

ETXEBIZITZA ESKURATZEKO EUSKADIKO PLAN INTEGRALA.

**Etxebizitza-arazoak
badu konponbidea.
Eta Euskadik badu
plan bat.**

eremutentsionatua.euskadi.eus



**EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA

Plan honek etxebizitzaren arazoari ikuspegi guztietatik helden dio, eta neurri zehatz eta efikazak zabaltzen ditu Euskadin pertsona gehiagok etxe duin bat eskuratzeko aukera izan dezaten; udalerriz udalerrri, auzoz auzo, metro karratu bakoitzak batzen duelako.

Etxebizitza- arazoak badu konponbidea. Eta Euskadik badu plan bat.

Denbora gehiegi eman dugu etxebizitzari buruz hitz egiten halabeharrezko helmuga antzeko bat balitz bezala, atsekabetu beste aukerarik ez genuen zer bait. Ez gatoz bat etsipen-begirada horrekin. Euskadin bizitegi-krisi larria bizi dugu, baina ez gaude heldu ezin daitekeen fenomeno baten aurrean: **etxebizitza izan daiteke berriro ere milaka familiaren bizitzaren oinarri materiala, eta ez haien kezka nagusia.**



Eusko Jaurlaritzaren 2025eko ekaineko soziometroaren arabera, etxebizitzaren krisia arazo estruktural bat da, azken urteotan areagotu egin dena, Euskadin kezka nagusi bihurtu arte. Etxebizitza da gure bizi-proiektua garatzeko oinarrizko eskubideen zati handi baterako sarbidea, eta, horregatik, ikuspegi integral eta integratzaile bat behar da, aurreiritzirik eta begi-estalki ideologikorik gabea, desberdintasun-arrakalak saihestuko dituen eta Euskadiren egonkortasun ekonomiko eta soziala sustatuko duena.

Gaur egun, biztanleriaren zati handi batek konponbide malguak, eskuragarriak eta profil sozial berrietara egokituak behar ditu: **emantzipazio-prozesuan dauden gazteak, bakarrik bizi diren adinekoak, guraso bakarreko familiak, migratzaileak edo kalteberatasun-egoeran dauden pertsonak**. Lehen etxebizitza eskuratu behar duten pertsonen % 80k ez dute behar besteko diru-sarrerarik merkatu librean erosteko edo alokatzeko. Datu horrek eskaintza publiko eta babestu sendo eta jarraituaren beharra indartzen du.

Etxebizitza bat eskuratzeko zailtasuna ez da kalteberatasunik handieneko egoeran dauden familetara mugatzen jada. **Enplegua eta diru-sarrera erregularrak dituzten eta laguntza jakin batzuk eskuratzeko muga tradizionalak gainditzen dituzten, baina merkatu libreko prezioak ordaindu ezin dituzten (batez ere eremu tentsionatuetan) pertsonak eta familiek** ere zailtasun hori dute.

Plan Integralak politika publikoen irismena zabaltzen du, eta familia horiek hartzen ditu barnean kupo espezifikoak ezartzearen eta programa jakin batzuen diru-sarreraren mugak eguneratzearen bidez, egoera ekonomikorik ahulenean daudenentzako lehentasunezko arreta murriztu gabe.

Eusko Jaurlaritza aitzindaria izan da Espainian etxebizitza publikoko politiken arloan, eta, posizio horretatik, bere jarrera proaktiboa indartzen du, gauzak aldatzeko eta irtenbide berriak bilatzeko anbizioarekin, **Euskadin pertsona gehiagok etxe duin bat eskuratzeko aukera izan dezaten. Kontua ez da bakarrik gehiago eraikitzea, baizik eta **hobeto eta bidezkoago eraikitzea, etxebizitza-politika publikoen erdigunean jarrita, gizarte-kohesioaren ardatz gisa.****

Etxebizitza Eskuratzeko Euskadiko Plan Integral hau hainbat urtetako lanaren ondorioz sortu da, lege-erreformen, baliabide ekonomiko berrien eta eragile ugariarekin egindako akordioen ondorioz. Dokumentu bakar batean biltzen du eskuragarri dagoen etxebizitza-eskaintzaren egungo krisiari erantzuteko baliatu nahi dugun “tresna-kutxa”, bai pertsona kalteberenentzat, bai klase ertainen zati handienarentzat.

10.000
etxebizitza
eraikitzea,
horietatik 7.000
alokairuan
izango dira.

Gazteentzako
etxebizitzen
alokairua
erraztea.

15.000
etxebizitza
huts alokairura
bideratzea.

2.000
zuzkidura-
bizitoki berriak
proiektatzea.

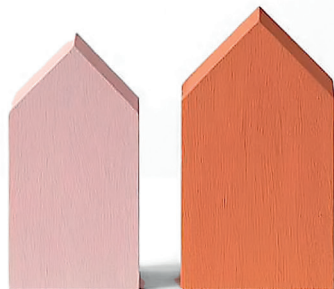
Legegintzaldi honetan oso konpromiso zehatzak jarri ditugu: 10.000 etxebizitza babestua eraikitzea, horietatik 7.000 alokairu eskuragarrian izango direla, 15.000 etxebizitza huts ere alokairura bideratzea, etxebizitza librearen alokairua erraztea kalteberatasun-egoeran dauden pertsonen eta gazteen, eta zuzkidura-bizitoki berriak proiektatzea gehien behar diren tokietan. Hori guztia osatzeko, alokairuaren prezioak egonkortzeko, etxebizitza bat eskuratzeko laguntzak indartzeko eta dagoeneko eraikita dagoen hiria ahalik eta gehien aprobetxatzeko neurriak hartu dira.

Planak ikuspegi guztietatik heltzen dio arazoari, neurri zehatz eta efikazak zabaltzen ditu, prozedurak eta burokrazia murrizten ditu, eta konponbide berritzaile eta desberdinen aldeko apustua egiten du, herritarrek etxebizitza eskuratzeko aukera modu erreal eta hautemangarrian hobetzeko helburuarekin.

Ez da instituzio bakar baten plana. **Plan honek jaso egiten ditu honako hauek bultzatutako edo partekatutako neurriak: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak, Espainiako Gobernuko Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioak, Arabako, Bizkaiko eta Gipuzkoako foru-aldundiek, bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako udalek eta Eusko Jaurlaritzako beste sail batzuek.** Garrantzitsuena ez da zer instituziok zer egiten duen; zuretzat zer irtenbide dauden jakitea da garrantzitsuena. **Udalerriz udalerrri, auzoz auzo, metro karratu bakoitzak batu egiten duelako.**

Etxebizitzaren aldeko itun soziala 2022-2036: horizonte partekatua.

Etxebizitzaren arazoak konponbidea izan dezan, ez da nahikoa unean uneko premiari erantzutea: **begirada luzea eta partekatua behar da**. Horixe da, hain zuzen ere, Etxebizitzaren aldeko 2022-2036 Itun Sozialaren zentzua. Itun hori Eusko Jaurlaritzak sustatua da, instituzio, gizarte-eragile, enpresa, hirugarren sektore, akademia eta herritarrekin batera.



Itunak 2036ra arte arian-arian lortu beharreko helburu kuantitatiboak finkatzen ditu, eta horiek lortzeko lehentasunezko sei jardunbide ezartzen ditu.

Bi helburu nagusi ditu:

- **Alokairu eskuragarriaren eskaintza nabarmen handitzea,** alokairu babestuko **50.000 etxebizitzako parkea** eduki arte.
- **Etxebizitzak birgaitzeko egungo erritmoa bikoiztea, 15 urtean birgaitutako 350.000 etxebizitza** ingurura iritsi arte (EAEko etxebizitza-parkeko hiru etxebizitzatik bat, gutxi gorabehera), etxeetako konforta, irisgarritasuna eta energia-efizientzia hobetuta.

2036ko helmuga horiek testuingurua ematen diete legegintzaldi bakoitzeko helburuei. Gobernu-aldi honetan **7.000 etxebizitza babestu berri** abian jartzeko konpromisoa da **alokairu eskuragarriko 50.000** etxebizitzaranzko horizonte horren lehen maila. Dagoeneko, gure alokairu-agentzia publikoak (Alokabidek) **kudeatutako 17.000 etxebizitza** baino gehiagoz osatzen da parkea gaur egun. Era berean, araubide guztietan (alokairuan, salmentan...) **116.000 etxebizitza babestu** inguru izatea aurreikusten da. Anbizio handiko zifrak dira, baina errealistak, eragile bakoitzak bere zatia egiten badu.

Ituna ez da soilik helburuen zerrenda bat: horiek **lortzeko nola lan egin behar dugun ere zehazten du**. Datozen urteetako etxebizitza-politikak bideratzen dituzten **sei jardunbide planteatzen ditu**:

- 1.** **Inbertsio handiagoa etxebizitzan eta birgaitzean**, alokairu eskuragarria eta eraikitako parkearen hobekuntza sarituko dituen fiskalitatearekin.
- 2.** **Dimentsio sozial handiagoa etxebizitza-politikan**, gizarte-zerbitzuekin, gazteekin, adinekoekin, desgaitasunarekin, berdintasunarekin, enpleguarekin eta abarrekin hobeto lotuta, etxegabetasunari, familia ugariari eta gazteek etxebizitza eskuratzeko aukerari erantzun integralak emateko.
- 3.** **Etxebizitza udal-agendaren erdigunean**, tokiko etxebizitza-planak egitea bultzatuta eta udalei plan horiek hedatzen lagunduta.
- 4.** **Eraikuntzaren sektore erakargarria, lehiakorra eta berritzailea**, trebakuntzaren, talentuaren eta berrikuntzaren alde egingo duena eta sektorean emakume gehiago sartzea bultzatuko duena.
- 5.** **Datuen adimena eta ebaluazio aurreratua, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak** analisirako, ebaluaziorako eta jarraipenerako duen zeregina indartuta.
- 6.** **Inplikazio eta lankidetzaren publiko-pribatua Euskadiko Hirigintza eta Etxebizitza Foroarekin**, eragileen arteko partaidetza- eta koordinazio-gune egonkor gisa, eta herritarren partaidetza-prozesuak bultzatuta.

Hori guztia asmo onetan gera ez dadin, **Itunak jarraipenerako eta kontuak emateko mekanismoak jasotzen ditu. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak jarraipen-txosten bat egiten du urtero, publikoa eta irisgarria**, aurrerapenak gardentasunez monitorizatzeko eta, behar denean, norabidea doitzeko. Horrela, etxebizitza benetako herrialde-politika estruktural ebaluagarri eta exijigarri gisa finkatzen da, eta ez neurri bakartuen batura gisa.

Ikuspegi partekatu eta ebaluagarri horrekin, **Etxebizitza Eskuratzeko Euskadiko Plan Integral honek Itun Sozialaren eta egungo Etxebizitza Plan Zuzentzailearen erabakiak neurri zehatzetan gauzatzen ditu, herritarren eguneroko esperientziatik abiatuta pentsatutako neurrietan. Ez da beharrezkoa legeak edo eskumenak ezagutzea hori ulertzeko: garrantzitsuena da jakitea zer egiten ari garen, horrek nola eragiten dizun eta zer egin dezakezun zuk etxebizitza duina eta eskuragarria lortzeko.**

Zer egiten ari garen.

Plana edonork egin ditzakeen
hiru galdera nagusi hauen inguruan
egituratzen da:

*Ba al dago etxebizitza eskuragarrien
eskaintzarik nire udalerrian?*

*Alokairua edo hipoteka ordaindu dezaket
nire proiektu profesionalari edo bizi-
proiektuari uko egin gabe?*

*Zer laguntza ditut etxebizitza
bat eskuratzeko?*

Zer egiten ari garen.



Hortik aurrera, **hiru jardunbide** nagusi aurkezten ditugu:

- 1. Etxebizitza kopurua handitzea.**
- 2. Merkatu libreko alokairu-prezioak mugatzea.**
- 3. Etxebizitza egonkor eta eskuragarri bat lortzen laguntzea.**

1. Etxebizitza kopurua handitzea.

Etxebizitza-eskariak gora egin du azken urteotan, aldaketa demografikoen ondorioz (bizitza-luzera handitzea, familien tamaina murriztea, biztanle berriak iristea), metropoli-inguruneetako kontzentrazioaren ondorioz eta ostatu turistikoek udalerrri jakin batzuetan egindako presioaren ondorioz. Eskari horrek ez die pertsona kalteberenei bakarrik eragiten, klase ertainetako geruza zabalei ere eragiten die.

Errealitate horri erantzuteko, **Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak lehentasuntzat hartu du arrazoizko prezioetako alokairu-araubideko etxebizitza babestuen kopurua handitzea**, batez ere gehien behar den eremuetan. Ahalegin hori **hiru eskalatan gauzatzen da**:

- **Legegintzaldi honetan**: Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailak aurreikusi du **aise gaindituko duela gobernuak legegintzaldian babes publikoko 7.000 etxebizitza** sustatzeko hartutako konpromisoa. **Sailak eta Visesak** hasitako jarduketan artean **(3.669 etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki)**, eta **urteko 1.700 unitate berriren** egungo erritmoari eutsiz, konfiguratutako proiektzioak bidea ematen du 10.000 etxebizitza babestu berri baino gehiagoko behin-behineko balantzea estimatzeko, honako hauekin batera: parke publikorako erosketak, azalera-eskubidearen kalifikazio berriak —560 baino gehiago azken urtean—, **Biziguneren bidez hartutako etxebizitzak** eta eragile pribatuek bultzatutako salmentako etxebizitza **babestuen urteko 1.300 sustapen inguru**. Horietatik **7.000 alokairu eskuragarri**a bideratzeko konpromisoa hartu du Gobernuak.
- Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren horizontean: arian-arian, **alokairu eskuragarriko 50.000 etxebizitzako parke** batera iristea, gazteei, diru-sarrera txikiak dituzten familiei eta klase ertainei alternatiba egonkorak eskaintzeko gai izango den parke batera.

Zer egiten ari garen.

1. Etxebizitza kopurua handitzea.

· **Etxebizitza babestuaren sistema osoan:** araubide guztietan **116.000 etxebizitza** babesturantz aurrera egitea Euskadin, alokairu eskuragarriaren egungo eskaintza bikoiztuta eta babestutako etxebizitzaren parkea % 50 baino gehiago handituta 2036rako.

Ez dira zenbakiak bakarrik: etxeak dira. Legegintzaldi honetan abian jartzen diren 7.000 etxebizitza horietako bakoitza, eta 50.000 alokairu eskuragarriaren horizonteari gehitzen zaio etxebizitza bakoitza, eskaintza urria eta alokairu neurrigabea ezaugarri dituen merkatuaren dinamikak pairatzen dituen familia bat gutxiago da.

Etxebizitza babestua euskal etxebizitza-ereduaren indar nagusietako bat da.

Helburu horiek lortzeko, **Planak hainbat neurri biltzen ditu, hala nola lurzorua mobilizatzea, hirigintza-izapideak sinplifikatzea, etxebizitza hutsak mobilizatzea, udalekin lankidetzan jardutea eta eraikuntza industrializatua bultzatzea. Aldi berean, etxebizitza babestuaren gizarte-funtzioa babestera bideratutako tresnak** indartzen ditu eremu tentsionatu izendatutako udalerrietan.

LURZORU GEHIAGO UDALEKIN LANKIDETZAN.

Udalekin akordioak indartzen dira etxebizitza babesturako lurzoru finalistak eskura jartzeko, bereziki eremu tentsionatuetan.

Baliabide nahikorik ez duten udalek beren jabetzako lurzoruak garatu ahal izatea errazten da, Eusko Jaurlaritzarekin eta beste eragile publiko eta pribatu batzuekin lankidetzan aritzeko formulen bidez.

Zer egiten ari garen.

1. Etxebizitza kopurua handitzea.

LURZORUAREN ERRESERBA ESTRATEGIKOAK ETA HIRIGINTZA-FIGURA BERRIAK.

Presako neurrien **lege berriak lurzoru-erreserba estrategikoak sortzeko aukera ematen du**, Eusko Jaurlaritzak etxebizitza babestu gehiago susta ditzan, baita figura espezifikoaren bidez hirigintza-epeak laburtzeko ere, etxebizitzaren plangintzaren eta haren eraikuntzaren arteko denborak erdira murriztuta.

ETXEBIZITZA BABESTUA LANDA-ESPARRUAN ERE BULTZATZEA.

Udalerri txikiagoetan etxebizitza babestuak sustatzea errazten da, despopulazioaren aurkako borroka babestuta eta lurralde-kohesioa indartuta.

JASODURAK ERAIKIN PUBLIKOETAN.

Etxebizitza-parke publikoa birdentsifikatzen da, eraikitako hiriaren gainean jardunda. Horretarako, gaur egun **etxebizitza babestuak eta zuzkidura-bizitokiak dauden jabetza publikoko eraikinetan bi solairu atzeraeman arteko jasodurak baimentzen dira**, baldin eta eraikuntza-ezaugarriek horretarako aukera ematen badute.

Neurri honen bidez, **gazteentzako 2.000 zuzkidura-bizitoki berri eraiki** nahi dira datozen urteetan.

LOKALAK PREZIO ESKURAGARRIETAKO ALOKAIRURAKO ETXEBIZITZA BIHURTZEA.

Merkataritza-lokalak eta industria-espazioak etxebizitza bihurtzea errazten da, baldintza jakin batzuk malgututa (hala nola eguzkitzea edo orientazioa). Horri esker, etxebizitza gehiago sortzea ahalbidetzen da lurzoru berririk kontsumitu gabe.

Neurri hori bereziki **erabilgarria da hiri-testuinguru trinkoetan**, horietan lurzorua urria baita eta malgutasun handiagoa behar baita eraikitako parkea eskari sozial berrietara egokitzeko.

Estimatzen da Euskadin erabiltzen ez diren **7.500 merkataritza-lokal baino gehiago etxebizitza bihur daitezkeela**.

Zer egiten ari garen.

1. Etxebizitza kopurua handitzea.

ETXEBIZITZA HUTSAK ARRAZOIZKO ALOKAIRURA MOBILIZATZEA.

Euskadin alokairura bideratutako etxebizitzaren proportzioa etxebizitza-parkearen % 15 ingurukoa da, Europako estandarretatik urrun. Era berean, milaka etxebizitza huts daude alokairurako kudea litezkeenak.

2021 ezkerro, indarrean da jenderik gabeko etxebizitzetako **kanon bat aplikatzea neurri estruktural eta disuasio-neurri gisa**. Kanon horren aplikazioa erregulatu da eragin mobilizatzaile argia izan dezan, eta ez dadin diru-bilketa hutserako izan. Dena den, justifikatutako salbuespenak kontuan hartzen dira.

Bizigune edo **Alokaplus** bezalako programen bidez, jabeek pizgarriak emateko etxebizitzak merkatuan, alokairu publikoan edo alokairu eskuragarrian jar ditzaten, honako hauek hobetu dira:

- **Etxebizitza lagatzen duten jabeek ordaintzen zaizkien errentak, Alokabidek etxebizitza horiek alokairu publikoko araubidean kudea ditzan,** kudeaketaz erabat arduratu gabe eta etxebizitza entregatzen den egoera berean berreskuratuta (Bizigune).

- Erreferentzia-indizeen azpitik alokatzen dutenentzako **segurtasun juridikoa**, ez-ordaintzeak eta kalteak estaltzen dituen aseguru publikoa emanda (Alokaplus).

- **PFEZko hobari fiskalak** alokairuaren etekinengatik.

Hori guztia **Alokabidek kudeatzen du, ez-ordaintzeen eta kalteen aurrean aseguruaren** aldeko apustu sendoarekin eta sektore publikoak alokairuaren kudeaketa integrala bere gain hartuta. Horrek jabeen ziurgabetasuna murrizten du.

Zer egiten ari garen.

1. Etxebizitza kopurua handitzea.

EREMU TENTSIONATUETAN ETXEBIZITZA BABESTUEN GALERA SAIHESTEA

Etxebizitza Eskuratzeko Euskadiko Plan Integralak tresna bat eskaintzen du **antzinako erregimenetan eraikitako etxebizitza babestuek babesa gal ez dezaten**, hain zuzen ere etxebizitza eskuragarri bat lortzeko zailtasunik handienak dituzten udalerrietan.

Neurriak ez ditu etxebizitza babestu guztiak eraginpean hartzen. Euskadin, 2003. urteaz geroztik kalifikatutako BOE guztiek jarraitzen dute babesa izaten. Horren helburua da **aurreko hamarkadetan aplikatutako politiken eragina zuzentzea**; izan ere, etxebizitza babestuak aldi mugatu batean kalifikatzen ziren, eta gero etxebizitza libre bihur zitezkeen, normalean hogeita hamar urte igaro ondoren.

Sustapen horietako askok kalifikazioa galduko dute aurki. Planak aukera ematen du bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatutako udalerrietan dauden etxebizitza babestuek beren babes-erregimena izaten jarraitzeko, deklarazio hori indarrean dagoen bitartean. **Horri esker, babes publikoarekin eraikitako etxebizitzak ez dira parke eskuragarritik kanpo geratuko beharrezkoen diren unean.**

Donostiako Benta Berriko kasuak garbi erakusten du neurri horren garrantzia. Bertan aldi baterako erregimenean sustatutako 510 etxebizitza babestuak pixkanaka etxebizitza libre bihurtzeko arriskuan zeuden, eta horrek eragina izango zuen bertan bizi diren familietan eta bereziki tentsionatuta dagoen hiriko parke eskuragarrian.

Helburua, beraz, lauogeita hamarreko hamarkadan hartutako erabakien eragina murriztea eta familiak beren etxebizitzak merkatu librean sartzeko aukeraren aurrean babestea da.

Neurriak hainbat hamarkadetan egindako inbertsio publikoak bere helburu soziala betetzen jarraituko duela bermatzen du, eta Euskadik bizitegi-presiorik handieneko lekuetan etxebizitza babestuak galtzea eragozten du.

Oro har, neurri horiek bidea ematen dute gehien behar den lekuetan etxebizitza berria sortzeko, eraikitako hiria hobeto aprobetxatzeko eta gaur egun infraerabilita dauden etxebizitzak eta lokalak mobilizatzeko.

2. Merkatu librean alokairuaren prezioak mugatzea.

Alokairu-araubidean eskuragarri dauden etxebizitza babestuen kopurua handitzearekin batera, **Planak alokairuaren merkatu librean prezioen igoera geldiarazteko eta maizterrak babesteko neurriak jasotzen ditu**, betiere jabeak babestuta.

Horretarako tresna nagusia Bizitegi Merkatu Tentsionatuko Eremuak deklaratzeko da.

**Eremu tentsionatuak tresna berritzailea dira, eta etxebizitza-
eskariak merkatuaren ahalmenak gainditu dituzten udalerrietan
modu proaktiboan jarduteko aukera ematen dute.** Udalekin
lankidetzan definitzen dira, eta neurri bereziak eskatzen dituzte
maizterren eta jabeen interesak babesteko.

Aldi baterako tresnatzat hartzen dira eta hiru urteko ekintza-planak
dituzte. Plan horiek eremu tentsionatuei aukera ematen diete
etxebizitza eskuratzeko arazoari aurre egiteko, eskaintza handitzera
eta eskaria babestera bideratutako neurri sorta baten bidez.

Zer egiten ari garen.

2. Merkatu librean alokairuaren prezioak mugatzea.

**Plan horiek aplikatzeari esker,
inpaktu hau espero da epe ertainean:**

- Alokairu-prezioak egonkortzea,
edo murriztea ere.
- Gaur egungo maizterrak babestea
alokairuan gorakada nabarmenen aurrean.
- Prezio eskuragarriagoetako alokairuko
etxebizitzaren eskaintza areagotzea.
- Alokairuko eskaintza birbanatzea:
alokairu turistikoetatik edo iraupen
laburrekoetatik bizitegi-alokairura.

Zer egiten ari garen.

2. Merkatu librean alokairuaren prezioak mugatzea.

PREZIOAK KONTROLATZEKO ETA GELDIARAZTEKO MEKANISMO NAGUSIAK.

Eremu tentsionatuen barruan prezioak kontrolatzeko eta geldiarazteko **bi mekanismo nagusi** aktibatzen dira:

Alokairuaren erreferentzia-indizea

Espainiako Gobernuko Etxebizitza eta Hiri Agenda Ministerioak ezartzen du foru-ogasunekin lankidetzan (horiek beharrezko informazioa ekartzen dute).

Alokairuko etxebizitza zehatz bakoitzerako **prezio-tarte objektibo bat zehazten du**, haren ezaugarrien eta eremuaren arabera. Aldizka eguneratzen da, merkatuaren baldintza aldakorrak islatzeko.

Batez ere, honako hauetan aplikatzen da:

- **Edukitzaile handien alokairu-kontratuak berritzean.**
- **Bizitegi-alo**kairuaren merkatuan **lehen aldiz sartzen diren etxebizitza-kontratu berri** guztietan.
- **Azken bost urteetan alokatu ez diren etxebizitza-kontratu berri** guztietan.

Alokairu-errentak eguneratzeko indizea (etxebizitza-errentamenduak eguneratzeko erreferentzia-indizea)

INE – **Estatistikako Institutu Nazionalak** hilero argitaratzen du.

Alokairu-kontratu guztietan aplikatu daitezkeen gehieneko igoera definitzen du. KPIa ordezkatzeko du urteko errenta berrikusteko erreferentzia-indize gisa, eta maizterrak igoera handietatik babesten ditu.

Indarrean dagoen edozein alokairu-kontraturen urteko berrikuspenean aplikatzen da, eta, eremu tentsionatuetan, baita maizterrek baliatu ditzaketen ezohiko luzapenetan zehar ere, eta, orobat, kontratu berrietan, horietan hileko errenta aurreko kontratuaren prezioa kateatuz zehaztu beharko baita.

Prezio eskuragarrietan alokatzea aukera erakargarria izan dadin, foru-ogasunetik eta Eusko Jaurlaritzak jabeentzako pizgarri batzuk jarri dituzte abian. Ideia argia da: bidezko errentagarritasuna lortu ahal izatea, segurtasunez eta alokairu eskuragarriari lagunduz.

Zer egiten ari garen.

2. Merkatu librean alokairuaren prezioak mugatzea.

JABEENTZAKO PIZGARRI FISKALAK.

Foru Ogasunen 2025eko zerga-erreformak pizgarri espezifikoak sartzen ditu etxebizitza-alokairu egonkor eta eskuragarria sustatzeko; aldi berean, etxebizitza hutsak zigortzen ditu.

Jabearen errentagarritasuna eta etxebizitzaren funtzio soziala orekatzea da helburua.

Hobariak PFEZean (Errentaren gaineko Zerga)

- **% 30eko hobari orokorra:** Etxebizitzaren etengabeko beharra asetzen duen edozein errentamenduri aplikatzen zaio.
 - Araban portzentajea % 35ekoa da, etxebizitza PFEZaren araudian zerrendatutako despopulazio-arriskuan dauden zona edo guneren batean dagoenean.
- **% 70eko hobari gehitua:** "Alokairu eskuragarriaren" kasu hauetan aplikatzen da:
 - Bizigune edo ASAP bezalako bitartekaritza-programa publikoen bidez alokatutako etxebizitzak.
 - Etxebizitzak Bizitegi Merkatuko Eremu Tentsionatuetan, betiere errenta erreferentziazko indizeen zenbatekoetara mugatzen bada.

- Etxebizitzak non haien jabeak errenta erreferentziazko indizeetara edo bitartekaritza publikoko prezioetara bere borondatez mugatzen duenean, horren froga aurkeztuz.

Gastu kengarriak

Erreformaren bidez, gastu hauek ken daitezke:

- **Ez ordaintzearen aseguruia:** Errentak ez ordaintzea estaltzen duten aseguru-primen zenbatekoa kendu ahal izango da, gehienez ere 300 euro urtean.
- **Finantzaketa-gastuak:** Kengarriak dira alokatutako etxebizitza eskuratu, hobetu edo birgaitzeko inbertitutako besteren kapital-interesak.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ)

Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga toki-erakundeek ezartzen dute, eta, beraz, udalei dagokie hura zuzenean kudeatzea eta aplikatzea. Udalek, beren ordenantzen bidez, zergaren aplikazio espezifikoa arautzen dute beren udalerrian. Foru-arauek aukera hauek ematen dituzte:

- **% 99ra arteko hobaria:** Udalek, beren ordenantzetan, OHZren kuotaren % 99ra arteko hobaria arautu dezakete Bizigune edo ASAP programei lagatako etxebizitzetarako edo autonomia-, foru- edo udal-mailako antzeko etxebizitza-plan eta -programetarako.

- **Gainordaina etxebizitza huts bakoitzeko:** Horren ordez, udalek OHZn % 150 arteko errenergia eskatu ahal izango dute, subjektu pasiboaren edo hirugarren pertsonen ohiko bizileku ez diren higiezineterako, errentamenduagatik edo haren erabilera lagatzeagatik.

Kenkariak alokatutako etxebizitza birgaitzeagatik

Alokatutako etxebizitzaren zaharberritze babestuan **inbertitutako kopuruen % 18 ken dezakete jabeek**. Kenkari horren **muga urtean 3.000 eurokoa**. Eusko Jaurlaritzak edo gaiari lotutako antzeko araudiek **“jarduera babestu” gisa kalifikatu behar dituzte** obrak.

Jarduketa babestutzat hartuko dira ohiko etxebizitzan egiten diren egokitze-obra eta -instalazioak, baldin eta minusbaliatuen edo mendearen komunikazio sentorialeko oztopoak gainditzeko edo segurtasuna sustatzeko balio badute.

Indarraldia eta epeak

Arauak 2025eko apirilean eta maiatzean onartu ziren. 2025eko urtarrilaren 1etik aurrera dute eragina PFEZrako eta Sozietateen gaineko zergarako.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

Pertsona guztiek ez diote etxebizitzaren arazoari modu berean aurre egiten. Horregatik, etxebizitza babestuen eskaintza handitzeaz eta alokairuaren merkatua antolatzeaz gain, hainbat bizi-egoeratarako egokitutako laguntzak eta programak indartu ditugu: **gazteak, diru-sarrera txikiak dituzten familiak, klase ertainak, lehen etxebizitza erosi nahi duten pertsonak edo etxebizitza alokairuan segurtasunez jarri nahi duten pertsonak.**



Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

HIGIEZIN-AGENTZIEI ESKATU BEHARREKO INFORMAZIOA.

Espainian indarrean dagoen araudiaren testuinguruan, agentziek eta atariek alokairuaren prezioaz informatzeaz gain, eraikina eremu tentsionatutaz deklaraturako gune batean dagoenean, prezio hori nola finkatu den justifikatzeko informazio espezifikoak gehitu behar dute.

Zehazki, hau adierazi behar dute:

- **Alokairuaren guztizko prezio erreala**, barne hartuta hileko errenta osoa, horri lotutako nahitaezko gastuak (balidin badaude) eta bitartekaritza-komisioak edo -kostuak. Ezin da aurkeztu prezio partzialik, ezta itxaropen irrealak sortzen dituen informaziorik ere.
- Etxebizitza eremu tentsionatuan dagoenean, prezioa nola finkatu den justifikatzeko informazio gehigarria gehitu behar dute:
- Errentatzailea jabe partikularra bada, **etxebizitza horren aurreko kontratuko azken errentaren zenbatekoa adierazi behar da**, alderaketa egin ahal izateko eta justifikatu gabeko igoerak saihesteko.

- Errentatzailea jabe partikularra bada, **etxebizitza horren aurreko kontratuko azken errentaren zenbatekoa adierazi behar da**, alderaketa egin ahal izateko eta justifikatu gabeko igoerak saihesteko.

Informazio hori guztia iragarkian bertan ikusi ahal izango da, ez da ezkutatu beharko hurrengo faseetarako, eta koherentea izan beharko da eskaintzako, bilaketako eta interesdunarekin harremanetan jartzeko prozesu osoan.

Gainera, higiezin agentzien ardura da informazioa egiaztatzea argitaratu aurretik, datu ekonomiko eta legalak iragarkira behar bezala eramatea, eta gardentasunez informatzea beren zerbitzu eta ordainsariei buruz. Betebehar horiek ez betetzeak kontsumoaren, zehapenen, publizitatea zuzentzearen eta, hala badagokio, bidegabe kobratutako zenbatekoak itzultzearen arloko arau-hausteak eragin ditzake.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

MAIZTERREN ETA JABEEN ESKUBIDE ARGIAK.

Kontratua eta iraupena

- **Idatzizko kontraturako eskubidea:** errenta eta baldintzak zehaztuta.
- Gutxieneko iraupena: kontratuak **5 urteko** iraupena du (**edo 7 urtekoa errentatzailea pertsona juridikoa bada**).
- Kontratua **urtero automatikoki luzatzeko** eskubidea, **3 urte** gehigarritan gehienez, eremu tentsionatuetan, maizterrek ez berritzeko nahia jakinarazten duenean izan ezik.
- **Ezkontidearen edo izatezko bikotekidearen eskubidea** kontratuan subrogatzeko, banantzeren, dibortzioaren edo ezkontza-deuseztasunaren kasuetan.
- **6 hilabete igaro ondoren kontratuan atzera egiteko aukera**, 30 egun lehenago jakinarazita.
- **Nahitaezko fidantza:** alokairuaren hilabete bat, eta bi hilabete gehigarri, errentatzailearen irizpidearen arabera.
- Kontratua amaitzean **fidantza itzultzeko eskubidea**, adostutako baldintzak betetzen badira.

Etxebizitza egoera egokian, eta obrak

- Bizigarritasuna: **jabeak** etxebizitza bizigarritasun-egoera egokian edukitzeko beharrezkoak diren **konponketak egiteko eskubidea**.
- **Desgaitasunagatik egokitzapena:** **maizterrek egokitzapen-obrak egin ditzake** berak, bere ezkontideak edo berarekin bizi diren senideek desgaitasuna badute edo 70 urtetik gorakoak badira, betiere alde zuzenetik jakinarazi ondoren.

Lehentasunez eskuratzeko eskubidea

- **Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea:** jabeak etxebizitza saltzea erabakitzen badu, maizterrek lehentasunez erosteko eskubidea du, hirugarren baten baldintza berberetan.

Kudeaketa-gastuak, fidantza eta gordailua

- **Kudeaketa-gastuak:** higieztina kudeatzeko eta kontratua formalizatzeko gastuak **errentatzailearen** (jabearen) **kontura** izango dira beti.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

MAIZTERRENTZAKO ABANTAILA FISKALAK.

Kenkaria ohiko etxebizitza alokatzeagatik

- **Kenkari orokorra:** Maizterrek beren ohiko etxebizitzagatik urtean **ordaindutakoaren % 20** ken dezakete, **urtean 1.600 euroko mugarekin.**
- **Gehitutako kenkaria:** Portzentajea **% 35era** igotzen da, **eta muga 2.800 eurora urtean**, honako kolektibo hauentzat:
 - 36 urtetik beherako pertsonak.
 - Familia ugariak eta guraso bakarreko familiak.
 - Desgaitasuna duten pertsonak (> = % 65) edo mendekotasun-egoeran daudenak eta zergadunak eta urte osoan haiekin bizi direnak.
 - Genero edo etxeko indarkeria jasan dutenak.
 - Araban, etxebizitza PFEZaren araudian zerrendatutako despopulazio-arriskuan dauden zona edo guneren batean dagoenean.

Errenten muga: Kenkari horiek aplikatzeko, **zergadunak likidazio-oinarri orokorra izan behar du, eta, hala badagokio, baita 68.000 euroko**

edo hortik beherako aurrezkia ere. **Ondorioak, 26ko urtarrilaren 1etik aurrera** sinatzen edo luzatzen diren errentamendu-kontratuetarako.

Erregelamendu bidez alda daiteke, baldin eta etxebizitzaren merkatuan tentsionamendu-egoerak gertatzen badira.

Kuota nahikoa ez izatearen ondoriozko ordainketa (2025eko berritasuna): 2025-2029ko zergaldietan, aitorpena egiteko betebeharrak ez duten eta ohiko etxebizitza alokatzeagatik kenkari osoa edo haren zati bat aplikatzeko behar besteko kuotarik ez duen aitorpena aurkezten dutenek eskubidea izango dute aitorpen horretan aplikatu ez den zenbatekoa ordaintzeko.

Ordaindutako zenbatekoa, hala badagokio, ohiko etxebizitza alokatzeagatik ordaintzeke dauden kenkarietatik deskontatuko da. Kenkari horiek, sortu ziren zergaldian egin ezin izan baziren ere, hurrengo 5 urteetan ken daitezke.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

HIGIEZINEN AGENTZIA PUBLIKO BAT, BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN SALEROSKETAN GARDENTASUNA BERMATZEKO ETA IRUZURRA SAIHESTEKO.

Abiapuntua 2003. urtea baino lehen jabetzan hartutako etxebizitza babestuen historiko bat dela jakinik, Plan Integralak indartu egiten du etxebizitza horien partikularren arteko transmisioen gaineko kontrol publikoa, Eusko Jaurlaritzaren zuzeneko bitartekaritzan oinarritutako sistema baten bidez.

Jabe batek babes iraunkorreko BOE bat saldu nahi duenean, euskal Administrazioak erosle bat esleituko du Etxebiden izena eman duten, jabetzako etxebizitza eskatzen duten eta ezarritako baldintzak betetzen dituzten pertsonen artean. Hortaz, etxebizitza ez da hautaketa-prozesu pribatuen bidez eskainiko, **aukera-berdintasuna, objektibotasuna eta eskaintzaren eta eskariaren arteko egokitasuna bermatzen duen** erregistro publiko baten bidez baizik.

Horrela, beraz, Eusko Jaurlaritza eragiketa horiek bideratzeko eta etxebizitza babestuek benetan behar dituztenentzat izaten jarraituko dutela bermatzeko eskumena duen administrazioa da. **Neurriak**

transmisio bakoitza ezagutzea, legezko gehieneko prezioa betetzen dela egiaztatzea eta prozesu osoaren trazabilitatea bermatzea ahalbidetzen du.

Era berean, BOEen salerosketa batzuetan agertu diren iruzurrezko jardunbideen aurka egiten du, hala nola erosleari altzariei, erreformei edo prezio babestuekin zerikusirik ez duten beste kontzeptu batzuei lotutako gainkostuak ezartzearen aurka. Zeharkako formula horiek etxebizitzaren legezko balioa aldatzen, eskatzaileen arteko desparekotasuna sortzen eta sistemaren helburua hutsaltzen dute.

Higiezin agentzia publiko hori sortzeak **aukera emango du egun dagoen parke babestua modu efizienteagoan mobilizatzeko, espekulazio-dinamikak eragozteko eta saltzen den BOE bakoitza berriz ere irizpide publiko eta gardenekin esleituko dela bermatzeko.**

* Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea indarrean sartzeak Eusko Jaurlaritzari eskatzen dio alokairuko babes ofizialeko etxebizitzak modu eksklusiboan sustatzeko.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

GAZTEA BAZARA ETA EMANTZIPATU NAHI BADUZU.

Alokairuko etxebizitza babestuenen kupoa gazteentzat

Alokairuko **etxebizitza babestu guztien % 50 36 urtetik beherako gazteei eskaintzeko konpromisoa** ezartzen da. Horrek esan nahi du benetako aukera gehiago izango dituzula alokairu eskuragarria aurkitzeko zure udalerrian edo hurbileneko ingurunean.

Gaztelagun: alokairu librea ordaintzeko zuzeneko laguntza

18 eta 35 urte bitartean badiuzu eta etxebizitza edo logela bat alokatzen baduzu, Gaztelagun laguntza jaso dezakezu (300 € arte). Laguntza hori indartu egin da jende gehiagorengana iristeko:

- **Diruz lagun daitekeen alokairurako gehieneko errentak igo dira,** eta, gutxi gorabehera, hauek dira orain:
 - **900 € hiriburuetan** (edo AMI – Alokairu Merkatuaren Inkestaren % 95 arte eremu tentsionatuetan).
 - **800 € eremu funtzionaletan eta udalerrri handietan.**
 - **750 € Euskadiko gainerako lurraldeetan.**

- Laguntza jasotzeko **urteko gehieneko diru-sarreraren mugak handitu dira,** eta eskabide indibidualen atalasea **39.184 euroraino** igo da, baita bi titular eta familia ugariak dituzten bizikidetza-unitateentzat ere.
- **Modalitate berriak sartu dira:** gelen alokairua eta azpierreantamendua diruz lagundu daitezkeen egoeratzat errekonozitzen dira.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

Gazteentzako zuzkidura-apartamentu gehiago

Etxebizitza babestu tradizionalaz gain, **gazteentzako alokairuko zuzkidura-apartamentu berriak sustatzen dira**, batez ere eskari handiko guneeetan, dagoen parke publikoa hobeto aprobetxatuz eta dagoeneko altxatuta dauden eraikinen gainean eraikiz (jasoduren bidez).

Bizitoki horiek eskuratzeko eskatzen diren diru-sarrerak gazteen soldata-errealitatera egokitzen dira, lanbidearteko gutxieneko soldata erreferentziatzat hartuta.

Aurreikusitako bost urteko tarte horretan, gazteek etxebizitza eskuragarri bat izango dute, bizitza autonomoko proiektu bat garatzeko, aurrezteko gaitasuna hobetzeko eta ondoren bizitegi-soluzio egonkor bat lortzeko prestatzeko.

Gazteaval: bultzada bat zure lehen etxebizitza erosteko

Zure lehen etxebizitza erosi nahi baduzu, **Gazteaval programak** finantza-erakundeek estaltzen ez duten **hipotekaren balioaren % 20 abaltzen du**, betiere higiezin Euskal AEn badago eta erosteko gehieneko prezio jakin bat gainditzen ez badu.

Onuradun izan daitezke **18 eta 39 urte** **birtarteko** pertsonak, **gutxienez azken 5 urteetako 2 Euskal AEn bizi izan badira eta haien diru-sarrerak muga jakin batzuk gainditzen ez badituzte**, bai eskatzaile bakarraren kasuan, bai bi titularren kasuan. Lankidetzak publiko-pribatuko neurri bat da, Finantzen Euskal Institutuaren eta programarekin bat egiten duten banketxeen bidez, egutegi zehatz batekin eta gehieneko zenbateko global batekin.

3298
zuzkidura-
apartamentu
Euskadin.

2000
bizitokitarako
jasodurak
(zenbatespena).

Guztira, alokairu
eskuragarriko
5298
etxebizitza.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

ZURE ETXEAK DIRU-SARRERA TXIKIAK BADITU EDO KALTEBERATASUN-EGOERAN BAZAUDE.

Etxebizitzarako eskubide subjektibo indartua

Etxebizitzarako eskubide subjektiboa errekonozitzeko gehieneko diru-sarrerak handitu dira, diru-sarrera txikiak dituzten familia gehiagori arreta eman ahal izateko:

- **14.000 €/urte, 1 kideko** bizikidetza-unitateentzat.
- **18.000 €/urte, 2 kideko** bizikidetza-unitateentzat.
- **20.000 €/urte, 3 kideko** edo gehiagoko bizikidetza-unitateentzat.

Gainera, eskakizun gehigarri gisa, alokairuko etxebizitza publikoak adjudikatzeko, **gutxienez 3 urtez Euskadin erroldatuta egon beharko da**, lurraldearekiko lotura sendotzeko.

Lehentasun sozialak etxebizitza babestua eskuratzeko

Indarkeria matxistaren biktima diren emakumeek babes publikoko etxebizitza eskuratzeko duten lehentasuna zabaldu da, eta kolektibo jakin batzuei ezohiko edo zuzeneko adjudikaziorako sarbidea bermatzen zaie, kalteberatasun bereziko egoerak aintzat hartuta.

Beste gizarte-politika batzuekiko koordinazioa

Planak etxebizitzarako prestazio ekonomikoa jasotzen du (eskubide subjektiboa aitortuta), eta alokairurako gizarte-larrialdietarako laguntzekin koordinatzen da, baita Ongizate, Gazteria eta Erronka Demografikoko Sailak eta udal edo foru-ogasunetako gizarte-zerbitzuek kudeatutako beste tresna batzuekin ere, etxegabetzeak saihesteko eta pertsonen etxea mantentzen laguntzeko helburuarekin.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

ALOKAIRU ESKURAGARRIA LORTU NAHI BADUZU.

**Bizigune: etxebizitza eskuragarri
gehiago erdi-mailako langile-
klaseentzat**

Bizigune programaren bidez, jabeek Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailari lagatzen dizkiote hutsik dituzten etxebizitzak, aldi baterako alokatzeko, baldintza berezietan eta prezio eskuragarrietan.

Bizigune programako etxebizitza bat maizter gisa eskuratzeko diru-sarreraren **gehieneko atalasea handitu da, 21.000 eurotik 46.463 eurora igarota**, BOEen erregimen orokorrarekin parekatuta. Horrela, **erdiko klaseko pertsonak ere eskura izan dezake alokairu eskuragarriko etxebizitza-parke hori.**

Kupoak erabiltzeari esker, sustapen edo programa jakin batzuen zati bat profil horietarako erreserbatu ahal izango da, eta, aldi berean, gazteei, etxebizitza-premia berezia duten pertsonaei eta diru-sarrera txikiagoak

dituzten familiei zuzendutako erreserbak mantenduko dira.

Helburua ez da sistemaren funtzio soziala ordezkatzea, zabaltzea baizik.

Etxebizitza-politika publiko eraginkor batek behar handienak dituztenak babestu behar ditu, eta, aldi berean, saihestu behar du langileak, bikote gazteak eta diru-sarrera ertainak dituzten familiak harrapatuta geratzea merkatuko prezio onartezinen eta administrazio-mugen artean, aukera eskuragarria lortzea eragozten baitiete.

Horrela, Planak sistema zabalagoa eta orekatuagoa taxutzen du, **bizitegi-eskariaren benetako aniztasunari erantzuteko eta etxebizitzak eskuratzeko zailtasun handienak dituzten udalerrietan gizarte-kohesioa zaintzeko** gai dena.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

Maizterrentzat, Bizigunek honako hau eskaintzen du:

- Bakoitzaren diru-sarrerei egokitutako errentak dituzten etxebizitzak.
- Kontratu egonkorrak eta legezko berme guztiekin.
- Aldez aurretik bizigarritasun- eta kalitate-kontrolak egin zaizkien etxebizitzak.

Jabeentzat, honako hau eskaintzen du:

- Diru-sarrera egonkorrak eta Administrazioak bermatuak.
- Estaldura ez-ordaintzeen eta kalteen aurrean.
- Alokairuaren gainean aholkularitza eta kudeaketa integrala.
- Higiezina hobetzeko eta egokitzeko berrikuntzak egiteko aukera.

Gizarte osoarentzat, honako hau dakar:

- Etxebizitza hutsak mobilizatzea alokairu sozial eta eskuragarriarantz.
- Dagoeneko finkatuta dauden auzoetan alokairuko parkea indartzea, eraikinen eta hiri-inguruneen degradazioa saihestuz.

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

Gazteentzako eta adinekoentzako zuzkidura-apartamentuak eta etxebizitzaren mobilizazioa alokairu eskuragarriarantz

Plan Integralak zuzkidura-apartamentuen **belaunaldiarteko eredu berri** bat garatzen du, aldi berean bi erronkari erantzuteko: **gazteen emantzipazioa erraztea eta beren autonomiari eutsi nahi dioten adinekoen premietara egokitutako bizitegi-soluzioak eskaintzea.**

70 urtetik gorako pertsonak beren beharretara egokitutako zuzkidura-apartamentu eskuragarriak lortu ahal izango dituzte, jabetzan duten etxebizitza Eusko Jaurlaritzari lagatzearen bidez. Alokabidek Bizigune programan txertatuko ditu etxebizitza horiek, eta **Etxebiden izena eman duten pertsonen eskura jarriko ditu, alokairu eskuragarri eta babestuen erregimenpean.**

Neurri horri esker, **adinekoei** beren bizi-etapara **egokitutako bizitegi-aukera bat eskaini ahal zaie**, eta, aldi berean, **lehendik dauden etxebizitzak alokairu eskuragarriarantz mobilizatu ahal dira.** Adineko pertsona bati zuzendutako apartamentu bakoitzak tamaina handiagoko etxebizitza bat libre utz dezake Etxebiden izena eman duen familia edo talde batentzat, lurzoru berririk kontsumitu gabe eskaintza zabalduz.

Kontua ez da soilik belaunaldien arteko bizikidetza sustatzea, baizik eta **dagoen bizitegi-parkea modu efizienteagoan erabiltzea eta bizitzako etapa bakoitzean behar desberdinei erantzun zehatzak eskaintzea.**

Zer egiten ari garen.

3. Etxebizitza bat eskuratzen laguntzea.

ETXEBIZITZA BAT HUTSIK BADUZU ETA ALOKATU ALA EZ ZALANTZA BADUZU.

Hutsik dagoen etxebizitza baten jabea bazara, **Planak berme, pizgarri eta zerbitzuen konbinazio bat jartzen du zure eskura**, alokatzea aukera segurua eta erakargarria izan dadin:

- **Bizigune** bezalako **programak**, kudeaketaz arduratzen direnak eta errenta bermatzen dutenak.
- **Pizgarri fiskalak** (PFEZ eta OHZ), epe luzera eta arrazoizko prezioetan alokatzen dituzunean.
- **Ez-ordaintzeen eta kalteen aurkako aseguruak.**
- **Birgaitzen eta obra txikiak egiten laguntzea**, etxebizitza bizigarritasun-baldintza egokietan jarri behar denean.

Azken batean, segurtasuna eta sinpletasuna eskaini nahi dizkizugu: zuk etxebizitza jartzen duzu; erakundeek gainerakoekin laguntzen dizute.

Nola ari garen egiten hori guztia.

Zer neurri abian jartzen diren erakusteaz gain, azaldu beharra dago nola egiten den posible eskala-aldaketa hori: **zer aldatu dugun legeetan, nola koordinatzen garen beste instituzio batzuekin, nondik ateratzen diren baliabideak eta zergatik ari garen etxebizitza eraikitzeko modu berri bati buruz.**

Nola ari garen egiten hori guztia.



Plana lau palanka
handitan oinarritzen da:

- 1.** Legegintza- eta arau-erreformekin.
- 2.** Lankidetza bultzatuta.
- 3.** Finantzaketa gehiago lortuta.
- 4.** Eraikuntzaren industrializazioa bultzatuta.

1. Lege- eta arau-erreformekin.

Etxebizitza Eskuratzeko Euskadiko Plan Integral hau hiru tresna nagusitan oinarritzen da:

- Etxebizitzaren Euskal Legea.
- Etxebizitzaren, lurzoruaren eta hirigintzaren arloko premiazko neurriei buruzko Lege berria.
- Etxebizitzari buruzko arauzko xedapenak presaz aldatzeko Dekretua.

Horien bitartez, Eusko Jaurlaritzak lege-esparru efikazagoa, garaikideagoa eta XXI. mendeko gizarte- eta ingurumen-helburuekin bat datorrena ezarri du, **ekitatea bultzatzen duena, administrazioaren jarduna arintzen duena eta etxebizitzaren arloko egungo erronkei irmotasun handiagoz aurre egiteko aukera ematen duena.**

Aldaketa garrantzitsuenen artean daude:

- Etxebizitza babesturako **lurzoru-erreserba estrategikoak sortzeko aukera.**
- **Hirigintza-figura berriak**, epeak laburtzeko eta tramiteak errazteko.
- **Zehapen-esparru eraginkorragoa** merkatu tentsionatutzat deklaraturako eremuetan, etxebizitza babestuen erabilera desegoki edo espekulatiboen aurrean.
- Tentsionatutzat deklaraturako eremuetan erabilera **turistikoko etxebizitza berriak debekatzea.**

Lege horrekin batera, Etxebizitzaren aldeko 2022-2036 Itun Sozialak eta Etxebizitza Plan Zuzentzaileak koherentzia estrategikoa eta denbora-muga ematen diete jarduketei.

Presako Neurrien Legeak aldaketak sartu ditu euskal esparruko hainbat arautan, babes publikoko etxebizitzak sortzea errazteko, hirigintza-prozedurak arintzeko eta etxebizitza baldintza duinetan eskuratzeko aukera bermatzeko.

2. Lankidetz bultzatuz.

Politika guztiz interdependentea da etxebizitza: maila instituzional batek ere ezin dio bakarka heldu. Horregatik, koordinazio-mekanismoak indartu dira:

- **Udalekin**, bai eremu tentsionatuak identifikatu eta deklaratzeko, bai lurzorua eskura jartzeko, bai etxebizitzarako tokiko planak egiteko eta parke publikoa kudeatzeko.
- **Foru-aldundiekin**, zergen, datuen eta babes ekonomikoaren arloan.
- **Espainiako Gobernuarekin**, honako hauen bidez: Etxebizitza Eskubidearen aldeko Estatuko Legea, alokairuari laguntzeko funtsak eta etxebizitzara eta birgaitzera bideratutako Europako finantzaketa.
- **Eusko Jaurilaritzako beste sail batzuekin** (Gazteria, Ongizatea, Enplegua, Berdintasuna, Turismoa...), etxebizitza politika sozialetan, ekonomikoetan eta lurralde-plangintzakoetan integratzeko.
- **Hirugarren sektorearekin, kooperatibekin, eraikuntza-enprekin eta finantza-entitateekin**, lankidetzak publiko, pribatu eta sozialeko formulen bidez.

Lankidetzak hori lan-mahaien, foro egonkorren (esaterako, Hirigintza eta Etxebizitza Foroaren) **eta herritarrek parte hartzeko prozesuen bidez egituratzen da.** Horiek aukera eman dute milaka pertsonari eta dozenaka organizaziori entzuteko.

3. Finantzaketa gehiago lortuz.

Etxebizitza-politikek inbertsio-ahalegin iraunkorra eskatzen dute.

Azken urteotan, etxebizitza babestura eta alokairu eskuragarria zuzendutako aurrekontua nabarmen handitu da, eta baliabide propioak eta Europakoak helburu horretara bideratu dira.

Hona hemen neurri nabariak:

- **Etxebizitza-politika publikoetarako Eusko Jaurlaritzaren baliabide propioak arian-arian handitzea: 2026an 600 milioi euro ingurura iritsi dira.**
- **Finantza-entitateekin, Europako organismoekin eta profil sozialeko eragile pribatuekin lankidetzatresnak sortzea, hala nola etxebizitza-funts sozial bat EIB – Europako Inbertsio Bankuarekin eta KOI – Kreditu Ofizialeko Institutuarekin, etxebizitza babestua sustatzera soilik zuzenduko dena.**
- **Europako funtsak etxebizitza babestuak eraikitzen eta egungo parkearen birgaitze energetiko eta irisgarria egitera bideratzea.**
- **Sustatzaileak eta kooperatibak alokairu babestuko proiektuetan inplikatzeko, etxebizitza eskuragarrien produkzioan parte hartzen duten eragileak dibertsifikatuta.**

Ahalegin horri esker, etxebizitzara zuzendutako aurrekontua nabarmen handitu ahal izan da, eta Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren helburuekin bat datorren inbertsio-bide bat finkatu.

GIZARTE-FUNTSA

Eusko Legebiltzarrean onartutako Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Premiazko Neurriei buruzko Legeak etxebizitzaren gizarte-funts berri bat abian jartzea aurreikusten du, babestutako etxebizitzak sortzeko ahalmena finantza-tresna baten bidez ugaritzera bideratuta, zor publiko gisa zenbatu gabe arrazoizko zorpetze batera jo ahal izateko. Funts hori diseinu-fasean dago gaur egun, eta 2026an definitzea aurreikusten da. Helburu du inbertsio egonkorretan eta errentagarritasun moderatuko inbertsioetan interesa duten bazkide instituzional eta pribatuak mobilizatzea —besteak beste, KOI, EIB eta askotariko banku-fundazioak—. Asmoa da 2.000 milioi eurorainoko palanka ezartzea 10.000 etxebizitza babestu sustatzeko, batez ere hiriburuetan eta metropoli-eremuetan, lurzoru-erreserba, lehentasunezko jarduketan deklarazioa eta funtsa bera konbinatuz bizitegi-eskaera handiari erantzuteko formula gisa.

4. Eraikuntzaren industrializazioa bultzatuz.

Azkenik, **Planak eraikuntza-ereduaren eraldaketa sakon baten aldeko apustua egiten du**, industrializazioaren, eraikuntza modularren eta prozesuen digitalizazioaren bidez.

Apustu horrek ahalbidetzen du:

- Sustapenak entregatzeko epeak murriztea, etxebizitza sozialen eta alokairu eskuragarriko etxebizitzaren eskuragarritasuna modu erabakigarrian azkartuta.
- Eraikuntza-kostuak geldiaraztea eta optimizatzea, baliabide publikoen erabilera efizienteagoa izan dadin.
- Eraikuntzaren sektorean eta horri lotutako jardueretan kalitatezko enplegua sortzea.
- Sustapen eta birgaitze berrien ingurumen-inpaktua murriztea, materialak eta prozesuak optimizatzeari eta eraikuntza-irtenbide iraunkorrakoak bultzatzeari esker.

Nola ari garen egiten hori guztia.

Jasoduren gaineko jarduketekin, lokalak bihurtzearekin eta Itun Sozialean aurreikusitako birgaitze masiboarekin konbinatuta, **industrializazioak berrikuntza ekonomiko eta sozialeko esparru bihurtzen du etxebizitza**, funtsezko ongizate-politikaz gain.



Irtenbidea duen arazo bat.

Etxebizitza garrantzitsuegia da diagnostikoan etengabe egotera mugatzeko. Etxebizitza Eskuratzeko Euskadiko **Plan Integral** hau etxebizitzaren arazoak **konponbidea baduelako konbikziotik sortu da**, eta, konponbide hori lortzeko, **anbizioa behar dugu helburuetan, zintzotasuna diagnostikoetan, behar denean zuzentzeko apaltasuna, eta instituzioen, enpresen eta gizarte zibilaren arteko lankidetzaz leiala.**

Ez dugu konponbide magikorik agintzen. Lana, gardentasuna eta erantzunkidetasuna agintzen ditugu. Maila instituzional bakoitzak eta eragile bakoitzak bere zatia egiten badute, erakutsi ahal izango dugu etxebizitza euskal herritarren kezkarik handiena izateari uzten diola eta, berriz ere, milaka familiaren bizitzaren oinarri material bihurtzen dela.

Etxebizitza- arazoak badu konponbidea. Eta Euskadik badu plan bat.

