



Donostiako etxebizitza bat alokatgai, artxiboko irudi batean. JON URBE / FOKU

NEGOZIO MUGATUA ALOKAIRUAN DA

Etxebizitza bat alokatzea inoiz baino garestiagoa da Hego Euskal Herrian, eta gero eta gehiago dira prezioak mugatzeko eskatzen dutenak. Nazioartean hainbat saiakera egin dira, merkatu librearen legeak errespetatzeko eskatzen dutenen aurka. Madrilek aurten ezarri nahi ditu lehen mugak.

Paulo Ostolaza

Azora eta Blackstone inbertsio funtsen Donostian eta Iruñean egin dituzten azken operazioek berriz mahaigaineratu dute alokairuaren prezioen inguruko eztabaida. Hainbatek «putrefunts» izendatu dituzten horiek ez dira, ordea, prezioen igoeraren arduradun bakarrik. Asko dira kontuan hartu beharreko alda-

gaiak: turismoaren hazkundera, etxe hutsak, babes ofizialeko etxebizitzaren falta, egoera ekonomikoaren hobekuntza eta abar.

«Etxebizitza eskubide bat da, ez negozio bat», oihukatzen jarraitzen dute kaleratzeen aurkako mobilizazioetan, errealitatea bestelakoa baita oraindik: eskariaren eta eskaintzaren doktrina liberalak agintzen du etxebizitzaren merkatuan. «Merkatua da, lagun», Rodrigo Rato Bankiako presidente ohiak esan zuen moduan, eta ez edonolako merkatua, gainera: munduko

higiezin merkatuak 200 bilioi euro inguruko balioa du gaur egun.

Hego Euskal Herrian datuek lagun dezakete egoeraren argazki bat egiten: gero eta garestiagoa da etxebizitza bat alokatzea. Eusko Jaurlaritzak argitaratu berri duen Higiezin Eskaintzaren Inkestaren arabera, alokairuaren prezioek %26,5 egin dute gora 2013tik bere menpeko lurraldeetan. Hilean 1.044 euro balio du etxebizitza bat alokatzeak, batez beste. Nafarroan, datu ofizialen faltan, azken urtean prezioak %11 inguru

garestitu direla diote higiezin agentziek, eta 880 euro inguru balio du etxebizitza bat hilabetez alokatzeak.

Zerbait garestiagoak dira prezioak Araban (917 euro hileko), azken bi urteetan izandako igoera nabarmenaren ondorioz –ia %30–. Alokairu garestienak, berriz, Gipuzkoan daude (1.137 euroko batezbestekoa), nahiz eta azken urtean behera egin duten prezioek. Merkatuak ere bere mugak ditu, eta aurreko bi urteetan, hurrenez hurren, %18 eta %19 garestitu ziren prezioak han.

Alokairuan bizitzeko herririk garestienak errenta handiak dituzten eta turismoa erakartzen dutenak dira: Donostiak, Getxoko (Bizkaia), eta Zarautzek (Gipuzkoa) osatzen dute podiuma.

Prezioek gora egitearen arrazoi nagusia eskari handiari erantzuteko dagoen eskaintza apurra da. Baina zergatik da horren urria eskaintza? Etxebizitza gutxi al dago Euskal Herrian? Alokairuak horren garestiak diren udalerririk orietako datuak har daitezke adibide gisa: 2018an, Donostian, 92.000 etxebizitza zeuden

186.000 biztanlerentzat; Getxon, 34.000 etxebizitza eta 78.000 etxetan; eta, Zarautzen, 11.500 etxebizitza 23.000 biztanlerentzat. Gutxi gorabehera, etxebizitza bat bi biztanleko. Espainia da biztanleko etxebizitza gehien duen Europako herrialdea; 2,44 biztanle ditu Europak etxebizitzako, eta zenbaki horren gainetik dago Espainia. Beraz, ezin da esan etxebizitza

Adagai askok eragiten dute prezioen gorakada: turismoak, etxe handiak, babes ofizialeko etxeen faltak, eskari handiak...

Madrialek ezarri nahi duen ereduak prezioak «tenkatutako guneetan» soilik mugatuko litzuzke

zitzu falta nabarmena denik Euskal Herrian.

Dena den, eskaintza urria da hainbat faktoreren ondorioz. Turismoa da azken urteetan zeresan gehien eman dutenetako bat. Bisitarien hazkundearekin batera, gora egin dute horretara bideratutako alokairuak ere. Errentagarritasun handia ematen diete etxe jabeek –urte osoko alokairuak baino handiagoa sarri–, eta Airbnb eta antzeko plataformek erraztu egin dute jarduerari. Reyes Carrere Donostiako EH Bilduren bozeramaileak joan den astean esan zuenez, «Donostian pisu turistiko bat irekitzen da bi egunean behin».

Bilboko Zazpikaleetako auzokideak izan dira azkenak turistek egoiliarrei sortzen dizkieten eragozpenak salatzen. SOS Alde Zaharra elkarteak beren egoeraren berri emateko egin zuten prentsaurrekoan esan zuten, «auzoan bizi, lan, jolatu eta lo egiteko aukera luxu bihurtu dute», eta prezioen garestitzea zuzenean lotu zuten turismoarekin. Bizilagun batzuek auzotik joan behar izan dute: «Bizikidetzako oso zaila bihurtu da».

Etxejabe handiak

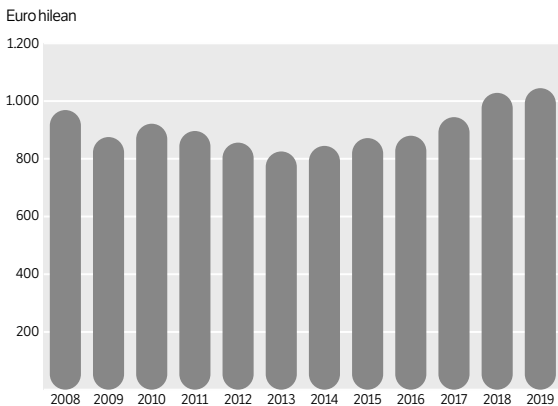
Eskaintza handitzeko helburuarekin, udal bat baino gehiago babes ofizialeko etxebizitza berriak egiten ari da gaur egun. Hori da inbertsioileek eta etxejabe handiek prezioen gorakadaren aurka proposatzen duten konponbidea, eta udal batek baino gehiagok bere egin du ideia.

Egitasmo horrek baditu arazo batzuk, ordea. Batetik, prezioa: eskaintza handitzeko erakunde publikoek garestien irteeren zain konponbidea da babes ofizialeko



Bilboko bizilagun bat, joan den asteko agerraldi batean. MARISOL RAMIREZ / FOKU

ALOKAIRUA ARABAN, BIZKAIAN ETA GIPUZKOAN



ITURRIA: IREKIA, HIGIEZINEN ESKANTZAREN INKESTA

etxeak egitea. Gainera, Iruñean gertatu berri den moduan, erakundeak iraganean egindako kontratuen ondorioz babes ofizialeko etxe asko funtsen eskuz gertatzen ari dira behin laguntzak amaitutakoan. Antzeko kasua da Donostiako Benta Berri auzokoa.

Bizilagunen hainbat erakunde ere ez dira babes ofizialeko etxeak egitearen aldekoak, beharrezkotzat jotzen duten arren; hutsik dauden etxebizitzak merkaturatzeak izan beharko luke lehen pausoa. Bizitoki horiek merkaturatzeak eskaintza handituko luke eta, ondorioz, prezioak jaistea eragin. Alde batetik, etxebizitza bat baino gehiago dituzten partikularren jabetzak merkaturatzea komeni da, baina, batez ere, etxejabe handienek dituztenak: inbertsio funtsen Socimiek (higiezin merkatuan inbertitzeko so-

zietate kotizatutako anonimoe) eta higiezin agentziek.

Baina, nondik sortu dira halako beldurra sortu duten Socimi izek horiek? Espainiako gobernua 2012 eta 2013 artean legegandian egindako aldatetaren dute jatorria. Adreiluaren burbuila lehortu ostean, 2009an sortu zuten PSOEren gobernua Socimien figura, «alokairuen merkatua sustatu» eta «profesionalizatzea».

Lehen hiru urteetan, ordea, ez zen bat bera ere sortu, sozietate zerga ordaindu behar izateak uxatu egiten baitzuten atzerriko inbertsioak. 2012ra arte; orduan ezabatu zuten PPren gobernua zerga hori Socimientzat. Hau da, edozein enpresak bere irabazien %25 ordaintzen du zergatzen; ez, ordea, Socimiek, lanposturik ia sortu gabe higiezinak kudeatzen dituzten enpresek.

Madrialek, gainera, alokairu kontratuak gutxienez bost urtekoak egin beharrean hiru urtekoak egin ahal izatea ahalbidetu zuen 2013an, eta, orduetik, geldiezin izan da Socimien zabalkundea: 90etik gora sortu dira sei urtean. Joan den urtetik, gutxienez bost urteko alokairu kontratuak egin behar dira berriz ere.

Konponbideak

Nazioarteko hainbat gobernuen erronka da prezioen gorakadari aurre egin eta alokairuak prezio eskuragarrietan mantentzea. Espainian, Berlinetik 2015ean ezarri zuten sistema aplikatzea da koalizio gobernu osatu duten PSOE eta Unidas Podemosen kanpaina proposatutako neurri izarretako bat. «Gune tenkatuetan» –eskarria eskaintza baino askoz ere handiagoa den horietan– prezioen igoerak mugatzean datza, alokairuen batez besteko prezioen indize bat baliatuta. Indize hori hil amaieran argitaratzeko asmoa du Madril, eta Jose Luis Abalos Gerraio eta Mugikortasun ministroak esan berri du uda baino lehen eraman nahi duela neurria Espainiako Kongresura.

Praktikak, ordea, erakutsi du Berlinen eta Parisen aplikatutako neurri hori ez dela oso eraginkorra. Lege horrek alokairuaren prezioak kontratu berri bakoitzeko gehienez ere %10 garestitzea onartzen du, baina kontuan izan behar da dagoeneko puztuta dagoen merkatu batean aplikatzen dela. Gainera, Alemaniako bizilagunen erakunde arabera, etxejabeek %85 inguruk ez zuten errespetatzen ezarritako muga. Ondorioz, lehen saiakerak huts egin zuela ikusita, Berlingo gobernuak prezioak izoztea erabaki zuen 2019an, eta metro karratuko 9,80 euroko muga ere ezarri zuen.

Oraingoz, Danimarkakoa da alokairuaren prezioa erregulatzeko metodori eraginkorra: alokairu kontratua berritzen den bakoitzean, prezioa KPlari egokitzatzen zaio, eta etxejabeek, gehienez ere, %3 garestitu dezake prezioa. Antzeko neurriak dituzte, besteak beste, Herbehereetan, New Yorken eta Kalifornian. Gainera, funts handiak Danimarkara ere heldu zirela eta, haien zabal-kundea oztopatzeko beste neurri bat ere hartu zuten gobernuak: etxejabeek, alokairu baten prezioa garestitu ahal izateko, gutxienez hamar urtez izan behar dute etxebizitzaren jabetza.

Kontuan izan behar da Blackstone, Azora eta konpainiak %70 eta %100 igo izan dituztela alokairuak Madrilan eta Bartzelonan,

1.044

BATEZ BESTEKO HILEKO ALOKAIRUA EAE-N, EUROTAN

Inoiz baino garestiagoa da alokairua Araban, Bizkaian eta Gipuzkoan; 2013. urtetik %26,5 egin dute gora prezioek. Gipuzkoan 1.137 eurokoa da batez bestekoa; Nafarroan, berriz, 880 eurokoa, baina han ere goranzkoa da joera.

90

ZENBAT SOCIMI SORTU DIREN ESPAINIAN 2013TIK

2012 eta 2013 artean Espainiako Gobernuak emandako erratasunak direla eta, etengabea izan da higiezinak kudeatzeko erakunde horien zabalkundea. Besteak beste, ez dute sozietate zergarik ordaintzen.

eta gero eta gehiago direla «kaleratze isilak» salatzen dituzten erakundeak. Maizterrak alokairu ordaindu ezinik geratu eta etxea euren kabuz uzten duten enpresen sortzen dira «kaleratze isilak». Mugak ezartzeak prezioak ez izate eta etxea utzi behar ez izatea ekarriko lieke hainbat familiarik.

Erregulatu edo ez

Alokairuaren prezioa erregulatzeak, ordea, aurkako iritzia asko ditu. Nadia Calviño Espainiako ekonomia ministroak duela pare bat aste esan zuen atzerriko prezioak erregulatu dituzten esperientzia ez dela «oso arrakastatsua» izan –Berlingo, kasurako–, Espainiako Bankuaren txosten bat oinarritzat hartuta. Txostenak ekonomialari liberalen tesia babesten du, esanez prezioak erregulatzeko eskaintza murrizten duela (diru gutxiago irabazten dutelako etxejabeek), eta, luzera, prezioak garestitzea dakarrela horrek. Hori da erregulazioaren aurka dauden argudio nagusia.

«Etxebizitza oinarritzko ondarsuna da, eta halakoa den heinean babes eta erregulazio berezia behar du» zioen Mikel Elorzak otsailaren 26an BERRIAN argitaratu zuten artikuluan. Hori, edo eskariaren eta eskaintzaren legea; horra eztabaidaren gakoak. Tartean, diru asko mugitzen duen merkaturatu bat, etxe bat aurkitzeko zailtasunak dituen jende asko, eta guztia kontrolatzeko ahalmen gutxi erakusten duen legegibetza. Okupazioa edo etxejabe handiak desjabetzea proposatzen duenik ere bada. Bitartean, prezioak gora, eta kaleratzeak etengabe.