



Etxebizitza-merkatu eraginkor baten alde: egiturazko erreformarako proposamena.

Helburua.

Helburua.

Egiturazko merkatua dinamizatzeko, egiturazko lau erreforma proposatzea.

- Lan-merkatua ere dinamizatzeko (mugigarritasun geografikoa areagotuz) eta susperraldi ekonomikoa errazteko.
 - Orain artean, merkatuek kopuruak egokitu dituzte (lan-merkatua/langabezia, higiezin merkatua/salmentak), baina ez prezioak.
- Produkzio-eredu berri bateranzko aurrerapena sustatzeko.

**Krisialdiaren funtsezko
faktore bat.**

Krisialdiaren funtsezko faktore bat.

- Etxebizitzaren benetako prezioa bikoiztu egin da 1999tik 2007ra bitartean.
- 1999tik 2007ra bitartean Europar Batasunean eraikitako etxebizitzaren bi heren Espainian eraiki dira.
- Etxebizitza eskuraezin bihurtu da:
 - 1997: prezioa = 3,6 aldiz handiagoa batez besteko errenta gordina baino.
 - 2007: prezioa = 7,7 aldiz handiagoa (Estatu Batuen eta Erresuma Batuen unerik okerreanean baino are handiagoa).

**Higiezinien merkaturan
anomaliak dira nagusi.**

Higiezinaren merkaturaren anomaliak dira nagusi.

- Jabetza-tasa handia da (% 85), eta alokairu-merkatua, aldiz, oso txikia (% 13). Horrek lan-merkatua zurruntzen du nabarmen, mugigarritasuna murrizten duelako.
- Alemanian eta Frantzian, alokairu-etxebizitzaren tasa % 40 baino handiagoa da, eta Erresuma Batuan % 30 da, gutxi gorabehera.
- Etxebizitza hutsen tasa handia (% 16 baino handiagoa).

Gizarte-ondorio larriak.

Gizarte-ondorio larriak.

- Alokairu-merkatuaren ahuleziak langileen mugigarritasuna mugatzen du.
- Langabeziaren aurkako borroka oztopatzen du.
- Alokairu-merkatuaren ahuleziak ez du ahalbidetzen salmentarako etxebizitzak erakartzea.
- 1-1,5 milioi etxebizitzak salgai jarraitzen dute.
- Lehen etxebizitza lortu nahian dabilzan gazteek jasaten dute kargarik handiena.
- Espainiako 25-29 urteko gazteen % 65 baino gehiago gurasoekin bizi dira. Frantzia, Holandan edo Erresuma Batuan, aldiz, % 20-22 bakarrik.

**Laburbilduz: merkatua ez da
egokitzen.**

Laburbilduz: merkatua ez da egokitzen.

- Eskari potentziala badago.
- Eskaintza gehiegizkoa da.

Alabaina, prezioak ezer gutxi jaisten dira (% -7,7 urtetik urtera, 2009:2) eta etxebizitzek hutsik jarraitzen dute.

**Alokairu-eskaria urria da, eta
etxebizitza hutsak, aldiz, asko
dira. Zergatik?**

Alokairu-eskaria urria da, eta etxebizitza hutsak, aldiz, asko dira. Zergatik?

- Arazoak.

- Hiri Errentamenduen Legea:

- Alokairu-kontratuek bost urteko iraupena dute gutxienez.

- Errenta-igoerak KPIaren arabera egin behar dira.

- Prozedura judizialen moteltasuna.

- Salerosketarako zerga-abantaila handiak.

Proposatutako erreformak.

Proposatutako erreformak.

1. Alokairu-merkatuaren funtzionamendua hobetzea.
2. Etxebizitza erosteko zerga-pizgarriak kentzea.
3. Babes ofizialeko jabetza-etxebizitza kentzea.
4. Etxebizitza salerostean, ondare-eskualdaketan gaineko zerga kentzea edo izugarri murriztea.

1. neurria:

Alokairu-merkatua.

1. neurria: Alokairu-merkatua.

- Alokairu-kontratuen nahitaezko gutxieneko iraupena urtebetera murriztea.
- Kontratuaren suntsiarazpeneko eta ez ordaintzearen ondoriozko utzarazpeneko prozeduraren segurtasun juridikoa eta azkartasuna handitzea.
 - Justiziaren eskura baliabide gehiago jartzea.
 - Notarioei aukera ematea alokairua ordaindu gabe dagoela egiaztatzeko eta etxebizitzaren utzarazpena deklaratzeko, baldin eta alderdiek hori adostu badute alokairu-kontratuan.
 - Errentariak uko egiten badio etxebizitza uzteari, epaileak ezinbestean esku hartuko du, baina epeak nabarmen murriztuko dira.

2. neurria:

**Etxebizitza erosteko zerga-
pizgarriak kentzea.**

2. neurria: Etxebizitza erosteko zerga-pizgarriak kentzea.

- Zerga-sistemak erosketa bultzatzen du:
 - Etxebizitza erosteko zerga-pizgarri handiak (gehienez 9.015 euro urtean).
 - lokairua sustatzeko pizgarri urriak.
- Proposamena:
 - Etxebizitza erosteko sorospenak kentzea.
 - Hala lortutako baliabideak, etxebizitza-alokairurako zerga-arinketa bat aldi baterako finantzatzera bideratzea.

3. neurria:

BOEak kentzea.

3. neurria: BOEak kentzea (I).

- Babestutako etxebizitzak jabetzan esleitzea loteria moduko bat da, eta oso onuradun gutxik oso dirulaguntza handia jasotzen dute.
- Babes-erregimenak, oro har, 30 urteko aldi finkoa du, eta, aldi hori amaitutakoan, etxebizitza deskalifika daiteke.
 - *Hainbat iruzur egiteko bide ematen du horrek, eta orain gutxi arte ez dira hasi horretarako oztopoak jartzen, etxebizitzaren ezaugarriak jabetzaren erregistroan inskribatuz.*

3. neurria: BOEak kentzea (II).

- Babestutako jabetza-etxebizitza berririk ez egitea.
 - *Bereziki, gaur egungo eskaintza gehiegizkoa delako.*
- Eskuragarri dauden baliabideak, etxebizitza librean alokairurako laguntzak finantzatzera bideratzea.
 - *Gizarte-babesari eutsi behar zaio, errentariari, eta ez etxebizitzari, diru-laguntza emanaz.*

4. neurria: Ondare-
eskualdaketan gaineko
zerga.

4. neurria: Ondare-eskualdaketen gaineko zerga.

- Arazoa: mugigarritasunik eza areagotzen du, eta etxebizitzaren merkatuko eskualdaketen kopurua murrizten.
- Proposamena: Ondare-eskualdaketen gaineko zerga kentzea edo izugarri murriztea, eta, aldi berean, beste zenbait zerga (Ondasun higiezinaren gaineko zerga) igotzea, diru-bilketaren inpaktua murrizteko.

Helburua.

Helburua.

- Egokitzapena dinamizatu, malgutu eta erraztea:
 - Krisialditik irteteko
 - Gizartea produkzio-eredu hobe baterantz eramateko

Sinatzaileak

Sinatzaileak

- Javier Andrés (Universitat de Valencia)
- Pol Antràs (Harvard University)
- Samuel Bentolila (CEMFI)
- Michele Boldrin (Washington University at St. Louis y Fedea)
- Antonio Cabrales (UC3M y Fedea)
- Antonia Díaz (UC3M)
- Javier Díaz Giménez (IESE)
- Juan José Dolado (UC3M)
- Jesús Fernández Villaverde (University of Pennsylvania y Fedea)
- Xavier Freixas (UPF)
- José García Montalvo (UPF)
- Luis Garicano (LSE y Fedea)
- César Molinas (Empresario)
- Diego Puga (IMDEA)
- Rafael Repullo (CEMFI)
- Juan Rubio (Duke University y Fedea)
- Tano Santos (Columbia University)
- Roberto Serrano (Brown University e IMDEA)
- Pablo Vázquez (UCM y Fedea)

www.crisis09.es



www.nadaesgratis.es