

### 1. Sarrera

Etxebizitzaren arazoa —biztanleriaren portzentaje handi batek etxebizitza lortzeko dituen zailtasunak— gero eta fenomeno larriagoa da gaur egungo gizarteetan, eta, izan ere, eskala globalean gertatzen ari da (ONU Habitat, 2010 eta 2016).

Egoera horri aurre egiteko, eta, batik bat konponbideei dagokienez, hainbat erantzun probatu izan dira. Alde batetik, eraikuntza-adierazleak handitzeko eta higiezinaren eraikuntzaren erregulazioa malgutzeko —eta sektore pribatuari marjina handiagoa emateko— politikak daude, etxebizitza-parkea handitu eta merkatuko legeek arazoa konpondu dezaten. Hala ere, azken urteotako ebidentzia enpirikoek frogatzen dutenaren arabera, nahiz eta etxebizitza-kopurua handitu, etxebizitzaren prezioak ez dira merkatzen, eta diru-sarrera gutxien duten sektoreek etxebizitza lortzeko baldintzak ez dira hobetzen.<sup>2</sup>

Beste alde batetik, zenbaitek proposatzen dute Estatuaren esku-hartzea handiagoa izatea, etxebizitzaren finantziario publikoko politiken bidez, biztanleriaren portzentaje batek higiezinaren merkatuan etxebizitza lortzeko dituen zailtasun ekonomikoak ordeztzeko, partzialki bada ere. Politika horietan, bi multzo bereizi behar dira: *eskaintzaren finantziarioa* eta *eskariaren finantziarioa*. Lehen multzoan, Estatuaren sustapen publikoa eta sustapen pribatuaren finantzaketa publikoa sartzen dira. Horren bidez, merkatukoa baino azken prezio merkeagoa duten etxebizitzak jartzen dira onuradunen esku. Pérez-en iritziz (2016), kasu horretan, etxebizitza-produkzioko zenbait osagairen desmerkantilizazioa gertatzen da Estatuan, eta diru-sarreraren transferentzia egiten da kontsumitzaileen alde.

Eskaria finantzatzen denean, onuradunek diruz lagundutako tasak dituen kreditua lortzen dute, higiezinaren merkatuan etxebizitza bat erosteko. Horrenbestez, kontsumoaren desmerkantilizazioa gertatzen da; alde batetik, diru-sarrera sozialetatik (errenta, irabazia edo soldata) baliabideen zerga-bilketa dago, eta, beste batetik, talde kaudimengabeek etxebizitza lortzeko duten aukera handitu egiten da. Beste egoera

---

<sup>1</sup> Zuzenbide Kulturaren Institutua (LPUN) / Zuzenbide eta Gizarte Zientzien Fakultatea / La Platako Unibertsitate Nazionala. [francisco.vertiz@yahoo.com.ar](mailto:francisco.vertiz@yahoo.com.ar)  
Oñatiko Lege Soziologiako Nazioarteko Erakundeko ikertzaile bisitaria.

<sup>2</sup> Adibide gisa Argentinako kasua (2003-2008) eta Espainiako kasua (2000-2007) aipa daitezke. Higiezinaren eraikuntza eta etxebizitza kopurua esponenzialki handitu baziren ere, ondasun higiezinaren prezioa ez zen jaitsi.

batzuetan, diru-sarrera gutxien duten biztanleei ematen zaie finantziazioa, beraiek gauzatu ditzaten etxebizitzak egiteko prozesuak.

Hirugarren talde batean —lan honen xede den taldean—, higiezinaren merkatua erregulatzeko politikak daude. Hain zuzen, zenbait mekanismo eta tresnaren bidez, egungo etxebizitza-parkea merkaturatu nahi da, baita etxebizitzaren inguruko espekulazio-jardunbideak mugatu ere. Tresna horiek esparru jakin batean nola ezarri ziren jakitea funtsezkoa da hiri-politikek etxebizitzaren merkatuko jardunbideak orientatzeko zer potentzialtasun eta mugak dituzten jakiteko. Helburu horrekin, Oñatiko Udalak 2007-2016 aldian abiarazitako hiri-erregulazioko tresna nagusiak aztertu dira, eta higiezinaren dinamikan izan dituzten ondorioak ere bai.

2016ko urritik 2017ko abuztura bitartean egindako landa-lanak hornitzen du artikulua hau. Gehienbat, elkarrizketa erdiegituratuak egin zitzaizkien herriko hiri-politikarekin lotutako informatzaile garrantzitsuekin, hala nola Oñatiko Udaleko langile zein funtzionarioekin eta higiezinaren enpresen ordezkariekin. Landa-lanaz gain, estatistika-datu, kazetaritza-ohar eta bibliografia-materialetan ere oinarritzen da, aztertutako kasua Euskal Autonomia Erkidegoko (EAE) higiezinaren dinamikaren testuinguruan ipintze aldera.

Lanaren egitura honako hau da. Bigarren atalean, egileak etxebizitzaren arazoari eta hiri-politikaren garapenari ekiteko erabilitako ikuspegi teorikoaren eta metodologikoaren ardatz nagusiak azaltzen dira. Horretarako, hauek argituko dira: merkataritza-gizarte kapitalistetako etxebizitza-arazoaren ezaugarri nagusiak; hiri-lurzoruaren errentaren teoria; eta hiri-araudia, Estatuak lurzoruaren merkaturatzea eta errenten egituraren dituen eraginekin zeharka esku hartzeko modu gisa. Hirugarren atalean, EAEko higiezinaren sektorea 2007ko krisiaren ostean zer egoeratan dagoen deskribatzen da, eta horrek biztanleriak etxebizitza lortzeko baldintzetan zer-nolako eragina duen. Ondoren, artikulua honetarako aztertutako denboraldian Eusko Jaurlearitzak abiarazitako etxebizitza-politika nagusiak aurkeztuko dira.

Laugarren atalean, EAEko zuzenbide- eta hirigintza-esparruaren ezaugarriak azaltzen dira labur-labur, eta Oñatiko Udalak hiri-erregulaziorako abiarazitako mekanismoak eta tresnak aztertzen dira, baita haiek etxebizitzaren merkaturatzea izan dituzten eragin nagusiak ere. Mekanismo eta tresna horietatik, arretaz erreparatzen zaie espekulazio-jardunbideen aurka egin eta hutsik dauden etxebizitzak merkaturatuz etxebizitza lortzea erraztu nahi duten tresnei.

Bosgarren eta azken atalean, amaierako zenbait gogoetaren berri emango da.

## **2. Etxebizitzaren arazoa gaur egungo hirietan**

Etxebizitzaren arazoa edo etxebizitza lortzeko arazo soziala ez da egungo gizartean arazo eskusiboa; izan ere, hirigintza kapitalistaren garapen-prozesuarekin batera sortu zen.<sup>3</sup>

Biztanleriak hazkunde azkarra izan zuen, eta hiri-aglomerazio handietan pilatzen hasi zen. Horren ondorioz, gizarte-antolaketarekin lotutako arazo berriak sortu ziren (komunetako hondakinekin zer egin, gaixotasunak eta epidemiak saihesteko; non kokatu jarduerak —produkziokoak, merkataritzakoak, bizitegiak—; nola konpondu hirietara industrian lan egitera zihoazen langileen etxebizitza-arazoa; etab.), hirigintza modernoari zegozkionak, hain zuzen (Benevolo, 1974).<sup>4</sup>

Beste ikuspegi teoriko batean oinarrituta, hiri-soziologiako eskola frantsesak hau proposatzen du: Estatuak pilaketa kapitalistaren baldintzak bermatu behar zituen, eta, horretarako, hirigintza-gaietan esku hartzen hasi zen.<sup>5</sup> Ikuspegi horren arabera, produkzio-indarren sozializazio kapitalista moduko bat gauzatu zen hirietan, eta horren *erabilera-balioa* pilaketaren baldintza orokorrak ahalbidetzea eta bermatzea da: bai kapitalaren sorrera eta zirkulazioa, bai lan-indarraren erreprodukzioa.

Askotariko komunikazio- eta truke-sareek osatutako hiri-ehuna eta haren euskarri materialak produkzio-baliabideen barruan daude (kapital finkoa osatzen dute), eta, hortaz, haien zati bat produkzio-prozesuan kontsumitzen da. Kapitalarentzat (gizarte-harremantzat hartua), sistema espaziala erabilera espezifikoko balioa da. Osatzen duten ataletako bakoitzaren erabilera-balioaz bestelakoa da, atal horiek espazioan antolatzearen ondorioz eratzen baita, hain zuzen ere. Hori dela eta, euskarri material antolatu horiei *erabilera konplexuko balio* edo *aglomerazio-ondorio baliagarri* ere esaten zaie.<sup>6</sup> Eta ezinbestekoak dira gizarte-harreman kapitalistak erreproduzitzeko —*produkzio-modua*, termino abstraktuetan, edo *eraketa ekonomiko-soziala*, termino zehatzetan—, honako hauek ere barne hartuta: produkzio kapitalistaren momentuak

---

<sup>3</sup> Hiri-lurzoria salgai pribatu bihurtu zen, lan-indarra merkaturatu egin zen, eta salgai-dirua finkatu egin zen; edo, beste modu batean esanda, lurra, lana eta dirua merkataritzaren aldetik antolatu ziren merkatu-gizartean (Polanyi, 1944). Hiri-aglomerazioak sortu zituzten pilaketa kapitalistako prozesu pribatuak bideratu zituzten elementu nagusiak izan ziren.

<sup>4</sup> Etxebizitzaren arazoari erantzuteko lehen ekimena espekulatzailena —*jerry builder* izenarekin ezagunak— izan zen: etxeak eraikitzea. Irabazi handiak lortu nahian, etxebizitza eskasak, txikiak eta oso segurtasun-, higiene- eta bizigarritasun-baldintza txarrekoak egin zituzten.

<sup>5</sup> Topalov-en iritziz (1979), badaude zenbait berezitasun, banakako eragile kapitalistek erabilera konplexuko balioak —bai euskarri materialak, bai horiek eragindako ondorio baliagarriak— erreproduzitzea bermatzeko dauden zailtasunekin lotuta. Egoera horretan, Estatuak, kapitalista kolektiboa den aldetik, esku hartu egin behar du balio horien produkzioan eta kudeaketan.

<sup>6</sup> Topalovek (1979) *erabilera konplexuko balioak* edo *aglomerazio-ondorio baliagarriak* kategoriak erabiltzen ditu salgaiak sortzeko, banatzeko eta kontsumitzeko prozesuak uztartzen dituen sistema espaziala eratzen duten ondasun eta zerbitzuen multzoari buruz ari denean. Sistema espazial hori erabilera espezifikoko balioa da. Osatzen duten ataletako bakoitzaren erabilera-balioaz bestelakoa da, atal horiek espazioan antolatzearen ondorioz eratzen baita, hain zuzen ere.

(produkzioa, banaketa, trukea eta kontsumoa), biztanleen ugalketa (lan-indarra osatzen dutenak eta osatzen ez dutenak) eta menderatze-harremanetarako behar diren erakunde eta prozedura juridiko, politiko eta ideologikoak (Marx, 2008; Pradilla, 1984; Pérez, 2016).<sup>7</sup>

Baina, lan-indarra eta hiri-lurzorua merkaturatzeko prozesuen ondorioz, kontraesanak sortu ziren, eta kontraesan horiek berregituratze baten konfigurazio historikoa eragin zuten. Hori dela eta, Estatuak, harreman kapitalisten erreprodukzioaren bermatzailea den aldetik, desmerkantilizazio-prozesu espezifikoekin ekin zien (Offe, 1990). Eredu horrek Estatuak lan-indarraren eta, oro har, biztanleriaren ugalketaren osagai batzuk, besteak beste etxebizitza, bermatu behar zituela defendatzen zuen, bai eta, gainera, diru-sarrerak nolabait birbanatu behar zirela ere. Hori dela eta, Ongizate Estatuaren eredutzat definitua izan zen (Esping-Andersen, 1993).

Pírezen arabera (2016), desmerkantilizazio hori zenbait modutan gauzatu zen. Alde batetik, Estatuak zenbait zerbitzu publiko kudeatzeaz arduratu zen, eta, beraz, jarduera ekonomiko batzuk pilaketa-erlazioetatik kanpo geratu ziren; zerbitzu horiek irabazirik sortzen ez zuten, kontsumitzaileei eta, zeharka, soldatak ordaintzen dituzten kapitalistei transferitu zitzaizkien (produkzioaren desmerkantilizazioa). Beste batetik, diru-sarrera sozialetatik (errentak, irabaziak edo soldatak) baliabideen zerga-bilketa hasi zen, biztanleria-talde kaudimengabeen kontsumo-ahalmena handitzeko, zenbait ondasun eskuratzeko aukera izan zezaten. Horrek lan-indarraren kostua txikitzea eragiten du, kapitalaren onurarako (kontsumoaren desmerkantilizazioa).

Ongizate Estatuaren eredia indarrean egon zen bitartean, desmerkantilizazio-mota horiek Europako herrialdeetan etxebizitzaren arazoa konpontzeko esku-hartze nagusien oinarriak izan ziren. Eta artikulua honen hirugarren atalean (EAEko etxebizitzaren egoerari buruzkoa) azaltzen denez, esparru kontzeptual hori baliagarria da, oraindik ere, gobernuak etxebizitzaren arloan egiten dituzten ekintzak sailkatzeko. Higiezinaren merkatuaren funtzionamendua eta etxebizitzaren prezioen portaera ulertze aldera, hiri-lurzoruaren errentari buruzko teoriaren kategoria nagusien berri emango dugu hurrengo azpiatalean.

### 2.1. Hiri-lurzoruaren errentari buruzko teoriaren ekarpenak, etxebizitzaren merkatuaren funtzionamendua ulertzeko

Hiri-lurraren existentzia sozialaren funtsa hiri-jarduera jakin batzuk —historikoak eta, hortaz, aldakorrak— kokatzeko behar den leku fisikoa emateko gaitasuna da. Jaramillok adierazitakoaren arabera (2009), bi artikulazio-mota daude jarduera horien

---

<sup>7</sup> Pradillak (1984) *gizartearen eraketaren euskarri materialen sistema* kontzeptua erabiltzen du, eta, esanahi murriztuagoarekin, *biztanleriaren ugalketaren baldintza orokorrak*.

eta hiri-lurzoruaren artean. *Lehen mailako artikulazioa* produkzio-prozesuari dagokio; prozesu horren bidez, lurzorian eraikitzen da, eta, gaur egungo gizarteetan, kapitalismoa arduratu ohi da eraikuntza-jarduera horretaz. Hala ere, eraikitako ondasuna lurrari lotuta dago bere balio-bizitza osoan zehar, eta, beraz, fisikoki higiezina den salgai bat da; hori dela eta, lurzoruaren eta produktuaren arteko erlazioak produkzioaren une zehatza gainditzen du, eta bere horretan jarraitzen du banaketa- eta kontsumo-prozesuan zehar. Lurzoruaren eta kontsumo-unean eraikitako eremuarekin lotuta dauden prozesu ekonomikoen arteko loturak *bigarren mailako artikulazioak* dira. Gaur egungo gizarteetan, eraikitako espazio gehien erabiltzen duten hiru jarduerak industria, merkataritza eta etxebizitza dira. Bi artikulazio-motek errenta-mota desberdinak sortzen dituzte.

Arrazoi horiek kontuan hartuta, ondoriozta dezakegu hiri-lurzoria salgai partikularra dela, eta haren prezioa ez dagoela balioaren mende —ez dago salgaia sortzeko behar den lan sozialaren zatiaren mende—; errenta kapitalizatu bat adierazten du.<sup>8</sup> Bestalde, lurzoria hiri-lurzoru bihurtzen duten eta kolektiboki sortu diren ezaugarriak —zerbitzuak, azpiegitura eta hiri-ekipamenduak, eremu bakoitzaren erabilera potentziala, eta ekonomikoki eta araudien arabera baimenduta dauden eraikuntza-possibilitateak— bereganatu egiten ditu haren jabetza juridikoa duen eragile indibidualak. Horrenbestez, hiri-lurzoru baten jabeak prezioa —errentaren adierazpena— beregana dezake pribatuki, haren produkzioan parte hartu gabe; gainera, zeharka, urbanizazioaren onurak ere beregana ditzake.

Halaber, merkataritza-modalitate kapitalistetan, hiri-lurzoruaren produkzio-, banaketa- eta kontsumo-prozesuaren zenbait ezaugarriren ondorioz, hirietako lurren prezioak igotzeko joera orokorra dute epe luzean. Besteak beste, honako hauek aipa daitezke: irabazi-tasaren joera beherakorra; beste salgaien banakako prezioen beherakada orokorra, produkzio-indarrak —eta produktibitatea— handitzearen ondorioz (horrek erosketa-ahalmena handitzea eragiten du, lurzoruaren prezioa txikitzen baita); eta errenten hazkundera, eraikinen eskariak gora egitearen ondorioz.

Jaramillok (2009) *egiturazko mugimendu orokor* deritze prezioetan gertatzen diren aldaketa horiei. Haren iritziz, mugimendu horiek espekulazio-jokabideak areagotzen dituzte; alegia, espekulatuzaileek zenbait lur erosi eta ondoren garestiago saltzen

---

<sup>8</sup> Zentzu horretan, landa-lurrak ez du baliorik, baina, aldizkako errenta lortzeko aukera dela eta, prezio bat du. Prezioa errenta kapitalizatze mekanismoaren bidez eratzen da, lur-jabearen jabetza —hau da, lursail bat— finantza-sisteman lursail horren alokairuaren bidez jaso litekeenaren antzeko interes-tasa emango lukeen kapitalarekin parekatuz. Hirietan, lursail baten guztizko errentan zenbait motatako errentak sartzen dira (lehen eta bigarren mailakoak), eta normalean, ez da aldizka jasotzen, kapitalizatuta baizik; beraz, hirietako lursailen prezioak aldizkakotasun desberdineko errenten baterako kapitalizazioa dakar berekin (Jaramillo, 2009). Landa-lurzoruaren zein hiri-lurzoruaren kasuan, errenta jasotzeko eskubidea da trukatzeko dena.

dituzte, aldea poltsikoratzeko. Askotan, jabea ez dago prezio-gorakada horiek hautematen espezializatuta; eskuarki, bizitegi-helburuetarako erosten du lurzorua. Baina, ondasun horien berezitasunei erreparatuta, lurzorua erosi bezain laster, premia bat asetzeko asmoa betetzeaz gain, diru-logika bat sortzen da; izan ere, etxebizitza kontsumo-ondasun bat da, baina baita inbertsio-ondasun bat ere. Horrenbestez, erabilera-balioaren eta truke-balioaren logikak batera azaltzen dira, eta, neurri handi batean, kontsumo-erabakietan eragina dute; askotan, prezioak aldatzeko aukera dagoenez, erabaki horiek aurreratu edo atzeratzen dira.

Jaramilloren ustez (2009), aurrez pentsatuta ez dauden espekulazio-jardunbide horiek *protoespekulazio*-kasuak dira. Izan ere, jabeak higiezinaren arloko espekulazioan adituak ez badira ere, onura ateratzen diote ondasun higiezinaren prezioak denboraren joanean duen gorakadari. Tankera bereko beste kasu bat dago: pertsonak lursailak edo eraikinak inbertsio gisa erostea, aurrezkiak finantza-opzio pasiboetan ipini beharrean, itzulkinen bat lortzeko edo, inflazio-testuinguruetan, diruak balioa galtzea eragozteko.

Azaldutakoa kontuan harturik, espekulazio-jokabide horiek ohikoak dira gaur egungo hiri guztietan, lurzoruaren merkatua eta etxebizitzaren merkataritza-izaera antzekoak baitira leku orotan, eta, jokabide horiek hedatuko ez badira, beharrezkoa da Estatuak erregulazioak ezartzea.

## 2.2. Estatuaren esku-hartzeak hiri-lurzoruaren merkatuan

Egiturazko mugimendu orokorrek lurzoruaren prezioetan eragiten duten goranzko joera alde batera utzita, beste zenbait ekintzak alda dezakete hirietako errenten egitura, baita higiezinaren merkatuaren dinamika ere. Estatuak hirigintza-prozesuan egiten dituen esku-hartzeak arlo horretakoak dira (Del Río, Vértiz eta Ursino, 2014).

Modalitate nagusietako bat lurzoruaren erabilerak eta eraikuntza-aukerak hiri-araudiaren bidez erregulatzea da. Hiriko zenbait eremu landakotzat edo hirikotzat sailkatzeak, hiriko zenbait eremutan baimendutako eta debekatutako erabilerak eta jarduerak zehazteak —zonifikazioak—, eta eraikuntza-ahalmenak hirigintza-adierazleen bidez (lurzoruaren okupazio-faktorea —LOF—, guztizko okupazio-faktorea —GOF—, dentsitatea, altueran eraikitze maila maximoak) mugatzeak aldaketak eragin ditzakete lehen eta bigarren mailako artikulazioetan, bai eta, horren ondorioz, errentetan ere. Alegia, zenbait egoeratan, plangintzak saihestu edo leundu egin ditzake higiezinaren merkatuak bat-bateko edo arautu gabeko eragiketan dituen eraginak. Jaramillok (2009) eragin hauek aipatzen ditu, besteak beste: hiperdentsifikazioa, higiezinaren parkearen zaharkitzapen ekonomiko goiztiarra, gizarte- eta espazio-bereizketa, metaketa, eta espekulazioa dela medio erabili gabe dauden edo gutxiegi

erabiltzen diren lursailen ugaritzea. Orobat, ekintza publikoek (eremuen eta hirigintza-adierazleen aldaketa, eta hiri-lurzoruan erabilera jakin batzuk garatzeko baimenak edo mugak) hiri-lurzoruaren jabetzaren balorizazio bereizgarria egitea ahalbidetzen dute. Beste hitz batzuetan esanda, hirigintza arautzeko mekanismoak hirigintza-prozesuaren produktu nagusiaren —hots, hiri-lurzoruaren— jabeen betebeharrak eta eskubideak eratzeko tresnak dira.<sup>9</sup>

Hala eta guztiz ere, eraikuntza-prozesuari zein espazio eraikiaren kontsumo-prozesuari dagozkien preskripzio tekniko eta juridikoak arau-esparruan daude, eta, errenten egitura aldatzeko, beharrezkoa da merkatuko —edo, hobeto esanda, merkatuan diharduten eragileek egindako jardunbideetako— eskariaren aldaketa eraginkorrak egitea.

Halaber, Estatuak beste ekintza batzuk egin ditzake errentak eta lurzoruaren prezioak aldatzeko: inbertsioak hirietako azpiegitura eta zerbitzuetan (bideak, espazio publikoa, zerbitzu-sareak, garraioa, etab.); Estatuako aparatuen ekintzak, hiri-lurzoruaren eskatzaileak edo eskaintzaileak diren aldetik eta espazio eraikiaren zuzeneko produktoreak direnez; eta, azkenik, higiezinak ondasunak zergapetzeko zerga-politikak. Estatuak esku hartzeko azken modalitate horren garrantzia handitu egiten da; alde batetik, zergak hiri-lurzoruko inbertsioa eta ekintza publikoa finantzatzeko oinarritzko diru-sarreraren iturria direlako, eta, beste batetik, zerga-tresnak erabili gabe dagoen hiri-lurzoria merkaturatzeko erabil daitezkeelako, laugarren atalean azaltzen denez.<sup>10</sup>

### **3. Etxebizitzaren arazoa Euskal Autonomia Erkidegoan (EAE)**

Aurreko atalean azaldu denez, biztanleriaren portzentaje handi batek etxebizitza lortzea bermatzeko zailtasunak gizarte kapitalisten egiturazko alderdietako bat dira. Izan ere, oro har, etxebizitzaren prezioak eta alokairuak azkarrago garestitzen dira biztanleriaren batez besteko soldatak baino. Beraz, diru-sarrera gutxien dituzten langileek eta, neurri txikiago batean, gizarte-talderik pobreenek zailtasun handiak dituzte euren etxebizitza-premiak merkatuan konpontzeko.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Kontzeptu horren bidez, Azuelak (1989) jabearen ekintza-eremua murrizten edo zabaltzen duten eta, beraz, jabetza-eskubidearen irismena zehazten duten zuzenbide-testuen (legeak, araudiak eta epaiak) mamia adierazten du. Hau da, egoera juridikoak objektibatu eta orokortzen dira, eta arautu nahi dituen gertaeren ondorio juridikoak agerian geratzen dira.

<sup>10</sup> Bestalde, Estatuaren zenbait ekintzak eragina izan dezakete egiturazko mugimendu orokorretan, nahiz eta lurzoruaren merkatuan jarduteko helburu zuzena izan ez. Hona hemen adibide batzuk: eraikuntza finantzatzeko edo sustatzeko politikak; eta finantza-merkatuaren erregulazioak, higiezinak erostea susta dezaketanak (aurrezkoa edo finantza-inbertsioa kokatzeko, etab.).

<sup>11</sup> Nazio Batuen errelatoreak 2012an etxebizitzari buruz egindako txosten baten arabera, 1997tik 2004ra bitartean, etxebizitzaren batez besteko prezioak % 149 handitu ziren Espainian,

Hala ere, Espainiako estatuan, arazoa larriagoa da Europako beste herrialde batzuetan baino, eta bere berezitasunak ditu. Urrizaren iritziz (2007), Espainiako etxebizitzaren gehiegizko prezioa gobernuak 1995-2007 denboraldian ezarritako eredu ekonomikoaren ondorio da. Denboraldi hartan, ekonomiaren hazkundea eraikuntzaren industrian oinarritu zen gehienbat; izan ere, sektore horrek lanpostuak sortzeko ahalmen handia du, bai eta, zeharka, jarduera ekonomikoa dinamizatzeko ere. Datuek erakusten dutenaren arabera, 2007ko hirugarren hiruhilekoan, lanpostu guztien % 13,3 eraikuntzaren industrian zegoen.

Eraikuntzaren sektorean, etxebizitzaren eraikuntza funtsezkoa izan zen; zerga-kenkari handiek eta hipoteka-maileguez higiezinak erostea sustatu zuen, familia-aurrezkiaren inbertsio nagusi gisa (Esnaola, 2017). 1998tik 2007ra bitartean, eredu horrek beste 5,7 milioi etxebizitza egitea ekarri zuen; ehunekotan, % 30 inguruko hazkundea izan zen (Urriza, 2007).

Zenbait egileren arabera, etxebizitzaren gehiegizko balioa penintsulan sortutako eta 2007an eztanda egindako higiezinaren burbuilaren ondorio izan zen (Echeverría, 2008; Arellano eta Bentolila, 2009; Domínguez, 2009). Espainiako Bankuaren Ikerketa Zerbitzuaren kalkulu batek ondorioztatzen duenez, gehiegizko balioa % 24-35koa zen 2004an.<sup>12</sup>

Hortaz, etxebizitza-eskariaren pizgarri nagusiak hedapen ekonomikoa, langabezia-tasaren beherakada eta hipoteka-interesaren tasen murriztapena izan ziren. Hala ere, nahiz eta etxebizitza-eskaintza gero eta handiagoa izan, prezioak ez ziren jaitsi; aitzitik, oso erritmo azkarrean egin zuten gora. 1995-1997 denboraldian, urteko inflazio-tasa % 1ekoa zen, eta, 2003-2004 denboraldian, berriz, % 18koa.

Euskal Autonomia Erkidegoa (EAE) ez zen salbuespena izan. Eta EAEko adierazle sozioekonomiko asko Espainiako estatuko gainerako autonomia-erkidegokoak baino hobek badira ere, etxebizitzaren prezio altuek diru-sarrera gutxien dituzten sektoreek eta gizarte-taldeek etxebizitza lortzea galarazten dute. Espainiako Sustapen Ministerioak Etxebizitza eta Lurzoru Behatokiaren 2016ko hirugarren hiruhilekoko txostenaren arabera (19. buletina), Gipuzkoa eta Bizkaia Espainiako estatuan etxebizitzaren preziorik garestienak dituzten probintzietako bi dira; hain zuzen, azken tasazioen arabera, metro karratuak 2.654,2 eta 2.363,7 euro balio zuen Gipuzkoan eta Bizkaian, hurrenez hurren. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak antzeko datuak jaso ditu. 2016ko txostenean adierazitakoaren arabera, Etxebizitza Ministerioak EAEn egindako tasazioetan, metro karratuak 2.700 eurotik gorakoa izan zen etxebizitza berrietan, eta

---

% 139 Erresuma Batuan, % 187 Irlandan, % 65 AEBen, eta % 227 Hego Afrikan (Rodríguez, 2012).

<sup>12</sup> Espainiako Bankua (2005), Urteko Txostena, 2004, 40. eta 41. orrialdeak.



2.300 eurokoa, etxebizitza erabilietan. Gainera, bigarren hiruhilekoan, metro karratuaren merkatuko eskaintza-prezioa 3.247,2 eurokoa izan zen etxebizitza berrietan, eta 2836,4 eurokoa etxebizitza erabilietan. Ildo horretan, Espainiako Gazteriaren Kontseiluak adierazten duenez, “EAEn etxebizitza bat erosteko eta alokatzeko kostuak Espainiako handienetakoak dira gazte langileentzat” (2016:1).

Baina etxebizitzaren prezio altuak ez datoz bat 2001-2007 denboraldiko egoerarekin; izan ere, denboraldi hartan, askotariko demografia-, gizarte- eta ekonomia-faktoreek higiezinaren sektorearen hedapena eragin zuten.<sup>13</sup> Aitzitik, prezio garestiak mantendu egin dira higiezinaren merkaturia 2007ko udan hasitako geldialdi handian ere, eta egoera horrek bere horretan jarraitu du gaur egunera arte, zenbait gorabeherarekin.<sup>14</sup>

1998-2007 aldian, Euskadiko ekonomiak % 44ko hazkundea izan zuen, % 3,3ko urteko metatze-tasarekin. Alabaina, 2008an, urteko metatze-tasa % 1,9koa izan zen, eta, 2009an, BPGda asko txikitu zen, hain zuzen % 3,9ko tasa negatiboa izan zuen (Eustat, 2007-2008 eta 2009-2010). Halaber, eraikuntza-sektoreak, aipatutako denboraldian hazkundeko sektore aitzindaria izan ondoren —hain zuzen, % 71,7ko benetako hazkunde globaleko tasa izan zuen, % 5,6ko urteko metatze-tasarekin—, % 5,8ko benetako tasa negatiboa izan zuen 2008an, eta, gainera, gainbehera hori areagotu egin zen 2009an (-% 7,4) eta 2010ean (-% 9,8) (Eustat, 2009-2010).

Beharakada hori sektorean 2008tik aurrera lanean zeuden pertsonen kopuruan ere islatu da. Eraikuntza-sektorea, zerbitzu-sektorearekin batera, aipatutako hamarkadan partaidetza absoluturik eta erlatiborik handiena izan zuen sektorea izan zen; alde batetik, 41.422 langile zituen, eta, bestetik, langile guztien % 7,3 zuen 1998an, eta % 9,6 2008an. Baina, hain zuzen, 2008an, atzeraldi handi batean sartu zen (Eustat, 2007-2008). Horrenbestez, eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaerak tasa negatiboak izan zituen 2008., 2009. eta 2010. urteetan, urteko % 5etik gorakoak (Eustat, 2009-2010). Beste txosten batek adierazten duenaren arabera, 2008tik 2015era bitartean, eraikuntzan lanean zeuden pertsonen kopurua erdira txikitu zen: 2008an, 103.635 ziren, eta, 2015ean, berriz, 58.847.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Hona hemen etxebizitza-eskaria dinamizatu zuten zenbait faktore: lehen etxebizitza eskatzen zuten biztanle-kopurua apur bat handitzea, iritsitako immigranteei esker, neurri batean, nahiz eta immigranteen eragina oso txikia izan termino erlatiboetan; guraso bakarreko edo pertsona bakarreko familiak, tamaina txikikoak, finkatzea; eta enplegu-tasak eta familien errentak gora egitea. 2007ko finantza-krisiaz geroztik, aldagai horien guztien balioak behera egin zuten, eta ekonomia uzkuritu egin zen, eta horrek oso eragin negatiboa izan zuen higiezinaren sektorean (Altuzarra Artola, d.g.).

<sup>14</sup> Gaur egungo prezioak 2007ko prezioekin alderatu beharrik gabe, ikus daiteke prezioak % 30 baino gehiago merkatu direla EAeko hiru probintzietan. Hala ere, altuak dira oraindik ere langileen batez besteko diru-sarreraren eta etxebizitza-premia asetzeko ordaindu dezaketen kopuruaren aldean.

<sup>15</sup> Hona hemen urtean urteko datuak: 103.635 (2008), 94.354 (2009), 85.827 (2010), 77.340 (2011), 69.171 (2012), 63.118 (2013), 60.339 (2014) eta 58.847 (2015) (Eustat, 2017).

Bestalde, obra handiko lizentzien kopurua ere nabarmen txikitu da. 2001-2007 aldian, 3.442,71 lizentzia eskatu ziren urtean batez beste, baina, 2008-2016 aldian, 2.627,88 lizentzia.<sup>16</sup> Orobat, eraikuntzaren sektoreak EAEko Barne Produktu Gordinari (BPGd) egiten dion ekarpena ere txikitu zen; hain zuzen, 5.290.411 eurokoa izan zen 2010ean, eta 3.885.726 eurokoa 2015ean (Eustat, 2017).

Elementu horien guztien ondorioz, diru-sarrera gutxien duten sektore eta taldeek are zailtasun gehiago zituzten merkatu libreko mekanismoen bidez etxebizitza lortzeko, eresketa-erregimenean zein alokairu-erregimenean (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2013).

Badago etxebizitza lortzeko zailtasunak agerian uzten dituen beste datu bat, Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestak ematen duena, hain zuzen: 2009an, 18 eta 44 urte bitarteko emantzipatu gabeko 125 mila pertsonak baino gehiagok adierazi zuten lehen etxebizitza finantzatzeko errentak eta diru-sarrerak zituztela, eta, 2013an, berriz, 65 mila pertsonak soilik betetzen zituzten baldintza horiek. Aitzitik, babes ofizialeko etxebizitzaren (merkeagoa) eskaria ez zen hainbeste txikitu. 2009an, handiena izan zen babes ofizialeko etxebizitzaren eskaeren kopurua: 92.094 etxebizitza. 2010ean eta 2011n eskaera-kopurua apur bat txikitu ondoren (hurrenez hurren, 86.896 eta 84.376), 2012an eta 2013an berriro handitu zen (84.780 eta 86.659 eskaera, hurrenez hurren).

Krisi ekonomikoaren beste ondorio bat eraikitako etxebizitzaren kopuruaren beherakada handia izan zen. Etxebizitza berriak beherakada handia izan zuen eraikuntzaren goraldiarekin (2001-2007) alderatuta. Denboraldi hartan, 16.506 etxebizitza hasi ziren urtero batez beste, 15.211 etxebizitza amaitu ziren (Altuzarra Artola, d.g.). 2008-2010 denboraldian, berriz, 8.384 etxebizitza hasi ziren urtero batez beste, eta 12.428 etxebizitza amaitu. Gainera, kopuru horiek beherantz jarraitu zuen hurrengo urteetan.<sup>17</sup>

Beraz, beherakada kuantitatiboa izan zen, baina, horrez gain, aldaketa kualitatibo bat gertatu zen eraikitako etxebizitza-motan. Alegia, 2007an hasitako krisiaren ondorioz, babes ofizialeko etxebizitzaren kopuruak gora egin zuen, eta, horrekin batera, etxebizitza libreen garrantzi erlatiboak, berriz, behera. 2010ean, babes ofizialeko 4.616 etxebizitza hasi ziren; hau da, sektorearen hedapen-urteetan baino gutxiago baina 1990eko hamarkadan baino askoz gehiago. Bien bitartean, beherakada nabarmena jazo zen etxebizitza libreen sustapenean: 2010ean, 1.771 etxebizitza libre egin ziren, eta,

---

<sup>16</sup> Iturria: Eusko Jaurlaritza. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eraikin eta Etxebizitzari buruzko Estatistika.

<sup>17</sup> 2010ean, 11.525 etxebizitza amaitu ziren, eta, 2015ean, 5.568. 2016ko datuak hirugarren hiruhilekokoak dira; urte hartan, ordura arte, 3.361 etxebizitza amaitu ziren. Tarteko urteetako datuak honako hauek dira: 11.324 etxebizitza (2011); 8.592 etxebizitza (2012); 5.836 etxebizitza (2013); 5.000 etxebizitza (2011); Iturria: Sustapen Ministerioa.

2000n, 12.115. Horrenbestez, babes ofizialeko etxebizitzaren kuota hasitako etxebizitza guztien % 72,3koa izan zen 2010ean, 2000. urtekoa baino askoz handiagoa (% 19) (Altuzarra Artola, d.g.). 2010-2016 denboraldian amaitutako etxebizitzaren kopuruari dagokionez, etxebizitza librean zein babes ofizialekoen kopurua nabarmen txikitu zen.<sup>18</sup>

Halaber, etxebizitza berriaren eta bigarren eskuko etxebizitzaren prezioak ere behera egin zuen. Etxebizitzaren metro karratuko batez besteko prezioa, 2001-2007 denboraldian nabarmen eta etengabe igo ondoren (batik bat, modalitate libreko etxebizitza berrietan eta bigarren eskuko etxebizitzetan), 2008an jaisten hasi zen, eta, egun, jaisten jarraitzen du. Metro karratuko prezio maximoak 2007koak dira (4.113,2 euro etxebizitza libreetan, eta 4.356,4 euro bigarren eskuko etxebizitza libreetan), baina nabarmen merkatu dira: 2016an, metro karratua 3.180,7 euroan zegoen etxebizitza berrietan, eta 2.778,9 euroan bigarren eskuko etxebizitzetan. Aitzitik, babes ofizialeko etxebizitzaren prezioak pixkanaka igotzen jarraitu zuen: 2007an, metro karratuko prezioa 1.322,9 eurokoa zen, eta, 2016an, berriz, 1.744,1 eurokoa. Hala ere, modalitate horretako etxebizitzaren prezioa etengabe igo arren, etxebizitza librearen metro karratuko prezioarekin alderatuz gero, etxebizitza berriaren prezioaren erdia da, gutxi gorabehera, eta bigarren eskuko etxebizitzarena baino % 40 merkeagoa.

#### 1. taula. EAEn salgai dauden etxebizitzaren m<sup>2</sup> baliagarriko batez besteko prezioa (eurotan)

Urtea	Babes ofizialekoak / Sozialak	Libreak	
	Berria	Berria	Bigarren eskukoa
2001	814,6	2219,7	2408,4
2002	897,8	2345,6	2594,5
2003	965,9	2510,0	3338,4
2004	1084,9	2905,2	3596,4
2005	1237,2	3369,0	3935,5
2006	1285,1	3646,3	4272,8
2007	1322,9	4113,2	4356,4
2008	1372,0	4053,8	4199,0
2009	1468,9	4032,5	3778,9
2010	1474,3	3877,4	3891,0
2011	1532,2	3769,5	3841,6
2012	1585,4	3742,1	3564,7
2013	1625,0	3486,2	3171,7
2014	1682,1	3338,9	3058,2

<sup>18</sup> Etxebizitza librean kopuruak: 6.409 (2010), 5.851 (2011), 4.757 (2012), 3.994 (2013), 2.560 (2014), 3.611 (2015) eta 1.718 (2016). Babes ofizialeko etxebizitzaren kopuruak: 4.233 (2010), 4.850 (2011), 3.522 (2012), 1.590 (2013), 1.921 (2014), 1.485 (2015) eta 1.466 (2016). Iturria: Sustapen Ministerioa.

2015	1674,2	3273,7	2922,9
2017	1739,2	3213,6	2765,4

Iturria: Eusko Jaurlaritza. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko datuak lehen hiruhilekokoak dira.

Alokairuen prezioari dagokionez, krisialdiko lehen urteetan jaitsi bazen ere, gaur egun egonkortu egin dira; 2007ko prezioen ingurukoak dira. 2001-2008 denboraldian, alokairuen batez besteko prezioa % 50 handitu zen: 2001n, 634 eurokoa zen, eta, 2008an, 968,9 eurokoa. 2009an, alokairuaren prezioa jaisten hasi zen, eta 2013an izan zen merkeena: 825,4 euro. Hurrengo urteetan, apur bat suspertu zen, eta, 2016an, 880 eurokoa izan da (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2013). 2016ko prezioak prezio maximoekin (2008koa, 968 eurokoa) alderatzen baditugu, ikusiko dugu % 10eko beherakada gertatu dela, baina, hala ere, egungo prezioak 2006koak baino garestiagoak direla oraindik ere.

**2. taula. Salgai dauden etxebizitza berrien batez besteko prezioa (milaka eurotan) eta alokairuan dauden etxebizitza librean hileko batez besteko errenta (eurotan), EAEn**

Urtea	Salmenta		Alokairua
	Babes ofizialekoak / Sozialak	Libreak	
2001	61,0	195,0	634,0
2002	67,0	204,0	689,8
2003	73,0	218,0	693,1
2004	83,0	254,0	724,4
2005	95,0	286,0	807,4
2006	100,5	311,9	819,6
2007	104,2	349,3	890,2
2008	108,1	337,2	968,9
2009	115,3	329,3	875,3
2010	110,2	318,1	921,5
2011	112,0	308,3	896,3
2012	114,5	302,2	856,0
2013	117,7	283,8	825,4
2014	127,2	266,0	844,7
2015	129,8	259,8	871,7
2016	130,4	253,5	879,9
2017	130,3	256,2	897,2

Iturria: Eusko Jaurlaritza. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2017ko datuak lehen hiruhilekokoak dira.

Datu horiei erreparatuta, egiazta dezakegu etxebizitza-eskaria ez dela txikitu premia hori ase delako, higiezinaren sektoreko krisiaren ondoriozko atzeraldi ekonomiko larria hasi zelako eta higiezinaren eraikuntzan inbertsioa bertan behera geratu zelako baizik. Baina egoera horrek hau ere uzten du agerian: biztanle askok ezin dute euren

etxebizitza-premia ase merkatu libreko baldintzetan. Higiezinaren krisiaren testuinguruan ere (hau da, etxebizitzaren prezioek behera egin dutela kontuan hartuta), langileen portzentaje handi batek ezin du etxebizitzarik lortu, finantzaketa publikora edo pribaturara jo gabe. Krisiaren ondorioz, etxebizitzaren prezioak merkatu egin ziren, eraikuntza-sektorea eta, oro har, ekonomia gainbehera hasi baitziren: lanpostuak galdu ziren, langileen diru-sarrerak txikitu egin ziren, eta hipoteka-maileguak eta finantzaketa publiko eta pribatuko mekanismoak izugarri murriztu ziren.<sup>19</sup>

EAEEn hutsik dauden etxebizitzaren kopuru handia egoera horren adierazgarri da. Duela gutxi ikerketa batek jakitera eman du 2009an 74.289 etxebizitza huts zeudela EAEEn; hots, etxebizitza guztien % 7,7. Etxebizitza horietatik, 29.511 (% 39,7) sasoiko etxebizitzak edo bigarren bizitxeak ziren, eta 44.788 (% 60,3) bizilagunik gabe edo utzita zauden. Ikerketa horrek erakusten du 2001-2007 denboraldian etxebizitza hutsen kopurua asko txikitu zela termino absolutuetan: 2001ean, 72.733 etxebizitza huts zeuden, eta, 2007an, 42.022. Baina 2007an, hain zuzen, kopuru hori gora egiten hasi zen berriro, eta, 2009an, 59.785 etxebizitza huts zeuden (Altuzarra Artola, d.g.). Egilearen arabera, “2007an etxebizitza hutsen portaeran hasten den aldaketa bat dator bizileku-merkatuaren bilakaera orokorrarekin. Higiezinaren sektorea geldirik eta gainbehera dagoenean, etxebizitza hutsen garrantzi espezifikoa handitu egiten da etxebizitza-multzoan. Nolabait, saldu gabe dauden etxebizitza berriei erreparatuta uler dezakegu gertaera hori” (Altuzarra Artola, d.g.)

Aipatutako datu horiek hiri-lurzoruaren errentari buruzko teorian azaldutako hipotesia berresten dute; hau da, etxebizitza finantza-aktibotzat hartzen den salgai partikular bat da, eta haren kontsumoaren oinarri bakarra ez da bizitegi-premia bat asetzea. Beraz, etxebizitzaren bila dauden pertsona askok inbertsioa egitea dute helburu, ekonomiaren beste sektore batzuetan baino errentagarritasun handiagoa lortu edo euren aurrezkien balioa babesteko dutelakoan (Jaramillo, 2009). Inbertitzaile horien irabazi-itxaropenak beteko badira, beharrezkoa da higiezinaren prezioek goranzko joerari eustea. Hortaz, etxebizitzaren prezioak behera egiten badu, litekeena da horren ondorioz eraikuntzan inbertsio gutxiago egitea, eta horrek eragina du enpleguan eta, eskuarki, ekonomian.

Horren ondorioz, eta etxebizitzaren eta higiezinaren merkatuaren funtzionamenduaren beste ezaugarri batzuen ondorioz, egiturazko desoreka bat dago higiezinaren ondasunen eskaintzaren eta eskariaren artean, eta, hortaz, eskaintza handitu bada ere, prezioak ez dira jaitsi (Ochoa eta Morales Schechinger, 2008). Eta, beraz, biztanleria-zati jakin batek Estatuaren laguntzak behar ditu bere bizitegi-premiak asetzeko. Ondoren,

---

<sup>19</sup> Hortaz, etxebizitza lortzea ezinezkoa da. Esate baterako, 2013an, 12.146 hipoteka formalizatu ziren, aurreko urtean baino % 28,2 gutxiago. 2006an (43.328 hipoteka formalizatu ziren), hipoteka-kopurua txikitzen hasi zen, eta txikitzen jarraitu du (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2013:15).

artikulu honetarako aztertutako denboraldian Eusko Jaurlaritzak abiarazitako etxebizitza-politika nagusiak aurkeztuko ditugu.

### 3.1. Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikak

EAEn, hainbat politika abiarazi dira biztanleriari etxebizitza lortzen laguntzeko. Etxebizitza-programa horiek garatzeaz arduratzen den organismo espezifikoa Etxebizitzaren Euskal Zerbitzua (Etxebide) da. Etxebizitza finantzatzeko politikei buruzko ohiko sailkapena aintzat harturik, bi talde bereiz ditzakegu. Alde batetik, *eskaintza finantzatzeko politikak* daude. Merkatuko etxebizitza-unitateen kopurua handitzeko laguntza eta programa guztiak hartzen dituzte barne. Haietako asko saltzeko edo alokatzeko etxebizitza berriak egiten dituzten sustatzaileei laguntzeko dira. Beste batzuek bigarren eskuko etxebizitzak erostea finantzatzen dute, etxebizitza horiek alokairu-merkatuan sartzeko. Beste batetik, *eskaria finantzatzeko politikak* daude. Azken kontsumitzaileek merkatuko etxebizitza erosteko eta alokatzeko ematen diren laguntza ekonomiko guztiak arautzen dituzte.

*Eskariaren finantzaketaren* baitan, saltzeko edo alokatzeko etxebizitza berriak sustapen-erregimenaren bidez egiteko laguntza ekonomikoak ematen dituzten programak daude. Talde horretan, honako hauek sartzen dira: alokairu-erregimeneko etxebizitza publikoen sustapena, salmenta-erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko laguntzak, eta alokairu babestuko etxebizitzak sustatzeko laguntzak. Orobat, beste programa batzuen helburua bigarren eskuko etxebizitzak erostea finantzatzea da, alokairu babestuan eskaintze aldera.

Ekimen publikoko etxebizitzak hainbat motatakoak dira (babes ofizialeko etxebizitza, etxebizitza sozialak eta etxebizitza tasatuak), eta VISESA enpresak egiten ditu.<sup>20</sup>

Esate baterako, VISESAk etxebizitza-kopuru hauek amaitu ditu azken urteetan: 1090 (2010), 1749 (2011), 411 (2012), 258 (2013), 967 (2014), 450 (2015) eta 330 (2016).

*Eskariaren finantzaketan*, etxebizitzak erosteko eta alokatzeko laguntzak sartzen dira. Laguntza horien bidez, bigarren eskuko etxebizitza librea, lurzorua jabetza (azalera-eskubide duten babes ofizialeko etxebizitzak jabeak) eta etxebizitza berria erostea finantzatzen da. Alokairuetarako laguntza bi programaren bitartez bideratzen da nagusiki. Bizigune eta ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) dira programa horiek, eta, besteak beste, hutsik dauden etxebizitza libreak alokairuaren merkatuan jartzea dute helburu.

---

<sup>20</sup> VISESA 1990ean sortutako sozietate publiko bat da. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren mende dago, eta haren helburu nagusia EAEn etxebizitza babestuak sustatzea da.

Bizigune Eusko Jurlaritzak 2003az geroztik martxan duen programa bat. Hutsik dauden etxebizitzak merkatuan jartzeko helburua du, EAEk diruz lagundutako alokairu-erregimenaren bidez diru-sarrera gutxien dituzten biztanleria-taldeei etxebizitza lortzen laguntzeko. Jabeek sei urtez lagatzen dizkiote etxebizitzak Alokabide SA sozietate publikoari, kudeaketaz ardura dadin. Horren ordainean, sozietateak hileko kanon bat ematen die jabeei. Kanon hori etxebizitzaren errentaren (merkatuko batez besteko prezioa kontuan hartuta kalkulatua) % 65ekoa izango da, eta ez da inondik inora 450 eurotik gorakoa izango.<sup>21</sup> Etxebizitzak programan sartu ondoren, Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emandako pertsonen alokairu-premia asetzeko erabiltzen dira. Eskatzaileek, etxebizitza esleituko bazaie, zenbait baldintza bete beharko dituzte (jabetzan etxebizitzarik ez izatea, ezarritako zenbateko batetik beherako urteko diru-sarrerak izatea eta EAEko udalerrri batean erroldatuta egotea), baita Alokabide SA sozietatearekin errentamendu-kontratu bat sinatu eta diruz lagundutako alokairu bat —hau da, merkatuko prezioa baino merkeagoa— ordaintzeko konpromisoa hartu ere. Sei urteko epe horretan, eskatzaile bati baino gehiagori esleia dakieke etxebizitza bakoitza, baina, epea amaitutakoan, etxebizitzak jabeei itzultzen zaizkie.

2013an, 5.174 etxebizitza zeuden programan, EAE osorako. Programaren bilakaeran hazkunde nabarmena gertatu dela ikus daiteke; izan ere, 531 etxebizitzak osatzen zuten parkea 2003an, eta 5.174k 2013an (ia % 1000 hamarkada batean). Hala ere, kostu handiko programa da; Eusko Jurlaritzak diru asko ipini behar du errentariet ordaintzen dutenaren eta jabeek jasotzen dutenaren arteko aldea ordaintzeko. 2013an, Etxebidek programa horretara bideratutako diru-laguntza 20,5 milioi eurokoa izan zen; hau da, 3.960 euroko diru-laguntza etxebizitza bakoitzeko, batez beste. 2013an, errentariet 257 euroko hileko errenta ordaindu zuten batez beste. Bestalde, Eusko Jurlaritzak 601 euro ordaindu zion hileroko jabe bakoitzari, batez beste. Beraz, errentariet ordaindutakoa jabeek jasotakoaren % 43 izan zen.

2012an, Eusko Jurlaritzak ASAP izeneko programa jarri zuen martxan, etxebizitza hutsak hautemateko eta alokairu-merkatuan sartzeko. Programa horretan, Eusko Jurlaritzak berme-sistema bat ezarri du (ez ordaintzeen eta matxuren kontrako aseguruia, eta laguntza juridikoa), etxebizitza hutsen jabeek merkatu librekoa baino prezio baxuagoan jar ditzaten. Gobernuak merkatukoa baino errenta maximo txikiagoa ezartzen du, diru-sarrera gutxien duten pertsonet etxebizitza lortzeko aukera emateko. Gobernu pribatuen arteko bitartekaria da, eta jabeek ordaintzen zaiela eta errentariet ordaindu beharreko prezioa kontrolatuta dagoela bermatzeaz arduratzen da. Hala ere,

---

<sup>21</sup> Hasieran, 600 euroko gehienezko zenbatekoa ezarri zen, baina, 2013ko abenduan, alokairu libreko batez besteko errentak behera egin zuenez, 450 euroko errenta finkatu zen.

oraindik ez du lortu etxebizitza-kopuru adierazgarri bat erakartzea. 2013an, 144 etxebizitza atxiki zitzaizkion programari. 132 euroko inbertsioa egin zen etxebizitza bakoitzeko, baina etxebizitza horien % 50 soilik alokatu zen (Etxebizitzaren Euskal Behatokia, 2013).

### 3. taula. Etxebideren etxebizitza-programen eskema

<b>Eskaria finantzatzeko diru-laguntzen programa</b>	
Alokairurako laguntzak	Hutsik dauden etxebizitza libreak merkaturatzea (ASAP eta Bizigune)
Erosteko laguntzak	Bigarren eskuko etxebizitza libre erostea
	Azalera-eskubidea duten babes ofizialeko etxebizitzaren jabeen lurzorua jabetza erostea
<b>Eskaintza finantzatzeko diru-laguntzen programak</b>	
Alokairu-erregimeneko etxebizitza publikoaren sustapena	
Salmentarako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak sustatzeko laguntzak	
Alokairu babestuko etxebizitzak sustatzeko laguntzak	
Alokairu babestuko etxebizitzak erosteko laguntzak	

### 4. Hirigintza-erregulazioa Oñatin (2007-2016)

EAEko lurralde-antolamendua eta hirigintza-plangintza jurisdikzio eta lurralde-irismen desberdineko zenbait arau juridikoren bidez daude araututa. Goi-mailan, EAEko arauak beraiek daude; izan ere, Espainiako 1978ko Konstituzioak (148.1.3. artikulua) eta Auzitegi Konstituzionalaren doktrinak adierazten dutenari jarraituz, autonomia-erkidegoek diseinatu eta garatu behar dute euren hirigintza-arloko politika.<sup>22</sup> Honako hauek dira EAEko arau nagusietako batzuk: 4/1990 Legea, Euskal Herriko lurralde-antolakuntzari buruzkoa; 5/1998 Legea, Lurraren araubide eta hiri-antolaketaren arloko presako neurriak zehazteari buruzkoa; 2/2006 Legea, Lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa; eta 3/2015 Legea, Etxebizitzari buruzkoa. Beste maila batean, hirigintza-prozesuan zuzenean edo zeharka eragiten duten probintzia-erregulazioak daude. Adibide gisa, higiezinaren jabetzaren zerga-tratamendua arautzen duten foru-arauak aipa daitezke. Eta, beste maila batean, udalen araudiak daude. Haietatik, hiri-

<sup>22</sup> Espainiako hirigintza-zuzenbidearen oinarriak ezarri zituen lehen araua 1956ko maiatzaren 12ko Lurzoruari eta hiri-antolamenduari buruzko Legea izan zen. Arau horretan, "hirigintza-aprobetxamendua (lurzorua erabilera zehaztea eta erabilera horren intentsitatea finkatzea) jabearen ahalmenetik kanpo geratu zen, higiezina hirigintza-interes publikoko ondasuntzat hartu baitzen" (González Ordovás, 2001:656). Hala ere, ondorengo beste arau batzuk eta Auzitegi Konstituzionalaren martxoaren 20ko 61/1997 Epaia 1956ko arauaren aurreko beste egoera batera itzuli ziren: hiri-garapenaren protagonista nagusi bihurtu zuten lurzorua jabea.



antolamendurako plan orokorrak nabarmentzen dira, hurrengo azpiatalean aztertzen ditugun tresnez gain.

Hala ere, beste maila bat ere hartu behar da kontuan: Espainiako estatuko legediari dagokiona. Gai honetan, arau hauek dira nagusiak, zehatz-mehatz: 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 20koa, Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina onesten duena; eta Espainiako 1978ko Konstituzioa, bereziki 45., 46. eta 47. Artikuluak. Gainera, Auzitegi Konstituzionalak lege guztiak konstituzionalak direla zaintzen du.

Hiri-plangintzari buruzko araudiak eta lurralde-antolamendurako zenbait tresna — Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG), Lurraldearen Zatiko Planak (LZP) eta plan orokorrak— irakurrita, denetan kezka bera azaltzen da: *nola saihestu hiri-perimetroaren hedapenaren ondorioz lurzoruaren artifizializazioa gero eta handiagoa izatea*. Izan ere, hazkunde horizontalak landa-lurzoruaren berezko erabileretan (nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-jarduerak) eta, oro har, ingurumenean dituen eragin kaltegarriak ebaluatu dira; hortik sortzen da kezka, hain zuzen ere. Horrekin lotuta, beste kezka bat sortzen da: nola birgaitu eta berrerabili eraikitako espazioa, eta nola indargabetu hiri-lurzorua atxikitzen duten espekulazio-jardunbideak, hiri-hazkunde sakabanatu eta nahasiko logikei aurre eginda hiri trinko bat lortzeko.

Helburu horiek erdieste aldera, ezinbestekoa da biztanleria-hazkundearen proiektzioa kalkulatzeko, eta, diagnostiko horretan oinarrituta, etxebizitza-unitateen gehikuntza planifikatzea, bizitegi-premiekin bat etorritik. Halaber, garrantzitsua da hutsik dauden etxebizitzak portzentajea zehaztea, eta, etxebizitza-kopurua —eta, hortaz, hiri-perimetroa— handitu beharrean, etxebizitza hutsak merkaturatzeko tresnak eta mekanismoak sortzea. EAEn, zenbait laguntza abiarazi dira erabili gabe dauden etxebizitzak birgaitzeko eta etxebizitza hutsak merkaturatzeko. Baina politika horiek udal-mailan duten eraginari buruzko informazioa ez dago jendearen esku.<sup>23</sup>

Dena den, udal-gobernuak legedi orokorrean aurreikusitako zenbait tresna burutu ditu, eraikitako espazioa berrerabiltzeko, eta, horren ondorioz, hiri-perimetroa handitzea eta hiri-lurzorua eta etxebizitzak espekulazio-xedez atxikitzea eragozteko. Nolabait, tresna horiek lurzoruaren merkatua eta, oro har, higiezin merkatua arautzen dituzte. Izan ere, tresna horiek, zuzeneko eraginaz gain, zeharkako eraginak dituzte merkatuko eragileen jardunbideetan, haien itxaropenak aldatzea eragiten baitute. Besteak beste, tresna hauek aipa ditzakegu: Ondasun Higiezin gainerako Zergaren (OHZ) % 100eko errekarua, higiezin sustapenen epeen gainerako kontrola, emantzipaziorako

---

<sup>23</sup> Artikulu hau egiteko, kontsulta egin zitzaion Alokabideri, politika horiek Oñatin izan duten eraginari buruzko informazioa eskatzeko. Jasotako erantzunaren arabera, informazio hori ezin zen 2017ko iraila baino lehen jorratu, eta, beraz, ez litzateke erabilgai egongo artikulu honetan sartzeko, entrega-epea 2017ko irailaren 7an amaitzen baita.

laguntzak eta Hiri Gainbalioen gaineko Zerga. Mekanismo horiek barne hartzen dituen hiri-proiektuak edo hiri-ideiak lehentasuna ematen die eraikita edo eraikitze-prozesuan dagoen parkearen aprobetxamenduari eta berrerabilerari, sustapen berriak baimenduz azalera urbanizagarria handitu beharrean. Hurrengo atalean, erregulazio-tresnak aurkeztu eta haien ondorioetako batzuk azalduko ditugu.

#### 4.1. Plangintzatik hirigintza-arloko esku-hartzera. Higiezin merkatua arautzeko tresna nagusiei buruzko azterketa

Oñatin, 4.776 etxebizitza daude —eta beste 580 egiteko—, eta, gaur egun, 11.275 biztanle daude.<sup>24</sup> 2005etik 2016ra bitartean, sustapen pribatuen bidez, 807 etxebizitza egin ziren salmentarako; hau da, haien jabetza azken erabiltzaileei transferitzeko. Haietatik, 419 etxebizitza erregimen orokorreko babes ofizialekoak ziren, salmentarako; 321 etxebizitza libreak ziren, eta gainerako 79ak etxebizitza tasatuak.<sup>25</sup> Gainera, udalerrian, 17 etxebizitza daude gizarte-egoera larrian dauden taldeen premiak asetzeko (11 etxebizitza sozial, tutoretzapeko 4 etxebizitza, bazterketa-arriskuan dauden pertsonentzako etxebizitza bat, eta gizarte-larrialdiko etxebizitza bat). Hala ere, egungo higiezin parkeari eta datozen urteetarako demografia-proiektzioei erreparatuta, Udalak zenbait tresna sortu ditu erabili gabeko etxebizitzak merkaturatu jartzeko eta hiri-perimetroa zabaltzea eragozteko. Jarraian, 2007-2016 aldiaren erabilitako tresna nagusiak azalduko ditugu.

##### *4.1.1. Hutsik dauden etxebizitzaren gaineko zerga*

Zerga hori Espainiako estatuko maila juridikzionaletan araututa dago, 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuak onetsitako Tokiko ogasunak arautzen dituen Legearen testu bategineko 60.-77. artikuluen bidez. 2012. urtean, Gipuzkoako Foru Aldundiak udal-zergei buruzko araua aldatu zuen, probintziako udalerrri guztiek gaitasuna izan dezaten hutsik dauden etxebizitzaren Ondasun Higiezin gaineko Zergan (OHZ) % 50etik % 150era bitarteko errenergua ezartzeko.

Udalerrri guztiek ez diote neurri horri hein berean men egin. 2015ean, Gipuzkoako 88 udalerrrien erdiek baino gehiagok (52) OHZren errenergua ezartzea erabaki zuten; haietatik, hiruk % 150eko errenergua ezarri zuten, 14k % 100ekoa, 21ek % 50ekoa, eta 14k % 25etik beherakoa.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Informazio hori Udalplanetik atera zen 2017ko abuztuan. Biztanleriari buruzko datuak 2016koak dira, Eustatenak. Etxebizitza horiek bizitegirako hiri-lurzoru finkatuan, finkatugabeetan eta bizitegi-lurzoru urbanizagarrian daude.

<sup>25</sup> 2017ko apirilean, 77 etxebizitza zeuden amaitu gabe: 60 San Martingo sustapenean eta 17 Ugarkalden.

<sup>26</sup> Donostia, *Noticias de Gipuzkoa*, 2015eko urriaren 7a.

Oñatin, zerga hori izan da higiezinaren merkatuaren dinamikan esku hartzeko tresna nagusietako bat. Udalak OHZren % 100eko errekarua ezarri zien etxebizitza hutsen titularrei; alde batetik, etxebizitza-unitateen eskaintza handitzeko, eta, bestetik, zeharka etxebizitzaren alokairuak merkatzea eragiteko.

#### 4. taula. OHZren errekaruak eragindako etxebizitzak eta salbuetsitako kasuak

Urtea	Etxebizitza hutsak	OHZren errekaruak eragindako etxebizitzak	OHZren errekarutik salbuetsitako kasuak
2013	449	432	17
2014	443	343	100
2015	453	343	110
2016	451	347	104
2017	441	Prozesuan	---

Iturria: Egileak osatua, Oñatiko Udalak emandako informazioan oinarrituta.

Zerga hori lau urtez ezarri da oraingoz, eta, denboraldi horretan, OHZren errekaruak eragindako etxebizitza hutsen kopurua % 20 txikitu da. 2013an, errekarua 432 etxebizitza hutsi ezarri zitzaion, eta, 2014an, berriz, 343 etxebizitza hutsi; kopuru horrek bere horretan jarraitu du hurrengo urteetan. Hala ere, 2. taulan ikusi dugunez, etxebizitza hutsen guztizko kopurua ia ez da aldatu denboran zehar. Beraz, etxebizitza hutsen guztizko kopurua aldatzen ez bada eta, aldi berean, errekarutik salbuetsitako etxebizitza-kopurua handitzen bada, horrek esan nahi du etxebizitza huts asko araudian aurreikusitako salbuespen-kasuetan sartu direla.

#### 5. taula. Alokairu-merkatutako etxebizitzak

Urtea	OHZren errekarutik salbuetsitako etxebizitzak, guztira	Alokairuan dauden etxebizitzak			Salbuetsitako beste kasu batzuk
		Etxebidaren alokairurako laguntza-programak	Alokairu partikularra	Guztira	
2015	110	20	38	58	52
2016	104	23	45	68	37
2017	Prozesuan	21	48	69	---

Iturria: Egileak osatua, Oñatiko Udalak emandako informazioan oinarrituta.

Oñatin, egiazta dezakegu salbuetsitako etxebizitzaren erdiak baino gehiago alokairuan jarri direla, bai jabeak zuzenean, bai Eusko Jaurlaritzaren programen bidez. 3. taula ikusita ondoriozta daitekeenez, urtero 20 etxebizitza baino gehiago jartzen dira alokabidaren esku, batik bat Bizigune programaren baitan. Bestalde, jabeek beraiek

alokatutako etxebizitzaren kopuruak gora egiten du. 2015ean, 38 etxebizitza zeuden alokairuan; 2016an, 45 etxebizitza izan ziren; eta, 2017an, 48 izan ziren. Hau da, OHZren erretegia ezartzeko arauak urtero 60-70 etxebizitza alokairu-merkatuan sartzeko balio izan du.

Zenbait —gehienbat higiezinaren negozioarekin lotutako eragileak, eragile politikoak eta zenbait hedabide<sup>27</sup>— zerga horren kontra azaldu dira, etxebizitza hutsak merkatuan ipintzeko balio ez duela eta haren helburu bakarra dirua biltzea dela argudiatuz. 3. taulan ageri den informazioak gezurtatu egiten du lehen argudioa. Bigarrenari dagokionez, zerga horri esker urtean guztira bildutako zenbatekoari erreparatu gero, ikusiko dugu urtero behera egin duela. Adibidez, 100.000 euro jaso ziren 2013an, baina 89.000 euro 2014an, 91.000 euro 2015ean eta 80.000 euro 2016an. Gainera, zerga horren bidez bildutako dirua Udalak urtero biltzen duen diruaren % 0,6 da.

Horrenbestez, etxebizitza hutsak merkaturatu izana, zerga horren bidez urtero bildutako zenbateko txikia eta zenbateko horrek Oñatiko Udalaren guztizko diru-sarrerari egiten dien ekarpen txikia kontuan hartuta, ondoriozta dezakegu zerga hori higiezinaren merkaturatu arautzeko tresna eraginkorra dela.

Udalerriko alokairuen batez besteko prezioaren eboluzioari buruzko informazio sistematizaturik edo erregistrorik ez dagoenez, ezin izan genuen aztertu zer-nolako eragina izan duen neurri horrek alokairuen prezioan.<sup>28</sup> Hala ere, kontuan hartuta Oñatin, herri txiki batean, urtero 60-70 etxebizitza alokairuaren merkaturatu sartzaren direla, pentsa dezakegu aztergai dugun neurriak prezioak jaitea eragingo duela edo, behintzat, prezioak igotzea eragotziko duela.

#### 4.1.2. Emantzipaziorako laguntzak

Oñatiko 18 eta 30 urte bitarteko gazte batek emantzipatu nahi badu baina ez badu merkaturatu etxebizitza bat lortzeko nahikoa baliabide ekonomiko, laguntza ekonomiko bat jaso dezake: *Oñatiko udalerriko gazteek etxebizitza alokatzeko laguntzak*. Neurri hori 2015ean jarri zen martxan, eta hartarako erabiliko funtsak % 80tik gora handitu dira hurrengo ekitaldietan. 2015ean, 16.000 euro erabili ziren (108.000 euroko

---

<sup>27</sup> Hori adierazi zuen higiezinaren arloko enpresari batek, artikulua egiteko elkarrizketa batean. Eusko Alderdi Jeltzaleko (EAJ) zuzendariak, EAekoak zein udal-mailakoak, neurriaren kontra azaldu ziren (EAJ, 2014ko urriaren 28a). *El Diario Vasco* egunkariak jarrera hori bera hartu zuen (Donostia, *El Diario Vasco*, 2013ko maiatzaren 1a eta 2015eko apirilaren 14a.). Espainiako estatuan, erregistro zorrotzago batean, higiezinaren negozioei buruzko aholkularitza-zerbitzua ematen duten beste talde batzuk daude (Legálitas, Ático Jurídico, idealista/news webgunea, etab.).

<sup>28</sup> Udaleko funtzionarioei, higiezinaren enpresen ordezkariari eta Notariotzaren titularrari kontsultatu genien, baina denek jakinarazi ziguten ez zegoela prezioei buruzko erregistrorik.

aurrekontu batetik); 2016an, 27.000 euro erabili ziren (eta 50.000 euroko aurrekontua egin); eta, 2017an, 45.000 euro, bigarren seihilekoan erabiliko direnak.

Etxebizitza alokairu-erregimenaren bidez lortzea partzialki finantzatzeko politika bat da, udalerriko baliabide ekonomikoak erabiliz. Diru-laguntza finantza daitekeen zenbatekoaren % 50ekoa da; gainera, ezin du inola ere hileko 250 euroko maximoa gainditu urtebetean. Diru-laguntzak etxebizitza baten alokairuaren erdia ordaintzeko balio badu ere, gazteen gastua nabarmen txikitzen laguntzen du; hau da, egoera sozioekonomikorik larrienean dauden gizarte-taldeetako bati laguntzen dio.<sup>29</sup>

Alokairuen prezioen eta langile gazteen erosahaltenaren arteko erlazioak etxebizitza lortzeko kostuak izugarri handitzea ekarri du; izan ere, kostu horiei aurre egiteko, pertsona batek bere soldataren % 70,6 erabili behar du alokairu-errenta ordaintzeko, eta familia gazte batek, bere diru-sarreraren % 35,4 (Espainiako Gazteriaren Kontseilua, 2016). Hortaz, gizarte-talde horrek ezinezkoa du emantzipatzea familiaren laguntza ekonomikorik edo atal honetan aztertutako laguntza-sistematik gabe.

Orobat, 250 euroko gehienezko laguntza ezarrita, hau galarazi nahi da: etxebizitza hutsen jabeek, udal-gobernuak etxebizitza lortzea finantzatzeko bideratutako baliabideen zati bat eskuratu nahian, alokairuen prezioa igotzea. Horrez gain, badago beste baldintza bat: hileko 550 eurotik gorako alokairua duten etxebizitzak laguntzatik kanpo daude.

Laguntza hori lortu nahi dutenek beste baldintza hauek ere bete behar dituzte, adinari buruzkoaz gain: etxebizitza baten jabeak ez izatea<sup>30</sup>; eskatzailearen urteko diru-sarrerak 28.000 eurotik beherakoak izatea; Oñatiko Udaleko zerga, tasa, ariel eta zigorren ordainketa egunean izatea; eta udal-jurisdikzioan erroldatuta egotea. Diru-laguntza ezin da helburu bereko beste laguntza batzuekin batera jaso; hori dela eta, Bizigune programaren bidez etxebizitza bat alokatuta duten gazteek ezin dute eskatu. Halaber, programan sar daitezkeen etxebizitzen inguruzko zenbait bazterketa-baldintza ezarri dira, Eusko Jaurlaritzak alokairu babestua sustatzeko abiarazitako programekin ez lehiatzeko (Bizigune programako alokairuko etxebizitzak, sustapen publikoko babes

---

<sup>29</sup> Euskadin, 30 urtez beherako pertsonak —eta, bereziki, emakumeak— dira lan-merkatuan egoerarik ezegonkorrean dagoen kolektiboa. 2016ko lehen seihilekoaren amaierako datuek jakitera ematen dutenez, lan-ezegonkortasun handian dago kolektibo hori: gehiegizko prestakuntza dute, enpleguaren behin-behinekotasun handia dago, langabezia-tasa % 26,9koa da, eta langile gazteen % 19,4k oso ordu gutxiko lanak dituzte. Erosahaltenari dagokionez, gazteen % 51,2k ez du ohiko diru-sarrerarik jasotzen, eta % 61,8k ez du soldatarik. Programan daudenek 4.637,69 euroko diru-laguntza jasotzen dute urtero batez beste, eta 12.464,11 euroko batez besteko soldata dute (Espainiako Gazteriaren Kontseilua, 2016).

<sup>30</sup> Laguntza horien oinarriek (86. ordenantza, 2016ko maiatzaren 9ko aldizkari ofiziala) honako salbuespen hau jasotzen dute: “herentzia edo dohaintza bidez eskuratutako etxebizitza baten edo batzuen titularkide izatea, baldin eta horietako batean ere titularkidetasun-portzentajea % 50etik gorakoa ez bada eta etxebizitzetako partaidetzen balioa 75.000,000 eurotik gorakoa ez bada” (4. art., b barne).

ofizialeko etxebizitzak). Bestalde, zenbait baldintza daude etxebizitza hutsen jabeek programa txarto erabil ez dezaten (esate baterako, debekatuta dago berrakuratzea, gelak alokatzea, lokalak etxebizitza gisa erabiltzea eta urtebetetik beherako kontratuak egitea), eta etxebizitzak ondo kokatuta daudela eta bizigarritasun-baldintza onak (aireztapena, sare-zerbitzuek kokapena, gela-kopurua...) dituztela bermatze aldera.

Juridikoki, ez dago zuzeneko loturarik politika honetarako bideratutako funtsen eta etxebizitza hutsen OHZren errekaruari esker bildutako diruaren artean, baina, zerga-politikaren arloan, lotura hori bi neurri hauen artean ondoriozta daiteke: alde batetik, etxebizitza hutsa merkaturatu eta, eskaintza handituz, merkatuko prezioa jaitsi nahi duen neurria, eta, beste batetik, alokairuen prezioaren erdia ordaintzeko eta eskaria partzialki finantzatzeko udal-funtsak bideratzen dituen neurria.

Hain zuzen, lehen aurrekontu-partidaren (2015ekoa, 108.000 eurokoa) bidez, OHZren errekaruari esker bildutakoaren antzeko zenbatekoa bideratzea zen helburua. Ondoren, laguntza-eskaera guztiei erantzuteko askoz zenbateko txikia nahikoa zela egiaztatu ostean, hurrengo urteetako aurrekontu-partidak erdia baino gehiago txikitu ziren (50.000 euro 2016an eta 45.000 euro 2017an).

#### *4.1.3. Sustapen-obren epeak kontrolatzea*

Bizitegi-espazioa eratzeko prozesuan esku hartzeko beste tresna bat higiezinaren sustapenen epeak kontrolatzea da. Beste sustapen batzuk baimendu beharrean (hiri-sarea eta bizitegi-azalera handitu ez zitezten), Udalak etenda zeuden bi proiekturen trabak kentzeko eta proiektu horiek gauzatzeko lan egitea erabaki zuen.

Haietako bat San Martin auzoko sustapena da; 2009an eten zen, higiezinaren krisia dela eta. Egia esan, proiektuaren zati handi bat arazorik gabe gauzatu zen. Sustapen hartan, babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza libreak egin behar ziren. Ez zen inolako arazorik egon babes ofizialeko etxebizitzak saltzeko, baina etxebizitza libreak, babes ofizialekoak baino handiagoak, garestiak ziren higiezinaren merkatuaren baldintza berriak aintzat hartuta. Horren ondorioz, eskariak atzera egiten zuela ikusita, etxebizitza libreak egiteari utzi zioten.

Gauzak horrela, Udalak konponbide bat adostu zuen eraikitzaileekin, hirigintzaren arloan *harrotze* deritzona, alegia. Eraikigarritasuna aldatu gabe etxebizitza-unitate gehiago egiteko aukera ematen du. Hortaz, eraikitzeko baimendutako metro karratuen kopuru berean, etxebizitza gehiago egin daitezke, baina baldintza hau bete behar da: etxebizitzak erregimen libretik etxebizitza tasatuen modalitatera igarotzea, eta

gehienezko prezioa izatea.<sup>31</sup> Horri esker, enpresak produktu merkeagoa ipini ahal izan zuen merkatuan, eta etxebizitzak saltzeko aukerak ugaritu egin ziren. Halaber, etxebizitza gehiago egin direnez, eragiketa hobea izan da ekonomikoki, eta obraren errentagarritasun-marjinak handitu egin dira. Bestalde, esku-hartze horri esker, Udalak trabak kendu zizkion hiri-arazo bati, eta, horri esker, hiri-sarea osatzeaz gain, alde zuzeneko proiektuan zegoen etxebizitza-kopurua handitu zen.

Bigarrena Kurtzekua auzoko Otadui gotzainaren kaleko sustapena izan zen. Italde taldeak eman zion hasiera, eta 2009az geroztik etenda egon da. San Martinen bezala, higiezinaren krisiak higiezinaren plano gainean saltzea eragotzi zuen; eraikuntza-enpresaren finantzaketa-marjinak txikitu ziren, eta, beraz, obra gelditzea erabaki zuen Baina, kasu horretan, Udalak eta sustapenaren ardura zeukan enpresak negoziatzeari ekin zioten, egoera konpon zitekeen ala ez aztertzeko. Artikulu hau egiteko prozesuan zegoen bitartean, ez zuten obra aurrera eramanez ahal izateko konponbiderik adostu, eta sustapenak eten zenean bezalaxe jarraitzen du.

Aurreko ekitaldian proiektatutako gainerako sustapenak —Lazarraga eta Kirrukua, Garai lursailean, edo Kutzideria, Ipar Kasablanka— hasi gabe zeuden, eta, haiekiko, Udalak jarrera pasiboa hartu zuen. Hots, ez zuen proposatu eskura zituen administrazio-tresnak erabiltzea sustapenetan jarduera pribatua ordeztzeko. Izan ere, Oñatiko hurrengo urteetarako biztanleria-hazkundeari buruzko proiektioei eta gaur egun dauden etxebizitzaren kopuruari erreparatuta, tokiko gobernuek ez du etxebizitza-parkea handitzea beharrezkotzat jotzen; etxebizitza hutsak merkatuan jartzeko ahaleginak egin behar direla uste du.

#### *4.1.4. Hirigintza-ekintzek sortutako gainbalioak*

Gipuzkoako 16/1989 Foru Arauak hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga edo hiri-gainbalioen gaineko zerga arautzen du, eta Oñatiko Udala 1990eko hamarkadan hasi zen ezartzen. Zerga horren bilketak lotura handia du ziklo ekonomikoarekin. Ekonomian, oso lotura zuzen elastikoa duela esaten da, ondasun higiezin baten jabetzaren transferentzia egiten denean —eskuarki, saltzen denean— ordaintzen baita.<sup>32</sup> Esaterako, 2006an, higiezinaren krisia hasi aurretik, 205.000 euro bildu ziren. 2010ean, berriz, 38.000 euro bildu ziren. 2016an, gorakada bat izan zuen, 89.000 euro bildu baitziren; dena den, krisiaren aurreko urteetan baino askoz gutxiago. Hala ere,

---

<sup>31</sup> Egia esan, Udalak proposatutako klausula baten arabera, etxebizitzak libreak izango ziren, baina 10 urtez prezio tasatua izan beharko zuten.

<sup>32</sup> Zerga horrek jabetza transferitzeko beste modu batzuk ere ukitzen ditu, hala nola jaraunspena, dohaintza eta trukea. Arauan hau aipatzen da beren-beregi: “beharrezkoa izango da terreneen balio-gehikuntza bat gertatzea haien jabetza edozein tituluren bidez eskualdatzeagatik edo terreno horien gaineko jabaria mugatzen duen edozein gozamen eskubide erreal eratu edo eskualdatzeagatik” (2/2017 Foru Dekretu Araua).

2017ko otsailean, Espainiako Auzitegi Konstituzionalak ebatzi zuen ez zela konstituzionala zerga hori kobratzea, baldin eta erosketa-prezioaren eta salmenta-prezioaren artean benetako gehikuntza ez bada egon.<sup>33</sup> Ebazpen horren ondorioz, Gipuzkoako Foru Aldundiak martxoaren 28ko 2/2017 Foru Araua, zerga hori aldatzen duena, eman zuen, lurren balioa benetan handitzen ez bada zerga alde batera uzteko. Hortaz, baliogabetutako artikulua lurren balioa handitzen denean soilik aplikatu ahal izango dira. Hau da, ahalmen ekonomikoaren printzipioa ez da urratzen, eta, hori dela eta, foru-arauak zein zerga-oinarria zehazteko erabiltzen den mekanismoak indarrean jarraitzen dute.

Duela gutxi, EAEko eta Espainiako estatuko zenbait hiritan, ondasun higiezinaren prezioa izugarri jaitsi da denbora laburrean. Horren ondorioz, aktiboek balioa galdu, eta galera horrek prezioetan eragindako aldea lurzoruan ere islatu da; beraz, minusbalioa gertatu da zenbait kasutan, eta, hori dela eta, erositateko prezioan baino merkeago saldu behar izan dira higiezinak. Hala ere, egoera hori ez da batere ohikoa etxebizitzaren merkatuan. Aitzitik, ohiz kanpoko egoerak dira, 2007ko higiezinaren krisiaren ondoriozkoak. Krisi horrek ez du aurrekaririk Espainiako estatuan, eta higiezinaren prezioen izugarritzako beherakada eragin du; nahiz eta azken urteetan susperraldia hasi, prezioek ez dira oraindik ere krisiaren aurrekoak. Beraz, hiri-gainbalioaren gaineko zerga zalantzan jartzeko erabiltzen dituzten argudioak (prezioa igo beharrean jaistean galera ekonomikoa dagoenean kobratzea) ez dira nahikoa zerga hori bertan behera uzteko.

Baina, arlo judizialak —lehen auzialdiko zenbait epaitegik eta Auzitegi Konstituzionalak— zerga partzialki zalantzan jarri du, eta haren ohiko aurkariak horretaz baliatu dira hedabideetan zerga bera eta haren zerga-oinarria kalkulatzeko metodoa gaitzesteko.<sup>34</sup> Adibide gisa, Ático Jurídico enpresaren ordezkari José María Salcedoren hitzak aipa daitezke. Zenbait oharretan, hau adierazi zuen: "(...) Krisia hasi aurretik, inori ez zitzaion axola, ordaindu beharreko zerga txikia baitzen salmentan lortzen diren gainbalio handiekin alderatuta. Baina jendea saldu ondoren dirua galtzen hasi zenean, zerga hori gogaikarritzat hartzen hasi zen " (López Lenton, 2017); "(...) udalek ez dute onartzen zergadunak administrazio publikoak egindako balorazioaren

---

<sup>33</sup> Auzitegi Konstituzionalak, 2017ko otsailaren 16an emandako epaian (Espainiako Estatuko Aldizkari Ofizialean 2017ko martxoaren 25ean argitaratua), 16/1989 Foru Arauaren 4.1., 4.2.a) eta 7.4. artikulua (hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zergari buruzkoak) Konstituzioaren kontrakoak eta baliogabeak zirela adierazi zuen, balio-gehikuntzarik ez dagoenean ere zerga ordaintzera behartu eta ahalmen ekonomikoko printzipioa urratzen baitzuten.

<sup>34</sup> Jarraian aipatzen diren kazetaritza-oharretan ikus daitekeenez, merkataritza-zuzenbidean eta higiezinaren sustatzaileen defentsan diharduten abokatu-bulego batzuetako —hala nola Ático Jurídico, Martínez Almeida eta G y G Abogados— ordezkariak irmo azaldu ziren zergaren eta hori kalkulatzeko formularen kontra.



kontrako frogak ematea” (Martínez Almeida, 2017); “(...) gero eta gutxiagok jarraitu dute zerga kalkulatzeko formula zalantzan jartzen” (Salgado, 2017).

Foru-arauan eta Espainiako estatuko Tokiko ogasunei buruzko Legean (107. art.) udal-gainbalioaren gaineko zerga kalkulatzeko ezarritako formularen, higiezinaren edukitza-aldiaren araberrako koefiziente batzuk aplikatzen zaizkio lurzorua salmenta-unean duen katastro-balioari. Horretarako, hau hartu zen kontuan: gaur egungo hirietan, lurzoruaren prezioek goranzko joera dute, jabeen ekintzekin zerikusirik ez duten faktoreen ondorioz. Beraz, gobernuek zergen bidez gehikuntza horren zati bat bereganatzea hirigintza-prozesuaren kargak eta irabaziak birbanatzeko ekintzat hartu behar da.

Oñatin zerga horren bidez bildutako diru-kopurua ez da adierazgarria, Udalaren guztizko diru-sarreraren aldean. Esaterako, 2016an, guztizko diru-sarreraren % 0,4 izan zen. Etxebizitza hutsei aplikatutako errekaruarekin gertatu bezala, zergaren garrantzia ez da dirua biltzea, hirigintzaren onurak birbanatzea baizik.

Halaber, *protoespekulazio*-jokabideen sustagarriak kendu nahi dituen tresna da; izan ere, lurzoruaren merkatuaren ezaugarriak (bigarren atalean azalduak) direla eta, jokabide horiek ohikoak dira gaur egungo hirietan. Pertsona batek bigarren bizitaxe bat olgetarako erostea edo ondasun higiezin bat inbertsio gisa erostea negatibotzat hartzen ez diren ekintzak dira, banan-banan aztertuz gero. Dena den, jokabide horiek orokortuz gero, zenbait arazo eta eragin kaltegarri izan ditzakete hirigintzan. Izan ere, kontrako neurriak hartu ezean, higiezinaren espekulazioak hainbat ondorio izan ditzake. Hona hemen haietako batzuk: erabili gabeko edo gutxi erabilitako lur-azalera handitzea, hiri-perimetroa zabaltzea, luraren artifizializazioa areagotzea, zerbitzu publikoen sareak handitu behar izatea eta zerbitzu horiek garestitzea.

Badaude beste mekanismo batzuk hiri-higiezinaren balio-gehikuntza birbanatzeko. Haietako bat 11/1989 Foru Arauan (28. artikulua eta hurrengoak) araututako zerga bereziak dira: obra bat egitearen edo udal-zerbitzuak ezarri edo handitzearen ondorioz ondasun higiezinaren balioak gora egiten badu edo jabeek onuraren bat lortzen badute, zerga hori ordaindu behar da. Horrelakoetan, higiezinaren balio-gehikuntzaren eta udalen esku-hartzearen berehalako kausen arteko lotura zuzenagoa eta nabarmenagoa da. Hiri-gainbalioen gaineko zergaren kasuan, ordea, jabeek egiten ez dituzten ekintzek ere lurzoruaren prezioa igotzea eragin dezakete; hortaz, lotura ez da hain nabarmena, eta kontrako jarrera handiagoa sortzen da.

Orain, hiri-gainbalioen gaineko zergari buruz eztabaida publikoa den garai honetan, komenigarria izango litzateke tresna horren gainerako helburuak ere aintzat hartzea, zerga- eta hiri-politika gisa egokia den ala ez aztertzerakoan.

## 5. Ondorioak

Artikulu honetan zehar azaldu dugunez, gaur egungo gizarteetan —baita herrialde aurreratuetan ere—, biztanleria-zati handi batek zailtasun handiak ditu etxebizitza lortzeko.

Izan ere, etxebizitzak produkzio-, truke- eta kontsumo-harremanen esparruan dituen berezitasunak direla medio, haren prezioak goranzko joera du. Horren ondorioz, etxebizitza bat erosteko, inbertsio handia egin behar da, eta langile-portzentaje handi batek ez du horretarako beharrezkoa den aurrezte-ahalmena. Espainiako estatuan 2007az geroztik piztutako krisian ere, higiezin merkatua gelditu eta atzera egin zuenean, eta, hortaz, prezioek behera egin zutenean, gizarte-sektore askok ezin izan dituzte merkatuan euren bizitegi-premiak ase.

Arazo hori sortzen denean, estatuak hainbat politika jartzen dituzte martxan, bai etxebizitzaren merkatuaren efektu baztertzailerak arintzeko, bai diru-sarrera gutxien dituzten gizarte-taldeen etxebizitza lor dezaketela bermatzeko. Hirugarren atalean ikusi dugunez, EAEen badaude etxebizitzen eskaintza finantzatzeko zenbait politika: etxebizitza babestuen sustapen publikoaren bidez, edo etxebizitza berrien sustapen pribatuari laguntza publikoa emanez, diru-sarrera gutxien dituzten gizarte-taldeen etxebizitza arrazoizko prezioan lortzeko aukera izan dezaten. Bestalde, eskaria osatzen duten sektore kaudimengabeen ahalmen ekonomikoa handitzeko politikak ere badaude, diruz lagundutako tasak dituzten hipoteka-kredituak emateko.

Eskuarki, politika horietan, etxebizitzaren arazoaren konponbide nagusia etxebizitza-unitateak gehitzea izaten da; bai zuzenean, sustapen publikoaren bidez edo sustapen pribatua finantzatuz, bai zeharka, eskaria finantzatzeko mekanismoen bidez (ondasun higiezinetan inbertitzeko pizgarria). Bigarren atalean azaldu bezala, hiri-perimetroaren hazkundeak ondorio negatiboak ditu; hortaz, horrelako konponbideek higiezin merkatuaren dinamika bizkortzen dute, eta, horrek, paradoxikoki, konpondu nahi den arazoa sortzen du.

Baina, EAEren maila juridikzionaletan eta udal-esparruan, zenbait esku-hartze abiatu dira etxebizitza hutsak merkatuan ipintzeko, parke eraikia handitu barik eskariari erantzute aldera. Etxebizitzaren arazoa merkatuaren joerei aurre eginez konpondu nahi duten neurri horiek aztertu beharra dago, bideragarriak ote diren eta arazo horri —egungo gizartearen egiturazko ezaugarri horri— beste irtenbideren bat eman ahal dioten jakiteko.

Oñatin, 2007tik 2016ra bitartean, higiezin merkatua erregulatzeko tresna horietako batzuek helburu batzuk bete zituzten. Esaterako, Ondasun Higiezin gaineko Zergaren (OHZ) % 100eko errekarria ezarri zitzaion etxebizitza hutsen jabeen, eta horrek etxebizitza huts asko alokairu-merkatuan sartzea ekarri du; beraz, haien

kopurua txikitu egin da. Beste tresna bat gazteentzako laguntza ekonomikoak dira. Horri esker, emantzipatu nahi duten baina etxebizitza baten alokairua ordaintzeko nahikoa baliabide ekonomiko ez duten gazteek euren egoera konpontzeko aukera dute.

Bi politika horien bidez, Oñatiko Udalak zerga-presioko estrategia (alokairu-merkatuan etxebizitza gehiago egon daitezen) eta eskari kaudimengabearen finantzaketa partziala uztartzen ditu, higiezin merkatuan eskariaren eta erabiltzaileen ordainketa-ahalmenaren arteko desberdintasuna txikitzeko. Hau da, zerga-politika hiri-politikaren arloan erabiltzen da, gazteen etxebizitza-arazoa konpontzeko asmoz; izan ere, gaur egun, gazteak dira zailtasun ekonomiko gehien dituzten gizarte-taldeetako bat.

Higiezinaren sustapen pribatuen epeen kontrola beste tresna bat da. Besteen desberdina da, baina merezi du aztertzea, herriko erdigunean erabili gabeko lurzorua egon dadin eragozteko balio baitezake. Aztertutako kasu batean emaitza ona lortu ez bada ere, interesgarria da Udalak aurreko ekitaldian proiektatutako eta baimendutako sustapenen inguruan erabili duen irizpidea. Alde batetik, urbanizazio- eta eraikuntza-lanei hasiera emana zuten sustapenetan esku-hartzea erabaki zuen, prozesu horiekin jarraitzeko eta hiri-sarea osatzeko. Beste batetik, hasi gabe zeuden sustapenei erreparatuta, jarrera pasiboa izan zuen, hiri-perimetroaren hazkundera eragotzi behar zela iritzita. Oñatiko egungo biztanleria eta hurrengo urteetarako hazkunde-proiekzioak aintzat hartuta, gaur egun dagoen etxebizitza-kopurua nahikoa da eskariari aurre egiteko.

Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga edo hiri-gainbalioen gaineko zerga da udalerrian erabilitako beste tresna bat. Espainiako Auzitegi Konstituzionalaren epai batek zerga hori zalantzan jarri badu ere, tresna baliagarria da espekulazio-jardunbideen kontra egiteko; batik bat, lurra eta etxebizitzak erosi eta, haien balioa handitu zain, denbora luzean edukitzen dutenen jokabideak deuseztatzeko. Hortaz, erabili barik dauden etxebizitzak merkaturatzeko politika gisa funtziona dezake.

Azkenik, zenbait zailtasun daude tresna horiek hiri-higiezinaren prezioen dinamikan zenbateraino eragiten duten zehazteko. Adibidez, ez dago hiri-higiezinaren erosketak eta alokairu-prezioek aztertutako denboraldian izandako eboluzioaren erregistro publikorik, eta, beraz, ezin da aztertu aipatutako tresnak martxan jarri ondoren prezioek zer nolako portaera izan duten. Horren ordean, EAEko Ogasun eta Ekonomia Sailak zenbait zerga —batik bat, errentaren gainekoak— zehazteko erabiltzen duen informazioa har daiteke; oso baliagarria izango litzateke aipatutako esku-hartzeek etxebizitzaren merkatuan zer irismen eta eragin duten ebaluatzeko.

Amaitzeko, komenigarritzat jotzen da horrelako esku-hartzeetan sakontzea, etxebizitzan dirua babestu nahian inbertitzeko pizgarriak kentzeko, espekulazio-

jardunbideak kontrolatzeko eta higiezinaren merkatuaren efektu baztertzaleei aurre egiteko. Esku-hartze horiek gaur egungo gizartearen egiturazko ezaugarrietako bat den arazo bat konpontzen lagundu dezakete.

## 6. Bibliografia

Altuzarra Artola, A. (d.g.): 15. Etxebizitza / Vivienda. Euskal Autonomia Erkidegoa. Eustat.

Arellano, M.; Bentolila, S. (2009): La burbuja inmobiliaria: causas y responsables. La Crisis de la Economía Española: Lecciones y Propuestas. FEDEA. Hemendik berreskuratua: <http://www.cemfi.es/~arellano/burbuja-inmobiliaria.pdf>

Benévolo, L. (1974): *Historia de la arquitectura moderna*. Bartzelona. Gustavo Gili.

Del Río, J.P.; Vértiz, F.; Ursino, S. (2014): La acción pública en el espacio urbano. Debates y reflexiones en torno a la noción de política urbana. *Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), 76-86.

Domínguez, G. B. (2009): Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía*, (850), 23-40.

Echeverría, J. L. C. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*. Madril. Marcial Pons.

Engels, F. (1873): *Contribuciones al problema de la vivienda*. Hemen eskuratu daiteke: [www.marxists.org/espanol/me/1870s/vivienda/index.htm](http://www.marxists.org/espanol/me/1870s/vivienda/index.htm). 2013ko maiatzaren 12an kotsultatua.

Esping-Andersen, G. (1993): *Los tres mundos del Estado del Bienestar*. Valentzia. Edicions Alfons El Magnànim-Generalitat Valenciana-Diputació Provincial de València.

González Ordovás, M. J. (2001): La ciudad como forma del pensamiento (hirigintza-jarduketetan parte hartzeari printzipioari buruzko oharra).

Jaramillo, S. (2009): *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2. arg.). Bogota. Ediciones Uniandes, Andeetako Unibertsitatea, Ekonomia Fakultatea, CEDE.

Marx, K. (2008): *Introducción a la crítica de la economía política (1857)*. Buenos Aires. Luxemburg.

Ochoa, O. B.; Schechinger, C. M. (2008): Impactos de las regulaciones en los precios de suelo no urbanizado: el caso de estudio de Bogotá. *ACE: architecture, city and environment*, (7).

Offe, C. (1990): *Contradicciones del Estado del Bienestar*. Madril. Alianza.

Pírez, P. (2016): Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. *Quid*, 16, 131-167.

[http://www.iau.usp.br/pii/wp-content/uploads/2017/04/Pirez\\_2016\\_Formas\\_heterogeneas\\_urbaniza%C3%A7%C3%A3o\\_AmeLatina.pdf](http://www.iau.usp.br/pii/wp-content/uploads/2017/04/Pirez_2016_Formas_heterogeneas_urbaniza%C3%A7%C3%A3o_AmeLatina.pdf)

Polanyi, K. (1944): *The great transformation: The political and economic origins of our time*. Beacon Press.

Pradilla Cobos, E. (1984): *Contribución a la crítica de la "teoría urbana". Del "espacio" a la "crisis urbana"*. Mexiko D.F. Unibertsitate Autonomo Metropolitarra, Xochimilco.

Topalov, C. (1979): *La urbanización capitalista*. Mexiko. Edicol.

Urriza, C. M. (2007): *Los salarios en España. Las consecuencias sobre los salarios de un modelo poco productivo*. Langile Batzordeen Bulego Tekniko Konfederala.

### **Kontsultatutako kazetaritza-oharrak**

Esnaola, I. (2017ko abuztuaren 20a): La vivienda se desploma y hunde el patrimonio familiar. *Gara*, 8-9.

López Letón, S. (2017ko urtarrilaren 23a): ¿Hay que pagar la plusvalía municipal al vender una casa? *El País*. Hemendik berreskuratua: [https://economia.elpais.com/economia/2017/01/20/actualidad/1484911055\\_821242.html](https://economia.elpais.com/economia/2017/01/20/actualidad/1484911055_821242.html)

Lozano, A. (201eko urriaren 7a): Una sentencia avala el recargo del IBI a las viviendas vacías. *Noticias de Gipuzkoa*. Hemendik berreskuratua: <http://www.noticiasdegipuzkoa.com/2015/10/07/economia/una-sentencia-avala-el-recargo-del-ibi-a-las-viviendas-vacias>

Martínez-Almeida (2017ko otsailaren 17a): El impuesto de la plusvalía municipal, declarado inconstitucional cuando se vende en pérdidas. *Idealista*. Hemendik berreskuratua: <https://www.idealista.com/news/finanzas/fiscalidad/2017/02/17/745379-el-impuesto-de-la-plusvalia-declarado-inconstitucional-porque-no-siempre-subela>

Mata, M.A. (2014ko apirilaren 14a): Pasaia o el absurdo recargo al IBI. *El Diario Vasco*. Hemendik berreskuratua: <http://www.diariovasco.com/economia/fiscalidad/201504/14/pasaia-absurdo-recargo-20150413192726.html>

Rodríguez, E. (2012ko abenduaren 4a): Cuando la crisis aterriza en la ciudad. *Diagonal*. Hemendik berreskuratua: [https://economia.elpais.com/economia/bal//ua/do/actualidad/terriza-la\\_ciudad.html](https://economia.elpais.com/economia/bal//ua/do/actualidad/terriza-la_ciudad.html)

Salcedo, J.M. (2017ko otsailaren 15a): La fórmula de cálculo de la plusvalía municipal, de nuevo cuestionada. *Idealista*. Hemendik berreskuratua:

<https://www.idealista.com/news/finanzas/fiscalidad/2017/02/15/745346-la-formula-de-calculo-de-la-plusvalia-municipal-de-nuevo-cuestionada>

Taberna, D. (2013ko maiatzaren 1a): Los ayuntamientos de Bildu aplican los mayores recargos en el IBI a las casas vacías. *El Diario Vasco*. Hemendik berreskuratua:

<http://www.diariovasco.com/20130501/economia/ayuntamientos-bildu-aplican-mayores-201305011208.html>

## **Kontsultatutako beste iturri batzuk**

Espainiako Bankua (2005), Urteko Txostena, 2004.

Espainiako Gazteriaren Kontseilua. Emantzipazioaren Behatokia. Euskadi, 2016ko lehen sei hilekoa. Hemendik berreskuratua: <http://www.cie.org/descargas/cie6941.pdf>

Eustat (Euskal Estatistika Erakundea). Hemen eskuragarria: <http://www.eustat.eus>

-Euskal Autonomia Erkidegoko jarduera ekonomikoa, 2007 eta 2008. Eustat. Kontu ekonomikoak. 2007ko eta 2008ko emaitzan azterketa. Donostia, 2010.

-Euskal Autonomia Erkidegoko jarduera ekonomikoa, 2009 eta 2010. Eustat. Kontu ekonomikoak. 2009ko eta 2010eko emaitzan azterketa. Donostia, 2011.

-Eraikuntzako langile okupatuak Euskal Autonomia Erkidegoan, lurralde historikoaren eta sexuaren arabera, 2008-2015. Eraikuntzaren estatistika (2017). [http://www.eustat.eus/elementos/ele0004700/Personal\\_ocupado\\_de\\_la\\_construccion\\_de\\_la\\_CA\\_de\\_Euskadi\\_por\\_territorio\\_historico\\_ysexo/tbl0004799\\_c.html](http://www.eustat.eus/elementos/ele0004700/Personal_ocupado_de_la_construccion_de_la_CA_de_Euskadi_por_territorio_historico_ysexo/tbl0004799_c.html)

-Piramide interaktiboak. Adierazle demografikoak. Biztanleen Udal Estatistika. Proiekzio demografikoak. Hemendik berreskuratua: [http://www.eustat.eus/indic/indicadoresgraficosvistapir.aspx?idgraf=522&o=fm&codigo=20059&r=municipal/datos\\_estadisticos/onati.html](http://www.eustat.eus/indic/indicadoresgraficosvistapir.aspx?idgraf=522&o=fm&codigo=20059&r=municipal/datos_estadisticos/onati.html)

Espainiako Sustapen Ministerioko Etxebizitza eta Lurzoru Behatokia (19. aldizkaria).

Etxebizitzaren Euskal Behatokia (2013). Etxebizitza-politiken ebaluazio integraleko txostena, 2013. Hemen eskuragarria: [http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/evaluacion\\_politica\\_2013/es\\_etxecont/adjuntos/Evaluacion%20de%20Vivienda%202013\\_Informe%20Ejecutivo.pdf](http://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contgen/es/contenidos/informacion/evaluacion_politica_2013/es_etxecont/adjuntos/Evaluacion%20de%20Vivienda%202013_Informe%20Ejecutivo.pdf)

Oñatiko Udala. Hemen eskuragarria: <https://www.oñati.eus/es/servicios-municipales/hacienda>

ONU HABITAT (2010). Etxebizitza egokia izateko eskubidea. Geneva. Nazio Batuak.

ONU HABITAT (2016). Etxebizitzari eta Hiri Garapen Iraunkorrari buruzko Nazio Batuen Batzarra (Habitat III). Quito. Nazio Batuak.

UDALPLANA. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Eusko Jaurlaritza.

Hemen eskuragarria: <http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.eus/r49-udalplan/es/aa33aWAR/interfacesJSP/index.jsp>