



{ analisia } Unai FERNANDEZ DE BETOÑO

Hamar urtetan bideratu litekeen arazoa

«Etxebizitzaren arazoan ez dago errezeta magikorik» esanari erantzunez, egileak konponbidera hurbiltzeko hainbat gako eskaintzen ditu.

Badaude bi topiko errepikakor, bereziki Jaurlaritzatik entzuten direnak: «ezin da alderatu, Vienan 100 urte daramatzatelako etxebizitza-politikak egiten» eta «etxebizitzaren arazoa konpontzeko ez dago errezeta magikorik». Egia tranpatiak dira. EAEn jada 43 urte daramatzagu etxebizitza-politikak egiten eta ez gara pittin bat ere gerturatu Vienako egoera-

ra, non alokairua hemen baino merkeagoa den. EAEn ez delako hango “errezeta magikoa” aplikatu nahi: alokairu sozialaren eta prezioaren kontrolaren aldeko etxebizitza politika bat. Eredu hori jarraituko bagenu, hamar urtetan, akaso erabat konpondu ez, baina etxebizitzaren arazoa onbideratu genezake.

Horretarako, baina, borondate politikoa behar da. Orain arteko Jaurlaritzek izan ez dutena. Jabegoko etxebizitzaren aldeko politika egin dutelako eta etxebizitzaren negozio harrapakaria zalantzan jarri ez dutelako. Gaur egungo EAEko datu kezkagarriak (inoizko preziorik altuenak, babes publikoko etxeen inoizko eskatzaile-zerrenda luzeena eta Europako emantzipazio-tasa okerrenetakoa) bi erabaki horien ondorio dira. Jaurlaritza berriak iragarri dituen “aldaketak” ez dira kosmetikoak izatera ere ailegaten. Erregresiboak ere badira: Etxebidderen zerrendan gehien kobratzen dutenengan aurrekontu publikoak zentratzea “alokairu eskuragarria” delakoaren bidez, lursail publikoak saltzea auskalo zertarako dirua biltzeko, kolaborazio publiko-pribatuan sakontzea gertuko enpresa jakin batzuekin, etxe-hipotekak eskuratzeko abal publikoak jartzea, Lurzoru Legea aldatzea sustatzaileei eskakizun txikiagoak ezartzeko...

Alokairu soziala bultzatzeko arazoa aurrekontua da, neurri batean (hormigoizko azpiegitura jakin batzuk egiteko beti dagoena), baina ez soilik hori. Dirua egon badago. Kontua da

jabegoko etheen erosketa sustatzeko erabiltzen dela (2022an, 320 milioi euroko erosketa-desgrabazioak) eta prestazio-sistema gero eta handiago batera bideratzen (2025erako 180 milioi euro baino gehiago sartu dira aurrekontuetan, etxebizitza-prestazioak, Gaztelagun, Emantzipa eta alokairurako AES gizarte-larrialdietarako laguntzak batuz). 500 milioi, bi politiken artean. Baina erosketa-desgrabazioa haien soldataren % 30 baino gutxiago hipotekara bideratu behar duten herritarrei kendu beharko litzaieke. Eta prestazioak ere, aurrekontu publikoetatik zuzenean etxejabe pribatuen poltsikoe-tara doazenak eta alokairu-burbuila gehiago puzten dutenak, gradualki murriztu beharko lirateke, alokairu sozialeko parke publikoa handitu heinean. Aurrekontu publiko handiagoa bideratu behar da etxebizitzara, bai, baina horrekin batera, gaur egungo gastua justizia sozialarekin lerrokatu.

Hala ere, aurrekontua ez da edozein gauzatara birbideratu behar. Alokairu sozialeko parke publikoa handitzera baizik. Dibertsifikazioa nahi duenak (EAJ-PSEren Jaurlaritzak egin nahi duena, haien esanetan) jo dezala merkatu libreria. Etxebizitza-politika publikoa Etxebideren zerrendan alokairu soziala eskatzen duten 84.000 herritarrengan zentratu beharko litzateke, behar handiena dutenengan-dik hasita. Eskatzaile horiei alokairu sozialeko etxeak es-

kaintzeak, gainera, alokairu librearen merkatu-prezioa hoztuko du. Baita jabegoko etheen merkatuarena ere. Baina benetan hori nahi dugu? Erantzuna baiezkoa bada, eta hamar urtetan etxebizitzaren arazoa bideratu nahi badugu, alokairu soziala bultzatuz eta prezioen kontrola ezarriz, zeren zain gaude? Dagoeneko badakigu zeintzuk diren jo beharreko tek-lak.

Hutsik dauden etheen alo-rean, hain zuzen, badakigu zeintzuk diren neurri pizgarriak eta zigortzaileak. Neurri pizgarri nagusia Bizigune programa da, alokatzaileari segurtasun osoa ematen dio-na: hobetu dezagun, besteak beste, alokairu soziala gehi-go sustatuko duen fiskalitate berri baten bidez. Eta neurri zigortzaile nagusia hutsik dauden etheen kanona da, bildutako dirua alokairu so-ziala bultzatzera bideratu beharko lukeena. Baina oraindik ere ez da inon apli-katzen ari, Jaurларitzaren utzikeriagatik: “marroia” udalen esku utzi du, inolako laguntzarik eman gabe eta bere ardura subsidiarioari muzin eginez. Jakin badakien arren 10.000 etxe inguru daudela EAEn kanona aplika-tzeko moduan. Ezinbestekoa da etxe horiek ofizialki huts izendatzea, zeren eta, dekla-raziotik urtebetera, gunе ten-tsionatueta daudenak des-jabetu daitezke derrigor alokairu sozialean jartzeko. Zeren zain gaude?

Etxe merkeak ere eros litez-ke, ondoren alokairu sozia-lean jartzeko. Jaurларitzak,

Etxebizitza-eraikin batzuetako zaharberritze lanak, Lasarte-Oria inguruan.
Maialen ANDRES | FOKU

hain zuzen, babes publikoko etxeak lehentasunez eroste-ko eskubidea dauka. Urtero salerosten direnen zati bat eros lezake, esaterako, erdia: 500 inguru. Prezio maximoa legez mugatuta dutenez gero, erraza da erosketa horiek ekonomikoki planifikatzea. Bide horretatik hamar urte-tan 5.000 etxe gehiago egon litezke parke publikoan (gaur egun 20.000 etxe ingurukoa da, Bizigune programakoak alde batera utzita). Ez da gu-txi: % 25eko igoera. Zergatik ez da egiten ari?

Etxebizitza-eraikinetan eza-rri diren pisu turistikoak de-bekatu behar dira, gutxienez tentsionatutako gunee-tan. Berandu goaz horrekin. Nor-baitek ostatu-negozioa egin nahi badu, primeran, baina horretarako bila dezala lursail tertziario bat. Etxebizitzetan garatzea baimendu den turis-mo-erabilera bateraezina da gaur egun pairatzen dugun etxebizitza-larrialdiarekin. EAEn, 5.000 etxebizitzaz ari gara (gutxienez, pisu turisti-ko gisa legalki erregistratuta daudenak). Horiek guztiak etxebizitzak izatera itzuli behar dira. Jabeek etekin eko-nomikoa atera nahi badiete, alokairu sozialeko Bizigune programara jo dezatela.

Tentsionatutako gunek ai-patu ditugula, esan behar da Jaurларitzak hutsik dauden etxeekin egindako joko bera errepikatu duela: “marroia” udalei pasatzea, inolako la-guntzarik eman gabe. Estatu-ko Etxebizitza Legeak ez du agindu udalez udal egin behar denik: EAE osoa ten-

tsionatutako gunе izenda li-teke. Herritarren batez beste-koak dagoeneko haren diru-sarrerren % 30 baino gehiago bideratu behar duelako hipo-teka edo alokairua eta etxe-gastuak ordaintzera. Zergatik ez dute oraindik EAE osoa gu-ne tentsionatu izendatu? Ho-ri jada egin beharko litzateke, hurrengo urratsa eman ahal izateko: alokairu-prezioak mugatzea. EAJk eta PSEk be-netan hori egin nahi dute? Eta besteok?

Azkenik, *last but not least*, hirigintza-espekulazioa gel-ditu behar da. Etxeen prezioa lurzorua-ren prezioarekin hasten delako. Plangintza-ren kudeaketa, urbanizatzeko erritmoak eta salerosketa es-pekulatiboak, orain arte sus-tatzaile pribatuen esku utzi direnak, kontrolatu behar di-ra. Bai herri ingurueta bai eraberritzerako eremuetan. Kudeaketa publikoa orokortu behar da. Zoru urbanizaga-rrien desklasifikazio automa-tikoa ezarri behar da, zeinen urbanizatzea nahita atzera-tzen den. Eta espektatiba ur-banistikoak dituzten zoruak administrazioak lehentasu-nez erosteko eremu izendatu behar dira. Gaur egungo etxebizitza-larrialdiak justifi-katzen ditu neurri horiek.

Vienako alokairu soziala etxe-parke osoren % 60 da; EAEkoa, % 2,5 baino ez. Jarrai-tuko dugu jabego pribatua eta higiezin-negozioa susta-tzen, azken 43 urteotan beza-la, ala beste zerbait egingo dugu datozen hamar urteo-tan etxebizitzaren arazoa bi-deratzeko?