

## **BANKU TXARRAK EZ DU ETXEBIZITZA HOBETUKO**

*The bad bank will not improve housing right*

*El banco malo no mejorará la vivienda*

 **FROB** Fondo de Reestructuración  
Ordenada Bancaria



As a Working Paper, it does not reflect any institutional position or opinion neither of EKAI Center, nor of its sponsors or supporting entities  
EKAI Center seeks to do business with companies or governments covered in its reports. Readers should be aware that we may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

1. Gaur egun etxebizitzaren inguruan batik bat bere alderdirik dramatikoena da gehien aipatzen dena: kaleratzeak, hipoteka erreformak, etxebizitzaren prezioa...
2. Honek guztiak lehenago edo beranduago zehaztasunetan gauzatuko den alternatiba bat marraztuko badu ere, une honetan emergentziazkoena denari erantzuten diote herri mugimenduek, kaleratze kasu partikularrei kaleratzearen arrazoi orokorrei baino. Baina dagoeneko noranzko honetan doazen proposamenak ere agertzen hasi dira, eta gero eta gehiago zentratzen ari dira etxebizitza eskubide orokorra bermatzeko beharrezkoak diren politiken proposamenean.
3. Hau da, kasu partikularrek berebiziko garrantzia baldin badute ere, etxebizitza eskubidearen testuinguruan kokatzen dira, eta eskubide horri heltzeko eztabaida zabalak eta politika proposamenak egin behar dira.
4. Egoeraren sintesi bat egin behar da une honetan, eta egia baldin bada ere etxebizitzaren inguruko sentsibilitatea areagotu egin dela asko, batik bat eskubide honen gabeziaren alderdiak gero eta gehiago hedatzen ari direlako, botere publikoek momentuz egungo egoera sortarazi duten arrazoi nagusienek ez diete konponbiderik eman. Are, badirudi egungo gizarte krisia sortarazi duten egoerak berriro eta helburu berekin mantentzeko (azken) ahalegin bat egiteko pronto daudela.
5. Honela ulertu behar da batetik bankuei eman zaien erreskatea, baina baita hirigintzaren zirkutik sortutako aktibo kutsatu horien arazoa 'konpontzeko' sortu den Banku Berregituraketa Ordenaturako Funtza (BBOF aurrerantzean, gaztelaniazko Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria edo FROB delakoa).
6. BBOF honek erreskatatutako bankuen aktibo kutsatuak hartuko ditu gestio sozietateen bidez. Gainera, BBOF hau sozietateon partaide izango da. Nahiz eta beste entitate batzuk sozietate hauetan parte hartuko dutela esan den, momentuz BBOFa bakarrik dago partaideen zerrenda laburrean, beste erakunderen batzuen baiezkoren faltan.
7. Bestalde, BBOFa 125.000 milioi eurora arte zorpetu daiteke. Aktibo kutsatu hauek eraikinetarako terrenoak, amaitu gabeko eraikinak, eta erosi gabeko etxebizitzak dira, eta funtsa partaide diren sozietateek hamabost urteko epean saldu behar dituzenez 'arrazoizko prezio' batean saldu ere, arazoa erreproduzitu egingo da, era txarrean edo era okerragoan.

**As a Working Paper, it does not reflect any institutional position or opinion neither of EKAI Center, nor of its sponsors or supporting entities**

**EKAI Center seeks to do business with companies or governments covered in its reports. Readers should be aware that we may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.**

8. Hau da, aipatu izan den arrazoizko prezioan saltzen baldin badira, arrazoizko prezio hau galerarik ez sortzeko modukoa izango da, eta une honetan kutsatuta egon arren aktibo kutsatu hauetatik etekina ateratzeko beste higiezin burbuila bat beharrezkoa da.
9. Honela bada, aktibo kutsatuak saneatzeko hamabost urteen buruan bi egoera posible daude, bat txarra, bestea okerragoa, biak bietara etxebizitza eskubidearen ikuspegitik:
- Gobernuaren aurreikuspenek esan nahi dute krisiak eztanda egin aurretik zegoen pareko egoera bat irudikatzen dela, hau da, etxebizitza berriro ere balio seguru modura merkaturatuko dela, eta prezio altuak hartuko dituela. Horrek behar duen egoera ekonomikoa bizi izan duguna da, higiezin burbuila bat alegia.
  - Aldiz, sozietate hauek galerak izaten baldin badituzte, diru publikoarekin egindako operazio bati dagozkion galerak izango dira, eta ondorioak denok ordainduko ditugu (berez interesak ordaintzetik hasita herritar guztiok ari gara ordaintzen). Horretara bideratu den dirua ezingo da beste gizarte gai batzuetara bideratu, eta murrizketa gehiago eskatuko ditu.
10. Funts sendoz irudikatzen dugun panorama honen alde biak dira txarrak etxebizitza eskubidearentzat. Lehenak soilik ziklo onetan balio duelako, eta txarretan egoera larritu baino ez duelako egiten. Bigarrenak berriz etxebizitza eskubideari dagokionez egoera txarra iraunarazi egiten duelako, eta eskubide hau bermatzeko inbertsio publikoa eragozten duelako. Ez bata ez bestea ez dute sendatzen etxebizitzaren gaitza.
11. Hori horrela, egun bizi dugun egoera absurdoa da, eta behin eta berriro azpimarratu izan da. Izan ere, Estatuan 3 eta 6 milioi artean dira hutsik dauden etxeak, eta aldi berean milaka eta milaka etxe kaleratze ari dira gertatzen. Etxebizitzaren merkantilizazioak azaltzen du aldrebeskeria hau, baina ez etxebizitzarako eskubideak.
12. Teorian aukerak badaude, eta banku txarra izenez ezaguna egin dena (azaldu dugun BBOF funtsa eta sozietate gestoreak) banku on bihurtu daiteke, hutsik dagoen etxebizitza kopuru izugarri hori etxebizitza publiko bihurtuz, eta lurzorua errekuiperatzeko aprobeixatuz egoera. Baina une honetan klabe horiek ez dutela funtzionatzen ematen du agintari publikoen buruan.
13. Zer egin orduan? Noranzko politikoa honako pauso hauetatik behintzat pasa beharko litzateke etxebizitza eskubideak

*As a Working Paper, it does not reflect any institutional position or opinion neither of EKAI Center, nor of its sponsors or supporting entities*

*EKAI Center seeks to do business with companies or governments covered in its reports. Readers should be aware that we may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.*

zentraltasuna har dezan, eta merkatu logika hutsek baldintza ez dezaten:

- a. Hipoteka legea aldatu egin behar da, eta ez soilik une honetan hipotekatutakoak ez dituen bermeak emate aldera, baizik eta baita kreditu formatua aldatze aldera ere, epe laburragorako eta interes mota ezberdin baten arabera nola jabetza mugatzeko asmoz.
- b. Zerga erreforma etxe jabetzak duen erregimen pribilegiatua kendu
- c. Erreforma finantzarioa, bankuek beraien negozio esparruak zabal ditzaten eta modu honetan, ez ditzaten jokamolde espekulatiboa egin eta zabaltzeko gizartean etxebizitzari dagokionean
- d. Hutsik dauden etxebizitzak (esan bezala 3 eta 6 milioi artean Estatu guztian) mobilizatzeko politikak martxan jarri: zergak, isunak, derrigorrezko salmenta edo alokairua, desjabetzeak eta abar. Hau da, etxebizitzaren funtzio sozialari dagozkion neurriak hartu
- e. Alokairurako etxebizitzaren parkea handitu. Gaur egun %1aren ingurukoa da, baina Europako batz bestekoa %30aren ingurukoa da
- f. Hiria birgaitzetik datorkeen etxebizitzaren alokairua bultzatu
- g. Behar besteko alokairurako etxebizitza publikorik ez dagoenean
- h. Alokairu pribatuko legea aldatu eta segurtasun juridikoa eman etxearen erabiltzaileari-alokatzaileari
- i. Etxebizitza kooperatibizatze formulak ezarri, tartean erabilera lagapeneko formulak
- j. Presio sozialak ere berebiziko garrantzia du, batez ere une honetan irabazten ari den legitimazioari esker proposamen hauek bere egiteko eta agenda politikoan txertatzeko beharrezkoa baita presio mota hau

**14.** Aipatu berri dugu presio sozialaren beharra, baina presio sozial hori gainera zenbait nazioarteko erakundek nabarmendu dutenaren hari berean dago. Honela esate baterako Nazio Batuen Etxebizitza Egokirako Errelatore Bereziak nabarmen utzi du Espainiaren kasua. Errelatore honek nabarmendu du erreskateek politika sozialetan duten eragin negatiboa, eta tartean noski etxebizitza politikengan. Hipotekara bideratutako jabetza sustatzeko politikak baztertzeko dituzte, eta honen aurrean alokairu bidezko etxebizitza sozialak proposatzen dituzte, baita etxebizitza edukitzeko modu kolektibo eta indibidualak ere gizarte kanporatzea eragozteko. Gainera aipatzen du entitateek bermatu egin behar dutela une honetan gertatzen ari denaren kontra etxebizitza erabiltzen duenaren segurtasuna, izan ere azken

**As a Working Paper, it does not reflect any institutional position or opinion neither of EKAI Center, nor of its sponsors or supporting entities**

**EKAI Center seeks to do business with companies or governments covered in its reports. Readers should be aware that we may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.**



erreformek ahuldu egin baitute alokatzaileen egoera, eta hori ez da alokairua sustatzeko neurri bat inolaz ere.

- 15.** Hemen planteatu diren neurri asko Gobernu zentralari dagozkio, lege erreformak batez ere, baina jabetza publikoari eta etxebizitza hutsen mobilizazioa sustatzeko neurrietan bai foru aldundiek baita udalek ere badute gaitasuna etxebizitza eskubidearen mesedeko izan daitezkeen politikak diseinatu eta inplementatzen hasteko. Bestalde, Eusko Jaurlaritzak ahalmena badu Etxebizitza Legea behingoz indarrean jartzeko, eta hemen aipatu diren hainbat neurri bertan jasotzeko.

As a Working Paper, it does not reflect any institutional position or opinion neither of EKAI Center, nor of its sponsors or supporting entities

EKAI Center seeks to do business with companies or governments covered in its reports. Readers should be aware that we may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

GARAIA INNOVATION CENTER, GOIRU 1,A MONDRAGON  
 TEL: 943250104 VITORIA-GASTEIZ 639641457  
 LEKEITIO 675701785 DURANGO 688819520  
 E-MAIL: [info@ekaicenter.eu](mailto:info@ekaicenter.eu)  
[facebook.com/ekaicenter](https://facebook.com/ekaicenter) [scribd.com/EKAICenter](https://scribd.com/EKAICenter)



**Gipuzkoako Foru Aldundia**  
 Diputatu Nagusia  
 Giza Eskubideen eta Oroimen  
 Historikoaren Zuzendaritza Nagusia  
 Dirección General de Derechos Humanos  
 y Memoria Histórica