



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ETXEBIZITZA BABESTUA ESLEITZEKO PROZESUEN ERAGINKORTASUNAREN AZTERKETA



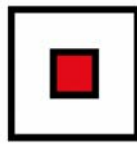
2012ko ekaina



AURKIBIDEA

Orrialdea

1. SARRERA	8
2. TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA	9
2.1. EAEko egoera makroekonomikoa	9
2.2. Etxebizitza-eskaintza EAEn.....	10
2.3. Etxebizitza-eskaria EAEn.....	12
2.4. Etxebizitzen finantziazioa EAEn	15
3. IZENA EMATEKO SISTEMAREN ETA ETXEBIZITZA BABESTUAK ESLEITZEKO PROZEDURAREN AZTERKETA EAE-N	17
3.1. Babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaile gisa izena emateko sistemaren deskribapena	17
3.2. Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozeduraren deskribapena. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila eta bere Sozietate Publikoak	18
3.2.1. Erosteke eta alokatzeko babes ofizialeko etxebizitzen esleipena, lehen eskualdatzeetan. Etxebizitza Saila eta bere sozietateak	19
3.2.2. Erosketa-erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzen esleipena bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan	22
3.2.3. Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzen esleipena bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan	22
3.2.4. Bizigune Programako etxebizitzak esleitzeko prozedura	24
3.3. Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura Udalek esku hartzen dutenean.....	25
3.4. Sustatzaile pribatuek sustatzen dituzten eta udalek esku hartzen ez duten babes ofizialeko etxebizitzen esleipen-prozedura	27
3.5. Prozesuaren eragikera	28
4. EAE-N IZANDAKO UKO EGITEEN ANALISIA	29
4.1. ETXEBIDEK/Sailak kudeatutako uko-egiteen bilakaera	29
4.1.1. Bilakaera orokorra.....	29
4.1.2. Bilakaera lurralde historikoka.....	30
4.1.3. Bilakaera tipologiaren araberaUko egindako etxebizitzen tipologiari eta azken hamabi urteetan erregistratutako uko-egiteei erreparatuz	



baieztatu daitekeenez, % 58 (12.085 uko-egite) erosketa-erregimenean egindako esleipenen uko-egiteak dira eta gainontzeko % 42 (8.674 uko-egite) alokairuan esleitutako etxebizitzen uko-egiteak dira.....	31
4.2. Uko-egiteak/esleipenak ratioaren bilakaera.....	37
4.2.1. Uko-egiteen guztizkoa esleipenen guztizkoarekiko	37
4.2.2. Etxebizitza berrien uko egiteak eraikitzen hasitako etxebizitza kopuruarekiko	37
4.3. Uko egiteko arrazoiak.....	38
4.4. Uko egin duten pertsonen profil soziodemografikoa.....	40
4.5. Etxebizitza bat esleitzeko igarotako denboraren azterketa.....	43
5. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESLEIPENEKIN ERLAZIONATUTAKO BESTE KUDEAKETA ARAZO BATZUEN AZTERKETA.....	44
5.1. Sarrera	44
5.2. VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitzen kasuan.....	44
5.2.1. Kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera.....	44
5.2.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak	47
5.3. ALOKABIDE EROSLEHENTASUN-ERAGIKETETAN kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiltetarako	49
5.3.1. Kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera.....	49
5.3.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak	51
5.4. Bizigunek kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak	52
5.4.1. Kudeatutako uko-egiteei dagokienez gauzatu ezin izan diren esleipenak	52
5.4.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak	53
5.5. Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak kudeatutako uko-egiteak.....	54
6. ETXEBIZITZA BABESTUA ESLEITZEKO PROZESUEN ERAGINKORTASUNAREN AZTERKETA	55
7. AURRETIAZKO GOMENDIOAK ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESLEIPENETAN ERAGINKORTASUNA HOBETZEKO	58
ERANSKINA LANTZEN ARI DEN ARAUDIAREN ALDERDI GARRANTZITSUENEN AURRERAPENA	61



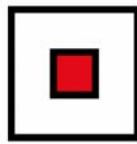
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

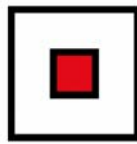
2.1. taula	EAEko adierazle nagusien bilakaera, 2006-2011	10
2.2. taula	EAEko sektore ekonomikoetako BPGdaren urte arteko hazkunde-tasen bilakaera 2006-2011.....	10
2.3. taula	Enpleguaren hazkunde-tasen bilakaera EAEko sektore ekonomikoen arabera 2006-2011.....	10
3.1. taula	Etxebizitza babestuen eskatzaile gisa izena emateko formularioan jasotzen diren alderdi garrantzitsuenak	18
3.2. taula	Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurak lehen eskualdatzeetan	21
3.3. taula	Babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-prozedura bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan	23
3.4. taula	Bizigune Programako etxebizitzak esleitzeko prozedura.....	25
3.5. taula	Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura Udalek esku hartzen dutenean	26
3.6. taula	Prozesuaren eragikera eta parte hartzen duten eragileak	28
4.1. taula	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteak etxebizitza motaren arabera (2000-2011).....	32
4.2. taula	Kudeatutako uko-egiteak/esleipenak ratioaren bilakaera lurralde historikoka	37
4.3. taula	Uko egiteko arrazoiak etxebizitza motaren arabera. ETXEBIDE 2011	39
4.4. taula	Etxebizitza babestuen esleipeneko uko-egiteak, 2011	41
4.5. taula	Etxebizitza izena emanda dauden eta etxebizitza babestuen eskatzaile diren pertsonen profila	42
4.6. taula	Etxebizitza bat esleitzeko batez besteko denbora 2010.	43
5.1. taula	VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak etxebizitza motaren arabera (2008-2011).....	45
5.2. taula	VISESAk kudeatutako erosketa-erregimeneko etxebizitzari uko egiteko/esleipena ezin gauzatzeko arrazoi nagusiak.....	48
5.3. taula	Uko egitearen/esleipena gauzatu ezin izanaren arrazoiak lurralde historikoka. 2011.	49
5.4. taula	ALOKABIDEk eroslehentasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak etxebizitza motaren arabera (2006-2011).....	50
5.5. taula	ALOKABIDE eroslehentasun-eragiketetan kudeatutako erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiliei uko egiteko/esleipena ezin gauzatzeko arrazoi nagusiak	52
5.6. taula	Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak kudeatutako uko-egiteak	54
6.1. taula	Etxebizitza babestuak esleitzeko prozeduraren AMIA diagnostikoa.	57



GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera EAEn, 2006-2011	11
2.2. grafikoa	Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoka, 2006-2011	12
2.3. grafikoa	m ² erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera, 2006-2011	12
2.4. grafikoa	Alokairuan eskainitako etxebizitzen batez besteko errentaren bilakaera, 2006-2011	12
2.5. grafikoa	Etxebiden izena emandako eskaera-txostenen bilakaera, 2006-2011	13
2.6. grafikoa	Etxebideko inskripzioetan eskatutako edukitza-erregimena lurralde historikoka. 2011.	14
2.7. grafikoa	Etxebiden izena emandako eskaera-txostenen lurralde-banaketa, 2011	14
2.8. grafikoa	Etxebizitzen salerosketen bilakaera etxebizitza motaren arabera EAEn, Notarioen Estatistika, 2006-2011	15
2.9. grafikoa	EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera lurralde historikoka. 2006-2011	15
2.10. grafikoa	Estatuan etxebizitza eskuratzeko zalantzazko kredituen tasa (2006-2011).	16
2.11. grafikoa	Hipoteka-gauzatzeen hiru hileko bilakaera EAEn eta Estatuan	16
4.1. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen bilakaera (2000-2011)	29
4.2. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen banaketa lurralde historikoka	30
4.3. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen bilakaera lurralde historikoka	31
4.4. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen banaketa lurralde historikoka	31
4.5. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen banaketa etxebizitza-tipologiaren arabera eta lurralde historikoka (2000-2011).	33
4.6. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen bilakaera etxebizitza motaren arabera (2000-2011).	35
4.7. grafikoa	ETXEBIDEk kudeatutako uko-egiteen bilakaera lurralde historikoetan etxebizitza motaren arabera (2004-2011).	36
4.8. grafikoa	Uko-egiteak/eraikitzen hasitako etxebizitzak ratioaren bilakaera lurralde historikoka.	38
4.9. grafikoa	Uko-egite gisa kontuan hartzen ez diren arrazoiak etxebizitza motaren arabera	39
4.10. grafikoa	Esleitutako etxebizitza baten uko-egitearen maila lurralde historikoka eta kupoaren arabera, 2011.	40
4.11. grafikoa	Esleitutako etxebizitza baten uko-egitearen maila behar den etxebizitzaren edukitza-erregimenaren arabera, 2011.	43
5.1. grafikoa	VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera (2002-2011)	45
5.2. grafikoa	VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen banaketa etxebizitza motaren arabera	45



5.3. grafikoa	VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen banaketa lurralde historikoka.....	46
5.4. grafikoa	VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera lurralde historikoka.....	46
5.5. grafikoa	Gauzatu ezin izan diren eta arrazoirik adierazi ez duten esleipenen proportzioaren bilakaera. (2002-2011)	47
5.6. grafikoa	ALOKABIDE EROSLEHENTASUN-ERAGIKETETAN kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera erosketa-erregimeneko etxebizitza erabilietarako (2006-2011)	50
5.7. grafikoa	ALOKABIDE eroslehentasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabilietarako	50
5.8. grafikoa	ALOKABIDE eroslehentasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabilietarako lurralde historikoka.....	51
5.9. grafikoa	Bizigunek kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera (2003-2011).....	53
5.10. grafikoa	Bizigunek kudeatutako uko-egiteetan/ gauzatu ezin izan diren esleipenetan aipatutako arrazoen bilakaera (2009-2010).....	53



1. SARRERA

2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Eraberritzearen Plan Zuzendariak etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta bitartekoak optimizatu nahi ditu. Gaur egun zailtasun handiko eta aurrekontu-murrizketa handiko testuinguru ekonomiko batean bizi gara, eta testuinguru horretan programa eta prozedura desberdinak kudeatzeko orduan ahalik eta eraginkortasun handiena lortzea da helburu estrategikoetako bat.

Helburu estrategiko horretan barne hartutako jarduera-ildo bat da babes publikoko etxebizitzaren eskariaren eta esleipenaren kudeaketa eraginkortasunez egitea. Horrela, Plan Zuzendariak hobekuntzak aurreikusi ditu etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emateko prozesuan, bai eta etxebizitzaren txostenaren jarraipena eta esleipena egiteko orduan ere.

Dena den, gaur egun euskal gizarteak bizi duen krisialdi ekonomikoaren eraginez, ugaritu egin da nabarmenki etxebizitza babestuen esleipen bati uko egiten dioten eskatzaileen kopurua, hortaz, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak lehentasuna eman dio esleipen-prozesuen eraginkortasuna hobetzeko helburuari.

Helburu horri helduta egin da azterketa hau. Etxebizitza babestuaren esleipenetan izaten diren uko-egiteak sakonki aztertu nahi dira, uko-egiteak gutxitzen lagunduko duten formulak proposatzeko, eta, bide batez, esleipen-sistema arintzeko eta etxebizitza-politika publikoen eraginkortasuna areagotzeko.

Dokumentu honek sei kapitulu ditu, sarrera hau barne. Bigarren kapitulan testuinguru sozioekonomikorako hurbilketa egiten da, eta ildo horretan, adierazle makroekonomikoak eta etxebizitzaren sektorea aztertzen dira.

Hirugarren kapitulan etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emateko sistema aztertzen da, bai eta babes publikoko etxebizitzaren modalitate desberdinak esleitzeko prozedurak ere. Ildo horretan, hobetu daitezkeen alderdiak azpimarratzen dira, sistemaren eraginkortasuna maximizatzeko helburuarekin.

Laugarren kapitulan azken urteetan izandako etxebizitza babestuen uko-egiteen bilakaera aztertzen da. Uko egin diren etxebizitzaren tipologiak, edukitza-erregimena, kokapen geografikoa eta etxebizitzari uko egiteko arrazoiak sakonkiago aztertzen dira.

Bosgarren kapitulan esleipen-prozeduren kudeaketan izandako arazoak aztertzen dira eta uko-egiteak aztertzeaz gain, azkenean gauzatu ez diren esleipenak aztertzen dira.

Seigarren kapitulan egindako ebaluazioren ondorio nagusiak aurkezten dira. Amaitzeko, zazpigarren kapitulan babes publikoko etxebizitzaren esleipen-prozesuetan eraginkortasuna hobetzeko gomendioak ematen dira.



2. TESTUINGURU SOZIOEKONOMIKOA

2.1. EAEko egoera makroekonomikoa

Atal honetan EAEko datu makroekonomiko garrantzitsuenen bilakaera ikus daiteke. Datu horiei esker, Etxebiden etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa erregistratuta egonik azkenean esleitu zaien etxebizitzari uko egiten dioten familiek zer nolako egoera bizi duten jakin daiteke.

Gaur egungo testuinguruak, non aurrekontu-murrizketa handiak diren, hipoteka-kreditua lortzeko zailtasunak dauden, langabezia-tasa altua den, eta, azken finean, ziurgabetasun handia bizi den, ez ditu bat ere laguntzen etxebizitza berriak eskuratzeko aukerak. Hain zuzen, adierazle ekonomikoek izan duten bilakaera ikusita, egoera zaila bizi dute etxebizitza bat eskuratzeko beharra duten familiek, baita merkatu babestuko etxebizitza bat eskuratu nahi badute ere:

- 2011 amaieran hazkunde txikia (+% 0,6) ezagutu zuen euskal ekonomiak, baina laugarren hiruhilekoan negatiboa izan zen hiruhilekoen arteko tasa (-% 0,2), eta atzeraldia indartuz joan da. Atzeraldi hori, gainera, 2012ko lehen hiruhilekoan baieztatu da, urte arteko tasa negatiboa izan delarik (-% 0,3). 2012ko lehen hiruhilekoan Espainiako BPGdak erregistratu duen urte arteko tasak euskal BPGdaren antzeko murrizketa ezagutu du (-% 0,4).
- Egoera sektoreka aztertzen bada, industriaren sektorea da dinamikoena (+% 2,1). Eraikuntzaren sektorean, ordea, murrizketa ezagutu da azken urteetan eta 2011n urte arteko tasa negatiboa erregistratu da berriro (-% 5,3).
- Enpleguari dagokionez, egoerak okerrera egin du nabarmen. EIN erakundearen Biztanleria Aktiboaren Inkestaren arabera, 2012ko lehen hiruhilekoan % 4,8ko murrizketa ezagutu du enpleguak, aurreko urteko hiruhileko berdinarekin alderatuta. Beherakada horrek gainditu egin du Estatuak aldi berean ezagutu duena (-% 3,96), nahiz eta azken urteetan Espainiako merkatuan metatu den murrizketa altuagoa den.
- Eustat-ek emandako datuei erreparaturaz, 2011n zerbitzuen sektorea izan zen enplegua sortzeko gai izan zen bakarra (+% 0,9); eraikuntzaren sektorean, ordea, gainontzeko sektoreetan baino murrizketa handiagoak ezagutu dira (-% 7,8).
- Esanak esan, EAEko langabezia-tasak areagotzen jarraitzen du eta 2012ko lehen hiruhilekoan biztanleria aktiboaren % 13,5era iritsi da. Tasa altua da, baina Estatuan ezagutu den % 24,4ko tasatik urrun dago oraindik ere.
- Prezioei dagokienez, 2011ko azken hiruhilekoan KPIk beherantz egin du eta beheranzko bilakaera ezagutu du, halaber, 2012ko lehen hiruhilekoan. Horrela, inflazio-tasa metatua (apirila apirilarekiko) % 2,0koa izan da, Espainiako batez bestekoaren parekoa (% 2,1).



- Bestalde, Euribor indizeak, hipoteka-maileguren erreferentziazko indize nagusiak, gorantz egin du 2011n, baina 2012an murrizten hasi da eta % 1,4koa izan da apirilean.

2.1. taula EAEko adierazle nagusien bilakaera, 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012-I
BPGd*	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,3	0,6	-0,3
KPI**	2,6	4,2	1,9	1,0	2,8	2,4	2,0
Euribor ***	3,9	4,8	3,4	1,2	1,5	2,0	1,4
Lanean ari diren pertsonak*	2,8	0,6	0,5	-6,4	0,7	-1,5	-4,8
Langabezia-tasa (biztanle aktiboen %)	7,0	6,1	6,4	11,0	10,5	12,6	13,5

*Urte arteko aldaketa-tasa

** urteko aldaketa 2012 apirila-2011 apirila.

*** 2012ko apirileko datua

Iturria: Eustat: Hiru hileko Kontu Ekonomikoak. EIN: KPI eta BAI.

2.2. taula EAEko sektore ekonomikoetako BPGdaren urte arteko hazkunde-tasen bilakaera 2006-2011

BPGd merkatuko prezioen arabera	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nekazaritza eta Arrantza	-4,4	0,0	-6,1	-5,5	24,7	-7,6
Industria	4,2	3,1	-0,6	-12,7	1,8	2,1
Eraikuntza	4,2	11,3	-5,8	-7,4	-9,8	-5,3
Zerbitzuak	4,5	4,1	3,3	-0,1	0,6	0,9
BPGd	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,3	0,6

Urtaeroetatik eta egutegiko efektuetatik zuzendutako datuak.

Iturria: Eustat: Hiru hileko Kontu Ekonomikoak.

2.3. taula Enpleguaren hazkunde-tasen bilakaera EAEko sektore ekonomikoen arabera 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nekazaritza eta Arrantza	-3,5	-4,2	0,0	-3,3	-1,0	-3,9
Industria	0,5	1,8	-2,0	-9,6	-3,6	-1,9
Eraikuntza	3,4	5,3	-5,0	-7,9	-6,9	-7,8
Zerbitzuak	3,1	3,2	2,1	-0,6	0,9	0,9
GUZTIRA	2,2	2,8	0,3	-3,5	-0,9	-0,6

Iturria: Eustat. Hiru hileko Kontu Ekonomikoak.

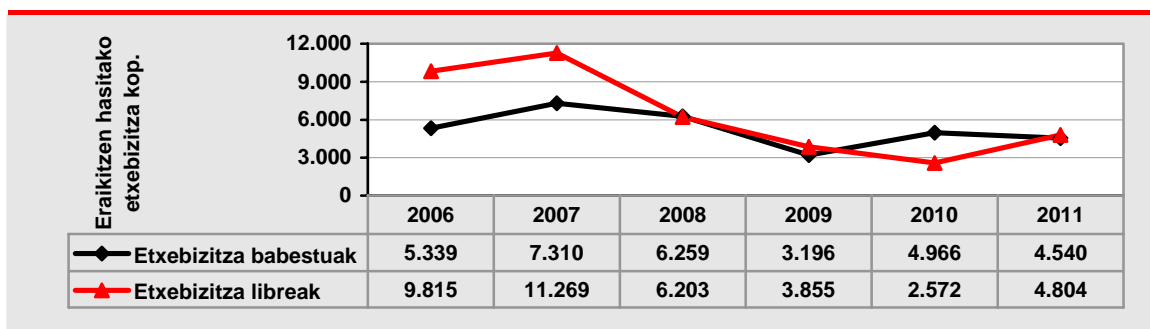
2.2. Etxebizitza-eskaintza EAEn

Etxebizitzaren merkatuari erreparatuz, ondorengo lerroetan sektoreak eskaintzaren ikuspegitik izan duen portaeraren adierazle garrantzitsuenak aztertu dira:

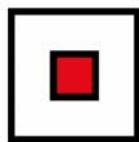
- Aurreko atalean esan den moduan, aurrekontu-murrizketa handiko testuinguru ekonomiko batean oso zaila da etxebizitza-sustapen berriak garatzea. Hala ere, 2011n babes publikoko 4.540 etxebizitzaren eraikuntzari ekin zaio. Urte berean 5.473 etxebizitza babestu eraikitzen amaitu dira eta kopuru hori maximo historikoa da.

- Lurraldearen araberako azterketa bat eginez, Araban etxebizitza babestuaren eraikuntzak uzkurdura ezagutu duela ikus daiteke, izan ere, ezin da ahaztu 2006-2009 aldian EAEn eraikitzen hasitako babes publikoko etxebizitzaren erdia Araban kokatuta zeudela. 2010ean % 35eko murrizketa ezagutu du eraikitzen hasitako etxebizitza babestuen kopuruak eta % 24koa izan da murrizketa 2011n eraikitzen hasitako etxebizitzak kontuan hartuta.
- Bestalde, 2011n merkatu librean egoerak hobera egin duela azpimarratu behar da. Guztira 4.804 etxebizitzaren eraikuntzari ekin zaio, hau da, iazko kopuruaren ia bikoitza (+% 87 2010eko kopuruarekiko).
- Prezioen bilakaerari dagokionez, azken urteetan etxebizitza librean prezioek behera egin dutela ikus daiteke. Etxebizitza librean eta berri eta erabilien kasuan, metro koadroaren batez besteko prezioa 3.769 €/m² (-% 2,8 urteko) eta 3.842 €/m² (-% 1,3 urteko) da, hurrenez hurren, Eusko Jaurlaritzaren Eskaintza Inmobiliarioaren Estatistikaren arabera. Horrez gain, kontuan hartu behar da 2011n bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioa 2007an erregistratu zen maximoa baino % 12 baxuagoa dela. Era berean, eraikuntza berriko merkatuaren batez bestekoa % 8 baxuagoa da.
- Sektore babestuari dagokionez, 2011n metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 1.532 eurokoa da (112.000 €/etxebizitza), hau da, aurreko urtean baino % 3,9 gehiago.
- Amaitzeko, alokairuaren merkatuan 896 euro/hilean da batez besteko errenta eta 279 eurokoa, berriz, merkatu babestuan (BOE eta etxebizitza sozialak).

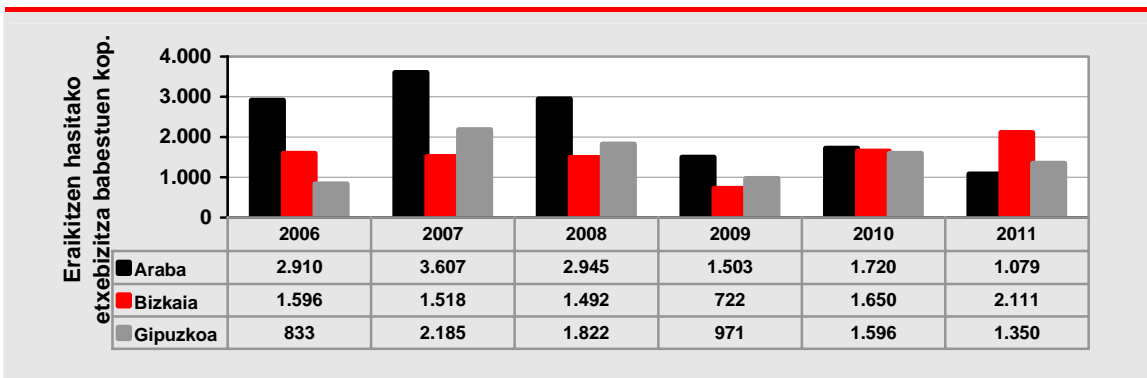
2.1. grafikoa Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera EAEn, 2006-2011



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa.

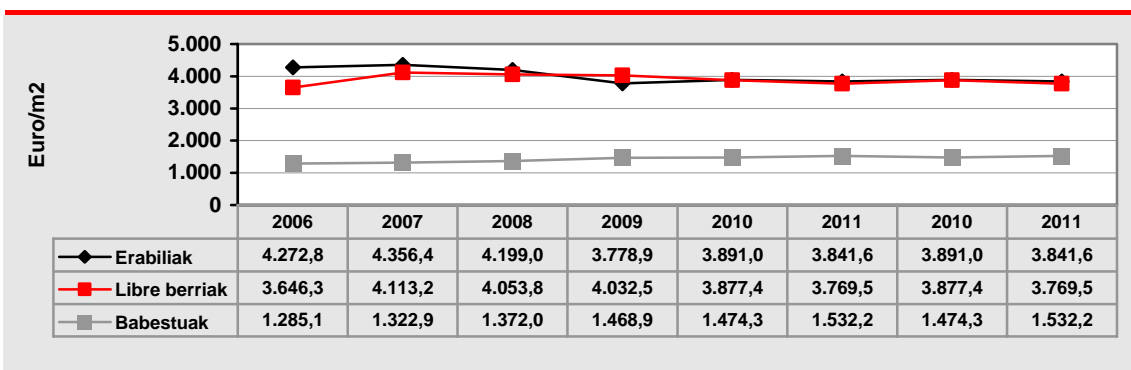


2.2. grafikoa Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoka, 2006-2011



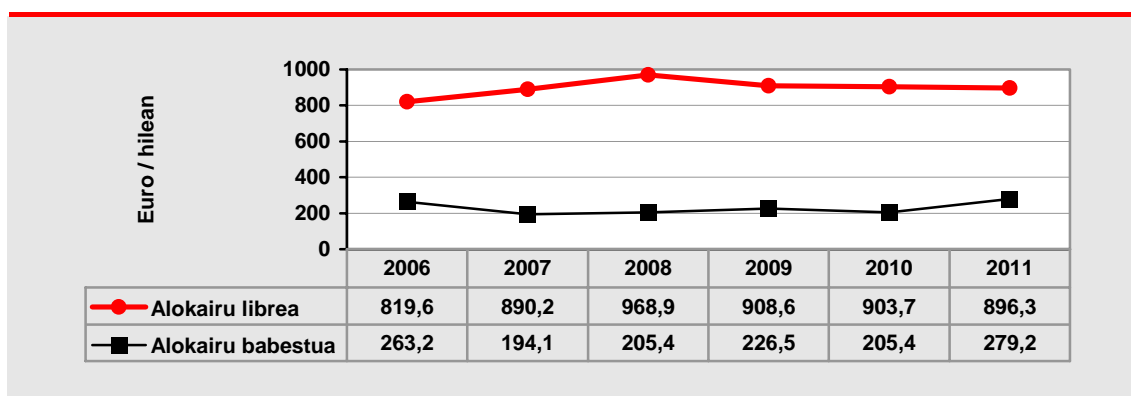
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Ministerioa.

2.3. grafikoa m² erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera, 2006-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioa. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2.4. grafikoa Alokairuan eskainitako etxebizitzaren batez besteko errentaren bilakaera, 2006-2011



Iturria: Eskaintza Inmobiliarioa. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

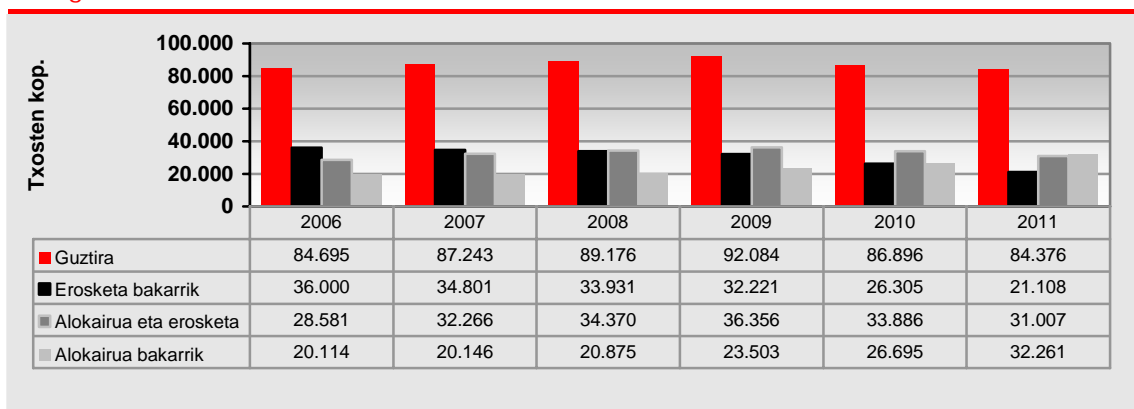
2.3. Etxebizitza-eskaria EAEn

- Etxebiden izena emanda dauden eskatzaileen azterketari erreparatuz, 2011n EAEn etxebizitza babestuaren guztizko eskariak zerbait gora egin duela ikus daiteke. Alde batetik, areagotu egin da alokairuko babes publikoko etxebizitzaren

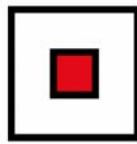
eskaria eta, aldi berean, murriztu egin da erosteko etxebizitza babestuaren eskaria. Zehazki, Etxebideko etxebizitza babestuaren eskaria 84.376 etxebizitzakoa da eta horietatik 32.261 alokairuko etxebizitzaren eskaerak dira, 31.007 alokairuko zein erosketa-erregimeneko etxebizitzaren eskaerak dira eta gainontzeko 21.108 erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaerak dira.

- Etxebideko erregistroa aztertzean, daturik aipagarriena honakoa da: azken bost urteetan alokairuko etxebizitza bat eskatzen zuten eskatzaileak % 24 izatetik (2006) % 38 izatera (2011) pasa dira. Portzentaje horrek nabarmenki gora egiten du Arabako txostenak bakarrik hartzen badira kontuan, izan ere, bertan egindako hiru eskaeren artetik bitan alokairuko etxebizitza bat eskatzen da. Eraitza horren eraginez, Arabako erosketa-erregimeneko etxebizitzaren eskaria 3.182 erosle potentzialek osatzen dute 2011n eta gero eta zailagoa da lurralde horretan etxebizitzaren esleipena egitea.
- Egin diren salerosketei dagokienez, Sustapen Ministerioaren datuek 2011n egindako etxebizitzaren salerosketa kopurua murriztu egin dela erakusten dute. Behera egin da etxebizitza modalitate guztien kasuan, nahiz eta merkatu babestuan ez den hain nabarmena izan beherakada (% 12 urteko), merkatu librean izandakoarekin alderatuta (% 32).

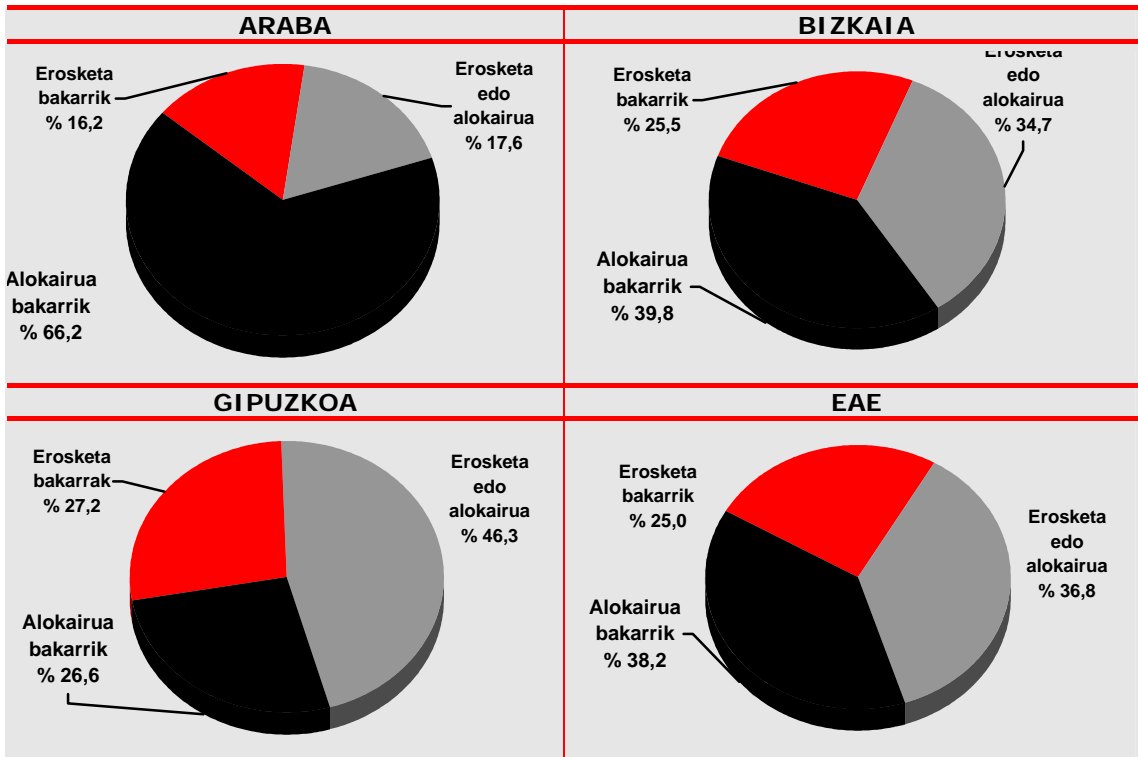
2.5. grafikoa Etxebiden izena emandako eskaera-txostenen bilakaera, 2006-2011



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

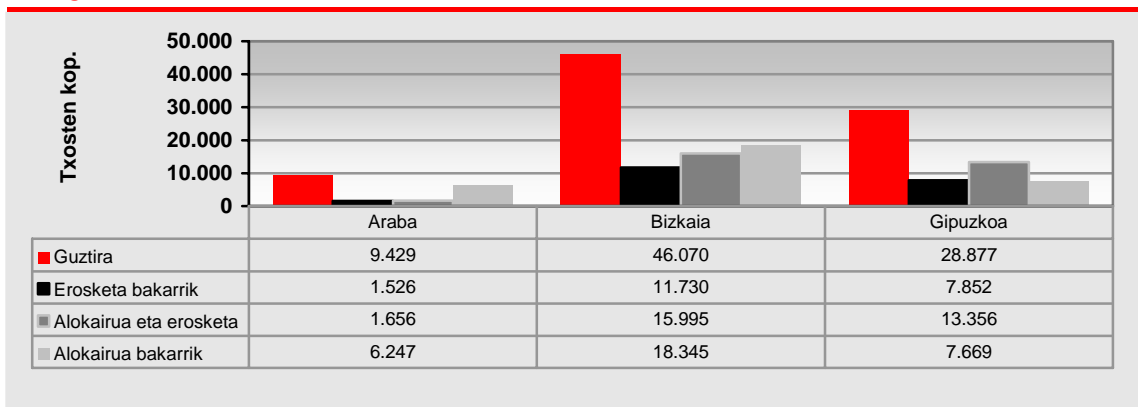


2.6. grafikoa Etxebideko inskripzioetan eskatutako edukitza-erregimena lurralde historikoka. 2011.



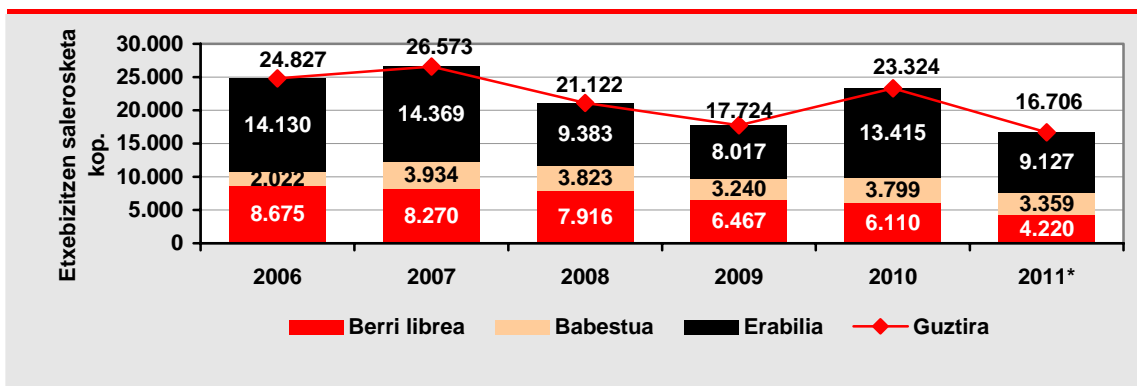
Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2.7. grafikoa Etxebiden izena emandako eskaera-txostenen lurralde-banaketa, 2011



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2.8. grafikoa Etxebizitzen salerosketen bilakaera etxebizitza motaren arabera EAEn, Notarioen Estatistika, 2006-2011

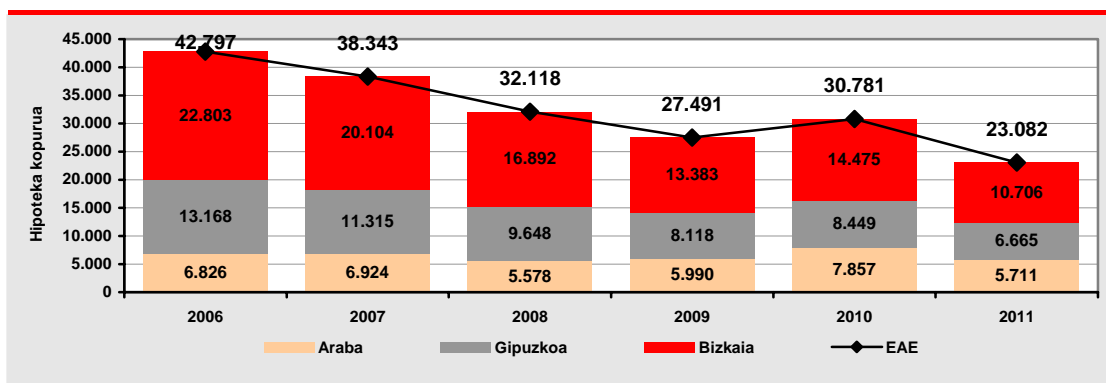


* Behin-behineko datuak.
Iturria: Sustapen Ministerioa.

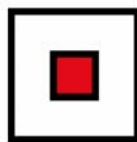
2.4. Etxebizitzen finantziarioa EAEn

- Salerosketek beherakada ezagutu dute eta behera egin du, halaber, 2011n formalizatu diren hipoteken kopuruak. Hain zuzen, 23.000 hipoteka inguru izan dira eta kopuru hori 2006-2011 aldian erregistratu den kopururik baxuena da.
- Hipoteka-merkatuaren azterketarekin jarraituz, oraingoan ere etxebizitza eskuratzeko zalantzazko hipoteken tasak gora egin duela azpimarratu behar da, iaz adierazle horrek hobekuntza txiki bat ezagutu eta gero.
- Hipoteka-gauzatzei dagokienez, 2011n errepikatu egin da aurreko urtean EAEn erregistratutako gauzatze-bolumena eta 1.174 unitatera iritsi da. Estatua osorik hartuta, aurreko bi urteetan 100.000 unitate ingurukoa izan zen hipoteka-gauzatzeen guztizko bolumena. Dena den, 2011n adierazle horrek hobera egin duela ikus daiteke, izan ere, gauzatze-bolumenak murrizketa handia ezagutu du eta 77.854ko kopurua erregistratu da (-% 17 2010eko datuekiko).

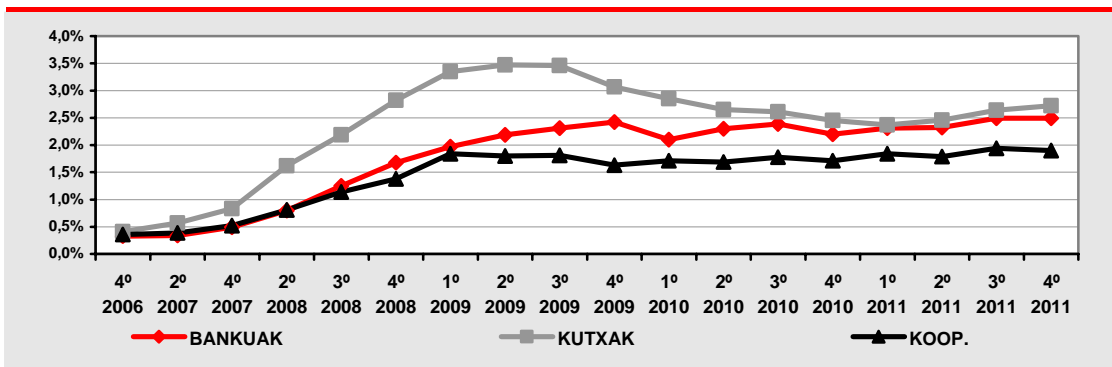
2.9. grafikoa EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera lurralde historikoka. 2006-2011



EIN, Hipotekei buruzko Estatistikak.

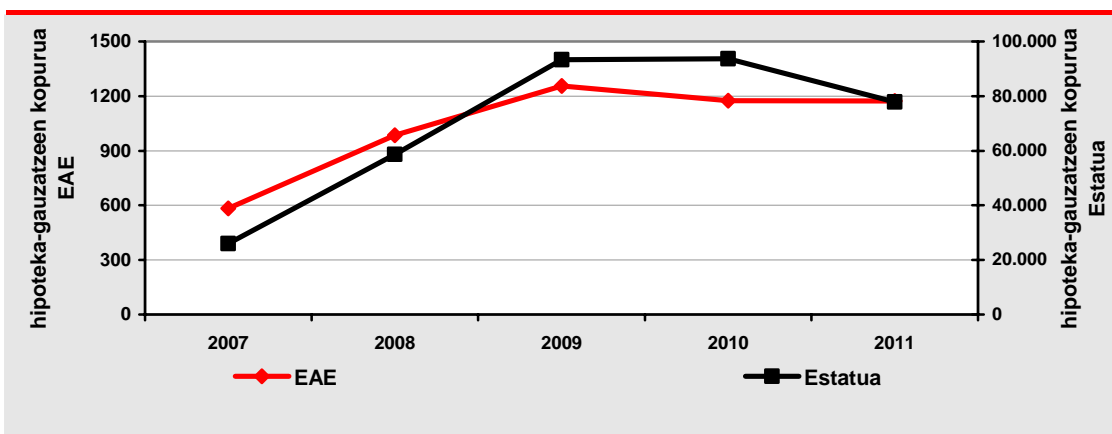


2.10. grafikoa Estatuan etxebizitza eskuratzeko zalantzazko kredituen tasa (2006-2011).

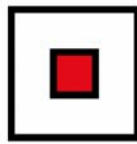


Iturria: Espainiako Hipoteken Elkarte eta Espainiako Bankua.

2.11. grafikoa Hipoteka-gauzatzeen hiru hileko bilakaera EAEn eta Estatuan



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.



3. IZENA EMATEKO SISTEMAREN ETA ETXEBIZITZA BABESTUAK ESLEITZEKO PROZEDURAREN AZTERKETA EAE-N

3.1. Babes ofizialeko etxebizitzaren eskatzaile gisa izena emateko sistemaren deskribapena

39/2008 Dekretuak, martxoaren 4koa eta babes publikoko etxebizitzaren erregimen juridikoari eta etxebizitza eta lurzorua esparruko finantza-neurriari buruzkoa denak, ezartzen duen arabera, Etxebideri dagokio EAEko babes publikoko etxebizitzaren eskaria eta esleipena kudeatzea. Helburu horrekin, Dekretu beraren bitartez Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroa sortzen da, EAEko babes publikoko etxebizitzaren esleipena kudeatzen eta kontrolatzen laguntzeko.

2006ko apirilaren 16ko Aginduak Erregistro horren funtzionamendua arautzen du. Etxebizitza-eskatzaileek Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan izena emateko eskatu behar dute. Etxebiden izena emateko eskaera jarraian aipatzen diren bideetako bat jarraituz aurkeztu behar da:

- Zuzenean zerbitzuaren jendearen arretarako bulegoak.
- Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailarekin hitzarmena duten udalak.
- Finantza-erakunde laguntzaileak.
- Correos.
- Internet: 2011tik Etxebideren webgunetik egin daiteke izen-ematea.

Etxebizitza Ordezkaritzak izena emateko eskaeren oinarrizko datuak sartzen ditu Etxebideren aplikazioan eta eskatzaileak **etxebizitza baten titular ez direla egiaztatzen du**. Horretarako, Ordezkaritzek fitxategi automatiko bat sortzen dute eta Indizeen Zentrora bidaltzen dute.

Horrezaz gainera, pertsona eskatzaileen diru-sarrerak, erroldatzea eta etxebizitza-beharrak egiaztatzen dira eta baldintza guztiak betetzen dituzten eskatzaileei bakarrik ematen zaie **alta Erregistroan**.

Txostenen mantentzeari dagokionez, Ordezkaritzek urtero egiaztatzen dituzte diru-sarrerak (Foru Aldundiei eskatzen dizkiete), erroldatzeak (EIN erakundeari eskatzen dizkiete) eta jabetzarik ez dutela (Indizeen Zentroa). Bestalde, lau urtean behin eskaera-txostena berritu behar da.

Egiaztapen horiek guztiak egin ondoren, etxebizitza babestu bat eskuratzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituzten eskatzaileak antzematen badira, txostenak zuzendu egiten dira edo baja ematen zaie zuzenean.

Eskatzaile batek babes publikoko etxebizitza baten esleipenari uko egiten badiu, ezin izango du ondoren egingo diren antzeko etxebizitzaren erregimenen zozketetan parte hartu hurrengo bi urteetan. Bigarren aldiz uko egiten bazaio esleipen bati, baja ematen zaio Etxebideren Erregistroan.

Hala ere, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailburuak 2009ko abenduaren 10ean emandako Aginduan hainbat salbuespen barne hartzen dira. Besteak beste, babes publikoko etxebizitza baten esleipenari uko egin ahal zaio, eta uko-egitea ez da halakotzat joko.

Zehazki, honako kasu hauetan:

- Bizikidetzta-unitateko kide bakoitzagatik 15 m² erabilgarri baino gutxiagoko azalera erabilgarria duen etxebizitza baten esleipena bada.
- Erosketa-erregimeneko esleipenei dagokienez, kasuan-kasuan esleipen-prozeduran parte hartzeko lan-sarrerak zituztela aitortu zuten baina esleipena jakinarazten den unean langabezian dauden pertsonak badira.

3.1. taula Etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emateko formularioan jasotzen diren alderdi garrantzitsuenak

TXOSTENAREN KOMUNIKAZIO DATUAK	
ESKATZEN DEN ETXEBIZITZAREN KOKAPENA 1 udalerrria..... 2 udalerrria..... 3 udalerrria..... 4 udalerrria.....	
ESKATUTAKO EDUKITZA ERREGIMENA	
EROSKETA	ALOKAIRUA
<input type="checkbox"/> BOE berria <input type="checkbox"/> Erabilia <input type="checkbox"/> Tasatu berria	<input type="checkbox"/> BOE <input type="checkbox"/> Soziala <input type="checkbox"/> Zuzkidura Bizitokia <input type="checkbox"/> Bilboko Udal Etxebizitzak
BIZIGUNE 1 udalerrria..... 2 udalerrria..... 3 udalerrria..... 4 udalerrria.....	
JABETZAKO ETXEBIZITZA BATEN JABE EZ DELA ADIERAZTEA	

3.2. Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozeduraren deskribapena. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila eta bere Sozietate Publikoak

2008ko apirilaren 16ko AGINDUAK, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena eta babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurei buruzkoa denak, babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura arautzen du.

Aipatutako Aginduak arautzen ditu Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren erosteko eta alokatzeko etxebizitzaren esleipen-prozesuak, lehen eta bigarren eskualdatzeetan, eta Agindu berak arautzen ditu Udalek eta Sustatzaile Pribatuek parte hartzen duten esleipen-prozedurak.

3.2.1. **Erosteko eta alokatzeko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipena, lehen eskualdatzeetan. Etxebizitza Saila eta bere sozietateak**

Sustapen batek behin-behineko kalifikazioa lortzen duen unean hasi daiteke etxebizitzaren zozketan parte hartuko duten eskatzaileak hautatzen. Sailburuak ematen du prozesua **Hasteko Agindua** eta honako alderdi hauek zehazten ditu, gutxienez:

- Esleituko den etxebizitza kopurua.
- Sustapenean interesa duten udalerrriak.
- Kupoak.
- Etxebizitzaren lagapen-erregimena.
- Etxebizitzaren Eskatzaileen Erregistroan izena emateko eskaerak noiz arte hartuko diren kontuan.
- Kupo baten barruan baino gehiagotan sartzen diren eskatzaileen kasuan, lehentasun-ordena.
- Ondorengo jakinarazpenak Lurralde Ordezkaritzaren Iragarri Oholetan jakinaraziko direla adieraztea.

Hasteko Agindua eman eta gero, Etxebidek zozketan onartu diren eta baztertu diren eskatzaileen zerrenda aurkezten du. Hiru bide daude Etxebidek eskatzaileei jakinarazpenak bidaltzeko: Ordezkaritzako iragarri-ohola, Etxebideren webgunea eta gutun bat postaz.

Behin akatsak konpondu eta errekurtsioei erantzun eta gero, zozketan onartu diren eskatzaileen behin betiko zerrenda argitaratzen da. Zozketan parte hartzeko zenbakiak ausaz esleitzen dira.

Notarioaren aurrean egiten dira **zozketa** guztiak. Gainera, prozesuari gardentasuna emateko, ausazko egiaztapenak egiten dira, bertaraten diren herritarrek esleitu zaizkien zenbakiak egiaztatu ahal izateko.

Zozketa egin ondoren, Notarioak esleipendunen zerrenda aurkezten du eta, era berean, itzarote-zerrenda osatzen du.

Ordezkaritzetatik beharrezkoak diren **egiaztapenak** egiten dituzte, esleipendunak etxebizitza baten titular ez direla ziurtatzeko. Etxebizitza baten jabe diren pertsonak zozketatik eta Etxebidetik kanpo uzten dira. Egiaztapen horiek guztiak egin eta gero, behin-behineko esleipendunen zerrenda osatzen da berriro.

Etxebizitzak esleipendunei esleitzeko **bigarren zozketa** bat egiten da Notarioaren aurrean eta oraingoan kupoen eta etxebizitzaren tipologia araberako banaketa egiten da.



- Horrela, ezinduentzako egokituta dauden etxebizitzak derrigorrez esleitzen zaizkie ezinduei.
- 90 m²-tik gorako etxebizitzak badaude, 5 kidek edo gehiagok osatutako bizikidetzak-unitateentzako erreserbatzen dira.
- Etxebizitza handienei dagokienez, kide bat baino gehiago duten bizikidetzak-unitateek dute lehentasuna.

Behin-behineko esleipendunei etxebizitzen ezaugarriak eta kokapena jakinarazten zaizkie. Etxebizitza Ordezkaritzak pertsona esleipendunen zerrenda bidaltzen dio enpresa sustatzaileari, bai eta esleitu diren etxebizitzena eta, enpresa sustatzaileak kontratuak sinatzeko dokumentazioa presta dezan.

Esleipendunak etxebizitza bati uko egiten badio, sustatzaileak idatziz jaso behar du uko-egitea eta dagokion Ordezkaritzari jakinarazi. Automatikoki itxarote-zerrendako lehen pertsonari esleitzen zaio etxebizitza.

Etxebizitzen eraikuntza amaitzen den unean, enpresa sustatzaileak etxebizitzaren behin betiko kalifikazioa eskatzen du. Eskriturak sinatu aurretik, Ordezkaritzak **berriro egiaztatzen du Indizeen Zentroarekin esleipenduna ez dela beste etxebizitza baten jabe.**

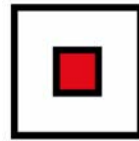
Alokairuko etxebizitzen emateari dagokionez, etxebizitzen jabea Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila bada, Ordezkaritzak berak eskatzen dio Foru Ogasunari esleipendunaren diru-sarrerei buruzko informazioa, indarrean dagoen araudiaren arabera esleipendunak ordaindu beharko duen alokairu-errentaren zenbatekoa kalkulatzeko.

Etxebizitzak erakunde baten jabetzakoak badira (Alokabide, Bilboko Udal Etxebizitzak, Vitalquiler, eta abar), Ordezkaritzak esleipendunen zerrenda jakinarazten dio erakundeari, kontratuak sinatzeko dokumentazioa prestatu dezan. Kasu horretan, erakunde horiei dagokie esleipendunei diru-sarrerei buruzko informazioa eskatzea, ordaindu beharko duten alokairu-errenta kalkulatzeko.

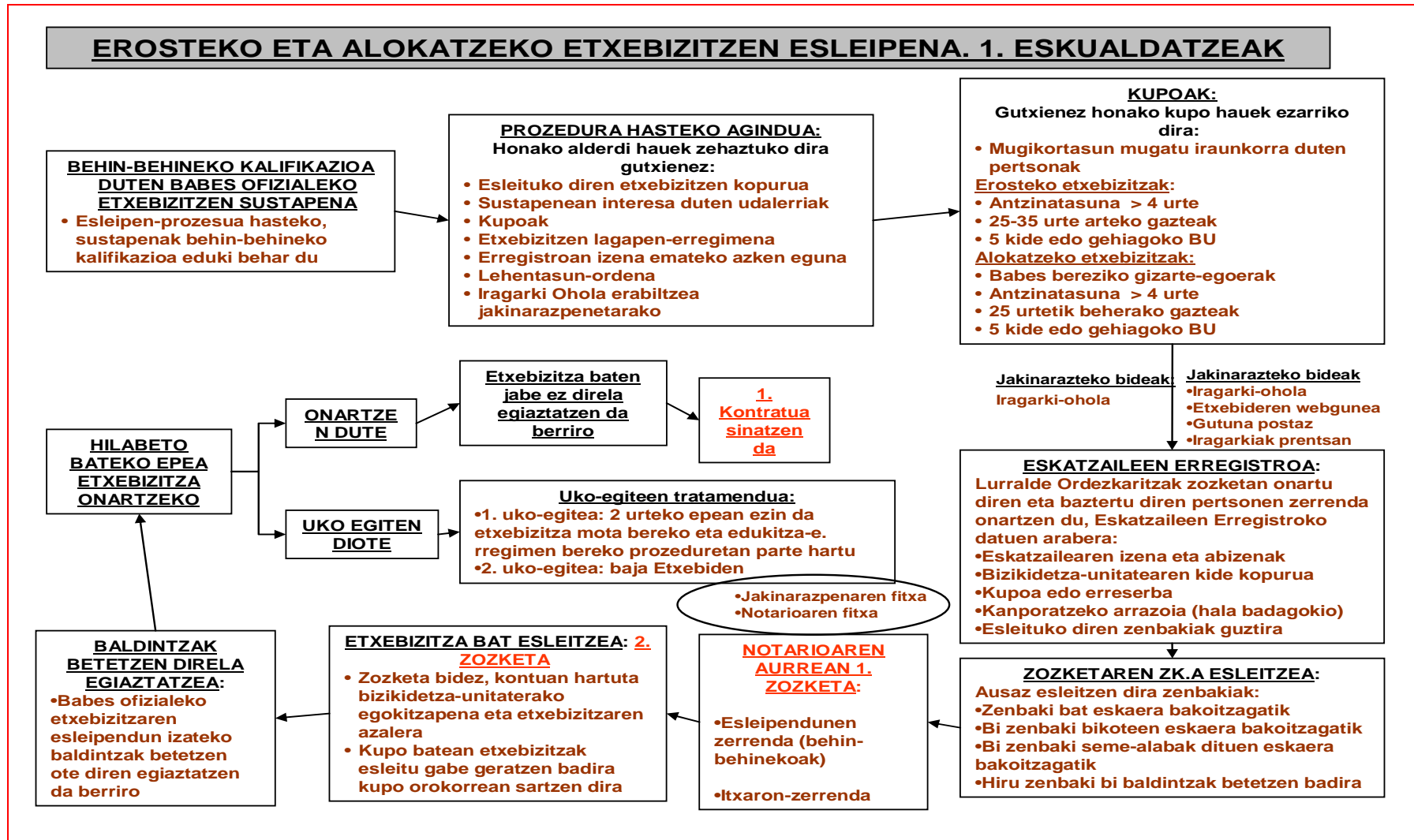
Kontratua sinatu eta gero, erakundeak Ordezkaritzari ematen dizkio kontratuak, bertan ontzat emateko. Pertsona esleipendunak etxebizitzari uko egiten badio, erakundeak idatziz jasotzen du uko-egitea eta, ahal den neurrian, Ordezkaritzari jakinarazten dio. Uko-egitea idatziz jaso ezin bada, administrazioak jakinarazpenak egiteko jarraitzen dituen ohiko prozedurak betetzen ditu eta uko-egitea ziurtatzen da.

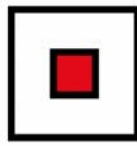
Pertsona esleipendunaren eta enpresa sustatzailearen artean salerosketa-kontratua sinatzean eta Lurralde Ordezkaritzetan kontratua ontzat ematean, esleipendunari baja ematen zaio Etxebiden eta alta ematen zaio Etxelaguntzan. Etxebizitzari uko egiten bazaio, dagokion erregimenean baja ematen zaio bi urtez.

3.2. taula. taulan lehen eskualdatzeetan erosteko eta alokatzeko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozeduraren eskema bat ikus daiteke.



3.2. taula Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurak lehen eskualdatzeetan





3.2.2. Erosketa-erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipena bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren baitan alokairuaz arduratzen den sozietatea da Alokabide eta bere ardura da bere titulartasuneko zein Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren, erakunde autonomoen eta Sailaren mendeko sozietate publikoen bigarren eskuko babes ofizialeko etxebizitzak edo erosketa-erregimenean eskainitakoak aukeratzea eta erosketa-erregimenean esleitzea.

Urte bakoitzaren azken hiruhilekoan Alokabidek dagokion Lurralde Ordezkaritzari eskatzaileen zerrendak eskatzen dizkio, etxebizitza erabilia esleitzeko beharra zein udalerritan dagoen jakiteko.

Urteko lehen hiruhilekoan Lurralde Ordezkaritzak udalerrri horietan baldintzak betetzen dituzten eta erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiliak eskatzen dituzten pertsonen eskaeren zerrenda aurkezten du.

Notarioaren aurreko zozketa bidez esleitzen dira etxebizitzak. Prozedura hori jarraituz sortutako zerrendek urtebeteko balioa dute eta epe horretan lortzen diren etxebizitza berriak esleitzeko erabiltzen dira.

3.3. taula. taulan bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan erosteko eta alokatzeko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozeduraren eskema bat ikus daiteke.

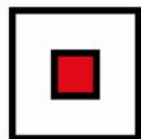
3.2.3. Alokairuko babes ofizialeko etxebizitzaren esleipena bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan

Sustapenaren behin betiko kalifikazioa egin eta lehen urtean alokairu-kontratua bertan behera geratzeagatik hutsik geratzen diren etxebizitzak lehen eskualdatzeetarako egindako zozketatik osatzen den itzarote-zerrendaren arabera esleitzen dira.

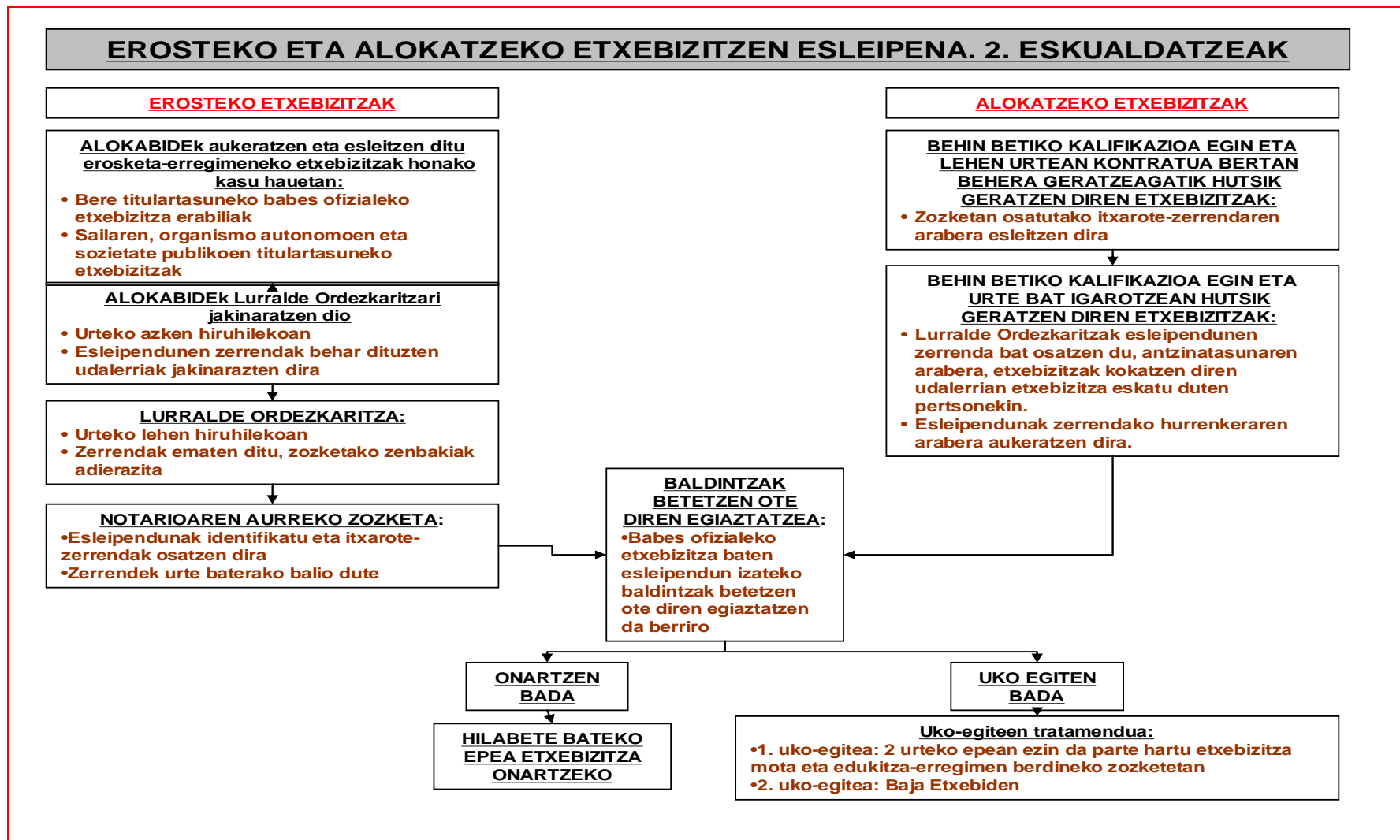
Behin betiko kalifikazioa egin eta urtebete baino gehiago igarota etxebizitza bat hutsik geratzen bada, xede horrekin osatutako esleipendunen zerrendako eskatzaile bati esleitzen zaio.

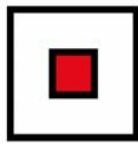
Ordezkaritzak urtero alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen zerrenda bat osatzen du, Eskatzaileen Erregistroan duten antzintasunaren arabera. Kasu horretan, eskatzaileak ez du zertan etxebizitza kokatzen den udalerrian erroldatuta egon behar.

Hemendik aurrera lehen eskualdatzeen prozesu bera jarraitzen da: diru-sarreraren eskaera eta kontratua formalizatzea eta sinatzea, ondoren Ordezkaritzak ontzat emateko.



3.3. taula Babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-prozedura bigarren eta ondorengo eskualdatzeetan





3.2.4. Bizigune Programako etxebizitzak esleitzeko prozedura

Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuak 2003ko apirilaren 22an emandako Aginduak, "Etxebizitza hutsen programako" etxebizitzak lagatzeko baldintzei eta esleipen-prozedurari buruzkoak, Bizigune Programako etxebizitzen esleipena arautzen du.

Programako etxebizitza bat eskuratzeko interesa duten pertsonak Eskatzaileen Erregistroan (Etxebiden) etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena eman behar dute. Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren barruan alokairuaz arduratzen den Alokabide sozietateak kudeatzen du etxebizitza hutsen programa eta bera arduratzen da alokairuan eskaintzeko antzemandako etxebizitza berriak etxebizitza hutsen Poltsan sartzeaz.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak Etxebideren Erregistroan alta emanda dauden eta Bizigune Programako etxebizitza baten eskatzaile diren pertsonen zerrenda bat bidaltzen dio **hiler**o Alokabideri.

Esleipen-sistemak prozedura espezifiko bat jarraitzen du, lehentasun-irizpideen arabera. Berdinketa gertatzen bada bakarrik egiten da zozketa baldintza berdinetan dauden eskatzaileen artean.

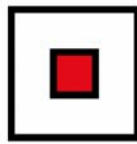
Honakoa da lehentasun-ordena:

- a. Interesdunek eskatzen duten etxebizitza kokatzen den udalerraren lehentasuna. Etxebiden izena emateko inprimakian adierazitakoa hartzen da kontuan.
- b. Bizikidetzta-unitatearen eta kasuan-kasuan udalerrian eskaintzen diren etxebizitzen ezaugarrien arteko bat-etortzea.
- c. Langileen Estatutuaren 51. edo 52.c) artikuluetan aurreikusitakoaren arabera lan-kontratua amaitu eta beren ohiko etxebizitzaren jabetza galdu duten eta, ondorioz, hipoteka-gauzatzeko prozedura batean nahastuta dauden pertsonen lehentasuna.
- d. Diru-sarreraren eta bizikidetzta-unitatearen arteko egokitzapena, kasuan-kasuan alokairurako aurreikusitako errentaren arabera.

Hala eta guztiz ere, berdinketak jarraitzen badu, kontuan hartzen da Etxebiden izena emateko antzinasuna, eta kasu horretan ere berdinketak jarraitzen badu, zozketa egiten da.

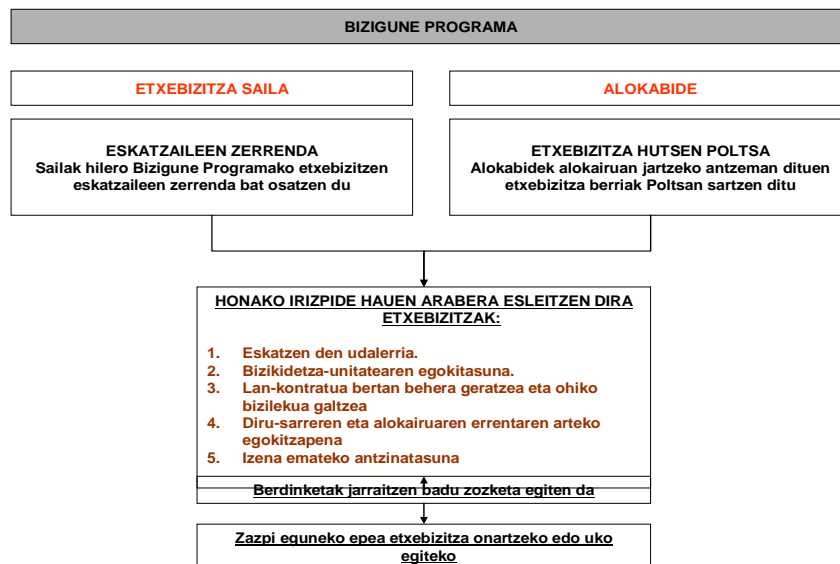
Esleipen-prozedura bakoitzak dagokion esleipenerako bakarrik balio du. Hilean behin Alokabidek egin diren esleipenen eta bakoitzaren kasuan jarraitutako prozeduraren xehetasunen memoria aurkezten dio Sailari.

Esleipendun bakoitzak **zazpi egun naturaleko epea** du, esleipenaren jakinarazpena egiten zaionetik, esleitutako etxebizitza onartzeko edo uko-egiteko. Uko egiten bada edo erantzunik ematen ez bada, esleipen berri bat egiten da. Etxebizitzari uko egiten bazaio, ezin da parte hartu etxebizitza mota eta edukitza-erregimen bereko hurrengo



zozketetan. Eta bi etxebizitzari uko egiten bazaie, esleipendunari baja ematen zaio Etxebiden.

3.4. taula Bizigune Programako etxebizitzak esleitzeko prozedura

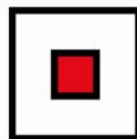


3.3. Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura Udalek esku hartzen dutenean

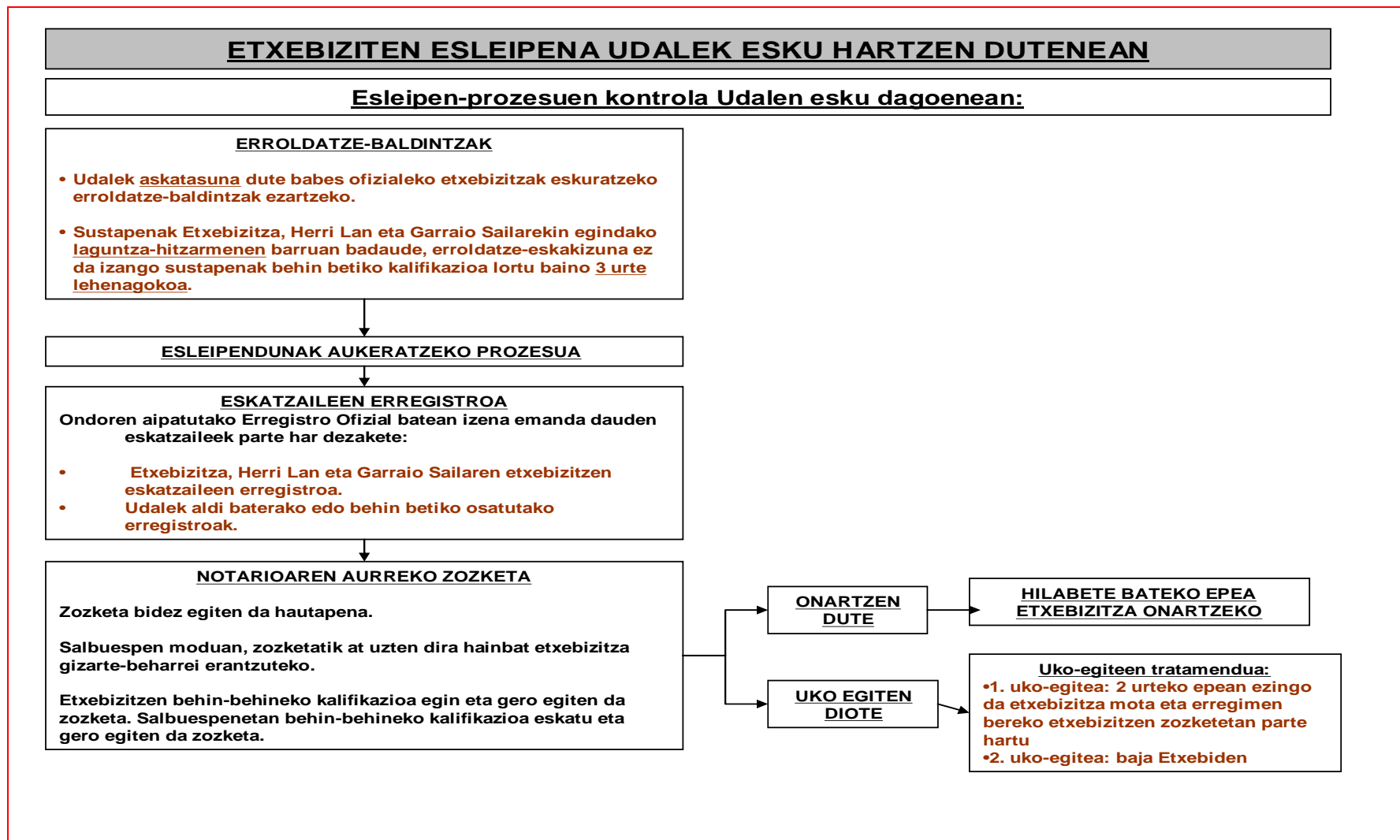
Udalek esku hartzen badute, ezaugarri bereziak dituzte esleipen-prozedurek.

Udalek askatasuna dute babes ofizialeko etxebizitza eskuratu ahal izateko errolatze-baldintzak ezartzeko orduan. Salbuespena dira Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren laguntzak jasotzeko Hitzarmen baten baitan egiten diren sustapenak, izan ere, kasu horretan, errolatze-eskakizunak ezin du izan sustapenaren behin betiko kalifikazioa baino 3 urte lehenagokoa.

Zozketan parte hartzen duten pertsonen Erregistroan edo Udalen Erregistroetan izena emanda egon behar dute. Etxebizitzak notarioaren aurreko zozketa bidez esleitzen dira.



3.5. taula Babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedura Udalek esku hartzen dutenean





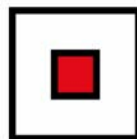
3.4. Sustatzaile pribatuek sustatzen dituzten eta udalek esku hartzen ez duten babes ofizialeko etxebizitzaren esleipen-prozedura

Erakunde sustatzaileak esleipen-prozedura Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak berak egitea eska dezake.

Etxebideren Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan izena emanda dauden eskatzaileen artean aukeratu dira esleipendunak. Horretarako, Etxebizitza Ordezkaritzak kasuan-kasuan etxebizitza motaren, udalerraren eta edukitza-erregimenaren arabera esleipen-prozesuan parte hartu nahi dutela adierazi duten eta Etxebideren Erregistroan izena emanda dauden etxebizitza-eskatzaile guztien zerrenda bat ematen dio sustatzaile pribatuari.

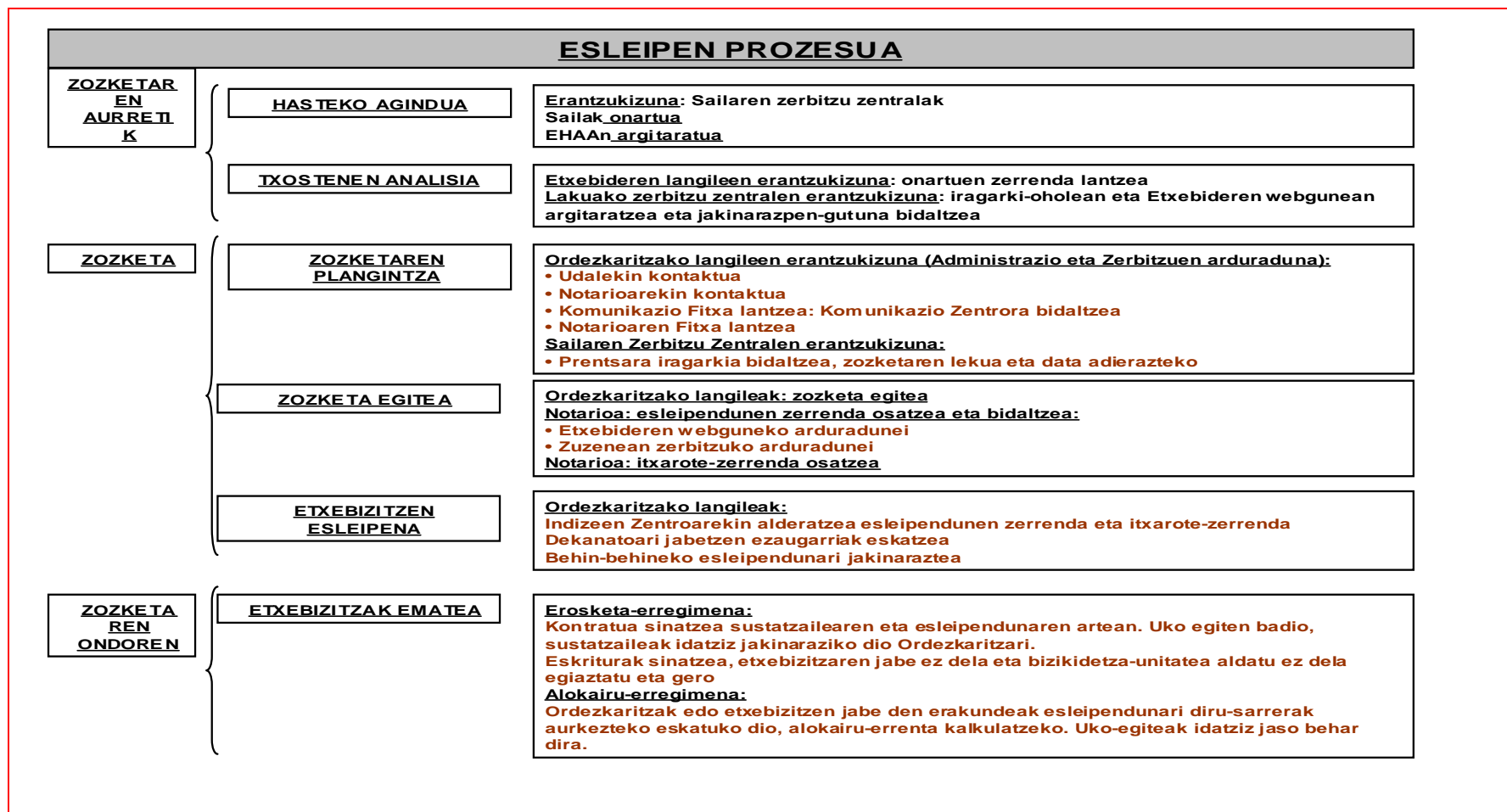
Esleipena Notarioaren aurreko zozketa bidez egiten da. Esleipendunen zerrenda bat eta itzarote-zerrenda bat osatu dira. Behin betiko esleipena egiteko, kontuan hartzen dira etxebizitzaren tamaina eta kokapena, bizikidetzaren unitate onuradunen ezaugarriekin bat etortzeko.

Etxebizitzari uko egiten bazaio, sustatzaileak itzarote-zerrendara jo behar du eta zerrendako hurrenkera errespetatu.



3.5. Prozesuaren eragikera

3.6. taula Prozesuaren eragikera eta parte hartzen duten eragileak





4. EAE-N IZANDAKO UKO EGITEEN ANALISIA

4.1. ETXEBIDEK/Sailak kudeatutako uko-egiteen bilakaera

4.1.1. Bilakaera orokorra

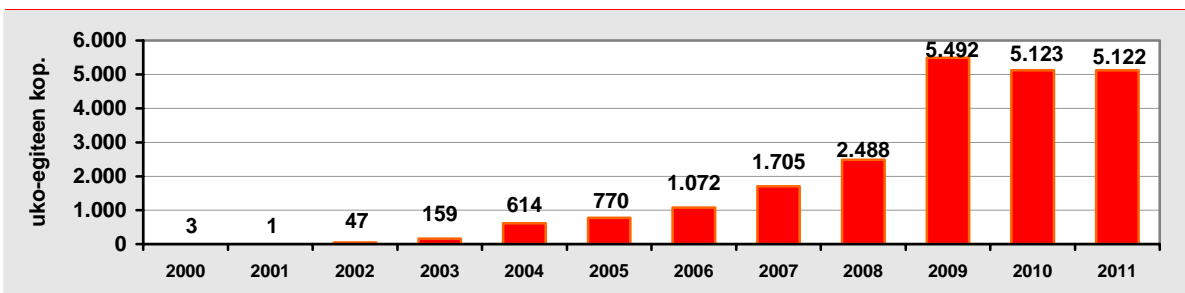
Azken hamabi urteetan Etxebidek etxebizitza babestuen 22.597 uko-egite kudeatu ditu (2000-2011 aldia). Urteik urtera ugartuz joan dira uko-egiteak, batez ere 2009tik aurrera. Hain zuzen, 2009an aurreko urtean erregistratutako uko-egiteak bikoiztu egin dira.

Zehazki, 2009an 5.492 pertsonak egin zioten uko zozketa bidez esleitu zitzaizen babes publikoko etxebizitza bati, arrazoi desberdinengatik¹. 2010ean 5.123 uko-egite erregistratu ziren eta bolumen bera erregistratu zen 2011n (5.122 uko-egite).

Uko-egite horiek 2. kapituluaren aurkeztutako testuinguru sozioekonomikoan aztertzen badira, uko-egiteen bolumenak ezagutu duen hazkunde handia krisialdi ekonomikoaren eta finantzarioaren hasierarekin bat datorrela baieztatu daiteke, hau da, finantzaketa lortzeko zailtasun handiekin eta langabeziaren hazkunde handiarekin.

4.1. grafikoan ikus daitezkeen moduan, 2008 arte uko-egiteak ugartuz joan ziren, jardueraren hazkundearen eraginez. 2006 arte urteko uko-egiteen bolumena 1.000 unitatekoa zen; 2008an 2.500 uko-egite erregistratu ziren. Dena den, 2009tik aurrera krisialdiaren eragina areagotzen hasi zen eta 5.500 uko-egite inguru erregistratu ziren. Testuinguru zail horrek orain arte ezagutu ez den egoera batera eraman du EAE, hau da, etxebizitza babestu jakin batzuk esleitzeko zailtasun handiak daude.

4.1. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen bilakaera (2000-2011)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

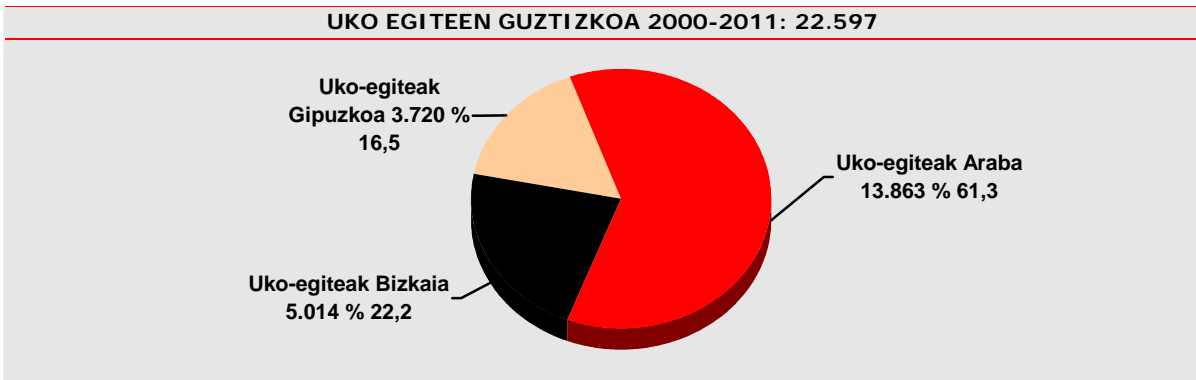
Jarraian uko egindako etxebizitzaren kokapen geografikoa eta etxebizitza horien tipologia azter daiteke xehetasun handiarekin.

¹ Aipatutako arrazoiak beste atal batean aztertu dira xehetasun handiagoarekin.

4.1.2. Bilakaera lurralde historikoka

Uko-egiteen banaketa geografikoari dagokionez (2000-2011), lehenik eta behin Araban erregistratutako bolumen altua azpimarratu behar da: guztizkoaren % 61 baino gehiago metatu dira Araban, hau da, 13.863 uko-egite. % 22 Bizkaian kokatu dira (5.014) eta gainontzeko % 17 Gipuzkoan (3.720 uko-egite).

4.2. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen banaketa lurralde historikoka



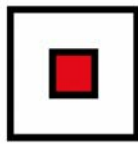
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Nahiz eta Araban askoz ere altuagoa den uko-egiteen bolumena², datuek erakusten dutenez, hiru lurralde historikoetan gero eta uko-egite gehiago erregistratu dira. Ildo horretan, 2009an erregistratu zen, kopuru absolutuetan, hiru lurralde historikoetan kudeatutako etxebizitza babestuen uko-egiteen bolumenik altuena. Aipatzekoa da, ildo horretan, aurreko urteetan erregistratutako uko-egiteen kopuru baxuaren eraginez, zenbait kasutan tasa erlatiboak altuagoak direla.

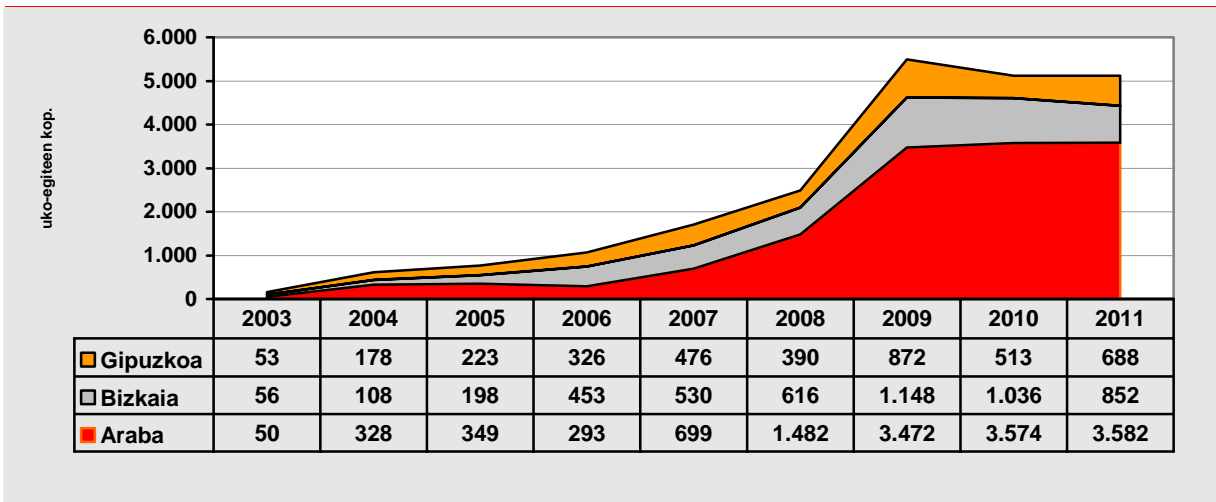
Hain zuzen, Gipuzkoaren kasuan, 2008an 390 uko-egite erregistratu ziren eta 872 izan ziren 2009an (+% 123,6, 482 uko-egite gehiago); Bizkaian 2008an 616 erregistratu ziren eta 1.148, berriz, 2009an (+% 86,4, 532 gehiago); eta Araban, 1.482 uko-egite erregistratu ziren 2008an eta 3.472 2009an (+% 134,3, 1.990 gehiago). Lurralde arabarrari dagokionez, 2008an jada uko-egiteen kopuruak hazkunde nabarmena ezagutu zuen.

Bestalde, Arabaren kasuan erregistratutako uko-egiteak aurreko bi urteetan erregistratutakoen parean geratu dira ia, hazkunde txiki bat izan delarik: 3.574 uko-egite 2010ean eta 3.582 2011n. Haatik, Gipuzkoako eta Bizkaiko datuek 2009an erregistratutako balio maximoarekiko murrizketa ezagutu dela erakusten dute, nahiz eta uko-egiteen bolumenak aurreko urteetan erregistratutakoa gainditu duen (ikus 4.3. grafikoa).

² Kontuan hartu behar da lurralde honetan askoz ere altuagoa dela esleipen kopurua.



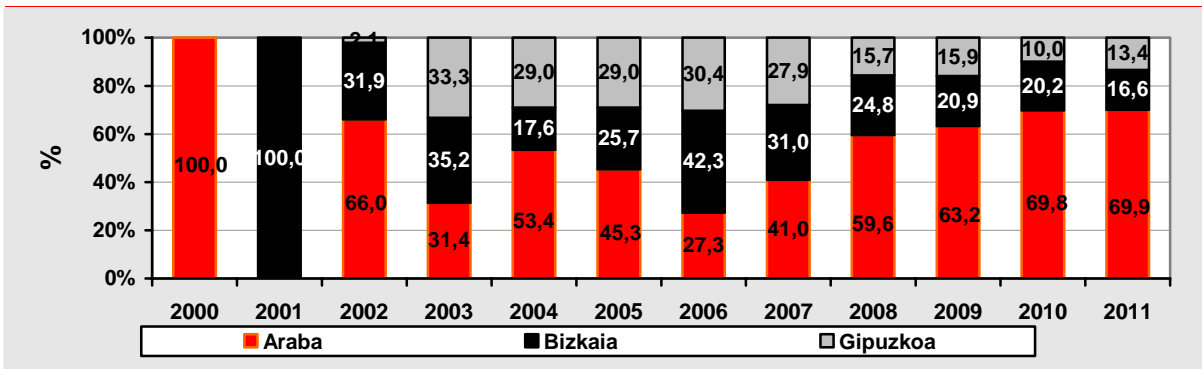
4.3. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen bilakaera lurralde historikoka



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.4. grafikoa lurralde bakoitzak urtean izapidetutako uko-egiteen gainean duen pisu erlatiboa ikus daiteke. Horrela, aztertutako urte guztietan Arabak agerpen handia duela ikus daiteke, batez ere 2008-2011 aldian, balio absolutuek ezagututako hazkunde handiarekin bat eginez.

4.4. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen banaketa lurralde historikoka



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

4.1.3. Bilakaera tipologien arabera³Uko egindako etxebizitzaren tipologiari eta azken hamabi urteetan erregistratutako uko-egiteei erreparatuz baieztatu daitekeenez, % 58 (12.085 uko-egite) erosketa-erregimenean egindako esleipenen uko-egiteak dira eta gainontzeko % 42 (8.674 uko-egite) alokairuan esleitutako etxebizitzaren uko-egiteak dira.

Erosketa-erregimenari dagokionez, uko-egite gehienak babes ofizialeko etxebizitza berrien uko-egiteak izan dira (% 49,8, 10.336 uko-egite); % 8 etxebizitza erabiliak izan dira (1.648 uko-egite), eta 101 uko-egite erregistratu dira etxebizitza tasatuen kasuan (guztizkoaren % 0,5).

³ Atal honetan 20.759 uko-egiteei dagozkien etxebizitzak aztertu dira, izan ere, ez dago informaziorik Araban 2011n izapidetutako 1.838 uko-egiteen kasuan, oraindik aplikazio informatikoan grabatzeke baitaude.



Alokairuari dagokionez, Bizigune programaren baitan erregistratu dira uko-egiteen gehiengoak, guztira 4.854 uko-egite kudeatu direlarik (guztizkoaren % 23,4). Modu berean, alokairuko etxebizitza sozialen 2.705 uko-egite kudeatu dira (guztizkoaren % 13) eta 1.115 uko-egite erregistratu dira alokairuko BOEen kasuan (guztizkoaren % 5,4).

4.1. taula ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteak etxebizitza motaren arabera (2000-2011).

Etxebizitza mota	Kudeatutako uko-egiteen kop.*	%
EROSKETA		
Etxebizitza berriak	10.336	49,8
Etxebizitza tasatuak	101	0,5
Etxebizitza erabiliak	1.648	7,9
Erosketa guztira	12.085	58,2
ALOKAIRUA		
Bizigune Programa	4.854	23,4
BOE etxebizitzak	1.115	5,4
Etxebizitza sozialak	2.705	13,0
Alokairua guztira	8.674	41,8
GUZTIRA	20.759	100,0

*Ez dago informaziorik Araban 2011n izapidetutako 1.838 uko-egiteen kasuan, oraindik informatika-aplikazioan grabatzeke baitaude.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

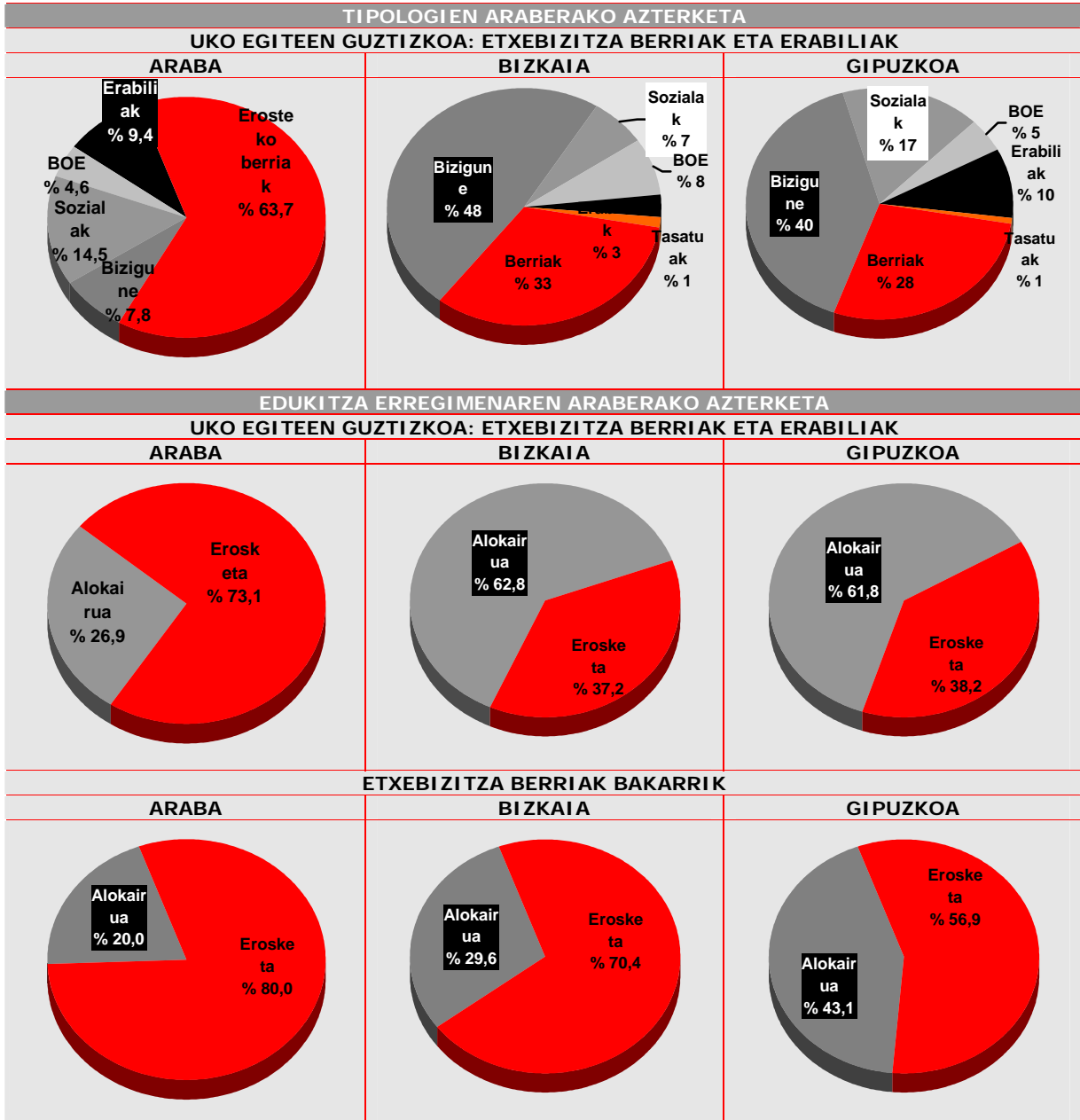
Etxebizitza-tipologiaren eta kokapen geografikoaren azterketa konbinatua egiten bada, desberdintasun oso esanguratsuak ikus daitezke hiru lurralde historikoen artean. Araban % 73koa da erosketa-erregimeneko etxebizitzen kasuan erregistratutako uko-egiteen portzentajea (% 64 berriak eta % 9 erabiliak) eta alokairuaren kasuan % 27ko portzentajea erregistratu da. Bizigune programari dagokionez, Araban kudeatutako uko-egiteen % 8 bakarrik dira programaren baitako etxebizitzak.

Aitzitik, Bizkaian eta Gipuzkoan Biziguneko etxebizitzen uko-egiteak dira gehienak. Zehazki, Bizkaian % 48koa da proportzioa guztira: alokairuko etxebizitzen uko-egiteak dira % 48 eta % 37koa da proportzioa erosketa-erregimenean esleitutako etxebizitzen kasuan (% 33 BOE berriak, % 3 erabiliak eta % 1 tasatuak).

Gipuzkoari dagokionez, Biziguneko etxebizitzak dira erregistratutako uko-egiteen % 40 eta alokairuko erregimenekoak dira % 62. Erosketa-erregimenean esleitutako etxebizitzen hiru modalitateak batera hartuta, Gipuzkoan kudeatutako uko-egiteen % 38ra iritsi da portzentajea (% 27,7 BOE, % 9,7 erabiliak eta % 0,8 tasatuak).



4.5. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen banaketa etxebizitza-tipologiaren arabera eta lurralde historikoa (2000-2011).



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzza.

4.6. grafikoan uko-egiteen bilakaera aztertzen da, zozketatutako babes publikoko etxebizitza mota desberdinen arabera. Lehen aipatutakoa gogora ekarriz, erosketa-erregimenean esleitutako babes ofizialeko etxebizitza berrien artean erregistratu da uko-egiteen bolumen altuena (10.336 uko-egite).



Tipologia horri erreparatuz, 2009an eta 2010ean erregistratuko uko-egiteen bolumen altua azpimarratu behar da: 2.859 eta 2.856 uko-egite, hurrenez hurren⁴. Erabilgarri dauden datuen arabera, erosketa-erregimeneko etxebizitza berrien uko-egiteen % 84 azken lau urteetan egin dira.

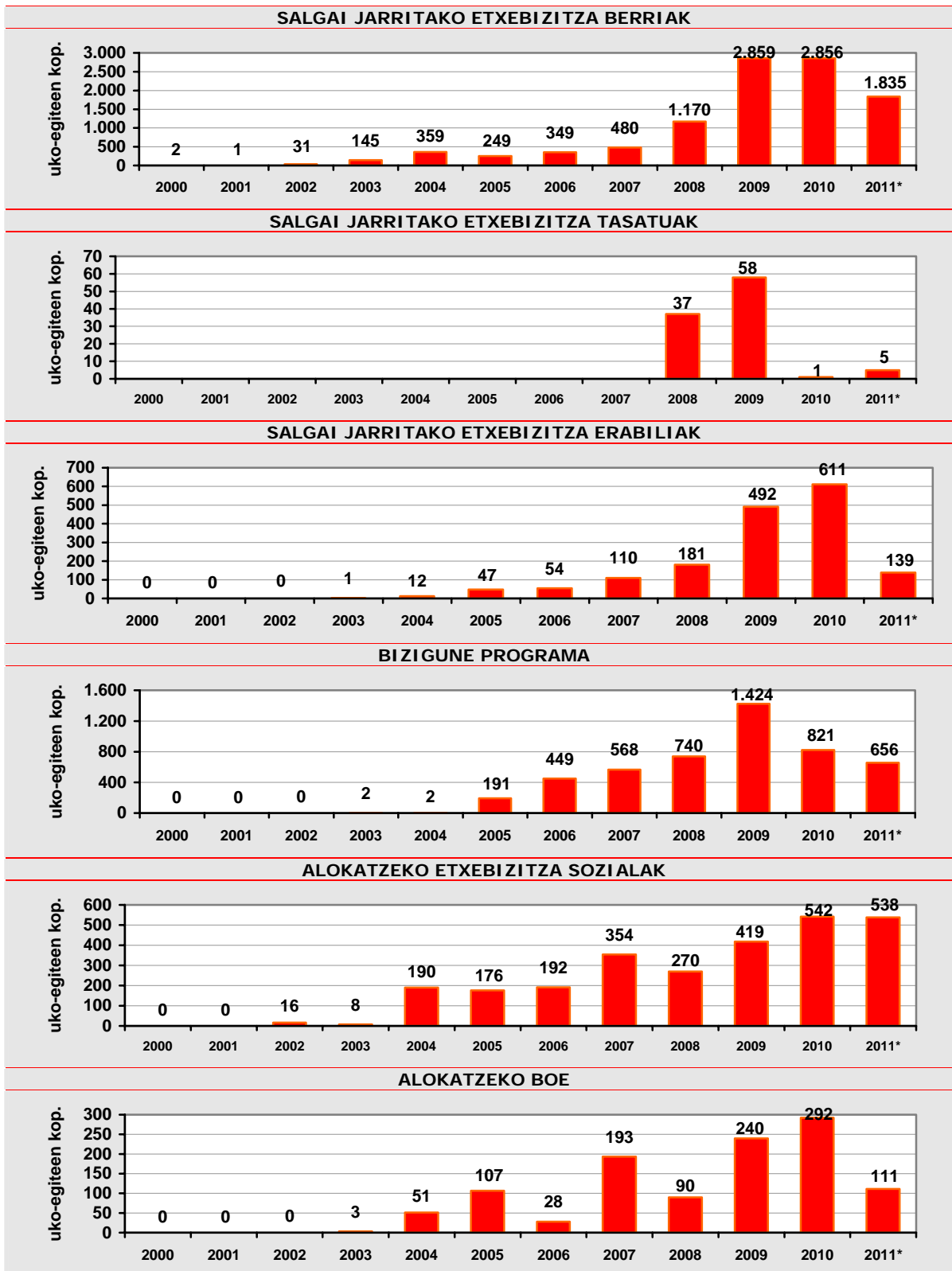
Alokairuari dagokionez, bilakaera desberdina ikus daiteke uko-egiteak aztertzen badira, izan ere, nahiz eta gehiago izan diren, hazkundera ez da nabarmenegia izan.

Bizigune programak aparteko azterketa merezi du. Kasu honetan ere hazkunde nabarmena ezagutu du 2009an izapidetutako uko-egiteen bolumenak: 1.424 uko-egite izapidetu dira, hau da, aurreko urtean erregistratutako 740 uko-egiteak bikoiztu dira. Kontuan hartu behar da, Bizigune Programaren bitartez alokairuko etxebizitza erabiliak esleitzen direla, baina esleipena 5 urterako dela, hortaz, gerta daiteke une jakin batzuetan esleitzeko etxebizitza libreen bolumen altuagoak edukitzea eta hori dela eta uko-egiteak ugaritzea.

⁴ 2011ko datua ez da osoa, ez baita ezagutzen uko egindako 1.838 etxebizitzaren tipologia.



4.6. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen bilakaera etxebizitza motaren arabera (2000-2011).

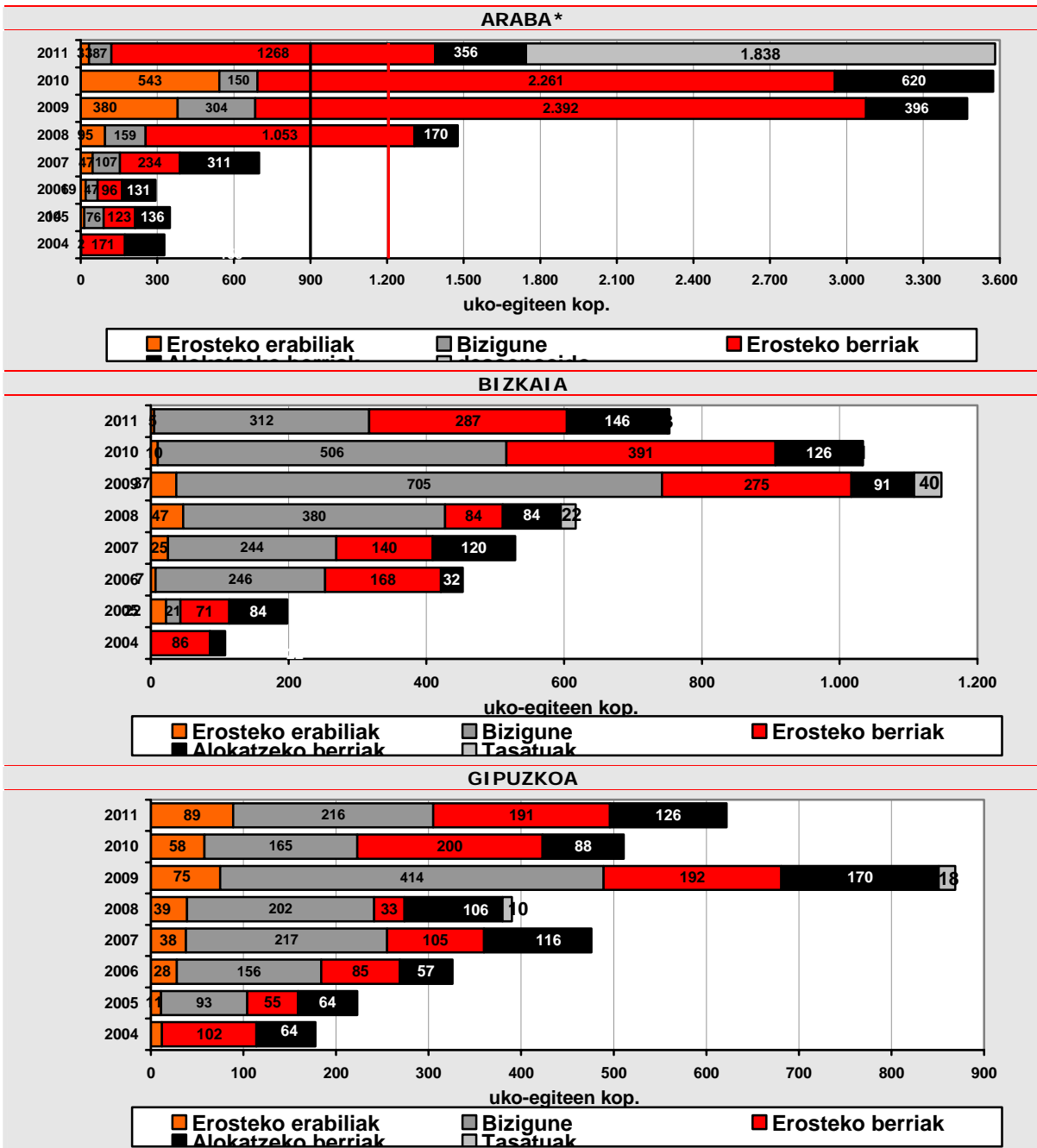


*Tipologiaren arabera banatzeko daude 2011n izandako 1.838 uko-egite.
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzia.



4.7. grafikoa erregistratutako uko-egiteek etxebizitza-tipologiaren arabera eta lurralde historikoaren arabera ezagutu duten bilakaera ikus daiteke. Oraingoan ere baieztatu daitekeen moduan, Araban metatu da izapidetutako uko-egiteen gehiengoa eta nabarmenki gainditu dira, gainera, beste bi lurraldeetan erregistratutako kopuruak.

4.7. grafikoa ETXEBIDEK kudeatutako uko-egiteen bilakaera lurralde historikoetan etxebizitza motaren arabera (2004-2011).



Grafikoak aztertzean eskala-desberdintasuna kontuan hartu: Araban 3.600 unitate daude, 1.200 dira Bizkaian eta 900 Gipuzkoan

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.



4.2. Uko-egiteak/esleipenak ratioaren bilakaera

4.2.1. Uko-egiteen guztizkoa esleipenen guztizkoarekiko

Bestalde, uko-egiteen kopuruak ezagutu duen bilakaera aztertzean, kontuan hartu behar da esleitutako etxebizitza kopurua, bi aldagaiak zuzenean erlazionatuta baitaude. 4.2. taula. taulan azken hiru urteetan guztira izapidetutako uko-egiteak/esleipenen guztizkoa ratioa aztertzen da. Horren arabera, Araban ratioa askoz ere altuagoa dela ikus daiteke, 2 uko-egite/esleipen bat 2009an, hain zuzen, eta Gipuzkoan eta Bizkaian 1etik beherako kopuruak erregistratu dira.

Esleipenak kontuan hartuta lortutako ratioari dagokionez, 2009an uko-egiteek agerpen handiagoa eduki dute hiru lurralde historikoetan, eta ondorengo urteetan murriztuz joan da pixkanaka ratioa, esleipen gehiago egin izanaren ondorioz.

4.2. taula Kudeatutako uko-egiteak/esleipenak ratioaren bilakaera lurralde historikoka

Lurralde historikoa	Uko-egiteak/esleipenak ratioa		
	2009	2010	2011*
Araba	2,10	1,72	1,20
Bizkaia	0,82	0,68	0,61
Gipuzkoa	0,73	0,41	0,51
GUZTIRA	1,29	1,05	0,89

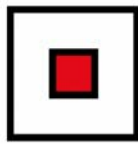
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

4.2.2. Etxebizitza berrien uko egiteak eraikitzen hasitako etxebizitza kopuruarekiko

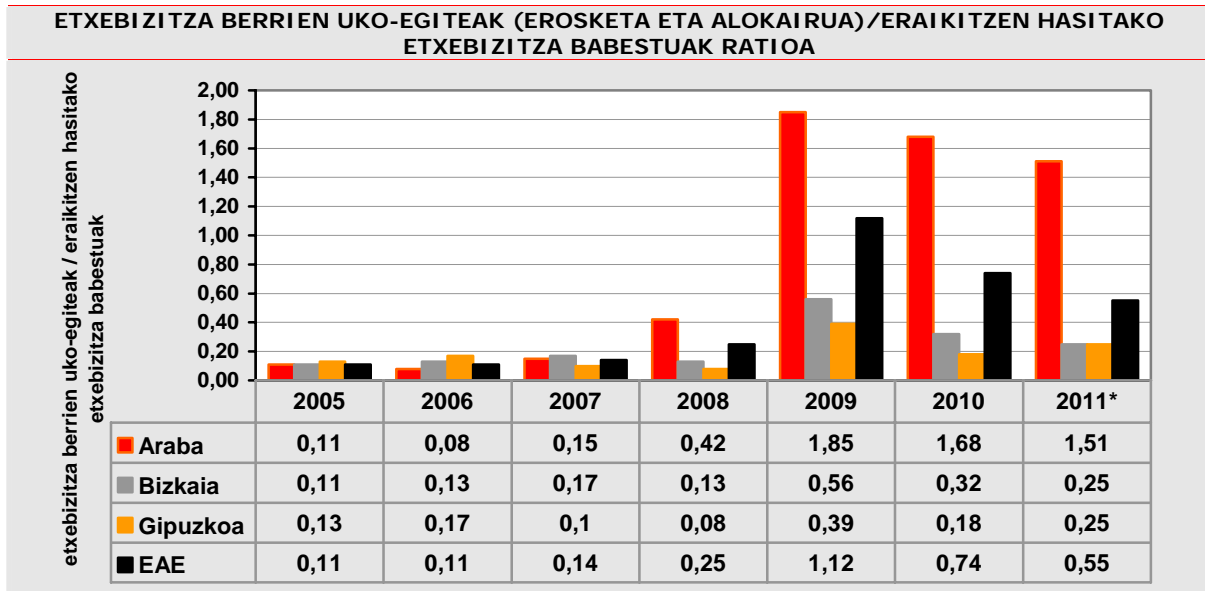
Eraikuntza berriko babes publikoko etxebizitzak bakarrik kontuan hartu dira etxebizitza berrien (erosketa eta alokairua) uko-egiteak/eraikitzen hasitako etxebizitza babestuak ratioa lurralde historikoka kalkulatzeko.

Ratio horren arabera, oraingoan ere Araban nabarmenagoa izan da uko-egiteen eragina kopuru erlatiboetan. 2008an hasi zen gora egiten Araban uko-egiteen indizea eta 2009an hiru lurralde historikoetan hazkunde nabarmena ezagutu zuten uko-egiteek, nahiz eta Arabako indizea altuagoa den. Horrela, 2009an Araban eraikitzen hasitako etxebizitza bakoitzagatik 1,85 uko-egite erregistratu ziren; 0,56 izan zen indizea Bizkaian eta 0,39koa Gipuzkoan.

2010ean uzurtu egin dira pixka bat hiru lurralde historikoetan erregistratutako kopuru erlatiboak, nahiz eta oso altuak diren oraindik. 2011ko datuei erreparaturik, kontuan hartu behar da Arabaren kasuan oraindik ez dagoela urtean izandako uko-egiteei buruzko informazio guztia, hortaz, etxebizitza berrien uko-egiteen inguruan lortutako 1,51ko ratioa areagotu egingo da erregistratzeke dauden uko-egiteak grabatu ahala.



4.8. grafikoa Uko-egiteak/eraikitzen hasitako etxebizitzak ratioaren bilakaera lurralde historikoka.



2011* 2011ko ratioa areagotu egingo da, izan ere, aplikazioan grabatu gabe dauden 1.838 uko-egiteetan ez daude barne hartuta etxebizitza berrien uko-egiteak.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

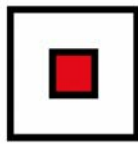
Amaitzeko, Bizigunek uko-egiteen ratioa zerbait altuagoa duela azpimarratu behar da. Hain zuzen ere, 2011n 1,8 uko-egite/esleitutako etxebizitza da ratioa.

4.3. Uko egiteko arrazoiak

Atal honetan pertsona esleipendunek esleitu zaizkien etxebizitzari uko egiteko adierazi dituzten arrazoiak aztertzen dira. 2011 arte Etxebideren aplikazioak uko egiteko arrazoiak bi kategoriatan sailkatzen zituela esan behar da, lehenik eta behin. Hau da, alde batetik uko-egite gisa kontuan hartzen zirenak hartzen ziren kontuan. Kasu horietan, bi urteko epean kategoria eta edukitza-erregimen bereko zozketa berrietan parte hartzeko aukerarik gabe geratzen ziren uko egindako pertsonak. Bestalde, uko-egitetzat jotzen ez ziren arrazoiak multzokatzen ziren. Zentzu horretan, kontuan hartu behar da araudiak kasu berezi batzuetan etxebizitza babestu bati uko egiteko aukera aurreikusten duela. (Ikus **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** atala).

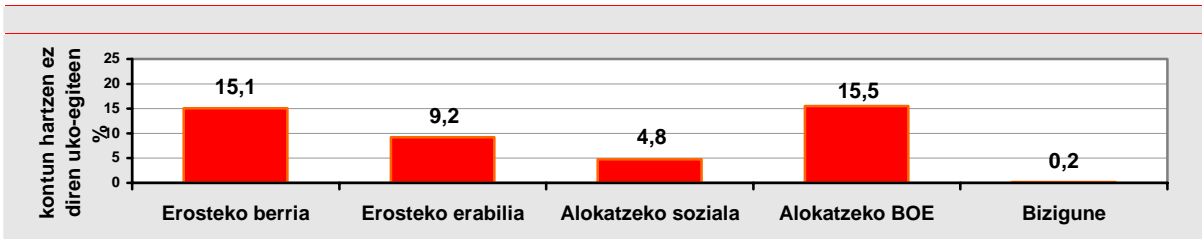
Urritik aurrera uko-egiteko arrazoiak jasotzen hasi diren, etxebizitzari uko egindako pertsonen adierazitako moduan, eta modu horretara, hobeto zehaztu dira uko-egiteen arrazoiak. Informazio horren arabera, gehien errepikatzen diren arrazoiak prezio altuak eta finantzaketa-arazoak dira, alde batetik, eta etxebizitzaren kokapenarekin erlazionaturakoak, bestetik.

Lehen azterketa horren arabera, 2011n izapidetutako uko-egiteen % 10 inguru ez dira kontuan hartzen, hau da, uko egin duten pertsonen adierazitako arrazoiak araudiak onartutakoaren artean daude, beraz, pertsona horiek ez dira Etxebideren datu-basetik



kaleratzen eta ondorengo zozketetan parte har dezakete. Proportzio hori % 15koa da eresketa-erregimenean esleitutako etxebizitza berrien kasuan.

4.9. grafikoa Uko-egite gisa kontuan hartzen ez diren arrazoiak etxebizitza motaren arabera



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritzak.

4.3. taula Uko egiteko arrazoiak etxebizitza motaren arabera. ETXEBIDE 2011

Uko egiteko arrazoiak*	Erosketa			Alokairua			GUZTI RA
	Berria	Bigarren eskua	Tasatua	Etxebizitza soziala	BOE	Bizigune	
2011ko urria arte							
Kontuan hartzen da	947	54	3	321	65	461	1.851
Ez da kontuan hartzen	201	11	1	24	15	1	253
2011ko urritik aurrera							
Ez da betetzen 15 m2-ko ratioa	0	0	0	3	0	0	3
Erosteke etxebizitzaren esleipenduna langabezian dago	9	1	0	0	0	0	10
Ez zait gustatzen etxebizitzaren kokapena	2	7	0	14	0	23	46
Etxebizitza ez dago baldintza onetan	0	1	0	0	0	9	10
Alokatzeko etxebizitzaren esleipenduna langabezian dago	7	0	0	7	1	2	17
Aldaketak bizikidetzaren unitatean	1	0	0	0	1	10	12
Beste hiri batera lekualdatu dute	3	0	1	5	0	5	14
Alokairuaren prezioa altua da	1	5	0	12	0	17	35
Finantzaketa lortzeko arazoak ditut	35	15	0	0	0	0	50
Beste prozedura batean esleipendun izan naiz	21	6	0	4	0	10	41
Jada ez dut interesik etxebizitza erosteko	1	0	0	0	0	0	1
Jada ez dut interesik etxebizitza alokatzeko	0	0	0	5	3	2	10
Jada ez dut interesik Bizigune programan	0	0	0	0	0	6	6
Beste hainbat	161	30	1	101	12	54	359
UKO EGITEEN GUZTIZKOA	1.389	130	6	496	97	600	2.718

*2011ko urria arte uko-egiteen arrazoiak sailkatzeko "kontuan hartzen direnak" eta "kontuan hartzen ez direnak" bereizten ziren, baina urritik aurrera taulan adierazitako kategorien arabera sailkatzen dira.

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



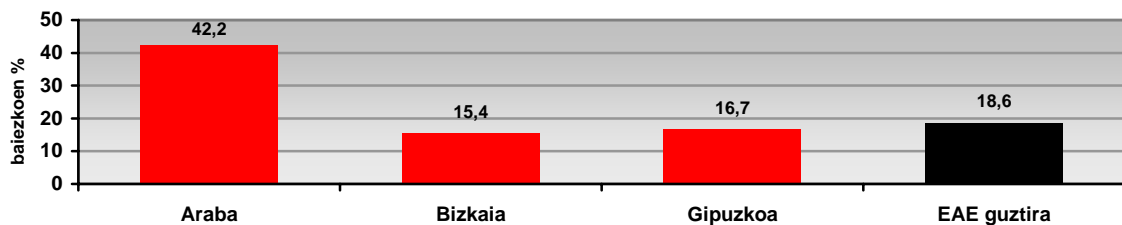
4.4. Uko egin duten pertsonen profil soziodemografikoa⁵

Ondorengo lerroetan Etxebiden izena emanda dauden etxebizitza-eskatzaileei 2011n egindako Inkestaren emaitzak ikus daitezke. Kontuan hartu behar da etxebizitza babestu bati uko egin diotela aitortu duten 152 pertsoneri bakarrik dagokiela karakterizazioa.

Datu horien arabera, inkestan parte hartu duten biztanleen % 19k aitortu dute esleitu zaien etxebizitza bati uko egin diotela. Zehazkiago, % 8k baieztatu dute alokairuko etxebizitza bati uko egin diotela eta % 11k uko egin diote erosketa-erregimeneko etxebizitza bati.

Inkestak erakusten duenez, Araban altuagoa da uko-egiteen maila eta lurralde horretako eskatzaileen % 42ra iristen da. Bestalde, portzentaje baxuagoak erregistratu dira Bizkaian (% 15) eta Gipuzkoan (% 17).

4.10. grafikoa Esleitutako etxebizitza baten uko-egitearen maila lurralde historikoka eta kupoaren arabera, 2011

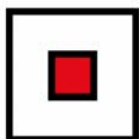


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena emandako biztanleen inkesta, 2011.

Uko egiteko arrazoiak aldatu egiten dira, esleitutako etxebizitza babestua alokairukoa izan edo erosketa-erregimenekoa izan:

- Alokairuko esleipenei dagokienez, errenta altua izatea eta etxebizitzaren ezaugarriekiko asetasunik eza dira alokairuko etxebizitza bati uko egin dion biztanleriak gehien aipatu dituen arrazoiak.
- Erosketa-erregimeneko esleipenei dagokienez, etxebizitzaren ordainketei aurre egiteko zailtasuna da gehien aipatu den arrazoiak.

⁵ Atal honetako datuak Etxebiden etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emandako biztanleei egindako Inkestatik hartu dira. **Ikus txostena**. Inkesta horretan 152 pertsonak adierazi dute etxebizitza babestu bati uko egin diotela. Karakterizazioa pertsona horiei dagokie, hortaz, kontu handiz hartu behar da.



4.4. taula Etxebizitza babestuaren esleipenen uko-egiteak, 2011

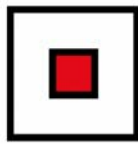
	bertikalaren %
ESLEITU ZAIZUN ETXEBIZITZA BABESTU BATI UKO EGIN AL DIOZU?	
Bai, alokairukoa zen	7,8
Bai, eresketa-erregimenekoa zen	10,8
Ez	81,4
ALOKAIRUKO ETXEBIZITZA BABESTU BATI UKO EGITEKO ARRAZOI NAGUSIAK (BAIEZKOEN %)*	
Alokairukoa zen eta errenta garestia zuen	28,9
Ez zitzaizkidan ezaugarri fisikoak gustatzen	28,7
Ez zitzaidan kokapena gustatzen	14,3
Alokairukoa zen	9,3
Alokairuko etxebizitza erabilia zen	5,3
Beste hainbat	25,8
ERROSKETA-ERREGIMENEN ETXEBIZITZA BABESTU BATI UKO EGITEKO ARRAZOI NAGUSIAK (BAIEZKOEN %)*	
Erosketa-erregimenekoa zen eta ezin nion ordainketari aurre egin	63,5
Ez zitzaizkidan ezaugarri fisikoak gustatzen	16,9
Ez zitzaidan kokapena gustatzen	17,1
Beste hainbat	8,1
GUZTIRA	100,0

* Esleituta zaien etxebizitza babestu bati uko egin diotenen artean

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena emandako biztanleen inkesta, 2011.

Bestalde, Inkestako datuekin jarraituz, etxebizitza babestu bati uko egin diotela aitortu duten biztanleen profil soziodemografikoa eta etxebizitza babestuaren eskariak duena nahiko antzekoak dira. Hala ere, desberdintasunak ikus daitezke bien artean, nahiz eta oso txikiak diren:

- Egoera zibilarri dagokionez, ezkongabeen proportzioa zerbait altuagoa da alokairu-erregimeneko etxebizitza bati uko egin dioten pertsonen artean (% 63), eresketa-erregimeneko etxebizitza bati uko egin diotenen artean baino (% 60). Bestalde, ezkondata dauden pertsonen proportzioa altuagoa da (% 25) eresketa-erregimeneko etxebizitza bati uko egin diotenen artean, alokairuko etxebizitza bati uko egin diotenen (% 19) artean baino; eta proportzioa % 16koa da etxebizitza bati inoiz uko egin ez diotenen artean.
- Aitzitik, uko egin ez diotenen artean bananduta edo dibortziatuta dauden pertsonen proportzioa % 17koa den bitartean, uko egin diotenen artean % 14koa da, alokairuari uko egin zaionean, eta % 8koa da, eresketa-erregimeneko etxebizitza bati uko egin zaionean.
- Lan-egoerari dagokionez, eresketa-erregimeneko etxebizitza bati uko egin dioten familien artean gehiago dira aldi baterako kontratua dutenak eta beren kontura lan egiten dutenak, gainontzeko kasuetan baino. Hala ere, emaitzak kontuan hartuta, familia horien artean erregistratutako langabezia-indizea ez da gainontzeko familien artean erregistratutakoa baino altuagoa.
- Batez besteko adina antzekoa da, uko egiten duen pertsonaren ezaugarriak edozein direla. Hain zuzen, 41 urtekoa da alokairuko etxebizitza bati uko egin dioten pertsonen artean eta 40 urtekoa, berriz, eresketa-erregimeneko etxebizitza bati uko



egin diotenen artean. Etxebizitza babestuaren eskatzaile izanik uko egin ez duten biztanleen batez bestekoa ere 41 urtekoa da. Dena da, uko-egitearen indizea zerbait altuagoa da 25-44 urte arteko eskatzaileen artean (% 21ek uko egin dute).

- Uko-egitearen maila altuagoa da lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen artean (% 21), ohiko etxebizitza aldatzeko beharra dutenen artean baino (% 17).
- Erosketa-erregimeneko etxebizitza bati uko egin dioten biztanleen batez besteko diru-sarrerara haztatuen maila alokairuko etxebizitza bati uko egin dietena baino zerbait altuagoa da, bai eta etxebizitza esleitu bati uko egin ez dietena baino ere.
- Uko-egitearen indizea altuagoa da erosketa-erregimeneko etxebizitza babestu bat bakarrik eskatzen duten biztanleen artean (% 28).

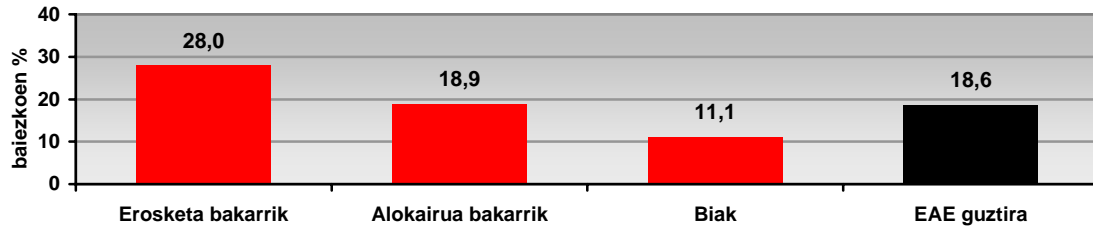
4.5. taula Etxebiden izena emanda dauden eta etxebizitza babestuaren eskatzaile diren pertsonen profila

Banaketa bertikalaren %	Etxebideko biztanleria eskatzailea 2011		
	Alokairuko etxebizitzaren uko-egitea	Erosketa-erregimeneko etxebizitzaren uko-egitea	Uko-egiterik ez
ADINA			
34 urte arte	44,6	39,6	38,9
35-44 urte	27,3	30,0	25,0
45 urte eta gehiago	28,1	30,4	34,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
Batez besteko adina (urteak)	40,9	40,1	41,3
LAN-EGOERA			
Bere kontura egiten du lan	5,3	12,1	7,9
Lanean, lan finkoa	54,0	48,2	45,6
Lanean, aldi baterako lana	14,9	20,4	16,7
Langabezian	19,0	14,2	19,8
Beste egoera bat	6,9	5,0	10,0
EGOERA ZIBILA			
Ezkongabea	63,0	60,3	60,8
Ezkondua	18,9	24,6	15,7
Izatezko bikotea	0,0	2,2	2,7
Bananduta - Dibortziatua	13,6	8,4	17,4
Alarguna	4,5	4,5	3,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
AMAREN/AITAREN ETXETIK INDEPENDIZATUTA AL ZAUDE?			
Ez, gurasoen etxean bizi naiz	43,6	42,5	38,0
Bai, ez naiz gurasoen etxean bizi	56,4	57,5	62,0
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0
BATEZ BESTEKO DIRU-SARRERA HAZTATUAK (€ URTEAN)	18.415	19.049	18.624
BEHAR DIREN ETXEBIZITZEN EDUKITZA-ERREGIMENA			
Erosketa-erregimeneko etxebizitza bakarrik	35,7	49,2	25,8
Alokairuko etxebizitza bakarrik	37,4	33,1	34,4
Biak: erosketa edo alokairua	26,9	17,7	39,8
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena emandako biztanleen inkesta, 2011.



4.11. grafikoa Esleitutako etxebizitza baten uko-egitearen maila behar den etxebizitzaren edukitza-erregimenaren arabera, 2011



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena emandako biztanleen inkesta, 2011.

4.5. Etxebizitza bat esleitzeko igarotako denboraren azterketa

Egindako lehen zozketatik lehen kontratua sinatu dena igarotako denborari dagokionez, EAEn zozketatutako etxebizitzaren kasuan 349 egunekoa da batez bestekoa. 710 egunekoa da batez besteko Arabaren kasuan. Hala ere, ezin da ahaztu batez bestekoak direla eta kasuistika oso zabala dela.

Lehen zozketaren eta bigarrenaren artean, Lurralde Ordezkaritzek esleipendunen baldintzak egiaztatzen dituzte, esleitu zaien etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen direla ziurtatzeko. Fase horretan garrantzi berezia ematen zaio beste etxebizitza baten titular ez izateko baldintzari, hortaz, Jabetza Erregistroetako informazio guztia bildu behar da, eta zenbait kasutan, prozesua atzeratu egiten da.

Bigarren zozketaren eta sustatzailearekin lehen kontratua sinatzeko egunaren artean esleipendunek aukera dute etxebizitzari uko egiteko, hortaz, denbora-tarte horretan uko-egiteak ugaritzea gerta daiteke.

4.6. taula Etxebizitza bat esleitzeko batez besteko denbora 2010.

Batez besteko denbora (egun kopurua)	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Guztira
Lehen zozketaren eta bigarren zozketaren arteko denbora	257	39	105	134
Bigarren zozketaren eta lehen kontratua sinatu arteko denbora	453	350	79	215
Batez besteko denbora	710	389	184	349

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



5. ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESLEIPENEKIN ERLAZIONATUTAKO BESTE KUDEAKETA ARAZO BATZUEN AZTERKETA

5.1. Sarrera

Aurreko kapituluan Etxebidek kudeatutako uko-egiteak aztertu dira. Zentzu horretan, kontuan hartu behar da Etxebideren datu-basean pertsona esleipendunek esleitutako etxebizitza babestua eskuratzeko baldintzak betetzen badituzte ere etxebizitzari uko egiten dioten kasuak bakarrik erregistratzen direla uko-egite gisa. Hala ere, esleipen-prozesua kudeatzeko orduan, egoera desberdinak gertatzen dira, nahiz eta zentzu hertsian ez diren uko-egite gisa zenbatzen, baina egoera horiek prozedura oztopatzen dute, izan ere, epeak luzatzen dituzte eta esleipen-prozesua izugarri zailtzen dute.

Adibidez, esleipendun izateko unean beste etxebizitza baten jabe diren pertsonak daude. Txosten horiei baja ematen zaie berehalakoan Etxebiden, baina uko-egite gisa hartzen dira kontuan, esleipena egin den unean ez baitituzte betetzen etxebizitza babestu baten esleipendun izateko baldintzak eta, ondorioz, ezin diote uko egin etxebizitzari, jada ez direlako benetako esleipendunak.

Hala eta guztiz ere, eguneroko kudeaketan horrelako egoerak berariaz egindako uko-egiteen parekoak dira, esleipen-prozesua izugarri oztopatzen baitute. Horregatik, kapitulu honetan aurrera eramanez ez diren esleipen guztiak aztertuko dira. Kontuan hartu behar da, Etxebiden erregistratutako uko-egiteen datuak gaititu egiten direla, izan ere, esleipendunen hasierako zerrendan barne hartutako pertsonari edo pertsonari etxebizitza babestua esleitu ezin izan zaien egoera guztiak kontuan hartzen dira.

5.2. VISESAK kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erorsketa-erregimeneko etxebizitzaren kasuan

5.2.1. Kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera

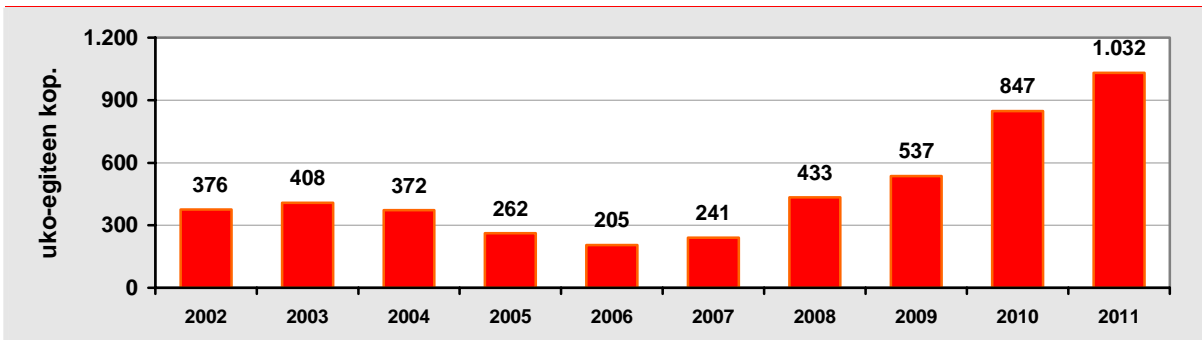
Lehenik eta behin, salmenta-erregimeneko babes publikoko etxebizitzaren esleipen-prozeduretan VISESAK kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen azterketa egingo da. Datu horietan barne hartzen dira berariaz egindako uko-egiteak eta arrazoi desberdinengatik, baldintzak ez betetzeagatik, adibidez, gauzatu ezin izan diren esleipenak.

Datuen azterketak erakusten duenez, azken urteetan nabarmenki egin du gora gauzatu ezin izan diren esleipenen kopuruak eta 2011n erregistratu da kopururik altuena. Ikus 5.1. grafikoa.

Hain zuzen, 2002-2007 urteen artean kudeatutako esleipenetan gauzatu ezin izan diren esleipenen bolumenak behera egin duen bitartean, 2008tik aurrera kopuruak gora egin du eta nabarmen geratu da krisialdiak azken urteetan izan duen eragina. Horrela, 2011n VISESAK kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bolumena 1.032 unitatekoa da (+% 22 2009rekiko, 185 gehiago), nahiz eta hazkunderik handiena, kopuru absolutuetan, 2010ean erregistratu den (+% 58 urtean, 310 gehiago).



5.1. grafikoa VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera (2002-2011)



Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

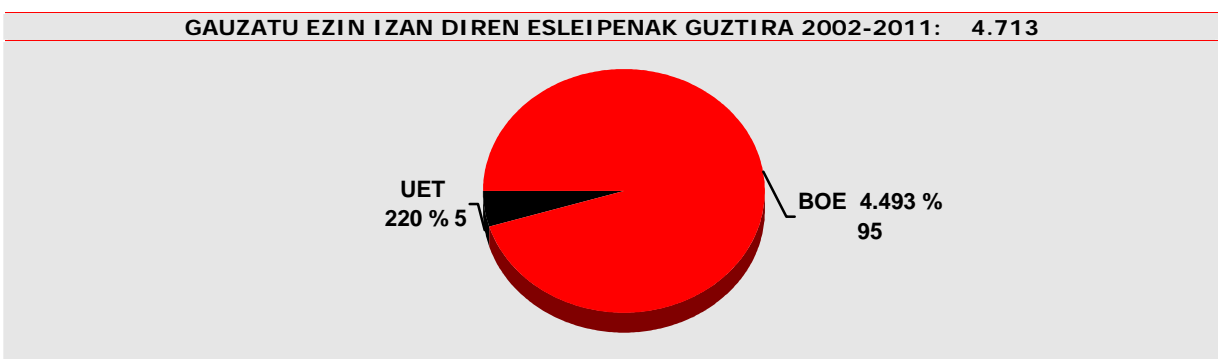
Gauzatu ezin izan diren esleipen-prozesuetan nahastutako etxebizitzaren tipologiari erreparatuz, 2002-2007 aldian BOE tipologiakoak ziren etxebizitza guztiak, baina 2008tik aurrera udal-etxebizitza tasatuen artean ere erregistratu dira esleitu ezin izan diren etxebizitzak. Zehazki, 2002an VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren 4.713 esleipenen artean % 5 (220 kasu) udal-etxebizitza tasatuak izan dira eta % 95 (4.493 esleipen egin gabe) BOE etxebizitzak izan dira.

5.1. taula VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak etxebizitza motaren arabera (2008-2011)

Etxebizitza mota	2008	2009	2010	2011
BOE	361	430	832	1.006
UET	72	107	15	26
ETXEBIZITZAK GUZTIRA	433	537	847	1.032

Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

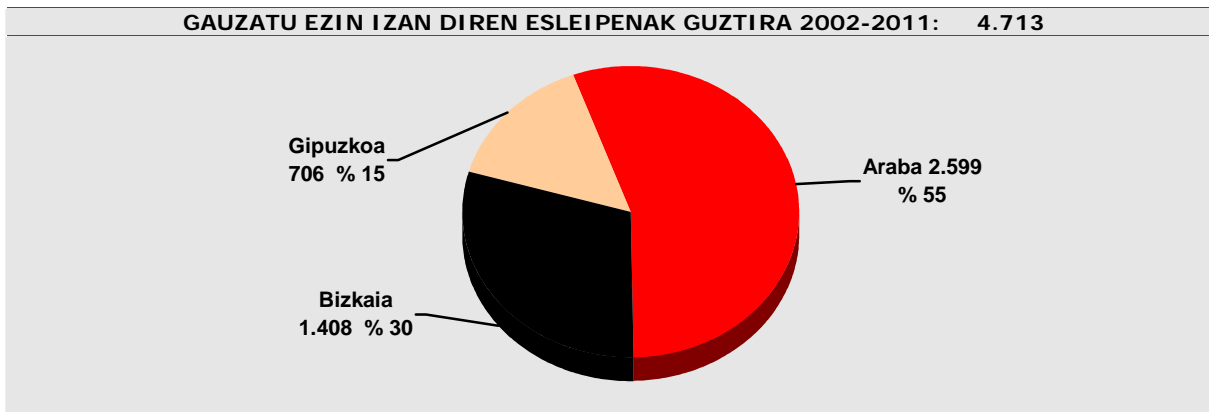
5.2. grafikoa VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen banaketa etxebizitza motaren arabera



Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Gauzatu ezin izan diren esleipenak lurralde historikoka eduki duten banaketari dagokionez, horietako asko Araban kokatuta daudela ikus daiteke, hain zuzen ere, % 55 bertan daude (2.599 kasu). Bizkaiak bereganatu ditu % 30 (1.408 kasu) eta Gipuzkoak gainerako % 15 (706 kasu).

5.3. grafikoa VISESAK kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen banaketa lurralde historikoka



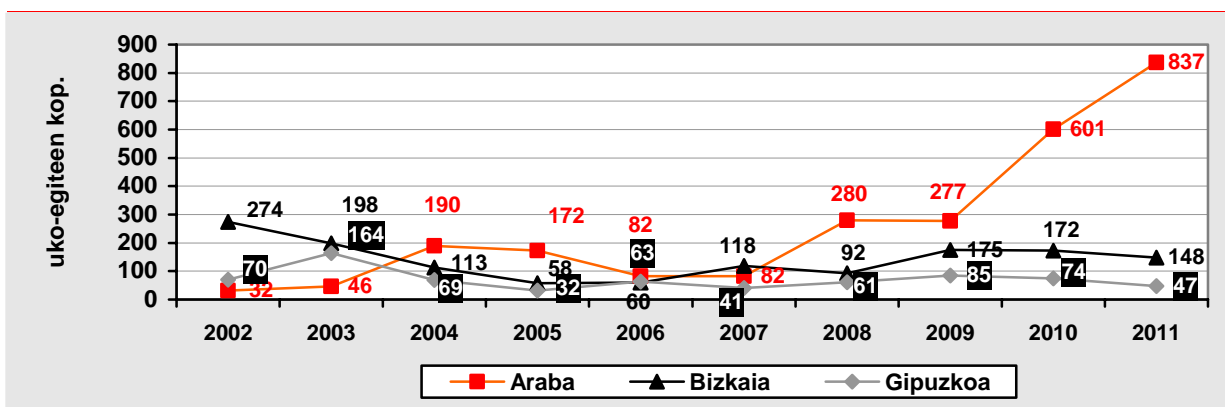
Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Lurralde historikoen araberako bilakaerari erreparatuz, azken bi urteetan Araban gauzatu ezin izan diren esleipenen kopuruak nabarmen gora egin duela ikus daiteke; Bizkaian eta Gipuzkoan, berriz, hazkundera neurritsuagoa izan da.

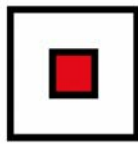
Arabaren 2008 eta 2009 artean gauzatu ezin izan diren esleipenen bolumena 280 esleipenetakoa izan zen, 601ekoa 2010ean eta 837koa 2011n. Bestalde, ezin da ahaztu gauzatu ez diren 837 esleipen horietatik 714 Gasteizen daudela.

Gauzak horrela, EAEn VISESAK kudeatzen dituen erosketa-erregimeneko babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko arazoa, Gasteizko etxebizitzak esleitu ezin izanak (guztizkoaren % 69) eragiten duela esan daiteke.

5.4. grafikoa VISESAK kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera lurralde historikoka



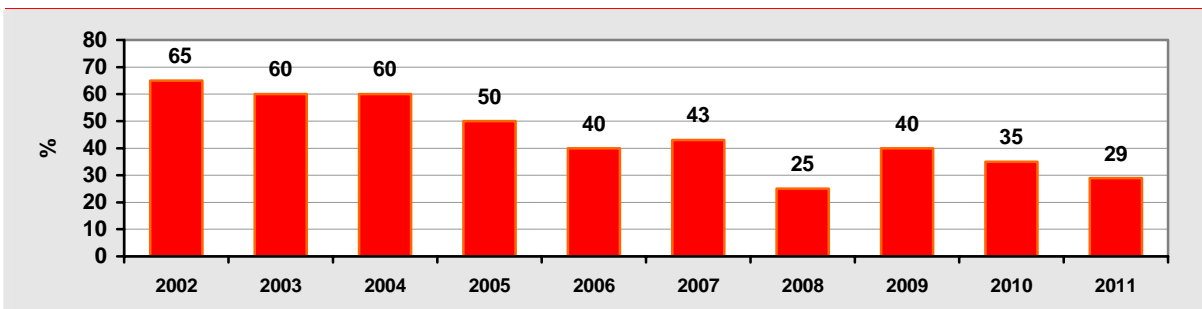
Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.2.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak

Etxebizitza esleitu ezin izana eragin duten arrazoiei dagokienez, ezin da ahaztu, lehenik eta behin, erantzunik jaso ez den kasuen kopuru altua, hau da, pertsona esleipendunen proportzio altu batek ez du adierazten etxebizitzari uko egiteko arrazoa. Hala ere, bilakaerari erreparatzen bazaio, indize hori murriztu egin dela ikus daiteke, eta modu horretara, 2011n % 29k ez dute arrazoirik eman eta % 60koa zen proportzio hori 2002-2004 aldian.

5.5. grafikoa Gauzatu ezin izan diren eta arrazoirik adierazi ez duten esleipenen proportzioaren bilakaera. (2002-2011)



Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Adierazi diren arrazoiei erreparatuz, gaur egungo egoera ekonomiko eta finantzario zaila eta sistemaren arazoak bereizi behar dira. Zentzu horretan, ezin da ahaztu gauzatu ezin izan diren esleipenen proportzio altu bat, pertsona batzuk aldi berean bi etxebizitza babesturen esleipendun izanak eragin duela. Horrez gain, kasu askotan pertsona asko jada etxebizitza libre edo babestu baten jabe dira esleipendun suertatzean, eta, ondorioz, lehenik apuntatuta daudenez, ez dute uko-egiterik aurkezten, baina esleipena gauzatu ezin izan dela erregistratzen da.

Bestalde, 2007tik aurrera gero eta esleipendun gehiagok aipatzen dute etxebizitzaren prezioa eta aurrerakin gisa ordaindu beharreko kantitatea, eta azken urteetan arrazoi horiek dira uko egiteko gehien aipatzen diren arrazoiak. Gauzak horrela, krisialdia etxebizitza babestuaren merkatua eragiten hasi dela baieztatu daiteke.



5.2. taula VISESAk kudeatutako errosketa-erregimeneko etxebizitzetako uko egiteko/esleipena ezin gauzatzeko arrazoi nagusiak

URTEA	UKO EGITEKO/ESLEIPENA EZIN EGITEKO ARRAZOI NAGUSIAK
2002-2006 artean	<ul style="list-style-type: none">• Etxebizitza libre baten edo BOE baten jabe izatea• Kontratua bertan behera geratzea bizikidetzaren unitatea aldatzeagatik• Beste sustapen batean etxebizitza baten esleipendun izatea• Azalera-eskubideak ez ditu konbentzitzen• Beste hainbat: Arazo ekonomikoak, etxebizitzaren kokapena, heriotza, beste udalerrri bat nahiago dute, eta abar
2007	<ul style="list-style-type: none">• Ezin aurkituzkoa edo baja Ordezkaritzan• Etxebizitza libre baten edo BOE baten jabe izatea• <i>Aurrerakin gisa ordaindu beharreko kantitatea altuegia da</i>• Beste BOE baten esleipendunak• Ez zaie gustatzen sustapenaren kokapena• Beste hainbat: Beste udalerrri batera joatea, eta abar
2008	<ul style="list-style-type: none">• Beste BOE etxebizitza baten esleipendun izatea• <i>Etxebizitzaren prezioa altua da</i>• <i>Aurrerakin gisa ordaindu beharreko kantitatea altuegia da</i>• Beste etxebizitza baten jabe izatea• Beste hainbat: Azalera-eskubidea, lana dela eta lekualdatzea, eta abar
2009-2011 artean	<ul style="list-style-type: none">• Aurrerakin gisa ordaindu beharreko kantitatea altuegia da• Beste BOE baten esleipendun izatea• Etxebizitzaren prezioa altua da• Etxebizitza libre baten edo BOE baten jabe izatea• Beste hainbat: Ezin aurkituzkoa, baja Etxebiden, bizikidetzaren unitatea aldatzea, etxebizitzaren kokapena, eta abar.

Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

2011n gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiei erreparatuz, desberdintasun interesgarriak ikus daitezke lurralde historikoen arabera. Horrela, Arabaren kasuan asko dira jada jabetzako etxebizitza bat duten edo beste BOE sustapen batean esleipendun suertatu diren esleipendunak (159, guztizkoaren % 19).

Azterketa sakonago bat eginez, Araban gauzatu ezin izan diren esleipenen % 85 (714 uko-egite) eta VISESAk kudeatutako gauzatu ezin izan diren sustapenen % 69 Gasteizek metatu dituela esan behar da. Horregatik, esparru geografiko guztietan esleipenak egiteko orduan arazoak ugaritu egin direla egiaztatu bada ere, kopuru absolutuetan Arabako hiriburuan kokatzen da arazoa.



5.3. taula Uko egitearen/esleipena gauzatu ezin izanaren arrazoiak lurralde historikoka. 2011.

Arrazoiak	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Guztira
Jabetzako etxebizitza du	65	2	3	70
Beste BOE baten esleipenduna da	94	12	4	110
Ezin dio aurre egin aurrerakinari	111	29	13	153
Ordezkaritzan baja eta aurkitu ezina	35	11	0	46
Prezio altua	60	11	2	73
Hiri-aldaketa	16	2	1	19
Tamaina eta beharra ez datoz bat	15	5	1	21
Erosketa azalera-eskubidean	11	1	0	12
Nahi ez den udalerrria	6	3	1	10
Ez zaio atsegin etxebizitzaren kokapena (altuera, orientazioa...)	8	7	0	15
Bizikidetzaren unitatearen aldaketa	7	3	0	10
Egoera zibilaren aldaketa	7	3	0	10
Ez zaio atsegin sustapenaren kokapena	3	5	0	8
Alokairua nahiago du	0	1	2	3
Antolamendua ez da egokia	2	0	2	4
Titular baten heriotza	1	2	0	3
Arrazoa zehaztu gabe	396	51	18	465
GUZTIRA	837	148	47	1.032

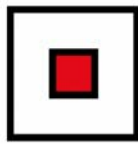
Iturria: VISESA. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

5.3. ALOKABIDE EROSLEHENTASUN-ERAGIKETETAN kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiltetarako

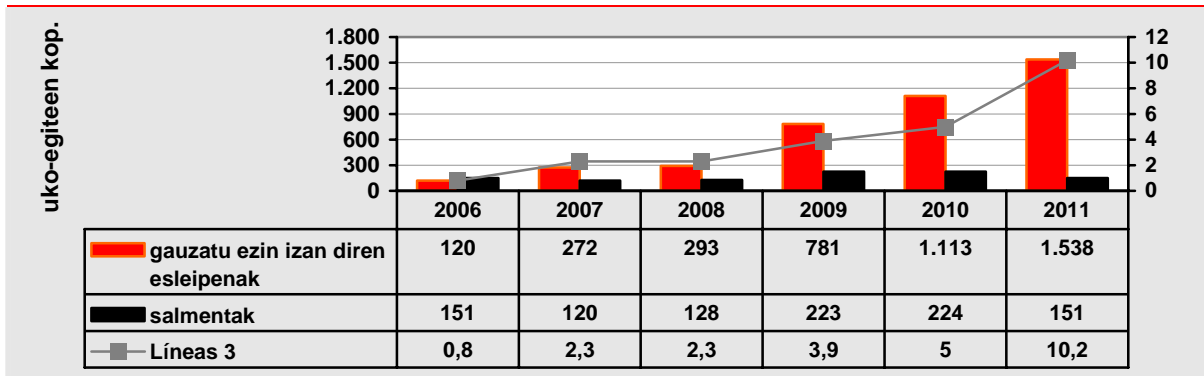
5.3.1. Kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera

Kudeaketa-arazoak are nabarmenagoak dira Alokabidek kudeatutako eroslehetasuneko eragiketen erosketa-erregimeneko bigarren eskuko etxebizitzaren esleipenei erreparatzen bazaie. Horrela, azken urteotako bilakaerari erreparatuz, gero eta gehiago dira gauzatu ezin diren esleipenak eta 2011n 1.538 esleipen izan dira (+% 38 2010etik).

Gauzatu ezin izan diren esleipenen eta egindako salmenten arteko erlazioa sakonkiago aztertzen bada, 2011n salerosketa bat gauzatzeko hamar saiakuntza baino gehiago egin behar izan direla baieztatzen da.



5.6. grafikoa ALOKABIDE EROSLHEHTASUN-ERAGIKETETAN kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiltetarako (2006-2011)



Iturria: Alokabide. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

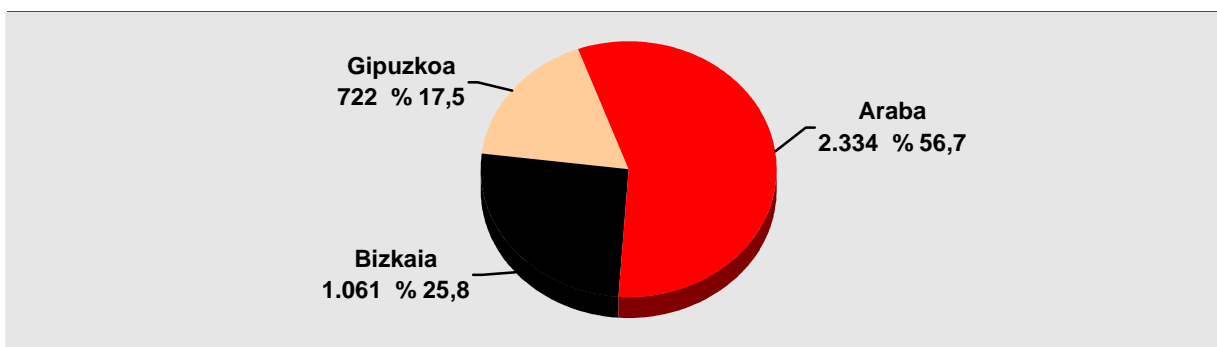
5.4. taula ALOKABIDEk eroslehtasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak etxebizitza motaren arabera (2006-2011)

Etxebizitza mota	2006	2007	2008	2009	2010	2011	GUZTIRA
BOE	109	256	284	762	1.094	1.504	4.009
Librea eskaintzan	11	16	9	19	19	34	108
ETXEBIZITZAK GUZTIRA	120	272	293	781	1.113	1.538	4.117

Iturria: Alokabide. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

Gauzatu ezin izan diren esleipenen banaketa geografikoari dagokionez, Araban daude guztizkoaren % 57 (kudeatutako 2.334 kasu), Bizkaian daude % 26 (1.061 kasu) eta Gipuzkoan gainontzeko % 17 (722 kasu).

5.7. grafikoa ALOKABIDE eroslehtasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiltetarako

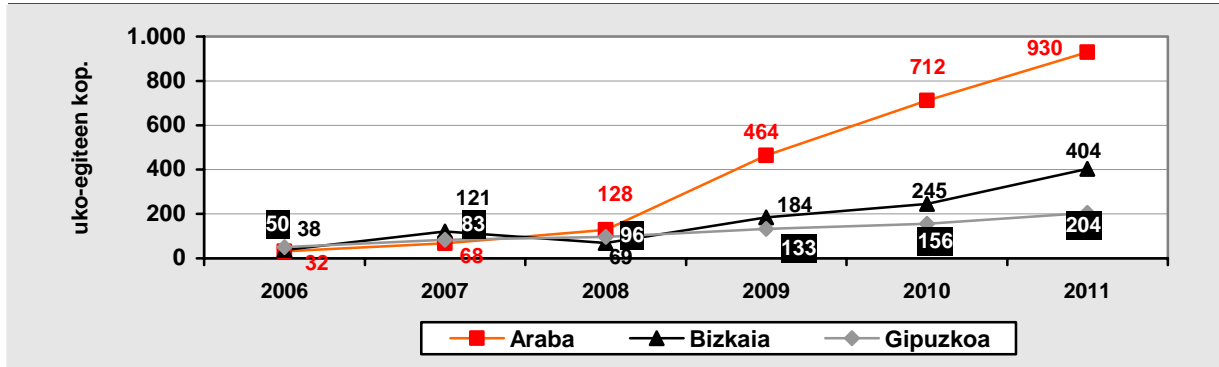


Iturria: Alokabide. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Erosketa-erregimeneko etxebizitzaren kasuak gauzatu ezin izan diren esleipenen antzeko bilakaera ezagutu da oraingoan ere, izan ere, 2009tik aurrera gero eta kasu gehiago gertatu dira, batez ere Araban.



5.8. grafikoa ALOKABIDE eroslehentasun-eragiketetan kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiltetarako lurralde historikoka



Iturria: Alokabide. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

5.3.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak

Urtetik urtera arrazoiak errepikatzen badira ere, desberdintasun garrantzitsuak ikus daitezke arrazoi bakoitzak duen garrantziari dagokionez. Zehazki, 2006tik 2008ra aipatzen zen arrazoi nagusiak jabetzako beste etxebizitza bat edukitzea edo beste etxebizitza babestu baten esleipendun izatea ziren. Bigarren arrazoiak etxebizitzaren ezaugarriekin erlazionatuta zegoen: egoera, tamaina edo kokapen txarrak eragin du esleipendunen uko-egitea. Laugarren lekuan arazo ekonomikoak aipatu dira.

Dena den, 2009tik aurrera arazo ekonomikoek garrantzia irabazi dute eta erosketa-erregimenean esleitutako etxebizitza erabili bati uko egin dioten pertsonak gehien aipatu duten arrazoiak izatera pasa dira. Uko egiten duten pertsonen uko egiteko arrazoiari buruz galdetzean, etxebizitza ordaintzeko diru-sarrerarik ez edukitzea edo hipoteka-finantzaketa ezin lortu izan dutela azpimarratu dute.

Urteak joan eta urteak etorri eta behin eta berriro errepikatzen den beste arazo bat, 2011n gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoi nagusi bihurtu dena, esleipenduna aurkitzeko zailtasuna izan da, hau da, itzulitako jakinarazpenak, okerreko helbideak, eta abar. Gehiegitan errepikatzen den arazo bat da hori eta sistemaren eraginkortasunik eza eragin du kasu batzuetan.



5.5. taula ALOKABIDE eroslehetasun-eragiketetan kudeatutako erosketa-erregimeneko etxebizitza erabiliei uko egiteko/esleipena ezin gauzatzeko arrazoi nagusiak

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1. arrazoia	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea
2. arrazoia	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez
3. arrazoia	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea	Jakinarazpena itzulua, okerreko helbidea	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da
4. arrazoia	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez	Arazo ekonomikoak, diru-sarrera eskasak edo mailegurik ez	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria	Jabetzako etxebizitza du edo beste BOE etxebizitza baten esleipendun izan da	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu
5. arrazoia	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria	Hainbat arrazoi, ez da arrazoia zehaztu	Etxebizitzaren egoera kaxkarra, edo txikia da edo kokapena ez da interesgarria

Iturria: Alokabide. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

5.4. Bizigunek kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenak

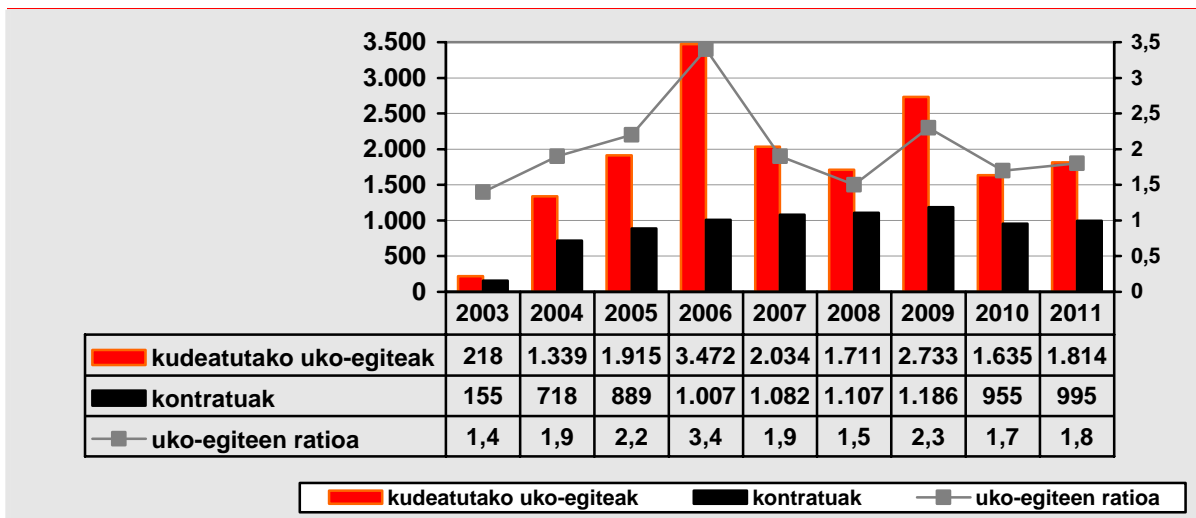
5.4.1. Kudeatutako uko-egiteei dagokienez gauzatu ezin izan diren esleipenak

Bizigune programako etxebizitzak esleitzeko prozedura aztertuko da jarraian. 2003an programa abian jarri zenetik, guztira gauzatu ezin izan diren 16.871 esleipen egon direla azpimarratu behar da eta programak aurre egin beharreko kudeaketa-arazo nagusietako bat itzulitako jakinarazpenak dira.

Zailtasun horiek izanda ere, gauzatu ezin izan diren esleipenak kontratu kopuruarekin erlazionatzen dituen ratioa Alokabidek kudeatutako bigarren eskuko etxebizitzaren esleipenaren kasuan lortutakoa baino dezente baxuagoa dela esan behar da. Zehazki, ratioa 2 porrot/sinatutako kontratu bakoitzeko da, eta azken urteetan gorabeherak ezagutu ditu ratio horrek.

Azken urteko datuei erreparaturik, hau da, 2011ko datuei erreparaturik, 995 alokairu-kontratu esleitzeko gauzatu ezin izan ziren 1.814 esleipen egon ziren.

5.9. grafikoa Bizigunek kudeatutako gauzatu ezin izan diren esleipenen bilakaera (2003-2011)

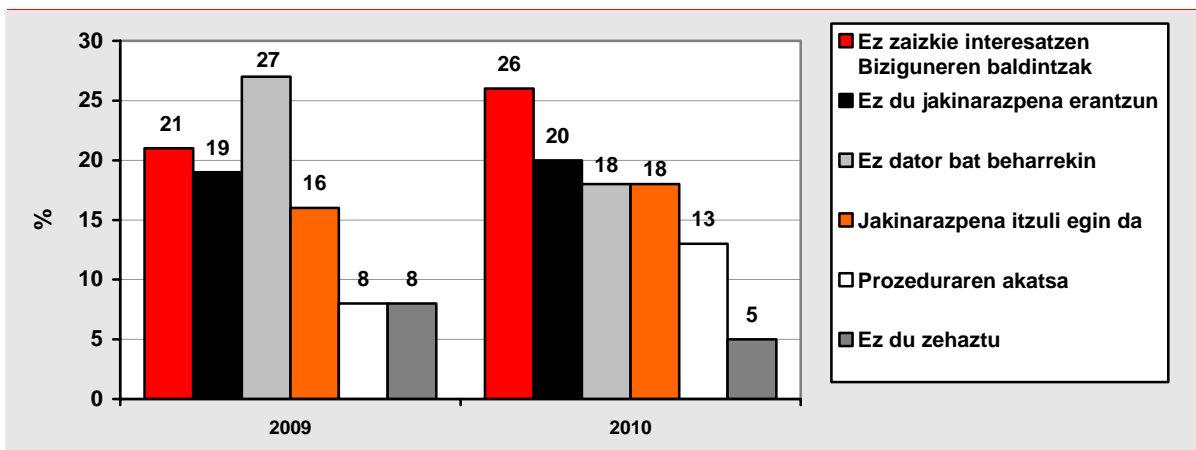


Iturria: Bizigune. Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

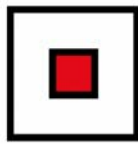
5.4.2. Gauzatu ezin izan diren esleipenen arrazoiak

Bizigunek kudeatutako uko-egiteak aztertzean, aipatu diren arrazioen artean Bizigune programaren baldintzetan interesik ez dutela adierazi duten esleipendun agerpen handia azpimarratu behar da: 2010ean erregistratutako uko-egiteen % 26 dira. Halaber, bost esleipendunen artetik batek ez du jakinarazpena erantzun eta % 18ren kasuan jakinarazpena itzuli egin da.

5.10. grafikoa Bizigunek kudeatutako uko-egiteetan/ gauzatu ezin izan diren esleipenetan aipatutako arrazioen bilakaera (2009-2010)



Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.



5.5. Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak kudeatutako uko-egiteak

Amaitzeko, Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak kudeatutako uko-egiteei dagokienez, 2011n guztira 192 uko-egite erregistratu dira aipatutako sozietateak esleitutako etxebizitza babestuen kasuan. Guztizko horretatik % 46ren kasuan (89 uko-egite) bakarrik adierazi dute uko-egiteko arrazoia.

Aipatutako arrazoen artean, etxebizitza kokatzen den inguruarekiko asetasunik eza da gehien aipatu dena (% 10), eta ondoren aipatu dira etxebizitzaren ezaugarriekiko asetasunik eza (% 8) eta pertsona esleipendunaren ohiko ingurunetik urrun egotea (% 6).

5.6. taula Bilboko Udal Etxebizitzak sozietateak kudeatutako uko-egiteak

	2011	
	Kop.	%
Ez da uko-egiteko arrazoia adierazi	103	53,6
Uko-egiteko arrazoia adierazi da	89	46,4
• Ez zait ingurunea gustatzen	20	10,4
• Orain ez dut interesik	15	7,8
• Nire ingurunetik urrun dago	12	6,3
• Etxebizitza ekipatu gabe dago	11	5,7
• Diru-sarrera baxuagoak ditut	7	3,6
• Etxebizitzak ez du igogailurik	4	2,1
• Errenta altuegia	2	1,0
• Beste hainbat	18	9,4
UKO EGITEEN GUZTIZKOA	192	100,0

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.



6. ETXEBIZITZA BABESTUA ESLEITZEKO PROZESUEN ERAGINKORTASUNAREN AZTERKETA

2010-2013 Etxebizitza eta Hiri Eraberritzearen Plan Zuzendariaren helburu estrategiko bat etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta bitartekoak optimizatzea da. Helburu hori betetzeko lan-ildoan artean daude Etxebide-Euskal Etxebizitza Zerbitzua indartzea eta etxebizitza-politikaren kudeaketaren eraginkortasuna maximizatzea.

Etxebide indartu egin da etxebizitza babestuen eskaria eta esleipena kudeatzeko plataforma gisa, baina, hala ere, hobetzeko marjina zabala dago oraindik kudeaketa arintzeko beharrari dagokionez. Ezin da ahaztu aurrekontu-murrizketa handiko testuinguru ekonomiko batean are beharrezkoagoa dela etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideen eta bitartekoen eraginkortasuna optimizatzea.

Azken urteetan, krisialdi ekonomikoaren eraginez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak etxebizitza babestuen esleipenen uko-egiteen bolumenak izan duen hazkundera aurre egin behar izan dio. Uko-egite horien eraginez, etxebizitzak behin betiko esleitzeko epeak atzeratzen ari dira eta, ondorioz, areagotzen ari dira Administrazioak jasaten dituen gastuak.

Aurreko kapituluetan etxebizitza babestuak eskuratzeko izena emateko prozedura, etxebizitza horiek esleitzeko prozedura eta azken urteetan izandako uko-egiteen bilakaera aztertu dira. Azterketa horretatik **ondorio** hauek atera dira eta guztiak 6.1. taula. taulako AMIA azterketan jaso dira:

- 2006-2008 aldirian uko-egiteak ugaritu egin dira, jarduerak ezagutu duen hazkunderaren ondorioz, eta 2009tik aurrera, krisialdi ekonomikoarekin eta finantzarioarekin batera, nabarmenki ugaritu dira etxebizitza babestuen esleipenen uko-egiteak.
- Ondorioz, izapidetutako uko-egite asko eta asko krisialdi ekonomikoak eragindakoak dira, neurri handi batean, bai eta zenbait zonatan eraikitako etxebizitza babestuen bolumen handiak eragindakoak ere.
- Aipatutako arrazoiaren artean, azken urteetan ugaritu egin dira zailtasun ekonomikoekin erlazionatutakoak.
- Esparru geografiko guztietan hazkundera izan bada ere, Araban, eta batez ere Gasteizen, larriagoa da arazoa.
- Hazkunde handiena erosketa-erregimenean esleitutako etxebizitzen uko-egiteek ezagutu dute; alokairu-erregimenean ezagutu diren uko-egiteen hazkundera, berriz, ez da hain nabarmena izan.
- Gasteizen badirudi etxebizitza babestuaren merkatua saturatuta dagoela: uko egin duten pertsona askok beste prozesu batean beste etxebizitza babestu



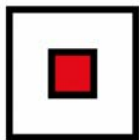
baten esleipendun izan direla aipatu dute. Gasteizen erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuaren eskaria nabarmenki murriztu da azken urteetan, hiriburu arabarrean ezagutu den etxebizitza babestuaren eraikuntza-eritmo altuaren eraginez. Etxebidek emandako datuei erreparatuz, Araban hiru eskaera-txostenetatik bitan alokairuko etxebizitza bat eskatzen da.

- Premiazko neurriak behar dira Gasteizen esleitu gabe dauden etxebizitza kopuru altuari erantzuteko. Besteak beste, beste esparru geografiko batzuetako pertsoneri esleitu ahal zaizkie etxebizitza horiek, nahiz eta egoerak eragindako konponbide baten antzera ulertu behar den.
- Alokabidek kudeatutako erosketa-erregimeneko etxebizitza erabilien esleipenei dagokienez, itzultitako jakinarazpenak direla eta uko-egite ugari erregistratu dira.
- Zozketetan onartutako pertsonen zerrendak desfasatuta geratzen dira sarritan, kasu askotan ez baita zozketa desberdinetan parte hartzeko benetako interesik egoten eta, ondorioz, urtebete behar izaten da, gutxienez, etxebizitza bat esleitzeko.
- Lau urtean behin berritu behar dira eskaerak eta epe hori gehiegizkoa da.
- Eraikita eta esleitu gabe dauden etxebizitzaren metaketak kostu handia eragiten dio Administrazioari, bai eta sustatzaile publiko zein pribatuei ere.
- Sistemak erakusten duen eraginkortasunik ezak etxebizitza-politikaren irudi kaxkarra eragiten du.
- Nahiz eta konponbidea alokairu-erregimenean dagoen, izan ere, eskari handiena sortzen du alokairuak, zailtasun finantzarioek gero eta zailago egiten dute alokairuko sustapen berriak abian jartzea. Horregatik, Bizigune eta ASAP programak, etxebizitza erabiliak alokairuan merkaturatzeko direnak, sustatu behar dira.
- Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren eskumena da izena emateko sistema eta esleipen-sistema aldatzea, prozeduren eraginkortasuna hobetzeko.
- Prozeduran aldaketa txikiak egingo balira prozesua arinduko litzateke eta izapidetutako uko-egiteen bolumena murriztuko litzateke: txostenen aldaketak erraztea, zozketa nahi duten eskatzaileen artean bakarrik egitea, eta abar.
- Zenbait udalerritan erregimen orokorreko alokairu babestuaren errenta merkatu libreko errenta baino altuagoa da eta, ondorioz, esleipenei uko egiten zaie. Hala ere, Gipuzkoako udalerrri jakin batzuetan, Tolosan adibidez, gertatzen diren kasu isolatuak dira.



6.1. taula Etxebizitza babestuak esleitzeko prozeduraren AMIA diagnostikoa.

ALDERDI AHULAK/MEHATXUAK	ALDERDI SENDOAK/AUKERAK
<ul style="list-style-type: none">• 2009tik aurrera uko-egiteek gorakada handia ezagutu dute.• Arazo garrantzitsua, Araban batez ere.• Erosketa-erregimenean esleitutako etxebizitza berrien uko-egiteen hazkunde handia.• Arrazoi ekonomikoak lehen lekuan agertzen hasten dira.• Alokabidek kudeatutako erosketa-erregimeneko etxebizitza erabilien esleipenetan areagotu egin da itzultitako jakinarazpenak/erantzunik eman ez izanak eragindako uko-egiteen kopurua.• Gasteizen uko-egiteen kopurua oso altua da, jabetzako beste etxebizitza bat edukitzeagatik edo beste BOE baten esleipendun izateagatik.• Zozketan onartutako pertsonen zerrendak "desfasatuta" daude. Kasu askotan ez dago zozketan parte hartzeko benetako interesik.• Lau urtean behin berritzen dira eskaerak eta epe hori luzeegia da.• Etxebizitza babestua erosteko eskaria ia desagertu egin da Araban: hirutik bik alokairua bakarrik nahi dute.• Eraikita eta esleitu gabe dauden etxebizitzaren metaketak kostu handia eragiten dio Administrazioari, bai eta sustatzaile publiko zein pribatuei ere.• Sistemak erakusten duen eraginkortasunik ezak etxebizitza-politikaren irudi kaxkarra eragiten du.• Zenbait udalerritan erregimen orokorraren errentak merkatuko errentak baino altuagoak dira eta uko-egiteak eragiten dituzte. Kasu isolatuak dira.• Konponbidea alokairua bada ere, zailtasun finantzarioek alokairua sustatzeko zailtasunak eragiten dituzte.	<ul style="list-style-type: none">• Batez ere Gasteizen dago arazoa eta ez hainbeste EAeko gainontzekoan.• Sailak du eskumena izena emateko sistema eta esleipen-sistema aldatzeko, eraginkortasun hobetzera bidean.• Prozeduran aldaketak egin daitezke, uko-egiteen bolumena murrizteko.• Gasteizen esleipendunik ez duten etxebizitza asko daude eta arazo hori konpontzeko beste esparru geografiko batzuetara jo daiteke. Egoerak eragindako neurri bat izango litzateke.• Gaur egun alokairuak bereganatzen du eskariaren gehiengoa. Une egokia da Bizigune eta ASAP programak indartzeko.• Alokairuko etxebizitzaren esleipenak gaur egun duen onarpena duela zenbait urte zuena baino altuagoa da.• Erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuen eraikuntza murriztea, eta ballabideak beste programa batzuetara bideratzea: hiri-birgaitzea eta -eraberritzea eta alokairua sustatzea.• Une egokia da alokairua sustatzeko. Errenten sistemak hobe daitezke eta etxebizitza babestuaren modalitate desberdinetan bateratu.



7. AURRETIAZKO GOMENDIOAK ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESLEIPENETAN ERAGINKORTASUNA HOBETZEKO

Ebaluazio-prozesu hau egiteko helburua etxebizitza babestuen esleipen-prozeduretan antzemandako arazoak ezagutzea eta konpontzen saiatzea da. Etxebizitza babestuen uko-egiteak aztertu dira, uko-egiteak gertatu diren testuinguruaren barruan, eta jarraitutako prozedurak aztertu dira, uko-egite horiek minimizatzeke formulak proposatzeko, esleipen-sistema arintzeko eta etxebizitza-politika publikoen eraginkortasuna areagotzeko helburuarekin.

Azterketa egin eta gero, honako gomendio hauek egin daitezke.

- **IZENA EMATEKO AURRETIAZKO INFORMAZIOA HOBETZEA ETA ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKATZAILE GISA IZENA EMATEKO AUKERAK MUGATZEA.**

Alde batetik, kudeaketa erraztu nahi da eta, bestetik, uko-egiteen kopurua gutxitu nahi da, izan ere, gaur egun eskatzaile askok laukitxo desberdinak markatzen dituzte, zer adierazi nahi duten jakin gabe (Bizigune, eta abar).

Gainera, Etxebideren eta Biziguneren kudeaketa bananduta dago, baina ez eskatzaileen erregistroa. Herritarrak ez daki hori guztia eta, ondorioz, kexa ugari sortzen dira, eskatzaileek Etxebideren eskaeran egiten baitute Bizigune Programarako izen-ematea.

Aukera desberdinak egoteaz gain, hemendik gutxira abian jarriko da alokairuko etxebizitzetarako Bitartekaritza Programa, hortaz, izena eman aurretik eskaintzen den informazioa hobetuko balitz uko-egiteak gutxituko lirateke.

Bestalde, etxebizitza babestuaren zozketetan parte hartzeko aukerak mugatzea lagungarria izan daiteke sistemaren eraginkortasuna hobetzeko. Gaur egun Etxebideko eskaeran etxebizitza babestuaren modalitate bakoitzari dagozkion laukitxo ugari marka daitezke, baina aukera horiek guztiak bi aukeretara mugatu beharko lirateke: erosketa bakarrik edo alokairua bakarrik.

- **ESKAERAK SARRIAGOTAN BERRITZEKO SISTEMA BATEN EZARPENA AZTERTZEA.**

Gaur egun lau urtean behin berritzen dira eskaerak eta epe hori bi urtera mugatzea gomendatzen da. Eskaerak berritzeko lanak erraztu daitezke: etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emanda jarraitzeko interesa agertzearekin bakarrik nahikoa izan beharko luke.

- **ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESKAERA TXOSTENEN ALDAKETAK ERRAZTEA.**

Halaber, gaur egun aldaketak egin daitezke eskaera-txostenetan. Hala ere, gaur egungo sistema ez da arinegia eta, ondorioz, zaila da txostenetan aldaketak egitea. Erabiltzaileei txostenetan aldaketak egiteko modua erraztu ahala, zozketetan



onartzen diren pertsonen zerrendak eguneratuago egongo dira eta egungo desfaseak ekidingo dira.

On-line aplikazioari dagokionez, "klik" bakar bat eginez eskatzen den etxebizitza-modalitatea aldatzeko aukera eman behar da, modu horretara, eskatzaile bakoitzak, jabetzako etxebizitza bat eskuratu ezin duela uste duenean, minutu bakar batean aukera horretatik ezabatu ahal izateko eta alokairuaren erregimenean izena emanda jarraitzeko.

Modu horretara, ez litzateke agertuko erosketa-erregimeneko etxebizitza baten zozketan onartu diren pertsonen zerrendan. Modu berean, egoera ekonomikoa hobetzean, "klik" bakar batekin berriro edukiko luke erosketa-erregimeneko etxebizitzaren zozketetan izena emateko aukera.

- **ETXEBIZITZA BABESTUEN SUSTAPEN ZEHATZ BATEN ZOZKETAN PARTE HARTZEKO GOGOIA BERARIAZ ADIERAZTEA.**

Zozketa batean onartzen diren eta kanpoan geratzen diren pertsonen zerrenda Hasteko Aginduaren arabera eta Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko datuen arabera osatzen da. Zerrenda hori Lurralde Ordezkaritzaren iragarki-oholean argitaratzen da eta bitarteko telematikoak erabiliz kontsulta daiteke halaber.

Argitaratzen denetik hilabete bateko epea uzten da kanpoan geratu diren pertsonen errekurtsoa aurkeztu ahal izateko. Hala ere, gaur egun ez da aurreikusten zozketan onartu diren pertsonen zozketa egin aurretik parte-hartzeari uko egiteko aukera.

Alde batetik, eta egindako azterketan baieztatu den moduan, uko-egite askoren atzean etxebizitza bat ordaintzeko zailtasun ekonomikoak dituzten familiak egon ohi dira. Modu berean, esleipendun batzuk uko egiten diote etxebizitzari ez zaielako gustatzen sustapena kokatzen den lekua. Azken finean, familia horiek guztiek zozketa egin aurretik jakin badakite etxebizitza bat esleitzen bazaie uko egingo diotela, arrazoi desberdinengatik, baina etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emanda jarraitu nahi dute, etorkizuneko hautapen-prozesuei begira.

Horregatik, etxebizitza babestuaren eskatzaile gisa izena emanda egoteaz gain, hautapen-prozesuan parte hartzeko interesa adierazi beharko litzateke, hartara, zozketan onartzen diren pertsonen zerrendan hautapen-prozesuan parte hartu nahi duten pertsonak bakarrik barne hartzeko.

- **ZOZKETAREN ETA GILTZAK EMATEKO UNEAREN ARTEKO DENBORA MURRIZTEA ALOKAIU-ERREGIMENEN ZOZKETETAN**

Alokairu-erregimeneko etxebizitza bat esleitzen denetik giltzak ematen diren era igarotzen den denbora ahalik eta gehien murriztea gomendatzen da, izan ere, epe horiek luzatu ahala, areagotu egiten dira uko egiteko aukerak.

- **ESKAINZA ETA ESKARIA EGOKITZEA ETA EROSKETA-ERREGIMENEN ZOZKETAN ETXEBIZITZA BERRIAREN ERAIKUNTZA GIPUZKOARA ETA BIZKAIRA ZUZENTZEA.**



Erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuaren eskaria nabarmenki murriztu da Gasteizen. Etxebidek emandako datuei erreparatuz, Araban hiru eskaera-txostenetatik bitan alokairuko etxebizitza bat eskatzen da. Merkatua saturatuta dagoela dirudi, hortaz, etxebizitza babestuen eraikuntza Bizkaira eta Gipuzkoara zuzentzea gomendatzen da, bertako eskaria oso altua baita oraindik.

- **PREMIAZKO NEURRIAK HARTZEA GASTEIZEN ERAIKI DIREN ETA ESLEITU EZ DIREN EROSKETA-ERREGIMENeko ETXEBIZITZA BABESTUEN PARKEARI IRTEERA BAT EMATEKO.**

Aipatutako gomendio guztiak lagungarriak izan daitezke Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak uko-egiteen kopurua murrizteko duen helburua betetzeko. Dena den, gaur egun Sailak arazoak ditu Gasteizen eraikita dauden etxebizitzentzako esleipendun bat aurkitzeko. Horregatik, premiazko neurriak hartzeko gomendioa egiten da, Gasteizen eraikita dauden erosketa-erregimeneko etxebizitza babestuen parkeari irtenbide bat aurkitzeko.

Sailak Gasteizen kokatutako etxebizitzak Gipuzkoan eta Bizkaian erroldatuta dauden eskatzaileei eskaintzeko aukera onartu du duela gutxi, izan ere, Gasteizen ez dago etxebizitza babestua erosteko interesa duen eskatzaile gehiago. Dena den, lehen esan den moduan, alokairu-erregimenean eskaria dago. Hutsik dauden etxebizitza babestu berriak alokairuan eskaintzeko formulak aztertzea gomendatzen da.



ERANSKINA LANTZEN ARI DEN ARAUDIAREN ALDERDI GARRANTZITSUENEN AURRERAPENA

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak etxebizitza babestuak esleitzeko prozesuen eraginkortasuna hobetzeko eman dituen urratsak, besteak beste honako txosten hau, Agindu berri batean islatu dira. Gaur egun⁶ onartzeke dago, oraindik, aipatutako Agindua. Araudi berriak arautuko ditu Etxebizitza Babestuaren Eskatzaileen Erregistroan izena emateko prozedurak eta esleipen-prozedurak eta araudi berria onartu eta gero, arau hauek baliogabetuko dira:

- 2008ko apirilaren 16ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena eta Etxebizitza Eskatzaileen Errolda arautzen duena.
- 2008ko apirilaren 16ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena eta babes ofizialeko etxebizitzak esleitzeko prozedurei buruzkoa dena.
- 2008ko apirilaren 16ko Agindua, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena eta etxebizitza-beharraren ezaugarriari buruzkoa dena.

Jarraian araudi berriak dakartzan aldaketa garrantzitsuenak laburbildu dira:

IZENA EMATEKO PROZESUA	
ETXEBIZITZA TIPOLOGIA <input type="checkbox"/> Erosketa <input type="checkbox"/> Alokairua	Izena emateko orduan, eskatzaileek erabaki behar dute erosketa-erregimenean egin alokairu-erregimenean egin. Ezin izango dira bi erregimenak batera eskatu.
IZEN-EMATEA BERRITZEA	Etxebiden izena emanda dauden pertsonak 2 urtean behin berritu beharko dute izen-ematea (orain arte 4 urtean behin egiten zen)
AITORPEN ERANTZULEA	Eskaerarekin batera aitorten erantzule bat aurkeztuko da eta bertan adieraziko da aukeratutako erregimenean sartzeko baldintzak betetzen direla eta hori ziurtatzen duen dokumentazioa duela.
HAUTAPEN- ETA ESLEIPEN-PROZEDURA	
PARTE-HARTZE BOLUNTARIOA	Etxebizitza babestuen esleipen-prozesuetan parte hartuko dute Etxebideren Erregistroan izena emanda egonik prozedura zehatz batean parte hartzea beren borondatez erabakitzen duten eskatzaileek bakarrik.
UDALERRIAK ESLEITZEA	Eskatzailea bizi den udalerriko esleipen-prozesuetan parte hartzeaz gain, lanpostua kokatzen den udalerrian egiten direnetan ere parte hartu ahal izango da.
KALERATZEEK ERAGINDAKO PERTSONEN BABESA	<ul style="list-style-type: none">• Lehentasuna edukiko dute alokairu-erregimeneko esleipenen prozedura orokorrean.• Bazterkeria pairatzeko arrisku handia duten familiei etxebizitza bat esleitu ahal izango zaie zuzenean.
ESLEIPEN METODOA	Erosketa-erregimeneko etxebizitzak zuzenean esleituko dira notarioaren aurreko zozketa bidez, baina alokairu-erregimeneko etxebizitzak esleitzeko baremazio-sistema bat jarraituko da.



ALOKAIRUKO ETXEBIZITZAK ESLEITZEKO BAREMAZIO-IRIZPIDEAK, LEHENTASUN-ORDENA	
1. ANTZINATASUNA	<ul style="list-style-type: none">• 5 puntu Erregistroko antzinasun-urte bakoitzagatik• 40 urte gehienez ere 8 urte edo gehiagoko antzinasuna duten eskaerentzat.
2. BIZIKIDETZA UNITATEKO KIDE KOPURUA	<ul style="list-style-type: none">• 5 puntu bizikidetza-unitateko kide bakoitzagatik• 30 puntu gehienez ere 6 kide edo gehiagoko eskaerentzat.
3. DIRU-SARRERAK	<ul style="list-style-type: none">• 20 puntu: 3.000-9.000 euro bitartean• 15 puntu: 9.001-15.000 euro bitartean• 10 puntu: 15.001-25.000 euro bitartean• 5 puntu: 25.001-30.000 euro bitartean
4. ERROLDATZEA	<ul style="list-style-type: none">• 10 puntu: Titularretako bat gutxienez sustapena kokatzen den udalerrian erroldatuta badago.• 5 puntu: Titularretako bat gutxienez sustapena kokatzen den eremu funtzionalean erroldatuta badago.
5. ETXEBIZITZA-BEHAR BEREZIA	<ul style="list-style-type: none">• 10 puntu: Titularretako bat etxebizitza-behar bereziko multzo batekoa da.• 10 puntu: Bizikidetza-unitateko titularretako bat minusbaliatu psikikoa da.• Talde batean baino gehiagotan daudenei 10 puntu emango zaie talde bakoitzagatik. Gehienez ere 30 puntu emango dira.
Berdinketarik badago, antzinasun handieneko eskaeraren alde joko da.	

⁶ 2012ko maiatza.