



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Euskadiko alokairuari buruzko txostena;
Euskadiko, Estatuko eta EBko
alokairuen azterketa konparatua



1. Alokairuko etxebizitza-parkea Euskadin, Estatuan eta EBn

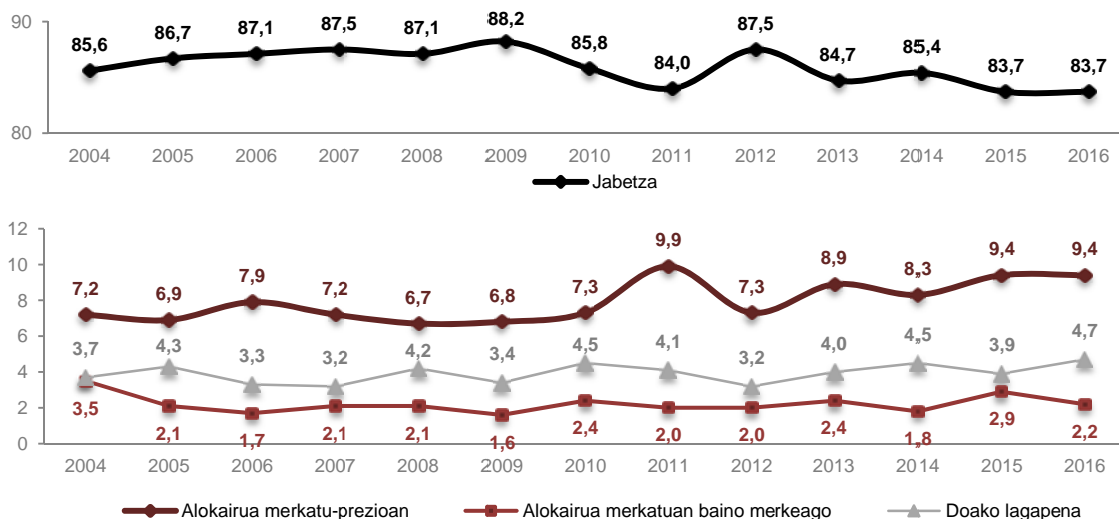
1.1. Euskadiko alokairuko parkearen bilakaera

2008az geroztik, nabarmen handitu da alokairuaren pisua Euskadin, baina jabetza da nagusi, oraindik ere.

EINen Bizi Baldintzei buruzko Inkesta erreferentziarik ohikoena da alokairuko etxebizitza-parkea zenbatekoa den jakiteko. Estatistika horren arabera, **2016an, Euskadiko familien % 11,6 alokairu-erregimenean zeuden, 2008an baino portzentajezko 2,8 puntu gehiago.**

Jabetzaren garrantzi erlatiboa murriztu egin da Euskadin; 2008an, % 87,1koa zen, eta, 2016an, % 83,7koa. Hala eta guztiz ere, krisiak ez du aldaketa handirik eragin etxebizitza lortzeko ereduari. Jabetza-erregimeneko etxebizitzak nabarmen gehiago dira.

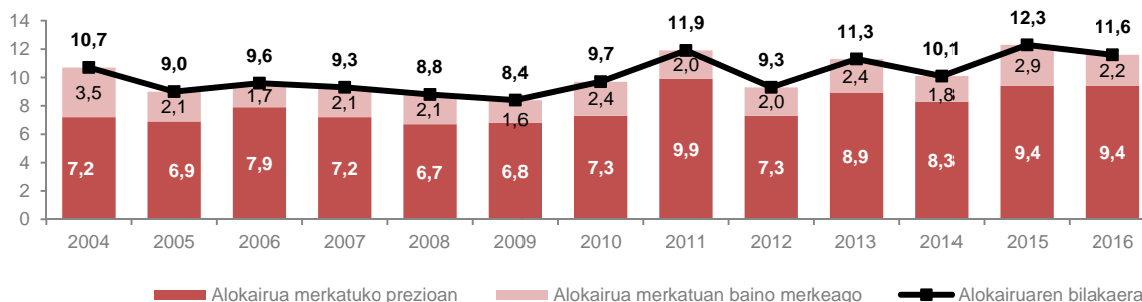
Euskadiko familiak, etxebizitza izateko erregimenaren arabera, 2004-2016



Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

Alokairuan dauden familien kopuruaren hazkunde horren arrazoia hau da: krisialdian, alokairu libreko erregimenean zeuden etxebizitzaren kopuruak gora egin zuen; 2008an % 6,7 ziren, eta 2016an % 9,4. Merkatukoa baino alokairu merkeagoan (alokairu babestua) dauden familien pisu erlatiboa ez da apenas aldatu; % 2 inguru aldi horretan.

Euskadiko alokairuaren pisu erlatiboa, 2004-2016



Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

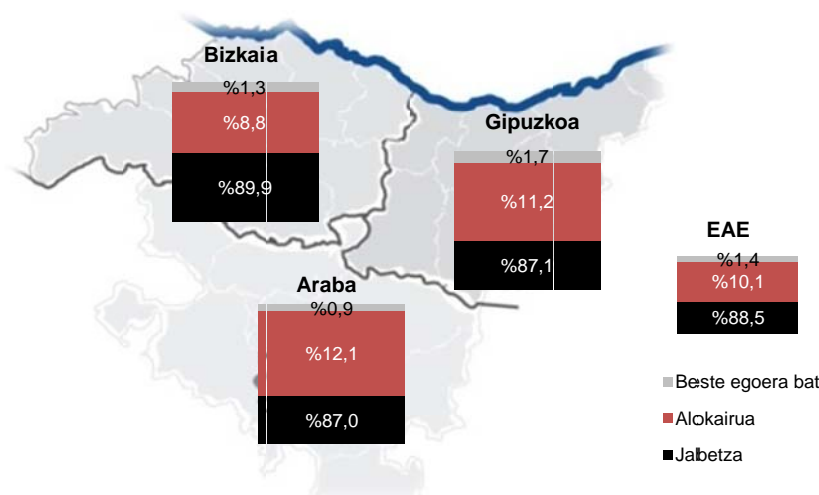
Errealitate gero eta garrantzitsuago baten azterketa estatistikoa egiteko zailtasunak

Azken urteetan, agenda politikoak eta hedabideek gero eta arreta handiagoa jartzen dute alokairuaren merkatuan. Alabaina, **alokairuaren fenomeno zehatz-mehatz aztertzea bereziki konplexua da, errealitate soziala aldatzen ari baita** etengabe, alokairuaren eskarian eta eskaintzan eragina duten hainbat faktoreren ondorioz.

Estatuan, hainbat estatistika egiten dira jakiteko zenbat familia dauden alokairuan eta familia horiek zer ezaugarri dituzten. Estatistika horiek adierazgarritasun-maila jakin bateko inkesta estatistikoekin (batez ere **EINen Bizi Baldintzei buruzko Inkesta eta Etxeei buruzko Inkesta**) daude lotuta. Horrek zaildu egiten du lurralde bakoitzaren egoera zehatzaren berri izatea: zenbat familia diren eta zer ezaugarri dituzten. Halaber, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestak aukera ematen du lurralde historiko bakoitzeko alokairuaren pisu erlatiboa gutxi gorabehera zein den jakiteko. Dena den, inkesta hori bi urtean behin egiten da.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestak lurralde historikoen arabera azterketa egiten du. Azken datuak 2015. urtekoak dira, eta espero da 2018aren erdialdean 2017ko datuak argitaratzea.

Estatistika horren arabera, **Arabaren (% 12,1) eta Gipuzkoaren (% 11,2) alokairuaren pisu erlatiboa Euskadiko batezbestekoa baino handiagoa da.** Beraz, Bizkaiak du, argi eta garbi, alokairuaren garrantzi txikiagoa (alokairu-erregimeneko etxebizitza guztien % 8,8).

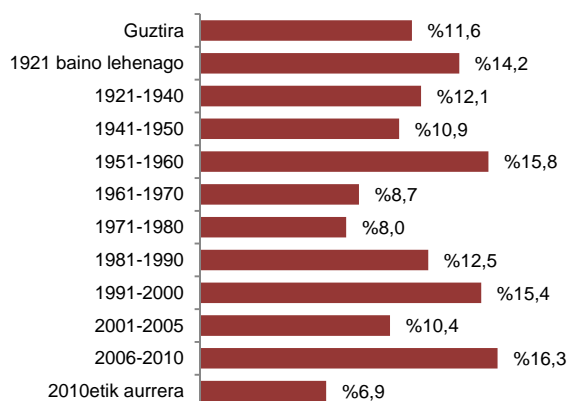


Iturria: Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

Bestalde, **EINen Etxeei buruzko Inkesta Jarrituak Bizi Baldintzei buruzko Inkestaren antzeko datua ematen du Euskadin 2016an alokairuan zeuden familien pisu erlatiboari dagokionez (% 11,6)**. Iturri horrek badu balio erantsia: alokairuaren garrantzi erlatiboa etxebizitzaren eraikitze-urtearen arabera aztertzeo aukera ematen du.

Ildo horretan, begien bistakoa da **alokairu-erregimeneko etxebizitzaren pisu erlatiboa nabarmen txikiagoa dela 1961etik 1980ra bitartean eraikitako etxeetan**.

Euskadiko alokairu-erregimeneko etxebizitzaren pisu erlatiboa, etxebizitzaren eraikitze-urtearen arabera (%)



Iturria: EINen Etxeei buruzko Inkesta Jarrituak

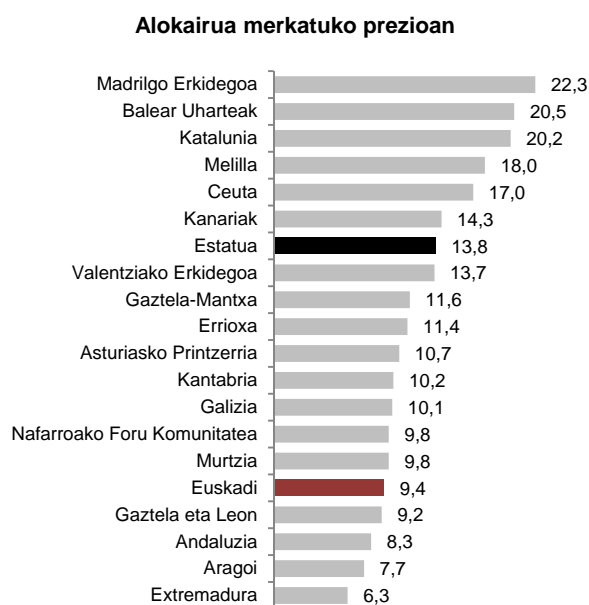
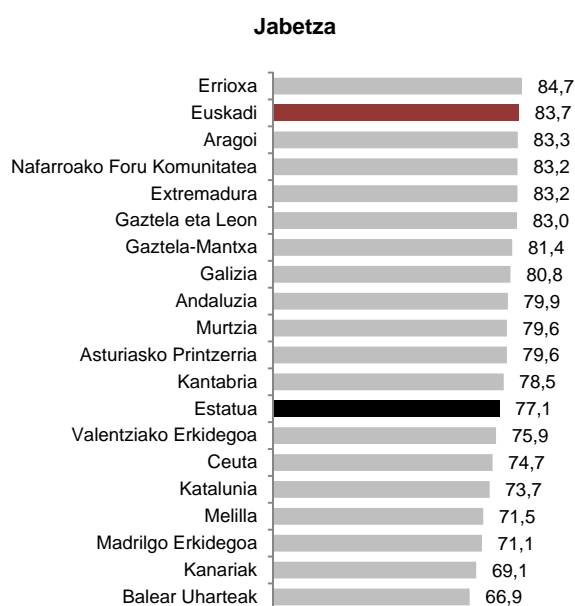
1.2. Estatuko alokairu-parkearen bilakaera

Estatuko alokairuaren pisu erlatiboa asko handitu da Madrilen, Katalunian eta beste autonomia-erkidego batzuetan; izan ere, erkidego horiek Euskadikoa baino batezbesteko nabarmen handiagoa dute.

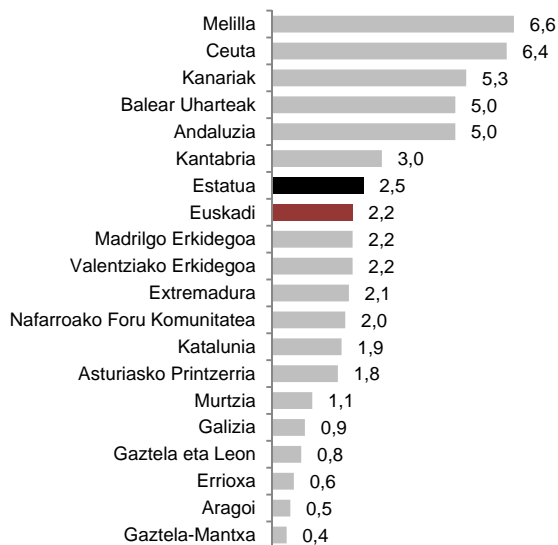
Estatuko alokairu librearen pisu erlatiboak gorakada nabarmena izan du krisia hasi zenetik: 2008an, % 14,2koa zen, eta, 2016an, berriz, % 16,3koa, Euskadikoa baino portzentajezko lau puntu handiagoa, alegia.

Autonomia-erkidego guztietatik, **merkatuko prezioa duen alokairuaren (libre) pisuaren** rankingean, **Euskadi azkenetakoa da**. Eta, beraz, jabetzaren pisu handiagoa duten erkidegoen zerrendan, goian dago.

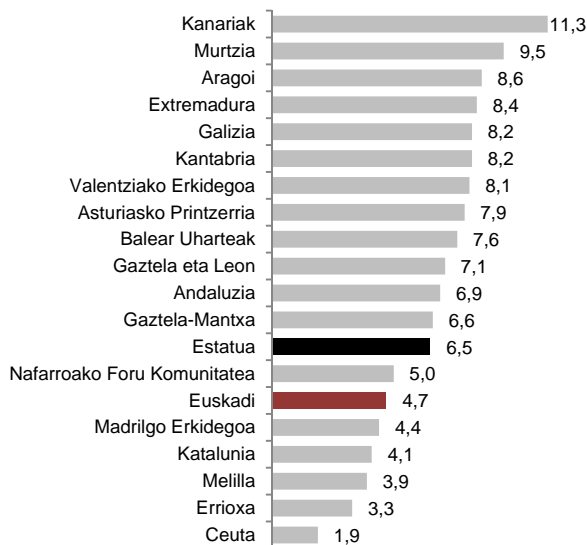
Etxebizitza lortzeko erregimenen garrantzi erlatiboaren rankinga, autonomia-erkidegoen arabera (biztanleriaren %-a, sarbide-erregimenaren arabera), 2016



Alokairua merkatuan baino merkeago



Doako lagapena

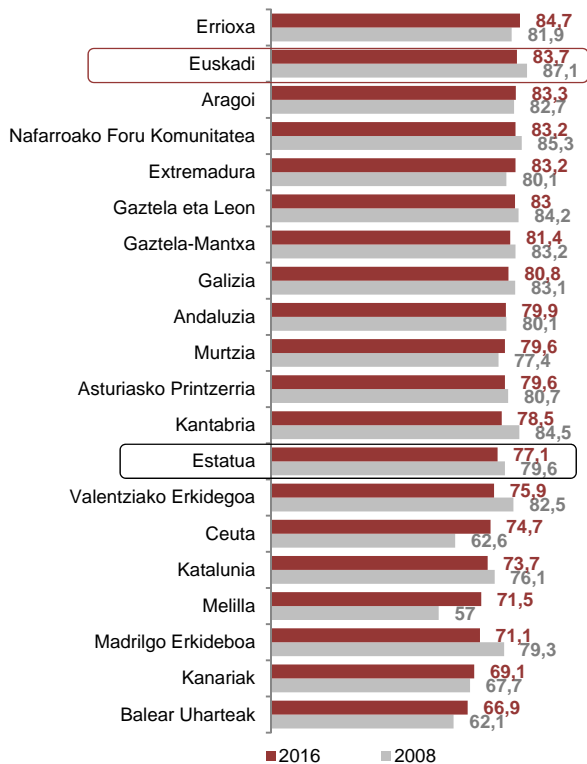


Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

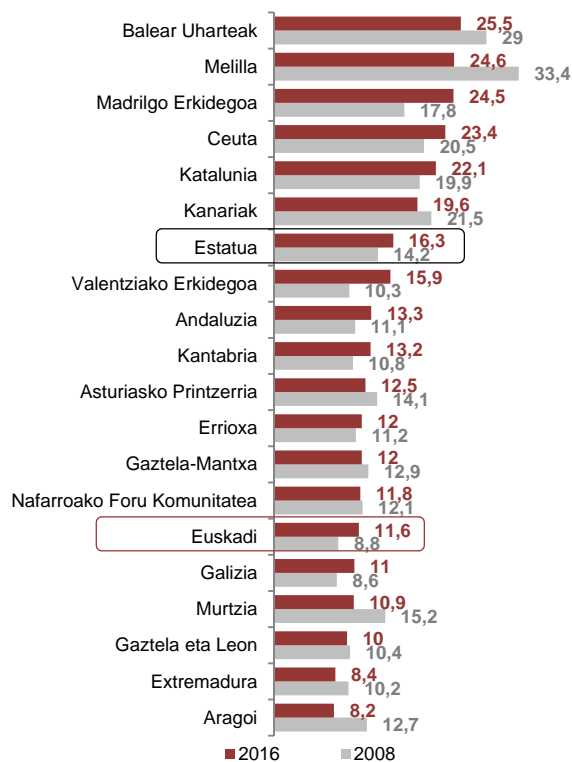
Autonomia-erkidegoetan alokairuak 2008az geroztik izandako bilakaera aztertuz, **aipatzekoa da zenbait autonomia-erkidegotan (hala nola Madrilen eta, neurri txikiagoan, Katalunian). Hori dela eta, alokairuaren pisua % 20tik gorakoa izan zen 2016an**, Estatuko batezbestekoa baino askoz ere handiagoa.

Etxebizitza lortzeko erregimenen garrantzi erlatiboa, autonomia-erkidegoen arabera (biztanleriaren %-a, sarbide-erregimenaren arabera), 2008-2016

Jabetza



Alokairua



Iturria: Bizi-baldintzei buruzko inkesta. EIN

1.3. Estatuaren eta EBko estatu nagusien azterketa konparatua

Oraindik ere, Espainiako alokairuen pisua EBko estatu nagusietan dituen mailetatik urrun dago. Aldea ez da apenas murriztu 2008az geroztik.

Eurostaten estatistikek berretsi egiten dute Euskadin eta Espainian alokairuak garrantzi erlatibo txikiagoa duela Europar Batasuneko estatu nagusi gehienekin alderatuta. **Europar Batasunean, biztanleriaren % 30,7 alokairu-erregimenean bizi da (estatistika horretan, doako lagapena sartzen da alokairuarekin batera), Espainian baino portzentajezko zortzi puntu gehiago.** Estatu nagusien artean, Alemania nabarmentzen da; han, biztanleen erdiak alokairu-erregimenean bizi dira (edo doako lagapenean).

Alokairuaren edo lagapenaren pisu erlatiboaren bilakaera Europar Batasuneko estatu nagusietan, 2008-2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Europar Batasuna				29,5	29,5	30,0	30,0	30,5	30,7
Danimarka	33,5	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3	38,0
Alemania			46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	48,3
Espainia	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2
Frantzia	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9	35,1
Italia	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	27,7
Herbehereak	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2	31,0
Portugal	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2	24,8
Erresuma Batua	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	36,6

Eurostaten interes bereziko azterketa batean, **alokairu-erregimeneko sarbidea eta diru-sarrerren maila erlazionatzen dira.** Azterketa horrek erakusten duenez, **alokairuaren (eta lagapena) pisu erlatiboa nabarmen handiagoa da diru-sarrera gutxien dituzten biztanleen artean.** Esate baterako, **Espainian, azken horien alokairuaren pisu erlatiboa % 39koa da biztanleria-talde horretan, hau da, diru-sarrera gehien dituzten pertsonen portzentajearen halako bi (% 17).** Bi taldeetan, alokairuaren pisua pixka bat handitu egiten da 2008tik.

Alokairu- edo lagapen-erregimenean dauden biztanleak, batezbestekoaren % 60tik beherako diru-sarrerak dituzten biztanleekin alderatuta, 2008-2016

	2008	2016
Europar Batasuna	47,3 (2011)	49,8
Danimarka	55,8	68,5
Alemania	73,7 (2010)	73,4
Espainia	38,8	39,5
Frantzia	68,0	66,5
Italia	42,2	47,4
Herbehereak	62,1	67,9
Portugal	35,5	38,0
Erresuma Batua	48,0	55,3

Alokairu- edo lagapen-erregimenean dauden biztanleak, batezbestekoaren % 60tik gorako diru-sarrerak dituzten biztanleekin alderatuta, 2008-2016

	2008	2016
Europar Batasuna	26 (2011)	26,8
Danimarka	30,5	33,9
Alemania	41,8 (2010)	43,3
Espainia	15,1	17,2
Frantzia	33,6	30,2
Italia	23,7	22,6
Herbehereak	29,1	25,6
Portugal	23,3	21,7
Erresuma Batua	22,7	33,0

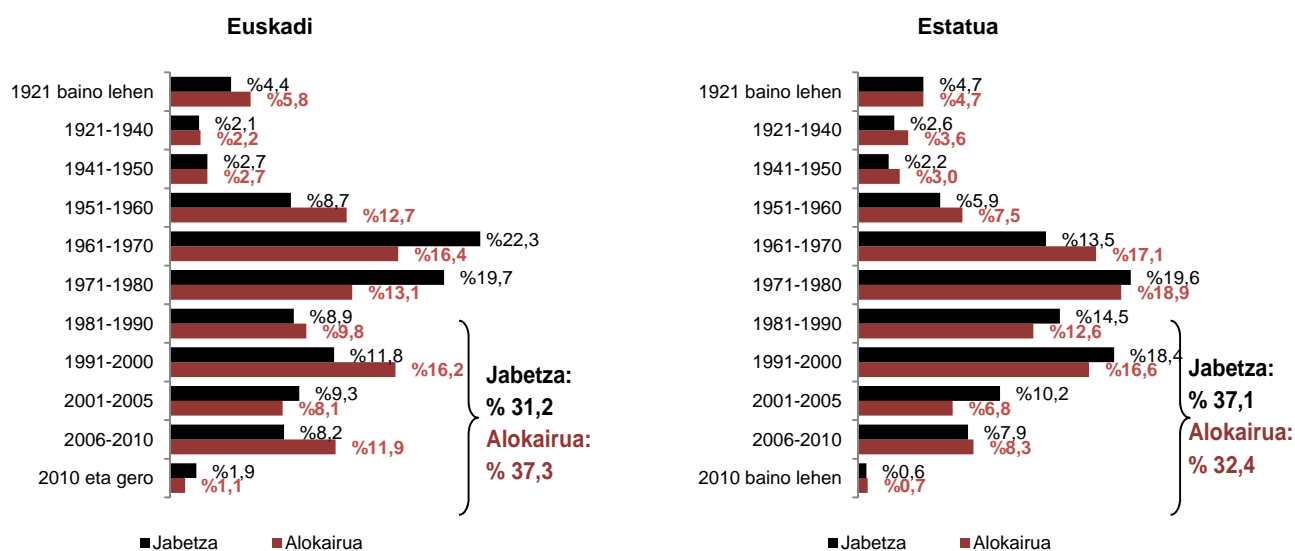
3. Euskadiko eta estatuko alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkearen ezaugarriak

Oro har, Euskadiko alokairu-parkean etxebizitza modernoagoak daude jabetza-erregimeneko etxebizitza-parkean baino, Estatuan ez bezala.

Euskadin, etxebizitza berriagoen pisu erlatiboa zertxobait handiagoa da alokairuko etxebizitza-parkean, jabetza-erregimeneko etxebizitza-parkearekin alderatzen badugu. 1991z geroztik eraikitako alokairu-erregimeneko etxebizitzak alokairu-parkearen % 37 dira, eta jabetza-parkearen % 31.

Estatuko etxebizitza-parkean, ordea, ez da horrelakorik gertatzen; izan ere, badirudi estatuan kontrako joera dagoela. Estatuan, 1991z geroztik eraikitako alokairu-erregimeneko etxebizitzak alokairu-parkearen % 32 dira, eta jabetza-parkearen % 37.

Euskadiko eta estatuko alokairu-parkea eta jabetza-parkea, eraikitze-urtearen arabera, 2016 (aldakuntza %-tan)



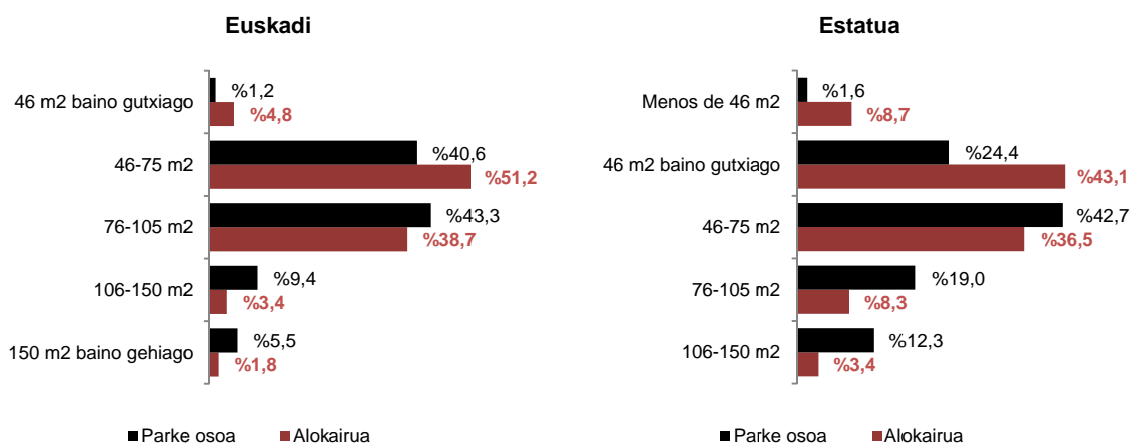
Iturria: EINen Etxeei buruzko Inkesta Jarraitua

Euskadiko alokairu-erregimeneko etxebizitza-parkearen batez besteko tamaina txikiagoa da jabetza-erregimeneko parkearena baino.

Euskadiko alokairuko etxebizitzak txikiagoak dira jabetzako etxebizitzak baino. Euskadiko alokairu-erregimeneko etxebizitzen % 56k 75 metro karratu baino gutxiago dituzte, jabetza-erregimeneko etxebizitzek baino portzentajezko 13 puntu gehiago.

Joera hori are nabarmenagoa da Estatuan; han, 75 metro karratutik beherako alokairuko etxebizitzak alokairu-parkearen % 51,8 dira.

Alokairu-parkea eta etxebizitza-parkea, etxebizitzaren tamainaren arabera, Euskadin eta Estatuan, 2016 (aldakuntza %-tan)



Iturria: Etxeei buruzko Inkesta Jarraitua. EIN

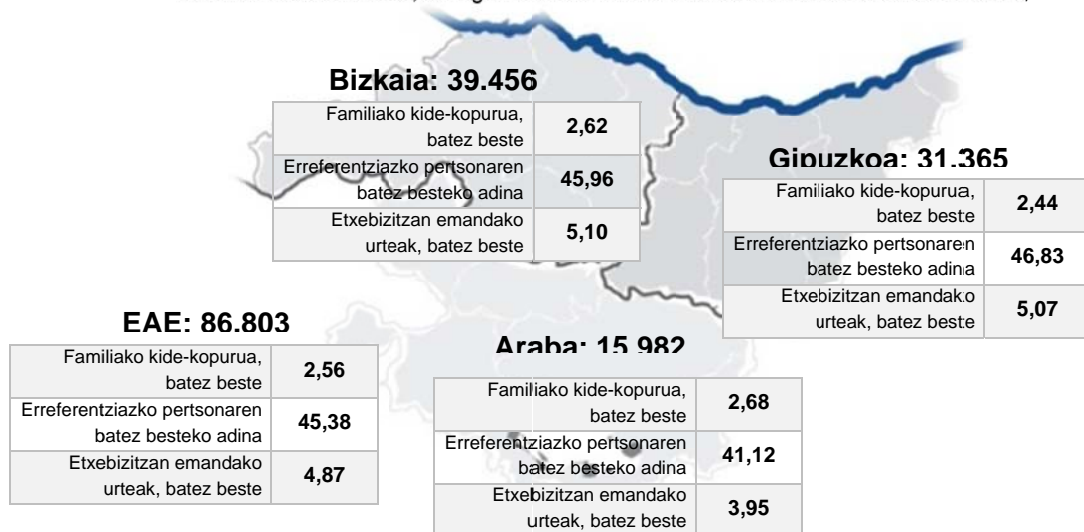
Euskadiko alokairuko etxebizitzak berri samarrak dira; hain zuzen ere, batezbestekoa bost urtetik beherakoa da.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestak emandako informazioan oinarrituta, ondoriozta daiteke alokairu-erregimeneko etxebizitzetan bizi diren pertsonak batez beste **5 urte baino gutxiago** (4,8 urte) daramatzatela **etxebizitza horietan**. Batez besteko antzintasuna txikiagoa da Araban (3,9 urte), eta, Bizkaian eta Gipuzkoan, 5 urtetik gorakoa.

Halaber, **alokairuko etxebizitzetako erreferentziako pertsonaren** (familietan, ama edo aita) **batez besteko adina 41 urtekoa da**. Bizkaian eta Gipuzkoan, zertxobait handiagoa da (45 eta 46 urtekoa, hurrenez hurren).

Bestalde, **alokairu-erregimenean bizi diren familien batez besteko tamaina eta Euskadiko etxebizitza-parkean erregistratutako** (2,6 pertsona familiako) **oso antzekoa da**, eta Euskadiko etxebizitza-parke osoko familien batez besteko tamaina 2,5 pertsonakoa da familiako.

Alokairuan dauden familiak, ezaugarri sozioekonomikoen eta lurralde historikoaren arabera, 2015



Iturria: Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

Euskadin, alokairurako laguntzek eta programek estaldura-maila eta eragin handia dute.

Azkenik, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak urtero ebaluatzen ditu Euskadin ezarritako etxebizitza-politikak. Alokairu-politiken ebaluazioari buruzko txostenak agerian jartzen du Euskadin **alokairuko etxebizitza lortzeko programak eta laguntzak funtsezkoak direla.**

Horrenbestez, **alokairu libreko erregimeneko etxebizitzetan bizi diren hamar familiatik lauk prestazioren edo laguntzaren bat jasotzen dute.** Horretarako, aurrekontu-inbertsio handiak egiten dira; 2016an, **100 milioitik gorakoak. Oinarrizko Errentari lotutako Etxebizitzarako Prestazio Osagarria nabarmentzen da; 2016an, 35.000 pertsonak baino gehiagok jaso zuten.**

Diruz lagundutako alokairu-parkea EAEn, laguntza-motaren arabera, eta guztizko gastua, 2016

	Hartzaileak / Laguntzak	Alokairuko parke osoaren %-a	Guztizko gastua (eurotan)
Emantzipaziorako oinarrizko errenta	192	0,2	346.773
Etxebizitza Gastuetarako Prestazio Osagarria	35.493	32,6	90.971.252
Gizarte Larrialdiko Laguntzak	8.469	7,8	11.665.663
Etxebizitzarako Prestazio Ekonomikoa	22	--	38.000
Guztira	44.176	40,6	102.983.688

Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

4. Alokairuaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Estatuan

4.1. Euskadiko alokairuaren prezioaren bilakaera

Euskadiko alokairuaren prezioak goranzko egiturazko joera du XXI. mendearen hasieratik. Dena den, 2009tik 2013ra bitartean, prezio hori txikitu egin zen pixka bat.

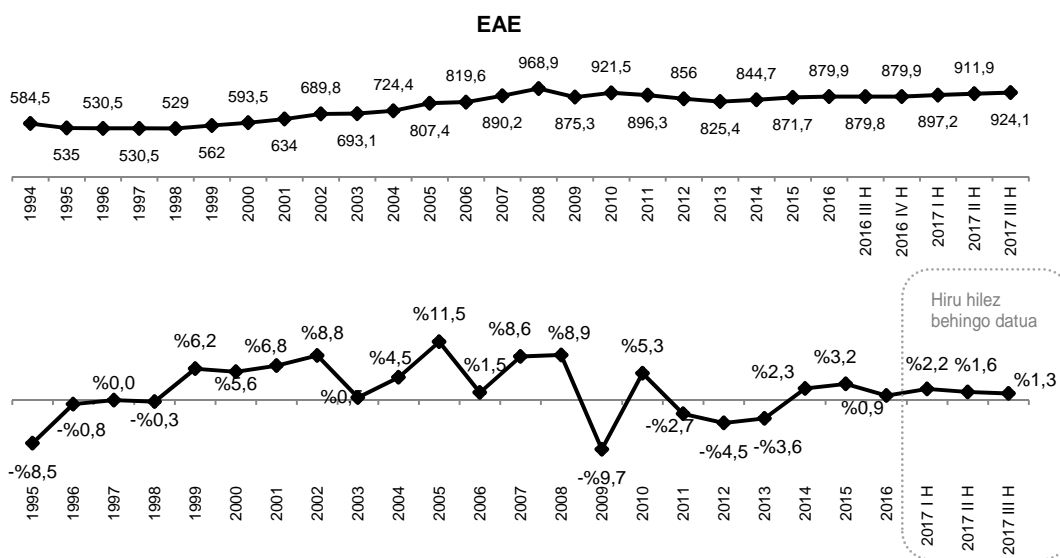
Eusko Jaurlaritzaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikak oso segida historiko luzea islatzen du (1994tik gaur egunera arte), eta oso baliagarria da Euskadiko alokairuaren prezioa ikuspegi zabalago batetik aztertzeko. Horretarako, alokairuko etxebizitzaren eskaintza aztertzen da, higiezinaren agentzien lagin adierazgarri batetik abiatuta.

Pasa den hamarkadaren hasieratik 2008ra arte, alokairuko etxebizitzaren batez besteko errenta ia halako bi handitu da: 2000n, 593 eurokoa zen hilean, eta, 2008an, berriz, 969 eurokoa.

Atzeraldian, 2009az geroztik, alokairuaren prezioak beheranzko joera txikia izan zuen 2013ra arte (% 15 murriztu zen lau urtetan). Salmentan zeuden etxebizitzaren prezioak, ordea, beherakada nabarmena izan zuen.

Aitzitik, **2014. urteaz geroztik**, Euskadiko ekonomiaren susperraldiarekin batera, **Euskadiko alokairuaren batez besteko errentak gora egin du**, eta, **2017ko hirugarren hiruhilekoan, 924 eurokoa zen batez beste**, segida historikoko bigarren erregistrorik handiena.

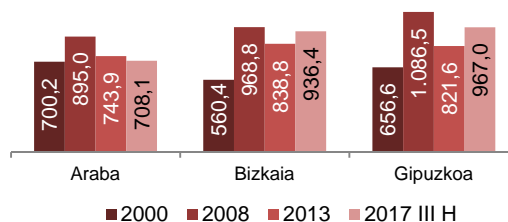
EAEko alokairuaren batez besteko errentaren bilakaera, 1994-2016, eta hiru hilez behingoa, 2016-2017



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritza

2014tik aurrera, alokairuaren prezioa igotzen ari da Gipuzkoan eta Bizkaian bereziki. Araban, berriz, atzeraldia hasi zenetik, alokairuaren batez besteko errentak txikitzen jarraitzen du.

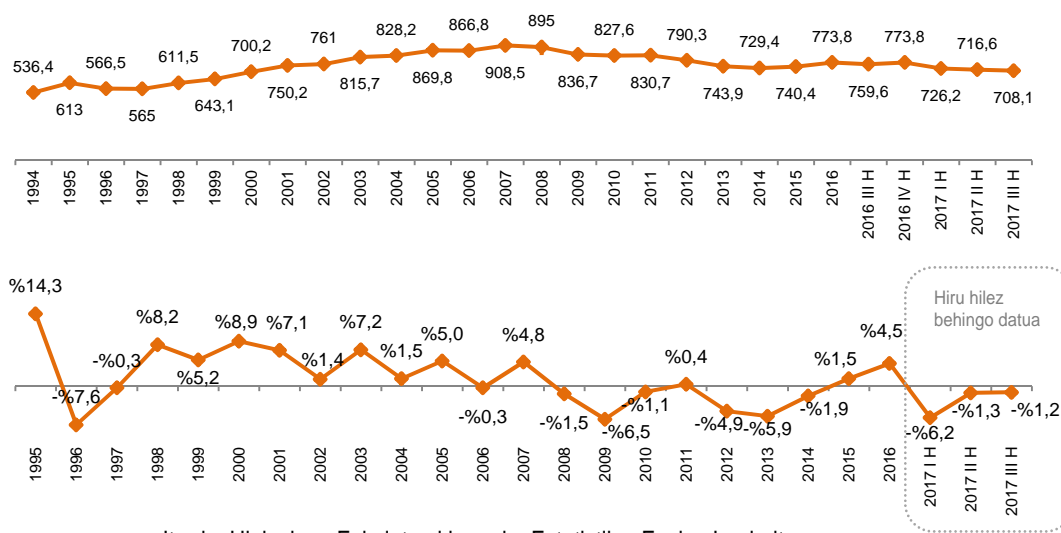
Alokairuaren batez besteko errentaren bilakaera lurralde historikoaren arabera, 2008-2017



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritz

Hala, Araban, eskuragarri dagoen azken datua (708 euro) 2017ko hirugarren hiruhilekoko da. Datu hori XXI. mendeko minimo historikotik oso hurbil dago (2000. urtean, 702 eurokoa izan zen).

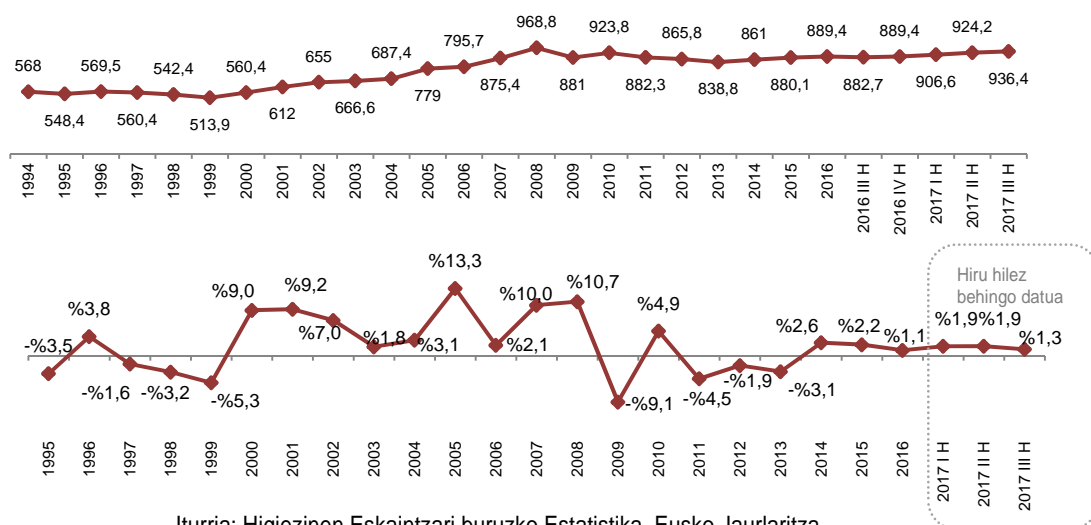
Arabako alokairuaren batez besteko errentaren bilakaera, 1994-2016, eta hiru hilez behingoa, 2016-2017



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritz

Aitzitik, **Bizkaiko** alokairuaren prezioa nabarmen igo zen azken hamarkadaren hasieratik 2008ra arte. 2000tik 2008ra bitartean, alokairuaren prezioa hileko 560 eurokoa izatetik hileko 968 eurokoa izatera igaro zen. Atzeraldian zehar, batez besteko errenta neurritz txikitu zen. 2014an, goranzko joera nabarmena hazi zen, eta, horren ondorioz, **2017ko hirugarren hiruhilekokoan, alokairuaren batez besteko prezioa 936 eurokoa izan zen, segida historikoko bigarren garestiena.**

Bizkaiko alokairuaren batez besteko errentaren bilakaera, 1994-2016, eta hiru hilez behingoa, 2016-2017



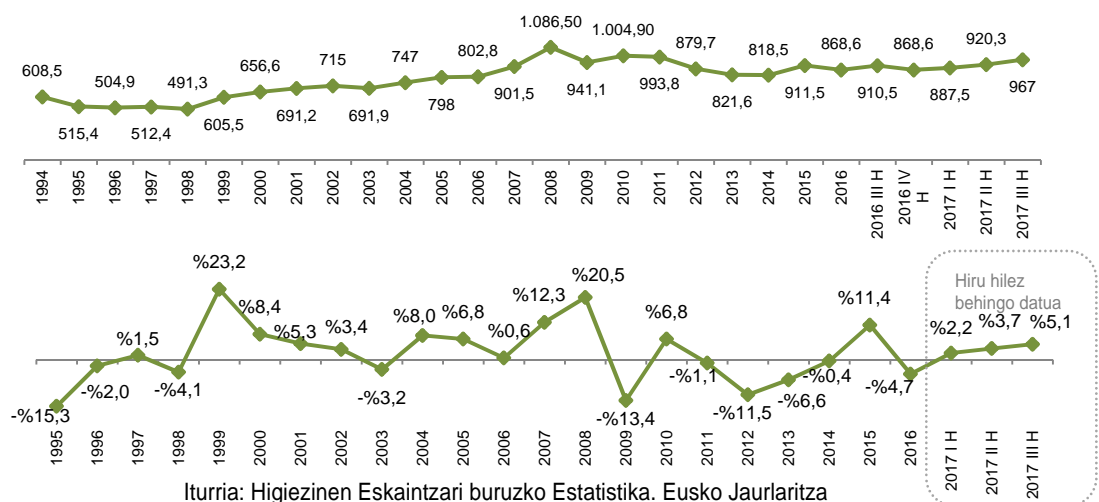
Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritzza

Gipuzkoa da Euskadin alokairuaren batez besteko preziorik altuena izan duen lurraldea. 1998tik 2008ra bitartean, oso hazkunde-tasa handiak izan zituen, batez ere 2007an eta 2008an; ondorioz, azken urte horretan, 1.086 eurokoa izan zen hileko batez besteko alokairua.

2008tik 2015era bitartean, alokairuaren batez besteko prezioak behera egin zuen urtero (2010ean izan ezik), nahiz eta alokairuaren prezioa ez zen inoiz hileko 800 eurotik beherakoa izan (2006ko batez besteko alokairua).

Gipuzkoan beste lurralde historikoetan baino gehiago handitu da alokairuaren prezioa azken urteetan; hain zuzen, 2017ko hirugarren hiruhilekoan, hileko 967 eurokoa zen batez beste.

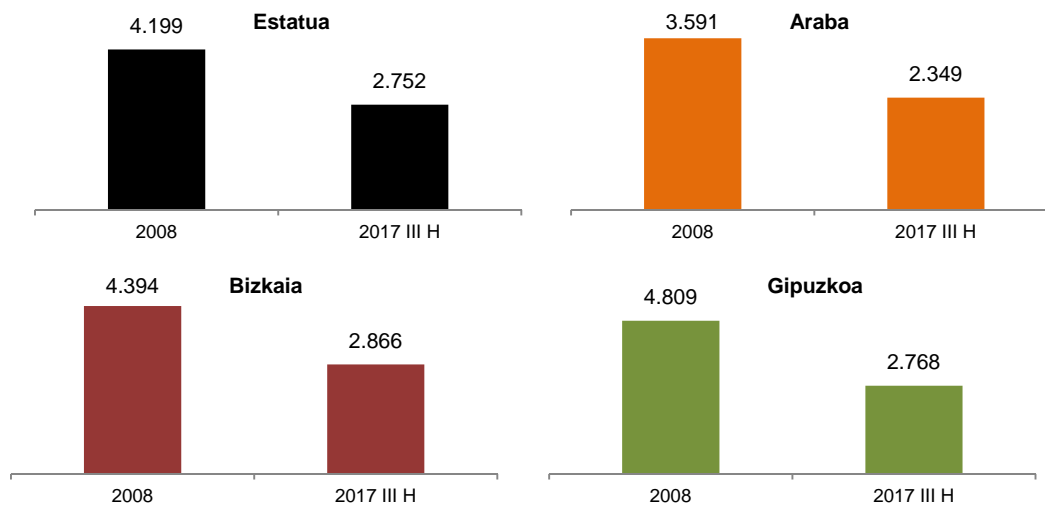
Gipuzkoako alokairuaren batez besteko errentaren bilakaera, 1994-2016, eta hiru hilez behingoa, 2016-2017



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritzza

Euskadiko alokairuaren errentaren goranzko bilakaerak (Gipuzkoan eta Bizkaia, ia maximo historikoetan dago) ez du inolako zerikusirik etxebizitzaren prezioarekin; krisia hasi zenetik, izugarri txikituta da. HEI estatistikaren datuen arabera, **2017ko hirugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitzaren prezioa txikiagoa izan zen 2008koa baino; hain zuzen, Bizkaian eta Araban, % 34 txikiagoa, eta Gipuzkoan, berriz, % 42 txikiagoa.**

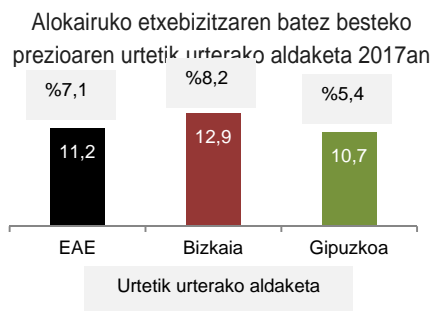
Erabilitako etxebizitzaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko batez besteko prezioa, 2008-2017
(II. hiruhilekoa)



Iturria: Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritza

4.2. Autonomia Erkidegoetan eskaini diren etxebizitzaren errentaren azterketa konparatiboa

Idealista webgunean 2017rako eskura dauden azken datuen arabera, **Euskadiko alokairuaren batez besteko prezioak gora egin zuen (% 7,1) 2017. urteko ekitaldian.** Webgune horrek ematen duen informazioaren arabera, **metro koadroaren batez besteko prezioa 11,4 eurokoa da alokairuan eskaintzen diren etxebizitzetan, batik bat Gipuzkoan (12,9 euro metro karratuko).**



Iturria: Idealista

* Ez dago Arabako datuak.

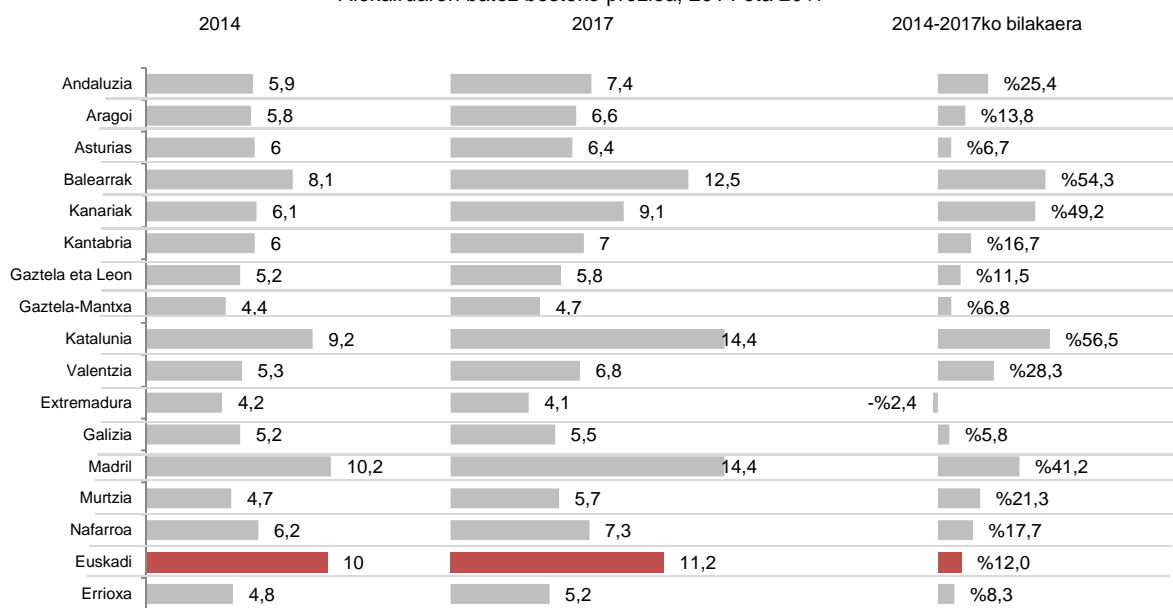
Katalunian eta Madrilen, alokairuaren prezioaren hazkundera handia izan da, eta, horren ondorioz, Euskadik utzi egin du 2017an alokairuaren prezioaren lehen postua.

2014tik 2017ra bitartean, alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren batez besteko prezioa asko handitu da Madrilen, Katalunian eta Balear Uharteetan (hirurteko horretan, % 50 baino gehiago handitu da); izan ere, Euskadin baino askoz gehiago handitu da.

Hala, aldi horretan, Euskadiko alokairuaren prezioa % 12 handitu zen, eta, horren ondorioz, **Euskadik Estatuko zerrendaren lehen postua utzi du,** Madrilgo eta Bartzelonako metropoli-eremu handietan gertatutako gorakada handia dela eta, hiri handi horietako eskariaren presioa oso handia izan baita, eta eskaintza, berriz, oso txikia.

Nolanahi ere, **Euskadi Madril, Bartzelona eta Balear Uharteekin batera dago alokairuko etxebizitza garestiak dituzten autonomia-erkidegoen taldean.** Izan ere, ranking horrek agerian uzten du **asimetria nabarmena dagoela, gainerako autonomia-erkidegoetan metro karratuaren prezioa 7,5 eurotik behera dagoela,** Kanariar Uharteetan izan ezik.

Alokairuaren batez besteko prezioa, 2014 eta 2017



Iturria: Idealista. Egileek egina

Etxebizitza turistikoaren alokairua: gaurkotasun osoko eztabaida

2014an Espainiako ekonomia suspertzen hasi zenetik, turismo-sektorea izan da garapen ekonomikoaren ardatz nagusietako bat. Ildo horretan, alokairu turistikoa helburu duten etxebizitzak ugartu egin dira autonomia-erkidego batzuetan.

Homesharing-eko plataformek eta P2P ostatu-atariak, hala nola Airbnb-ek, izan duten eraginaren ondorioz, nabarmen handitu da apartamentu turistikoaren kopurua, erakargarritasun turistikorik handieneko Estatuko udalerrietan.

Turismoa helburu duten etxebizitza kopuruaren gorakada, gainera, alokairu-merkatuarentzako une zail batean etorri da, autonomia-erkidego batzuetan (Madrilen, Katalunian, Balearretan eta, neurri txikiagoan, Euskadin) izandako errenten igoera handia eta errentan eskaintako etxebizitza-kopuru urria direla eta. Era berean, etxebizitza-alokairuaren merkatua malgutu eta sustatzeko 4/2013 Legeak, ekainaren 4koak, ezarritako aldakuntzek ahuldu egin dute luzaroko errentarien egoera. Izan ere, legearen ondorioz, horien kontratuak garestitu egin dira eta erdiguneko auzoetatik aldirikoetara alde egitera behartu dituzte Madrilen, Bartzelonan eta beste hainbat hiritan.

Gauzak horrela, gobernu autonomiko batzuek, Kataluniakoak edo Balearretakoak kasu, apartamentu turistikoaren gorakada handia mugatzeko neurriak hartu dituzte. Tokiko esparrutik, beriz, Bartzelonako Udalak eta beste udal batzuek arau aitzindariak finkatu dituzte hiriko erdiguneko auzoetan erabilera turistikoko etxebizitzaren kopurua murriztu eta leku horietako etxebizitza-parkearen bizitegi-erabilera bermatzeko.

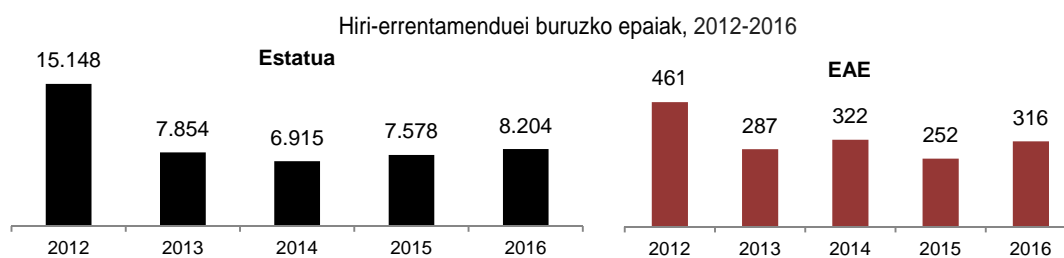
Euskadin, Donostiako Udalak udal-ordenantza bat onartzekoa du, erdiguneko auzoetan etxebizitza turistikoaren hazkundea mugatzeko helburuz, azken urteotan nabarmen gehitu baitira horrelako apartamentuak auzo horietan.

Hala, Udalak egindako aurretiko ikerketen arabera, etxebizitza turistikoaren kopuruak gora egin du hirian, eta gaur egun 1.300 baino gehiago dira. Gainera, gehien-gehienak hiriko erdiguneko auzoetan daude. Irizpide orokortzat, eraikinetako lehen solairuetara eta atari bakoitzeko metro karratu kopuru jakin batera mugatuko du ordenantzak jarduera turistikorako baimena.

5. Alokairua esparru judizialean

Hiri-errentamenduei buruzko epaien kopurua (batez ere ez-ordaintzeekin lotutakoak) nabarmen txikitu zen 2013an; batez beste, 300 epai ematen ziren urtero.

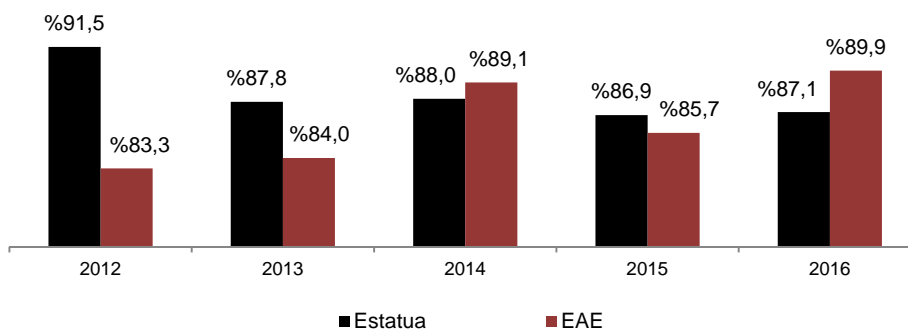
2012an eta 2013an, alokairu-erregimeneko etxebizitzetako buruzko epai-kopurua asko txikitu zen, bai Euskadin (-% 37), bai Estatuan (-% 48). 2014tik aurrera, Euskadin, urteko epai-kopuruak bere horretan jarraitu du (300 epai inguru urteko), eta, Estatuan, berriz, gorakada gertatu zen; izan ere, 2016an, epai-kopururik handiena egokitu zen 2013az geroztik (8.204 epai).



Iturria: EIN

Hiri-errentamenduei buruzko epai gehienak (% 80-90, bai Euskadin, bai Estatuan) ez-ordaintzeei dagozkie. Izan ere, gainerako kausak ez dira kuantitatiboki garrantzitsuak, luzapenak ezeztatzearekin lotutakoak izan ezik; dena den, haien pisu erlatiboa ez-ordaintzeena baino hamar aldiz txikiagoa da.

Errenta edo antzeko diru-kopuruak (baita fidantzak ere) ez ordaintzeagatik hiri-errentamenduei buruz emandako epaien garrantzi erlatiboaren bilakaera (epai guztien %-a)

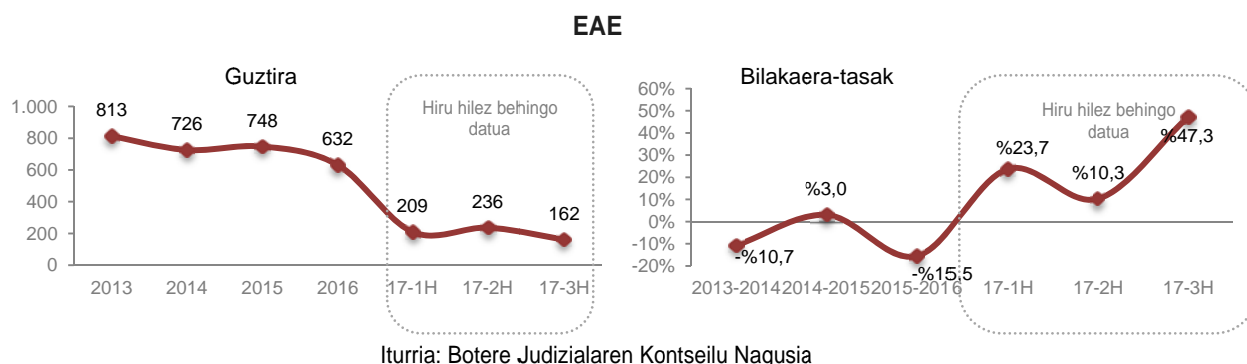


Iturria: EIN

Euskadiko alokairu-erregimeneko etxebizitzei lotutako etxegabetze judizialen kopurua % 22 murriztu da 2013. urteaz geroztik. Estatuan, berriz, murrizketa-tasa Euskadikoaren erdia izan da.

Azkenik, alokairu-erregimeneko etxebizitzarekin lotutako etxegabetzeen kopuruak ere beheranzko joera du: 2013an, 813 etxegabetze egin ziren, eta, 2016an, 623; hau da, % 22 jaitsi da. Estatuan, ordea, alokairu-kontratuekin lotutako etxegabetzeen kopurua gutxiago txikitu zen (-% 10).

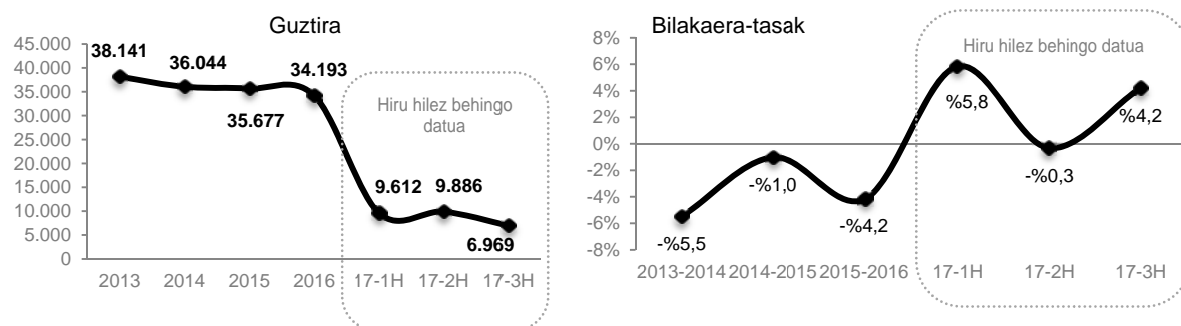
Hiri Errentamenduei buruzko Legeak eragindako prozeduren ondorioz Euskadiko Auzitegi Nagusiak egindako etxegabetzeak, 2013-2017



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

2017ko lehenengo hiru hiruhilekoetan, **etxegabetze horiek nolabaiteko gorakada izan zuten Euskadin; hori dela eta, 600 etxegabetze baino gehiago egin ziren, 2016 osoan bezala.**

Hiri Errentamenduei buruzko Legeak eragindako prozeduren ondorioz Auzitegi Nagusiak Estatuan egindako etxegabetzeak, 2013-2017

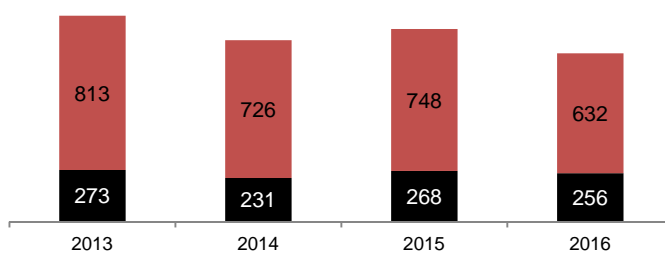


Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak aldizka egiten dituen laburpen-txostenek behin eta berriz adierazten dute **askoz etxegabetze-prozesu gehiago abiatzen direla alokairu-kontratueta hipoteka-betearazteetan baino.**

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak berretsi egiten du datu hori. 2013. urteaz geroztik, Euskadiko justizia-auzitegietan bideratutako etxegabetze judizial gehienak alokairu-kontratuekin lotuta daude. Adibidez, **2016an, hipoteka-betearazteekin lotuta, 256 etxegabetze gauzatu ziren; hiru aldiz gutxiago alokairu-erregimenarekin lotutakoak baino.**

Hipoteka-betearazteen prozeduren ondorioz egindako etxegabetzeak eta alokairu-kontratuena etxegabetzeak Euskadin, 2013-2017



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

6. Ondorioak eta joerak

- Etxebizitza-parkea eta alokairuan dauden familiak aztertzea **gero eta beharrezkoagoa eta garrantzitsuagoa da etxebizitza-merkatuaren azterketaren esparruan**. Horrenbestez, azken urteetan, **autonomia-erkidegoko eta tokiko etxebizitza-plan askotan, alokairuaren sustapena da lehentasunezko jarduketa-lerro estrategikoetako bat**.
- Hala ere, **alokairuan zenbat familia eta etxebizitza dauden eta zer ezaugarri dituzten zehaztea bereziki konplexua da**; alde batetik, fenomeno horren errealitatea behin eta berriz aldatzen delako, eta, beste batetik, **errealitate horren irudi zehatza lortzeko estatistika-iturririk ez dagoelako**.
- Edonola ere, **txostenak estatistika-iturririk sendoenak aztertzen ditu, errealitate horren azterketa sakonagoa egin ahal izateko**; besteak beste, EIN erakundearen Bizi Baldintzei buruzko Inkesta. Ikerketa horren arabera, **2016an, Euskadiko familien % 11,6 alokairu-erregimenean zegoen**; beraz, atzeraldian zehar, **edukitza-erregimen horrek nolabaiteko gorakada izan zuen**:
 - Krisia hasi zenetik, Euskadiko alokairuaren pisu erlatiboa portzentajezko 2,8 puntu handitu da (2008an, % 8,8koa zen).
 - Alokairu-erregimenean dauden familien kopurua handitu egin da, batik bat alokairu libreko erregimenak (edo merkatuko prezioetako) gorakada izan zuelako: 2008an, % 6,7koa zen, eta, 2016an, % 9,4koa.
 - Aitzitik, merkatukoa baino alokairu-prezio merkeagoa duten familien kopurua ia ez da aldatu 2008tik.
- **Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestak Euskadiko lurraldeen arteko konparazioa egiteko aukera ematen du**. Horren arabera:
 - Bizkaia da etxebizitza-parkean alokairu-erregimeneko etxebizitza gutxien dituen lurralde historikoa (% 8,8).
 - Araban eta Gipuzkoan, alokairuko etxebizitzaren pisu erlatiboa handiagoa da, etxebizitza-parkearen % 12,1 eta % 11,2, hurrenez hurren.
 - Etxebizitza horietako familien erreferentziako pertsonaren batez besteko adina 45 urtekoa da.
- **Estatuan, 2016an, familien % 16,6 zegoen alokairu-erregimenean, Euskadin baino portzentajezko lau puntu gehiago**. Autonomia-erkidegoen arteko azterketa konparatuak hau erakusten du:
 - 2017an, Euskadi jabetza-erregimenaren pisu erlatiboen rankingeko bigarren postuan zegoen. Familien % 83,7k bere jabetzako etxebizitza zuen; datu hori Estatuko batezbestekoa baino portzentajezko sei puntu handiagoa da.
 - Alokairuko etxebizitzaren garrantzi erlatiboa etxebizitza-parkearen % 20koa baino nabarmen handiagoa da Madrilgo Erkidegoan, Katalunian eta Balear Uharteetan, besteak beste, azken urteetako hazkunde handiaren ondorioz.

- Oraindik ere, alokairuaren pisuarekin lotutako adierazle honetan, alde handia dago Euskadiren, Estatuaren eta EBko estatu kide nagusien artean. Horrenbestez, **bide luzea dago alokairuak Europan duen pisu erlatiboa izateko:**
 - EBko biztanleriaren % 30,7 alokairu-erregimenean bizi da; Estatu kide batezbestekoa baino portzentajezko zortzi puntu gehiago eta Euskadikoa baino portzentajezko hamahiru puntu gehiago (azterketarako doako lagapena ere kontuan hartuta). Estatu kide garrantzitsu batzuetan, hala nola Alemanian, familien erdiak alokairuan bizi dira.
 - **Diru-sarrerarik txikiak dituen biztanleria da alokairu-erregimenean bizi dena, beste biztanleria-taldeak baino askoz gehiago.** Joera hori estatu kide guztietan gertatzen da.
 - Espainian, diru-sarrera txikiagoak (batez besteko diru sarreren % 60 baino gutxiago) dituzten familien % 38 alokairuan bizi da; bestalde, diru-sarrera handiak dituzten familien % 17 bizi da alokairuan.

- **2017ko hirugarren hiruhilekoan, alokairuaren prezioa ia maximo historikoetara iritsi zen Bizkaian eta Gipuzkoan;** batez beste, hileko 900 eurotik gorakoa izan zen.
 - Prezio-maila altu hori egiturazko joera batekin dago lotuta: XXI. mendean zehar, alokairu-errentek gora egin dute, 2009-2013 aldian izan ezik; aldi horretan, alokairuaren batez besteko prezioa pixka bat merkatu zen, baina salmentako etxebizitzaren prezioa baino askoz gutxiago.
 - Araban, ordea, 2017ko alokairuaren prezioak beherakada izan zuen, 2015ean eta 2016an apur bat igo ondoren.
 - 2017an, Euskadi zen alokairurik garestiena zuen autonomia-erkidegoa. Gaur egun, ordea, Katalunian eta Madrilgo Erkidegoan daude alokairurik altuenak, azken urteetan alokairuaren prezioak autonomia-erkidego dinamikoetan izandako gorakadaren ondorioz.

- Etxebizitzaren Euskal Behatokiak 2017an EBko etxebizitza-politiken inguruan egindako txostenak adierazten duenez, **Europako estatu nagusi batzuetako alokairuaren pisu handia oso egoera konplexua sortzen ari da, hiriburu nagusietan alokairuaren eskaria asko handitzen ari baita:**
 - Hiri horietan, egoera sozioekonomiko larrian dauden kolektiboek eta biztanleria-taldeen aldirietara joan behar izaten dute.
 - Tokiko agintariak prezioak kontrolatzeko sistema administratiboak sustatzen hasi behar izan dute, inflazio-prozesu horiek neurri tradizionalagoen bidez gelditzea ezinezkoa dela ikusita.
 - Europako zenbait hiritan, turismo-eskariaren prezioa eta turismo-aloairuko web-plataformen gorakada direla eta, alokairuaren eskaintza murriztu eta etxebizitzaren kostua handitzen ari da. Ildo horretan, tokiko agintariak arauak ematen ari dira, ostatu-mota horren eskaintzaren gorakada handia gelditu nahian.

- **Auzien eta etxegabetze judzialen kopurua murriztu egin da azken urteetan.** Zentzu horretan, **Euskadiko alokairuaren merkatuaren ezaugarri bereizgarria esku-hartzeko publiko handia da.** Izan ere, Euskadiko administrazioek (Eusko Jaurlaritzak bereziki) kudeatutako laguntza- eta prestazio-programen onurak, **urteko 100 milioi eurotik gorakoak, etxebizitza libreko parkearen % 40ra iristen dira.**