

Etxearen korapiloa nola askatu

Etxebizitza-politika
justurako gakoak

Unai Fernandez de Betoño Saenz de Lacuesta

Udako Euskal **Unibertsitatea**
Bilbo, 2025

© Udako Euskal Unibertsitatea
© Unai Fernandez de Betoño Saenz de Lacuesta

ISBN: 978-84-8438-931-6
Lege-gordailua: BI-00854-2025

Inprimategia: IMPRIME_ ABZ Impresión Digital
Azalaren diseinua: Igor Markaida
Hizkuntza-zuzenketen arduraduna: Ander Altuna Gabiola

Banatzaileak:
UEU. Erribera 14, 1.D Bilbo 946 790 546 argitalpenak@ueu.eus
Elkar Banaketa: Igerabide 88, Donostia

www.ueu.eus

Galarazita dago liburu honen kopia egitea, osoa nahiz zatikakoa, edozein modutara delarik ere, edizio honen Copyright-jabeen baimenik gabe.

Liburu honek UEUren argitalpengintzako ebaluazio-prozesua gainditu du.

Aurkibidea

I. Hitzaurrea: Etxebizitzaren negozioa eten.....	7
II. Aurkezpena: <i>excusatio non petita</i>	9
III. Sarrera: <i>bizitza eta etxebizitza</i> sinonimo direla gogoratu.....	11
IV. Eskaintzaren korapilo-hari politikoak	19
1. Alokairu sozialeko parke publikoa lehenetsi.....	23
2. Beharrezkoa (barnera) eraiki.....	32
3. Estandarrak eta lagapenak berrikusi	37
4. Dagoena eraberritu	44
5. Etxe hutsak aktibatu	53
6. Etxe merkeenak (lehentasunez) erosi	59
7. Hirigintzatik ere alokairu soziala bultzatu	65
8. Lursail publikoak ez saldu.....	69
9. Turismo-erabilera etxebizitzetan debekatu	75
10. Gazteei konponbide berezia eskaini	81
V. Prezioaren korapilo-hari ekonomikoak	89
11. Etxe-politika publikorako aurrekontua handitu	92
12. Alokairuaren prezioa mugatu	98
13. Lurzoruaren prezioa zuzendu	106
14. Espekulazio urbanistikoa moztu	112
15. Espekulazio finantzarioa gelditu.....	118

16. Elkarlan publiko-pribatuan jabegoa publiko mantendu	128
17. Irabazi mugatuko etxe-elkarteak piztu.....	135
18. Lukurreria fiskalki zigortu	140
19. Prestazionismo generalista murriztu	147
20. Diru-kontuak ere arautzeko eskumenak garatu.....	151
VI. Ziurtasunaren korapilo-hari sozialak	157
21. Parte-hartzea eta herrigintza ahaldundu	159
22. Etxegabetze-arriskuan dauden pertsonak lagundu.....	164
23. Kale-egoeran dauden pertsonak babestu	173
24. Hirigintza-ghettizazioa saihestu.....	177
25. Aldi baterako eta gelakako alokairuak kontrolatu.....	181
26. Bestelako etxebizitza-ereduak ere sustatu.....	187
27. Datu erreal eta enpirikoak hedatu.....	191
28. Errolda (eta ondoriozko eskubideak) zabaltu	198
29. Udalerri euskaldunen egoera kontuan hartu.....	202
30. Etxebizitza-eskubidea etengabe borrokatu	208
VII. Irteera: alokairu soziala bizi-aukera bihurtu	213
VIII. Erreferentziak.....	219
IX. Aurkibide kronologikoa	233

I. Hitzaurrea: Etxebizitzaren negozioa eten

Aspaldikoa izanik ere, ezin uka etxebizitzarena lehen mailako arazoa bilakatu zaigula, baita Euskal Herrian ere. Azken azpimarra hau egiten dugu, izan badirelako Ebro aldetik behera gertatzen denarekin alderatu eta bertan hobe gaudela esatearekin konformatzen direnak. Ohitura bilakatutako jarrera horrekin, bizi dugun benetako errealitatea ezkututzen da, nahi gabe batzuetan. Nahita beste askotan.

Izan ere, prezioen igoera etengabeak, parke publiko askiezak, turismo-politikak, hiri-antolamendu harrapakariak zein oro har bizitzaren garestitzeak etxebizitzarako sarbidea zaildu digu gero eta langile-sektore gehiagori, eta zuzenean pobretzeko arrazoi bilakatu. Etxebizitzaren arazoaren hedadura handitzen ari da, eta horren aurrean, helburua ezin da izan (batzuek defendatzen duten bezala) «klase ertainek» merkatuan etxebizitza erosi eta «lehengo» egoerara bueltatzea, baizik eta eskubidea errealki eta langile-sektore guztientzat bermatzeko eraldaketa sustatzea.

Eskubidearen merkantilizazioan dago egoera azaltzeko oinarrizko arrazoia. Etxebizitzaren funtzio sozialaren gainetik negozioa egitea lehenetsi da, diru-etekin handia sortzen duen negozioa. Hazkunde produktiboak dituen zailtasunen aurrean, inbertsoreek ekonomia finantzarioan topatu dute babeslekua eta etxebizitzarena produktu erakargarria da. Horrela, jabe handiak edota rentistak etxebizitzaren errebalorizazioa bilatzeko estrategiak sustatzen ari dira eta horretarako bidelagun dituzte egungo gobernuetatik garatzen ari diren politikak. Joera horrek norbere diru-sarrerekin etxebizitza erostea edota hipoteka lortzea geroz eta zailagoa bilakatu du, alokairuaren eskaera areagotuz eta, noski, beronen prezioa ere handituz.

Bestetik, egungo etxebizitza-merkatu eta -politikaren errealitateak errenta-transferentzia bat eragiten du errenta baxuena duten langileengandik errenta altuetara, argiki, alokairuan bizi diren pertsonengandik etxejabeen eskuetara. Egun, erosahaltenaren galera-testuinguruan, etxebizitza herentzian edo familialaguntzen bidez eskuratzeko aukera edo eza arrakalak areagotzeko elementua da. Are gehiago, etxebizitza jabetzan izan eta horretatik beste askoren soldataren kontura errentak eskuratzeko ere ezberdintasun sozial horien sakontzea eragiten du. Hautu hori hartzen duten pertsonak ez dira gutxi. Ondorioz, bestela esanda, etxebizitzarena, eta bereziki etxebizitza-jabetzarena, ezberdintasun sozialak areagotzeko eremua da gaur egun.

Hau guztia, ordea, ez da fenomeno meteorologikoa. Merkatuak gidatuta, egungo sistema kapitalista neoliberal ankerraren ondorio zuzena da, eta baita

hamarkadetan agintari politikoek ezarritako politika publiko okerren ondorio ere. Patronal inmobiliario, banketxe, eraikitzaile eta finean negozioa sustatu eta negozioarekin aberastu direnentzat, eta horien mendeko, ezarri dira gurean etxebizitza-politikak. Alokabide, Emantzipa, David edo Emanzipa programez edo parke publikoaz ahoa beteko dute batzuek, baina emaitzen zerrenda agerikoa da: arazoa konpontzetik urrun, geroz eta sakonagoak dira jendarte-arrakalak eta larriagoa etxebizitzarekin dugun arazoa. Langileon aldeko politikarik ez, beraz.

LABek azken urteetan euskal sindikalismo eraldatzaileak testuinguru honetan izan beharreko funtzioari buruzko hausnarketari heldu dio. Kapitalari eremu guztietan aurre egin, langile guztientzako tresna eraginkorra izan eta bizitza erdigunean jarriko duen ekintza sindikala garatzeko apustu irmotik dator LABen Etxebizitza Asanbladen sorrera. Norberak modu isilean bizi duen problematikari —alokairuen igoerei, abusuzko klausulei, etxegabetzei, arrazakeria inmobiliarioari...— elkarrekin antolatuta erantzuteko, klase-ikuspegitik eta eraldaketa sozialaren norabidean. Etxebizitzarena ez delako arazo isolatua, langile-klase osoarena baizik.

Bide hori egiteko, urteetan zehar kiribildutako korapiloak ulertu eta lokarriak askatzeko nondik tira egin behar den adosteko tresnak beharrezkoak ditugu. Are gehiago, Euskal Herritik Euskal Herrirako begiradatik eginak. Unai Fernandez de Betoñok idatzitako honek, zalantzarik gabe, ekarpen handia egiten dio zentzu horretan. Ezagutza teknikoak, politikoak eta esperientziak emandako begiradatik, etxebizitzaren arazoa deiturikoa aletu eta, batez ere, irtenbideak proposatzeko ahalegin izugarria barnebiltzen du liburuak. Zalantzarik gabe, problematika konplexu bati, ertz desberdinetatik erantzunak eraiki behar direla jakitun, akademiari, eremu politikoan dihardutenei eta borroka sozial eta sindikalean gabiltzanoi erreminta-kutxa baliotsua eskaintzen digu Betoñok bere begiradatik. Egiten ari diren etxebizitza-politikei buruzko eztabaidak pizteko, eta lurreratzeko, palankak identifikatzeko, tresna bat da liburu hau. Eta zinez eskertuak gaude UEUrekin batera liburu hau Ipar Hegoa Fundazioaren bidez argitaratzeko aukera izan dugulako.

Erreminta-kutxa hau eskura dugu orain etxebizitzaren negozioa eten eta etxebizitza-eskubidea errealki bermatzeko antolatu eta borrokatzen garenok. Negozioa ETEN. Ez da ausaz aukeraturiko aditza. Borrokaren bidez egin beharko diogulako aurre etxebizitza-eskubidearen merkantilizazioari, indarrak metatuz, posizioak irabaziz, ditugun tresnak baliatuz eta errealtate berriak sortuz. LAB sindikatuarena konpromiso bat gehiago izango da norabide horretan.

Iratxe Delgado Arribas eta Endika Perez Gomez

II. Aurkezpena: *excusatio non petita*

Etxebizitzari buruzko liburu askok amaierarako uzten dituzte proposamenak, arazoen azalpen luze eta mamitsuen ondorio gisa, labur eta azkar samar onduta. Liburu honetan kontrakoa egin nahi izan dut. Nolabait amaieratik hasi. Arazoa agerikoa denez —etxebizitza duinerako sarbide falta—, proposamenak zuzenean erabili ditut idazkirako egitura gisa. Hortik, liburua hiru atal nagusitan antolatu izana —politika, ekonomia eta gizartea—, hogeita hamar proposamenetan garatuta. Hamar proposamen, atal nagusi bakoitzeko.

Proposamenen bidez etxebizitzaren arazoa ere sakonki azaldu nahi izan dut, dena den. Kronologia jakin bat daukan arazoa, hainbat mugarri dituena. Amaieran aurkibide kronologiko batean zerrendatu ditut data garrantzitsu horietako nagusiak, etxebizitzaren korapiloaren kontakizuna ulertzeko lagungarria izango delakoan.

Adibide ugari aipatu nahi izan ditut. Adibide zehatzetan hobeto ikusten baita zer esan nahi den, egiazki, ideia orokor eta abstraktuekin baino. Adibideen erabileran ere erakusten da, nire ustez, liburuaren asmo pedagogiko zein kritikoa. Liburuak, konponbideak emateaz gain, zer gertatu den erakutsi nahi du eta zergatik gertatu den azaldu. Arduradunak nortzuk izan diren ezkutatu gabe. Kasu isolatuak izan daitezke, baina hainbeste kasu isolatu daude, ezen *modus operandi* oso baten emaitza diruditen.

Hala ere, liburuaren bulkadak ez dira soilik pedagogikoak eta kritikoak. Ideologikoak ere badira. Ia-ia etxebizitza-politika praktikara eramateko programa baten modukoa da idazkia. Ez da neutrala, hortaz, eta ez du izan nahi. Partziala da. Egoera honetaraino ekarri gaituzten politikak eta erabakiak bezain lerrokatuta dago. Kontrako norabidean, ordea. Ustez, behintzat.

Liburuan etxebizitzaren gaiarekiko izan dudana esperientzia jasotzen saiatu naiz. Politikari gisa, tasatzaile gisa eta irakasle gisa. EH Bilduko legebiltzarkide izan naiz hiru urtez, Gasteizko zinegotzi urtebetez, eta 21 Zabalgunea hirigintza-sozietateko kontseilari sei urtez. Etxebizitza-tasatzailea ere izan naiz «adreibuaren burbuilak» eztanda egin baino lehen zein ondoren. Eta 2005etik EHUKo Hirigintzako irakaslea naiz. Liburuak iturri horietatik edan du.

Euskal Herriko ikuspegitik idatzita dagoen liburua da. Nahi baino gehiago zentratzen dena Hego Euskal Herrian, eta are gehiago Euskal Autonomia Erkidegoan —Eusko Jaurlaritzaren politiketan, zehazkiago—, gehiago ezagutzen

dudana. Liburuak nahi baino gehiagotan aipatzen ditu Espainiatik datozkigun erabakiak, etxebizitzaren alorrean ere gure burujabetzaren mugak erakusten dizkigutenak. Hala ere, etxebizitzaren afera Euskal Herriko ikuspegitik azaldu nahi izan dut. Etxebizitzarekin gertatutakoa gure ikuspegitik ere kontatzen hasi behar dugulakoan.

Datu ugari ematen dituen liburua da, ezinbestean. «Etxebizitza-prezioak soldatak baino gehiago igo dira» esateak ez duelako ezertarako balio, ez bada kuantifikatzen eta arrazoitzen. Liburua egiteko erabili ditudan erreferentziak, ordea, ez dira nahi bezain akademikoak izan. Erreferentzia akademiko eguneratu gutxiegi daudelako etxebizitzaren alorrean, are gutxiago euskaraz. Saiatu naiz emandako datu guztiak egokiro erreferentziatzen, hala ere, iturriak hedabideak, txostenak, arauak, programak edota legebiltzarretako erantzunak izan arren.

Hanlonen printzipioa ezagutzen eta partekatzen dut. Eta saiatu naiz gaiztakeriari ez egozten ergelkeriaren bidez azaldu ahal izan ditudan portaerak. Baina gaiztakeria asko ikusi dut etxebizitzaren alorrean. Ez gaiztakeria bat eta bakarra, plan integral diseinatu bati jarraitzen diona, baizik eta gaiztakeria, interes partikular eta egoismo txiki —eta ez hain txiki— ugari. Honaino ekarri gaituztenak.

Etxebizitzaren gaia pil-pilean dago, eta ia-ia egunero daude berri garrantzitsuak. Alabaina, idazkia ezin da etengabe eguneratu eta beheko datan amaitzea erabaki dut. Etxebizitza-politika da etengabe eguneratu behar dena. Horretarako, etxebizitzaren korapiloa askatzeko, gako batzuk ematen ditut liburuan. Etxebizitza-politika sozialki justurako gakoak. Baliagarriak izango direlakoan.

Nire eskerrik beroenak Ipar Hegoa Fundazioari eta Udako Euskal Unibertsitateari, liburu hau argitaratzen ausartzeagatik.

Gasteizen, 2025eko maiatzaren 14an
Unai Fernandez de Betoño

III. Sarrera: *bizitza* eta *etxebizitza* sinonimo direla gogoratu

Euskarazko hiztegian *bizitza* sarrera begiratzuz gero egiazta daiteke: ohiko adierez gain, alegia, jaiotzatik heriotzara doan tartea edo bizimodua, *bizitza* etxebizitzaren sinonimo ere bada. Euskarak oso ondo biltzen du, beraz, *bizitzaren* eta etxebizitzaren arteko harreman estua. Ziurta daiteke, terminologikoki ere, *bizitza* izateko etxebizitza beharrezko dugula, hortaz.

Eta denek ez dute *bizitzarik*, antza. Pertsona guztiek ez dutelako sabai baten pean lasai lo egiteko aukerarik. Batzuk, haien soldataren erdia baino gehiago bideratu behar dutelako hipotekaren zamari aurre egiteko edo alokairu ezegonkor eta gero eta garestiago bat ordaintzeko. Beste batzuk, ezin direlako emantzipatu eta *bizitza* autonomo samar bati ekin, adinean aurreratu arren, etxebizitzaren prezioak haien soldatarenak baino gehiago egiten duelako gora etengabe. Ozta-ozta bizi dira herritar batzuk. Gero eta gehiago.

Lehen esaten zen enplegua edukitzea zela *bizitza* duina izateko gakoa. Etxebizitzaren prezioaren azken urteotako igoera demasarekin, baina, hori jada ez da nahikoa. Lan on samarra edukitzeak ez du bermatzen etxebizitza duin baterako sarbiderik. Azken zazpi urteotan, hain zuzen ere, Euskal Autonomia Erkidegoan alokairuko etxebizitzaren prezioa % 9 gehiago igo delako batez besteko soldata baino.

Baieztapen hori datuekin zehaztu daiteke. Jaurlaritzaren Etxebizitza Behatokiaren arabera, alokairu-prezioak % 26,2 igo dira EAEn 2016-2023 epean: Bizkaian % 22,5, Gipuzkoan % 26,2 eta Araban % 35,6 (EAEko Etxeb. Behatokia, 2024/06/21). Bitartean, batez besteko soldatak askoz gutxiago igo dira EAEn epe berean: % 17,5 INEren arabera: 27.481 eurokoa zen batez bestekoa 2016an eta 32.314 eurokoa 2022an. Alokairuak baino % 8,7 gutxiago.

Alegia, soldatak nabarmen igo diren arren, herritarrak ia % 10 pobretu dira, bakarrik azken zazpi urteotan. Eta soldata-igoeraren eta alokairu-igoeraren arteko tartea gero eta handiagoa da. Dekalaje hori eutsiezina bihurtu da maizter-familia askorentzat.

Norabide berean, salerosketako etxebizitza librearen prezioak ere inoiz baino gehiago igo dira 2024an. EAEn, 2007an, «adreiluaren burbuilaren» gorenean, % 8,2 igo ziren etheen prezioak; 2024an, berriz, % 8,5 igo dira. Nafarroan etxebizitza-prezioaren igoera are handiagoa izan da 2024an: % 10,4koa, Espainiako Estatu

osoko igoyerarik altuena (Naiz, 2025/03/07). Batzuk diru asko egiten ari dira burbuila berri honekin; beste batzuk, oso gaizki pasatzen ari dira.

Horregatik, prekarietateaz hitz egiteko orduan, dagoeneko ez da nahikoa lan-baldintza duinez hitz egitea: orain etxebizitza duin bat eskuratzeko baldintzez ere aritu beharra dago, ezinbestean. Etxebizitzarekin lotutako baldintza horiek ere hobetzea eraldatzailea bihurtu zaigu. Justizia sozialean oinarritutako ezkerreko politikaren oinarri nagusietako bat bihurtu da etxebizitza-politika. Nabarmen hobetu behar den etxebizitza-politika. Orain arte egin dena, gutxienez Euskal Herrian, etxebizitza-politika baino gehiago, etxebizitza-merkatuaren politika izan delako, alegia, politika inmobiliarioa. Etxeeen prezioa jaitsi ez dadin gauzatutako politika.

Zer hobetu? Bada, nahiko argi dago etxebizitza-politika publiko eraldatzai-learen helburua zein izan beharko luke: etxebizitza nahikoa denei eskaintzea prezio eskuragarrian eta modu iraunkorrean. Egoera ideal horretara ailegatzeko guztia da hobetu beharrekoa. Alegia, merkatu aske eta basatiaren logikatik aldentzeko politika ezartzea. Etxebizitza negoziatorako merkantzia huts gisa ulertzen duen jarduna alde batera uztea, etxebizitza guztiontzako eskubide gisa ulertzera igarotzeko. Hots, merkatuan esku hartu behar da, lehia librean eskua sartu behar da, interes orokorraren izenean, oinarritzko eskubideen kontra jarduten duen interes pribatu inmobiliario asegabea kontrolatzeko.

Tira, hobeto esanda, merkatuan eskua sartu behar da, baina kontrako norabidean, indarrean dagoen gaur egungo merkatu ustez librean jada esku hartzen delako: espekulazio inmobiliarioaren alde eta kapital-metaketaren alde. Beraz, jada eskua sartuta daukan egungo merkatu ustez libre hori aldatu behar da, ezarrita dagoen esku-hartze neoliberalak guztiz irauliz.

Onartuz, hala ere, erreformen bideak —erreforma erradikalen bideak, nahi bada (Holm, 2024)— hobekuntza nabarmenak ekar ditzakeela, jatorrizko arazoa jabego pribatuaren funtsean dagoela aitortu arren. Baina jabego pribatuaren deuseztapen osoa etxebizitzaren arazoa konpontzeko helburu bakar gisa jartzea, ezkerreko militante batzuek defendatu bezala, pragmatikoa ez izateaz gain, geldiarazlea ere bada egungo testuinguru sozioekonomiko eta politikoan, zeinean etxebizitza-programak ere martxan jartzeko ezkerreko gehiengoak lortu behar diren. Egingarriagoa eta etekingarriagoa da —hemen hori defendatuko da, gutxienez— etxebizitzaren zati bat, zati esanguratsu bat, jabetza pribatuaren logika ekonomizistatik aldenaraztea, denok etxe bat izateko eskubidea gauzatu ahal izateko moduan.

Etxebizitza giza eskubide gisa aspaldi aitortua eta onartua dagoelako, gutxienez Bigarren Mundu Gerraz geroztik. Mundu mailan, 1948ko NBeren Giza Eskubideen Aldarrikapen Unibertsalean aitortu zen, 25. artikuluan, hain zuzen ere. Eta horren ondoren Mendebaldeko herrialdeak haien konstituzioetan txertatzen joan dira gizakiak bizitoki duin bat edukitzeko eskubidea. Espainiako eta Frantziako Estatuak beren konstituzioetan sartua dute: Espainiako 1978ko Konstituzioak espresuki aipatzen du bere 47. artikuluan, eta, Frantziako 1958koak espresuki aipatzen ez badu ere, 1946ko konstituzio-atarikoan aitortzen da eta orain arteko jurisprudentziak balio juridikoa eman dio aitortza horri (Kurlat, 2018).

Azken urteotan, gainera, konstituzioetan bezala eskubide abstraktu edo orokor gisa onartzetik, jauzi kualitatibo bat eman da etxebizitza eskubide subjektibo gisa aitortua izateko, bestelako legeetan. Frantziako Estatuan 2007ko DALO —*Droit Au Logement Opposable*— legean, Nafarroako Foru Erkidegoan 2010eko Etxebizitza Legean, Euskal Autonomia Erkidegoan 2015eko Etxebizitza Legean eta Espainiako Estatuan, zeharka bada ere, 2023ko Etxebizitza Legean (Elizburu, 2023b). Paperean, beraz, teorian, etxebizitza eskubide subjektibo bat da.

Alabaina, paperean jada aitortuta dagoen eskubide hori benetan gauzatu behar da. Eta etxebizitza-eskubide subjektiboa gauzatzeko etxebizitza mota bakarra, merkatuaren logika gupidagabetik kanpo dagoena, gaur-gaurkoz —proposamenekin hasiko gara jada—, alokairu sozialeko etxebizitza da. Alokairu babestuko etxebizitza, zeinetan maizterrek ez duten errenta gisa ordaintzen —hornidurako eta bestelako etxe-gastuak ere barne bilduz— haien diru-sarreraren % 30 baino gehiago. Ehuneko eskuragarri bezain arrazoizkoa. Soldata igo ahala eguneratu litekeena.

Esfortzu publikoa, beraz, etxebizitza mota hori lortzen zentratu beharko litzateke, berandu baino lehen. Etxebizitza-politika publikoak alokairu sozial unibertsala lortzera bideratu beharko lituzke bere indar guztiak.

Eta, benetan soziala izateko, ez soilik etxea ordaintzeko esfortzuari dagokionez, baizik eta baita kontratu-epeari dagokionez ere, alokairuaren iraunaldia iraunkorra ere izanik, alokairu sozialeko parke horrek publikoa izan behar du gehienbat. Hori baita berme bakarra, gaur-gaurkoz, kontratuak denboran mugagabeak izateko, bizi-proiektu osoa alokairuan garatu ahal izateko, hala nahi bada. Beraz, alokairu sozialeko parke publiko, unibertsal eta iraunkorra lortzen jarri behar da etxebizitza-politika sozialki justua. Europako herrialde aurreratuenak ere: Danimarka, Herbehereak edota Austria.

Oraintxe bertan dibertsifikazio gehiegi ikusten delako Hego Euskal Herriko etxebizitza-politikan. Tiroa zentratu beharra dago. Aurrekontu publikoa mugatua den heinean, diru-sarrera altuak dituzten herritarrentzat etxebizitza-aukera bereziak sortzeak —«alokairu eskuragarria» izeneko programa, erosketarako desgrabazioak eta abalak...— ezinbestean dakar alokairu sozialeko parke publikorako aurrekontua murriztagoa izatea. Hori ez da sozialki justuena.

Honekin ez dugu esan nahi alokairu sozialeko etxebizitzak soilik behartsuenentzat izan behar dutenik. Alokairuko etxebizitza sozialek unibertsalak izan behar dutenik, osasunak, hezkuntzak edota pentsioek bezala. Helburu gisa jarri behar da nahi duten guztiek eskuratu ahal izatea. Integrazioa sustatzeko eta segregazioa saihesteko modu bat ere bada unibertsaltasun hori, Viena bezalako hiri arrakastatsuak eredu.

Horrek ez du kentzen etxebizitzak premian oinarritutako ordena bati jarraituz esleitzeko beharra, noski. Behar gehien dutenetik hasita. Baina argi edukita azken helburua dela nahi duen guztiak alokairu sozialeko etxebizitza merke eta iraunkor bat eskuratu ahal izatea. Ahal eta nahi duenak, noski, salerosketaren eredura jo dezake, merkatu libre edo pribatura, etxebizitza bat jabegoan eskuratzeko, orain arte bezala. Baita alokairu libreko merkatura jo ere, hala nahi badu. Baina Administrazio Publikoak, etxebizitza-larrialdi gogor honen erdian bereziki, alokairu babestuko etxebizitza iraunkorrean zentratu behar du indarra. Hori defendatuko da orrialdeotan.

Hori egitea jada eraldatzailea litzateke, gaur egun indarrean dauden etxebizitza-politika mistoak ikusita, batzuetan behartsuenengan pentsatuz egiten direnak, baina beste batzuetan, gero eta gehiagotan, klase ertaineko bozkatzailleengan eta are klase altuagoko inbertitzaileengan zentratuz gauzatzen direnak.

Baina asko abarkatzea da gutxi estutzea. Eta etxebizitzan ez badugu estutzen, alegia, okerren daudenak bereziki laguntzen, bidean geratuko zaizkigu familia asko. Eta esfera publikotik herritarren etxebizitza-beharra asetzeko modu justu bakarra da alokairu sozialeko parke publiko iraunkor zabal bat osatzea. Unibertsala izateko jomuga izan beharko lukeena.

Bereziki etxe-beharra dutenek hori eskatzen dutelako gaur egun: alokairu soziala. EAEn, 2023an, babes publikoko eskatzaile guztien % 77k alokairuko etxe bat eskatu zuen, Jaurilaritzak 2020-2024 Legegintzaldiko Memorian adierazi bezala. Ez hainbeste kontzientziagatik, ziurrenik, edo aspaldi inguratzen gaituen jabegoaren kulturarekin ados ez daudelako, baizik eta ezin dutelako hipoteka bat eskuratu, diru-sarrera finkoen iturri faltagatik.

2010-2011 epean EAEko eskaria berdinduta zegoen; eskatzaileen erdiek eskatzen zuten babes publikoko etxe bat erostea eta beste erdiek alokatzea, baina zenbakiak erabat irauli dira hamarkada eta erdian. Horrek eskatzen du erantzun argi bat Administrazio Publikoetatik: alokairu babestuko ahalik eta etxe gehien eskaintzea, iraunkorki, lehenbailehen. Europako herrialde aurreratuenetan bezala.

Emantzipazio-datu hoberenak dituzten Europako herrialdeetan aspaldi gauzatzen dabiltzan politika baita alokairu babestuko edo sozialeko etxebizitza iraunkorra sustatzen duena: Danimarkan, Herbehereetan eta Austrian etxe guztien % 20 baino handiagoa da alokairu sozialeko etxeen kopurua (EAEko Etxeb. Behatokia, 2021/02/09), eta, ondorioz, herrialde horietan gutxienez bost urte lehenago emantzipatzen dira gazteak Hego Euskal Herrian baino.

Izan ere, 2023an Danimarkan 21,8 urterekin emantzipatu ziren gazteak, batez beste. Herbehereetan, 23,2 urterekin. Eta, Austrian, 25,3 urterekin (Eurostat, 2024/09/30). Bitartean, 2021ean EAEn 29,7 urterekin emantzipatu ziren gazteak, batez beste, Jaurilaritzak berak 2023an esan bezala.

Arrazoi nagusietako bat da, dudarik gabe, Hego Euskal Herriko etxebizitza publikoko eskaintza urria: alokairu sozialaren kopurua ez da etxe-parke osoaren % 2,6ra ailegatzen EAEn eta % 2,1era NFEn. Zenbat etxe dira ehuneko horiek, zehazki?

Bada, EAEn dagokionez, 2023ko amaieran alokairu babestuko 27.720 etxebizitza zeuden: Alokabideren jabegokoak, gehi Bizigune programakoak, gehi udalenak (EAEko Etxeb. Behatokia, 2024/07/17). Eta, guztira, 2023an EAEn 1.080.582 etxebizitza zeuden (Eustat, 2024/07/22). Alokairu soziala EAEn, beraz, etxebizitza guztien apenas % 2,56 da.

Eta NFEn dagokionez, alokairu sozialaren kopurua oraindik murriztagoa da: 2025eko hasieran alokairu sozialeko 5.669 etxebizitza zeuden, gehi 1.044 Alokairuko Boltsa Publikoan (Yoldi, 2025/02/26), Foru Erkidegoko guztizko 329.412 etxeetatik, Nastaten 2022ko etxebizitza-parkearen estatistikaren arabera: parke osoaren soilik % 2,04 da alokairu sozialekoa NFEn.

Europar Batasuneko alokairu sozialaren batez bestekoa % 9 denean (Generalitat, 2024/10/25). Hego Euskal Herriko kopuruaren hirukoitza baino askoz gehiago. Urrun gaude. Urrunegi.

Ipar Euskal Herrian alokairu soziala nabarmen handiagoa da. Etxebizitza guztien % 11 da alokairu eskuragarrikoa. 17.300 etxebizitza daude alokairu eskuragarrian edo HLM —*Habitation à Loyer Modéré*— delakoan (Euskal Hirigune

Elkargoa, 2024/11/26). Hego Euskal Herriko kopuruak laukoizten edo boskoizten dira Ipar Euskal Herrian, beraz. Ez da kasualitatea Ipar Euskal Herriko gazteak Hego Euskal Herrikoak baino ia sei urte lehenago emantzipatzea (Begiristain et al., 2022/10/09). Banatzen gaituen gauza bakarra ez da Bidasoa ibaia.

Indar publikoak, beraz, alokairu babestuan zentratu behar dira bereziki Hego Euskal Herrian. Herritarren gehiengoaren bizitza hobetuko bada.

Nola hobetu, baina? Nola eskaini etxebizitza kopuru nahikoa, prezio eskuragarrian eta modu iraunkorrean? Nola handitu alokairu sozialeko etxebizitza-parke publikoa? Askotan esan den bezala, ez dago formula bakar eta magikorik, baizik eta erabaki eta neurri zehatzen multzo handi samar bat. Arazoa handia denez, neurri dezente hartu behar dira.

Hainbat neurri, gainera, aldi berean gauzatu behar direnak, soilik bakar batzuk hartuta antzuak eta are kaltegarriak izan ez daitezen. Neurri gehienak elkarren osagarriak direlako: alokairuaren prezioa mugatzen bada, besterik gabe, aldi berean eskaintza handitzeko neurririk hartu gabe, emaitza kalterako izan liteke, esaterako, eskaintza murritztea eragin daitekeelako. Halaxe, beste neurriekin ere.

Zeintzuk dira neurriok? Behin argi utzita lehentasuna behartsuenengan jarri behar dela lehenik eta behin, betiere unibertsaltasuna helburu, esan beharra dago, bigarrenik, etxebizitza-politikara bideratutako aurrekontu publikoa nabarmen handitu behar dela. Bereziki Bidasoatik hegoalderako Euskal Herrian.

Izan ere, 2022an Europar BPGaren % 1 inbertitu zen etxebizitza-politika publikoan, batez beste: Frantziako Estatuan % 1,2 inbertitu zen, baina Espainiako Estatuan bakarrik % 0,5 (Eurostat, 2024/02/29). Bitartean, Espainiak bere BPGaren % 1,3 «inbertitu» du defentsan —armetan—, 2024an, eta berriki agindu du % 2ra igoko duela laster, Europa berrarmatzeko asmatu duten bat-bateko beharra dela-eta. Ez bururik ez hankarik.

Hori etxebizitza-eskubidearen defentsan inbertitu behar da, ordea. Berrarmatzeak soziala izan behar du. Horrexek izan beharko du hasierako neurri agerikoa, zeharkakoa dena, ondoren etorri behar diren beste neurri guztiak baldintzatuko dituen. Oraindik ez baita guztiz berreskuratu 2008ko «adreiluaren burbuila» delakoaren eztanda baino lehenagoko inbertsio kopurua, EAEn 2008 eta 2017 artean ia % 40 jaitsi zena, eta Nafarroan ia % 80, alajaina.

Zehazkiago, Jaurlaritzaren etxebizitza-inbertsioa % 38,7 jaitsi zen 2008 eta 2017 artean, eta Nafarroako Gobernuarena, % 77,6 (EAEko Etxeb. Behatokia,

2019/05/27). Eta zerbait berreskuratu bada ere, aurrekontu osoekiko pisu erlatiboa ez da oraindik berreskuratu, geroago ikusiko dugun moduan. Krisialdian ezarritako austeritate-politika zorrotzen itzala luzea izaten ari da.

Aurrekontu publiko handitu hori modu adimentsuan jarri beharko da martxan, ekimen pribatuaren gihar ekonomikoa ere helburu berdineran lerrokatu dadila lortzeko, baita ekimen sozialaren elkartasun-laguntza norabidetzeko ere. Etxebizitza-politika eraldatzailea, etxebizitza eskubide gisa ulertzen duena, Administrazio Publikoen lidergoarekin bideratu behar baita, ekimen pribatuaren eta hirugarren sektoreko ekimen sozialaren aukerak baliatuz.

Esfortzu publikoa lehentasunez behartsuenengan zentratu behar dela argi utzita —unibertsaltasuna helburu, berriro diogu—, aurrekontu publiko gehiago behar dela argi utzita, eta ekimen publikoak ekimen pribatuaren zein ekimen sozialaren laguntza ezinbestekoa behar duela argi utzita, hogeita hamar neurritan laburbilduko da, jarraian, etxebizitza-politika justuago baterako programa edo lan-ildoak. Hogeita hamar alde dituen poliedro konplexu baten antza daukalako etxebizitzaren arazo konplexuak. Hogeita hamar hari-muturrez osatutako korapilo nahaspilatua ere badela esan daiteke: aldi berean askatu behar direnak, edo gutxienez modu egokiro koordinatu eta planifikatuan, etxebizitzaren arazoak bizitzeko oztopo izaten jarraitu ez dezan.

Korapiloaren hogeita hamar hari horiek hiru multzo handitan banatuko dira jarraian, hiru korapilo-hari edo txirikorda bereizitan, arazoaren hiru dimentsio nagusiak hobeto ulertzeko: politikoa, ekonomikoa eta soziala. Horrela, hiru korapilo-haritan multzokatu daitezke neurriak: etxebizitza-eskaintzarekin lotutako hamar korapilo-hari —bereziki politiko eta administratiboak—, etxebizitza-prezioarekin lotutako beste hamar korapilo-hari ekonomiko, eta gizarte-ehunarekin lotutako beste hamar korapilo-hari sozial, presio sozial etengabeak bakarrik berma dezakeen ziurtasunarekin lot daitezkeenak. Esan bezala, aldi berean askatu behar diren txirikordak dira, etxebizitzaren korapiloa egokiro askatuko bada.

Jardunean, gauzatzean, arreta jarritz. Horregatik jarri da azpimarra aditzetan, orrialdeotako hasierako aurkibidean ikus daitekeenez. Batzuetan positiboak direnak eta beste batzuetan negatiboak. Askatu, gogoratu, lehenetsi, eraiki, berrikusi, eraberritu, aktibatu, erosi, bultzatu, ez saldu, debekatu, eskaini, handitu, mugatu, zuzendu, moztu, gelditu, mantendu, piztu, zigortu, murriztu, garatu, ahaldu, lagundu, babestu, saihestu, kontrolatu, sustatu, hedatu, zabaltu, kontuan hartu, borrokatu, bihurtu. Aditz infinitiboak, horiek guztiak, egin beharrekoak adierazten dituztenak.

Azken finean, *bizitza* eta *etxebizitza* sinonimo bihurtu behar ditugu, baita hiztegitik kanpo ere. Gure politikak gauzatzerakoan, diskurtso onberetatik harago, *bizitza* eta *etxebizitza* sinonimo direla gogoratu behar dugu.

Eta, hau da liburuaren tesi nagusia beste modu batera azalduta, *bizitza* eta *etxebizitza* benetako sinonimo izan daitezen, linguistikoki zein literalki, alegia, etxearen korapiloa askatu nahi badugu, *etxebizitza*-politika sozialki justu bat aplikatuz, hiru helburu nagusitan zentratu behar dugu gure eguneroko zeregina: alokairu sozialeko *etxebizitza*-parke publiko zabal eta unibertsal bat lortu behar dugu, *etxebizitza*-prezioaren nondik norakoetan irmoki esku hartu behar dugu, eta, *last but not least*, presio sozial etengabea egin dadila lortu behar dugu, bai *etxebizitzaren* alorrean aurrerapauso gehiago eman daitezen bai lortutakoak iraunkorrak izan daitezen, jendeak bere bizi-proiektua etxepe batean ziurtasunez garatu ahal izateko.