



## Hego Euskal Herriko etxebizitza sistema. Gerturapen kuantitatibo bat

2020-10-07



**Langile kontrolpeko  
espazioak  
ALAIN ARRUTI**

Ibai Julianek esan bezala<sup>[1]</sup>, espazioen gaineko langile-kontrolaren kontrako eraso mediatiko eta politiko handia bizitzen ari gara. Masa-komunikazio erreminten bitartez, jendea oporretan dagoen bitartean bere etxean sartzen den okupa arduragabearen figura eraiki da, okupazioaren kontrako diskurtsoa elikatzeko asmoz.

Eztabaida bi mailatan dago orain:

1. Okupa kriminalizatzea, jabetza pribatuaren usurpatzaile ez-zilegia den aldetik.
2. Okuparen zeharka justifikatzea, eta okupatzeko egintzaren arrazoi gisa etxebizitzaren egiturazko arazoa aipatuz.

Lerro hauetan, hurbilpen gisa, Hego Euskal Herriko etxebizitza-sistemaren funtsezko ezaugarriak azalduko ditut, proletalgoak duen hauskortasuna eta gaur egun dituen eta izan ditzakeen zailtasunak ulertzeko.

1. Zorretan oinarritutako etxebizitza-sistema.

Lau lurralde historikoetan gailentzen den edukitza-erregimena jabetza-erregimena da, zeinak % 80tik gorako balioak baititu. Atzeraldi ekonomikoaren ezteandaren ostean higiezinaren sektoreak izan zuen esperientziaren ondorioz, pentsatzen zen alokairuaren edukitza-erregimena eskuragarriagoa izan zitekeela, baina zentzu horretan ez da aldakuntza esanguratsurik gertatu etxebizitza sistemaren konposizioan. 1. eta 2. grafikoetan ikusten denez, nahiz eta jabetza-erregimenak beherakada portzentual konstantea izan duen, oso intentsitate txikikoa izan da. Merkatuko prezioaren alokairuaren balioek ez dute igoera nabarmenik izan; aitzitik, egonkor mantendu dira %8tik %10era bitarteko balioetan.

2. Ereduaren aldagai esplikatzaileak: prezioak eta merkatuko gorabeherak.

Hego Euskal Herrian aplikatzen den jabetza-erregimenean oinarritutako etxebizitza-sistema azaltzen duten aldagai asko dauden arren, aukera bakoitzak dakarren zuzeneko kostu ekonomikoa aztertzeari helduko diot. Alokairuak soldatan duen eragina, hau da, alokairuak dakarren esfortzu ekonomikoa soldatari dagokionez, %35ekoa da EAEn eta %24koa Nafarroan<sup>[2]</sup>. Hipoteken esfortzu ekonomikoa, berriz, berehalako soldataren % 26koa da<sup>[3]</sup>. Pisu bat alokatzeak dakarren zama ekonomikoa, beraz, ez da konparaziozko abantaila, alderantziz baizik: oro har desabantaila handia da.

Hipoteka-kredituak interes-tasa finkoa edo aldakorra onartuz lortzen dira. Jabetza-araubideko etxe gehienak zorpetuta daude bankuarekin, Euriborren<sup>[4]</sup> moduko adierazle makroekonomikoen araberako interes-tasa aldagarriaren bidez. Euriborraren urteko bilakaerari erreparatuz gero, beheranzko joera nabaria ikus daiteke, eta, horrek interes-tasa aldakorra txikiagotzea eta bankuei interes baxuagoak ordaindu behar izatea dakar.

Etxebizitza librearen prezioa nabarmen jaitsi da, eta interes-tasa aldakorrak ere behera egin du. Horren ondorioz, zorpetzea gero eta formula eskuragarriagoa da alokairu-formularen aldean, zeina merkatuko gorabehera ezegonkorragoen mende dagoen eta, oro har, garestiagoa den<sup>[5]</sup>.

3. Gazteria eta emantzipazio arazoak

Sistema kapitalistan proletalgora ahultasun ekonomikoak definitzen du. EUSTAT estatistiken atariko datuen arabera (1. taula), gaur egun 120.000 pertsona inguru daude EAEn emantzipatzeko beharrean[6]. 92.000 lagun 18 eta 44 urte bitarteko taldekoak dira. Gainerako 28.000 pertsonak 44 urte baino gehiago dituzte. Etxebizitza bat bilatu beharra duten 92.000 pertsona horietatik, 40.000k ez dute etxe bat ordaintzeko nahikoa diru-sarrerarik, eta 27.000 pertsonak ez dute batere diru-sarrerarik (2. taula). Datu kuantitatibo handiak dira, gazteen zati handi batek dituen zailtasun ekonomiko handien erakusle. Izan ere, 2017an 105.000 pertsona zeuden emantzipatzeko beharrean, eta beraz, ikus daiteke kopuru horrek 15.000 laguneko igoera izan duela bi urtean. Interesgarria litzateke aldagai horrek denbora-lerro handiago batean izan duen bilakaera ikustea, baina, zoritxarrez, ez dugu behar adina daturik.

#### 4. Jenderik gabeko etxeak eta etxerik gabeko jendea

Etxebizitza-parke osoan hutsik dauden etheen pisuari buruz oso datu gutxi eskaintzen diguten arren, aurkitu ditugun datuak aipatuko ditugu. GAINDEGIak[7] egindako datu-bilketaren arabera, 2011n Euskal Herriko etxebizitza-parkean 106.000 etxe zeuden hutsik, hau da, ez ziren erabiltzen ez lehen etxebizitza gisa eta ezta oporretarako etxebizitza gisa ere.

Bestalde, 2016ko datuen arabera[8], EAEn 2.000 pertsona inguru bizi dira etxe egonkorrik gabe. Horietatik ia 300 kalean bizi dira, etxebizitzarako inolako alternatibarik gabe.

Etxegabetze kopuruari dagokionez, Nafarroan 400 inguru izaten dira urtean, eta EAEn datuak 300-350 artekoak dira, Epdata estatistika-atarian jasotako datuen arabera[9].

Hipoteka-exekuzioek, aldiz, beheranzko joera nabarmena dute bi autonomia erkidegoetan: balio absolututan, 2014an EAEn 200 inguru izan ziren eta 300 inguru Nafarroan, eta 2019an, 50 inguru.

#### 5. Amaitzeko

Orain arte bildutako eta aztertutako datuek Hego Euskal Herriko etxebizitza-sistemaren ikuspegi orokorra marrazteko aukera ematen digute. Etxebizitzaren kostuek soldataren laurdena eta herena arteko pisua dutela kontuan hartuta, biztanleriak arazoak izan ditzake aurrezteko gaitasunean. Ontzat ematen badugu kapitala metatzeko fase orokor bat hasteko beharra dagoen testuinguru batean gaudela eta horrekin lan-indar sinplea suntsitzen jarraituko dela dioen hipotesia, proletalgora zailtasun handiak izan ditzake etxebizitzaren ondoriozko gastuak bere gain hartzeko.

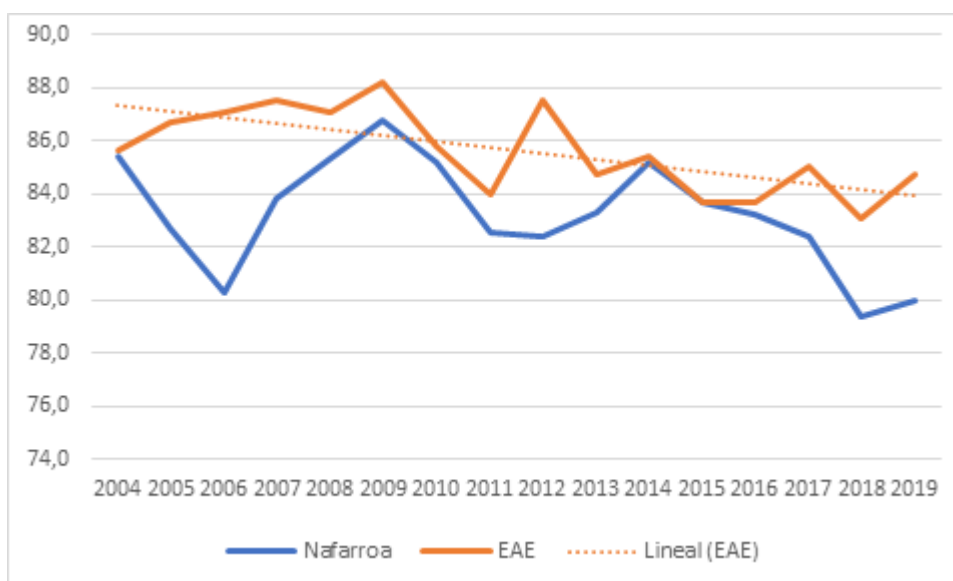
Prezioen fluktuazioari dagokionez, etxebizitzaren batez besteko prezioari gehien eragiten dion aldagaia biztanle bakoitzeko familia-errenta erabilgarria da, zeinari 0,85eko koefizientea kalkulatzen zaion (hau da, biztanleko errenta %1 handitzen bada, etxebizitzaren prezioa %0,85[10] handitzen da). Goranzko langabeziaren eta soldata beherakorren testuinguruan, etxebizitza librearen prezioak per capita errentaren beherakadarekin batera jaistea aurreikusten da. Horrela, bi efektu sor daitezke:

1. Kapital handiak kostu baxuan inbertitzeko giro ekonomiko egokia sortzea. Hau da, inbertsio-esparru egokia da putre-funtsetarako.

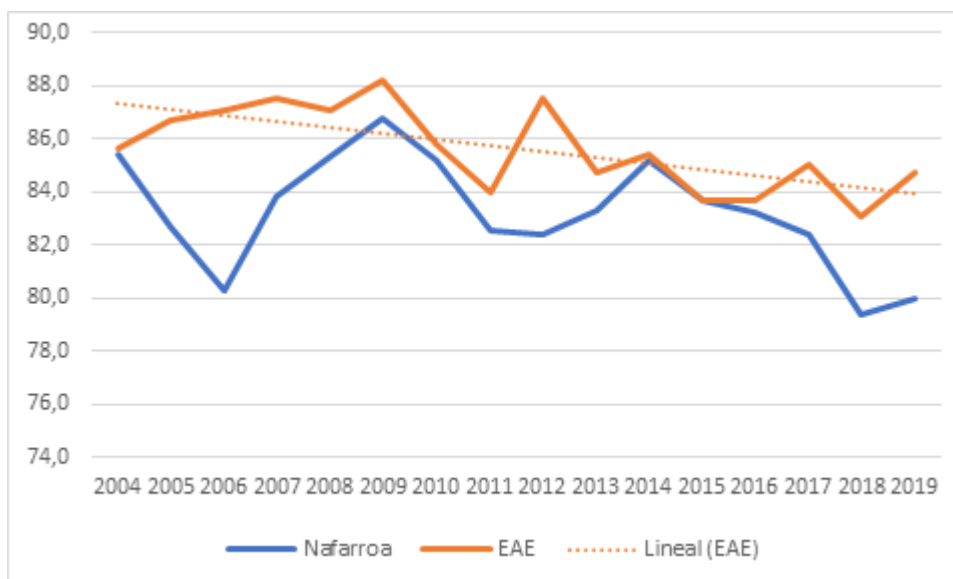
2. Krisi ekonomiko orokorraren ondoriozko biztanleko errenta jaistea eta aurreko kontratuak betetzeko zailtasuna.

Emantzipazio arazoak, etxegabetzeak, eta etxerik gabeko jendea, besteak beste, proletalgora gure lurraldean ere jasan behar dituen errealitateak dira. Premiazkoa da errealitate horiei erantzutea. Antolaketa komunistaren bidez, zirkulazio sinplearekin, jabetza-legeekin eta kapitalismoaren trukearekin hautsi nahi da. Horrela bakarrik bermatuko da kalitateko eta doako etxebizitza izateko eskubide unibertsala.

### 1. grafikoa: jabetza erregimena Hego EH-n



### 2. grafikoa: alokairu erregimena merkatu prezioan Hego EHn



### 1. taula: emantzipatzeko beharra duten pertsonen kopurua EAEn

|                        |             | C. A. de Euskadi                                |                                              |                                                    |                                              |
|------------------------|-------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                        |             | Población con necesidad que dispone de ingresos |                                              | Población total con necesidad (con y sin ingresos) |                                              |
|                        |             | Asociadas a personas 18 a 44 años sin emancipar | Asociadas a todo tipo de necesidad de acceso | Asociadas a personas 18 a 44 años sin emancipar    | Asociadas a todo tipo de necesidad de acceso |
| <b>Nº de viviendas</b> | <b>2015</b> | 64.290                                          | -                                            | 91.693                                             | -                                            |
|                        | <b>2017</b> | 55.531                                          | 73.944                                       | 76.406                                             | 98.414                                       |
|                        | <b>2019</b> | 53.447                                          | 71.774                                       | 79.256                                             | 103.293                                      |
| <b>Total personas</b>  | <b>2015</b> | 72.836                                          | -                                            | 104.176                                            | -                                            |
|                        | <b>2017</b> | 62.102                                          | 81.822                                       | 84.082                                             | 107.519                                      |
|                        | <b>2019</b> | 64.702                                          | 86.970                                       | 92.281                                             | 120.532                                      |
| <b>Mujeres</b>         | <b>2015</b> | 30.956                                          | -                                            | 44.638                                             | -                                            |
|                        | <b>2017</b> | 29.507                                          | 39.699                                       | 39.735                                             | 51.506                                       |
|                        | <b>2019</b> | 29.226                                          | 37.886                                       | 42.034                                             | 52.961                                       |
| <b>Hombres</b>         | <b>2015</b> | 41.880                                          | -                                            | 59.539                                             | -                                            |
|                        | <b>2017</b> | 32.593                                          | 42.123                                       | 44.349                                             | 56.013                                       |
|                        | <b>2019</b> | 35.477                                          | 49.083                                       | 50.249                                             | 67.571                                       |

## 2. taula: Emantzipatu gabeko pertsonen kopurua EAEn

|                                                   |        |        |        |        |        |        |
|---------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Base: Personas de 18 a 44 años sin emancipar      |        |        |        |        |        |        |
| Total de personas con necesidad de acceso:        | 84.082 | 39.733 | 44.349 | 92.282 | 42.034 | 50.248 |
| a. Personas con necesidad de acceso con ingresos: | 62.100 | 29.506 | 32.594 | 64.703 | 29.226 | 35.477 |
| Con ingresos suficientes                          | 21.014 | 9.848  | 11.166 | 23.980 | 9.189  | 14.791 |
| Con ingresos insuficientes o inestables           | 41.086 | 19.658 | 21.428 | 40.724 | 20.037 | 20.686 |
| b. Personas con necesidad de acceso sin ingresos: | 21.982 | 10.227 | 11.755 | 27.579 | 12.808 | 14.771 |

[1] <https://gedar.eus/kolaborazioak/ibai-julian/>

[2]

<https://www.businessinsider.es/aqui-esta-porcentaje-sueldo-que-come-alquiler-cada-comunidad-297447>

[3]

[https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-06-10/esfuerzo-financiero-hipoteca-accesibilidad\\_2064142/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-06-10/esfuerzo-financiero-hipoteca-accesibilidad_2064142/)

[4]

<https://www.finec.com/usuario/Josetrecet/articulos/evolucion-historica-futura-euribor>

[5]

<https://gaindegia.eus/index.php/eu/etxebizitza-librearen-prezioa-eta-alokairuaren-bilakaera>

[6] No hemos encontrado datos de Nafarroa

[7] <https://gaindegia.eus/eu/datuak/ingurua/etxebizitza-parkea>

[8] [https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/instrumento\\_valoracion/eu\\_instrumente/adjuntos/ESTRATEGIA%20VASCA%20PARA%20PERSONAS%20SIN%20HOGAR%202018-2021%20euskera.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/instrumento_valoracion/eu_instrumente/adjuntos/ESTRATEGIA%20VASCA%20PARA%20PERSONAS%20SIN%20HOGAR%202018-2021%20euskera.pdf)

[9] Nafarroako datuak:  
<https://www.observatoriorealidadsocial.es/eu/datuak/parque-de-vivienda-precio-e-hipotecas/ind-18/>

EAEko datuak:  
<https://www.epdata.es/datos/desahucios-estadisticas-datos-graficos-cgpi/228/pais-vasco/308>

[10] CHASCO, C. (2003): Econometría espacial aplicada a la predicción-extrapolación de datos microterritoriales, Comunidad de Madrid.