidatzeko, inklusio vs. eskklusio kontzeptuak erabiliko dira. Beraz, sustengarritasun sozialaren eztabaida, inklusio-esklusio terminoetan gauzatuko da.

8.1.4.2. *Emakumea eta genero ikuspegia*

Genero desberdintasuna gizarte modernoetako arazo sozialik garrantzitsuenetakoa da. Eta Skocpol-ek (1993)³⁶¹ esan zuenez, genero dimentsioa erabat ahaztuta egon da ongizate eta politika sozialaren

³⁶⁰ Egin dira, ordea, segregazioa eta hiri-egiturari buruzko lan interesgarriak; esaterako, Bilboko kasuari buruzko hau: Leonardo Aurtenetxe, Jon Joseba (1989), *Estructura urbana y diferenciación residencial: el caso de Bilbao*, CIS, Madrid.

Dena dela, Leal-en azken lanean aditzera ematen denez, Espainiako hirietan, 80. hamarkadan eta 90. hamarkadako hasieran segregazioaren murriztapen bat eman zen, baina aldiz, 90. hamarkada bukatetik egundaino, segregazio sozial residentzialaren hazkunde orokortu bat eman da. Hau da, desberdintasun espazialak, edo hobe esanda, desberdintasunen islada espaziala, aregotu egin da azkenaldian. Hau, azken batean, desberdintasun sozialen egiaztapen hau, hazkunde ekonomikoari eta ekonomiaren globalizazioari loturik dator. Eta esan daiteke, Madril eta Espainiako hiriak, hiri global handietarako deskribatu ziren prozesuak bizi izaten ari direla, beste askotan bezala, berandu baina intentsitate handiz. Leal, Jesús (2005), «La segregación urbana y el impacto de los mercados de viviendas», *Economistas*, N.º 103, pp. 37-52.

³⁶¹ Skocpol, Theda (1993), «Gender and the origins of modern social policy», *Vilhelm Aubert Memorial Lecture 1992*, Institute for Social Research, University of Oslo. In Kemeny, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London (1995): 69.

teorietan. Bere ustez, teoria hauek azaltzen ez duten arren, generoaren dimentsioak berebiziko garrantzia du herrialde desberdinetako politika sozialen erregimenak bereizterako edo definitzerako garaian.

Ongizate eta politika sozialen teorietan generoa ahaztea erraz ulertzen da. Nahiz eta, dudarik gabe, generoa ongizatearen alderdi garrantzitsua izan, genero dimentsioa gutxitan hartuko da kontuan politikak neurtzeko motibazio bezela. Salbuespenak salbuespen, genero eztabaida Ongizate Estatuaren garapenaren inguruan sorturiko gatazka politiko eta kontrobertsietatik at geratu da.

Eta ongizate sistemen eraikuntzan, generoaren ikusezintasuna zeri zor zaio, politikoki antolatutako genero lobby-aren ahultasunari, edo zenbaitetan bere erabateko ausentziari. Izan ere, emakumeak ez dira orain gutxi arte politikoki organizatu genero politika esplizitoak bultzatzeko. Agenda politiko erradikala markatzerakoan, langile mugimenduen pisua zentrala izan da Ongizate Estatu modernoaren garapenean. Eta honek era berean, genero kontuak gutxietsi ditu. Sindikatuak, tradizionalki gizonak dominatu ditu, eta azken hamarkadetan emakumearen ordaindutako lanaren ratioa haziz joan denez, gizonezkoen hegemonia ikutu dute. Honela, Ongizate Estatuaren historian, genero kontuek ez dute orokorrean politika sozialean eragin zuzen edo espliziturik izan. Politika sozialaren erakuntzan egon den genero kontuen ikusezintasun hau, politikaren historia modernoan emandako agenda izkutu kasu dramatikoenetako bat da³⁶².

Genero desberdintasunak mantentzeak, emakumeak gizarte moderno patriarkaletan mantentzen duen rolak (etxera eta familiara orientaturiko rolak), eta eguneroko bizitzan etxeak duen garrantziak, zera inplikatzaren dute, genero efektuak era bereziki zuzenean eragingo dutela etxebizitzaren gaian. Ordaindutako lan merkatuko sarbidearen atzetik, kostu baxuko etxebizitza egokietarako sarbidea, genero berdintasunerako aurrealdintzarik garrantzitsuenetakoa da. Emakumeak, soldadun gizon bat gabe, bere etxea edo familia mantentzeko duen gaitasuna, neurri handi batean, etxebizitzaren eskuragarritasunaren baitan dago. Eta bereziki, alokairuko etxearen eskuragarritasunaren baitan. Are gehiago umeak kargu dituenean.

Gizarte posmodernoetako egituretan ematen ari diren aldaketen artean, banaketak eta guraso bakarreko familien ratioen hazkuntzak kontuan hartuta, etxebizitza, edukitza egonkorra eskaintzen duena eta prezio eskuragarria duena, ezinbestekoa da genero berdintasunaren aurrealdintza gisa.

³⁶² Kemeny (1995): 69.

Hala ere, kontsideratzekoa da alokairu merkatuko politika estrategia desberdinek dituzten genero ondorio desberdinak. Kemeny-k³⁶³ argudiatzen duenez, Australiakoa bezalako gizarteetan esaterako, non etxe indibidualen jabe-okupatzaile eredia nagusi den, dentsitate baxuko hiriguneak dituzte, auto jabetza ratio altuak, babes sozialeko horniketa maila baxuak eta etxe-familiara orientatutako emakume rolak. Eta horren parean, Suediak, hiri eredu kolektibizatuagoa du eta babes sozial sistema garatua, biak ere esplizitoki garatuak emakumeen lan merkatuko partehartzea ahalbideratzeko eta bultzatzeko.

Honela, esan daiteke, alokairu merkatuko politika estrategiak, tesuinguru zabalago bateko dimentsio bat direla. Zenbait etxebizitza sistemak, jabe-okupatzaile kopurua maximotzen dituzten egiturak garatu dituzte. Eta horretarako, etxe erosketaren alternatiba izango litzatekeen alokairu merkatu konkurrentzial baten garapena gutxietsi dute. Hau da, ez dituzte garatu alokairu baxuak eta edukitza segurtasuna eskaintzen dituzten alokairu sektore konkurrentzialak.

Etxe-jabetza mesedetzen duen etxebizitza sistema eratuta dago eta horrek bi soldataren beharra inplikatzeko du. Honela, soldata bakarreko familiak, eta bereziki dirusarrera baxuenak dituzten arteko horiek, desabantaila latza izango dute etxebizitzarako sarbidean. Honekin batera, kontuan izan behar da Europan gerra osteko epealdian eman den pertsona bakarreko «familien» hazkundera eta batez ere, guraso bakarreko familien hazkundera, eta talde horietan guztietan emakumeak duen gainpresentzia. Beraz, argi dago etxebizitza sistema dualistek generoaren gain eragiten duten inplikazio nabarmenak dituztela³⁶⁴.

Etxe-jabe ereduko gizarteetan, zenbait talde jabetza-okupaziotik baztertuta uzteak desberdintasunak areagotu egiten ditu. Izan ere, etxebizitza, desberdintasun iturri bat baita. Sistema dualistek ez diete jabetza ez beste alternatiba bideragarriak eskaintzen familia gehienei. Haurrak dituzten familiek, eta batik bat guraso bakarreko familiek, arrisku berezia dute. Errostea aukerarik ez dutenean haxe da egin dezaketen aukera bakarra: sektore pribatuko alokairua, gehienetan edukitza segurtasunik ematen ez duena eta garestia dena, edo, estigmatizatuta dagoen eta eskuratzeko zaila den alokairuko sektore publikoa. Horregatik, ez litzateke exagerazioa izango alokairu sistema dualista edo unitarioaren

³⁶³ Kemeny (1981a): 51; Kemeny (1983b): Ch. 2, in Kemeny (1995); Kemeny (1992).

³⁶⁴ Kemeny (1995): 70. 3. gaian esaten den moduan, Kemeny-k Europan zehar dauden etxebizitza sistemak sailkatu egiten ditu, alokairu estrategia desberdinen arabera. Bi multzo handi egiten ditu: merkatu dualisten taldea (Erresuma Batua, Irlanda, Finlandia eta Espainia) eta merkatu unitarioen taldea (Suedia, Herbeherak, Alemania, Suitza, Austria eta Danimarka). Ondoren, eredu batek eta besteak inplikaturako ondorio sozialak aztertzen ditu.

arteko aukera, gizarte bateko genero desberdintasunaren determinantea dela baieztatzea.

Baina, hala ere, Suediako gerra osteko plangintza sozialaren kasu isolatua kenduta, zaila da alokairu politika estrategien eraketan genero kontuaren rol politikoaz hitz egitea. Generoa oraindik, ezjakintasunaren dimentsioan barneratuta dago alokairu politika estrategikoaren erakuntzan, gizonen pentsamoldea nagusi baita bertan³⁶⁵. Baina politika prozesuetaz hitz egitea suputzen du honek, agenda izkutu eta ez-erabakietaz, eta ahotsik gabe dauden horietaz.

8.2. EAE-KO ETXEBIZITZA SISTEMA ETA POLITIKAREN BALORAZIOA

8.2.1. Ingurugiro eta lurralde dimentsioa

Ingurugiro sustengarritasunak alderdi asko ditu. Hots, eztabaida asko daude gai honen gainean, perspektiba askotatik heldu baitaiteke hain zuzen ere. Besteak beste, etxebizitzaren diseinua eta energiaren kontsumoari buruzkoa, hiri-eredua eta energia beharrei buruzkoa eta hiri-eredua eta lurraldearen erabilpena dagokiona dira sustengarritasunaren dimentsio honen baitan aztertu beharrekoak. Lurraldearen erabilera da lan honetan gehien sakonduko den aspektua, baina, horretan sartu aurretik, balora dezagun era orokorrean etxebizitza politika eta ingurugiro-sustengarritasunari buruz instituzioetatik planteatzen dena.

Ingurugiroa eta sustengarritasunaren gaiak landu lantzen dira indarrean dagoen etxebizitza planean. Hain zuzen ere, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005-eko zortzigarren ardatzean, eraikuntzaren kalitate eta sustengarritasunari buruzkoak proposatzen dira. Bertan, besteak beste, energia alternatibo garbi eta berriztagarrien erabilera, energia eraginkortasun irizpideekin eginkor eraikuntza eta *arkitektura bioklimatikoaren* gisako helburuak aipatzen dira, baita eraikitakoaren aprobetxamendua maximotzearekin lotuak ere.

Orokorrean, esan daiteke, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak, sustengarritasunaren ikuspegi nahiko zabala agertzen duela. Belaunaldi arteko elkartasunaren markoan kokatzen da, eta sustengarritasunarako bidean, eraikuntza berriaren sustengarritasun irizpideak barneratzea eta jadanik eraikita dagoen hiriarren aprobetxamendua ezartzen dira oinarritzko ildo gisa. Energia kontsumoari buruzko kezka oso agerian

³⁶⁵ Nahiz eta, emakumeen presentzia hutsak ezin esan ezer bermatzen duenik ere.

dago gainera ikututako atal guztietan. Azkenik, hiri-eredu berriei buruzko hausnarketaren beharra ere aipatzen da, nahiz eta ez den gehiegi argitzen eztabaidak nondik nora joan beharko zukeen.

Beraz, laburbilduriko hauxe da instituzioetatik planteatzen den testuingurua. Gure instituzioetako eskuartze proposamenetan, hortaz, etxebizitzan diseinuari eta energia beharrei buruzko kezka eta lur-kontsumoaren inguruko kezka jasoak daudela ondoriozta genezake. Batik bat, lehenengoa, eraikuntzan sustengarritasun irizpideak barneratzeko beharra eta energia kontsumoa aldatzeko beharra azpimarratzen baitira bereziki. Lurzoruaren kontsumoaren inguruko kezka, berriz, zeharka azaltzen da, eraikitako hiriaren aprobetxamendua maximotzea proposatzen denean³⁶⁶. Azkenik, hiri-ereduari buruzko kezka ere jaso geratzen dela aitortu behar da, nahiz eta airean geratzen diren honen zehaztapenari buruzkoak.

8.2.1.1. *EAE-ko etxebizitza sistemaren sustengarritasuna lurraren erabilerari dagokionez. Planeamendua eta hiri-eredua*

EAE-n, Iparraldean ez bezala, hiri-eredu intentsiboak garatu dira populazioaren beharren eta orografiaren eraginez. Beraz, esan genezake, EAE-n, lurraren erabilerari dagokionez, eta Iparraldeko ereduarekin parekatuz gero, eredia sustengarriagoa dela. Baina azken hamarkadan hiri-eredu estentsiboago baterako joera nabaritu da EAE-n. Eta gainera, munduko beste toki askotan bezala, urbanizazio eta edifikazio patroia «globalizatua» jarraituz. Antza, «amets amerikarra» guregana ere iritsi da eta etxe adosatuta familiarraren eredia klase ertainen amets bilakatu da. Honela, lurraren erabileran oso estentsiboak diren auzoak eraiki dira azken urteetan eta horrek nolabait lurrarekiko presioa areagotu egin du, horren adierazgarri da Getxo eta bere inguruetan azken urteetan emandako bilakaera. Iparraldean berriz, ezertarako lurrik gabe geratu dira lurraren erabilerari buruz izan dituzten lege permisiboen ondorioz³⁶⁷.

Puntu honetan planeamenduari begiratu behar zaio nahitaez. Neurri handi batean, lurraren erabilpenaren azken ardurua duena, administrazio lokala edo munizipala da. Berari dagokio planeamendu urbanis-

³⁶⁶ Testuinguru honetan kokatu behar dira etxe hutsen mobilizazioaren inguruko ekimenak. Hain zuzen ere, askoren ustez, existitzen den hiriaren aprobetxamendua maximotzea eta eraikuntza berria (honek dakarren hiri-lur gehikuntzarekin) ahalik eta gehien razionalizatzea, sustengarritasunerako ezinbesteko baldintza baita. Iritzi horretakoa da, besteak beste, Jon Leonardo Deustuko Unibertsitateko irakasle doktorea (Elkarrizketa, 2005-03).

³⁶⁷ Lurra zuen edonork egin baitzezakeen nahi bezelako etxea bere lursailean. Orain damututa daude residentziala ez den erabilerarako lurrik apenas geratzen baitzaie.

tikoa egitea³⁶⁸. Eta bertan, besteak beste, hiru kategoriatan sailkatuko da lurra. Hauexek dira hiru kategoriak: hiri-lurra, lur hirigarria eta ez hirigarria. Hala nola, luraren erabilera orokorrak esleitzea, lursailen aprobetxamendu urbanistikoa zein eraikigarritasuna edo edifikabilitatea finkatzea etabar ere administrazio lokalari dagozkio.

Hala ere, 1990ean lurralde antolaketako euskal legeak³⁶⁹ azaldu zuenez, lurralde antolaketa era integral koordinatu eta koherentean egin beharko zen hortik aurrera. Eta lege horren gauzatzean sortu diren Lurraldeko Zatikiko Egitasmoek (LZE) eta Lurraldeko Arloko Planak (LAP), eragin dezakete nolabait luraren erabileran eta etxebizitzaren produkzioan, azken hitza beti ere udaletxeek izango badute ere. Izan ere, tresna hauen bidez, nolabaiteko printzipio batzuk, minimo eta maximo batzuk eta zenbait orientazio ematen dira eskualde funtzional baten garapen integral, orekatu eta sustengarria bideratu asmoz.

Honela, LZEetan eta etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko LAPean, etxebizitza kuantifikazioak egiten dira, estimatutako beharren arabera etxebizitza berrien kantitate minimo eta maximo batzuk ezarriz. Eta etxebizitza horien lokalizazio posibleen inguruan zonifikazio orientatiboak ere proposatzen dira. Bestetik, dentsitateari buruzko arau batzuk ere emango dira, maximo bat batetik, eta berriki, baita minimo bat ere. Izan ere, dentsitate baxuegiei loturiko gehiegikerien kontzientzia harturik, etorkizunean arazo hau kontrolatzeko neurriak hartu nahi dira. Baina, finkaturiko ildo eta muga horiek errespetatuta, praktikan, udaletxeek izango dute azken batean zer, non eta nola egingo den erabakitzeo eta exekutatzeko ardura, beraien baliabideak kudeatzeko ardura alegia.

Honela, lurralde antolaketako parte askotan duten pisuaz gain, etxebizitza sistema sustengarriaren eztabaidan administrazio lokalek berebiziko garrantzia dutela esan daiteke. Nahiz eta 90. hamarkadatik hona, LZEak eta LAPak, garapen orekatu eta sustengarria bermatzera bideratutako lurralde antolaketako tresnak izan. Dena den, LZEak eta LAPak etapa desberdinetan egon arren, lan hau egiterako momentuan errealitatean eragiteko duten efektibotasun eta indarrari buruz ezer gutxi jakin daiteke oraindik³⁷⁰. Hau da, Euskal Autonomi Erkidegoan lurralde antolaketa integralago eta orekatuago baten kudeaketarako sorturiko

³⁶⁸ Plangintza orokor eta berezien bitartez. Udaletxeetan formulatzen da, nahiz eta onarpen definitiboa Foru Aldundien edo salbuespenez Eusko Jaurlaritzaren eskuetan egon.

³⁶⁹ 1990eko Maiatzaren 31ko Eusko Legebiltzarraren 4/1990 legea.

³⁷⁰ LZE eta LAPak, batzuk onarpen prozesuan eta beste batzuk elaborazio prozesuan daude oraindik (elaborazio batzuk Foru Aldundien eskuetan eta beste batzuk Eusko Jaurlaritza beraren eskuetan). Baina beti ere, azken onarpena Eusko Jaurlaritzak eman behar dio.

tresna berriak dira, lehenengo aldiz aplikatzen ari direnak eta hortaz, beren emaitzak ikusteko daude.

Hala ere, LZEen eta LAPen elaborazio eta tramiteetan iragandako denbora ikusita, eta elaborazio prozesu konplexu baten ostean izan dezakeen inpaktu erreala mugatua dela kontuan hartuta, beren etorkizuneko erabilgarritasunari buruz zalantza egiten duenik ere bada. Hau da, tresna motela eta zurruna da, eta kasu askotan, plangintza onartzen denerako, bertan jasoak zeuden berritasun edo proposamenak gauzatu daude. Hortaz, beren helburuetako bat zen proposamen sortzailea izateko funtzioa oso korapilatsua daukate hasieratik.

Baina, aipatu tresnen egokitasunaren inguruko eztabaidak alde batera utzita, beraien ekarpen batzuk aipatu eta baloratuko ditugu. Bate-tik, tresna hauen bitartez hiri-eredua birrorientatzeko saiakera batzuk eman dira. Adibidez, Bilbao Metropolitarrerako LZEan mugatu nahi izan dira 80ko hamarkadan urbanizazio berrietan bultzatu ziren intentsitate baxuko hiri-ereduak.

Izan ere, Bilbori dagokionean, Getxon garatu ziren intentsitate baxuko auzune gehienak, Bilboko pilaketa arazoak konpentsatu nahiz bezala³⁷¹. Baina orain, berriz, murrizketak eta orientazio aldaketak heldu dira. Konturatu baitira arlo desberdinetako adituak, eredu intentsiboek arazoak bazekartzaten, eredu estentsiboek dakartzatenak ez direla gutxiago. Honela, Getxon, besteak beste, plangintzaren bidez birdentsifikazio prozesu bat abiatu da³⁷². Hau, dudarik gabe, lurra eta energiaren kontsumoari erreparatuz, orain artekoa baino eredu susten-garriago baten aldeko pausua da.

Bestetik, etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko LAPean, biztanle askoko nukleoetan alokairuaren aldeko ekimenak eta (behar dutenetan) birmoldakuntza jarduerak lehenetsi dira esku hartzeko irizpide gisa. Era berean, gutxiago garatutako eremuetan eta harrera-ahalmen handiagoa dutenetan, saltzeko etxebizitza berri gehiago eraikitzea eta lurzoru berria kalifikatzeko proposamenak lehenestea proposatzen da³⁷³. Hau da, eraikuntza berria eta lurzorua kalifikazioa

³⁷¹ Babestutako etxebizitzak ere ez ziren logika honetatik kanpo geratu. Honela, 80. hamarkadan, dentsitate baxuko etxebizitza babestuak sustatzeko inizatibarik ere egon zen. «Decreto 163/1986, de 24 de junio, sobre promoción de viviendas de protección oficial de baja densidad (BOPV de 22 de julio de 1986)» in Encinas (1994): 271

³⁷² Bilbao metropolitarrerako lurraldeko zati egitasmoa (lehenengo onarpena pasa duen proposamena). Memoriako V titulua, *etxebizitza beharrak eta lur residentzialaren eskaintzaren kuantifikazioa*.

Bizkaiko Foru Aldundiko web orrian:

www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldeko_zati_egitasmoa/Bilbao/memoria_04.pdf (47 orr. (2004-06-23).

³⁷³ Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saila, *Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila* (2003), *Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko lurraldearen arloko plana-aurrearpena*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz: 173.

gutxien garatuta edo hedatuta dauden eremuetara eraman nahi da. Honen helburua, lurraldearen garapen orekatuagoa eta koherenteagoa lortzea da. Baina ondorioz, lurzoru urbanoaren hedapena sustatzen da, eta hain juxtu, oso urbanoak ez diren tokietan kontzentratuta.

8.2.1.2. *EAE-ko etxebizitza politika eta lurraren erabilera*

Azken urteetan eraikuntza berri dexente egin da, eta batez ere, hiri lurraren hedakuntza garrantzitsua eman da. Bai babes ofizialeko merkatura bideratzeko egin diren etxebizitza berri kopurua dela eta, eta baita merkatu librerako egin diren etxebizitza berrien eraginez ere. Hortan eragin dute, bai babestutako etxebizitzak sustatzeko politikek, eta baita lurzoruaren liberalizazio neurriek ere. Hori bai, eraiki eta eraiki ari gara, baina etxe huts tasa ikaragarriak mantenduz. Eta nahiz eta azkenaldian etxe hutsak alokairuko merkatuan barnerratzeko ekimenak indartu egin diren (hain zuzen ere, existitzen den etxebizitza parkearen erabilera intentsifikatzea sustengarritasun markoan kokatuz) babestutako etxebizitzaren eraikuntzak lehen mailako helburu izaten segitzen du³⁷⁴.

Beraz, ikuspuntu honetatik esan daiteke ez dela oso prozesu sustengarria abian duguna EAE-ko etxebizitza sisteman, funtsean, etxebizitza eta eraikin berrien eraikuntzan oinarritzen baita neurri handi batean oraindik ere. Eta ez da oso sustengarria, ez behintzat ingurugiro sustengarritasunaren aldetik, gero eta hiri-lur gehiago sortzen eta exekututzen ari garelako berez lur gutxi dugun lurraldean. Gainera, hiri erdietatik gero eta urrunago dauden eraikuntza berriko auzoak egitean, bertan biziko den jendearen mugikortasun eta komunikazio kostuak handituko dira. Bai garraio publiko sareak zabaldu behar direlako, baina batez ere, auto pribatuarekiko dependentzia eta bere erabilera hazkorrak areagotu egiten duelako mugikortasunaren kostu energetikoa.

Dena dela, EAE-ko lurzoruaren lege proiektuak atal bat urbanizazioari eskaintzen zion. Atal horretan ezartzen ziren gehienez eraiki daitekeenari buruzko adierazleak, sustatzaileen esanetan «garapen iraunkorraren» aldeko ekimen bezala. Honela, lurraldeak txaletez nahiz sakabanututako urbanizazioez betetzea ekidin nahi da. Izan ere, instituzioetatik kontziente dira lurzoru baliabide urria dela Araba, Bizkaia eta Gipuz-

³⁷⁴ Etxe hutsak alokairuaren merkatuan barnerratzeko ekimenak BIZIGUNE programaren bidez egin ahal izan dira. Emaitzei dagokionez, programa hau martxan jarri zenetik 2.000 etxebizitza pasatxo mobilizatu dira (EAE-n, azken eroldako datuen arabera, 86.000 etxebizitza huts baino gehiago daude). Babestutako etxebizitzaren eraikuntza, berriz, kalatu handiagoko politika izan da; hain zuzen ere, azken gobernualdian 20.000 etxebizitza berri baino gehiagoren eraikuntza hasi da.

koan³⁷⁵, eta, zentzu honetan, besteak beste, testuak debekatu egin behar omen zuen txaleten urbanizazioak eraikitzea 3.000 biztanletik gorako guneeetan, zabalkunde eremuan³⁷⁶.

8.2.1.3. *Lurzoru berde eta marroien eztabaida*

Greenfields eta *brownfields* eztabaidari dagokionean, Bilbao Metropolitarraren kasua da aipagarriena. Hau baita dudarik gabe, lurzoru *marroien* adierazlerik onena. Jakina denez, tradizionalki industriak presentzia eta pisu izugarria izan du Bilbon eta inguruetan. Honela, 80. hamarkadako desindustrializazio prozesuaren ondorioz, lurzoru industrial zabalak hutsik geratu ziren. Hutsik baino, erabilpenik gabe. Gainera, hazkunde garaietan emandako hiriaren hedapenak, lurzoru hauek hiriaren erdian kokatu zituen. Honela, bat batean, industri birmoldaketa prozesuan liberatutako hainbeste eta hainbeste hektarea industrial-ohik, aukera berri asko eskeintzen zizkioten hiriari.

Hauetariko gehienak eskala-handiko hiri-garapen proiektuak aurrera eramateko erabili dira³⁷⁷. Dena den, baten batean erabilpen residentzialerako edo etxebizitzak eraikitzeko tarterik egin da. Nola, Abandoibarran³⁷⁸, hala Zorrotza eraberritzeko aurkeztu den proiektuan. Nolanahi ere, lurzoru marroietan garatutako proiektu hauek globalizazio neoliberal garaiean aplikatutako hiri-politika berri bati erantzuten diote³⁷⁹, eta noski, baita testuinguru hauetan eraikitako garapen residentzialek ere. Ez dira hain zuzen ere Bilbao metropolitarrako etxebizitza beharrak erantzuteko edota etxebizitza

³⁷⁵ UNECAko (Arabako Eraikuntzako Enpresarien Bilkura) gerentea den Enrique Gonzálezen ustez, horren inguruko kontzientzia zabala dago jada (baita eraikitzaileen artean ere), eta irtenbidea ezin da intentsitate baxuko eraikuntzetatik pasa, alturan eraiki behar da alegia. (Elkarrizketa, 2005-02)

³⁷⁶ Berria, 2004ko irailaren 22: 14-15 orr.

³⁷⁷ Bilboko kasuan, eskala-handiko hiri-garapen proiektu deituen arteko materializaziorik ezagunena *Guggenheim Museoa* da dudarik gabe. Ondoren, *Euskalduna Jauregia*, lehengo euskalduna ontziolaren tokian kokatua. Hortaz, Bilboko lurzoru marroi erreserba hauek ez dira baliatu etxebizitzaren ikuspuntutik.

³⁷⁸ Abandoibarrako kasuan, erabilpen residentzialerako tartetxo bat egin da (348,500 m²tik 78,500 m²), baina beti ere eliteei loturiko beharrak asetzera bideratua. Honela, Bilboko hirigintzako zinetotzia den Julia Madrazoren esanetan, Abandoibarra, Bilboko etxebizitzaren ikuspuntutik izugarriko porrota izan da (http://www.elcorreodigital.com/vizcaya/edicion/actualidad/especiales/elecciones/subportadas/diario_de_campana.html (05/01/25))

Zorrotzako kasuan berriz, tarte handiagoa egin nahi zaio etxebizitzari, eta batik bat, etxebizitza babestuari. Honetarako, Eusko Jaurlaritzak abiatu ditu bertako lurzoru erosteko izapideak.

³⁷⁹ Swyngedouw, E., F. Moulaert eta A. Rodríguez (2002), «Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy», *Antipode* 34:3, 547-582. Rodríguez, Arantxa (2002), «Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao», *Lan-harremanak*/6 (2002-1): 69-108. Rodríguez, A., F. Moulaert eta E. Swyngedouw (2001), «Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa», *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*. Vol. XXXIII. Tercera época. N.º 129, otoño 2001.

sistema orekatuago bat ahalbidetzeko egin, baizik eta bizi dugun globalizazio neoliberalaren garaiko hiri arteko konkurrentzialtasunaren logikari eta eliteen lehenetasunei erantzuteko egin dira batik bat³⁸⁰.

Honela, brownfields edo lurzoru marroi asko egon da eta dago oraindik ere Bilbo Handian, industri birmoldaketaren ostean libratutako azaleratan. Baina, orain artean erabilera residentzialekoak ez diren lehenetasunak izan dira gehienbat halakoetan, eta bitartean, Bilbok handitzen segitu du bere periferiatan, eraikuntza berriaren eskutik. Hor gauzatu da hain zuzen ere etxebizitza politika, babestutako etxebizitzaren eta etxebizitza sozialen eraikuntza, sortu berri diren Miribila bezalako auzoetan.

Baina gainera, lurzoru marroi hauek eskainitako azalera hiritarren etxebizitza beharrak asetzeko ez erabiltzeaz gain, benetan gauzatu diren proiektuek, eta orokorrean hiri-politika berriek, *gentrifikazio* prozesuak jarri dituzte martxan³⁸¹. Gentrifikazio prozesuak, zona deprimituetan emandako errehabilitazio residentzialaren eskutik etortzen dira baina ez errehabilitazioaren ondorio isolatu moduan, baizik eta hiriaren berregituraketa prozesu zabalago baten ondorio gisa. Hiriko dimentsio espazial, ekonomiko eta sozialak nahasten dira beraz hemen.

Honen guztiaren inplikazioetako bat, gentrifikazio prozesuak bizi dituzten auzoetan emandako giza-talde mugimendua da. Hau da, auzo deprimituan bizi ziren klase baxuak eta giza-talde defaboratuak bertatik desplazatuak izango dira, eta horien ordezkari klase altuagoko jendearen trasbasea emango da. Prozesu hauen adierazgarri lokalak, Bilboko kasuan, Bilbao la Vieja auzoan aurki dezakegu³⁸².

8.2.2. Dimentsio ekonomikoa

8.2.2.1. *Etxebizitza merkatua eta ditxosozko burbuilaren inguruko hausnarketa*

EAE-ko etxebizitzaren merkatuak berebiziko asaldaketak ezagutu ditu azken urteotan. Jakinaenez, etxebizitzaren prezioaren gorakada izugarrikoa izan da nonahi. Hori bai, prezio igoeraren faktore edo ardura-

³⁸⁰ Honen inguruan, Jon Leonardo Deustuko Unibertsitateko irakaslearen iritziz, espazio hauen *zentralidadea* gailendu egingo zen lehenago edo beranduago. Gainera, proiektu hauekin lotutako diruarekin ahalbidetu da Miribilaren finantzazioa, zeina hau bai, etxebizitza beharrak asetzeko helburuarekin egin den. Bere ustez, beraz, ez da planteamendu desegokia Bilbon egin dena (Elkarrizketa, 2005-03)

³⁸¹ Vicario, Lorenzo eta P. Manuel Martínez (2003), «Another 'Guggenheim effect'? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao», *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12: 2383-2400

³⁸² Hain zuzen ere, baldintza txarretan zeuden eraikinak bota ostean, bertan bizi ziren familia asko Miribila auzora eraman dituzte, Bilbao la Viejatik gora, babestutako etxebizitzak eraikitzen ari diren auzune berri horretara alegia.

dun nagusiak determinatzean, ez dago adostasunik; batzuek eskaintzaren aldeko faktoreei botako diote «errua» (lurraren eskasiari eta bere prezioari, hirigintza eta eraikuntza prozesuen zurruntasun eta geldotasuna, etab.), beste batzuek eskariaren aldeko faktoreei botako diote (finantzazioan emandako hobekuntza nabariei, etxeguneen tamainaren txikitzea etab.), eta beste batzuk alde batean zein bestean eman den espekulazioari.

Orokorrean, dena den, eskariaren eta eskaintzaren faktoreen arteko bateratzea eta elkar elikatzea eman dela ondorioztatzen dute gai honetan aditu diren eragile gehienek³⁸³. Hala ere, lurraren kuestioan sortzen dira eztabaida gehientsuenak, izan ere, batzuk lurzoruaren prezioari egozten baitiote etxebizitzaren prezioaren igoera, beste zenbaitek alderantziz dela arrazoitzen duten bitartean³⁸⁴. Zer zegoen lehenago, ordea, oiloa ala arraultza?

Baina, badaude eragina izan duten faktore gehigarriak ere. Besteak beste, etxebizitzari emandako laguntzak, azken batean, eskariaren egoera hobetzea lortu baino, eskaintzaileen aldera transferitu baitira laguntzok. Azken finean, etxebizitzaren prezioa, erosleek ordaindu ahal dutenaren maximoak determinatuko baitu. Hau dela eta, etxebizitzaren finantzaketan emandako laguntzek eta bestelako laguntza publikoek etxebizitzaren prezioa are gehiago garestitzea lortu dute, eta ondorioz, hortik eratorritako onurak eskaintzaileen eskuetara pasa dira³⁸⁵.

Nolanahi ere, etxebizitzaren prezioak eman duen saltoa espero zitekeen. Hau da, etxebizitzaren eskari eta eskaintzaren inguruko inkestek eta azterketek, 90.hamarkadan jada (lehenago ez bazen), etorkizun hurbil eta ertainerako aurrikuspen latzak ematen zituzten. Beraz, gehiago ala gutxiago, jakineko gauza zen eskariak presio handia egingo zuela etxebizitzaren merkatuan. Egoera honen aurrean, hortaz, ondoriozta daiteke ez dela jakin izan garaiz erreakzionatzen eta beharrezkoa zen eskaintza bultzatzen³⁸⁶, nolabait, eskaria eta eskaintzaren artean eman den desfasea ekiditeko eta prezioen bilakaera leundu ahal izateko.

³⁸³ Elkarrizketak, 2005. I eranskina.

³⁸⁴ Lehenengo argudiaketa eraikuntzako enpresarien ordezkarien ahotatik zabaldu da gehienbat, UNECAko gerentea den Enrique Gonzálezen ahotik esaterako. Nolanahi ere, hirigintza eta etxebizitza sustapen gaietan zuzenean ibili den Alfredo Pirisek («Ensanche 21»-eko zuzendaria), bigarren arazoiketaren aldeko iritzi garbia du, hots, etxebizitzaren prezioa dela lurzoruaren prezioa igo duena, ez alderantziz (Elkarrizketak, 2005)

³⁸⁵ Alfredo Pirisen iritzi halaxe pasa da (Elkarrizketa, 2005-03). Honek, hala ere, politika publikoen funtzioari buruzko eztabaida piztuko luke, hau horrela izateak, etxebizitzari emandako laguntzak birplanteatzeko beharra ekarriko bailuke.

³⁸⁶ Antonio Corral, *Ikei* aholkularitza taldeko etxebizitza saileko arduradunaren iritzi, jakin bazekiten urte gogorrek zetozela etxebizitzaren eskariaren aldetik. Izan ere, demografiaren bilakaerak, eta batik bat, *baby-boom* fenomenoak, etxebizitza behar berri asko sortu behar zituen eta. (Elkarrizketa, 2005-03).

Dena dela, etxebizitzaren prezioa era desproporzionatuan igo da, eta honek, etxebizitzaren merkatuan eta sisteman era askotako ondorioak sortu ditu, esaterako, familien zorpetze izugarria eta bere ondorioak, burbuila baten erakuntza eta leherketa hipotetikoari buruzko beldurrak, etabar. Lan honetako bigarren gaian argudiatzen zenez, burbuilaren inguruan iritzi kontrajarriak daude. Zenbaitzuk, batik bat instituzio supraestataletatik, burbuila arriskuari buruz sarritan alertarazi izan dute, Espainiako etxebizitza merkatuaren bilakaera kezkarria dela eta, besteak beste. Eta EAE, ez dago errealitate horretatik at. Instituzio estataletatik eta bertako adituen ahotatik, ordea, mezu lasaigarriak besterik ez dira igorri, behin eta berriz.

Izan ere, beste herrialde batzuetan izan dituzte burbuila inbiliarioen esperientziak (Ingalaterran esaterako), baina hemen ez dugu horrelakorik ezagutu. Aurrezki Kutxen Federazioko Pedro Martínez de Alegríaren ustetan³⁸⁷, ez da erraza burbuilaz hitz egitea, inportatutako kontzeptua baita. Dena den, interes tasak asko igoko balira edo lan-merkatuaren egoera asko okertuko balitz, benetako arrisku bat sortuko litzateke, etxeguneen diru-sarrerak kolokan jarriko liratekeelako. Iritzi berekoa da *Ensanche 21 Zabalgune*ako Alfredo Piris ere³⁸⁸. Baina, azken honen ustez, printzipioz kontraesankorra litzateke, ekonomiaren koiunturaren okertzea eta interes tasen gorakada, biak batera ematea. Izan ere, ekonomia geldotzen denean interes tasak jaitsi egiten baitira, hain zuzen ere, koiuntura berbideratzeko.

Nolanahi ere, baditugu beste herrialdeetako burbuiletatik urruntzen gaituzten ezaugarri batzuk ere. EAE-n eta Espainian, Ingalaterran eta AEBetan ez bezala, mailegu hipotekarioak etxearen erosketa ordaintzeko erabiltzen dira. Ingalaterran eta AEBtan ordea, gero eta gehiago edozelako kontsumorako (kotxea erosteko, oporretan joateko..) erabiltzen dira berme hipotekarioa duten maileguak³⁸⁹. Eta hau, herrialde haietako burbuilen eraketan faktore garrantzitsua izan da.

Dena dela, EAE-ko merkatu inmobiliarioko azken datuei erreparatuz³⁹⁰, prezioen desazelerazio bat eman dela ondoriozta daiteke. Hori bai, hau ez da erabateko datu kontsolagarria, igoeraren erritmoa zertxobait geldotu bada ere (beti ere portzentajeetan hitz eginda), portzentaje horiek atzean daramatzaten balioak eskandalugarriak baitira. Baina, nolanahi ere, prezioen desazelerazio apal honek, nolabait, burbuilaren hipotesiari indarra kendu diola dirudi eta instituzio ekonomikoetatik

³⁸⁷ Elkarrizketa (2005-02)

³⁸⁸ Elkarrizketa (2005-03)

³⁸⁹ *Mortgage equity withdrawal* deituriko fenomeno. Restoy (2005): 54

³⁹⁰ 2. gaian

aldarrikatu denari sinisgarritasuna eman. Beraz, beste behin ere Espainiako etxebizitzaren prezioak ez direla jaitsiko uste du jende gehienak. Baita EAE-n ere. Eta hori, gure ekonomiako egiturazko ezaugarria dela pentsatu ala ez, kuestioa da, jendeak hori sinisten segitzen duen bitartean eta etxebizitzaren inguruko igurikapenak eta errentagarritasun espektatibak aldatzen ez diren bitartean, etxebizitzaren merkatua ez dela eroriko. Izan ere, etxebizitzaren eskaria erori egin behar baita burbuila bat eman dadin, eta biztanleriak etxebizitzaren eskaria mantentzen duen bitartean³⁹¹, hori ez da pasako.

Antza, hain dago hemen sustraituta «adreiluan inbertitzeko» kultura eta etxebizitzaren prezioak jaitsi ezin direneko sinismena, ezen, azkenean egi bihurtzen den. Behinik behin, azken datuen arabera, etxebizitzaren salerosketak altu segitzen dute, eta hipoteken erakuntzak goraka segitzen du. Beste behin ere, ekonomia, igurakapenen indarrez mugitzen da neurri handi batean, eta jendearen sinismenez zein konbentzioez, ez zientzia matematikoz. Baina, engainatuta al gaude? Ala, benetan logika «ilogiko» hau sustengarria izan al daiteke denok sinisten dugun bitartean? Atera ditzala nork bere konklusioak.

Kuestioa zera da, ekonomia diziplinatik, zenbait arrazionaltasun arauri segituta aurrikusi zitekeen burbuila ez dela zertan existitu behar. Izan ere, lan honetako I atalean garatzen zenez, Trilla eta Llerak (2003) azaldutakoaren arabera, etxeen erosketa prezioa eta alokairuaren arteko korrelazioa aztertuz burbuilaren hurbiltasunaren ideia bat izan genezakeen. Azken batean, etxe baten erosketa prezioa erlazionatuta egon beharko bailitzateke etxe horrek etorkizunean eman ditzakeen alokairu errentekin. Honela, teoria honetan oinarrituta eta EAE-ko datuak errepasatuta, nolabaiteko burbuila baten hurbiltasuna aurrikusi zitekeen 2. gaian. Dena den, ezin da ahaztu diziplina ekonomiko ortodoxoak, bere baitan etxebizitzarena bezalako merkatu bat azaltzeko zailtasun eta traba handiak dituela³⁹².

³⁹¹ Berriki argitaratutako lan batean, Estatuko etxebizitza eskariaren osagaiak aztertzen dira (1991-2001 hamarkadarako) eta datorren hamarkadako eskariaren bilakaeraren aurrikuspen bat egiten da (2001-2011). Bertan ondorioztatutakoaren arabera, datorren hamarkadan eskariak igotzen segituko du, ez hainbeste bilakaera demografiko hutsari lotuta, baizik eta, gero eta gehiago aldaketa soziokulturelei eta inmigrazioari lotuta. Ezin espero, beraz, eskariaren presioa jaitsi egingo denik oraingoz. Oliver Alonso, Josep (2005), *Demografía y vivienda en España y en las CCAA*, Estudios Caixa Catalunya, Barcelona.

³⁹² Zenbaiten ustez, etxebizitzaren merkatua ezin da sikiera merkatu gisa tratatu. Honela, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako lurzoru eta hirigintza zuzendaria den Iñigo Maguregiren aburuz, ez dago etxebizitzaren eta lurzoruaren merkatu bakar bat, tradizio makroekonomikotik aztertzen den moduan, baizik eta *lokalizazioak* beste merkatu. Horrexegatik, etxebizitzaren prezioa, lokalizazio zehatz bati egokitutako eros-ahalmen altuenak determinatuko du. Hots, merkatu desberdinak eta bereiztuak daude, beraien artean konexiorik gabekoak. Elkarrizketa (2005-04). Hau guztia, diziplina ekonomikoko tradizio mikroekonomiko edota marxisten aritrik hurbilago legoke hemen hartutako ikuspegi makroekonomikotik baino.

Zailtasunak zailtasun, atal honekin amaitu aurretik gai honen muiari heldu nahi nioke, eta hau, gauzen balioari buruzko eztabaida sako-nagoarekin lotuta dago. Izan ere, zerbaiten sobrealazioa existitzen dela baieztatzeko, zerbait horren balioa ezagutu egin behar da. Eta hau etxebizitzaren kasuan, non bere balioaren parte garrantzitsu bat okupatzen duen lurrari dagokion, ez da erraza jakiten. Honen harian, *Elkar-tzeneko* Nekane Juradok zera ondorioztatzen zuen: «burbuila eman da-din, lurzoruaren balioa puztuta egon behar litzateke. Baina, nola dakigu lurzoruaren balioa puztuta dagoela, berez zenbat balio duen ezin badu-gu jakin? Zenbat balio du lurrak (elkartruckerako ala berezko baliotan)? Zenbat balio du urak?»³⁹³. Eta nik erantzun bakarra dut, zenbat balio dute lehengai naturalek? Zenbat balio dute, beraz, beren gainean eraiki-tako etxebizitzek?

Azkenik, oso kontuan hartzekoa da inor gutxiri interesatzen zaiola etxebizitzaren prezioak jeitea. Azken batean, gure ekonomiako onda-rearen gehikuntza eta pilaketa nagusia merkatu inbiliararioaren bitartez egiten baita. Eta gehiago ala gutxiago gehienok dugu onda-teren bat, eta baita besteren bat egunen batean jasotzeko itxaropena ere, heredentziek transmitituko baitute gaurko belaunaldiak pilatutako ondarea etxebizitza eran³⁹⁴. Baina, batik bat, merkatu honen erorketa gutxien interesatzen zaiena, finantza entitateak dira. Izan ere, beraiek asko baitute jokoan merkatu honetan, eta hori dela eta, aurrikusi dai-teke eurek bermatuko dutela, ahal den neurrian, hori ez jazotzea. Pen-tsa daitekeenez, etxebizitzaren merkatuko arriskuak inork baino hobeto neurtuta eta aztertuta dituzte, eta maileguak ematen dituzten bitartean, ibilbiderik geratzen zaielako eta berankortasunik (edo ez-ordaintzerik) ez dagoelako da³⁹⁵.

³⁹³ Elkarrizketa (2005-02)

³⁹⁴ Marisol Esteban, EHUko irakasle katedradunak hori azpimarratzen zuen kontuan hartu beharreko aldagai gisa, etxebizitzak, belaunaldi arteko ondare transmisioan izango duen garrantzia, hain zuzen ere. Elkarrizketa (2005-04)

³⁹⁵ Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko Lurzoru eta Hirigintza zuzendaria den Iñigo Maguregiren iritziz, ez dira harritzekoak bertako instituzioetako mezu lasaigarriak, sistema fiskalak eta finantza sistemak behar adinako malgutasuna eta ibilbidea baitute bat bateko interes tasa-ren gehikuntza bati egokitzeko (amortizazio epeak are gehiago luzatuz edo bestelako neurrien bidez). Gainera, hazkunde ekonomikoa nazioanala eraikuntzaren sektorean oinarrituta mantendu nahi bada, etxebizitza eskaria nolabait elikatzen jarraitu beste erremediorik ez da egongo (kreditu sistema eta sistema fiskalen bitartez), eraikuntzako sektorea kolapsatu ez dadin. Iñigoren aburuz, hau guztia, hots, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua aberastasun nazionalaren iturri nagusi bilakatzea (sistema espekulatibo bat diseinatu eta mantenduz) perbertsio morala da, politika publiko ekonomiko inkonsti-tuzional bat izateaz gain. (Elkarrizketa, 2005-04)

Gaur egun dugun merkatu inbiliararioaren izaera espekulatiboaren erroak, berriz, gure herrialdeko historian eta politiken bilakaeran bilatu behar dira eta hori oso ondo isladatzen eta azaltzen da ondoko artikulo honetan: Betrán Abadía, Ramón (2002), «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista», *Acciones e Investigaciones Sociales* 2002 DIC; pp. 25-67.

8.2.2.2. *EAE-ko etxebizitza sistemaren sustengarritasun ekonomikoari buruz*

EAE-ko etxebizitza sistemaren erabateko hutsunea alokairuaren eskasia da, bai sektore pribatukoa nola sektore publikokoa. Alokairu eskasiaren arazoa ordea, EAE-n ezezik Espainia osoan pairatzen den arazo bat da, eta baita Europa hegoaldeko gainontzeko herrialdeetan ere. Honela, herrialde hauetan guztietan etxebizitza sistemek ekonomian izan ditzaketan ondorioek zeresan eta zer idatzi handia eman dute azkenaldian, batik bat alokairuaren eskasiak lan merkatuan sortutako mugikortasun faltarekin lotuta.

Izan ere, etxebizitzaren merkatuko zurruntasunak ondorioak ditu ekonomia baten funtzionamendu egokian eta konkurrentzialtasunean, lan merkatuan malgutasun eza eta zurruntasun gehigarria sortuko du. Horren adierazgarri dira behintzat etxebizitza merkatu zurrunak dituzten gizarteetako mugikortasun eskasa azaltzen duten datuak eta azterketak. Etxebizitza bat erosi duen jendeak, alokairuan dagoenarekin alderatuz, mugitzeko gertutasun edota gaitasun gutxiago duela ondorioztatu baita orain gutxi egindako azterketa batzutan³⁹⁶. Itxura denez, jendeak etxe bat erosten duenean non biziko den erabakitzen du eta horren arabera toki horretako lan merkatu lokalean bilatuko ditu bere lan aukerak, baina beste lan merkatuetara mugitzeko prest egon gabe gehienetan.

Are gehiago, egitura ekonomikoaren azken hamarkadetako bilakaearak lan merkatu malguago eta dinamikoago bat ekarri du, baita prekarioagoa ere. Eta egitura ekonomiko malgu eta dinamiko batek, lanesku malgu eta dinamikoa behar du. Horrek zera inplikatzeko du, pertsonak eta euren familiek, lan baldintzak direla eta, beraien bizilekua behin baino gehiagotan aldatu beharko zuketela gizarte postindustrialetan. Izan ere, erabat onartuta dago gaur egungo gizartean mugikortasun eta malgutasunaren beharra. Eta noski, dugun etxebizitza sistema zurrunak, ez dirudi hazkuntza eredu hau errezteko balio duenik. Traba handia egin lezaioke etxebizitza sistema zurrun batek ekonomia «malgu» eta dinamiko baten garapenerari.

Bestetik, etxebizitzaren finantzazio kontuek ekonomian duten eraginak ere kontsideratu behar dira. Hala, Espainian kezka handitzen ari da familien zorpetzeak ekonomiaren bilakaeran izan ditzakeen ondorioen inguruan. Izan ere, jabetza erregimena kasu askotan alternatiba bakar moduan eskaintzen duen etxebizitza sistema batean, gazte gehienak etxe-jabe bilakatzen dira gurasoen etxetik alde egiterako. Honek, gazteriaren proportzio altu bat izugarritzko hipoteketan murgilduta dago-

³⁹⁶ Priemus, Hugo and Frans Dieleman (2002), «Social Housing Policy in the European Union: past, present and perspectives» in *Urban Studies*, Vol. 39, No.2, pp. 192.

ela inplikutzen du zuzen-zuzenean. Batzuen ustez, gainera, desiragarria izango zatekeen mailatik gora dago EAE-ko gazteria zorpetuta³⁹⁷.

Zorpetze maila altu hauen ondorio ekonomikoen artean gehien aipatzen dena kontsumoaren jaitsiera izaten da. Familia gazteek, beren dirusarreraren portzentaje oso altu bat, etxearen ordainketara bideratu behar dutenez, euren kontsumo maila jaitsi egin behar da derrigorrez. Honek, segun eta zenbateraino iristen den, herrialde bateko kontsumo agregatuan ondorio latzak izan ditzake.

Eta noski, zorpetzeak familien kontsumoan duen eraginak zeresan handia eman du azkenaldian. Baina analisi honetan beste aldagai bat sartu behar da, zorpetzea eta kontsumoaren arteko erlazio hori erabat baldintzatu dezakeena, interes tasena alegia. Izan ere, interes tasak igoko balira, familien zorpetze erreala bat batean biderkatu egingo litzateke, eta horrek bai baldintzatu lezakeela gogor kontsumoa. Horren inguruan dabilta ekonomia eta finantzetan aditu gehienek kezka, Espainia mailan behinik behin³⁹⁸. Halaber, abagune ekonomikoa nabarmen okertuko balitz bat batean eta berekin lan merkatua okertu, familiek beren zorpetzeari erantzuteko duten gaitasuna ere biziki okertuko litzateke. Eta muturreko kasuan, aipatutako bi egoerak batera emango balira, izugarritzko hondamendia pasa liteke.

Baina bada beste aldagai ekonomiko bat gazteen zorpetze gehiegizkoarekin lotura izan lezakeena, eta gehiegitan aipatzen ez dena, inbertsioarena alegia. Gehiegizko zorpetze batek, dudarik gabe, eragingo lioke inbertsioari eta autoenpleguari zein beste enpresen erakuntzari ere populazioaren sektore gazteenaren artean. Hau da, jendeak hilabetero hipoteka altu bati aurre egin behar badio, enplegu finko edo egonkor bat bilatuko du lan merkatuan. Eta inola ere ez, enpresa berri bat eratzek suposatzen duen arriskua eta ezegonkortasuna. Honek, ekonomia-aren dinamikotasuna benetan oso era larrian baldintzatu dezake, populazio gaztearen gehiengo bati eragiten dion arazoa dela kontsideratuta. Eman ditzateke bekak eta sariak gazte ekintzaileentzat, nahi haina, etxebizitzaren merkatuak hain zurruna eta garestia segitzen duen bitartean ordea, gazteek, beren proiektu pertsonala (eta emantzipazioa) eta proiektu profesionalaren artean aukeratu beharko baitute behin baino gehiagotan.

³⁹⁷ <http://www.hika.net/zenb157/H15740.htm>, http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/12/22) Besteak beste, EGK eta ELA sindikatua (Elkarrizketak, 2005-02)

³⁹⁸ Espainiako Bankua, Europako Komisioa, FMI, etabar. Zentzu honetan, besteak beste, Jon Leonardoren iritzi, interes tasen igoera funtsezko batek ondorio katastrofikoak izango litzuzke makina bat familiaren ekonomian eta eros-ahalmenean (Elkarrizketa, 05-03).

Dena dela, zorpetzea, gauza askotarako muga den arren, egonkortasun faktorea da era berean, eta ez nolanahikoa gainera. Zorra lotura gehigarri bat den heinean, zorpetuek beren diru-sarrerekiko dependentsia handiagoa izatea ekarriko du. Hortaz, geure kasuan, gazteek beren diru-sarrerekiko eta lanpostuekiko duten dependentziaren areagotzea emango da. Honela, dugun etxebizitza sistemaren eraginez, gizartea eta ekonomia egonkorrago bilakatuko dira geurean³⁹⁹.

Dena dela, zer eragin izan ditzake gure gizartearen eta ekonomiaren etorkizuna erabat zorpetzen aritzeak? Zer pasako zaio gazteen ekimenari, martxan jarri aurretik eskuak erabat lotuta baldin baditu? Zer eragin izan ditzake globalizazio garaiko ekonomia batean etxebizitza sistema zurrun eta pisutsu batek? Galdera hauek eta beste asko dira, dudarik gabe, gure inguruko eta Europa mailako instituzioei horrenbeste kezka sortzen dizkienaren muinean daudenak⁴⁰⁰. Azken finean, etxebizitza sistema desegoki batek gizartean eta ekonomian izan ditzakeen ondorioen kontzientzia eta beldurra.

8.2.2.3. *EAE-ko etxebizitza sozialaren etorkizuna*

Ze etorkizun izan dezake definitu dugun testuinguruan etxebizitza sozialak (zentzu zabalean) EAE-n? Esan daiteke, oraingoz, etxebizitza sozialak etorkizuna duela hurrengo urteei begira behinik behin. Jendeak oso kontuan hartzen du etxebizitza politika, eta oraindik orain, gizartearen kezka handienetakoa da. Hau aldatzen ez den bitartean, politikariek babestutako etxeak eskaintzen segituko dute. Nahiz eta korrente neoliberalak gastu sozialaren aurkako argudio asko izan, honelako errentagarritasun politikoa duten gastuek aurrera egingo dute. Edo hori ematen du behintzat. Izan ere, sustengarritasunaren alderdi politikoarekin intimoki erlazionatuta dago hau guztia.

Beste gauza bat izango litzateke etxebizitza sozialak nola aurrera egingo duen definitzen hastea. Eta hor, oraindik ere badirudi jabetzako etxe babestuak etorkizun errazagoa duela, jendearen eskariak nondik nora doazen erreparatzen badugu. Alokairukoak berriz, ekonomia eta gizarte orokorraren beharrei hobeto erantzuten badie ere, desio indibidualen eremuan oraindik ez du behar besteko onarpenik. Oraindik ere, gure kulturaren oso uztartuta dago etxearen jabetzaren desio eta nahia.

³⁹⁹ Egonkortasun ekonomiko eta sozialerako faktore hau kontuan hartu zuen Franco generalak ere, bere garaian. Hain zuzen ere, biztanle oro etxe-jabe bilakatzen zenean, komunismoa desagertuko zela zioen bere gobernuko etxebizitza gaietako arduradunak.- Alfredo Piris (Elkarrizketa, 2005-03)

⁴⁰⁰ Besteak beste, Europako Komisioak 2003ko urrian egindako aurrikuspen ekonomikoetan azaltzen ziren kezka hauek (lan honetako 2. gaiko 44 orr).

Hori diote behintzat egin diren azken inkestren emaitzek⁴⁰¹ eta gure gizarterako eragile gehienaren pertzepzioek⁴⁰².

Gainera, ezin da ahaztu, enpresa eraikitzaileen aldetik partehartze handiagoa izan dela orain artean jabetzako babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzan. Alokairu sozialeko etxebizitzaren eremuan berriz, ekimen publikoa bakarrik sartu da, sustapen hauek duten errentagarritasun eskasa dela eta. Beraz, ikusi egin beharko da gure politikariek nola erantzuten dieten behar sozialei, eta berdinak ez diren eskari sozialei. Denera iristeko diru gehiago baliatuz behar bada? Ala batzuei lehen-tasuna emanez?

Nolanahi ere, ukaezina da, bizi dugun globalizazio neoliberalaren garaian, besterik ez bada ere, harritzekoa dela gurean ematen ari den prozesua, etxebizitza sozialaren sendotzea alegia. Hau da, etxebizitza soziala, eskuartze publiko oro bezala, ez da oso ongi egokitzen ideologia neoliberalarekin. Eta hain zuzen ere, Europa mailan etxebizitza parke publikoen bilakaerak joera beherakorra du. Hori bai, ez da erreferentzia galdu behar, Europako herrialde gehienetan oraindik ere gure mailetatik oso urrun daude. Eta nahiz eta estankatu edo jaitsi egin den etxebizitzako eskuartze publikoa, oraindik ere oso maila altuak mantentzen dituzte, gurearen aldean.

Dena den, globalizazio garai honetako ikuspegi orokorrago bat izate aldera, mundu mailako joerei begiratu beharko genieke. Eta orokorrean hitz eginda, badirudi etxebizitza arazoak behera egin beharrean goraka doazela toki gehienetan. Gainera, etxebizitza, merkatu espekulatiboan ondasun oso garrantzitsua da eta etxebizitzaren merkatu globala aurrera doa, nahiz eta, orain artean, behar bada ez dituen merkatu lokalak gehiegi baldintzatu, etxebizitzak baldintzaezinezko ezaugarri lokalak baititu bere baitan. Hala ere, ezin esan *lokal vs. global* ezatabaidan etxebizitzaren gaia erabat lokala denik ere, merkatu lokaletako eragin globala gero eta gehiago somatzen da eta⁴⁰³. Bestetik, finantza instituzio asko, gero eta sartuago daude higiezinaren merkatuan (lurzoru eta etxeen eros-

⁴⁰¹ EUSTAT(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzaren – Etxebizitza Saila, Gasteiz.

⁴⁰² Elkarriketatutako gehiengoek, «jabetzaren kultura» hori, geure gizarterako determinante klabe gisa hautematen zuten. Nolabaiteko muga honen aurrean, askok eta askok «alokairuaren kultura» bat sortzeko apustua egin behar dela uste zuten (Elkarriketak, 05-02/03)

⁴⁰³ Nekane Juradoren ustez, azpiegituren eta eraikin garrantzitsuen merkatua, eta batik bat lurzoruen merkatua, uste duguna baino askoz globalizatuagoa dago jada. Horren erakusgarri dira, ingeles hiritar asko eta asko, bertako inbiliarren bitartekotzat, Iparraldean erosten ari diren lursail kopuru harrigarria. Eta baita, Europako Ekialdeko dirua (beltza)ren sarreara EAE-ko hiriburuetan, ondare nagusien erosketan batik bat. Izan ere, baliabide naturalen kontrolerako borrokan, luraren lehentasuneko da. Beraz, luraren «globalizazio» prozesu hauek ez dira geratuko, munduan kapitalaren kontzentrazio prozesuek segitzen duten bitartean behinik behin. Honen guztiaren oinarrietara iristeko, diru beltzaren eta ekonomia murgilduaren nondik norakoaz jabetu beharko genuke. (Elkarriketa, 2005-02)

ketan, finantzazioan eta eraikuntzan), hortaz, pentsatzekoa da merkatu honetako espekulazioa eta prozesu birrelikatzaileak ez direla berehalakoan moztuko.

Honek guztiak, beraz, ondorioak izango ditu etxebizitza sozialaren etorkizunean. Izan ere, diferentziak diferentzia, etxebizitzaren merkatu pribatuek merkatuko beren logikari segituko diote. Eta are gehiago EAE-ko zein Espainiako etxebizitza merkatuen kasuan. Izan ere, testuinguruari buruzko atalean azaltzen zenez, hemengo gizarteetako aberastasun eta ondare sistemaren egonkortasuna erabat erlazionatuta eta lotuta dago etxebizitzaren merkatuaren bilakaerarekin. Beraz, pentsa daiteke, instituzio publikoek, merkatu eta sistema horren egonkortasuna bermatzeko edozer egingo dutela.

Horrenbestez, etxebizitza sozialari ez zaio desfaboratuenei zuzendutako neurri leuntzaile bat izatea beste alternatiba askorik geratzen. Hau da, hondar edo residual izatea beste aukera gutxi du. Urrun geratzen dira beraz, Europako herrialde batzuetan garatutako sistema unitarioen aldeko apustuak. Hauek ez dute, izan ere, etxe eta lurzorurekin egindako prozesu espekulatiborik ahalbidetzen.

Baina, erreferentziak ez galtzarren, eta sustengarritasun ekonomikoari buruz ari garenez, etxebizitzan egindako gastuaren pisuari erreparatuko diogu. Izan ere, gastu hau, etxebizitza eskubidea betetzeko bideratutako ahalegin eta baliabide publikoen islada da. Hone-la, 8.1. taulak azaltzen duenez, etxebizitzara bideratuta aurrekontuak ekonomia orokorrean duen pisua oso txikia da. Hau, eskasia terminuetan definitzen da inondik ere. Izan ere, etxebizitzara, BPGaren % 0,3 besterik ez zen bideratu 2004an, eta hori, azken urteetan igo eta igo besterik ez dela egin aurrekontu hau. Urte berean berriz, osasunera, BPGaren % 4,3 bideratzen zen eta hezkuntzara % 3,6. Argi geratzen da, beraz, ekonomia errealean eskubide batzuen eta besteen konplimentazioek duten pisua.

8.1. taula

EAE-ko etxebizitzako gastu publikoaren pisua beste atal batzuekin alderatuta.
2004

	BPG (%)
Etxebizitza	0,30
Osasuna	4,30
Hezkuntza	3,60

Iturria: ELA (2004)

Gainera, azkenaldian martxan jarri den zenbait ekimenek diru behar handia du. Horren erakusgarri da etxebizitza hutsak alokatzeko abiatutako BIZIGUNE programa. Programa honen bidez etxe hutsak mobilizatu nahi dira, babestutako alokairu merkatura ateratzeko. Baina, hau ahalbideratzeko, administrazioak alokairuaren parte garrantzitsu bat subentzionatzen du, eta planteamendu hau, zenbaiten ustez⁴⁰⁴ ez da epe luzera biztanleriaren beharrak ase ditzakeen politika eramangarria edo sustengarria. Dena dela, garbi dagoena zera da, arlo honetan hartutako neurriek diru behar handia dutela.

Are gehiago, Eusko Jaurlaritzatik planteatutako eskuartzea etxebizitzan, eskuartze zuzeneko eta kudeaketa zuzeneko eskuartzean ari da gorpuzten. Honela, *Alokabide* agenzia edo *Bizigune* programa bezalako egitura burokratiko handiak sortu eta sortu ibiltzea, agian ez da etxebizitza helburuak betetzeko modurik onena, eta are gutxiago bakarra. Hau da, etxebizitza eskaintza (kasu honetan alokairukoa), dauden egitura zein erakunde publiko eta pribatuak aprobetxatuz egin daiteke⁴⁰⁵, eta egin beharko litzateke, hartara, dirua benetan helburuak asetzera joango bailitzateke, ez egitura burokratiko gehiago elikatuzera. Dударik gabe, Eusko Jaurlaritzak paper garrantzitsua bete dezake eta bete behar du etxebizitzaren arazoaren erdiespenean, baina beti ere kudeaketa arrazional baten ikuspuntutik biderik egokienak bilatuz.

Izan ere, etxebizitza kontuetan baliabide eta azpiegitura asko dauka maila munizipalean, hor baitaude etxebizitzari loturiko eskumen gehienak ere. Beraz, Eusko Jaurlaritzak, bere eskumenak eta gaitasunak, era eraginkorragoan erabil litzake behar bada, dauden egiturak aprobetxatuz, indartuz eta koordinatuz. Hori beharrean, badirudi administrazio maila desberdinetatik errentagarritasun politikoa eskuratzeko karreran dabiltzala (nor argazkian aterako!), bakoitza bere egi-

⁴⁰⁴ Jon Leonardo (Deustuko Unibertsitateko irakaslea)-ren iritziz, diru asko eskatzen dute horrelako ekimenek eta ezin dira epe luzeko neurri orokor gisara planteatu (Elkarrizketa, 05-03).

Beste batzuen ustez, berriz, ez da justua diru publikoa, etxe-jabe pribatuen errentagarritasuna osatzera bideratzea (besteak beste, EGK (2003), Ireki Plataforma (elkarrizketa, 2005-03)). Honen aurrean, bestelako derrigorrezko neurriak (fiskalak nagusiki) ezartzea proposatzen da.

Alabaina, etxe hutsak alokairuko merkatura ateratzeko ekimen hau alokairu publikoko etxebizitza parke bat sortu artean planteatzen den transiziozko neurria da Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saileko lurzoru eta hirigintza zuzendaria den Iñigo Maguregiren esanetan. Elkarrizketa (2005-03)

⁴⁰⁵ Iritzi hau du Bilboko Udal Etxebizitzatoko abokatua den José María Escolásticok. Estaterako, Bilbaoko Udal Etxebizitzak, 100 urteko tradizioa du, esperientzia handia du eta azpiegitura ere bai Bilbaoko etxebizitza publikoaren parkea kudeatzeko. Horregatik, *Alokabide* bezalako egitura bat «garaien aurka» doa, kudeaketa urrundu egiten baitu bere benetako objektutik eta gauzak garestitu. Dauden egiturak eta azpiegiturak aprobetxatu eta indartu egin beharko lirateke. *Bizigune* programa aurrera eramateko, ordea, inmobiliariaren (APIren bidez) eta finantza entitateen inplikazioa eta bitartekotza lortu beharko litzateke, helburu berbera era merkeagoan eta eraginkorragoan egiteko. (Elkarrizketa, 2005-03)

tura propioak defendatzen eta berriak zerotik sortzen, denen artean politika bateratu eraginkorrago bat egiten saiatu beharrean. Hemen atzean, joku politikoa dago, noski, eta hau askotan ez da oso bateragarria izaten eraginkortasun ekonomikoarekin eta ongizate sozialarekin.

Hortaz, aurrekontuak nahiko mugatuak direla kontuan hartuz, eta gainera, askotan azken helburua betetzeko biderik motzena bilatzen ez dela jakinda, ez da harritzekoa helburu askok bete gabe segitzen dutela ikustea. Honen guztiaren aurrean, etxebizitza eskubidea bete dadin eskatzen dihardute agente sozial askok, eta hain zuzen ere, Euskadiko Gazteen Kontseilutik⁴⁰⁶, beste eskubideen konplimentazioan planteatzen dena erreferentziatzen hartzea proposatzen dute. Hau da, batetik, biztanleria osoari zuzendutako eskaintza publiko bat egitea, honela, denok izango baikenuke eskubide hau bermatua. Eta bestetik, eskaintza pribatu bat existitzea, norberak, bere lehenasunen eta eros-ahalmenaren arabera nahi duena aukeratu dezan. Baina ez behar terminuetan, aukera terminuetan baizik.

Hau dena aurrera eramateko, ordea, etxebizitzaren aurrekontu partidaren benetako gorakada funtsezko bat eman beharko litzateke. Hain maila larrietan dagoen arazo bat, ez baitu digitu bateko edo biko aurrekontu igoera batek konpontzeko bidean jarriko. Erreferentziatzeko beste oinarritzeko eskubideen konplimentazioan askoz baliabide gehiago erabiltzen da, hain zuzen ere, Lakuako aurrekontuaren % 60 osatzen dute hezkuntza eta osasungintzaren partidek. Beraz, aldaketa edo salto kualitatibo bat behar da, bai planteamenduetan eta baita aurrekontu eskaintzatan ere, etxebizitzarena, politika residual bat izatetik oinarritzeko eskubide baten konplimentazioak eskatzen duena izatera pasa dadin. Eta noski, dagoen dirua erarik egokienean kudeatzen dela ziurtatu beharko da, ahalik eta neurri handienean azken helburuen lorpenera bidera baitadin, ez bitartekoak biderkatzeraz.

Hori bai, ez dakit bizi ditugun garaiak honelako eskakizunak egiteko egokienak ote diren. Alde guztietan aurrekontuen murrizketak eta eskubide sozialen husketak ematen ari diren garaian (bestela, begiratu Europako itun konstituzionalak etxebizitzari ematen dion tra-

⁴⁰⁶ Honela, EGKko teknikari ohi den Iban Narbaizak aldarrikatzen duenez, etxebizitzaren arazoaren irtenbidearen abiapuntua, etxebizitzari eskubide izaera eta tratamendua ematen hastea da. Negozioa egiteko artikulu tratamendua emateari utzi eta behin-betiko, den eskubidea bilakatu behar da. Hau da benetan arazoaren muinera joatea, beste guztia sekundarioa da. Hain zuzen ere, imagina al dezakegu jendea gaixo hiltzen egotea hospitalako atean, barruan oheak libre dauden bitartean? Edo hiritar batek besteari esatea: «ez, zure semeak ezin du ikasi 10 urtetaraino baino, nireak bi karrera egin nahi dituelako»? (Elkarrizketa, 2005-02)

tamenduari⁴⁰⁷), gurean goranzko salto kualitatiboak eskatzen ari gara. Ezkondu al daitezke honelako errealitateak, eraginkortasunaren, konkurrentzialtasunaren eta globalizazio neoliberalaren garaiean? Dena den, bizi ditugun garaiekin batere ondo ez datorrena, egitura burokratikoak biderkatzen aritzea da. Bistan da, kudeaketa gerturatu egin behar dela benetako beharrak dauden tokira eta ahalegin guztiak bateratu azken helburuetan zentratzeko.

Honetan guztian, noski, ez litzateke gastu publikoa soilik kontsideratu beharko, EAE-ko zein Estatu osoko etxebizitza politikako tresna garrantzitsuena alboratzen ariko baikinake honela, politika fiskala alegia. Zentzu honetan, politika fiskalaren bidez esleitutako baliabide publikoak (eskuartze zuzenera bideratuak baino arras gehiago) oso kontuan izan behar dira eta euren egokitasuna (edo desegokitasuna) aztertu behar da, behingoz desgrabazio fiskaletan eskua sartzeari beldurra galtze aldera⁴⁰⁸.

Nolanahi ere, aurrekontu kontuez gain, beste hausnarketa bat azpimarratu behar da etorkizuneko proposamenen atalean, hain zuzen ere, etxebizitzaren arazoa aspalditik ezagutzen duen Marisol Estebanen ustez⁴⁰⁹ funtsezkoena dena. Zera, etxebizitzaren arazoa ez dela inolaz ere konponduko ekimen isolatu eta partikularren bidetik. Nola bait arazo konplexu zein larri hau bideratu badaiteke, hori, adostasun zabal eta akordio politiko garrantzitsu baten eskutik etorriko da. Izan ere, bai eraginkortasunaren ikuspuntutik eta bai efikaziaren ikuspuntutik, administrazio eta eskuartze maila desberdinen arteko koordinazioak berebiziko garrantzia hartzen du dagokigun gaian, esan bezala, horrelako sakonerako arazo baten aurrean ez baitute balio epe motzeko proposamen eta politikak. Eta horixe da, hain zuzen, formula edota politika zehatzei buruzko eztabaidatik aratago, Europako gerraosteko politiken analisitik ikasi eta geureganatu beharreko ikasgaiarik garrantzitsuena⁴¹⁰.

⁴⁰⁷ Ez du etxebizitza eskubidea aitortzen; horren partez, bazterketa testuinguruetan etxebizitzarako laguntzak izateko eskubidea jasotzen du.

⁴⁰⁸ EHUko katedraduna den Marisol Estebanen ustez, politika fiskalari gogoz heldu behar zaio behingoagatik eta beldurra galdu, hori baita tradizionalki izan den eta oraindik ere hala den etxebizitza politikarik zabalena eta indartsuena. Elkarriketa (2005-04)

⁴⁰⁹ Elkarriketa (2005-04)

⁴¹⁰ Europako herrialde gehienetan, 5. gaian aztertzen denez, ezkerreko gobernu boterean jarri edo eskuinekoa jarri, etxebizitzaren inguruko lehentasunak eta estrategia nagusiak mantendu egiten ziren, adostasun bat eta benetako apustu bateratua zegoelako horren inguruan. Honela egin ahal izan zen pare bat hamarkadatan etxebizitza sistema berreraikitzea, eta batik bat, alokairuko etxebizitza publiko (etxebizitza soziala / *social housing*) sistema sortzea.

Azkenik, Offe (1990)⁴¹¹-ek azaldutako Ongizate Estatuaren kontraesanen analisia berreskuratuz, hausnarketa bat gehitu beharrean naiz: Ongizate Estatuaren funtsezko bi funtzioak neurri batean bateraezink badira, ez al da etxebizitza politika bera ere kontraesankorra bere baitan? Hau da, etxebizitza politika beraren bidez beharrik premiazkoenak asetzeak eta, aldi berean, sustatzaile pribatuentzat errentagarritasun maila nahikoak eskaini beharrak egiturazko arazoak sortzen ditu. Azken batean, merkatua mugatzeko eta merkatua babesteko ahaleginen artean oreka lortzea zinez konplexua baita. Hau, Offeren hitzetan, *desmerkantilizazio* eta *merkantilizazio* funtzioen arteko muga eta bateraezintasunen islada litzateke.

Finetan, hau guztia, gaur egungo kapitalismoak etxebizitza politikari ezartzen dizkion mugen ondorioa dela kontuan hartu behar genuke⁴¹².

8.2.3. Dimentsio soziala

8.2.3.1. EAE-ko etxebizitza sistemaren sostengarritasun soziala.

Ikuspegi orokor bat

EAE-n dugun etxebizitza sisteman, alokairu publikoko merkatua ia inexistentea da oraindik ere (orain hori zabaltzeko neurriak hartzen ari badira ere) eta alokairu pribatukoa oso eskasa eta garestia. Sistema honek, beraz, dirusarrera baxuko giza-taldeak are arrisku handiagoan jartzen ditu, etxebizitza bezalako oinarritzko beharrak asetzeko zailtasun sakonak baitituzte. Eta zer esanik ez, azken urteetan eman den etxebizitzaren prezio igoera izugarri horrekin. Populazioaren parte handi bat etxe jabetzako merkatutik kanporatuta geratu da, eta dugun sistemak beste aukera askorik ematen ez duenez, jendeak bi hauen artean erabaki

⁴¹¹ Ikuspegi hau 6.2.1. atalean zabaltzen da. Funtsean, Ongizate Estatuaren oinarritzko bi funtzioen kontraesankortasuna edo bateraezintasuna azalerazi nahi du; hain zuzen ere, giza-beharren aldi bereko *desmerkantilizazioaren* eta *merkantilizazioaren* arteko oreka zaila. Izan ere, mendebaldeko kapitalismoetan sortutako Ongizate Estatuak behar asko desmerkantilizatu zituzten (merkatuaren mekanismoetatik ateraz), baina, aldi berean, kapitalismoaren eta merkatuaren oinarriak mantenduz. (Offe, Claus (1990), *Contradicciones en el Estado del Bienestar*, Alianza Universidad, Madrid)

⁴¹² Honela ulertzen du, hain zuzen ere, Jon Leonardok. Bere iritziz, egungo kapitalismoan, etxebizitza politikak bere baitan kontraesan eta muga gaindiezina ditu.

Kontraesan horren adierazle, administrazio guztietatik etxebizitza sozialaren stock-a indartzeko ahaleginak proposatzen diren bitartean, Bilbaon, etxebizitza municipalak pribatizatzen ari dira, gestio-galerak eta errentagarritasun arazoak argudiatuz (Elkarrizketa, 05-03).

Dena dela, Bilbaoko etxebizitza municipalen pribatizazioa, ahaleginak benetako etxebizitza beharretara berbideratzeko egin dela dio José María Escolástico, Bilbaoko Udal Etxebizitzetako abokatuak. Izan ere, etxe horiek lehengo arrendamenduko araudi zaharrei lotuta segitzen dute eta errentagarriak ez izateaz gain, ez dute funtzio sozialik betetzen (ez baitago erroztiorik). Honela, hortik ateratako bitartekoak, babestutako etxe berriak egiteko erabiliko dira. (Elkarrizketa, 05-03)

behar du: alokairu parke publiko inexistente bat eta alokairu pribatu eskas eta garesti baten artean.

Hots, etxebizitzaren arazoak sortutako ondorio sozialak oso larriak dira. Eta askoz larriagoak izango lirateke, herrialde honetan halako pisua duten sare familiarrek funtzionatuko ez balute. Izan ere, familiariek, diru laguntza efektiboak ematen dituzte ahal dutenean, eta, seme-alabei ostatu ematen segitzen dute hauek adin helduan ondo sartu eta gero ere. Besteak beste, interesgarria izango litzateke, etxebizitza eskuratzeko familiek emandako laguntza eta dohaintzei buruzko datuak izatea⁴¹³. Azken finean, nolabaiteko belaunaldi arteko solidaritate mekanismoak (familia barruan) bizkortu baitira merkatuko arriskuak areagotzean.

Nolanahi ere, geure etxebizitza sistemaren «sustengarritasun soziala» dugu atal honetan aztergai. Hortaz, lehenengo eta behin, edozein etxebizitza sistemaren sustengarritasun soziala aztertzerakoan oso garrantzitsua den puntu batean geratuko gara: etxebizitza sozialaren kontzentrazio/segregazio edo banaketa espazialaren gaian. Izan ere, termino horietan neurtu baitaiteke etxebizitzaren banaketak gizarteko desberdintasunetan duen eragina. Hau da, herrialde askotan etxebizitza sozialen auzuneak, non etxebizitza sozial guztiak eta bertan bizi diren kolektibo txiroak kontzentratuta dauden, problematiko bihurtu dira maiz. Askotan, auzo horietako bizi baldintza eskasak eta txirotasuna elkartzean *geto* modukoak sortu izan dira eta txirotasunarekin erlazionatutako arazoak azaleratu: delinkuentzia, drogak...⁴¹⁴

Etxebizitza sozialaren kontzentrazioari erreparatu, esan daiteke EAE-ko etxebizitza sistema nahiko sustengarria eta integratzailea dela. Behintzat azaltzen da kontzientzia hori planetan, etxebizitza soziala eta librea batera produzitu beharrekoa, auzune integratuak sortze aldera.

⁴¹³ Etxebizitza premiei eta eskariari buruzko inkestetan jasotzen den datu bat zera da, eskaiztaileek beren etxebizitza nola finantzatzea espero duten. Eta galdera horretako erantzun posibleen artean, esperotako familiarren laguntza da eskainitako aukera bat. Bada, horri jarraiki, 1998 eta 2004 urteen bitartean, inkestatuen %16ak adierazi zuen familiarren laguntza jasotzeko asmoa (kredituen erabilera eta aurrezki propioen aukeren atzetik). Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (1998-2004), *Etxebizitza beharra eta eskaria EAE-n*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz. Hau, hala ere, jendeak erabiltzea espero duen finantzazio bideen inguruko galdera batean bildutako adierazpenetatik kalkulaturako datua baino ez da.

⁴¹⁴ *Guetizazio* prozesuak berebiziko garrantzia hartu du AEBtako kasuan. Bertako hirietan, auzo batean edo bestean bizitzeak, pertsonaren lan eta bizitza aukerak determinatzen ditu neurri handi batean. Honela, auzorik marginaletako batean bizitzeak lan merkaturako sarbidea ukatu dezake. European hala ere, ezin da neurri horretarainoko *guetizazio* arazoetaz hitz egin.

Europa mailan, analisi desagregatuetan, etxebizitza eta desberdintasun sozialak konektatzen dituzten analisietan, etxebizitza sistemen sustengarritasun sozialaren inguruan dauden eztabaida nagusiak hauek dira: arrazari loturikoak, multikulturaltasuna, guettoak (askotan etxebizitza sozialeko – alokairukoa-auzoetan kontzentratuak), generoa. Begiratu Morris, Jenny & Martin Winn (1990), *Housing and social inequality*, Hilary Shipman, London.

Horrela txirotasunaren kontzentrazio eta isolamenduak sor ditzakeen arazoak ekidin edo arindu egin nahi dira. Hala ere, hau probatzeko espazio mugatu batera jo beharko genuke, eta ziurrenik esperientzia oso desberdinak aurkituko genituzke⁴¹⁵.

Orokorrean hitz eginda, badirudi Europako etxebizitza *sistema unitarioak*⁴¹⁶ sozialki sustengarriagoak direla, guk hala kontsideratuko ditugu behintzat aurretik ikusitako ezaugarri eta argudio guztietan oinarrituz⁴¹⁷. Izan ere, sistema unitarioetan etxebizitza sistemak era bateratuan funtzionatzen baitu eta ez baititu haustura sozialak sortzen. *Sistema dualistetan* berriz, erabat hautsita dago sistema, etxebizitza soziala erabat residualizatuta eta estigmatizatuta baitago (merkatu pribatua eta etxebizitza sozialaren artean), eta bertan bizi diren errenta baxuko gizataldeak «marginatuta».

Bestetik, esan dezakegu, EAE-n dugun sistemak, ez duela gizartean Europako beste herrialde batzuetan bezainbesteko fragmentazio edo hausturarik sortzen. Gutxienez, BOE politika, etxe «merkeen» salmentan zentratu denez, etxe-(sozial)-jabeak sortu ditu, gainontzeko etxebizitza merkatuarekin hausturarik sortu gabe (merkatu pribatuan ere gehiengo jabea baita). Eta honek gizarte integratuago eta kohesionatuago baterako aukera ematen du, etxebizitza sozialetako txi-roak gainontzeko sistema eta gizartetik banatzen edo isolatzen ez baititu⁴¹⁸. Eta ezaugarri hau gure etxebizitza sistemak duen sustengarritasun abantaila dela esan daiteke. Beraz, segregazio eta kontzentrazio patroietatik aratago, edukitza erako segurtasunari dagokionez, eta estigmen inexistentzia dela eta, gure sistema nahiko sustengarria dela kontsidera daiteke.

⁴¹⁵ Izan ere, egon, egon dira etxebizitza babestuko mega-proiektuak ere, non etxebizitza babestuak eta libreak ez diren era integratua banatu. Horren erakusgarri da Hego-Intxaurrendoko kasua Donostian, non etxe pribaturik apenas dagoen.

⁴¹⁶ Kemeny (1995)-ren sailkapeneko kontzeptuak

⁴¹⁷ Sustengarritasun kontzeptua egia esan ez du inork erabili. Hori baino, sistema unitarioek gizarte kohesionatuagoa baimentzen dutela esan beharko genuke (edo gizarte kohesionatuagoen islada direla behar bada?). Izan ere, sistema honetan errenta maila desberdinetako jendea era nahiko bereztuan banatuta dago edukitza era desberdinen artean. Eta ondorioz, ez da sistema dualistetan ematen den etxebizitza sozialaren estigmatizazioa (eta bertan bizi direnen marginalizazioa) emango. Gainera, sistema unitarioak dualistak baino merkatalizatuagoak (market oriented) daude, etxebizitza merkatu desberdinak beren artean konpetitzen baitute, gobernuaren politikaren neutraltasunak eskaintzen dizkien aukera berdintasunengatik. Kemeny (1995). Eta beraz, ezaugarri horiek guztiak, sustengarritasun sozialaren kontzeptua defini dezakete etxebizitzaren kasurako.

⁴¹⁸ Newcastle Upon Tyne unibertsitateko irakasle eta etxebizitzan aditua den Stuart Cameron-en iritziz, EAE-ko etxebizitza sistemaren ezaugarri hau oso garrantzitsua da sustengarritasun sozialaren ikuspuntutik. Era berean, oso ezaugarri berezia da, Europako gainerako etxebizitza sistemetan ematen ez dena.

Bestalde, Europako herrialde gehienetan etxebizitza sozialari dagokionean, lehenasunezko helburu bilakatu da hiri berritzea, batik bat etxebizitza soziala kontzentratuta dagoen auzuneetan, hor kontzentratzen baitira gizarte bazterketa eta pobrezia. Whitehead (2003): 53.

Gure sistemak ordea, badu desabantailarik ere. Etxe-jabetzako oinarri sendoa duten etxebizitza sistemak sozialki egonkorragoak direla eta hobeto mantenduta daudela kontsideratzen da Europan, eta horregatik ari dira jabetzaren aldeko politika bultzatzen Europako herrialde gehien gehienetan. Baina, gure kasuan, jabetzaren oinarria hain da handia, ezen desproporzio bat eta desoreka izugarria sortzen duen. Eta hortik eratorriko da hain zuzen ere sistema honen desabantailarik handiena, bere zurruntasunetik. Alokairuak sistemari ematen dion malgutasuna falta da gure sisteman.

Alokairu eskasiaren arazoa EAE-n ezezik Espainia osoan pairatzen den arazo bat da, baina baita ongizate sistemen sailkapenean erregimen rudimentario horretan sartu ditugun herrialde gehienetan ere. Alokairuaren halako eskasiaren iturburu garrantzitsu bat, Espainian behinik behin, tradizionalki eman den alokairuen kontrol zurruna da. 1985eko *Boyer legeak* neurri malgutzailak aplikatu zituen arren, ez zen oso arrakastua izan jendearen beharrak asebetetzeko⁴¹⁹ eta zenbaiten ustez, garai hartako heredentzia da guk jaso dugun etxebizitza merkatua⁴²⁰. Horrela, etxe huts asko daude alokairuaren merkatu ez-nahiko batekin batera. Izan ere, kasu askotan jendeak nahiago izan baitu etxea hutsa izatea alokatzea baino.

Alokairu merkatuaren erabateko eskasian oinarritutako sistema zurruna ez da gai gizartean ematen diren aldaketei aurre egiteko eta sortzen doazen behar berriak asetzeko. Familiaren egitura ematen ari diren aldaketak direla eta, gero eta gehiago dira bikote banaketak, guraso bakarreko familiak etabar. Eta besteak beste, lan merkatuaren malgutasunaren ondorioz, beraien bizilekua behin baino gehiagotan aldatu beharko duten pertsona edo familiak. Beraz, aldaketa hauek eta beste asko direla eta, era orokorrean onartzen da gaur egungo gizartean mugikortasun eta malgutasunaren beharra. Eta noski, dugun etxebizitza sistema zurruna ez da gai inolaz ere gizarteko behar berri eta hazkor horiei erantzuteko⁴²¹.

Baina dudarik gabe, zurruntasun honen ondorio latzenak gizatalde ahulenean edo arrisku handienekoek pairatuko dituzte. Gizatalde ahulak bizitzaren epealdiren batean txirotasunean erortzeko aukera dutenak dira, eta orokorrean, egitura sozioekonomikoak sorturiko arrisku

⁴¹⁹ Pareja Eastaway and San Martín Varo (2002): 294.

⁴²⁰ Sánchez Martínez (2002)

⁴²¹ Beste behin ere, gure sistemaren desabantaila horrek sorturiko arazoak eta behar ez asetuak familiak aseko ditu asko eta askotan. Horren adierazgarri da bikote bat banatzen denean, bikotekideren bat bere gurasoen etxera itzultzeko joera.

egoerak pairatzen dituzten horiek⁴²². Eta jakina, gizarte postindustrialetan arrisku berriak eta gizatalde ahul berriak sortu dira⁴²³. Batetik, bigarren trantsizio demografikoaren ostean, familiaren egitura tradizionala eraldatu delako. Bestetik, lan merkatuaren behin-behinekotasuna eta malgutasuna tarteko. Eta azkenik, Ongizate Estatuan emandako aldaketak direla eta. Prozesu hauen guztien ondorioz, lehen ez zeuden arrisku motak daude orain eta ahuldade berriak.

Gallent (2001)-ek esaten duen moduan, etxebizitza sistema bat, epe luzean eta giza-talde guztientzat sustengarria izan dadin zera izan behar du, nahikoa aukera eskaintzen duena, beharrak eta merkatuko baldintzak aldatu ahala, aldaketak posible izan daitezen⁴²⁴. Hau da, azken batean, jendearen egoera eta beharrak momentu guztietan aseko dituen sistema bat izan behar du.

8.2.3.2. *Etxebizitza politika aztergai*

Etxebizitza politika sustengarriek, etorkizuneko behar aldakorrak beteko dituen eta etorkizuneko merkatu berriari egokituko zaion etxebizitza sistema bat eratzeko balio behar dute. Honela, sustengarritasunaren kontzeptuak oraingo eta etorkizuneko behar guztiak (giza-talde guztienak) bete ahal izatea inplikitzen badu, etorkizunean gizartean emango diren aldaketak eta beharren aldaketak kontuan hartu behar dira batetik, eta bestetik, lan merkatuan emango diren aldaketei egokitzeko gaitasuna⁴²⁵.

Arazo honi heldu nahi diote berriki martxan jarri diren etxe hutsen alokatzea bultzatzeko programa aktiboek eta dirulaguntzek (Bizigune programa). «Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005»n bi estrategia nagusi kontenplaten dira alokairua sustatzeko, etxe hutsak alokairu merkatara ateratzeko programak eta alokairura zuzentzeko eraikuntza berria (babestutako eraikuntzatik erdia baino zertxobait gehiago alokairura bideratzea, hain justu). Hau etorkizunerako malgutasun eta inklusio

⁴²² Kazepov, Yuri and Francesca Zajczyk (1997), «Urban poverty and social exclusion: concepts and debates», in Moulaert, Frank and Allen J. Scott (ed.), *Cities, enterprises and society on the eve of the 21st century*, Pinter, London: 151-173.

⁴²³ Esping-Andersen, Gosta (2000), *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*, Ariel, Barcelona.

⁴²⁴ Gallent (2001): 120. Erresuma Batuaren kasua aztertzen du, eta kezkgarritzat jotzen du etxebizitza % 70eraino igo izana, horietako askok ez dutelako segurtasunik epe luzean jabetzak dakartzan ardura guztiei erantzuteko.

⁴²⁵ Ikuspuntu zabal hau bat dator Ongizate Erregimenen aldaketak azaltzeko Esping-Andersenek erabilitako eskema triangularrarekin. Hau da, ongizate hornitzaileak hiru instituzio dira, merkatua, Estata eta familia. Hortaz, Estatuaren politikek gizartea eta lan merkatuaren aldaketak sortutako behar eta arrisku era berriei erantzun beharko liekete.

estrategia kontsidera daiteke. Hala ere, planetan ezarritako helburuetatik benetan egiten denera dagoen saltoa ere kontuan izan behar da, izan ere, aurreko planetan alokairua sustatzeko proposatu ziren neurriak ez baitziren praktikan aurrera eraman, ezta helburuak bete ere. Ikusi egin beharko da azkeneko programa hauen benetako eragina zein den⁴²⁶.

Honen harian, Juan Goñik (Donostiako Udaleko Hirigintza Saila)⁴²⁷ uste du jende asko ari dela esan eta esan alokairukoa izan behar dela etxebizitza babestu guztia, baina gero, praktikan, inork gutxi eraikitzen duela zerbait alokatzeko. Garestia baita, hain zuzen ere, eta ez du epe laburrean egindako inbertsioa errekuiperatzeko aukerarik ematen. Bestetik, Alfredo Pirisen ustez («Ensanche 21 Zabalgunea»ko zuzendaria)⁴²⁸, alokairuak ez du zertan beti *progreagoa* izan behar eta oso kontuan izan behar da gure historian eta kulturaren etxe-jabetzak izan duen garrantzia. Izan ere, abantaila asko ere bai baitu etxe-jabetzaren sistemak, besteak beste, zeharkako prestazio soziala izatearena. Gainera, alokairuaren formulak, etikoki zuzenagoa den arren, kudeaketako arazo ugari ematen ditu. Beraz, zaila da, Pirisen iritziz, kontraesan hau gainditzea.

Beste batetik, etorkizuneko gizarte integratu eta kohesionatuak eratzeke apustuei buruzko zenbait kontsiderazio egingo ditugu. Berriki Eusko Legebiltzarrean atzera botatuko lurzorua lege proiektuak ezartzen zuzenez, hirigunetik kanpoko zabalkunde berrietan, % 70 erresebatu behar zen «babestutako» etxebizitzentzat (non % 10 etxebizitza tasatuentzat izan behar zen)⁴²⁹. Gainontzeko % 30 berriz pribatua izango zen. Orain arte, *Maturanaren legeak* ezarri zituenetik, indarrean dauden proportzioak % 35-% 65 dira hurrenez hurren. Honek, urbanizazio berriaren prezio oso desberdinetako etxeak nahastuta egotean, errenta maila desberdinetako giza-taldeak nahastuta egotea baimentzen du, teoriarik behintzat.

Praktikan ordea, zera gertatzen da, errenta maila desberdineko giza-taldeak baino, sarritan errenta maila antzekoko giza-taldeak egongo di-

⁴²⁶ Oraingoan, gobernaldiaren bukaera parterako (2005-03), Bizigune programaren emaitza, 2.000 etxebizitza huts mobilizatzea izan da.

⁴²⁷ Elkarriketa (2005-03)

⁴²⁸ Elkarriketa (2005-03)

⁴²⁹ Askoren ustez (ELA, Elkartzten...) ez da bidezkoa etxebizitza tasatuak babestuen taldean sartu nahi izatea, babestuak baino garestiagoak eta gizarteko segmentu sozioekonomiko altuago bati zuzendutakoak baitira.

UNECAko gerentea den Enrique Gonzálezen iritziz ordea, babestutako etxebizitzaren gehikuntza nahiak eta horretarako sortutako araudi erregulatzaileagoak, etxebizitza librearen prezioa areagotu baizik ez dute egiten. Izan ere, eraikuntzako enpresariak, lurzoru berri baten eraikuntza, bi heren babestutako etxeak egiteko erabili behar badituzte, eta bakarra etxe libreak egiteko (orain dugun araudian dagoen moduan), azken hauek asko garestituko dira, besteetan lortzen ez diren irabaziak konpensatu ahal izateko. (Elkarriketa, 2005-02)

rela alde batean eta bestean. Batzuei babestutako etheen «loteria» tokatu zaie eta beste batzuei berriz, bizi guztirako zorpetzea edo «enpufatzea» beste aukerarik ez zaie geratu. Beraz, teorian oso positiboa izan daitekeenak ere, ondorio negatibo edo erregresiboak izan ditzake praktikan. Izan ere, auzune berri batean dauden pertsona guztien artean, batzuek askoz zor handiagoa dute besteek baino, baina zenbaitetan errenta mailan desberdintasunik izan gabe. Horrelako injustiziak sortzen ditu «loteria» bidez planteatutako politika publiko batek.

Gainera, hemen beste faktore bat ere kontsideratu behar da; askotan enpresa eraikitzaile berberak direnez batzuk eta besteak (babeseakoak eta libreak) eraikitzen dituztenak, babeseakoekin irabazten ez dutena besteekin konpentsatzen dutela alegia. Eta honek ere, merkatu libreko etxe berrien prezio igoeran eragin, eragin du⁴³⁰. Honek, injustizia areagotu egiten du pertsona (askotan gazteak) batzuen eta besteen artean batik bat, eta merkatuaren funtzionamendua biziatu ere bai.

Hau guztia ekitate terminoetara pasaz gero, ekitate bertikalaren printzipioa betetzen dela esan genezake, errenta maila desberdina dutenak era desberdinean tratatzen baitira (batzuek ez dute zerrendatan sartzeko aukerarik ere). Baina, ekitate horizontalaren printzipioa berriz ez, errenta maila berbera dutenak ez baitute tratu berbera jasotzen. Denek izango dute partehartzeko aukera, baina batzuek bakarrik jasoko dute laguntza efektiboa.

Beste batetik, auzune berriak kontsideratu ordez, hiriguneko lursailetan egiten diren exekuzioak kontsideratzen baditugu, egoera oso bestelakoa da. Izan ere, lurzorua lege proiektuak ezarri nahi zuenaren arabera, horrelako kasuetan % 30 erreserbatu behar da babestutako etxeentzat (% 10 tasatuentzat). Askoz gutxiago beraz. Ondorioz, normalean hirien kanpoaldean egingo diren auzune berrietan askoz ere etxebizitza sozial gehiago kontzentratuko da eta hiri erdietan eginikoetan berriz gutxiago. Hau da, errenta maila baxuko giza-taldeak hirien periferiatara trasladatzen joango dira estrategia honen ondorioz.

Nolanahi ere, sustengarritasun printzipioak giza-talde guztien beharrak asetzea ahalbideratzen duen etxebizitza politika eskatuko luke. Baina, hain zuzen ere, dugun etxebizitza politika ez da giza-talde guztietara iritsiko, nahiz eta plan zuzendariaren helburu nagusia, «hiritar guztiei etxebizitzarako sarbidea bermatzea izan, era horretan, etxebizi-

⁴³⁰ Efektu hau da, hain zuzen ere, EAE-ko eraikitzaile eta sustatzaileek lurzorua lege proiektu berriaren aurka joateko erabili duten argumentazioa. Beraien esanetan, erregulazioa zurruntzeak, etxebizitzaren prezioa jeitea baino igotzea ekarriko du. Izan ere, babestutako segmentuarekin ateratzen ez dituzten mozkinak, segmentu librearekin konpentsatu behar omen dituzte, eta ondorioz, merkatu libreko etxebizitzaren prezioa are gehiago igotzen da. http://servicios.diariovasco.com/pg041201/aldia/200412/01/DVA_constructores.html (04/12/04).

tzarako eskubidea, eskubide efektibo bat izan dadin, hezkuntzarako eta osasunerako eskubideak diren moduan». Izan ere, bere ildo estrategikoetan, plana beti ere errenta maila minimo bat eta maximo bat duten subjektuetan zentratzen da, ahalegin bereziak proposatzen ditu kolektibo desfaboratuentzat eta jarduera guztietan errespetatzen da errenta maila maximoen irizpidea. Beraz, helburua teoriarik izaera orokorrekoa den arren, praktikan ez da hala gauzatzen⁴³¹.

Dena den, errealtatean Eusko Jaurlaritzaren eskuartzea errenta maila baxu-ertaineko giza-taldeentzako planteatuta dago (ez, ordea, errenta baxuenekoentzat)⁴³² eta etxebizitza planak kolektibo desfaboratuentzat neurri bereziak aplikatzen ditu. Beraz, funtzionatzeko era honi ere bigarren buelta bat eman behar litzaioke, positiboki diskriminatzen diren kolektiboak behar gehien dutenak al diren baloratzeko, neurri berezi horien benetako efektibotasuna baloratzeko etabar-etabar.

2002-2005 etxebizitza planak, bere 5. ardatzean, kolektibo desfaboratuenen etxebizitza beharrei atentzio berezia jartzen die. Honetarako, Sailak etxebizitza soziala bultzatzeko politika abian jartzea du helburu. Hau da, alokairuko etxebizitza publikoaren gehikuntza da kolektibo desfaboratuenen integrazio sozialerako proposatzen den bidea. Horrela, proposatzen diren lan ildoen artean, zenbait kolektiborentzat etxebizitzak erreserbatzea dago. Hau da, Etxebidek zozketatutako sustapen babestuetan zenbait kolektiborentzako lehentasunezko erreserbak ezartzen dira.

Hain zuzen ere, 35 urtetik beherako gazteentzat, familia «zamak» dituzten unitate monoparentalentzat, eta elbarrituak dituzten familientzat egiten dira erreserbak zozketetan. Familia ugariak, sustapen bakoitzeko baldintzen arabera hautazko erreserba dute. Honela, kolektibo hauez kanpoko beste zenbaiti zuzendutako ekintzak egiten badira ere (adinduentzat pisu tutoratuak, eta integrazio etnikoa ahalbidetzeko erreserba bereziak), aipatu kolektiboak dira aparteko tratamendu horren onuradun nagusiak.

Beraz, politika publikoaren lehentasunen eta lan honetan identifikatutako beharren artean gauza dexente daude amankomunean, baina badaude desberdintasun batzuk ere. Gazteen taldea eta guraso bakarreko familien taldea bietan errepikatzen dira. Familia ugarietako buruzko kontsiderazio batzuk egin dira lan honetan, nahiz eta aparteko tratamendurik ez eman izan.

⁴³¹ Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ustez, planean gutxienez argitu behar zuten, helburua izaera orokorrekoa izan arren, baliabide eta bitartekoen mugak tarteko, giza-talde batzuek besteen gainetik lehenesteko aukera egin izana. CES (2004b): 128.

⁴³² IREKI plataformaren iritziz, politika honek ez dio benetako beharrei erantzuten, kaudimendun eskariari baizik. Planteatzen diren alokairuak ere garestiak dira eta ez da benetako alokairu sozialik existitzen. (Elkarrizketa, 2005-03).

Elbarrituei buruz, berriz, ez da ezer landu lan honetan. Hala ere, autorea ados dago politika publikoetan jasotako tratamenduarekin.

Dena den, aipatu erreserba horiez gain, zailtasun bereziak dituzten kolektiboentzako programa eta konponbide espezifikoak proposatzen dira. Hemen, inmigranteak, tratu txarrak jaso dituzten emakumeak, bergizarteratze prozesuan dauden presoak, minusbaliatu sikikoak, gaixo mentalak eta arriskuan dauden gaztetxoak kontenplutzen dira besteak beste. Hori bai, emakumea eta etxebizitzaren problematika orokorra ez da inolaz ere tratatzen. Tratu txarrak jasotzen dituzten emakumeak, zailtasun berezidun kolektibo bezala jasotzen da, eta atentzio espezifikoa behar duen kolektibo moduan. Baina txostenak ez dio ezer emakumeek pairatutako baldintza erlatiboki okerrago horiei buruz, ez eta etxebizitzaren sarbiderako dituzten arazo gehigarriei buruz ere. Honenbestez, ez du norabide horretan egin beharreko ahaleginik proposatzen.

Erreserba hauek guztiak ere, ordea, zozketatara bideratuko dira. Izan ere, erreserbena, zenbait kolektibori lehentasuna emateko modu bat da, baina beti ere zozketa bidez esleitzeko. Horregatik, zozketa berari buruzko hausnarketa bat ere behar beharrezkoa da. Aurrerago aipatu da zerbait honen inguruan, zehatzago, esleipen sistema honek gizartean sortzen dituen injustizien artean, gazte «zortedunen» eta gazte «enpufatuen» arteko dikotomia jartzen zen mahai gainean.

Izan ere, eskubide bat zozketatzeak ez du oso justua ematen begi bistara. Eta hala uste du bertako agente sozialen gehiengoak. Honela, batzuen ustez, beharren arabera esleitu beharko litzateke, behar gehien dutenetatik hasita eta behar gutxiago dutenekin segituz. Baina, gehien ustez, esleitzeko egon daitezkeen sistemen artean, txarretik one-na da, beste hoberik ez baitago alegia⁴³³. Alternatibak, izan ere, askoz konplexuagoak eta subjektiboagoak dira eta gainera iruzurra errazago ahalbidetzen dute. Hala ere, mantentzen dira baremo sistema batzuk zenbait tokitan, eta hauek ondo planteatuta badaude, bidezkoak direla uste duenik ere bada⁴³⁴.

⁴³³ Beharren arabera esleitzeko proposamena EGKko teknikari ohi den Iban Narbaizarena da. Beste batzuek, ordea, dugun sistema ona ez dela uste arren, hoberik bilatzea zaila dela deritzote (ELAko Jule-ne Gabiola, Aurrezki Kutxen Federazioko Pedro Martínez de Alegria, *21 Zabalgumeako* Alfredo Piris, *Ikei*-ko Antonio Corral, etabar). Izan ere, zozketek, gutxienez, objektibotasun bat ematea lortzen dute, eta esleipen modu zuzenago batek ezinbestean ekarriko luke subjektibotasun eta kontrobertsiaroko atek irekitzea. Edo are gehiago, iruzurrari atek irekitzea. Elkarrizketak (2005-02/03)

Beste batzuk urrunago heltzen dira beren balorazioetan. IREKI plataformaren iritzi, zozketarena, sistema bera berrelikatzen duen «partxeo» bat besterik ez da. Elkarrizketa (2005-03)

⁴³⁴ Bilbaoko Udal Etxebizitzetan, esaterako, erabiltzen da baremo sistema ere. Eta bertako abokatua den txema Escolasticoren iritzi, baremo sistemak egingarriak dira eta justuagoak ere bai. Izan ere, ez baita posible gai hauen inguruan izugarriko burokrazia bat antolatzea eta erregulazioa infinitoraino konplikatzeko, aldi berean, esleipen kontuak erabat sinplifikatzen diren bitartean. Elkarrizketak (2005-03).

Horrez gain, segmentu babesgarriaren definizioa ere kuestionatu beharko litzateke. Izan ere, zozketetan sartu ahal izateko, lehenik eta behin, instituzioetatik definitutako segmentu babesgarriaren ezaugarriak bete behar dira. Eta gaur egun dugun planteamenduak, gizarteko pertsona asko babesgarritasunetik at uzten ditu, batzuk diru-sarrera minimotik behera geratzen direlako eta beste batzuk maximotik gora geratzen direlako. Azken hauei zuzenduta, etxebizitza tasatuen figura jarri da martxan orain asko ez dela, baina kritika asko jaso ditu ekimen honek. Bestetik, minimoetatik behera geratzen den biztanleria dago, zeina agente sozial askoren iritziak, ez zatekeen babesetik kanpo geratu behar⁴³⁵, hain zuzen ere, behar gehien dutenei zuzendu behar bailitzaieke esku-hartze publikoa.

Aurrekoa gutxi balitz, segmentu babesgarriko zenbait herritar zozketa batzuetatik at geratu izan dira, etxebizitza politikaren konplexutasuna dela eta. Hau da, lan honetan, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza politika hartu da erreferentziatzat, erregio mailan kokatu da eta analisi honetako eskala. Baina, aztertutako eskalan egiten denaz gain, beste administrazio maila batzuetan ere egiten da etxebizitza politika, udal-terreetan batik bat (orain gutxi diputazioak ere ekin diote beren etxebizitza politikari). Hortaz, administrazio maila bakoitzaren autonomia eta administrazio desberdinen artean sortzen diren jelsokorakerien ondorioz, jende bat zerrenda batzuetatik at eta zozketa batzuetatik at geratu da, informazio faltagatik batzuetan, eta despiste hutsagatik besteetan⁴³⁶.

Amaitzeko, etxebizitza bezalako behar ez asetu baten aurrean gizar-teak eta agente sozialek izandako inplikazioari erreparatzea interesgarria da, eta gainera, itxaropena pizten duten datuak ere badaudela azpimarratzekoa da. Esan beharra dago, izan ere, etxebizitzaren arazoari buruzko kontzientzia soziala orain gutxi hasi dela zabaltzen baina indar handiz hedatu dela. Hortaz, berriki, gai honi buruzko egitasmo, iker-lan eta bestelako ekimen dextente sortu dira. Azken urteotan asko ugartu dira etxebizitzaren arazo sozialarekin loturiko era askotako lanak.

Bide honetan, azpimarragarria da, ehunetik gora taldek osatutako gizar-te ekimena sortu izana etxebizitzaren arazoaren inguruan, EGKK sustatuta. Bertan, talde bakoitzak bere jarduera propioarekin segitzeaz gain, gutxieneko hitzartu batzuen inguruan dinamika bateratuak proposatzen

⁴³⁵ Honela, ELAko Julene Gabiolaren ustez, segmentu babesgarria berdefinitu egin beharko litzateke, minimotik behera inor ez uzteko, eta maximotik gora daudenak, ekintza publikoaren onuradun izan ez daitezkeen. Iritzi berekoak dira IREKI plataformako kideak ere. Elkarrizketak (2005-02/03)

⁴³⁶ Honen inguruan, jende askok uste du babestutako etxeen zerrendetan badagoela (zerrenda bakarra balego bezala), eta ez da ohartzen zozketa bat eman arte, ez zegoela bertan. Hau herritarren kalterako da azkenean Juan Gofiñen ustetan (Donostiako Udaleko Hirigintza Saila), eta hori dela eta erabaki izan da zenbaitetan lista biak sartzea zozketan; beste batzutan ez ordea. (Elkarrizketa, 2005-03).

dira. Hau guztia, helburu hirukoitzarekin⁴³⁷: etxebizitzarekin loturiko arazoak duen garrantzia gizartean zabaltzea, instituzioek gai garrantzitsu honen aurrean erakusten ari diren geldotasuna salatzea, eta etxebizitza eskubidea ziurtatzen duten politikak aldarrikatzea. Behar bada, honelako ekimenek balioko dute zerbaitetarako, behinik behin, hain kolore desberdinetako taldeak elkartu eta arazo beraren aurrean dinamika bateratuak egiteko gai direla azaltzeko besterik ez bada ere.

8.2.3.3. *Genero dimentsiotik*

EAE-n, batetik, prozesu soziologiko atzeratuez hitz egin behar da lehenik. Banaketak eta guraso bakarreko familiak inguruan (Europar) baino beranduago ari dira prozesu orokor moduan ematen. Baina bada- toz. Hori diote behinik behin familien eraketan eta bizikidetzan azkenaldian dauden joerek. Eta alde horretatik probetxu handia atera dakieke Europar eman diren esperientziei eta bilakaerei, generoaren ikuspuntu- tik arazo eta behar asko garaiz identifikatzen lagundu baitezakete.

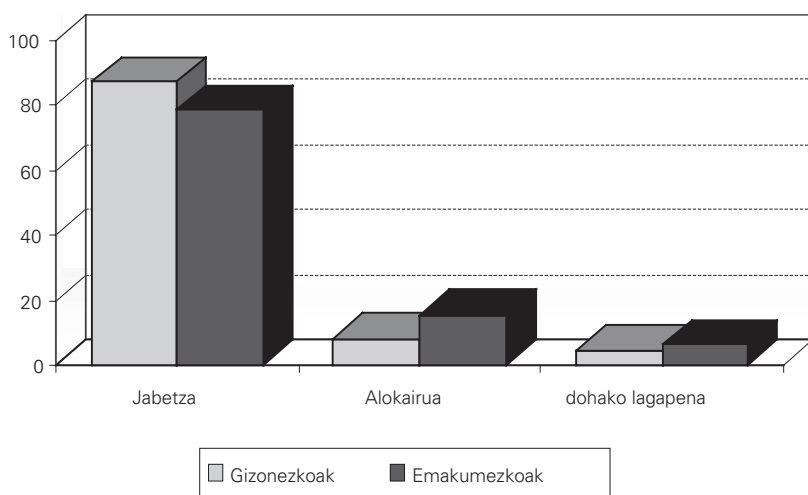
Bestetik, ordea, EAE-n dugun etxebizitza sistema, alokairu merka- tuei dagokienez oso urruti dago Europar ohizkoak diren batez beste- koetatik. Beste ataletan aipatua izan denez, EAE-n eratu den etxebizitza sistemak, dirusarrera baxuko giza-talde guztiak ahulago bihurtzen ditu, bereziki soldata bakarreko familiak edo etxeguneak. Azken urteetan, gainera, areagotu egin da zenbait kolektiboren bulnerabilitatea, besteak beste, etxebizitzaren prezio igoeragatik, lan merkatuaren bilakaeragatik etabar. Honela, populazioaren parte handi bat etxe jabetzako merkatutik kanporatuta geratu da, eta dugun sistema honek ez du beste aukera as- korik ematen, alokairukoa nola dagoen bai baitakigu.

Baina zer pasatzen da genero dimentsioarekin? Bada, batetik, emakumeak lan merkatuan duen egoera prekariora hartu behar da kon- tuan. Bestetik, familien egituraketa berrien sorrera eta bertan emaku- meak duen tokia. Eta azkenik, etxebizitzaren kostua eta eskuraezinta- suna hartu behar dira kontuan. Honek guztiak, jada, badu bere islada etxebizitzaren merkatuaren banaketan. Hots, etxe jabetzako merkatutik kanpora geratzen ari diren talde ahul edo arrisku gehien pairatzen du- tenen artean, emakumezkoak dira gehienak. Horrela, 8.1. grafikan ikus daitekeen moduan, termino erlatiboetan, emakumezko gehiago bizi da alokairuan eta gizonezko gehiago jabetzan (8.1. grafika)⁴³⁸.

⁴³⁷ ELA (2004)

⁴³⁸ Dena den, kontuan hartzekoa da, erreferentziazko pertsona gizonezkoa den multzoa, emaku- mezkoa den hori baino askoz handiagoa edota jendetsuagoa dela.

Hau guztia, nahitaez, bizi dugun pobreziazen feminizazio prozesuan kontextualizatu behar da. M.^a Luz de la Cal-ek definitzen duen moduan⁴³⁹, bazterketa sozial prozesuak eta pobretze prozesuak gehitu egin dira azken hamarkadatan. Eta hau, integrazio eta bazterketa soziala baldintzatzen duten hiru arlo nagusietan emandako aldaketen ondorioz pasa da, hain zuzen ere, enplegu sisteman, etxebizitza eta solidaritate primarioko sisteman eta ongizate sisteman emandako aldaketen ondorioz. Transformazio hauek emakumeei eragin die bereziki.



8.1 grafikoa

Erreferentziazko pertsonaren sexuaren araberako etxeguneak eta edukitza erregimenak

Iturria: Autoreak egina 4.8. taulako datuetatik abiatuta

Laugarren gaian aurreratzen zen moduan, berriki argitara eman den pobreziazen inguruko txostenak⁴⁴⁰ emaitza biribilak jasotzen ditu horren inguruan: emakumeak buru dituzten familia edo etxeguneetan askoz altuagoa da pobreziazen egoteko probabilitatea. Pobreziazen perfila, inondik inora, femeninoa da.

⁴³⁹ M.^a Luz de la Cal (2005), *Procesos de exclusión social en mujeres*, Comunicación para el congreso de economía feminista, Bilbao, 14-15 de Abril.

⁴⁴⁰ Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social (2005), *Encuesta de pobreza y desigualdades sociales (EPDS 2004), resumen y conclusiones*, Eusko Jaurlaritza.

Beraz, kolektibo ahulenek pairatzen dituzten alojamendu arazoak eta hauek bazkerketa arriskuarekin duten erlazioagatik zein emakumeek kolektibo ahuletan duten gainpresentziagatik, denagatik, genero ikuspuntutik garrantzia berezia hartzen du etxebizitza sistema orekatu eta sustengarri bat lortzeak. Sistema orekatu bat, denek beren alojamendu beharrak ase ditzaten ahalbidetuko duena. Batik bat, kolektibo ahulenek ase ditzaten lortzen duena, zeintzuen artean emakumeak diren gehiengoa.

Hemen funtsean kuestioa zera izango litzateke, datozen urteetako prozesu sozialen bilakaera (edo honen aurreiskuspenak behintzat) kontuan izanik, honi erantzungo dion etxebizitza sistema baten diseinuaren eta eraketaren garrantziaz jabetzea. Hain zuzen ere, genero dimentsiotik berebiziko garrantzia hartzen baitute prozesu sozialen ondorioek zein etxebizitzaren disponibilitate edo disponibilitate ezak. Bai baitakigu arrisku talde berriak eta arrisku era berriak sortzen ari direla eta horretan guztian emakumeek gainpresentzia dutela.

Eta hau, testuingururatzean azaltzen zenarekin lotu beharra dago. Izan ere, zera genioen, alokairu merkatuko politika estrategiak, testuinguru zabalago bateko dimentsio bat direla. Zenbait etxebizitza sistemak, EAE-koa kasu, jabe-okupatzaile kopurua maximotzen dituzten egiturak garatu dituzte. Hau da, ez dituzte alokairu baxuak eta edukitza segurtasuna eskaintzen dituzten alokairu sektore konkurrentzialak garatu.

Hortaz, etxe-jabetza mesedetzen duen etxebizitza sistema eratuta dago EAE-n ere, eta horrek bi soldataren beharra inplikutzen du. Honela, soldata bakarreko familiak, eta bereziki dirusarrera baxuenak dituzten arteko horiek, desabantaila latza izango dute etxebizitzarako sarbidean. Honekin batera, kontuan hartzekoa da eman den pertsona bakarreko «familien» hazkundera eta batez ere, guraso bakarreko familien hazkundera, eta talde horietan guztietan emakumeak duen gain-presentzia. Beraz, gure etxebizitza sistemak generoaren gain eragiten duten inplikazio nabarmenak dituzte.

Honela, etxebizitza sistemak eta generoak elkarren artean duten erlazioa azaltzean, analisiak beste pauso bat eskatzen du, etxebizitza politikaren genero ikuspuntuko azterketa hain zuzen ere. Hau da, EAE-ko etxebizitza politika, erantzuten ari al zaio gaur egungo egoerari? Eta etorkizunean moldatuko denari? Ari al da etorkizunerako etxebizitza sistema orekatu bat sortzeko oinarriak ezartzen (non kolektibo ahulenen etxebizitza beharrak ase ahal izango diren)?

Hain zuzen ere, gai honetako lehen atalean azaltzen zenez, ordaindutako lan merkatuko sarbidearen atzetik, kostu baxuko etxebizitza egokietarako sarbidea, genero berdintasunerako aurrealdintzarik garrantzitsuenetakoa da. Izan ere, emakumeak, soldatadun gizon bat gabe, bere etxea edo familia mantentzeko duen gaitasuna, neurri handi

batean, etxebizitzaren eskuragarritasunaren baitan dago. Eta bereziki, alokairuko etxearen eskuragarritasunaren baitan⁴⁴¹.

Honenbestez, ezin ba EAE-n aplikatu den etxebizitza politikari buruzko balorazio oso positiboa egin. Oraingoz ez da genero berdintasunerako aurrebaldintza bezala definitzen den alokairuko merkatu nahiko bat sortzeko gai izan. Hori bai, alokairuaren beharra behin eta berriz azpimarratzen da bertako instituzioetatik, eta azkenaldian helburu horrekin egindako ekimenak martxan jarri dira. Dena den, ez da politika hauetan, ezta alokairuaren merkatua zabaltzeko ekimenetan, genero ikuspuntu esplizitorik barnehartu.

Nolanahi ere, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan (2002-2005), kolektibo behartsuenei eskainitako alternatiba bezala planteatzen da alokairuaren aukera, eta kolektibo behartsuenean artean, jakina, emakumeen gainpresentzia dago. Horrez gain, tratu txarrak jasotzen dituzten emakumeen taldea jasotzen da, zailtasun berezidun kolektibo bezala eta atentzio espezifikoa behar duen kolektibo moduan. Kolektibo honen behar espezifikoak asetzeko, beraz, jardun espezifikoak proposatzen dira.

Bestalde, urtero egiten dira etxebizitza premiei eta eskariari buruzko inkestak etxebizitza politikako tresna gisa. Lan hauetan, etxebizitza beharren errealitatearen diagnostia egiten da, aurrerantzean diseinatuko diren politiken objektua definitzeko hain zuzen ere. Finean, etxebizitza beharrak kuantifikatu eta karakterizatu egiten dira txosten hauetan.

Honela, etxebizitza premiei eta eskariari buruzko azken txostenetan, generoaren ikuspuntutik egindako begirada bat dago⁴⁴², hauxe: «Sarbidako kolektiboaren karakterizazioa genero ikuspuntutik» (*Caracterización del colectivo de acceso con una perspectiva de género*), zeina 7. kapituluko bigarren atalean aztertzen den. Sarbidearen problematika aztertzen da beraz, genero ikuspuntutik, hau da, emakume eta gizezkoen egoerak, era desagregatuan aztertzen dira. Azken batean, gazteen egoera aztertzen da, eta sexuka desagregatzen dira etxebizitza behar eta eskariari buruzko inkestak.

Analisi honen emaitza gisa, ordea, ez da gauza handirik ateratzen. Hau da, ez da desberdintasun handirik ikusten emakume gazte etxe-eskatzaille eta gizon gazte etxe-eskatzailleen artean⁴⁴³. Bi taldeek problematika antzekoa dute, aipatu txostenean ondorioztatzen denez. Dena den, inkesta eginda dagoen erak ere eragiten du ondorio hauetan. Hau da,

⁴⁴¹ Kemeny (1995)

⁴⁴² Emakundek eskatuta sartu zen genero ikuspuntutik analisia egiten duen atal hau (Antonio Corrali elkarriketa, 2005-03)

⁴⁴³ Emakume gazteek azaldutako egoerari buruzko emaitzak gizon gazteek azalduak baino pixka bat okerragoak dira, baina ez da desberdintasun esanguratsurik antz ematen.

dirusarrerak dituzten eta beren burua etxe eskatzaitzat dutenengatik galdetzen da inkestan. Beraz, etxebizitza beharren eta eskariaren arteko desberdintasunek berebiziko garrantzia hartu dezakete hemen, izan ere, beharra ez baita eskari efektiboan transformatzen baldintza sozioekonomikoek baimentzen ez dutenean. Eta ziurrenik, hemen ere emakumeen presentzia handiagoa izango da.

Bestetik, aipatu inkestako beste atal batean, behar berezia duten etxeguneen edo familiei buruzko analisia eta hauen etxebizitza beharren azterketa egiten da. Behar berezia duten etxeguneak ondorengo eran sailkatzen dira: Minusbaliaturen bat duten familiak, familia monoparentalak, familia ugariak, eta 65 urtetik gorekoen (bakarrik edo bikotean) familiak. Eta esplizituki familiok genero ikuspuntutik aztertzen ez diren arren, kontuan hartu behar da emakumeek berebiziko pisua dutela haue-tako batzuetan, eta hau dela eta, genero ikuspuntutik kontuan hartzekoak liratekeela: Azken hauek, hain zuzen ere, familia monoparentalen kasua eta 65 urtetik gorako familien kasua dira. Hauetan bietan, bakoitzean ezaugarri propioz, emakumea eta etxebizitzaren problematika azaltzen da. Baina, esan bezala, ez dago sexukako tratamendu desagregaturik txosten honetan egindako analisisan.

Honela, familia monoparentalen kasuan, gehiengo oso handi batean emakumeak dira buru (% 81)⁴⁴⁴, emakumea eta seme-alabek osatutako familiak dira alegia. Multzo honetako familiak, batzaz beste baino gehiago bizi dira alokairuan (% 9,9, batezbesteko % 5,6ren aldean), beren ohizko etxebizitzarekiko onarpen maila apalagoa adierazten dute (% 80,1, batezbesteko % 85,8ren aldean) eta 15.000 euro baino gutxiagoko dirusarrerak, familia hauen % 55,2ak jasotzen ditu⁴⁴⁵.

Familia monoparentalek, gainontzeko familiek baino, batez beste, etxebizitza behar handiagoak dituzte. Bai aldageta, sarbidea zein birgaitzeari dagokionean, familia monoparentalek behar handiagoak dituztela adierazten da inkesta hauetan. Eta gainera, kolektibo honetan garrantzia berezia hartzen dute emergentzia sozialeko laguntzek (AES). Hain zuzen ere, emergentzia sozialeko laguntzen % 77, etxebizitzaren ordaintzara bideratzen dira⁴⁴⁶. Beraz, berebiziko pisua dute era honetako laguntzek familia monoparentalen biziraupenean.

65 urtetik gorako pertsonen kasuan, berriz, problematika beste era batekoa da. Kolektibo honetan, batzuk bikotean bizi dira eta beste ba-

⁴⁴⁴ Eustat. *Censos de población y viviendas 2001*.

⁴⁴⁵ Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (2004), *Estadística sobre necesidades y demanda de vivienda: encuesta base 2004*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz.

⁴⁴⁶ % 61,3 etxebizitzaren alokairua ordaintzera, eta % 15,6 etxebizitzaren mantenua ordaintzera. Iturria: Justizia, enplegua eta gizarte segurantzako saila.

tzuk bakarrik. Bigarren talde honetan, gehien-gehienak emakumeak dira⁴⁴⁷. Eta hor zentratu behar litzateke gure arreta, izan ere, besteak beste, gizarteko batez bestekoan baino proportzio altuagoa bizi da alokairuan talde honetan. Zehazki, azken datuek diotenez⁴⁴⁸, bakarrik bizi diren 65 urtetik gorakoen % 15 alokairuan bizi da, bikotean bizi direnak (>65), % 1ean, eta biztanleria osoan, batez beste, % 6 bizi da alokairuan.

65 urte baino gehiagoko pertsona edo bikoteek osatutako familiak erritmo bizkorrean ugaritu dira azkenaldian eta bide beretik segituko dute. Eurak dira arreta bereziko familien artean dirusarrera baxuenak jasotzen dituztenak (familia hauen % 64,5ak 15.000 € baino gutxiagoko sarrerak ditu), eta, minusbaliatuen atzetik, etxebizitzaren birgaitze edo errehabilitazio behar gehien dutenak (% 16ak birgaitze beharra duela adierazten du). Gainera, hauen artean bakarrik bizi diren emakumeak, gehienak etxeko-andreak izan dira, eta alarguntzean pentsio oso eskasekin geratu dira. Hortaz, azken hauentzat birgaitzea are problematikoagoa da.

Beraz, familia monoparentalen taldea eta 65 urte baino gehiagoko pertsonen taldea, etxebizitza gaietan arreta berezia merezi duten talde gisa definitzen dira, baina ez zaie inolako genero dimentsiorik eskaintzen beren tratamenduan. Are gehiago, orokorrean, txosten honetatik ondorioztatzen denez, emakumeak gizon batekin dauden bitartean ez dute egoera bereziki larririk sofritzen etxebizitzaren merkatuan. «Bakarrik» daudenean azaltzen dira zailtasun bereziak. Eta honek, eman behar luke zeresanik etxebizitza eta generoaren inguruko eztabaidan.

Izan ere, aurreraxeago genioen moduan, soldatadun gizon batengana dependentsia da genero berdintasunerako traba: «Ordaindutako lan merkatuko sarbidearen atzetik, kostu baxuko etxebizitza egokietarako sarbidea, genero berdintasunerako aurrealdintzarik garrantzitsuenetakoa da. Emakumeak, *soldatadun gizon bat gabe*, bere etxea edo familia mantentzeko duen gaitasuna, neurri handi batean, etxebizitzaren eskuragarritasunaren baitan dago»

Azken batean, emakumea eta etxebizitza ezin da gai isolatu gisa tratatu, ezta gutxiagorik ere. Beste hainbat eta hainbatetan pasatzen den moduan, etxebizitzaren arazoak emakumeari era berezian eragin lezaioke, baina ez etxebizitzaren merkatuaren ezaugarri berezi batzuei dagokielako, emakumeek gaur egungo gizarte eta ekonomietan orain-

⁴⁴⁷ 65 urte eta gehiagoko emakumeen etxeguneak, etxegune guztien % 6,9 suposatzen dute. 65 urte eta gehiagoko gizonezkoen etxeguneak, berriz, guztien % 1,8 besterik ez. (Iturria: INE, *Censos de Población y viviendas 2001*).

⁴⁴⁸ Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (2004), *Estadística sobre necesidades y demanda de vivienda: encuesta base 2004*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz.

dik ere duten bigarren lekuari dagokiolako, hain zuzen ere. Horregatik, emakumeek EAE-ko etxebizitza sisteman duten egoera, beste zenbait arlotan duten egoerarekin batera aztertu beharko litzateke, besteak beste, lan merkatu formalean duten egoera, lan merkatu informalean duten egoera, gure gizarte babeseko sisteman duten funtzioa, etabarrekin.

Dena dela, garbi dagoena zera da, era zuzenagoan edo zeharkakoagoan, etxebizitza sistema batek gizarteko banaketan eragina duen moduan, eta gizarteko beste arlo batzutatik eratorritako desberdintasunak leundu edo areagotzeko nahitaez balio duen moduan, emakumeen desberdintasunean ere eragiten duela. Besteak beste, alokairuaren beharra aipatu izan da lan honetan orain arte genero berdintasunerako aurrealdintza gisa, eta izan ere, nolabaiteko etxebizitzarako sarbidea bermatu egin behar da emakumeek pairatzen duten bigarren tokia eta bazterketa areagotzea ekidin nahi bada. Etxebizitza, ez da emakumeen desberdintasuna sortzen duen faktorea, baina bada, dudarik gabe, desberdintasun hauen bilakaeran era determinantean eragin dezakeen faktorea.

Azkenik, hausnaketa bat gehitu nahi nuke atal honekin amaitzeko. Izan ere, *Gender- Mainstreaming*⁴⁴⁹ estrategiak eskatzen duenez, genero ikuspuntua transbertsalki sartu behar da politika guztietan. Hots, genero transbertsaltasun kontzeptua, kontzeptu integrala da, eta, era guztietako politikak (bai garraio politika izan, zein hezkuntzakoa, familiakoa nola etxebizitzakoa izan) genero kontuak aintzat hartzea inplikatzeko du.

Honen guztiaren baitan eta testuinguru honen aplikazio edo zehaztasun gisa, genero ikuspuntua duten aurrekontuak ari dira lantzen, ikertzen eta aplikatzen han hemengo aurrekontuetan⁴⁵⁰. Honela, genero ikuspegia duten aurrekontuak (*presupuestos con enfoque de género, gender-responsive budgets*) zera esan nahi dute: generoan oinarritutako aurrekontuen balorazio bat egin behar dela, prozesu aurrekontuegilea-

⁴⁴⁹ Beijingen 1995ean egin zen Nazio Batuetako Emakumei buruzko Munduko Konferentziatik aurrera, generoaren transbertsalitatearen printzipioa edo *Gender-Mainstreaming* estrategiaren erabilera zabaltzen eta hedatzen hasi zen globoan barrena. Europa mailan, Ekintza Komunitarioko IV Programak (1996-2000) barne hartu zuen kontzeptu hau eta Amsterdameko Itunak 1999an Europako marko juridikoan sartu zuen. Honek guztiak, gure inguruan berriki aurrerapauso garrantzitsua izan du, Eusko Legebiltzarrak 2005eko Otsailaren 18an onartutako 4/2005 Legearen bitartez, Emakume eta Gizonezkoen arteko Berdintasunerako Legearen bidez alegia.

⁴⁵⁰ Zentzu honetan, generoarekiko sentiberak diren aurrekontuak egiteko aukerak eta metodologiak ikertzen hasita daude Europako zenbait Estatutan, batik bat herrialde nordikoetan, Belgikan, Austrian, Estatu Espainiarrean eta Alemanian. Baita, Frantzia, Ingalaterran eta Eskozian ere. Jubeto, Yolanda (2005), «Reflexión sobre las principales metodologías utilizadas en los análisis presupuestarios desde la perspectiva de género a nivel internacional y sus vínculos con la participación social», *Ekonomia Feministari buruzko Batzarrerako komunikazioa*, Bilbaon, 2005eko apirilaren 14-15.

ren maila guztietan genero ikuspegia txertatuz eta genero berdintasuna sustatzeko sarrera eta gastuak berregituratuz.

Honek noski, sexuen arteko berdintasunerako bidean duen garrantziaz eta gaurkotasunaz jabetuz, geure etxebizitza politikaren alorrera ekartzeko beharra aldarrikatu nahiko nuke lan honen bidez. Izan ere, Etxebizitza Sailak, gai honetan beste hainbestek moduan duen ardura bere gain hartu, eta berari dagozkion aurrekontuak genero ikuspegitik egiteko ahaleginak txertatu behar lituzke bere jardunean. Azken batean, *Gender-Mainstreaming* estrategiak aldarrikatzen duenez, genero irizpidea transbertsalki eta aktiboki barnehartu behar da jardun publikoan, emakume eta gizonen arteko berdintasunerako politikek benetan aurrera jo dezaten.

Ondorioak

Etxebizitza ondasun ekonomiko berezia da, oinarrizko bi osagai baititu bere baitan: kapitala eta errentak. Izan ere, etxebizitza, kapital ondasuna da batetik, eta bestetik, errenta edo zerbitzu batzuk ematen ditu. Horrek, zera inplikatzeko du, hartzen den ikuspegiaren arabera, ondasun konplexu honek ezaugarri batzuk ala besteak izango dituela. Baina, errealitatean denak nahasten dira, edota, batzuk besteei eragiten diete behinik behin. Hori bai, etxebizitzaren esparruren bat tratatzen den aldi bakoitzean, kontsumo ondasunaz (*etxebizitza zerbitzuak*) ari garen ala kapital ondasunaz ari garen argitu beharko litzateke, ostean, merkatuaren eta sistemaren funtzionamenduaren logika ulertzea ezinezkoa baita.

Hori guztia dela-eta, ekonomian elkartrukatzeko diren ondasun gehienek ez dituzten ezaugarri batzuk ditu etxebizitza ondasunak. Eta besteak beste, gizaki orok duen oinarrizko behar bat asebetetzen duen oinarrizko ondasuna izatea da etxebizitza kontsumo ondasunaren ezaugarri nagusienetakoa. Horrez gain, familien aurrekontuaren proportzio handi bat jaten duen ondasuna da eta, gainera, bere eskaria aldatzeko den arren, eskaintza, zurruna da epea motzean. Honek inplikazio sakonak ditu, azken batean eskari eta eskaintzaren arteko desorekak, prezioak orekatu beharko baititu epe laburrean.

Horrela, epe laburrean etxebizitza eskaintza zurruna den arren, epe luzeakoa, prezioarekiko funtzio gorakorra da. Epe luzean, beraz, eskari eta eskaintzan eragiten duten aldagai guztiek eragingo dute etxebizitza kopuruan eta bere prezioan, hau da: populazioaren bilakaerak, errenta eta aberastasunak, prezio erlatiboak, finantzazioak, fiskalitateak, dirulaguntza publikoak, espektatiba edo igurikapenak, lurzoruak eta politika publikoak. Denen artean determinatuko da etxebizitzaren prezioa.

Baina, etxebizitzaren merkatuaren inperfekzioak diren gardentasun eta informazio faltek mozkin espekulatiboek atea irekitzen dizkiete, eta azken batean, gurpil inflazionista edo murrizkorak sortu. Hain zuzen ere, espiral erako prozesu horiek ekonomiako beste alor askotan ematen direnak baino nabarmenagoak dira etxebizitzaren kasuan. Hemen kokatu beharko litzateke burbuila inmobiliarioaren logika. Honetan guztian, espektatiba edo igurikapenek zerikusi handia dute, eta noski, baita kapital ondasuna kontsumo ondasunaren bidaide izateak ere.

EAE-ko etxebizitza merkatuari erreparatuz, azken hamarkadan desoreka nabarmenak izan direla egiaztatu da. Izan ere, eskaria izugarri gehitu da, batetik, eta bestetik berriz, eskaintza ez da eskariaren erritmoa segitzeko gai izan. Hots, azkenaldian eraiki denaren eta sorturiko beharren artean izugarritzko aldea egon da. Etxebizitzaren eskarian, besteak beste, bilakaera demografikoak eta etxeguneen batez besteko tamaina txikitzeak, egoera ekonomikoa eta enplegua hobetzeak eta finantzazioan emandako hobekuntzek eragin dute. Etxebizitza eskaintzari dagokionean berriz, hazkunde joera garbirik egon bada, babestutako etxeei loturikoa izan da. Dena den, pisu erlatibo txikia dute oraindik ere babestutakoek eskainitako etxe guztien baitan.

Horren guztiaren ondorioz, etxebizitzaren prezioek, jakina denez izugarritzko hazkuntzak jasan dituzte. Euskadiko ekonomia eta gizarte kontseiluak jaurtitako datuen arabera, etxebizitzaren prezioa % 80 gehitu zen 1995etik 2002ra bitartean Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan. Georotik ere, gora eta gora besterik ez dute egin etxebizitzaren prezioek. Errentak eta alokairuak ordea, ez dira portzentaje berean igo.

Nolanahi ere, prezioaren hazkunde eskandalagarri horren kausen inguruan ez dago adostasun handirik. Familien hipotekatzeko gaitasunak, inbertsio joeretan emandako aldaketek eta igurikapenek eragin dute, besteak beste, etxebizitzaren prezioaren igoeran, baina lurzoruaren prezioek ez dute etxebizitzaren prezio igoeran ardurarik, lurzoruak ez baitu bere baitako balio objektiborik, emango zaion erabileraren araberrakoa baizik. Bestalde, kontuan hartzekoa da, instituzio anitzetatik Espainiari eman zaion burbuila arriskuaren alarma hori nolabait ere geure egiteko beharra, nahiz eta, bertako erakunde eta adituen ahotatik mezu lasaigarriak baizik igorri ez.

Europako etxebizitza sistemen testuinguruan murgilduz, lehenik eta behin, etxebizitza sistemen eta ongizate erregimenen arteko erlazioan dugu ekarpena. Izan ere, Europa mendebaldeko ongizate erregimen desberdinetan, edukitza eren arteko konbinazio desberdindun etxebizitza sistemak garatu dira. Hau da, Ongizate talde sozialdemokratan (herrialde eskandinaviarrak) alokairu era anitzak eta kooperatiban egindako etxeak sustatu dira; Ongizate talde korporatistan (herrialde germanikoak etab.),

alokairu sozialeko eta pribatuko garapena eman da; eta Ongizate Estatu liberaletan (herrialde anglosaxoiak), berriz, jabetza-okupazioa bultzatu da inondik ere. Azkenik, Ongizate Estatu rudimentarioetan (herrialde mediterraneanarretan) familiari egozten zaio ongizate horniketako paper funtsezkoa, baita etxebizitza gaietan ere.

Bestetik, aipatutakoaz gain, badago etxebizitza sistemen gainean egindako beste sailkapen garrantzitsu bat ere, alokairu merkatuetan oinarritutako sailkapena alegia. Honen arabera, etxebizitza sistemak bi multzotan sailka daitezke: dualistak (herrialde anglosaxoiak) eta unitario edo integratuak (bloke germanikoa). Bertan, alokairu sozialak sistema bakoitzean duen integrazio edo residualizazio maila neurtzen da, besteak beste. Hain zuzen ere, sistema unitarioetan, alokairu soziala integratuta baitago gainerako edukitza eren arteko merkatuko funtzionamenduan, eta sistema dualistetan, aldiz, kolektibo zehatz batzuentzat egindako zer edo zer hondarrekoa edo residuala (eta estigmatizatu) baita.

Nolanahi ere, Europan joan den mendeko bigarren erdialdean etxebizitza sistema anitzak garatu ziren arren, azkenaldian joera orokor garbia gailendu da Europako etxebizitza sistema guztietan ere; alokairuaren pisua murriztu eta jabegoaren pisua handitzearena alegia. Nolabaiteko konbergentzia prozesuan murgilduta gaude, beraz. Honetan ardua nagusia alokairu pribatuaren erabateko beherakadak izan du, baina, eragin, eragin du alokairu publikoko parkeen mantenuak izandako gehiegizko kostuak eta askotan egindako kudeaketa txarrak. Izan ere, alokairu sozial orokortuaren aldeko apustua egin zuten herrialde askok eta askok beren etxebizitza politika berrorientatu egin dute azkenaldian, planteamendu berrian, gastu publikoaren eraginkortasunaren eztabaidari helduz.

EAE-ko etxebizitza sistema testuinguru honetan kokatuz, zera argitu behar da lehenik eta behin, Europako markoan etxebizitza soziala dela eskuartze publikoari loturiko erreferentziazko kontzeptua, eta EAE-n berriz, Babes Ofizialeko Etxebizitzetan gauzatu dela nolabait erakunde publikoek etxebizitza sisteman egindako eskuartzea. Europako etxebizitza sistemen sailkapenak geure eginez, berriz, batetik, EAE-ko kasua, tradizionalki Ongizate Estatu rudimentario edo familiarista batena dela esan behar da, behar bada, azkenaldian eredu liberalera pausuak eman dituen.

Bestetik, alokairuko etxebizitzaren merkatuaren ikuspegia hartuz, sistema dualen artean sailka genezake geurea, alokairu sozialeko merkatuak eta alokairu pribatukoak elkarren arteko konkurrentzia izpirik zein edozelako erlaziorik gabe funtzionatzen baitute. Dena dela, etxebizitza sistema bere osotasunean kontsideratzen badugu, sistema unitarioaren ezaugarriak ere baditu, jabe-okupatzailea baita gehiengo,

bai etxebizitza sozialeko sektorean (etxebizitza babestuetan) eta noski, baita etxebizitza pribatuan ere. Eta honen ondorio nabarmen bat zera da, etxebizitza soziala, nahiko residuala izan arren, ez dagoela Europako sistema dualetan bezain estigmatizatuta geurean, erregimen orokorrekoa behinik behin (orain artean jabetzako Babes Ofizialeko Etxebizitzak izan direnak).

EAE-ko etxebizitza sistemaren desoreka nabariena, bestalde, bere edukitza erregimenen arteko erabateko desoreka da. Hau da, jakina da EAE-ko hiritarren gehiengo nagusia jabe-okupatzailea dela, baina jabetzaren nagusitasunari dagokionez Espainiako kasua Europako muturreko kasu bat izanik, EAE-koa, are desproporzionatuagoa da. Horrez gain, EAE-ko etxebizitza sisteman, pisu berezia edota ondorio garrantzitsuak dituzten fenomenoak daude, sistemaren funtzionamenduan edota disfuncionalitatean sortuak. Hots, etxe hutsen gehiegikeria, familien azkenaldiko zorpetzearen hazkuntza bizkorra, eta etxebizitza beharra eta eskaintzaren arteko disparekotasunean harrapatuta dauden kolektiboak edo arrisku taldeak: gazteria, emakumeak eta guraso bakarreko familiak, besteak beste.

Etxebizitza politikaren esparrura pasaz, berau justifikatzeko beharra ase behar da lehenik. Izan ere, diziplina ekonomikoak, eskuartze publikoa eskatu eta justifikatu egiten du etxebizitzarena bezalako merkatu inperfektu batean, eraginkortasun eta ekitate arazoietan oinarrituta. Ez edozelako eskuartzea ordea; eskuartze hori desiragarria denentz aztertzeo, Ongizate Ekonomiak politika publikoen ebaluaziorako irizpideak ematen ditu.

Bestalde, dagokigun eskuartze publikoaren objektua definitzean, etxebizitza, oinarritzko behar eta eskubide sozial gisa definitu behar da. Hain zuzen ere, etxebizitzak, objektu fisikotik askoz haratago doazen dimentsioak ditu, eta azken batean, garapen pertsonal, familiar eta komunitario orokor baterako ezinbestekoa da etxebizitza duina eta egokia izatea. Horrenbestez, etxebizitza, bere oinarritzko beharraren izaeran oinarrituta, eskubide sozial gisa aitortzen zaio hiritar orori han eta hemengo legedietan eta Europako konstituzio guztietan.

Dena dela, guregandik gertu eta baita urrun ere, jende asko eta asko da giza eskubide hau aseta ez duena, eta oinarritzko ostatu beharrak era egokian beteta ez dituen. Honi erantzuteko, ordea, UN-Habitat nazioarteko garapen agendan indarberrituta agertzen den arren, azkenaldian emandako pauso asko ez dira oso baikorrak izan etxebizitzaren arazo globalaren irtenbideari begira. Horren adibide da Europako itun konstituzionala, zeinak, ez duen etxebizitzaren inguruko konpromisorik hartzen ez eta Europa mailarako gutxienez finkatzen, Estatu kideek eginikoa *onartu* eta *errespetatzea* mugatu baizik.

Nolanahi ere, azken mende erdian zehar etxebizitza sistema desberdin asko sortu izan arren, Europako mendebaldean etxebizitza politiken historia amankomun bat marraztu daiteke, ildo nagusiei dagokionean behinik behin. Hasierako epealdian, II Mundu Gerratearen ostean hain zuzen ere, izugarritzko etxebizitza eskasia zegoen eta etxe eraikuntza masiboan eta hirien berreraikuntzan zentratu ziren bai ezkerraldeko zein eskuinaldeko gobernuak. 80ko hamarkadaren bueltan ordea, herrialde gehienetan Ongizate Estatu liberalaren alderdi asko barneratzen joan ziren eta Estatuaren aurrekontuak mozten. Eta horrez geroztik, gerraosteko eskala handiko eraikuntza programetatik eratorritako arazoak (azpiegitura zaharkitua, bazterketa soziala, etab.) konpontzean jarri da enfasia, eta etxebizitzak zein hiri-guneak berritzea bilakatu da lehentasun.

Hau guztia, bestalde, Ongizate Estatuaren bilakaerarekin sakonki erlazionatuta dago. Europako etxebizitza politikak, azken batean, Ongizate Estatuaren testuinguruan garatu baitira. Jakina denez, Ongizate Estatuak II Mundu Gerratearen ondotik jarri ziren martxan mendebaldeko herrialdeetan. Eta Ongizate Estatuak hornitutako ondasun eta zerbitzu horietako parte gisa, besteak beste, etxebizitza politika aktibo eta biziari ekin zioten aipatu herrialdeetan. Hamarkada batzuk beranduago ordea, batik bat 80ko hamarkadatik aurrera abiatutako aurrekontuen murrizketaren eskutik, Ongizate Estatuaren krisia azaleratzen hasi zen herrialde gehienetan. Hau, era berean, globalizazio neoliberalaren garaiko gertakari ekonomiko eta inplikazio politikoekin lotuta dago.

Beraz, hortik aurrera, etxebizitzaren gaian, beste gainerako arloetan bezalatsu, pribatizazioa, desarauketa, flexibilizazioa eta konkurrentzialtasuna barneratzen hasi ziren logika nagusi moduan. Dena dela, Ongizate Estatuaren krisiaren azalpena ezin da argudio ekonomikoetara soilik mugatu, alor kultural-ideologikoa, politikoa, instituzionala eta filosofikoa ere bere baitan daude eta. Are gehiago, Ongizate Estatuaren krisia baino, ongizate erregimenen krisiaren kontzeptuari heldu behar litzaioke errealitatean emandako fenomenoaren ideia osoago bat edukitze aldera. Izan ere, ongizatea hornitzen duten instituzioak, lan merkatua, familia eta Estatua dira, eta benetako krisia, euren arteko harremanetan eta ongizate horniduraren galeran dago azken batean, ez Estatuaren funtzio isolatuan soilik.

Honela, eredu ekonomiko eta soziala aldatu den heinean, lan merkatua eta familia, egoera egonkor batetik egoera desegonkor eta anitzetara pasa diren bitartean, Ongizate Estatuaren planteamenduak nahiko finko segitu du. Planteamenduak finko, baina indar eta aurrekontu beharrezkin, orokorrean. Hortaz, ez da egokitu errealitate berri baten behar eta arrisku berriei erantzuteko, eta hortxe dago arazoaren muina. Hala, gaur egun, arrisku iturburu berriak daude eta era berean, lehen

ezagutzen ez ziren «arrisku»-taldeak daude: gazteak, emakumeak, jende adindua, etab. Horrek eragina izan du etxebizitza merkatuan ere, batik bat jendeak etxebizitza merkatuan barneratzeko dituen zailtasunetan.

EAE-ko kasu hurbilean zentratuz, berriz, zera egiazta daiteke, Europako batez besteko egoera horretatik urrun samar gabiltzala zentzu honetan ere. Estatuaren funtzioari buruz, EAE-ko kasuan (eta Espainiako kasuan) oso berantiarra eta eskasa izan da Ongizate Estatuaren garapena. Ukaezina da, beraz, babes sozial mailan zein etxebizitza gastuetan zeregin franko dugula oraindik ere Europako mailetara hurbiltzeko, konbergentzia bidean alegia. Lan merkatua, berriz, azken urteotan asko malgutu, liberalizatu eta prekariotu da. Baina familiak, aldaketa handiak jasaten ari diren arren azkenaldian, gainontzeko ongizate erregimen familiaristetan bezalatsu, berebiziko garrantzia dauka EAE-ko ongizate horniketean oraindik ere. Eta honek bere isla zehatza du etxebizitzaren kasuan; etxe zerbitzuen eskaintza, etxe erosketetarako laguntzak eta abar ematen dira eta senide artean.

Nolanahi ere, Estatuak etxebizitzaren alorrean egindako eskuartzea izan da lan honetan aztergai nagusi. Batetik, erregulazio markoari erreparatuta, administrazio maila desberdinekin eta eskumen anitzekin topo egiten dugu. Dena dela, eskumenak eskumen, EAE-ko lurzorua lege proiektuak, eztabaida ugari sortu bai, baina azkenean aurrera egiterik ez zuen lortu aurreko legealdia amaitu baino lehen (2001-2005). Beraz, EAE-k, lurzoru gaitan araudi estatala garatzeko duen aukerak bete gabe segitzen du. Bestetik, politika fiskalak izugarritzko eragina izan du egun dugun etxebizitza sistemaren banaketan, etxe erosketa faboratu baitu erruz, alokairua desfaboratu duen bitartean. Gainera, laguntza fiskalek, etxebizitza subentzionatzeko zeharkako bide bat izanik, bide zuzenak baino pisu gehiago dute EAE-n eta Estatu mailan, eta etxebizitzaren azken prezioen igoeran ere eragin, eragin dute.

Bestalde, etxebizitzaren egindako eskuartze zuzena aztertu da. Hau, etxebizitza planen bidez eramaten da aurrera eta berauxe da etxebizitza politikaren nukleoa kontsideratzen dena. Zentzu honetan, hasteko, aurreko etxebizitza planen ebaluaziotik ikasi behar dena zera da, orain arteko bi planek jabetza erregimeneko helburuak arras gainditu dituztela, eta baita Babes Ofizialeko Etxebizitzaren ere. Aldiz, alokairuko etxeen sustapen erreala eta etxebizitza sozialen sustapena, planetan finkatutako helburuetatik oso behera geratu dira. Hau da, orokorrean aukera errentagarrienera jotzen da, eta hori, jabetzako Babes Ofizialeko Etxebizitza da.

Indarrean dagoen Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan berriz (2002-2005), Eusko Jaurlaritzak etxebizitzaren arazoaren irtenbidean gidari papera jokatu nahi du, baina gainontzeko instituzio publiko eta

pribatuen partehartzea bultzatuz. Besteak beste, Planean ardatz estratejiko moduan definitzen dira, etxebizitza babestuen eskaintza handitzea, alokairua bultzatzen duten politikak indartzea, behar bereziak dituzten kolektiboek zuzendutako eskuartze-ildo bereziak, eta eraikuntzan kalitate eta sostengarritasun paradigmak barneratzea. Dena dela, Plana indarrean jarriz geroztik, egin dira berrikuntza eta ekimen interesgarriak ere, *Bizigune* programa kasu. Azken honek, etxe hutsen merkaturatzea (alokairukora) bizkortu nahi du.

Azkenik, lurralde antolaketako tresna den Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldeko Arloko Plana ere hartu behar da kontuan. Honek benetako eraginik izango ote duen ikusteko dago, baina nolana ere, etxebizitza arloan egin beharreko inbertsio publikoa orientatzeko helburuarekin jaio zen. Etxebizitzak sustatzeko gordetako luzorua kokatzeko, banatzeko eta dimentsionatzeko irizpidiak proposatuz, hain justu. Nolabait esateko, epe luzeko etxebizitza politikaren lurraldeko tresna edo lurralde erreferentzia izan nahi luke.

EAE-ko etxebizitza sistema eta politikei buruzko hausnarketara pasaz eta ingurugiro ikuspegiari helduz, etxebizitza eta ingurugiroaren artean harreman ugari daudela azpimarratu behar da. Lurzoruari loturiko problematikan zentratuz, zehazki, Europa mailako azkenaldiko eztabaida nagusienetakoa, hiri-garapen ereduari buruzkoa izan da (*greenfields* vs. *brownfields* eztabaida). Hots, lurzoru berrien edota *berdeen* kontsumoa mugatzeko estrategiak nola sortu.

Dimentsio ekonomikoari helduz, globalizazio garaia bizi dugula go-goan izan behar da. Globalak gero eta gehiago baldintzatzen eta eragiten du tokikoan, eta horrek era askotako eraginak ditu etxebizitzaren gain, bai merkatu aldetik eta baita politika aldetik ere. Besteak beste, higiezin jabetzari atxikitako kapitala merkatu global hazkorrean barneratuta dago. Bestalde, kontuan hartu behar da hemen egiten den etxebizitza politika familien kapital metaketa bideratzeko modu bat dela azken batean, eta beraz, sistema ekonomikoko aberastasunaren oinarria egonkor mantentzeko ahalegin guztiak egingo direla. Hortaz, honela definitutako sistema batean, etorkizuna, jabetzaren bidetik dator, eta etxebizitza sozialaren etorkizuna, kolektibo pobreei zuzendutako politika sozial residualaren norabidean legoke ezinbestean.

Ikuspegi sozialetik etxebizitza sistema sustengarri batetaz hitz egitean, komunitate orekatu bat ahalbidetzen duen etxebizitza sistema batetaz ari gara. Genero ikuspegitik begiratuta aldiz, zera ondorioztatzen dugu honen inguruan, ordaindutako lan merkatuko sarbidearen atzetik, kostu baxuko etxebizitza egokietarako sarbidea, genero berdintasunerako aurrebaldintzarik garrantzitsuenetakoa dela. Hori dela-eta, etxebizitza sistema dualistek generoaren gain eragiten duten inplikazio nabarmenak

dituzte, ez baitute jabetza ez beste alternatiba bideragarriak eskaintzen kasu gehienetan. Eta jakina, honek talde ahulenei eragiten die bereziki, zeintzuetan emakumeak gain-presentzia duen inondik ere.

EAE-ko lurzoruaren erabilerara etorriz, aipagarriak dira azkenaldian emandako hiri-garapen estentsiboa kontrolatzeko planeamendutik egiten ari diren saiakerak, lurralde antolaketako tresna diren zatiko egitasmoen eta arloko planen bidez. Dena dela, EAE-ko etxebizitza sistemaren garapena, etxebizitza eta eraikin berrien eraikuntzan oinarritzen da neurri handi batean oraindik ere, beraz, ezin esan oso prozesu sustengarria denik abian duguna. Gainera, hiri-garapen gehienak lurzoru berdeetan egindakoak eta egitekoak dira. Bitartean, lurzoru marroi gehienak, Bilboko kasuan esaterako, eskala-handiko hiri-garapen proiektuak aurrera eramateko erabili dira. Hau, globalizazio neoliberalaren garaian aplikatutako hiri-politika berri baten isla da, non hiriek ere konkurrentzialtasunaren logikari erantzun behar dioten.

Burbuila inmobiliarioaren inguruko eztabaidan berriz, kolore guztietako iritziak daude. Nolanahi ere, hain dago hemen sustraitua «adreibluan inbertitzeko» kultura eta etxebizitzaren prezioak jaitsi ezin direneko sinesmena, ezen azkenean, egi bihurtzen den. Gainera, etxebizitzaren gain-balorazioa existitzen den jakiteko, etxebizitzaren benetako balioa ezagutu behar da, eta hori, okupatzen duen lurzatiaren balioa jakin ezean ezin da kalkulatu. Azkenik, inor gutxiri interesatzen zaio etxebizitzaren prezioak jaitea, eta gure ekonomiako ondarearen metaketa oinarria dena egonkor mantentzeko hartu beharreko neurriak hartu egingo dira ziur aski, kostatuta ahala kostatuta.

Dena den, burbuila egon ala ez egon, dugun etxebizitza sistemak era askotan eragiten dio sistema ekonomiko orokorrari. Horren erakusgarri dira, alokairu eskasiak areagotutako mugikortasun eskasaren arazoa, edota gehiegizko zorpetzeak dakartzan kontsumo eta inbertsioaren jaitziera. Azken finean, garbi dago etxebizitza sistema zurrun bat ez dela ondo egokitzen globalizazio garaiko ustezko malgutasun eta dinamikotasun beharrezkoetara. Ezta gero eta aldakorragoa den gizarte baten behar berrietara ere.

Etxebizitza sozialaren kontzentrazio espazialari erreparatuz, EAE-ko etxebizitza sistema nahiko sustengarria eta integratzailea da. Behintzat azaltzen da kontzientzia hori planetan, etxebizitza soziala eta librea batera produzitu beharrekoa, auzune integratuak sortze aldera. Horrela, beste esperientzia askotan ezagutu diren *getizazio* prozesuak kontuan izanda, txirotasunaren kontzentrazio eta isolamenduak sortzen dituen arazoak ekidin edo arindu nahi dira.

Bestetik, EAE-n dugun sistemak ez du Europako beste herrialde batzuetan bezainbesteko gizarte zatiketa edo hausturarik sortzen. Izan

ere, Babes Ofizialeko Etxebizitzen politika, etxe «merkeen» salmentan zentratu denez, etxe-(sozial)-jabeak sortu ditu, gainontzeko etxebizitza merkatuaren gehiengo jabearekin hausturarik sortu gabe. Ezaugarri hau gure etxebizitza sistemak duen sustengarritasun abantaila da, edukitza erako segurtasuna eta estigmen inexistentzia nagusi baitira bertan. Desabantaila berriz, jabetzaren gehiegizko nagusitasunetik eratorritako zurruntasuna da. Alokairuaren malgutasuna falta baita gure sisteman, hain zuzen ere. Beraz, honelako sistema zurrunak nekez erantzungo die gizartean emandako aldaketei eta behar berriei.

Etxebizitza politikari dagokionean, aldiz, ekitate bertikalaren printzipioa betetzen da, baina, ekitate horizontalaren printzipioa berriz ez. Hots, biztanleriaren parte zabal batek du antolatutako «loteria» bidezko sistema honetan partehartzeko aukera, baina gutxi batzuek bakarrik jasotzen dute sistemak eskainitako laguntza efektiboa. Hau, zozketa bidezko esleipen sistema izatearen ondorioa da, eztabaida askoren jomuga inondik ere. Nolanahi, sustengarritasun printzipioak gizatalde guztien beharrak asetzea ahalbidetzen duen etxebizitza politika eskatuko luke, baina hau ez da horrela. Izan ere, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa, beti ere errenta maila minimo bat eta maximo bat duten subjektuetan zentratzen da, ahalegin bereziak proposatzen ditu kolektibo desfaboratuentzat (alokairu sozialekoak orokorrean) eta jarduera guztietan errespetatzen da errenta maila maximoen irizpidea. Beraz, helburua teorian izaera orokorrekoa den arren, praktikan ez da hala gauzatzen.

Hortaz, aurreko guztia dela-eta, etorkizun hurbilerako aurreikuspeinei erreparatuz zera ondorioztatzen da, merkatuak berak ez dituela etorkizunean ere geure gizarteko etxe beharrak bere baitan konponduko. Eta noski, beren beharrak aseko ez dituzten gizataldeak, beste hainbestetan pasatzen den moduan, kolektibo ahulenak izango dira. Hain zuzen ere, gazteak, familia-eredu heterodoxoak, emakumeak, eta lan honetan landu ez diren arren, inmigranteak eta adinduak, besteak beste. Honenbestez, eta diziplina ekonomikoaren tradizio makroekonomikoak aginduko zukeen moduan, eskuartze publikoa behar da eta beharko da aurrerantzean ere etxebizitzaren esparruan. Baina eskuartze honek baldintza asko bete beharko ditu aztergai dugun gisako arazo bat konponbidera eramateko.

Lan honetako konklusio garrantzitsuenetako bat, hain zuzen ere, zera da: ez dela posible izango herritarren beharrak asetzea, baldin eta ez bada hitzarmen politiko zabal bat lortzen gai honen inguruan eta administrazio maila desberdinen arteko epe luzeko politika koordinatu bat abian jartzen. Ostean, berriz, adabakiak jarri eta jarri ibiliko gara arazoari errotik heldu beharrean. Izan ere, administrazio maila bakoitza bere egitura propioak defendatzen edo sortzen dabil, eta denak dabilta

etxebizitzako jardueri atxikitako errentagarritasun politikoa eskuratzeko lehian. Hemen atzean, ordea, joko politikoa dago, eta hau askotan ez da oso bateragarria izaten eraginkortasun ekonomikoarekin eta ongizate sozialarekin.

Nolanahi ere, jakina da gure demokrazien funtzionamenduak muga dezente jartzen dizkiela era honetako planteamenduei, izan ere, 4 urteko politikak ez baitira nahikoak honelako sistemaren krisi bati aurre egiteko (krisia, giza beharren asetzearen ikuspuntutik, noski). Baina, hori da nolabait Europako esperientzietatik ikasi behar dena, funtsean, formula zehatzak baino, etxebizitzarena bezalako problematika bati behar bezalako epe luzeko erantzun sendoa emateko bidean eskuin eta ezkerreko indarrek lortutako nolabaiteko adostasuna. Izan ere, II Mundu Gerrate osteko Europako etxebizitza politiken bilakaeran, dezenteko jarraipena izan zuten berreraikuntza eta eraikuntza masiboko politikek, bai eta alokairu publikoaren formulak, nahiz eta tartean gobernu aldaketak egon.

Dena den, Europako etxebizitza sistemak, normalean konparaziorako erreferentzia moduan erabiltzen badira ere, ezin dira kopiatzeko eredu gisa hartu, testuinguru erabat desberdinetan garatu baitira. Baina, hori bai, beste sistema batzuk ere existitzen direla egiaztatzeko, eta sistema hauek, politika batzuen ondorio direla frogatzeko erabateko balioa dute oraindik ere erreferentzia hauek. Batik bat azken hau, etxebizitza sistemak, neurri handi batean aplikaturiko politiken ondorioa izaki, gaur egun diseinatutako politikek etorkizuneko etxebizitza sistema itxuratuko dutela ondorioztatzen baikarama.

Hemen politika eta neurri asko sartzen dira tartean, dagoeneko, jakin bai baitakigu etxebizitzaren alorrean eragiten duten esparruak antzak eta korapilatsuak direla. Batetik, lurzorua erregulazio markoa dugu. Honi dagokionez, berriki lurzorua lege egitasmoaren porrota bizi izan dugu. Ezin da ahaztu, gainera, EAE, Estatuan lurzorua esparruan legerik garatu ez duen autonomia bakarra dela. Eta noski, honek berebiziko garrantzia du eskuartean dugun arazoan.

Kontraesanak kontraesan, eztabaida honetan gauza bat dago argi, nolabaiteko erregulazioa garatzeko ordua badela, eta nolabaiteko adostasuna behar dela, etxebizitzaren arazoaren iturri eta konponbideak identifikatzerako orduan. Dena dela, lurjabeen mugagabeko eskubideak (eraikigarritasun eskubidea lurjabearen eskuetara pasatzen baita Espainiako erregulazioan, esparru publikoan mantendu beharrean) eta espekulazioa bultzatzen urte asko dira jada, eta ez dago zalantzarik, honi guztiari buelta ematea oso korapilatsua izango da.

Zerga politikari dagokionean ere, hausnarketak norabide berekoak dira. Hots, denbora askoan bultzatu du gurean zerga sistemak jabetza

erregimena, eta hau atzekoz aurrera aldatzea ez da egun batetik bestera egingo den kontua izango. Batik bat, jende asko onuratsen delako bertatik, eta beraz kentzeak ez zukeelako gizartean onarpen oso onik izango. Hala ere, EAE-ko zerga kontuen eskumena, neurri handi batean Foru Aldundien esku dago, eta beraz, ezinbestekoa da hauek ere EAE-n sortu den etxebizitza sistema desorekatua orekatzeko pausuak ematea. Hain zuzen ere, etxe-jabetza fiskalki laguntzeko inbertitzen den dirua aurreztu egin liteke eta egin beharko litzateke, eta diru hau, gutxienez, etxebizitza politika zuzenera bideratu, azken hau dezente progresiboagoa baita. Are gehiago, jakinik, kenkari fiskaletan inbertitutako (edo ez-jasotako) dirua, eskuartze publikora bideratutakoa baino gehiago dela.

Gaur egunean planteatzen den etxebizitza politika zuzenari erreparaturaz berriz, alokairuaz hitz egiten da franko, baina oraindik ere, egin, jabetzaren alde egiten da. Eta hori, motibo asko tartean direla. Besteak beste, alokairuak epe luzeko inbertsio potoloen beharra inplikutzen duelako; gizarteak, oraindik ere, jabegoaren aldeko lehentasuna duelako, eta abar. Ezin da ahortzi, gainera, agente pribatuek berebiziko garrantzia dutela etxebizitzaren produkzioan, eta hauek, errentagarritasun ekonomikoari atxikita lan egiten dutela. Hots, etxebizitza soziala, eta orokorrean alokairukoa, erakunde publikoen ekimenpean gelditzera kondenatuta dago. Administrazio publikoaren eskuartzean batetik, eta bestetik, Aurrezki Kutxen gizarte-ekintza bezalako partidetan.

Bestalde, alokairua, kolektibo desfaboratuenentzat eskaintako etxebizitza aukera da geurean. Honela planteatzen da etxebizitza planetan ere. Honek, dagoeneko dugun sistema berrindartzen du. Izan ere, alokairu erregimena, txirotasunarekin edo trantsizionaltasunarekin identifikatzen baita bertako etxebizitza sistemari. Ezin bada pentsa, Europan beste garai batzutan sortutako kontzepzioa hona irits daitekeenik, hau da, etxebizitzaren merkatu integratu eta unitario bat sortuko denik, non edukitza erregimenak ezin diren maila desberdinetako gizatalde jakinekin lotu (txirotasun alokairuan eta aberatsak jabetzan). Eredu hauek bereziki sustengarriak izan dira ikuspuntu sozialetik, baina, korrante ekonomiko nagusiek beste norabide batzuk markatzen dituzte.

EAE-n, dena dela, jakina da Ongizate Estatuaren garapena Europako herrialde gehienetan baino askoz beranduago eta ahulago heldu dena. Baita etxebizitza kontuetan ere. Eta nahiz eta azken urteotan, diskurtso eta publizitate aldetik behintzat, izugarritzko saltoa eman den bertako etxebizitza politikako kontuetan (baita Estatu mailan ere), badirudi errealitate zenbagarriari dagokionean aldaketak ez direla hain sakonak izan. Izan ere, etxebizitza sistema orekatuago bat lortu nahiak diru asko eta denbora asko behar ditu. Eta gu, kontu hauetan atzera xamar gabiltza. Diru kontuetan, Europako herrialde askotan oraindik ere hemen baino

diru dezente gehiago bideratzen dute etxebizitza partidara (BPGren portzentajeetan), eta denboraz, zenbait hamarkadako atzerapena dakargu.

Honen guztiaren erdian, EAE-n azken boladan alokairuaren inguruko ekimenak aldarrikatu eta abiatu dira. Hauek, ordea, nahiko garestiak dira, bizi dugun garaian politika sozialaren abizenpean egin ahal izateko behinik behin. Izan ere, besteak beste, alokairu publikoko etxebizitza parke bat sortu artean, etxe hutsak alokairuko merkatura ateratzeko moduko ekimenak proposatu dira (*bizigune*). Programa hauek zer edo zer mugitzen hasiak dira etxebizitza hutsen merkatuan, baina, diru publiko dezente erabiliz eta pertsona gutxi batzuen beharrak asetzera helduz. Honenbestez, euren sustengarritasun ekonomikoa zalantzan ipintzekoa da.

Puntu honetara iritsita, behin eta berriz aldarrikatu behar da eskuartze publikoaren koordinazioa eta efizientziaren beharra. Hain zuzen ere, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, duen aurrekontu muga izanda (hau dezente biderkatzen ez badute behintzat), egokiagoa da dauden azpiegiturak sendotzera eta orientatzera bideratzea bere egitekoa (udaletxeetakoak lagunduz nagusiki), bere aparatu burokratikoak gizentzen segitzea baino. Hau da, lehenik helburuak finkatu behar dira, noski, baina ondoren, hori aurrera nola eraman aztertu behar da, beti ere, irtenbide egokiena eta eraginkorrena aurkitu asmoz. Baina, honek guztiak, lehen aipatutako protagonismo gogoekin eta sistema politikoaren mugekin egiten du topo.

Hausnarketa honek, hain zuzen ere, garrantzia nabarmena du azkenaldiko testuinguruan. Izan ere, gobernu estatalak alokairuaren agentzia sortu berri baitu, besteak beste; Diputazioak ere hor ari dira etxebizitzaren alorrean ildoak indarrean jartzen; aurrezki kutxek ere, erakunde publikoetatik luzatutako gonbita hartuta, alokatutako etxebizitzaren zenbait ekimen abiatu dituzte. Eta udaletxeek, beti bezala, zeresan handia dute etxebizitzarekin erlazionatutako orotan, eta hor dihardute, nork bere hurbileneko errealitatea moldatu asmoz. Bakoitzak, ordea, bereari ekiten dio, eta lankidetzeta falta nabarmena sumatzen da maila askotan.

Lurraldeko ikuspegiari helduz, aldiz, ez da etorkizun itxaropentsuagorik ikusten. Han eta hemengo planen arabera, gehiago eta gehiago eraiki behar da, biztanleriaren etxebizitza beharrak gora egingo baitute etorkizun hurbilean ere. Beraz, nahiz eta ingururugiari buruzko kontsiderazioak barneratuta dauden jada etxebizitza planetan eta asmoetan, eraiki, eraikiko da, eta lurraldea «jaten» jarraituko da gurea bezalako lur gutxiko herrialdean. Ezin esan, beraz, orokorrean abian den estrategia oso sustengarria denik. Bestetik, etxebizitzaren Lurraldearen Arloko Planaren etorkizuna ere ez da oso garbia. Batetik, ez dago burutuko den ziurtasunik. Eta bestetik, honelako mega-planetan jasotako proposame-

nen eragina ere zalantzan jartzekoa da, batik bat, plana onartzerako exekutututa egoten baitira aurreikusitako gauzarik gehienak.

Azkenik, *Gender-Mainstreaming* estrategiak eskatzen duenez, generoaren gaia ikuspegi transbertsal batetik landu behar da. Azken batean, berdintasunerako politikak aurrera egin dezaten jardun publiko guztian txertatu behar baita genero ikuspegia, horixe da finean Gender-Mainstreaming estrategia, transbertsalitaterako apustua. Horrexegatik, Etxebizitza Sailak ere hartu beharko luke ikuspegi hau bere baitan eta genero ikuspegia duten aurrekontuak egin.

Dena dela, hainbatek eta hainbatek ez du generoa etxebizitzaren arazo erabakiortzat jotzen. Izan ere, etxebizitza eskaintza eta eskariaren artean halako amildegia izaki, analisia ez da gehiegi aldatzen datuak sexuka desagregatuta ere. Hori da, behinik behin, etxebizitza premiei eta eskariari buruzko azken inkestatik ondorioztatzen dena, sarbideko azterketa desagregatuaren atalean. Hori bai, ezin esan desberdintasun aipagarriarik ez dagoenik ere, izan ere, beste alorretan ematen diren desberdintasunak etxebizitzaren merkatuan eta sisteman islatzen baitira. Eta batez ere, generoaren transbertsaltasuna esparru guztietan aplikatu behar dela kontuan hartuta, ezinbestekoa zen etxebizitzari buruzko lan honetan ere, generoari buruzko kontsiderazio eta hausnarketak egitea.

Halaber, garbi dagoena zera da, era zuzenagoan edo zeharkakoagoan, etxebizitza sistema batek gizarteko banaketan eragina duen moduan, eta gizarteko beste arlo batzuetatik eratorritako desberdintasunak leundu edo areagotzeko nahitaez balio duen moduan, emakumeen desberdintasunean ere eragiten duela. Besteak beste, alokairuaren beharra aipatu da genero berdintasunerako aurrebaldintza gisa, eta izan ere, nolabaiteko etxebizitzarako sarbidea bermatu egin behar da emakumeek pairatzen duten bigarren tokia eta bazterketa areagotu nahi ez badira. Ezin da ahaztu emakumeak talde ahulenetan duen gain-presentzia. Etxebizitza, azken finean, ez da emakumeen desberdintasuna sortzen duen faktorea, baina bada, dudarik gabe, desberdintasun hauen bilakaerari era erabakiorrean eragin dezakeen faktorea.

Generoari dagokion hausnarketarekin amaitzeko, datu falta sumatu dela azpimarratu behar litzateke. Hau da, gai askotan ez dago sexuka desagregatutako daturik, eta hori, noski, oztopo handia da genero ikuspuntutik edozein analisi egiterako garaian. Orokorrean, datuak sortzeko beharra dago, errealitatearen diagnostikoa egin ahal izateko eta politiken diseinurako eta ebaluaziorako ezinbesteko tresna direlakoan oinarrituta.

Ondorioak amaitze aldera, eta lanaren hasieran planteatzen ziren hipotesi eta helburuak nola edo hala baieztatu ala ezeztatu ostean, hipotesi nagusia berreskuratu nahi nuke, hots: Geurean planteatzen eta aplikatzen

diren etxebizitza politikako neurriek etorkizuneko gizarteko beharrak asetzen dituen etxebizitza sistema bat eratzeke balioko dutenentz aztertzea. Horixe izan beharko litzateke etxebizitza gaietan dabilen orenen inspirazioa, hain zuzen ere. Baina, etxebizitza, gizaki orenen oinarrizko beharra eta kontsumo ondasuna izateaz gain inbertsio ondasun nabarmena ere badenez, eta merkatuko ekonomia batean bizi garenez, zoritxarrez, seguruenik etorkizunean ere *etxebizitzaren arazoari* buruz hitz egitea beste erremediorik ez da izango.

Izan ere, alokairuaren erabateko eskasian eta etxe hutsen gehiegikerian oinarrituriko sistema zurrun bat ez da gai izango gizartean ematen ari diren aldaketei aurre egiteko eta sortzen doazen behar berriak asetzeko. Familiaren egituraren ematen ari diren aldaketak direla eta, gero eta gehiago dira bikote banaketak, guraso bakarreko familiak, eta abar. Baita lan merkatuaren malgutasunaren ondorioz, besteak beste, beraien bizilekua behin baino gehiagotan aldatu beharko duten pertsona edo familiak. Beraz, aldaketa hauek eta beste asko tarteko, era orokorrean onartzen da ikuspegi sozialetik zein ekonomikotik, mugikortasuna eta malgutasuna behar ditugula. Baina, noski, dugun etxebizitza sistemak ez du zurruntasuna eta ezintasuna baizik zabaltzen.

Bidean diren politikek ere, ezer gutxi hobetuko dituzte EAE-ko etxebizitza sistemaren egiturazko ezaugarri hauek. Batetik, inertziak eta egonkortasunak indar handia dutelako, eta asko dagoelako jokoan. Eta bestetik, beste hainbeste alorretan bezalatsu, esaten denetik egiten denera, salto handia egoten delako. Honen guztiaren aurrean, Ongizate Estatu «rudimentario»etako instituzio sendoenek funtzionatzen segitu beharko dute, familiek alegia. Hauek ere, ordea, eraldaketa franko ari dira izaten beren baitan. Baina noski, betiko legez, zurruntasun honen ondorio latzenak kolektibo ahulenek pairatuko dituzte, hots, eraturako babes sare formal eta informaletatik kanpo geratzen direnek.

Honenbestez, etxebizitzaren esparruan eragiten duten mila faktoreak aztertzen segitu beharko dugu, eta lan honetan azaldu diren aztergaiak zein azaldu ez direnak garatzen jarraitu beharko dugu. Honela, etorkizunerako irekitzen diren ikerketa lerroei buruz zera azpimarratu nahi dut, batik bat, ikergune hau eskala desberdinetatik eta diziplina desberdinetatik lantzeko dagoen beharra. Baina hori, noski, ikerlan askotarako lana da.

Alabaina, etxebizitza politika osatzen duten tresna eta neurri anitzak aztertu beharko dira, banan-banan, bakoitzaren konplexutasun zein berezitasunak argitu asmoz. Hots, babes ofizialeko etxebizitzaren politika aztertzen segitu beharko da, baina baita hiriko arrendamenduak aztertzen ere, eta hirigintza politika, zein finantzazio eta fiskalitatea ere. Eta denak aztertu ondoren, begirada orokor bat eman beharko da, osota-

sunean sistemak nola funtzionatzen duen eta nola funtzionatzen ez duen ikusi ahal izateko berriro ere.

Azkenik, gizarteko kolektibo bakoitzak etxebizitzaren arazoarekiko kokaleku propioa izaki (batzuen kasuan larriagoa besteenean baino), kolektibo bakoitzaren ikuspuntura hurbiltzea beharrezkoa da zehaztasun eta konplexutasun guztiak barne hartzeko. Honela, lan honetan arreta berezia ipini zaienez gain, etorkin eta adinduen kolektiboetara egokitu-tako azterketak ere beharrezkoak dira, besteak beste.

I. eranskina

Elkarrizketatuen zerrenda

- Alfredo Piris, Ensanche 21 Zabalgunea-ko (Gasteizko hirigintzako udal-erakundea) zuzendaria.
- Antonio Corral, IKEI⁴⁵¹ aholkularitza taldeko etxebizitza saileko arduraduna.
- Carlos Ruiz eta Aitor Balda, IREKI plataformako kideak.
- Enrique González, UNECAko (Unión de Empresarios de la Construcción de Alava / Arabako Eraikuntzako Empresarien Elkargoa) gerentea.
- Iban Narbaiza, Euskadiko Gazte Kontseiluko teknikari ohia.
- Iñigo Maguregui, Etxebizitza eta Gizarte gaietako Saila. Lurzoru eta hirigintza zuzendaria.
- Jon Joseba Leonardo, Deustuko Unibertsitateko irakasle doktore katedraduna Soziologian. Etxebizitzan eta hiri-soziologian aditua.
- José María Escolástico, Bilbao Udal Etxebizitzakeko abokatu aholkularia.
- Juan Goñi, Donostiako Udaleko Hirigintza planeamenduko eta Etxebizitzako zuzendari ohia eta EHUko zuzenbideko irakaslea.
- Julene Gabiola, ELA sindikatuko azterketa bulegoko partaidea

⁴⁵¹ IKEI aholkularitza taldeak ibilbide luzea du etxebizitza gaietan (etxebizitza premiei eta eskariari buruzko inkestak eta txostenak, eskaintza inbiliariorari buruzko txostenak, *Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan* partehartzea, etabar)

- Marisol Esteban, EHUko irakasle doktore katedraduna Ekonomia Aplikatuan. Etxebizitza gaietan aditua.
- Nekane Jurado, Elkartzen taldeko kidea
- Pablo Angulo, politika soziolaboraletako aholkularia eta Deustuko Unibertsitateko irakaslea
- Pedro Martínez de Alegría, EAE eta Nafarroako Aurrezki Kuxen Federazioko zuzendaria

II. eranskina

Galdera-sorta

EAE-KO ETXEBIZITZAREN ARAZOARI BURUZ

Merkatua

- Zure iritziz, non kokatu beharko litzateke etxebizitzaren prezioen gorakadaren ardura nagusia, eskaintzaren aldean (lurzoruaren kostua, hirigintza, zurruntasunak, etab.) edota eskariaren aldean (familia edo etxegune berrien eraketa, erraztasunak finantzazioan, espekulazioa, etab.)? edo beste era batera esanda, hauetako zein faktore da nagusiki «borrokatu» behar dena?
- CESen kalkuluen arabera⁴⁵², etxebizitzaren prezioa % 80 igo zen 1995 eta 2002 artean. Geroztik, prezioen gorakadak aurrera jarraitu du. *Burbuila inmobiliarioaz* hitz egin behar al genuke? Edo besterik gabe, etxebizitzaren gainbalorazio bat al da bizi duguna?
- Estatz gaindiko zenbait erakundetatik (NMF, Europako Komisioa, etab.), behin baino gehiagotan jaurti zaie Espainia eta beste Estatu kide batzuei (Grezia, Irlanda..), burbuilaren leherketaren arriskuei buruzko alarma. Alabaina, erakunde estataletatik beti mezu lasaigarriak baino ez dira zabaldu. Zer balorazio egiten duzu honen aurrean?

⁴⁵² CES (2005), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.

Sistema

- Alokairuak izugarritzko beherakada jasan du azkenaldian gure inguruko etxebizitza parkeetan. EAE-ko alokairu parkea, parke osoaren % 5 baino apenas handiagoa da Eustateko azken datuek diotenaren arabera⁴⁵³ (Estatuan ordea, portzentaje hori % 11koa da eta Europako batez bestekoa % 40 ingurukoa). Nola baloratu zenuke EAE-ko etxebizitza sisteman dugun alokairuaren erabateko eskasia? Zein ondorio izango ditu gure gizartean eta gure ekonomian?
- EAE-n egun ditugun etxebizitza beharrak⁴⁵⁴ eta baliabide inmo-biliarioak kontuan hartuta, (azken batean dugun etxebizitza sistema kontuan hartuta), zeintzuk dira etxebizitzaren arazoa gehien pairatzen dituzten kolektiboak zeure ustez? Eta ondorioz, zeini zuzendu behar litzaieke esku-hartze publikoa?
- Non kokatuko zenuke testuinguru honetan emakumeen egoera? Emakumeak, gizonezkoak baino soldata apalagoekin⁴⁵⁵, lan-merkatuan prekarietate altuagoarekin eta pobrezian erortzeko arrisku handiagoarekin, etxebizitza merkatuan ere diskriminatu-ta daudela edo gizonak baino egoera txarragoan daudela esan al daiteke? Espezifikoki kontuan hartu beharreko kolektiboa izan beharko litzateke?
- Euskadiko Gazteriaren Kontseiluak⁴⁵⁶ orain gutxi egindako lan batean zabaldurikoaren arabera, 2002an etxebizitzarako sarbi-dearen kostuak, biztanleria gaztearen (18-34 urte) diru-sarreraren % 80 jango luke. Nolanahi ere, azken urteotan gazte askok erosi dute beren lehenengo etxebizitza, hipoteka berri asko eratu dira, eta gero eta balio handiagoz gainera⁴⁵⁷. Badirudi gero eta gu-txiago erosi ahal dela, baina gero eta gehiago erosten dela, non dago «trukoa»? Ba al dago kontraesanik honetan gutzian?

⁴⁵³ EUSTAT(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritza–Etxebizitza Saila, Gasteiz

⁴⁵⁴ 90.000 pertsona edo etxegune baino gehiago sarbide beharra dutenak, eta 30.000 pertsona inguru etxebizitza aldaketa beharrarekin (Eusko Jaurlaritzako «etxebizitza premia eta eskaria»-ri buruzko azken datuen arabera).

⁴⁵⁵ 2000. urteko INEko datuek diotenez, Espainian emakume baten soldata, batez beste, gizonezko batena baino % 30 baxuagoa izan zen.

⁴⁵⁶ Consejo Vasco de la Juventud (2003) *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación*, Bilbao.

⁴⁵⁷ ELAren azken txostenean esaten denez, 2003an 7.281 milioi euroko balio osoa izan zuten hipoteka eratu berriek. (ELA (2004), *Etxebizitza duin baten eskubidea bermatu*, Azterketa bulegoa, Bilbao).

- Familien gehiegizko zorpetzea izan daiteke gure etxebizitza sistema sortzen ari den ondorio kezkarrietako bat. Hain zuzen ere, EAE-n hipoteken pisua, 1995ean familien aurrezkiaren % 21 izatetik, 2001ean % 41 izatera pasa da⁴⁵⁸. Benetan gehiegi zorpetzen ari al gara? Nola baloratuko zenuke finantz-entitateek mailegu emale bezala duten ardura? Mailegu ematea mugatu edo moztu egin behar al litzateke?

Politikak

- Zer deritzozu Europako Itun konstituzional berriak etxebizitzari eskaintzen dion tratamendua? (ez da etxebizitza eskubidea jasotzen⁴⁵⁹, baizik eta bazterketaren aurkako borrokaren testuinguruan etxebizitza laguntza bat jasotzeko eskubidea)

(...)Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una **ayuda de vivienda** para garantizar la existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho de la Unión, y por las legislaciones y prácticas nacionales (Artículo II-94; Seguridad social y ayuda social)

- Indarrean dagoen Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoan alokairua sustatzeko apustua egiten da, zeina aipatu planaren bigarren ardatz estrategikoan definitzen den. Horrez gain, plana indarrean dagoen epealdian BIZIGUNE programa martxan jarri da, helburu bera indartzeko. Hala ere, gizarte eragile askok, arlo honetan emandako emaitzak oso eskasak direla azaldu dute eta honi buruzko kezka azaldu (izan ere, neurri gehienak pizgarriak dira, baina ez dago derrigorrezkotasun neurririk). Zer deritzozu honi buruz? Eta zer proposatuko zenuke etxebizitza *hutsak* merkatura ateratzearen helburu zehatzari dagokionez?
- Dena dela, etxebizitza aldaketa beharra dutenen % 59 eta sarbide beharra dutenen % 48 etxebizitza babestuen eraikuntzaren gehiengo alokairura bideratzearen aurka azaldu ziren azken galde-

⁴⁵⁸ CES (2005)

⁴⁵⁹ Espainiako Konstituzioak etxebizitza eskubidea onartzen die Espainiar guztiei.

«Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos»* (Espainiako Konstituzioaren 47. artikulua).

ketan⁴⁶⁰. Nola hartu beharko litzateke, gizartearen parte handi batek oraindik ere edukitza erregimen honekiko duen gutxiespena edo onarpen eskasa?

- Nolanahi ere, planean proposatutako neurriak ez dira nahikoak inondik ere, Europako batez besteko etxebizitza parkera iristeko (non etxebizitza parke osoaren % 40 alokatua den. % 21 alokairu pribatukoa eta % 18 alokairu sozialekoa). Zeure ustez, Europa mendebaldeko eredu hau helburu desiragarri moduan gureganatu beharko genuke? Edo akaso, eredu propio bat pentsatu eta sortu behar genuke, dagokigun «jabetzaren kultura» errespetatuta⁴⁶¹?
- Zer iritzi duzu Lurzoruaren Lege proiektuari buruz? Berriki, lege honen aurreko tramiteetan zenbait artikulua atzera bota dira, zergatik? Etxebizitzaren merketzea bultzatuko al du lege honek? eta zer eragin izango du lurzoruaren merkatuaren zurruntasunen gainean?
- Etxebizitza Saileko sailburuak, Javier Madrazok, etxebizitza babestuen gehikuntza esanguratsu batek merkatu libreko prezioak «hoztu» egingo dituela baieztatu izan du. Honela, babesik gabeko biztanleriaren sarbidea ere erraztu egingo litzateke, gizarte osoarena alegia. Ikuspuntu berekoa al zara?
- Zer deritzozu etxebizitza tasatuen ekimen berriari buruz? Hau da, esku-hartze publikoaren parte bat segmentu sozioekonomiko altuagoetara bideratzeri buruz zer iritzi duzu?
- Etxebizitza gaietan egindako esku-hartze zuzenari buruz, orokorrean, gehien-gehiena *babesgarri* definitutako biztanleria laguntzean kontzentratzen da. Zenbaiten ustez, estrategia hau «partxeo» bat baino ez da, izan ere, arazoaren muinera jo beharrean, «partxe» batzuk bilatzen baitira. Biztanleriaren segmentu babesgarri bat definitu eta mugatu, eta hauen etxebizitza arazoa konpontzeko politika bat egitearekin ados al zaude? Babestutako etxebizitzak esleitzeko erabiltzen den zozketa sistemearekin ados al zaude? *Babesa* zozketatzearen kontzeptuarekin ados al zaude?
- Zeharkako esku-hartzeari dagokionez, etxebizitzaren fiskalitateak etxe erosketa (alokairuaren parean) izugarri faboratu duela esan beharko litzateke. Gainera, politika fiskala, askotan politika

⁴⁶⁰ EUSTAT(2003)

⁴⁶¹ Europa hegoaldeko etxebizitza sistemei buruzko lan batzuek, gizartean barneratu eta onartuko diren eredu propioak sortzeko beharra planteatzen dute. Izan ere, eredu «inportatuak» batzutan ez baitira behar bezala egokitzen bertako biztanleriaren pentsamolde eta gustuetara (Allen, Judith (2000), *A southern way of housing?* Westminster University, London, mimeo).

erregresibo gisa kalifikatu da, baliabide gehien dituztenak gehiago mesedetu baititu. Hortaz, fiskalki jabetza horrenbeste mesedetzea ekidin beharko litzateke? Eta alokairua gehiago faboratu? (hainbeste jabe egonda, neurri anti-popularra izan liteke..)

- Posible al litzateke laguntza (zuzen zein zeharkako) sistema unibertsal bat planteatzea, biztanleria osora iritsiko litzatekeena, progresiboa eta edukitza erregimenarekiko neutrala⁴⁶² zatekeena? (Honela, etxebizitza duinerako eskubidea betez, hezkuntzarako eskubidea edo osasunerakoa betetzen diren moduan) Ala, honelako gauzak gure (globalizazio) garaitik kanpo daudela uste al duzu?
- Proposaturiko etxebizitza politika sustengarria dela esango al zenuke? Ze zentzutan; ingurugiroari dagokionez, ekonomikoki ala sozialki?

CES-eko txostena – etorkizunerako proposamenak

- CESeko txostenean jaso behar ziren proposamenei dagokionez, zeintzuk izan ziren akordio batera ez iristeko arrazoiak? Eta zein izan zen zuen jarrera tirabira hauetan?
- Zer esango zenuke etxebizitzaren arazoaren etorkizunari buruz? Datozen urteetan arazoa arindu ala larritu egingo delakoan al zaude?
- Beste irizpen edo proposamenik bai amaitzeko?

⁴⁶² Europako herrialde batzuetan aplikatu izan dira edukitza erregimenarekiko politika neutralak, eta etxebizitza pribatuak, publikoak eta kooperatibakoak merkatu berean integratu diren sistemak garatu dira. Hori bai, toki gehienetan, etxebizitza soziala *residualizatze*ko joera dago gaur egun, eta jabetzaren aldeko neurriak hartzeko (Kemeny, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London).

SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA CAPV

El mercado

- En su opinión, ¿dónde habría que situar la máxima responsabilidad del aumento de los precios de las viviendas, en el lado de la oferta (costes del suelo, urbanización, rigideces, etc.) o en el lado de la demanda (creación de nuevos hogares, facilidades en la financiación, especulación, etc.)? o dicho de otra manera, ¿cuál de estos factores hay que «atacar» fundamentalmente?
- Según cálculos del CES⁴⁶³, el precio de la vivienda aumentó en un 80% entre 1995 y 2002. Desde entonces, la escalada de precios ha continuado. ¿Habría que hablar de una *burbuja inmobiliaria*? ¿O es simplemente una sobrevaloración de la vivienda?
- Desde algunas instituciones supraestatales (FMI, Comisión Europea, etc.) se ha alarmado en reiteradas ocasiones sobre los riesgos de una posible explosión de la burbuja en España y en otros Estados miembros (Grecia, Irlanda..). Sin embargo, siempre se ha transmitido un mensaje tranquilizador desde las máximas instancias estatales. ¿Qué valoración hace sobre este hecho?

El sistema

- El alquiler ha sufrido un descenso acusado en los parques de vivienda de nuestro alrededor. El parque de alquiler vasco, apenas supera el 5% del parque total según los últimos datos del Eustat⁴⁶⁴ (en el conjunto del Estado este porcentaje alcanza el 11% y el promedio de la UE es de alrededor del 40%) ¿Cómo valora la escasez del alquiler en el sistema de vivienda vasco? ¿Qué consecuencias podría tener esta realidad en nuestra sociedad y nuestra economía?
- Dadas las necesidades⁴⁶⁵ y los recursos inmobiliarios (al fin y al cabo, el sistema de vivienda) con los que contamos en la actualidad en la CAPV ¿Cuáles son los colectivos que más sufren el problema de la vivienda, y en consecuencia, a los que debería dirigirse la intervención pública?

⁴⁶³ CES (2005), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.

⁴⁶⁴ EUSTAT(2003), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzza-Etxebizitza Saila, Gasteiz.

⁴⁶⁵ Más de 90.000 personas u hogares necesitadas de acceso a una vivienda, y unas 30.000 necesitadas de cambio de vivienda según los últimos datos de la encuesta de «necesidad y demanda de vivienda» del Gobierno Vasco.

- ¿Dónde ubicaría en este contexto la situación de las mujeres? La mujer, con un salario inferior al del hombre⁴⁶⁶, mayor precariedad en el mercado laboral y más riesgo de caer en la pobreza, ¿se podría decir que están discriminadas o en inferioridad de condiciones también en el mercado de la vivienda? ¿Debería ser, en su opinión, un colectivo a considerar específicamente?
- Según un trabajo reciente del Consejo Vasco de la Juventud⁴⁶⁷, el coste del acceso suponía en el 2002 casi el 80% de los ingresos de la población joven (18-34 años). Sin embargo, estos últimos años muchos jóvenes han accedido a su primera vivienda, se ha constituido un importante número de nuevas hipotecas, por un valor que va en aumento⁴⁶⁸. Parece que cada vez se puede menos pero se compra más, ¿dónde está el «truco»? ¿Hay alguna contradicción en todo esto?
- El endeudamiento excesivo de las familias puede ser una de las consecuencias más preocupantes que está generando nuestro sistema de vivienda. Concretamente, en la CAPV, el peso de las hipotecas ha pasado de suponer el 21% del ahorro familiar en 1995, al 41% en 2001⁴⁶⁹. Realmente, ¿nos estamos endeudando demasiado? ¿Cómo valoraría la actuación de las entidades de crédito como responsables parciales de esta evolución? ¿Habría que «cortar el grifo» en la concesión de crédito?

Las políticas

- ¿Qué opina sobre el tratamiento que se le da a la vivienda en el nuevo Tratado Europeo Constitucional? (no se reconoce el derecho a la vivienda, sino el derecho a una ayuda de vivienda en el contexto de lucha contra la exclusión social)⁴⁷⁰

⁴⁶⁶ Según datos de INE para el año 2000, en España el salario de una mujer fue un 30% inferior al de un hombre.

⁴⁶⁷ Consejo Vasco de la Juventud (2003) *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación*, Bilbao.

⁴⁶⁸ Según el último informe de ELA, en 2003 por el valor total de 7.281 millones de euros. (ELA (2004), *Etxebizitza duin baten eskubidea bermatu*, Azterketa bulegoa, Bilbao).

⁴⁶⁹ CES (2005).

⁴⁷⁰ La Constitución Española reconoce plenamente el derecho de todos los españoles a una vivienda digna: «Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La Comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos»* (Artículo 47 de la Constitución Española).

(..)Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una *ayuda de vivienda* para garantizar la existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho de la Unión, y por las legislaciones y prácticas nacionales (Artículo II-94; Seguridad social y ayuda social)

- En el Plan director de vivienda vigente, se expresa la necesidad de dar un impulso decidido al fomento del alquiler, que se define como segundo eje estratégico del citado plan. Adicionalmente, durante el periodo de vigencia de este plan, se ha puesto en marcha el programa BIZIGUNE para reforzar la consecución de dicho objetivo. Sin embargo, muchos agentes sociales se han pronunciado sobre la escasez de resultados en este ámbito y han expresado su preocupación al respecto (la mayoría de las medidas invitan o incentivan, pero no hay medidas coercitivas) ¿Qué visión tiene sobre este aspecto? ¿Qué propondría de cara al objetivo de sacar al mercado (de alquiler) las viviendas *vacías*?
- De todas formas, el 59% de los necesitados de cambio y el 48% de los necesitados de acceso, declara estar en desacuerdo con el planteamiento de que la mayoría de la vivienda protegida se destine al alquiler⁴⁷¹, ¿cómo habría que tratar el «rechazo» de todavía una buena parte de la sociedad con respecto a este régimen de tenencia?
- A pesar de todo, las medidas previstas en el plan vigente son claramente insuficientes de cara a la convergencia con el parque de vivienda medio europeo (Casi el 40% del parque total es alquilado. Un 21% es de alquiler privado y un 18% de alquiler social). ¿Deberíamos adoptar este modelo europeo occidental como punto de llegada deseable? ¿O acaso habría que replantearse un modelo propio respetando la «cultura de la propiedad» que supuestamente nos caracteriza⁴⁷²?
- ¿Qué opinión le merece el anteproyecto de Ley del Suelo tal y como está planteado en estos momentos? Recientemente, en el trámite previo de esta ley, ha habido unos cuantos artículos que se han echado atrás, ¿por qué? ¿Facilitará esta ley, efectivamente, el abaratamiento de la vivienda? ¿y qué efectos tendrá sobre las rigideces del mercado del suelo?

⁴⁷¹ EUSTAT (2003)

⁴⁷² Algunos trabajos sobre sistemas de vivienda del sur de Europa, plantean la necesidad de crear modelos propios que se adapten a su cultura y a su organización de la vida, ya que los modelos «importados» pueden no ser aceptados y asumidos por la población, provocando así fracturas en la sociedad (Allen, Judith (2000), *A southern way of housing?* Westminster University, London, mimeo).

- El consejero de vivienda, Javier Madrazo, afirma que el incremento sustancial de la construcción de vivienda protegida logrará «enfriar» la dinámica de los precios del mercado libre, y por consiguiente, la accesibilidad de la vivienda para los segmentos no protegidos y para la sociedad en su conjunto también mejorará ¿comparte esta visión?
- ¿Qué opina sobre la nueva iniciativa de las viviendas tasadas? Es decir, sobre dirigir parte de la intervención pública a un segmento socioeconómico más alto?
- Prácticamente toda la intervención directa en materia de vivienda se concentra en la ayuda a un segmento definido como protegible. Para algunos, esta estrategia no es más que un «parcheo», ya que en vez de ir a la raíz del problema se ponen parches. ¿Está de acuerdo con la filosofía de definir un segmento protegible y plantear una política de vivienda dirigida a solucionar de alguna manera el problema de vivienda de algunos de quienes cumplen los requisitos de entrada? ¿Está de acuerdo con el sistema de sorteo que se utiliza para adjudicar las viviendas protegidas? ¿Está de acuerdo con el concepto de sortear la *protección*?
- En cuanto a la intervención indirecta, cabría decir que la fiscalidad que se ha aplicado aquí ha favorecido notablemente la compra de la vivienda frente al alquiler. Además, se ha calificado muchas veces de regresiva la política fiscal de vivienda, pues ha favorecido más a los que más recursos tenían. ¿Habría que dejar de favorecer tanto la propiedad? ¿y favorecer más el alquiler? (podría ser una medida un tanto antipopular para los muchos propietarios..)
- ¿Sería posible el planteamiento de un sistema de ayudas (directas o indirectas) universal, que llegara a toda la población, de manera progresiva y neutral con el régimen de tenencia⁴⁷³ ? (Pudiendo así hacer efectivo el derecho a una vivienda digna; tal y como se hace con el derecho a la educación, o a la sanidad.) ¿O dirías que esto no es factible en los tiempos (globalizados) que corren?
- ¿Diría que es sostenible la política de vivienda que se prevé aplicar? ¿En qué sentido; medioambientalmente, económicamente o socialmente?

⁴⁷³ En Europa, en algunos países sí se ha aplicado una política neutral respecto al régimen de tenencia, y se han desarrollado sistemas donde cohabitan viviendas privadas, públicas y de cooperativas en mercados integrados. Eso sí, la tendencia es de ir *residualizando* la vivienda social a la vez que fomentar la propiedad (de viviendas privadas). (Kemeny, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London).

Informe CES – Propuestas futuro

- ¿Cuáles fueron las razones para que no se llegara a un acuerdo de cara a las propuestas que se iban a recoger en el informe del CES? ¿Y cuál fue su posición ante estas desavenencias?
- ¿Cuál es su visión acerca del futuro de esta problemática? ¿Es previsible que en los siguientes años el «problema de la vivienda» se palíe, o por el contrario, se acentúe?
- ¿Algún comentario o propuesta más para finalizar?

Bibliografía

- ADAMS, D. and WATKINS, C. (2002), *Greenfields, brownfields & housing development*, Blackwell, London.
- ADELANTADO, J. (coord.) (2000), *Cambios en el Estado del Bienestar*, Icaria, Barcelona.
- ALBERDÍ, B. and LEVENFELD, G. (1996), «The dominance of owner occupation: Spain» in BALCHIN, P., *Housing policy in Europe*, London (etc.): Routledge.
- ALLEN, J. & HAMNETT, C. (1991), *Housing and labour markets*, Unwin Hyman, London.
- ALLEN, J. (2000), *A southern way of housing?* Westminster University, London, mimeo.
- ALVARADO PÉREZ, E. (coord.) (1998), *Retos del Estado del Bienestar en España a finales de los noventa*, Tecnos, Madrid.
- ARBACI, S. (2001), «Patterns of ethnic and socio-spatial segregation in European cities: are welfare regimes making a difference?» presented at the *Sixth International Metropolis Conference*, Rotterdam (November).
- ARROW, J. K. y HAHN, F. H. (1977), *Análisis general competitivo*, Fondo de Cultura Económica, Madrid.
- ARTARAZ MIÑÓN, M. (2003), «Hacia una economía sostenible: interpretaciones, teorías e indicadores de desarrollo sostenible», *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, Vol. XXXV n.º 138, pp. 551-562.
- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2004a), *Informe sobre los mercados hipotecarios en Europa*, en <http://www.ahe.es> (2005-02-25).
- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2004b), *Situación del mercado hipotecario español. Resumen gráfico*, en <http://www.ahe.es> (2005-02-25).
- BALCHIN, P. (ed.) (1996), *Housing Policy in Europe*, London (etc.): Routledge

- BALCHIN, P. & RHODEN, M. (1998), *Housing. The essential foundations*, Routledge, London.
- BALCHIN, P. N., ISAAC, D. and CHEN, J. (2000), *Urban Economics, a global perspective*, Palgrave, Great Britain.
- BALCHIN, P. and RHODEN, M. (2002), *Housing policy; An introduction*, 4th edition, Routledge, London.
- BALL, M. (1983), *Housing policy and economic power. The political economy of owner occupation*, Methuen, London & New York.
- BALL, M. (2005), «Mercados de la vivienda europeos: tendencias recientes y perspectivas futuras», *Economistas*, n.º 103, pp.15-29.
- BARLOW, J. & DUNCAN, S. (1994), *Success and failure in housing provision. European systems compared*, Pergamon, Oxford.
- BEAUVOIR, S. de (1970), *El segundo sexo*, Siglo veinte, Buenos Aires.
- BECK, U. (1998), *La sociedad del riesgo*, Paidós, Barcelona.
- BENASSI, D., KAZEPOV, Y. and MINGIONE, E. (1997), «Socio-economic restructuring and urban poverty under different welfare regimes», in MOULAERT, F. and SCOTT, A. J. (ed.), *Cities, enterprises and society on the eve of the 21st century*, Pinter, London, 174-213.
- BETRÁN ABADÍA, R. (2002), «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista», *Acciones e Investigaciones Sociales* 2002 DIC; pp. 25-67.
- BHATTI, M., BROOKE, J. and GIBSON, M. (eds.) (1994), *Housing and the environment: A new agenda*, Chartered Institute of Housing, Southampton.
- BLANCO, P. (2004), «Estadísticas internacionales de vivienda», *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, Núm. 4, Mayo 2004.
- BORDERÍAS, C., CARRASCO, C. y ALEMANY, C. (1994), *Las mujeres y el trabajo: rupturas conceptuales*, Icaria, Barcelona.
- BURÓN CUADRADO, J. (2005), «La política de vivienda del Gobierno Vasco», ponencia de las *Jornadas de Vivienda posibles, Viviendas Necesarias*, Doñostia, 16 de Marzo 2005.
- CAMERON, S. (2003), «Gentrification, Housing Re-differentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne» in *Urban Studies* Vol. 40 n.º 12, pp. 2367-2384.
- CANCELO, J. R. y ESPASA, A. «Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España», en www.uca.es (2003/12/18).
- CARDENAL, M. E. (2004), «El empleo precario entre los jóvenes: ¿Todos vulnerables?», *Redsi*, Núm.3.
- CARIDAD Y OCERÍN, J.M. y BRAÑAS GARZA, P. «El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación», comunicación para el *I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI* en www.uca.es (2003/12/18).
- CASTELLS, A. y BOSCH, N. (direct.) (1998), *El futuro del Estado del Bienestar*, Cívitas, Madrid.
- CASTELLS, M. (1997), *La era de la información: Economía, sociedad y cultura. Vol. I: La sociedad red*, Alianza, Madrid.

- CES (1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004a), *Memoria socioeconómica*. Comunidad Autónoma del País Vasco, Bilbao.
- CES (2001), *Irizpena: Etxebizitza antolatzeari buruzko Legearen Aurreproiektuari buruzkoa*, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordea, Bilbo.
- CES (2003), *Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral de España en 2002*, CES, Madrid.
- CES (2004b), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.
- CEVEDIO, M. (2005), «Arquitectura y género», ponencia de las *Jornadas de Vivienda posibles, Viviendas Necesarias*, Donostia, 16 de Marzo 2005.
- CHIU, R. L. H. (2002), «Social equity in housing in the Hong Kong special administrative region: A social sustainability perspective», in *Sustainable development* 10 (3): 155-162.
- COMISIÓN EUROPEA (2000), *La política social y de empleo en Europa: una política para el ciudadano*, Dirección General de Educación y Cultura, Bruselas.
- CONSEJO SUPERIOR DE COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (2002), *Informe de coyuntura. Cuarto trimestre 2002*, Comisión de Estadística y Edificación, en www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm (2003/10/15).
- CORTÉS ALCALÁ, L. (comp.)(1995a), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1995b), *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*, Fundamentos, Madrid.
- CUETO BULNES, J. L. y GUTIÉRREZ-SOLANA Y SÁINZ DE LA MAZA, F. C. (2000), *Compilación legislativa de urbanismo de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco*, 2.^a edición corregida y aumentada, IVAP, Oñati.
- DE LA CAL, M.^a L. (2005), «Procesos de exclusión social en mujeres», Comunicación del *Congreso de Economía Feminista*, Bilbao, 14-15 de Abril de 2005.
- DE LA VILLA, S., (2002), «Cuadro de indicadores sobre la aplicación de la Agenda de Política Social», *Revista del Ministerio de Asuntos Sociales*, n.º 37, pp. 267-300.
- DE MESA, L. y VALIÑO, A. (2001), «Política de vivienda: aspectos teóricos y características en Europa y España», Documento de Trabajo, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. UCM.
- DELGADO PERÉZ, M. (2004), «La evolución demográfica de España en el contexto internacional», *ICE*, n.º 815, Mayo-Junio 2004, pp. 13-30.
- DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES (2004), *Estadística sobre necesidades y demanda de vivienda: encuesta base 2004*, Eusko Jaurlaritz, Gasteiz.
- DIELEMAN, F. M. (1999), «The impacts of housing policy changes on housing associations: experiences in the Netherlands», *Housing Studies*, Vol. 14, n.º 2, 251-259.
- DONNER, C. (2000), *Housing Policies in the European Union. Theory and Practice*, Viena.
- DORNBUSCH, R. & FISHER, S. (1994), *Macroeconomía*, McGraw-Hill, 6.^a Ed.
- EARLY, D. W. (2004), «The determinants of homelessness and the targeting of housing assistance», *Journal of Urban Economics* 55, 195-214.

- ELA (2004), *Etxebizitza duin baten eskubidea bermatu*, Azterketa bulegoa, Bilbo.
- ELKARTZEN (2004), *Madrazo y la ley de suelo*, en http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (04/11/12).
- EMAKUNDE (2003), *Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumena, genero ikuspegitik*, Emakunde / Emakumearen Euskal Erakundea, Gasteiz.
- ENCINAS CAÑÓN, M. A. (1994), *Viviendas de protección oficial y arrendamientos en el País Vasco (1982-1991)*, Ararteko, Vitoria-Gasteiz.
- ESPINA MONTERO, Á. (2004), «Estado del Bienestar y Teorema de la Imposibilidad», *ICE*, n.º 815, Mayo-Junio 2004, pp. 61-80.
- ESPING-ANDERSEN, G. (1990) *The three worlds of welfare capitalism*, Polity Press, Cambridge.
- ESPING-ANDERSEN, G. (1993), *Los tres mundos del Estado de Bienestar*. Ediciones Alfons el Magnámin, Valencia.
- ESPING-ANDERSEN, G. (2000), *Fundamentos sociales de las economías postindustriales*, Ariel, Barcelona.
- ESPING-ANDERSEN, G. (2003), «A new European social model for the twenty-first century?» In JOAO RODRIGUES, María (ed.), *The new knowledge economy in Europe. A strategy for international competitiveness and social cohesion*, Edward Elgar, Cheltenham, Glos.
- ESPING-ANDERSEN, G. (2004), «La política familiar y la nueva demografía», *ICE*, n.º 815, Mayo-Junio 2004, pp. 45-60.
- ESTEBAN, M. (1999), *Bilbao, luces y sombras del Titania. El proceso de regeneración del Bilbao Metropolitano*, Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco, Bilbao.
- ETXEBIDE (1996), *Etxebizitza bideratzeko egitasmoa. 1996-1999. Plan director de vivienda*, Lurralde antolamendu, etxebizitza eta ingurugiro saila, Eusko Jaurlaritza.
- ETXEBIDE (2002), *Etxebizitza bideratzeko egitasmoa. 2002-2005. Plan director de vivienda*, Departamento de vivienda y asuntos sociales, Eusko Jaurlaritza.
- ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA (1998-2004), *Etxebizitza beharra eta eskaria EAE-n*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz.
- ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAIETAKO SAILA (2003), *Etxebizitza beharra eta eskaria EAE-n. Koiuntura inkesta, emaitzen txostena 2002*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz.
- EUROPEAN CENTRAL BANK (2003), *Structural factors in the EU housing markets, Germany*.
- EUROPEAN COMMISSION (2003), *The social situation in the European Union*, Office for official publications of the European Communities, Luxembourg.
- EUROPEAN HOUSING FORUM (2000), *Housing policies in the EU*, in www.union-hlm.org (2004/09/12).
- EUROSTAT (1999), *Statistics in focus. Population and social conditions. Housing conditions of the elderly in the EU*, Theme 3-14/1999, Luxembourg.

- EUROSTAT (2004), *Statistics in focus. Population and social conditions. Social protection in Europe*, Theme 3-6/2004, Luxembourg.
- EUSKADIKO GAZTERIAREN KONTSEILUA (2003), *La juventud y el derecho a la vivienda. análisis de la situación* en http://www.nodo50.org/berri_otxoak/egk.htm (2004/11/12).
- EUSTAT (2003a), *2002ko Demografiako Inkesta*, Vitoria-Gasteiz.
- EUSTAT (2003b), *El régimen de alquiler en la CAPV, Estadística de necesidades y demanda de vivienda 2002*, Eusko Jaurlaritzza – Etxebizitza Saila, Gasteiz.
- FALUDI, A. (2001), «The application of the European Spatial Development Perspective: evidence from the north-west metropolitan area», *European Planning Studies*, Vol. 9, n.º 5.
- FERNÁNDEZ CARBAJAL, A. (2004), «Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): Una visión panorámica», *ICE*, n.º 816, Julio-Agosto 2004, pp. 145-161.
- FERNÁNDEZ MUÑOZ, S., MARTÍN GUERRERO, A. y MARTÍNEZ TURÉGANO, D. (2005), «Situación y perspectivas de la demanda de vivienda y conveniencia y riesgos de su desaceleración», *Economistas*, n.º 103, pp. 29-37.
- FLAQUER, L. (2000), *Les polítiques familiars en una perspectiva comparada*, Colección Estudios Sociales, n.º 3, Fundación «la Caixa», Barcelona.
- FORREST R. and LEE, J. (ed.) (2003), *Housing and social change. East-West perspectives*, Routledge, London.
- FORUM GROUP ON MORTGAGE CREDIT (2004), *The integration of the EU mortgage credit markets*, European Commission.
- FRANCO IBARZABAL, H. (2004), *Garraio-azpiegiturako politikak eta lurralde-eredua. Euskal Herriko kasurako aplikazioa*, Euskal Herriko Unibertsitatea, Bilbo.
- FRUTOS BALIBREA, L. (2004), «La construcción sexuada de la cualificación, eje de la desigualdad entre hombres y mujeres en el mercado de trabajo en España», *Redsi*, n.º 5, diciembre 2004.
- FUJITA, M. (1989), *Urban Economic Theory. Land use and city size*, Cambridge University Press, Cambridge.
- FUNG, K. K. and FORREST, R. (2002), «Institutional mediation, the Asian financial crisis and the Hong Kong residential housing market», *Housing Studies*, 17 (2): 189-208.
- GALLEN, N. (2001) «Housing, homes and social sustainability», in LAYARD, A., DAVOUDI, S. and BATTY, S. (eds.), *Planning for a sustainable future*, Spon Press, London.
- GARCÍA PÉREZ, J. M.^a (2004), «Datos limitados para analizar la vivienda en España», *Índice. Revista de Estadística y Sociedad*, Núm. 4, Mayo 2004.
- GARCÍA, E. y TATIER, M. (1998), «La política de vivienda: El estado del bienestar vulnerable», en GOMÁ, R. y SUBIRATS, J. (coords.), *Políticas públicas en España*, Ariel, Barcelona.
- GARCÍA-MONTALVO, J. y MAS, M. (2000), *La vivienda y el sector de la construcción en España*, CAM, Valencia.
- GARCÍA-MONTALVO, J. (2003), «La vivienda en España: Desgravaciones, Burbujas y otras historias», *Perspectivas del Sistema Financiero* n.º 78.

- GARGARELLA, R. (1999), *Las teorías de la justicia después de Rawls*, Paidós, Barcelona.
- GILROY, R. and WOODS, R. (eds.) (1994), *Housing women*, Routledge, London.
- GONZÁLEZ-PÁRAMO, J. M. y ONRUBIA, J. (1992), «El Gasto Público en Vivienda en España», *Hacienda Pública Española*, 120/121, pp. 189-217.
- HAFFNER, M.E.A. et DOL, C.P. (2000), *Statistiques du Logement dans l'Union Européenne*, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies, Delft.
- HARLOE, M. and MARTENS, M. (1990), *New ideas for housing. The experience of three countries*, Shelter, London.
- HARLOE, M. (1995) *The people's home? Social rented housing in Europe & America*, Blackwell, Oxford.
- HAUGHTON, G. and HUNTER, C. (1996), *Sustainable cities*, Jessica Kingsley, London.
- HEDIGER, W. (2000), «Sustainable development and social welfare», *Ecological Economics* 32, pp. 481-492.
- HERNÁNDEZ PEZZI, C. (2003); *La burbuja y sus reflejos* en www.elpais.es/articulo.html (2003/07/01).
- HEVIA, F. (2004), «Retroceso en la legislación del suelo», *Hika*, n.º 160, 16-17.
- HIPÓLITO LANCHA, F. (1999), *Viviendas de protección oficial. Legislación general, autonómica y comunitaria*, Editorial Trivium, Madrid.
- JAÉN GARCÍA, M. y MOLINA MORALES, A. (1995), *Modelos Económicos de Tenencia y Demanda de Vivienda*, Universidad de Almería.
- JUBETO, Y. (2005), «Reflexión sobre las principales metodologías utilizadas en los análisis presupuestarios desde la perspectiva de género a nivel internacional y sus vínculos con la participación social», *Ekonomia Feministari buruzko Batzarrerako komunikazioa*, Bilbo, 2005eko apirilaren 14-15.
- KAZEPOV, Y. and ZAJCZYK, F. (1997), «Urban poverty and social exclusion: concepts and debates», in MOULAERT, F. and SCOTT, A. J. (ed.), *Cities, enterprises and society on the eve of the 21st century*, Pinter, London, pp. 151-173.
- KEMENY, J. (1992), *Housing and social theory*, Routledge, New York.
- KEMENY, J. (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.
- KLEINMAN, M. (2002), «The future of European Union Social Policy and its implications for Housing» in *Urban Studies*, Vol. 39, n.º 2, pp. 341-352.
- KORTHALS ALTES, W. K. (2002), «Local government and the decentralisation of urban regeneration policies in the Netherlands», *Urban Studies*, Vol. 39, n.º 8, 1439-1452.
- LARRAÑAGA SARRIEGUI, M. (2002), *El trabajo de las mujeres. El caso de la CAPV en el contexto europeo*, Euskal Herriko Unibertsitatea, Bilbao.
- LEAL MALDONADO, J. (1995), «La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social», in CORTÉS ALCALÁ, L. (comp.), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid.

- LEAL MALDONADO, J. (2005a), «La segregación urbana y el impacto de los mercados de vivienda», *Economistas*, n.º 103, pp. 37-52.
- LEAL MALDONADO, J. (2005b), «Tendencias residenciales en la Unión Europea: pasado, presente y futuro de las formas de tenencia de la vivienda», ponencia de las *Jornadas de Vivienda posibles, Viviendas Necesarias*, Donostia, 16 de Marzo 2005.
- LEE, J., FORREST, R. and TAM, W. K. (2003), «Home ownership in East and South East Asia: market state and institutions», in FORREST and LEE, *Housing and social change*, Routledge, London
- LEE, J., FORREST, R. & TAM, W. K. (2003), «Home ownership in East and South East Asia: market, state and institutions» in FORREST, R. and LEE, J. (ed.), *Housing and social change. East-West perspectives*, Routledge, London.
- LEONARDO AURTENETXE, J. (1989), *Estructura urbana y diferenciación residencial: El caso de Bilbao*, CIS, Madrid.
- LEONARDO AURTENETXE, J. (dir.) (2004), *Reflexiones sobre los jóvenes y la exclusión en Gipuzkoa 2003*, Gaztemira, Gipuzkoako Foru Aldundia, Donostia.
- LÓPEZ GARCÍA, M.Á. (2001), *Política impositiva, precios y stock de vivienda*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- LORA-TAMAYO VALLVE, M. (2002), «Cronica legislativa: Francia. Noticias sobre la Ley Núm. 2000-1208, de 13 de diciembre, relativa a la solidaridad y la renovación urbanas», en *Revista de Derecho Urbanístico*, n.º 191, pp. 109-133.
- LOZANO ROMERAL, D. L. (1993), «La potenciación del alquiler en España: ¿una opción realista?» en *Ekonomiaz*, n.º 27, pp. 40-55.
- LURRALDE ANTOLAMENDU, ETXEBIZITZA ETA INGURUGIRO SAILA (2001), *Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldearen antolamendurako artezpideak*, Eusko Jaurlaritz, Vitoria-Gasteiz.
- LURRALDE ANTOLAMENDU ETA INGURUMEN SAILA, ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA (2003), *Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzekeo lurraldearen arloko plana-aurrerapena*, Eusko Jaurlaritz, Vitoria-Gasteiz.
- MACLENNAN, D. and MORE, A. (2001), «Changing social housing in Great Britain: A comparative perspective», *European Journal of Housing Policy* 1 (1), 105-134.
- MARTÍNEZ DE PISÓN, J. (1998), *Políticas de bienestar. Un estudio sobre los derechos sociales*, Tecnos, Madrid.
- MISHRA, R. (1999), *Globalization and the welfare state*, University Press, Cambridge.
- MITXELENA, C. (2002), «Financiación del Sistema de Bienestar». Serie: *Working Paper*, n.º 16, Unidad de Políticas Comparadas (CSIC), Madrid.
- MORRIS, J. & WINN, M. (1990), *Housing and social inequality*, Hilary Shipman, London.
- MOTA, R. y RUBIO, E. (2004), «Exclusión y género: La combinación de empleo y regímenes de bienestar», *Redsi*, Núm. 3.
- MUIR, J. & ROSS, M. (1993), *Housing the poorer sex*, London Housing Unit, London.

- MUNDELL, R. (ed.) (1993), *The single market and monetary unification*, St Martin's Press, New York.
- MURILLO, S. (1995), «La trastienda del espacio privado: género y vivienda», en CORTÉS ALCALÁ, L. (comp.), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid.
- MUSGRAVE, R. A. (1969), *Teoría de la Hacienda Pública*, Aguilar, Madrid.
- NARBONA RUIZ, C. (1993), «Perspectivas de la política de vivienda en España en los noventa» en *Ekonomiaz*, n.º 27, pp. 14-21.
- NAREDO PÉREZ, J. M. (2004), «Perspectivas de la vivienda», *ICE*, n.º 815, Mayo-Junio 2004, pp. 143-154.
- NAVARRO, V. (1997), *Neoliberalismo y estado de bienestar*, Ariel, Barcelona.
- NAVARRO, V. y QUIROGA, Á. (2003), «La protección social en España y su des-convergencia con la Unión Europea», ponencia del Seminario *La convergencia social de España con la Unión Europea*, Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, Santander, 1-5 de Septiembre de 2003.
- NOZICK, R. (1988), *Anarquía, estado y utopía*, Fondo de cultura económica, Méjico.
- OFFE, C. (1990), *Contradicciones en el Estado del Bienestar*, Alianza Universidad, Madrid.
- OLIVER ALONSO, J. (2005), *Demografía y vivienda en España y en las CCAA*, Estudios Caixa Catalunya, Barcelona.
- OXLEY, M. and SMITH, J. (1996), *Housing policy and rented housing in Europe*, Chapman & Hall, London.
- PAREJA EASTAWAY, M. and SAN MARTIN, I. (1999), «General trends in financing Social Housing in Spain» in *Urban Studies*, Vol. 36, n.º 4, pp. 699-714.
- PAREJA EASTAWAY, M. and SAN MARTÍN VARO, I. (2002), «The tenure imbalance in Spain: The need for Social Housing Policy» in *Urban Studies*, Vol 39, n.º 2, pp. 283-295.
- PARELLA RUBIO, S. (2005), «La «vulnerabilidad social» de las mujeres inmigrantes no-comunitarias a partir del estudio de sus pautas de inserción laboral en España», *Redsi*, n.º 6.
- PEREZ MARÍN, J. L. (2005), «Vivienda y sostenibilidad», ponencia de las *Jornadas de Vivienda posibles, Viviendas Necesarias*, Donostia, 16 de Marzo 2005.
- PISARELLO, G. (2003), *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción*, Icaria, Barcelona.
- POWER, A. (1993), *Hovels to high rise. State housing in Europe since 1850*, Routledge, London.
- PREMUS, H., (2001), «Social housing as a transitional tenure? Reflections on the Netherlands' New Housing Memorandum 2000-2010», *Housing Studies*, Vol.16, n.º 2, 243-256.
- PREMUS, H. and DIELEMAN, F. (2002), «Social Housing Policy in the European Union: past, present and perspectives» in *Urban Studies*, Vol 39, n.º. 2, pp. 191-200.
- PSOE (2002), «Acceso a la vivienda ahora. Propuestas 11», *Cuadernos socialistas*.
- RAWLS, J. (1971), *Teoría de la Justicia*, Fondo de Cultura Económica, 1979, México.

- RECIO, E. M. (coord.) (1996), *El Estado del Bienestar*, Generalitat de Catalunya
- RESTOY, F. (2005), «La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas», *Economistas*, n.º 103, pp 52-62.
- RODRÍGUEZ-ARANA MUÑOZ, J. (1999), *Nuevas claves del estado del bienestar: (hacia la sociedad del bienestar)*. Comares, Granada.
- RODRÍGUEZ ALONSO, R. (2002), «La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos», ponencia de *Fórum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears. Un rept de futur per a les Illes Balears*. Jornada de Eivissa i Formentera⁴⁷⁴
- RODRÍGUEZ CABRERO, G. (2000), *El Estado de Bienestar*, Universidad de Alcalá (etc.), Madrid.
- RODRÍGUEZ, A., MOULAERT, F. & SWYNGEDOUW, E. (2001), «Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa», *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, Vol. XXXIII. Tercera época. n.º 129, otoño 2001.
- RODRÍGUEZ, A. (2002), «Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao», *Lan-harremanak/6* (2002-I), 69-108.
- ROGER TYM & PARTNERS (2001), *Habitat UK: National report 2001*, Department for international development, department for transport, local government and the regions, London.
- ROSANVALLON, P. (1995), *La crisis del estado providencia*, Cívitas, Madrid.
- ROSEN, H. S. (1985), «Housing Subsidies: Effects on Housing Decisions, Efficiency and Equity», *Handbook of Public Economics*, vol. I. Auerbach A. J. y Feldstein, M. (Eds.), North Holland Amsterdam, pp. 375-420.
- SAK, B. and RAPONI, M. (2002), *Housing statistics in the European Union*, CIRIEC, available on <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/HousingStats> (2004/06/12)
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T. (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada.
- SANTILLANA, A. (1972), *Análisis económico del problema de la vivienda*, Ariel, Barcelona.
- SATSANGI, M. & DUNMORE, K. (2003), «The planning system and the provision of affordable housing in rural Britain: a comparison of the Scottish and English experience», *Housing Studies*, Vol. 18, n.º 2, 201-217.
- SCHMIDTZ, D. y GOODIN, R. E. (2000), *El bienestar social y la responsabilidad individual*, Cambridge University Press, Madrid.
- SEN, A. (1995), *Nuevo Examen de la Desigualdad*, Alianza, Madrid.
- SERVICIO DE ESTUDIOS E INVESTIGACIÓN (2001) *Informe sobre el sector de la construcción. Datos socioeconómicos, Condiciones de trabajo, Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales*, Instituto nacional de seguridad e higiene en el trabajo, Madrid.

⁴⁷⁴ Es la ponencia que resume las conclusiones del trabajo Análisis Comparado de las políticas de suelo y vivienda aplicadas en países europeos con fines sociales y ambientales (2001), dirigido por José Manuel Naredo y Fernando Roch.

- SEXTY, C. (1990), *Women losing out. Access to housing in Britain today*, Shelter, London.
- SKIFTER ANDERSEN, H. and LEATHER, P. (ed.) (1999), *Housing renewal in Europe*, The Policy Press, Bristol.
- STIGLITZ, J. E. (1988), *La economía del sector público*, Antoni Bosch, Barcelona.
- STIGLITZ, J. E. (2002), *La economía del sector público*. 3.^a ed., Antoni Bosch, Barcelona.
- SUTCLIFFE, B. y GLYN, A. (1998), «Beveridge se paró en Algeciras: Estados del Bienestar en un mundo carente de bienestar» en *Ekonomiaz* n.º 42, 3.º Cuatrimestre, 1998.
- SUTCLIFFE, B. (2000), «Estado de Bienestar y redistribución nacional e internacional de la renta» en ALONSO, J.A. y FRERES, Ch. (Eds.), *Los organismos multilaterales y la ayuda al desarrollo*, Cívitas, Madrid.
- SWYNGEDOUW, E., MOULAERT, F. & RODRÍGUEZ, A. (2002), «Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy», *Antipode* 34:3, pp. 547-582.
- TOPALOV, C. (1984), *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*, Siglo veintiuno, Madrid.
- TORRES LÓPEZ, J. (2000), *Desigualdad y crisis económica. El reparto de la tarta*, Editorial Sistema, Madrid.
- TRIGO PORTELA, J. (2003), «Perspectiva del mercado de la vivienda en España», *Boletín Económico de ICE*, n.º 2774, pp. 13-22.
- TRILLA, C. (2001), *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Fundación la Caixa, Barcelona.
- TRILLA, C. y LLERA, S. (2003), «Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda», *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, N.º 96 – Extra (Marzo 2003).
- UN-HABITAT (2003), *The Un-Habitat Strategic Vision*, The United Nations Human Settlements Programme, Nairobi, Kenya.
- VAN DER HEIJDEN, H. (2002), «Social rented housing in Western Europe: development and expectations» in *Urban Studies*, Vol. 39, n.º 2, pp. 327-340.
- VARIOS AUTORES (1996), *Dilemas del Estado de Bienestar*, Fundación Argenteria-Visor Distribuciones, Madrid.
- VELARDE FUERTES, J. y CERCAS ALONSO, A. (1999), *El Estado del Bienestar*, Acento Editorial, Madrid.
- VICARIO, L. and MARTÍNEZ, P. M. (2003), «Another ‘Guggenheim effect’? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao», *Urban Studies*, Vol. 40, n.º 12, 2383-2400.
- VILLOTA, P. de (1999), *Globalización y género*, Síntesis, Madrid.
- VITZTHUM, C. (2002), «In Spain, housing prices are still hot» in *Wall Street Journal*, New York, N.Y.; Nov 6, Eastern edition; p. 1.
- WCED (1987), *Our common future*. The World Commission on Environment and Development, Oxford University Press, Oxford and New York.
- WHITEHEAD, C. M. E. (2003), «Restructuring social housing systems», in FORREST R. and LEE, J. (ed.), *Housing and social change. East-West perspectives*, Routledge, London.

- WILLIAMS, P. (2003), «Home-ownership and changing housing and mortgage markets: the new economic realities» in FORREST Ray and James LEE (ed.), *Housing and social change. East-West perspectives*, Routledge, London.
- ZURBANO, M. (1998), *Munduko ekonomia: Botereak, disparekotasunak eta egonkortasun-eza kapitalismo globalean*, Udako Euskal Unibertsitatea, Bilbo.
-

<http://www.bizkaia.net>
<http://www.gipuzkoa.net>
<http://www.etxebizitza.ej-gv.net>
<http://www.mviv.es>
<http://www.eustat.es>
<http://www.westlaw.es/westlaw>
<http://www.ogasuna.ej-gv.net>
<http://europa.eu.int/com>

Lan monografiko honek etxebizitzaren gaia du ardatz, eta beraz, egun puri-purian dagoen gizarte kezka bati erantzuteko saioa da. Etxebizitza, biztanleontzat behar-beharrezko ondasuna izateaz gain, testu juridikoetan onarturiko eskubidea da. Baina, horretaz gain, etxebizitza ondasun ekonomikoa den neurrian, oso aldakorra eta hegazkorra den merkatu batean kokatzen da. Hain zuzen ere, azken urteotan batetik eta bestetik bereganatu duen interes hazkorraren testuinguruan garatu da lan hau, eta azken batean, gaiaren inguruko hurbilketa akademikoa izan nahi du, baita erabilpen praktikoa izan dezakeen informazio zein hausnarketa erabilgarrien iturria ere.

Lan honetan Euskal Autonomia Erkidegoko errealitatea aztertu da, hau era berean Europako testuinguruaren baitan txertatuz. Etxebizitzaren ikuspegi orokorra eta sakona eskaintzen du, bai maila teorikoan zein analisi enpirikoen bitartez. Halaber, etxebizitza ardatz anitzetatik jorratzen da, besteak beste, merkatuaren alderditik, etxebizitza sistemen baitan eta baita politikaren alorretik ere. Denak ala denak ezinbestekoak gaur eguneko arazo nabarmenenetako baten muinera heltzeko.

Aitziber Etxezarreta Etxarri, ekonomian doktorea da eta Euskal Herriko Unibertsitateko irakaslea.