



ETXE BIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

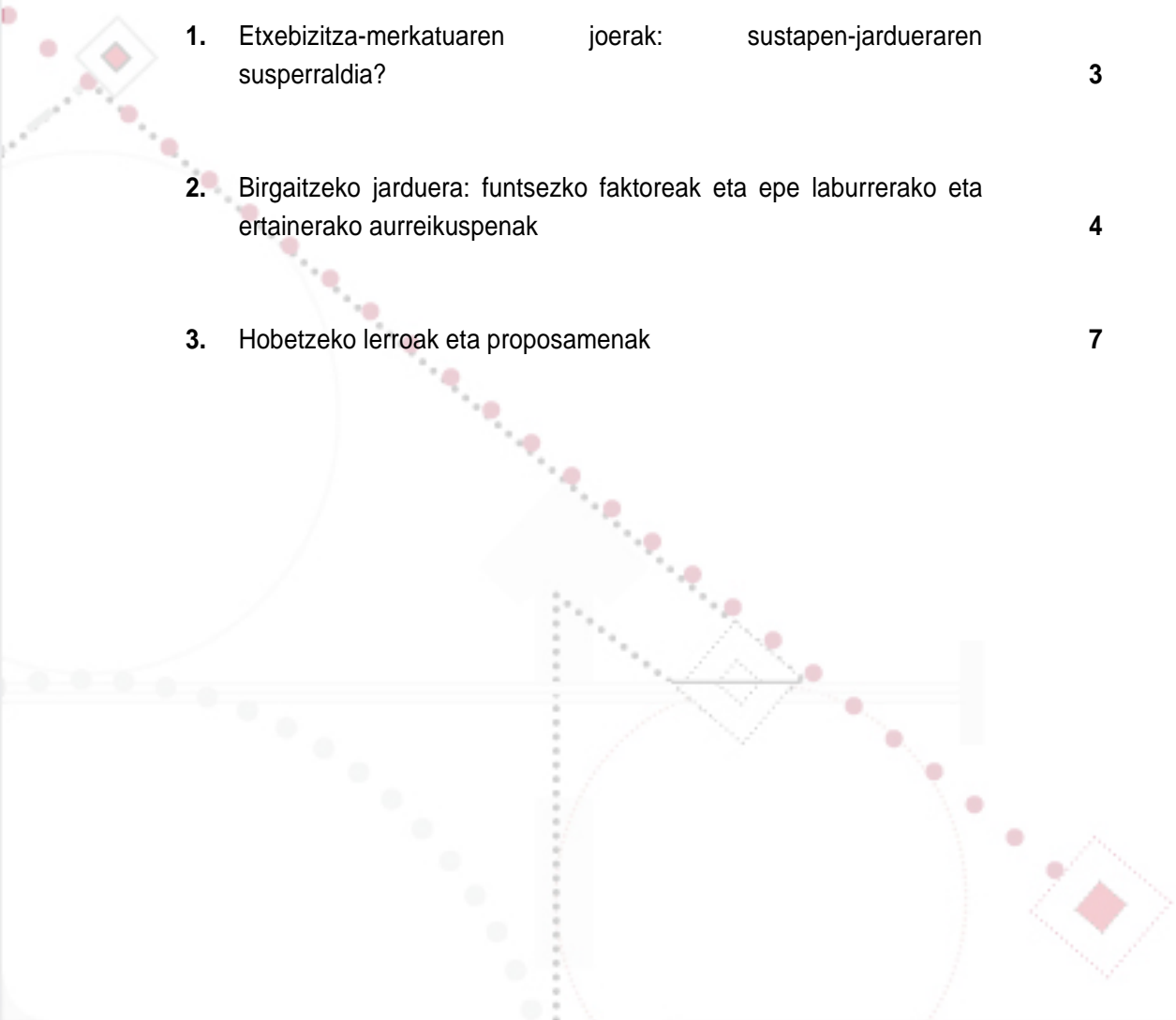
Inpaktu-azterketa: birgaitzea vs obra berria eraikitzeko jarduera

Joerak eta sektoreko
eragileen proposamenak





Aurkibidea

- 
1. Etxebizitza-merkatuaren joerak: sustapen-jardueraren susperraldia? **3**
 2. Birgaitzeko jarduera: funtsezko faktoreak eta epe laburrerako eta ertainerako aurreikuspenak **4**
 3. Hobetzeko lerroak eta proposamenak **7**

1. Etxebizitza-merkatuaren joerak: sustapen-jardueraren susperraldia?

- la eragile guztiak bat datoz esatean **etxebizitza librearen sustapenak susperraldi txikia izan duela 2016az geroztik** eta, batez ere 2017an zehar. Halere, susperraldi horren bizitasunak ez du zerikusirik eraikuntza-sektoreak aurreko hamarkadako hedapen-zikloan izan zuen mailarekin.
- Etxebizitza berria sustatu eta eraikitzeko jardueraren susperraldi hori, **gainera, asimetrikoa da**. Izan ere:
 - **Eremu jakin batzuetara mugatzen da**, batez ere Bilboko eta Donostiako metropolialdeetara; areago, erdigunean kokatuta dauden eta interes berezia duten orubeetan kokatzen dira sustapenak, leku horietan ziurtatuta baitago eskaria.
 - **Oraindik erabat finkatu ez den eskari efektiboaren ondorioa da**, batik bat gazteentzako lehen etxebizitzari lotuta baitago.
 - **Tamaina ertaineko edo txikiko sustapenak** dira, krisialdiaren aurreko urteetako sustapenekin alderatuta. Hala, salgai dauden etxebizitzaren ehuneko handi bat aldeztatik saldu ondoren jartzen dira martxan sustapenak.
- Prezioen ikuspegitik, **ez du ematen beheraka jarraituko dutenik, 2016ra arte izandako jaitsiera handien ostean**. Oro har, prezioak nahiko doitu daudela jotzen da, higiezinen goraldian izandako mailatik oso behera baitaude dagoeneko. Areago, **inguru batzuetan, hala nola aipatutako metropolialdeetan**, igotzen hasita ere egon liteke etxebizitzaren prezioa.
- Ondorioz, **eragile batek ere ez du uste etxebizitza librearen edo babestuaren sustapenak, epe laburrera, krisialdiaren aurreko mailaren pareko hazkundea izango duenik**. Hortaz, **birgaitzeko jarduera funtsezkoa izango da datozen urteetan**.
- Gauzak horrela, galdetutako eragileak bat datoz esatean **atzeraldiak eragin handiagoa izan zuela etxebizitza berria eraiki eta sustatzeko jardueran, birgaitzeko jardueran baino**. Izan ere, azken horrek **jarduera-maila nabarmenari eutsi zion, baita krisialdiko urterik okerrenetan ere**.

2. Birgaitzeko jarduera: funtsezko faktoreak eta epe laburrerako eta ertainerako aurreikuspenak

Birgaitzeko jarduerak gero eta zeregin garrantzi tsuagoa du euskal ekonomian eta gizartean

- Azken urteotan **agerian geratu da birgaitzeko jarduerak izaera estrategikoa duela** eraikuntza-sektorearen jarduera ekonomikoan, eta izaera hori sendotzen ari da, gainera. Horrez gain, **birgaitzeak gero eta garrantzi handiagoa du erakunde-eragileen agendan, epe ertainerako eta luzerako politikak eta programak prestatu eta proposatzerakoan.**
- **Birgaitzeko jardueraren hazkundera asimetrikoa izan da hiri eta udalerrien barruan** (zonaka, auzoka eta abar):
 - Jabeen erkidegoen eskariak (haien beharren eta, hein handi batean, gaitasun ekonomikoaren arabera) bultzatu du birgaitze-sektorea orain arte. Hortaz, hirietan **eragin ezberdina izan dute birgaitzeko eta berroneratzeko proiektuek, adibidez, auzo-motaren arabera.**
 - Era berean, jakina, **erakundeen laguntza eta esku-hartze handiagoa duten eremuetan, hala nola birgaitze integraleko areetan, gauzatu dira hein handiagoan horrelako jarduketak.**
- Edonola ere, **eragile gehienek azpimarratu dute birgaitzeko jarduerak oso eragin positiboa duela, ikuspegi ekonomikotik ez ezik, ekonomikoki neurtu ezin diren aldagai eta alderdien ikuspegitik ere bai.** Azken horien artean ditugu, adibidez, **inpaktu sozialari** lotutakoak (berdintasun handiagoa, gizarte-kohesioa, auzoetako bizikaltatea, ingurumena eta abar). Alderdi horien ebaluazioa lagungarri izan liteke birgaitzeko jarduerak gizartean duen pertzepzioa hobetu eta handitzeko.

Arlor publikoaren eginkizun estrategikoa birgaitzeaz bul tzatzeko

- Oro har, adostasun handia dago honako baieztapen honekin: **administrazio eta erakunde publikoen zeregina eta ekarpena hobetu egin beharko lirateke, birgaitzeko jarduerari dinamismo handiagoa emateko.** Honela:
 - Birgaitzeko hirigintza-sozietateek eginkizun nabarmena izan dute hiri-berroneratzea sustatzeko, baina eginkizun hori haien eskumen-eremuetara mugatu da.
 - Erakunde publikoen jardunak **arau eta laguntzen gestio hutsa gainditu behar luke, eta auzoak berroneratzeko eta eraikinak batera birgaitzeko proiektu eta programa konplexuetan sakondu behar luke.** Hau da, ez luke mugatu behar jabeen erkidegoek eraikinen ikuskapen teknikoak burutu ahala egiten duten eskarira.

Hi ri -birgaitzea eta -berroneratzea sustatzeko eredu ekonomikoa ezarri behar da guzti on artean

- **Alderdi ekonomikoa eta finantzaketari lotutakoa da birgaitzea sustatzeko funtsezko faktoreetako bat.** Horretan bat datoz eragileak. Eta, ohartarazi dutenez, **finantza-erakundeen inplikazioa txikiegia da horrelako obrak finantzatzean.** Aitzitik, etxebizitza erostea finantzatzeko askoz ere politika malguagoa erabiltzen dute erakundeek.
- Zailtasun horiek ikusita, **hainbat eragilek honako premia hauek azpimarratu dituzte: finantzaketa-maila txikia duten eremuetan (hala nola birgaitze integraleko areetan) laguntzak handitzea, zerga-eragingarriak hobetzea (batez ere PFEZren kenkarien bidez), maileguak itzultzeko baldintzak malgutzea eta, azkenik, zailtasun ekonomikorik handienak dituzten gizarte-taldeentzako **finantza-tresna berriak aztertzea.****

Eraikinen ikuskapen teknikoak (EITak): aurrerapen mugatua dute eta bultzada handiagoa eman behar zaie

- Eragile gehienek ustez, **EITak faktore erabakigarria eta positiboa izan dira birgaitze-sektorea dinamizatu eta sustatzeko, eta sektoreko enpresa-sarearen egoera zaila arintzen lagundu dute, hein batean behintzat.**
- Halere, euskal herri gehienetan **EITen ezarpena mugatua da oraindik** eta premiazko eta ezinbesteko obrei lotuta dago. Gauzak horrela, argi dirudi oraindik EITa egin ez duten 50 urtetik gorako eraikinen ehuneko handi batek ezin izango duela bete indarrean dagoen legeriak ezarritako epea (2018ko ekaina).
- Zehazkiago, arkitektoen elkargo profesionalek honako arazo hauek azpimarratu dituzte:
 - EITek garapen urria dute oraindik, eta **jabeen motibazio nagusia diru-laguntzak jasotzea da.** Hortaz, **aintzat hartzen dute EITaren erabilgarritasuna**, baina ez haren garrantzia eta kalitatea.
 - **EITek oso bultzada apala eman diote birgaitzeko jarduerari**, hala eragindako **jarduera ekonomikoaren ikuspegitik**, nola **gauzatutako esku-hartzeen kalitatearen aldetik** (haietako asko obra txikiak bezala gestionatzen dira, aurreko atalean aipatu dugun moduan).

Birgaitzetik hiri-berroneratzearen sustapenerantz

- Eragile batzuek nabarmendu dutenez, **jarduera sustatzeko egungo eredua aldatu beharra dago: eraikinen birgaitze isolatuari lotutako jardueraren ordez, hiri-berroneratzeko eragiketak sustatu behar dira irmotasunez**, azken horiek eragin ekonomiko eta sozial handiagoa baitute. Zentzu horretan, zenbait adibide aipatu dituzte, esaterako Surbisa, Sestao Berri eta halako sozietateek auzo jakin batzuetan sustatutako obrak. Horiek, behar bezala ezagutarazten badira, eragin positiboa izan dezakete hiri horietako gainerako auzoetan.
- Eragile horien iritzian, komeni da **asmo handiagoko proiektuak sustatzea, sektoreko enpresarik berritzaileenek eta enplegua sortzeko ahalmenik handiena dutenek zeregin handiagoa izan dezaten**. Adibidez:
 - **Birgaitze integraleko areetatik harago, gizarteari, hirigintzari eta abarri lotutako zailtasun bereziak dituzten auzoetan proiektuak lantzea**, eta horietan, behar izanez gero, eraitsi eta ordezko bizitokia emateko prozesu integralak sartzea.
 - EITei lotutako premiazko edo nahitaezko obrez gain, **irisgarritasuna —batez ere— eta efizientzia energetikoa** sustatzea, biak ere oso elementu garrantzitsuak baitira.
 - **Familiei arreta pertsonalizatuko ereduak eta banakako tratua ematea**, azaldu, konbentzitu eta irtenbide pertsonalak emateko. Alde horretatik, azken hamar urteetan egindako lana ona izan da. Horri esker, halako proiektuek irudi ona dute.

Birgaitzeko jardueraren profesionalizazio handiagorantz

- Azkenik, enpresen ordezkarien ikuspegitik, **administrazio publikoek hobeto arautu behar lukete sektorea, haren profesionalizazioa bilatuz eta enpresak sailkatzeko sistemak sustatuz**, jarduera-mota horretan jarduteko gutxieneko baliabide ekonomikoak, teknikoak eta giza baliabideak bermatzeko.
- Era berean, **sektoreko profesionalen ordezkarien ustez, proiektuak idazteko eta obren jarraipena egiteko eginkizun nagusiak teknikarien esku egon behar luke**. Zentzu horretan, eskudun profesional horien jarraipenari eta ontzat emanari lotuta egon behar lukete obra baterako diru-laguntzek eta zerga-kenkariak.

3. Hobetzeko lerroak eta proposamenak

Zeharkako erronka bat politika ekonomiko eta sozialerako eta euskal gizartea egituratzeko...

- Jasotako balorazioen kopuru handi bat integratzeko aukera ematen duen elementu komuna honako hau da: **epe ertaineko eta luzeko herrialde-estrategia baten esparruan aurre egin behar zaio hiri-birgaitzearen eta -berroneratzearen erronkari, ikuspegi ekonomikoa gaindituta eta iraunkortasunaren eta bestelako hazkunde-ereduaren aldeko apustuari lotuta**. Higiezinaren goraldiko urteetan ezarritakoaz bestelako hazkunde-eredua izan behar luke horrek.
- **Birgaitzeko jarduerak eginkizun garrantzitsuagoa bete eta protagonismo handiagoa hartu behar luke gizarte- eta etxebizitza-politiketan**. Komenigarria izan liteke birgaitzeko jarduera **herrialdearen erronkatzat** hartzea, eta, horretarako, **epe luzerako helburu batzuen inguruko adostasuna** lortzea, arlo horretan jauzi handi bat ematearen zailtasuna ikusita.
- Eragile gehienek esanetan, **birgaitzeko politikaren zeharkako izaerak** politikaren hainbat arlo eta esparru integratu behar litzuzke, helburu horiek lortzen laguntzeko.
- Jakina, **estrategia hori eraikitzeko prozesuan eragile publiko guztiek** (Eudelek, udalek, birgaitzeko hirigintza-sozietateek, foru-aldundiek eta Eusko Jaurlaritzako sailek) **eta sektoreko eragile pribatu nagusiek parte hartu behar lukete**, hiri-berroneratzearen estrategia integrala lantzeko¹.

...politika eta programa berri tzail eagoak ezarri z...

- Arlo horretan, galdetutako eragile batzuek azpimarratu dutenez, birgaitzea gestionatu eta sustatzeko eredu bat ezarri behar da, leihatila bakarrean oinarritua eta **herritarrari zerbitzu integrala eskainiko diona**.
- Bestalde, **birgaitzeko politika gestionatzeko eredu berri horretan gizarte-alderdia txertatu behar da**, funtsezko ardatza baita hori birgaitzea sustatzeko programen eraginkortasun, bideragarritasun eta iraunkortasun handiagoak lortzeko.

¹ Lurzoruaren Legeak berak Hirigintza eta Birgaitze Foro bat hizpide duela aipatu da kasuren batean.



- Era berean, **birgaitzea hezkuntza- eta kultura-programen bidez sustatuko duen kontakizuna landu behar da, lehen hezkuntzatik hasita.** Ildo horretan, *Kontzientziazio Globaleko eta Unibertsaleko Plana* izenekoak proposatu dute eragile batzuek, gizarteko publiko kolektibo guztiak aintzat hartuz, lehen hazkuntzatik aurrera.

...birgaitzea sustatzeko adostutako finantza- eta ekonomia-eredu batean oinarrituta...

- **Baliabide gehiago ez ezik, administrazioen artean koordinatutako ekonomia- eta zerga-eredua** ere eskatu dute, birgaitzeko jardura sustatzeko.
- Bestalde, **eragile batzuek zerga-alderdia azpimarratu dute.** Izan ere, haien iritziz, **alderdi hori funtsezkoa da birgaitzearen aldeko apustu irmoa egiteko, etxebizitza erosten denean.** Ikuspegi praktikoa batetik, gainera, PFEZren alorreko kenkaria handitzeak eragin onuragarria izango luke bai zergetan bai enpleguan, ezkutuko ekonomiaren jardura murriztuko bailuke.

EITen ezinbesteko hedapenak dakarren aukera aprobeztatuz, sektorea bultzatzeko

- Jabe batzuentzat, gastu nabarmena dakarren betebeharra da EITa, beren diru-sarrerak direla eta ahalegin ekonomiko handiagoa egin behar izango baitute. Horregatik, **komunikazio-programak indartu behar dira, eta finantzaketa- eta laguntza-sistema osatzeko eredu ekonomiko bat garatu, birgaitze integraleko areetan ez dauden eta nahitaezko obrak behar dituzten eraikinetan.**
- Ildo horretan, **finken administratzaileek eta prozesu horiek gestionatzen dituzten udal-langileek gerora lan-karga handiagoa izan dezaketela eta, indartzeko eta laguntzeko programak sortzea** proposatu dute zenbait eragilek.

Azkenik, sektoreari beharrezko bultzada eman behar dioten eragileen berriazko proposamenak jaso diugu. Hala, enpresa-ordezkariek honako eskaera hauek egin dizkiete admi ni strazi o publ i koei :

- **Finantzaketa-plan sektorialek denbora-egonkortasun handiagoa izatea.** Sektorean ohikoak diren jarduera handiko eta txikiko sasoiak saihestea da helburua, bai eta *“birgaitze-sektorea hazi eta eraikuntzako eta BPGdko funtsezko ardatza izateko xedez abian jartzen diren laguntza-planak ez egotea aldaketa edo ziklo politikoen mende”.*
- **“Diru publikoaren trazabilitateari eta fiskalizazioari”** heltzea. Izan ere, *“diru-laguntzaren bidez emandako zenbatekoen trazabilitatea hobeto fiskalizatu beharko litzateke, diru-laguntza erabiltzen duen enpresak proiektua era fidagarrian eta profesionalean betetzeko moduko enpresa-sailkapena duela egiaztatzeko”.*
- **Proiektuen finantzaketa-sistemak hobetzea.** Gaur egun, ohikoa da *“administrazio publikoak obraren sustatzaileari (amateur) emandako diruaren dekalajea, hau da, sustatzaileak sektoreko enpresei eskatzen die proiektua haien baliabide propioekin finantzatzeko, gero eta jasanezinagoak diren epeetan”.* Gauzak horrela, **“erakunde publiko edo banku bitartekari batek” aukera eman behar luke “proiektuak erraz finantzatzeko (administrazioak berak abalaturak), sektoreko enpresek, birgaitzeko lanaz gain, bankuaren lana ere egin behar ez izateko”.**

...el kargo profesio n al en ordezkariek, berri z, honako proposamen hauek egin di tuzte:

- **Eraikin baten ordez beste bat eraikitzea birgaitze-motatzat hartu behar da eta, beraz, laguntzak jasotzeko moduko obra izan behar du.** Eraikinen egoerari buruzko azterketa egin behar da, haien balio-bizitza kontuan hartuta (hori agortu den ala ez). Izan ere, askotan, oso egoera eskasean dauden eraikinak partzialki zaharberritzeko laguntzak ematen dira. Ildo horretan, honako hauek izan litezke faktore kritikoak:
 1. **Ordenantza malguak dituzten plangintza-figurak sortzea,** erabilerak aldatu, espazio erkideak handitu, dauden estalkiak erabili edo lurzoru publikoa okupatu ahal izateko, beharrezkoa izanez gero.
 2. **Obra-baimen eta laguntzen izapideak bizkortzea,** eta horretarako, lehenago esan bezala, txostenen burokrazia ahal den neurrian arinduko duen leihatila bakarria sortzea.
 3. **Enpresa publikoen jarduera birgaitzearen gestiora bideratzea,** birgaitze integralen eta/edo eraikin berrien sustapena errazteko.