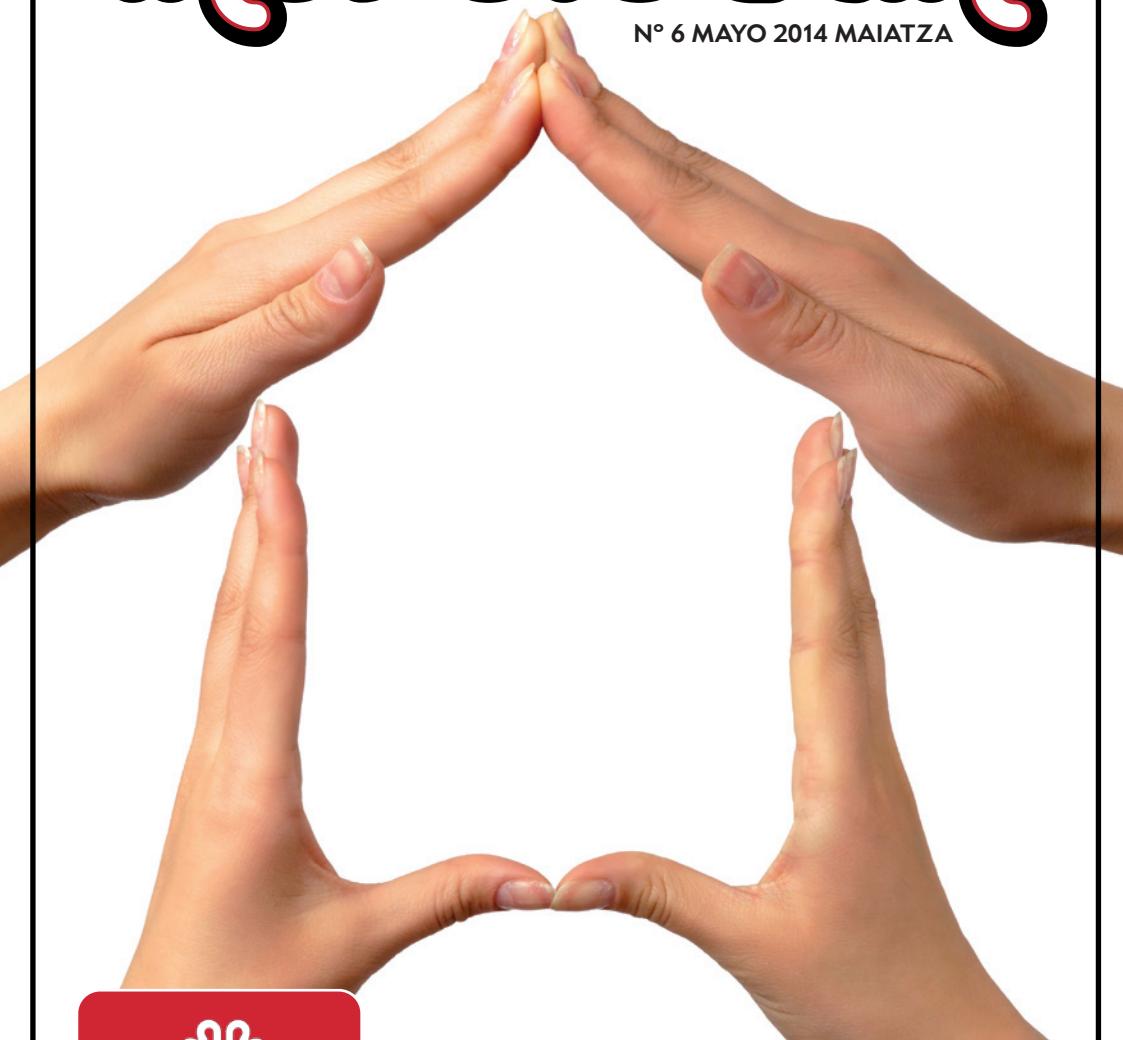


# ikusbideak

Nº 6 MAYO 2014 MAIATZA



**Cáritas**  
Bizkaia

ETXEBIZITZA  
LA VIVENDA

1. Argitalpena: 2014 maiatza.  
Argitaratzalea: Caritas Bizkaia Argitalpenak.  
Erribera, 8 - behe. 48005 Bilbao.  
Diseinu eta maketazioa: Positivo.  
Itzulpena: Artez.

1<sup>a</sup> edición: mayo 2014.  
Edita: Cáritas Bizkaia Publicaciones.  
Ribera, 8 - bajo - 48005 Bilbao.  
Diseño y maquetación: Positivo.  
Traducción: Artez.

Laguntzailea: Colabora:



---

<b>SARRERA   INTRODUCCIÓN</b>		
<b>1.</b>	ETXEBIZITZA ESKUBIDEAREN ALDE. POR EL DERECHO A UN HOGAR.	6
<b>2.</b>	ETXEBIZITZA GIZARTE ONDASUN GISA. LA VIVENDA COMO BIEN SOCIAL.	8
<b>3.</b>	ETXEBIZITZAREN ARAZOA. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.	22
<b>4.</b>	GIZARTE AHULTASUN EGOERAN DAUDEN PERTSONAK ETA ETXEBIZITZA. LA VIVIENDA Y LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL.	39
<b>5.</b>	ONDORIOAK. CONCLUSIONES.	56

# I.

SARRERA | INTRODUCCIÓN

## ETXEBIZITZA ESKUBIDEAREN ALDE POR EL DERECHO A UN HOGAR

Hogar.(Del latín focōris, derivado de focus: fuego).

Argitalpen honek azterketa, hausnarketa eta irizpideak ekarri nahi ditu; izan ere, gaur egun gelak lortzeko larrialdia dago eta etxebizitzaren alorrean azken urteotako jarduerak markatu dituen logika aldatu beharra dago. Oinarrizko dimensio soziala berreskuratu nahi dugu erabilera merkantilistaren aurrean, balio bezala finkatzeko arriskua duen inbertsio-ondasun gisa.

Etxebizitza-sutondoan-beroa lotura berriro ikusarazita, benetan daukan eskubide-ikuspegia argi deskubritzen laguntzen digu. Gizaki guztiak dute beren bizitza-proiektua eraikitzeko oinarrizko lekuaren eskubidea, hazi, amets egin, partekatu, babestu eta babestuta sentitzeko lekua, non babes, harreman, lotura eta bestelakoaren sareak ehuntzen diren. Agian, gure existentzian erabat errrotuta dagoenez, gure ustez, etxe batean, gure etxeen, jaio, bizi eta hiltzea gizaki guztiok dugun eskubidea da.

Halaber, proposatzen dugunez, etxebizitza lortzeko eskubidea defendatzeaz gain (Konstituzioaren 47. artikulan aitorzten den bezala), mantentzeko ahalmena ere defendatu behar da (gizarte eta ekonomia politiken euskarri solidarioarekin). Eskubide hori aitorrata, Administrazio Publikoek betetzen dela bermatzeko ardura hartu behar dute.

Esta publicación pretende aportar análisis, reflexión, criterios, ante la actual emergencia habitacional y la urgente necesidad de cambio de la lógica que en el ámbito de la vivienda han marcado las actuaciones durante los últimos años. Deseamos recuperar su dimensión social fundamental frente a la utilización mercantilista, como bien de inversión, que corre riesgo de consolidarse como valor.

Volver a visibilizar la conexión vivienda-hogar-calor, nos ayuda a descubrir con claridad la perspectiva de derecho que realmente posee. Un derecho que todo ser humano tiene al espacio básico de construcción de su proyecto de vida, el lugar digno donde crecer, soñar, compartir, proteger y sentirse protegido, donde se tejen redes de apoyo, relaciones, vínculos... Quizás por pertenecer a lo más enraizado de nuestra existencia, sentimos que nacer, vivir y morir en un hogar, nuestro hogar, es un derecho que todo ser humano tiene.

Además planteamos que no sólo debemos defender el acceso a la vivienda (como se reconoce en el artículo 47 de la Constitución), sino también el poder mantenerla (con el soporte solidario de políticas sociales y económicas). El reconocimiento de este derecho otorga a las Administraciones Públicas la responsabilidad de garantizar su cumplimiento.

Argitalpen honek biltzen dituen dokumentuen arabera, ekimen pribatua suspertzeko neurriak bultzatu behar dira, jarduera ekonomikoa eta empleua mantentzeko; desorekak saihesteko ekintzak, pertsona guztiak etxebizitza lortu ahalizateko tresnak garatuta eta arazo pertsonal eta sozial handiagoak ditutzenei oinarrizko laguntza-prozesuak bermatuta.

Sareko lana nahitaezkoa dela azpimarratzen dugu. Etengabeko alianza egon behar da administrazio publikoen, gizarte-erakundeen eta herriarren artean. Paradigma aldatuta, gizarte osoari eragiten dioten aldaketa sakonak egin behar dira. Administrazio publikoak eta beren gizarte eta ekonomia politikak, ekonomia eragileak (sustatzaileak, eraikitzaileak, higiezinen agentziak, banku erakundeak...), gizarte erakundeak eta beren gizarte-ekintzako ereduak, herriarrak, etxebizitzari lotutako beren balioetan, eta eragindako pertsonak, ahaldunten eta parte-hartze prozesuak sortuta.

Ekarpene honek beharrezko aldaketarako dugun konpromisoa erakutsiko duelakoan gaude.

El conjunto de documentos que aglutina esta publicación insiste en la necesidad de impulsar medidas de estímulo a la iniciativa privada para mantener actividad económica y empleo; acciones que eviten desequilibrios, desarrollando instrumentos que permitan el acceso a la vivienda a todas las personas y garantizando procesos de acompañamiento vitales de las personas con mayor dificultad personal y social.

Insistimos en el imprescindible trabajo en red, en una permanente alianza entre las administraciones públicas, las organizaciones sociales y la ciudadanía. El cambio de paradigma supone realizar cambios profundos que nos afectan al conjunto de la sociedad. Las administraciones públicas y sus políticas sociales y económicas, los agentes económicos implicados (promotoras, constructoras, agencias inmobiliarias, entidades bancarias...), las organizaciones sociales y sus modelos de intervención social, la ciudadanía, en sus valores relacionados con la vivienda, y las propias personas afectadas protagonizando procesos de empoderamiento y participación.

Sirva esta aportación para mostrar también nuestro compromiso con este necesario cambio.

## ETXEBIZITZA GIZARTE ONDASUN GISA LA VIVENDA COMO BIEN SOCIAL

### I. Sarrera

Mendeetan zehar Bahraineko perla bilatzai-leek bizitza arriskuan jarri dute itsaso sakonean. Itxura batean, zereginha oso erraza da: igeri egitea, uretan murgiltzeko lekua aukeratzea, entrenaturiko birikek metatu dezaketen ahalik eta aire gehien hartzea eta Pertsiar golkoko urek opatzenten duten isiltasun urdinak jaitseea.

Behin jaitsiz gero, perla bilatzailea bakarrik dago. Exotismoz eta edertasunez beteriko ingurunean. Baino arrotza egiten zaion ingurune batean. Badaki han ez kolore biziko arrainek, ez koral hesiek, inork ez diola biziarrapena bermatuko. Ondo ekipatuta (aire botilekin, igeriketa hegatsekin eta gainerako tramankulu sofistikatuekin) jaisten direnek soilik izan dezakete pribilegio hori. Daukaten gutxi horrekin jaisten diren horientzat edertasuna debekatuta dago. Biziarrako jaisten dira, eta han, 15 metroetik gorako sakontasunean etorkizun ezberdin bat aurkitzeko aukera dute... edo heriotza.

Perla bilatzaile askok galtzen dute bizia ur azpian. Edertasuna ez baitago azkenengoengoa eskura. Garaileek gozatzen duten ameskeria bat baino ez da, uretan nahi dutenean murgiltzen direnena izan ere, seguru dauke uretatik nahi dutenean aterako direla. Biek ala biek partekatzen dute lekua, baina bertan garatzen den oraina eta etorkizuna oso modu ezberdinean ematen da.

"Arrain begien" (horrela deitzen diete perlei) bilatzaile bat bere birikekin eta bi-

### I. Introducción

Durante siglos, los buscadores de perlas de Bahrain, han arriesgado su vida en las profundidades del mar. Aparentemente, la tarea resulta sencilla: nadar, elegir el lugar donde sumergirse, tomar todo el aire que unos pulmones entrenados puedan acumular, y descender al silencio azulado que regalan las aguas del Golfo Pérsico.

Una vez allí, el buscador de perlas está solo. En un medio repleto de exotismo y belleza. Pero en un medio que le resulta ajeno. Sabe que allí, ni los peces de vivos colores, ni las barreras de coral, le garantizan la supervivencia. Solo quienes bajan bien equipados (con botellas de aire, aletas y demás artilugios sofisticados) se pueden permitir ese privilegio. Para ellos, que bajan con lo poco que tienen, la belleza les está prohibida. Bajan por supervivencia y allí, a más de 15 metros de profundidad, se encuentra la posibilidad de un futuro distinto... o la muerte.

Son muchos los buscadores de perlas que pierden su vida bajo el agua. Porque la belleza no está al alcance de los últimos. Es tan solo un espejismo en el que se recrean los triunfadores, aquellos que se sumergen cuando quieren y lo hacen con la certeza de que pueden retornar a la superficie cuando les plazca. Ambos comparten espacio, pero su presente y su futuro en él se desarrollan de muy distinta manera.

Cuando un buscador de "ojos de pez"

zirauteko beharrarekin soilik murgiltzen hasten denean, pentsamendu bakarra du bihotzean: oraingoan zori onak lagunduko diolako konfiantza eta betidanik amets egin duen perla hori aurkituko duela.

Segundoak pasa ahala, aurkikuntzarengatiko obsesioa deseigten doa, erabat ezberdina den beste batzuk lekua egiteko: azalerara itzultzeko beharra, segurtasun eta babes lekura.

Ezin itzultzeko arriskuak giharrak gogortuko dizkio, pentsamenduak sorgortuko dizkio. Etxerkizun faltak, etxera itzuli einezko sentsazioak itxaropena eta indar guztiek suntsitzen dizkio.

Izu-ikarak jota dagoen perla bilatzailea behatzen dutenek ez dituzte bere erreakzioak ulertzen: zergatik ez da hortik ateratzen?, zergatik egiten du hori?, hain da erraza... Haien ulertu ezina haien segurtasunean datza. Azalera itzultzeko haien konfiantza erabatekoan. Berriro ere, errealtitatea modu ezberdinan azaltzen da begiratzen duenaren arabera.

Perla bilatzailearentzat azalera ez da bakarrak bidaia hasi zuen lekua. Era berean, etxea ez da bakarrak bera osatzen duten parekak, altzariak eta tresnak. Etxea ez da etxebizitza bakarrik. Etxea da perlen bilatzailearen azalera. Goizero ateratzen den lekua da, baita konfiantzaz beterik itzultzen den lekura ere. Eta bere itzulera zaintzazkoa bilakatzen bada, bere murgilketatza errealtitatean totelka hasten dela dirudi: Segurtasunik gabe, hauskorra eta ia zentzurik gabe erakusten du bere burua.

Azkenek, itsasoaren sakontasun ilunenetara jaisten direnek, ur hotzeten igeri egiten dutenek "perla bilatzailerik" saiatuena arrastaka eramateko moduko korronteekin, ez dute gozatzen garaileek etengabe

(como llaman a las perlas) inicia su inmersión equipado tan solo con sus pulmones y la necesidad de sobrevivir, un único pensamiento se agolpa en su corazón: la confianza de que en esta ocasión, la fortuna le va a acompañar y va a encontrar la perla con la que siempre ha soñado.

Conforme pasan los segundos, la obsesión por el hallazgo se va disipando, hasta dejar espacio a otra diferente: la necesidad de regresar a la superficie, a su lugar de seguridad y de protección.

El miedo a no poder hacerlo, le entumeceía los músculos y le embotaría sus pensamientos. Porque la falta de horizonte, de sensación de retorno imposible al hogar aniquila toda esperanza y toda fortaleza potencial.

Quienes observan al buscador de perlas atenazado por el pánico, no comprenden sus reacciones: ¿por qué no sale de ahí?, ¿por qué hace eso?, si es tan sencillo... Su incomprendimiento reside en su seguridad. En su confianza absoluta en el retorno a superficie. De nuevo, la realidad se presenta de maneras distintas dependiendo de quién la contempla.

La superficie para el buscador de perlas no es solo el lugar desde el que inició su viaje. De igual forma, el hogar no son solo las paredes, muebles y enseres que lo forman. El hogar no es solo la vivienda. El hogar es la superficie del buscador de perlas. Es el lugar del que parte cada mañana pero también al que regresa confiado. Y si su regreso se torna incierto, su inmersión en la realidad parece tartamudear: se muestra insegura, frágil y sin apenas sentido.

Los últimos, aquellos que descienden a las profundidades más oscuras del mar, los

goraipatzen duen edertasunarekin eta kloreekin. Haien jaitsiera ez da hedonista. Bi-zirauteko murgiltzen dira. Eta haien bidaia zalantzazkoa eta ezezaguna da. Batez ere, itzultzeko leku segurrik ez dagoenean. Salto egiten duten txalupa edo itsaserta da beren gotorlekua. Bizitzeko edo arnasa hartze-ko beharra baino gehiago ere askotan.

Horregatik, bilatzaile batzuk denbora gehiegi egoten dira ur azpian, itota, aigerik gabe eta batere ziurtasunik gabe. Non dago segurtasuna eskaintzen duen etxea? Nork itxaroten ditu bertan? Zer dela eta igo beharko lukete?

Seguruenik galdegai horiek dira itzultzeko gaitasuna ahultzen dietenak. Seguruenik ere, eraikitzen ari garen gizartea islatzen dute.

## **II. Etxe-gabeziagatiko bazterkeriatik etxebizitza larrialdira.**

Gure Estatuan etxebizitzen horniketarako sistema **merkatuak finkatzen dituen mekanismo ekonomiko**en bidez antolatzen da, ondasunaren jabetza pribatuaren príntzipioetan eta bere prezioaren esleipen librea artikulatzen den gizarte harreman gisa definituta<sup>1</sup>. **Espainiako etxebizitzaren politikak bizkar eman dio Konstituzioak ezarrita duen etxebizitza duin bat izateko eskubideari**.

Estatu espainiarren etxebizitzaren politika **merkatuaren** <sup>2</sup> inguruan antolatu da.

Beste arrazoi batzuen artean higiezinen gehiengoa jabetzan oinarritutako edukitze erregimenean kontzentratzen delako. Gainerako aukerak –alokairua, lagapena...– oso minoritarioa dira. **Horrela, Europar Batasunean etxebizitzaren alokairu tasa %38 zen 2007an, eta Spainian, aldi, %11,25**<sup>3</sup>.

que nadan en aguas frías y con corrientes capaces de arrastrar al más tenaz de los “buscadores de perlas”, no disfrutan la belleza y el colorido que los triunfadores ensalzan constantemente. Su descenso no es hedonista. Se sumergen para sobrevivir. Y su viaje es dubitativo e incierto. Especialmente cuando no existe un lugar seguro al que retornar. La barca o la orilla desde la que saltan es su fortaleza. Más incluso que la necesidad de vivir o respirar.

Por eso, algunos buscadores permanecen demasiado tiempo bajo las aguas, asfixiados, sin aire y sin certeza alguna. ¿Dónde está el hogar que ofrece seguridad? ¿Quién les espera en él? ¿Por qué motivo habrían de subir?

Probablemente estos interrogantes son los que debilitan su capacidad de regreso. Probablemente también, den cuenta de la sociedad que estamos construyendo.

## **II. De la exclusión residencial a la emergencia habitacional.**

El sistema de provisión residencial en nuestro Estado se organiza a través de **los mecanismos económicos que fija el mercado**, definido como una relación social articulada en desde los principios de propiedad privada del bien y de libertad de asignación de su precio<sup>1</sup>. La **política habitacional española ha dado la espalda al derecho constitucionalmente establecido del acceso a una vivienda digna**.

La política habitacional del Estado español se ha organizado en torno al **mercado**<sup>2</sup>.

Entre otras cosas, porque la gran mayoría de inmuebles se concentra en el régimen de tenencia basado en la propiedad. El resto de alternativas – alquiler, cesión... – son

**Gaur egun etxebizitza inbertsio ondasun bat da eta ez oinarrizko behar bat, hau da, gizaki orok duintasuna guztiz garatzeko duen oinarrizko eskubide bat. Horren ondorioz, pasatu den mendeko 70., 80. eta 90. hamarkadetan pertsona eta familia talde handi bat sortu zen Spainian etxebizitza gabeziagatiko eta gizarte bazterkeria egoeran (egungo krisiaren aurreko datuak):**

- **30.000 lagun kalean bizitzen (etxerik eta biztokirik gabe).**
- **1.447.880 familia infraetxeetan bizitzen 2001. urtean**<sup>4</sup>.
- **3.859.240 pertsona duintasunik gabeko baldintza desegokietan bizitzen.**
- Eskura dauden azken datuek <sup>5</sup> erakusten dute gure herrian **%4,81 pertsona pilaketa egoeran bizi direla**.
- **2007an Spainian 8.704.835 pertsona pobreak ziren** (guztizko biztanleriaren %19,47). Horietatik, 1.555.872 lagunek 3.184,76 € baino gutxiago jasotzen zuten urtean (muturreko pobrezia <sup>6</sup>).

1 Cfr. RENES, V. (Coord.); (2008): VI Informe sobre exclusión y desarrollo social. FOESSA Fundazioa. Cáritas Española. Madrid.

2 Entre 1991 y 2007 se terminaron en España 6.812.200 viviendas; de ellas, sólo el 14,5% (989.018) estuvo sujeto a algún sistema de protección. Ibidem.

3 Ibidem.

4 RENES, V. (Coord.); (2008): VI Informe sobre exclusión y desarrollo social. FOESSA Fundazioa. Cáritas Española. Madrid.

5 ALGUACIL DENCHE, A. (2011): El habitar de los nuevos habitantes. El hacinamiento como factor de exclusión residencial de los inmigrantes. Biztanlería, Iurralde eta migracioen soziologiko master bukaerako tesina. Zuzendaria: Jesús Leal Maldonado. UCM. Zientzia Politikoen eta Soziologien Fakultatea. Soziologia II Departamentua. Madrid.

6 Biztokirik gabe 2007 Kanpainaren Oinarrizko Dokumentua “Por una salud digna para todos”. Cáritas Española egindako dokumentua. Koordinazioa eta erredakzioa: Sergio Barciela Fernandez. Baliaibide eta Ibilbideen Ian taldea. Zerbitzu Orokorrak.

muy minoritarias. Así, mientras que la tasa de alquiler de vivienda en la Unión Europea era del 38% en 2007, en España, lo era del 11,25 %<sup>3</sup>.

La vivienda es hoy un bien de inversión y no un bien de primera necesidad, un derecho básico para poder realizar en plenitud la dignidad que todo ser humano tiene. Con el resultado, durante los años 70, 80 y 90 del pasado siglo, de la creación de un numeroso grupo de personas y familias que, en España, se encontraban en situación de exclusión residencial y social (datos anteriores a la crisis actual):

- 30.000 personas viviendo en situación de calle (sin hogar y sin techo).
- 1.447.880 familias que vivían en infraviviendas en el año 2001<sup>4</sup>.
- 3.859.240 personas viviendo en condiciones indignas e inadecuadas.
- Los últimos datos disponibles<sup>5</sup> señalan la existencia de un 4,81% de personas en situación de hacinamiento en nuestro país.
- En 2007, los pobres en España eran 8.704.835 personas (19,47% de la población total. De ellos 1.555.872 perso-

1 Cfr. RENES, V. (Coord.); (2008): VI Informe sobre exclusión y desarrollo social. Fundación FOESSA. Cáritas Española. Madrid.

2 Entre 1991 y 2007 se terminaron en España 6.812.200 viviendas; de ellas, sólo el 14,5% (989.018) estuvo sujeto a algún sistema de protección. Ibidem.

3 Ibidem.

4 RENES, V. (Coord.); (2008): VI Informe sobre exclusión y desarrollo social. Fundación FOESSA. Cáritas Española. Madrid.

5 ALGUACIL DENCHE, A. (2011): El habitar de los nuevos habitantes. El hacinamiento como factor de exclusión residencial de los inmigrantes. Tesina fin de máster en sociología de la población, el territorio y las migraciones. Director: Jesús Leal Maldonado. UCM. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. Departamento Sociología II. Madrid.

Kontrakoak dirudien arren, arazoak ez da izan eta ez da etxebizitza kantitatea. Nazio Batuen txostenek diote 2001. urtean Espainian<sup>7</sup> hiru milioi etxebizitza hutsik zegoela (guztizkoaren %15).

Hau da, gure Autonomia Erkidegoetan egon badaude etxebizitza nahikoak, baina askorentzat eskurazinak<sup>8</sup>.

Horren arrazoak honakoak dira:

- Etxebitzak ez dira eraiki behar handienak zeuden lekuetan.
- Udalei zerbitzuak handitzen lagundu diecen etekinek eraginda gehiegizko ekoizpena egon da.

Ehunka mila lagunek etxebizitza bat eskuratzeko zuten eguneroko zaitasun eta ezintasuna larriagotu egin da modu exponentzialean azken lau urteetako krisi ekonomikoarekin. Etxebitzak larrialdia da horren ondorioa, nagusiak, gazteak eta haurrak arrastaka eraman dituena egoera oso mingarrietara, etxebizitza utzi behar izan dutelako, segurtasun eta garapen pertsonal eta familiarra garatzeko seguratsuna eta aukera ematen zien espazioa.

• Bizi-baldintzei buruzko Inuesta Naciona- laren arabera (2010-2011) españiari familien %7,7k ezin dio aurre egin bere etxebizitza nagusiaren mantentze gas- tuei.

• 400.000 hipotekaren exekuzioa (2008- 2012)<sup>9</sup>.

• Familia españiarrak 1995ean %45eko fa- milia zorpetzea izatetik 2001ean %76,7 eta 2008an<sup>10</sup> %143 izatera igaro dira.

Datu horiek ehunka mila izen berezi dituzte, pertsona jakinenak dira: "etxearen ametsa" hondoratzen ikusi duten emakumeak, gizonak eta haurrak, lanaren gale-

nas recibían menos de 3.184,76 euros al año (pobreza extrema)<sup>6</sup>.

En contra de lo que pudiera parecer, el problema no ha sido ni es de cantidad. Informes de Naciones Unidas, cifran en más de tres millones las viviendas deshabitadas (15% del total) que había en 2001 en nuestro país<sup>7</sup>.

Es decir, sí, hay suficientes viviendas en nuestras Comunidades Autónomas, pero no han sido accesibles para muchos<sup>8</sup>.

Esto se debe a que:

- La producción de vivienda no se ha realizado en los lugares donde existen mayores necesidades.
- Existe un exceso de producción inducido por los rendimientos que han ayudado a los ayuntamientos a aumentar sus servicios.

Esta situación de dificultad e imposibilidad cotidiana en el acceso a una vivienda para cientos de miles de personas, se ha visto agravada de manera exponencial por la crisis económica de los últimos cuatro años. Dando lugar a una emergencia habitacional que arrastra a mayores, jóvenes y niños a situaciones de dolor inimaginables al tener que abandonar su hogar, el espacio donde tenían la seguridad y la posibilidad de desarrollo personal y familiar:

• Según la Encuesta Nacional de Condiciones de Vida (2010-2011) el 7,7% de los hogares españoles no pueden afrontar los gastos de manutención de su vivienda principal.

• 400.000 ejecuciones hipotecarias (2008-2012)<sup>9</sup>.

• Las familias españolas han pasado de tener un endeudamiento familiar del 45% en 1995, al 76,7% en 2001, y al 143% en 2008<sup>10</sup>.



Estos datos tienen cientos de miles de nombres propios; están referidos a personas concretas: mujeres, hombres y niños que han visto como "el sueño de un hogar" se ve derrumbado y se une a la situación de pérdida de su empleo, imposibilidad de sustento en bienes de primera necesidad: alimento, medicinas, vestuario, etc... Y también, otros nombres, "invisibilizados", que ya ni siquiera están en los datos. Los de aquellos que "en tiempos de bonanza" estaban en situación de exclusión habitacional y social y, en este contexto, incluso, han desaparecido de las estadísticas.

Las medidas preventivas que pide la Defensora del Pueblo en su último informe<sup>11</sup> están en gran medida relacionadas con ello y parten del sentido de corresponsabilidad de los agentes que han intervenido (entidades bancarias, administraciones públicas y, en situación de mucha menor fuerza, los particulares afectados): mejora de la transparencia hipotecaria, hacer efectivo el asesoramiento técnico por parte de las entidades financieras, desarrollar la obligación de concesión responsable de crédito,

7 NAZIO BATUAK (2008): Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kotbar.

8 Familiako 1,55eko ehunekoan, Espainiako Bankuak 2011ko hirugarren hiruhilekorako emandako datuen arabera. (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>)

9 Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.

10 VALIÑO, V. (2009): Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar. OBSERVATORI DESC. Barcelona. ([www.observatoridesc.org](http://www.observatoridesc.org))

11 HERRIAREN DEFENDATZAILEA (2012): Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. ([www.defensordelpueblo.es](http://www.defensordelpueblo.es))

6 Documento Base Campaña Sin Techo 2007 "Por una salud digna para todos". Documento elaborado por: Cáritas Española. Coordinación y redacción: Sergio Barciela Fernández. Equipo Recursos e Itinerarios. Servicios Generales.

7 NACIONES UNIDAS (2008): Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, Sr. Miloon Kotbar.

8 En un porcentaje de 1,55 por familia, según datos del Banco de España para el tercer trimestre de 2011. (<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>)

9 Consejo General del Poder Judicial.

10 VALIÑO, V. (2009): Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar. OBSERVATORI DESC. Barcelona. ([www.observatoridesc.org](http://www.observatoridesc.org))

11 DEFENSOR DEL PUEBLO (2012): Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. ([www.defensordelpueblo.es](http://www.defensordelpueblo.es))

erantzunkidetasun zentzuan dute jatorria (banku entitateak, herri administrazioak, eta askoz indar gutxiagorekin, eragindako banakakoak): hipoteken gardentasuna hobetzea, entitate finantzarioen aldetik aholkularitza teknikoa benetan ematea, mailegu arduratsua emateko obligazioa garatzea, bankuek maileguak babesteko aseguruak nahitaez kontratatatzeko beharra inposatzen duen praktikari mugak jartzea eta abar. **Hipotekak Kaltetutakoen Plataformak** Herriaren Lege Ekimenean<sup>12</sup> (Kongresuan tramiterako onartua) islatu ditu bere proposamenak. Hiru klabe aipatzen dituzte egungo etxebizitza larrialdiaren egoerari aurre egiteko:

- **Etxegabetzeak epe batez gelditzea** (fede onez erositako ohiko etxebizitza gorde ahal izateko).
- **Ordainean ematea, atzera eraginezko ondorioekin** (familiaiak eta pertsonak etxebizitzaren jabetza galdu ondoren ere "bizi guztirako bahituak" egon ez daitezen denboran zehar mantentzen den mailegu pertsonalarekin).
- **Gizarte alokairurako neurriak** (etxebizitza pribatuekin zein publikoekin), etxe batera benetako sarbidea izateko.

### **III. Etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea - etxe batean bizitzeko eskubidea.**

Etxebizitza duina eta egokia izatea da, zalantzarik gabe, pertsona orok etxe batean bizitzeko izateko duen eskubidearen



establecimiento de restricciones a la práctica generalizada de las entidades bancarias de imponer la contratación de seguros de protección de préstamos, etc. La Plataforma de Afectados por las Hipotecas plasma sus propuestas en la Iniciativa Legislativa Popular<sup>12</sup> (admitida a trámite en el Congreso) donde son tres las claves para afrontar la situación de emergencia habitacional actual:

- **Moratoria de desahucios** (para mantener la vivienda habitual adquirida de buena fe).
- **Dación en pago retroactiva** (para que las familias y personas puedan dejar de estar "embargadas de por vida" con un crédito personal que se sostiene en el tiempo aún habiendo perdido la propiedad de la vivienda).
- **Medidas de alquiler social** (con vivienda pública y privada) para tener acceso real a un hogar.

12 Estatu osoko gizarte erakundeek lagunduta (Taula d'entitats del Tercer Sector de Cataluña, sindikatuak, EAPN-España, Etxerik gabeko pertsonai laguntzeko entitateen Federazioa (fePsh) eta hainbat Elizarrutik Cáritas -Zaragoza, La Rioja, Santander, Bilbao eta abar-).

12 Apoyada por entidades sociales en todo el Estado (Taula d'entitats del Tercer Sector de Cataluña, sindicatos, EAPN-España, Federación de entidades de apoyo a las Personas sin hogar (fePsh) y varias Cáritas Diocesanas -Zaragoza, La Rioja, Santander, Bilbao, etc.).

funtsezko oinarria, bakarra ez den arren. Ez da etxebizitza eskuratzeko eskubidea bakarrik (gure goreneko arauak 47. artikuluan jasotzen duen bezala), baita mantendu ahal izatea ere (politika sozial eta ekonomiko euskarriarekin), eta galtzeko arriskua dagoen edo eskuratu ezin den kasueta, Herri Administrazioak horren bermatzaileak izatea.

**Herriaren Defendatzaileak Etxebizitza-ri buruz egindako azken txostenean Krisi Ekonomikoa eta hipotekadun zordunak: Herriaren Defendatzailearen jokabideak eta proposamenak**<sup>13</sup>, iaz argitaratutakoa, horretan jartzen du indarra:

*"Ezinbesteko eskubide sozial bat da beste eskubide konstituzional batzuk garatzeko, bestea beste, nortasunaren garapen libreaaren eskubidea (EKren 10.1 artikulua), intimitatearen eskubidea (EKren 18. artikulua), eta azken finean, askatasunaren eskubidea (EKren 17. artikulua).*

*Etxebizitza izateko eskubidearen eta beste eskubide sozial batzuen arteko lotura horrek eragiten du haren izaera "duina eta egokia" definitu behar izatea ordenamenduak babesten dituen gainerako eskubideekin duen harremanetik abiatuta, baita giza eskubideei buruzko aldarrikapen ezberdinak ere. Ikuspegí jurídico anitzen bidez itxuratzen den eskubidea da (zibila, hipotekarioa, hirigintzako, finantzarioa, fiskala eta abar)".*

### **III El derecho a una vivienda digna y adecuada - el derecho a vivir en un hogar.**

Una vivienda digna y adecuada es, sin duda, el sustento fundamental – aunque no el único – de la vivienda de hogar a la que toda persona tiene derecho. No sólo el de acceder a dicha vivienda (como establece nuestra norma suprema en su artículo 47), sino también el poder mantenerla (con el soporte de políticas sociales y económicas) y, en su caso, ante la posibilidad de pérdida o no acceso, encontrar como garantes de ello a las Administraciones públicas.

El último informe del Defensor del Pueblo sobre Vivienda Crisis Económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo<sup>13</sup>, publicado el pasado año, insiste en ello:

*"Es un derecho social imprescindible para desarrollar otros derechos constitucionales como el derecho al libre desarrollo de la personalidad (artículo 10.1 CE), el derecho a la intimidad (artículo 18 CE) y, en suma, el derecho a la libertad (artículo 17 CE).*

*Esta conexión entre el derecho a la vivienda y otros derechos sociales hace que el carácter "digno y adecuado" de la misma deba definirse a partir de su relación con el resto de derechos tutelados por el ordenamiento y con las diferentes declaraciones convenios sobre derechos humanos. Es un derecho que se configura a través de las más diversas perspectivas jurídicas (civil, hipotecaria, urbanística, financiera, fiscal, etc.)".*

13 www.defensordelpueblo.es

13 www.defensordelpueblo.es

**Etxe batean bizitzeko eskubideak**, Nazio Batuek behin eta berriro adierazi duten bezala, ondokoa **dakar berarekin**:

- **segurtasuna** etxea modu jarraian eta baketsuan okupatzeko, haren galeraren mehatxurik gabe;
- **horniketa bermatzeko aukera, baita ondorioztatzen diren gastuen sostengua ere;**
- **irisgarritasun fisiko** eraikuntzara, etxera eta ingurura (hezkuntza, aisiadlia, osasuna –lehen mailako arreta, ospitaleak-, garraioa eta abar);
- **espazioaren bizigarritasun** legala eta emozionala...
- **kultura** (maila pertsonalean, taldean eta komunitatean).

Aurreko ondoko testuan jaso dugu, etxebizitzari buruzko "ídeien jasa" izateko helburu duena:

#### **ETXEARI BURUZ GOGOETA EGITEN<sup>14</sup> :**

- ez da objektu huts bat (etxebizitzia politikaren aldetik horrela hartzen badu ere).
- espazio hutsari buruz ere hitz egin behar da (hutsik dauden etxebizitzak). "etxeak ez du asko balio gizakia ez bada berta bizi" Hitako Artziprestea.
- etxeak gizakiari, ametssei ematen die ostatu... (bakean amets egiteko aukera ematen du).
- bizimodu independentearen eta intimitatearen garapenerako gunea.
- jabetzako gunea (jabetzaren zentzuan bakarrik ez).

**El derecho a vivir en un hogar** conlleva, como ya Naciones Unidas ha expresado repetidamente:

- la **seguridad** en una ocupación continua da y pacífica de la vivienda, sin la amenaza de su posible pérdida;
- el **acceso garantizado a suministros y el correlativo soporte de sus gastos**;
- la **accesibilidad** física al edificio o casa y su entorno (educación, ocio, salud - atención primaria, hospitales- transporte etc.);
- la **habitabilidad** legal y emocional del espacio...
- lo **cultural** (a nivel personal, grupal y de comunidad).

Recogemos lo anterior en el siguiente texto, que pretende ser una "lluvia de ideas" sobre la casa:

#### **MEDITANDO LA CASA<sup>14</sup> :**

- no es un mero objeto (aunque se trate así por la política de vivienda).
- hay que hablar también del espacio vacío (vivienda desocupada). "*donde no mora el hombre la casa poco vale*" Arcipreste de Hita.
- la casa alberga al hombre, los sueños... (permite soñar en paz).
- espacio de desarrollo de la vida independiente y de la intimidad.
- espacio poseído (no sentido sólo de propiedad).
- lugar de recuerdos, de olvidos también.
- sirve para crear mundos.

14 León Paniagua. XIX Cáritas Udako Eskola 2011. La vivienda precaria y falta de vivienda: efectos en las personas en situación de exclusión residencial. Retos y propuestas de futuro.

- **oroimenen lekua, baita ahanzurena ere.**
- **munduak sortzeko balio du.**
- **ez da elementu fisiko bat soilik.**
- **mundu bat edukitzeko balio du, aterpe leku bat.**
- **ez da azalera hutsa.**
- **ez dago bakarrik etxebizitzia izateko eskubidea, hirian bizitzeko eskubidea ere hortxe dago.** (komunitatearen espazioen garrantzia..., ez bakarrik gune komunak, baita ingurunea ere...).
- **txikia den etxebizitzia bat gune komunekin handitzen da.**
- **kontsolatzeko gunea.**
- **leihotik ikusten dena ere etxearena da.** (kanpoko barruan sartzen da. Barruko zabaldú egiten da).
- **gizarteratzeko gunea (haurtzarotik). heltzeko gunea, gainerakoekin elkar bizitzen ikasten da...**
- **etxebizitzia etxe bat eraikitzeo, familia bat osatzeko... aukera ematen duen elementu materiala da.**
- **oroimenen kokalekua: topo-azterketa (bizi izan garen lekuetakoa).**
- **errotzeko lekua.**
- **kosmosari aurre egiteko tresna.**
- **egonkortasun ilusioak.** Kanpokoari nolabaiteko segurtasunarekin aurre egiteko aukera ematen dizu.
- **aisialdiaz gozatzeko gunea.**
- **hedabidea.**
- **eskubide sozialak... osasunekoak... (etxez etxe) lagunza eta abar) eskuratzeko beharrezkoa den elementua.**
- **lanpara piztuak etxea gizatiartu egiten du.**
- **bizi izatearen funtziak.**



2008ko Inor ez Etxerik gabe Kanpainaren Oinarrizko Dokumentuak<sup>15</sup> ere honela adierazten du: "Etxerik ez izatea, bizitokirik ez izatea baino askoz gehiago da":

**Etxea.** Nire espazioa, nire intimitatea dudan lekua. Arbitrarioki inor sartu ezin den lekua.

**Etxea.** Lekuz alda dezakedana, nire nortasunari uko egin gabe. Abegikor harti ahal izango nauten lekua, nirea zen hartin ezin badut bizi.

**Etxea.** Nire ondasunek osatutakoa. Asko zein gutxi izan, edo ia ezer ez bada ere. Nire ametsengatik, nire proiektuengatik. Partekatutakoagatik edo partekatu nuenaren oroimenarengatik.

**Etxea.** Nire auzoa. Nire bizilagunak, lagunak. Parkeko lagunak, aulkikoak edo futbol baloikoak.

**Etxea.** Etxea, ura, argia, mugarik gabe. Osasuna, hezkuntza, prestakuntza. Musika, festa, salaketa. Batasuna.

**Etxea.** Neurea eta denena. Partekatzea. Ematea eta jasotzea. Ikasten eta ikasten laguntzen.

Hori guztia da **etxea izatea-edukitzea**.

Lo expresa también el Documento Base de la Campaña Nadie sin Hogar de 2008<sup>15</sup>: "No tener hogar es mucho más que estar sin techo":

**Hogar.** Donde tengo mi espacio, mi intimidad. Donde nadie puede entrar arbitrariamente.

**Hogar.** Que puedo trasladar de lugar, sin renunciar a mi identidad. Donde me pueden acoger si ya no puedo vivir en el que era mío.

**Hogar.** Conformado por mis bienes. Sean muchos o pocos, o casi no sean nada. Por mis sueños, mis proyectos. Por lo compartido o el recuerdo de lo que compartí.

**Hogar.** Mi barrio. Mis vecinos, los amigos. Los compañeros del parque, de banco o de balón de fútbol.

**Hogar.** Casa, agua, luz, sin barreras. Salud, educación, formación. Música, fiesta, denuncia. Unión.

**Hogar.** Mío y de todos. Compartir. En un dar y recibir. Aprendiendo y ayudando a aprender.

Todo ello es **ser-tener hogar**.

**Etxea naiz-daukat "berotasuna" aurkitzen dudalako**<sup>16</sup>: bertakoa naizelako, babestua sentitzen naizelako, nahi badut handitu naitkeelako, ikas dezakedalako, parteka dezakedalako, amets egin dezakedalako, jolas naitekeelako; elikagairik ez badut,edo etxebizitzarik, "komunitate-berotasun" horrek bilduko nauelako eta lagunduko nauelako. Etxea naiz-daukat nire inguruan laguntza sareak aurkitzen ditudalako, harremanak ditudalako, loturak egiten ditudalako eta nirekin egiten dituztelako inguruan ditudanek. Agian, gure izatean sustraituen dagoenaren parte delako **jaiotzea, bizitza eta hiltzea etxe batean, gure etxean, gizaki orok duen eskubide bat dela** sentitzen dugu.

Etxea ez edukitza-ez izatea lehen aipatu dugun "berotasun" horren gabezia dakar: partekatzea, haztea, bertakoa izatea, laguntza, lagundua izatea. Bizitoki bat izan dezakegu (espacio fisicoa, etxebizitza) babesteko eta, era berean, "etxearen berotasuna" ez sentitza, bizitoki hori ez delako segurua (etxegabetzeko arriskua, genero edo familia indarkeria, "legez kanpoko" okupazioa edo oinarri juridikorik gabeko mailegua eta abar) **edo desegokia delako** (txabolak, pilaketa, asentamenduak, hornikuntzearako sarbiderik eza); eta muturreko egoera gisa, batzuak ez dute ez bizitokirik ez etxerik. Hainen familiei, laguniei, bizilagunei, lankideei lotzen zatzaizkien loturak galdu dituzten pertsonak dira. Zailtasun handiak dituzte egunerokotasunaren

15 Espainiako Cáritas Española. Colaboración de FACIAM, fePsh y Xarxa d'atenció a persones sense llar de Barcelona-ren arteko lankidetza. Kanpainako XX Urte, 2012an.

16 "hogar. (Del b. lat. focbris, adj. der. de focus, fuego). 1. m. Sua egiten den leku sukaldetximina, galdeategi, eta abarretan. 2. m. Etxea edo bizileku. 3. m. Familia, elkarrekin bizi den senide taldea. 4. m. Babes etxea (Ongintzako etxea)."

**Soy-tengo hogar porque encuentro "calor"**<sup>16</sup>: porque pertenezco, me siento protegido, puedo crecer si lo quiero, puedo aprender, compartir, soñar, jugar; porque, si me falta alimento, o vivienda, ese "calor-comunidad" me envuelve y me apoya. Soy-tengo hogar porque a mi alrededor encuentro redes de apoyo, me relaciono, establezco vínculos y los establecen conmigo los que me rodean. Quizás por pertenecer a lo más enraizado de nuestra existencia, sentimos que **nacer, vivir y morir en un hogar, nuestro hogar, es un derecho que todo ser humano tiene**.

No tener -no ser hogar- conlleva la carencia de ese "calor" del que hemos hablado antes: compartir, crecer, pertenecer, ayudar, ser apoyado. Podemos tener un techo (espacio físico, vivienda) donde cobijarnos y no experimentar "el calor del hogar" porque **ese techo es inseguro** (amenaza de desahucio, violencia de género o familiar, ocupación "ilegal" o préstamo sin sustento jurídico, etc.), o **inadecuado** (chabolismo, hacinamiento, asentamientos, sin acceso a suministros); y, como situación límite, hay personas que no tienen techo y no tienen hogar. Personas que han perdido los lazos que les unían a sus familias, amigos, vecinos, compañeros de trabajo. Que encuentran grandes dificultades para encontrar el "hilo" con el que volver a tejer redes en su cotidianidad, que son los últimos entre los últimos de los excluidos de la sociedad.

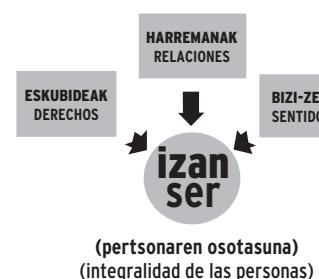
15 Campaña de Cáritas Española. Colaboración de FACIAM, fePsh y Xarxa d'atenció a persones sense llar de Barcelona. XX Años de Campaña en 2012.

16 "hogar. (Del b. lat. focbris, adj. der. de focus, fuego). 1. m. Sitio donde se hace la lumbre en las cocinas, chimeneas, hornos de fundición, etc. 2. m. Casa o domicilio. 3. m. Familia, grupo de personas emparentadas que viven juntas. 4. m. asilo (O establecimiento benéfico)."

sareak berriro egiteko behar duten "haria" aurkitzeko, azkenengoen artean azkenak baitira gizarteko baztertuen artean.

Etxegabezia egoerak<sup>17</sup> (**etxe-gabeziagatiko bazterkeria**: zenbait pertsona eta familiaren egoerak, besteak beste: bizitokirik ez dutenak, kalean bizi direnak, etxebizitza segura ez dutenak –galtzeko arriskua, etxebizitza egokirik ez izatea, infraetxea–): **gizarte eskubideak erabiltzea eragozten du, sare sozialak murrizten ditu** (berriro eraiki behar dira gero) **eta gizakiaren bizi-zentzu hondatzen du.**

## ETXEA HOGAR



- **Espazio fisikoa:** etxea eta inguru.
- **Bizi-zentzua:** gizakia bakarra bera eta bere garapen osoan.
- **Harreman eremua:** gizakia beste batzuekin (familia, bizilagunak, herriarrak, gizarte...)
- **Eskubideak:** eskubide guztiak eta bakotza izateko sarbidea, sostengua eta bermea, osotasunean eta maila berean: empleo, educación, participación, salud, protección social, vivienda etc.

17 ETHOS Etxebizitzagatiko Bazterkeria Kategoriak [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

17 Categorías de Exclusión Residencial ETHOS [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)

La situación de sinhogarismo<sup>17</sup> (**exclusión residencial**: situaciones de las personas y familias que parten desde la carencia de techo - vivir en la calle- hasta la de no tener vivienda segura - amenaza de pérdida- y vivienda adecuada - infravivienda-): **para-liza el ejercicio de los derechos sociales, reduce las redes sociales** (que han de reconstruirse de nuevo) **y destruye el sentido vital del individuo.**

Hori da begirada, eta hori da proposamena: **"itzultzeko"** bidea egitea, etxearen kontzeptu ekonomikoa baztertzea eta gure gizartearren sentipen komunaren barruan eraikitzea beste bat, askoz zabalagoa, etxebizitza-espazio fisikoa funsezko erreferentzia hartuta ere, beste alderdi garrantzitsu batzuk ere kontuan hartuko dituena, batez ere, bestekin loturak eta harremannak egitea, eta gizakiaren duintasunaren adierazpen gisa, bere eskubide guztiak iza-teko sarbidea, sostengua eta bermea.

Esta es la mirada, y es la propuesta: hacer el camino de "vuelta", dejar el concepto económico de hogar y construir en el sentir común de nuestra sociedad, otro mucho más amplio que, aún conteniendo la vivienda-espacio físico como referente esencial, toma otros aspectos relevantes, fundamentalmente, el establecimiento de vínculos y relaciones con los otros y, como parte de la expresión de la dignidad del ser humano, el acceso, sostén y garantía de sus derechos.



Francisco Lorenzo  
Ikerketa Taldea  
Sonia Olea  
Etxebizitza eta Etxerik gabeko programa  
Espainiako Cáritas

Francisco Lorenzo  
Equipo Estudios  
Sonia Olea  
Programa de Vivienda y Personas sin Hogar  
Cáritas Española

# 3.

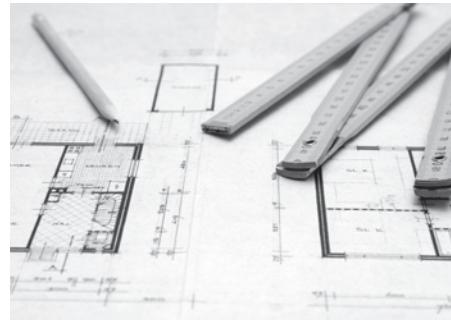
## ETXEBIZITZAREN ARAZOA EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Etxebizitzaren gaiari heltzen dioten ospetsu politikoek eta ekonomikoek diskurso elektoral guzietan behin eta berriro funtsezko gai bat dela errepikatzen aspertzen ez diren arren, eztabaiderik onartzen ez duen gaia delako, gure konstituzioaren ordenamendua 47. artikuluan ondasun honen hornikuntza bermatzeraino, egia da egungo gaien artean gutxi daudela botere publiko tamaina honetako buruhausteak ekartzen dizkietenak. Txostengile konstitucionalen asmo onak ez dira inoiz beteta ikusi praktikan, ezta oparoaldi garaietan ere; eta are gutxiago krisi eta estutasun ekonomikoko garai hauetan.

Alde batera utzita garaiko zirkunstantziak, ideia bakar batean laburtu beharko bagenu zertan datzan etxebizitzaren arazoa bai Estatu espanyolean bai Euskadiko Autonomía Erkidegoan, ondoko hitzetan laburten ausartuko ginateke: “merkatuaren ezgaitasuna ondasun hori eskaeraren baliabideekin bat datozen prezioetan eskaintzeko”. Hiri-gintzaren historia hurbilean zehar etxebizitzak agerian utzi du botere publikoek zein eragile pribatuek egindako ahaleginak egin arren, ez direla gai izan etxebizitzak eskaintzeko eskatzileen gaitasun ekonomikoarekin bat zetozenean prezio eskuragarrieta. Eta ez da izango azken urteetan ez delako nahikoa eraiki. Sustapen Ministerioak berak emandako datuen arabera, soilik 2002. eta 2011. urteen artean lau milioi seiehun mila etxebizitza eraiki dira gutxi gorabehera. Bere garaian Jose Miguel Iribas soziologoak esan zuen bezala Nafarroako Unibertsitatean

A pesar de que todos los próceres políticos y económicos que abordan el tema de la vivienda no se cansan de repetir una y otra vez en todos los discursos electorales, que se trata de un tema fundamental que prácticamente no es objeto de debate, hasta el punto de que nuestro propio ordenamiento constitucional en su artículo 47 garantiza la provisión de este bien, lo cierto es que pocas cuestiones en la actualidad traen tanto de cabeza a los poderes públicos como este tema. Las buenas intenciones de los ponentes constitucionales no se han visto nunca realizadas en la práctica, incluso en tiempos de bonanza económica; mucho menos en estos tiempos de crisis y estrecheces económicas.

Si hubiera que resumir en una sola idea, al margen de las circunstancias del momento, en qué consiste el problema de la vivienda tanto en el Estado español como en la Comunidad Autónoma de Euskadi, nos atrevríamos a resumirlo en los siguientes términos: “en la incapacidad del mercado para proporcionar este bien a unos precios acordes con la disponibilidad de la demanda”. A lo largo de la historia urbanística reciente, la vivienda ha puesto de manifiesto que, a pesar de los esfuerzos realizados tanto por los poderes públicos como por los agentes privados, éstos han sido incapaces de proporcionar vivienda a precios asequibles acordes con la disponibilidad económica de los demandantes. Y no será porque no se haya construido en los últimos años.



teko arkitektura eskolan emandako hitzaldia batean: “Españaik azken hamarkadan Alemanian, Italian, Bretaña Handian eta Frantzian batera eraiki diren beste etxebizitza eraiki dira”. Ez dakigu egia den, ez da urrun ibiliko halere; baina erabakigarria izan dena da bere garaian patronalak berak baieztu zuen bezala, “adreiluaren mozkorra” bizi izan arren laurogeita hamargarren hamarkadaren amaieran eta mende honen hasieran, ez garela gai izan etxebizitzaren gaian gizarte honetan dauden premiazko arazoei irtenbidea emateko. Josep Donés i Barcons Espainiako Sustatzaile eta Eraikitzaileen Elkartearren (APCE) batzorde teknikoaren lehendakariak krisiaren hasieran esan zuen bezala: “Espanian beharrezkoak zirenak baino bi aldiz etxebizitza gehiago eraiki dira, horien zati handi bat ez da erailtzen, inbertsio iturri gisa erozi baitziren” (EUROPA PRESS, 2008). Oparoaldi ekonomikoaren garai horretan ere geroago higiezinen burbuila izenez ezagutu denaren ondorio suntsitzaleak sumatzen hasiak ziren bere osotasunean.

### HIGIEZINEN KRISIAREN EZAUTARIKA

Ez dago data jakin bat edo une gogoangarri zehatz bat modu berezian higiezinen bur-

De acuerdo con el propio Ministerio de Fomento, sólo entre el 2002 y el 2011 se han construido aproximadamente cuatro millones seiscientas mil viviendas. Como afirmaba en su día el sociólogo José Miguel Iribas en una conferencia celebrada en la escuela de arquitectura de la Universidad de Navarra: “España ha construido en el último decenio tantas viviendas como en Alemania, Italia, Gran Bretaña y Francia juntas”. No sabemos si es cierto, poco le faltaría; pero lo determinante ha sido que tal y como afirmaba en su día la propia patronal, a pesar de la “borrachera de ladrillo” que hemos vivido a finales de los noventa y comienzos del presente siglo, no hemos sido capaces de resolver los problemas urgentes que en materia de vivienda tiene planteados esta sociedad. Como afirmaba en pleno comienzo de la crisis el presidente de la comisión técnica de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE) Josep Donés i Barcons: “En España se ha construido el doble de viviendas de las necesarias, una parte importante de éstas no está en uso, ya que se compraron como una fuente de inversión” (EUROPA PRESS, 2008). Incluso en esta época de bonanza económica los efectos devastadores de lo que posteriormente ha sido denominado como burbuja inmobiliaria se empezaban a apreciar en toda su magnitud.

### RASGOS DE LA CRISIS INMOBILIARIA

No existe una fecha concreta ni un hito determinado que, de modo específico dé cuenta de la explosión de la burbuja inmobiliaria, pero si existen factores que explican y que adquieren notoriedad a la hora de analizar este “tsunami inmobiliario” que estamos viviendo.

builaren leherketa adierazten duenik, baina gertaera azaltzen duten faktoreak egon badaude, bitzitzen ari garen "higiezinen tsunamia" aztertzeko garrantzi nabarmena dutenak.

Komeni da kontuan hartzea frankismoaren azken garaietatik praktikan, 60. hamarkadatik, "Espainiako mirari ekonomikoa" izeinez ezagutzen den hori neurri handiagoan edo txikiagoan eraikuntzaren sektorearen bultzadan oinarritu zela, herrestatzte gaitasun handia izan baitu betidanik, eta gainerako europar herrialde homologoekin alderatuz asko pisu handiagokoa. 2011. urtean oraindik ere, higiezinren krisiaren inpaktu gogorra izan arren, Espainiak jarraitzen zuen izaten eraikuntzak BPGren ehuneko handiena zuen Europako bigarren herrialdea, %14 hain zuzen, 6 puntuko murrizketaren ondoren 2005. urteareniko, ministroak berak emandako datuen arabera.

## **Etxebitzaren jabetza sistemaren oinarri gisa**

Espainiako garapen ekonomikoa eredu kapitalista oinarrituta egon da, hasieran kapital espainiarren pean, nazioarte-koarenean ondoren; eta horrek higiezinren jabetza gizarteko ordena berriaren oinarri bilakatu du eta etorkizun osoa markatu duen balio sinbolikoa hartu du.

Modu esplizituan, hiritarra izatea jabea iztarekin parekatu da. 50. hamarkadaren amaieran dagoeneko baieztagen zen bezala, garai hartako Etxebitzako Ministrazen Jose Luis Arrese jaunak, jatorri bilbotarrekoak, Garapen Plan izeneko sarreran honela zioen: "*jabeen herrialde bat nahi dugu*". Gizarte Premiako Planak indarrean jarri ziren garaia zen, horien gainean oinarritu zen txabolismoaren erauzketa eta auzune han-

Conviene tener en cuenta que prácticamente desde el tardofranquismo, allá por los años 60, el denominado "milagro económico español" se ha apoyado en mayor o menor medida en el empuje del sector de la construcción, que siempre ha tenido una capacidad de arrastre y de peso muy superior a sus homólogos en cualesquiera otros países europeos. Todavía en el año 2011, a pesar del fuerte impacto de la crisis inmobiliaria, España se mantenía como el segundo país de Europa donde la construcción copaba el mayor porcentaje del P.I.B., 14%, después de una reducción de 6 puntos respecto al año 2005, según datos facilitados por el propio ministerio.

## **La propiedad de la vivienda como base del sistema**

El desarrollo económico español ha estado sustentado en un modelo capitalista en el que, inicialmente bajo predominio de capital español, posteriormente internacional, ha hecho de la propiedad inmobiliaria la base del nuevo orden social y donde ésta ha adquirido un valor simbólico que ha marcado todo el devenir.

De forma explícita, ser ciudadano se equiparaba a ser propietario. Tal y como ya se afirmaba a finales de los años 50, por el entonces Ministro de la Vivienda D. José Luis Arrese de origen bilbaíno, en los prolegómenos de los denominados Planes de Desarrollo: "*queremos un país de propietarios*". Era la época en la que se pusieron en marcha los denominados Planes de Urgencia Social, sobre los que descansó toda la erradicación del chabolismo y la construcción de grandes barriadas en uno de los movimientos especulativos más impresionantes que se hayan vivido nunca.

dien eraikuntza inoiz bizi izan den espekulazio mugimendu ikaragarrienetako batean.

Nor harritzen da Estatu es painolean jabetzak izatea 9tik 1eko proportzioa alokai-ruarekiko, kontrako gertatzen denean Alemanian, Holandan eta Europako beste herrialde batzuetan, eta ezaugarri horrek Espainiako higiezinren garapena bereiztea hasieratik gaur egunera arte? Baten bat harritzen da jakitean jabe izatearen baldintzak erabakitzentzela hiritar lizatea edo Ez-izatearen baldintza ikuspegি material eta sinbolikotik?

Baina, higiezinren jabetza betidanik izan baldin bada Espainiako garapen ekonomikoak pibotatzeko izan duen palanka, 1998ko Lurzoruaren Legearen onarpenak sustatzaile pribatuei ireki zizkien ateak, eskuragarri zegoen lur guztia urbanizagarri konsideratzeko aukera eman baitzien legeak, aurreko gobernu sozialistak ezarri zituen erregulazioen aurrean. Ideia oso simplea zen, helburua zen ahalik eta lur gehien ematea eta sustatzaileen eskura jartzea. Emaitza aurrekaririk gabeko hiri-paisaiaren aldaketa izango zen, seguruenik 1961-76 epealdian eman zenaren parekoa III. Etxebitzaren Plan Nazionalaren babespean, eta Espainian hirigintza modernoaren historiaren prozesu basati eta espekulatiboenetako eragin zuena.

Indarraldi ekonomiko horren lilurak, 90. eta 00. hamarkadetan kalifikazio basatiengan eta neurririk gabeko sustapenean oinarritutakoa, ondoko baieztagatzaera eraman zuen orduko Jose M<sup>a</sup> Aznar presidente, bere agintaldia amaitutakoan: "*Herentzia gisa, Espainiako historian inoizko herrialdeik aberatsena utzi dut*". Ameskeriak ez zituen bakarrik itsutsu garai hartan boterea zutenak, baita haien jarraitzaileak ere, ondorengo gobernu sozialista. Nahastu egin

¿A alguien le extraña que en el Estado español la propiedad represente frente al alquiler una proporción de 9 a 1, a diferencia de lo que sucede en países como Alemania, Holanda y otros países europeos y que ese rasgo particularice el desarrollo inmobiliario español desde sus comienzos hasta nuestros días? ¿A alguien le extraña que la condición de propietario haya constituido el Ser o No-Ser de la condición de ciudadanía desde el punto de vista material y simbólico?

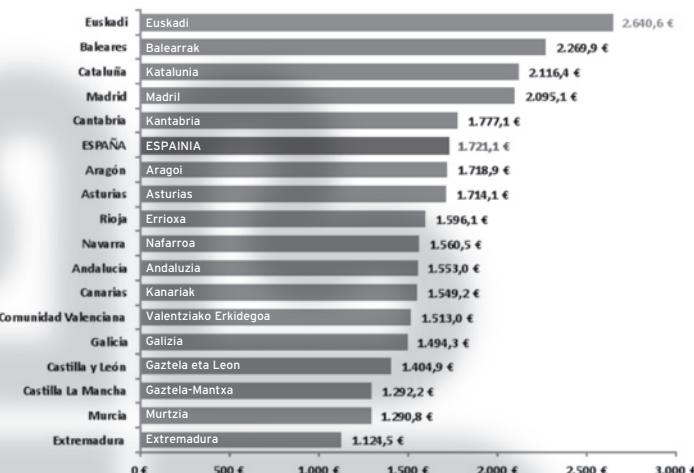
Pero, si ya de por sí la propiedad inmobiliaria ha sido la palanca sobre la que ha pivotado el desarrollo económico español. La aprobación de la Ley del Suelo de 1998 abrirá la veda a los promotores privados que se verán favorecidos por una ley que permitirá considerar al todo el suelo disponible como urbanizable, frente a las regulaciones que había estatuido el gobierno socialista precedente. La idea era muy simple, se trataba de proporcionar todo el suelo que fuera posible y ponerlo a disposición de los promotores. El resultado será una modificación del paisaje urbano sin precedentes, posiblemente equivalente a la habida en el período 1961-76 al amparo del III Plan Nacional de la Vivienda por la que en España se desencadenó uno de los procesos más brutales y especulativos de la historia urbanística moderna.

El espejismo de esta pujanza económica apoyada en la calificación salvaje y en la promoción desmedida durante los años 90 y 00 llevó a afirmar al entonces presidente José M<sup>a</sup> Aznar, una vez cumplido su mandato: "*Dejé como herencia el país más rico de la historia de España*". El espejismo no sólo cegó a los entonces detentadores del poder sino a sus continuadores, al gobierno socialista posterior. Confundieron el oropel

zuten adreiluan eta diru errazean oinarritutako eredu produktiboaren handikeria ekonomia indartsu eta modernoaren distirarekin. Rodriguez Zapateroren hitzetan: "Txapeldunen Ligajokatzekoak ginen" baina hirugarren mailara jaitsi gara urte gutxitan.

Horren guztiaaren emaitza da desoreka oso handiak dituen etxebizitzaren merkatua; batetik, prezio izugarrietan eraikitako etxebizitza kopuru handi bat, kontuan izan behar dugu etxebizitza libreak zirela hein handi batean; eta bestetik, lurraldleen arteko desoreken hazkunde ikaragarria.

1. grafikoan ikus daitekeen bezala, epealdi horren amaieran autonomia erkidegoen arteko desberdintasunak ikusgarriak dira. Euskadin etxebizitza bat erospeak erkidego merkeenetan baino 2,3 aldiz gehiago kostatzen da, estatuko lekurik garestiena izatearen zalantzazko pribilegioa du, etxebizitza berrian zein erabilian. 80 metro koadroko etxebizitza estandar berri baten prezioa 200.000 €-tik gorakoa da batez beste.



1. grafikoa. Etxebizitza berria eta librearen prezioa metro koadroko Autonomía Erkidegoetan (2010eko IV. HIRUHILEKOA)

Iturria: Sustapen Ministerio de

Gráfico 1. Precios/metro cuadrado vivienda nueva libre por CCAA. (IV TRI-MESTRE 2010)

Fuente: Ministerio de Fomento

de un modelo productivo basado en el ladillo y en el dinero fácil con el resplandor de una economía pujante y moderna. Según Rodríguez Zapatero: "íbamos a jugar en la Champion League" pero en pocos años hemos descendido a tercera división.

El resultado es un mercado de la vivienda que presenta desequilibrios muy fuertes, por una parte, un volumen de viviendas construidas a unos precios desorbitantes, tengamos en cuenta que en gran medida se trataba de viviendas libres; y por la otra, a un aumento exagerado de los desequilibrios territoriales.

Tal y como puede verse en el Gráfico 1, las diferencias por comunidades autónomas al final del período son espectaculares. Adquirir una vivienda en Euskadi cuesta 2,3 veces más que en las comunidades más baratas ocupando el dudoso privilegio de ser el lugar más caro del Estado tanto en vivienda nueva como usada. Una vivienda nueva estándar de 80 metros cuadrados supera como promedio los 200.000 euros.

Denbora luzean etxebizitza herritar gehienentzat inbertsio ondasun bat izan da. Denbora luzean zehar konbentzituta egon gara bere betiereko balioaren handitzean. Ez zuen axolarik prezioak gora eta gora egiteak, itxarotea zen kontua. Sistema osoak especulazio-kiribil horren norabidean bultzatzen zuen. Etxebizitza bat erostea inbertsiorik seguruena zen eta errentagarritasun handiena eskaintzen zuena konparazioan. Higiezinen merkatua beti izan da lekukir gustukoena diru-sarreren zati bat etekinak handitza bideratzeko aukera zutenentzat, itxarotea zen kontua, konbentzituta zeuden lehenago edo geroago higiezinek balioa handituko zutela eta irabazi mamitsuak lortuko zituztela.

Zer faktorek elikatzen zuten logika especulativo hori? Batzuek. Erosleen ikuspegitik, hauek prest ziren "muturreraino eramateko", nolabait esateko, zorpetze gaitasuna premia biziko ondasun batean. Etxebizitza beharra zuen herritar askoren presioak neurri batean zurruna eta selektiboa zen eskaintzaren gainean prezioen igoera ikaragarriak ahalbidetu zituen. Higiezinen burbuilaren urterik goreneta, 2004-2005 hain zuzen, prezioen batez besteko urteko igoera %14 ingurukoa izan zen. Hau da, erokeria galanta kontrolik gabeko sistema baten irabazien irrikak elikatuta.

Helburua kreditua erraztea zen, denei eman behar zitzazkien hipotekak, dirurik ez bazuten ere; kontua zen epeak luzatzea mugarik gabe edo abal-emaile egokiak bilatzea, halaber hauek zorpetuta bazeuden ere.

Nolabaiteko egonkortasuna duen sistema batean, interes tipoen jaitsierak erraztuta, batez ere EBko sarreraren ondorioz, bankuak eta aurrezki kutxak gupidagabe-

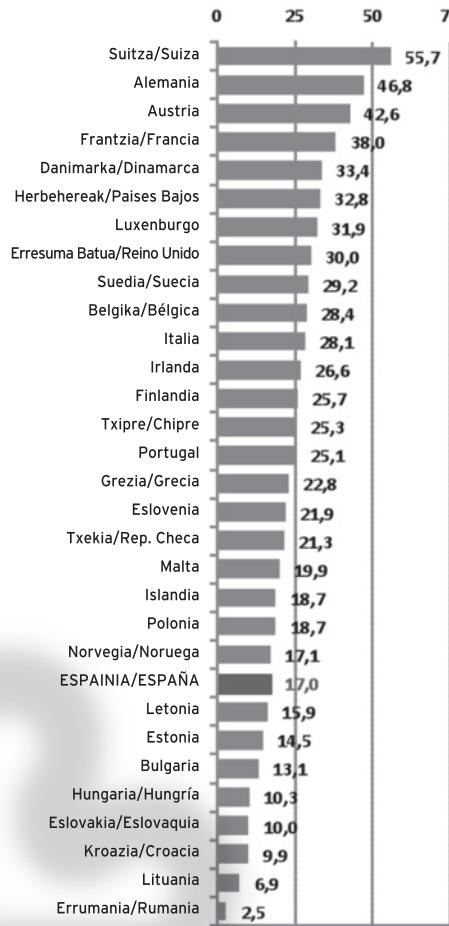
Durante mucho tiempo la vivienda ha sido un bien de inversión para la mayoría de la población. Durante mucho tiempo hemos estado absolutamente convencidos de su eterna revalorización. Poco importaba que los precios estuvieran por las nubes, todo era cuestión de esperar. Todo el sistema empujaba en dirección de este bucle especulativo. Comprar vivienda era la inversión más segura y la que más rentabilidad ofrecía comparativamente. Siempre el mercado inmobiliario ha sido el lugar preferido de aquellos que podían destinar una cierta cantidad de sus ingresos a elevar sus ganancias, todo era cuestión de esperar, se estaba convencido de que tarde o temprano los inmuebles se revalorizarían y podrían obtenerse jugosas ganancias.

¿Qué factores alimentaban esta lógica especulativa? Varios. Desde el punto de vista de los adquirientes, éstos estaban dispuestos a "estirar al máximo" por así decirlo, la capacidad de endeudamiento en un bien de primera necesidad. La presión de amplias capas de población necesitadas de vivienda sobre una oferta relativamente rígida y selectiva, permitía unas subidas de precios espectaculares. Durante los años álgidos de la burbuja inmobiliaria, 2004-2005, la subida media de los precios estuvo en torno al 14% anual. Vamos, una locura alimentada por la avidez de ganancias de un sistema desbocado.

Todo era cuestión de favorecer el crédito, había que conceder hipotecas para todos, aunque no se tuviera dinero; todo era cuestión de alargar indefinidamente los plazos de la misma o de buscar los avalistas adecuados, aunque éstos estuvieran ya endeudados a su vez.

ko borroka batean sartu ziren hipoteken merkatuan. Edonork lor zezakeen hipoteca-kreditu bat. Beharrezkoa bazen, etxebizitzen tasazioaren balioa handitu egiten zen %100-120ko finantzazioa lortzeko etxebitzaren balioaren gainean. Indarrean zeuden banku arriskuaren sistemaren mugak guztia gainditu ziren, artifizialki sortutako gaztelua ariean lehertu zen arte, kanpotik etorri zen krisi finantzarioaren "haizetxoak" hankaz gora jarri zituenean arrisku altuko produktuak merkaturatu zituzten entitate finantzario batzuk: "subprime hipotekak", inbertsio espiral zoro batek elikatutakoak.

Baina sistemak beste hanka bat ere bazuen. Higiezinen sustatzaleena. Hauek ordura arte posible ez zen aukera bat ikusi zuen, gogoak ematen zien lurzoru guztia eraldatzeko aukera, hain zuzen. Etxebitzaren beharraren justifikazioan oinarrituta, gure gizartearen egiturazko ezaugarri iraunkorra dena, higiezinen eraikuntza masiboa ekin zioten,



2 Grafikoa. Herriaren araberako alokairuan dauden etxebitzak, 2012. Iturria: Eurostat. Gráfico 2. Porcentaje de viviendas en alquiler según países, 2012. Fuente: Eurostat

En un sistema de cierta estabilidad, favorecido por la baja de los tipos de interés fundamentalmente a raíz de la entrada en la UE, los bancos y cajas de ahorro se lanzaron a una lucha despiadada en el mercado hipotecario. Cualquiera podía ser beneficiario de un crédito hipotecario. Si era preciso se incrementaba el valor de tasación de las viviendas para obtener una financiación al 100-120% sobre el valor de la vivienda. Se rebasaron todos los límites vigentes de los sistemas de riesgo bancario, hasta que el castillo de naipes del sistema artificialmente creado, salto por los aires en cuanto la "suave brisa" de la crisis financiera proveniente del exterior puso patas abajo a una serie de entidades financieras que habían comercializado productos de alto riesgo: "hipotecas subprime", alimentados por una espiral inversa enloquecida.

Pero, el sistema tenía otra pata. La de los promotores inmobiliarios. Estos veían la oportunidad inédita



eskuragarri zeuden landa gune guztien kalifikazioa eraldatzea ahalbidetzen zuen lege batean oinarrituta. Baino, paradoxikoa zena zen berez negozioa etxebitzita libre eta bigarren etxebitzako urbanizazioetan bazegoen ere, jarduera horiek beharra justifikatzeko aitzakia pean egin zirela, eta konplexu urbanistiko erraldoien eraikuntza izugarria egin zen, egoerak onenean horiek eskuratzeko aukerarik ez zuen publiko bat zuzenduta. Emaitza bistan da.

### Alokairua: existitzen ez den alternatiba hori

Aurreko guztia ez zen posible izango, edo askoz zailagoa izango zen behintzat, merkatuak jabetzaz gain beste alternatiba batzuk izan balitu. Gure herrian, alokairuko etxebitzta beti izan da "betiereko ezezagun hori". Asko hitz egiten da eta hitz egin da horri buruz, baina egia esan, eskaintza txikia eta garestia da. Errentamenduen lege guztien erreformak jabeei mesede egitera eta segurtasuna ematera bideratuak egon dira, eta ez jabetzako etxebitzten merkatu alternatibo baten aldekoak.

Hirigintza errentamenduen legeen erreforma txikiek beti zigortu dute era batera edo bestera alokairua aukera kolektibo gisa. 2012ko erreforma berri samarra zentzu

de transformar todo el suelo que les viniera en gana. Apoyados en la justificación de la necesidad de vivienda, por otra parte un rasgo estructural y permanente en nuestra sociedad, se lanzaron a la construcción masiva de inmuebles apoyados en una ley que favorecía la práctica conversión sin límites de todos los espacios rurales disponibles. Pero, lo paradójico fue que aunque el negocio estaba en el segmento de las viviendas libres y urbanizaciones de vivienda secundaria, estas actuaciones se camuflaron bajo la justificación de la necesidad, dando lugar a una producción masiva de enormes complejos urbanísticos, orientados a un público que, ni en la mejor de las situaciones se lo podía permitir. Ya hemos visto el resultado.

### El alquiler: esa alternativa inexistente

Todo lo anterior no hubiera sido posible, o al menos habría sido mucho más difícil, en un mercado con otras alternativas diferentes a la propiedad. En nuestro país, la vivienda en alquiler ha sido desde siempre esa "eterna desconocida". Mucho se ha habla y se hablado, pero lo cierto es que nos encontramos con una oferta escasa y cara. Todas las reformas de las leyes de arrendamientos han estado guiadas a favorecer y dar seguridad a los propietarios, no a favorecer un mercado alternativo a la vivienda en propiedad.

Las tímidas reformas de las leyes de Arrendamientos Urbanos siempre han penalizado de una forma u otra el alquiler como opción colectiva. Todavía, la reciente de agosto de 2012, reduciendo los plazos de notificación por parte de la propiedad y agilizando los procesos de desahucio, va en esta misma dirección. Incluso cuando se han dado si-

berean egin da, jabeari jakinarazpen epeak murriztu zaizkio, etxegabetze prozesuak arinduz. Salbuespen egoerak eman direnean ere –Bilbo moduko hirietako adibidea dugu, udal etxebizitzen stocka historikoki oso garrantzitsua izan dutenak–, hartutako neurriak kontrako norabidean joan dira. Udal stockaren pribatizazioaren alde egin da, biztanle ahulen sektoreetan esku hartze tresna oso garrantzitsua bertan berhera utzita.

Emaitzia begi-bistakoa da, jabetzaren alternatiba den alokairu merkatu baten gabeziak etxebizitzaren prezioen igoeran eragina izan du, bai jabetzakoetan, bai alokairukoetan. 2. grafikoan ikus daitekeen bezala, Estatu espainiarra da alokairuan etxebizitza ehunekorik txikienetakoa duen herrialdeetako bat. Europako herrialde garrantzenetan, aldiz, ehuneko askoz altuagoak dituzte. Egoera are okerragoa da Euskadin, izan ere, Eusko Jaurlaritzako Prospeckzio Soziologikoen Kabinetek egindako estimazioetan, euskal herritarren %5ek<sup>1</sup> soilik aitorzten du alokairuan bizi dela (EUSKO JAURLARITZA; Prospeckzio Soziologikoen Kabinetea, 2013ko otsaila, 4. or.), Estatuko batez bestekoaren nabarmen azpitik.

Baina, garbi ikus daitekeenez, alokairuko merkaturik ez egotea ez da balizko eskaerarik ez dagoelako, kontrako baizik. Frogatu daitekeen bezala, alokairuko etxebizitza gure gizartearen sektore ahulenen artean onarpen handia duen eskaera da. Etxebiden izen emanda daudenak datuak aztertzen baditugu, ikusiko dugu alokairua dela diru-sarrera txikiak dituzten gehienek egiten duten aukera (3. grafikoa).

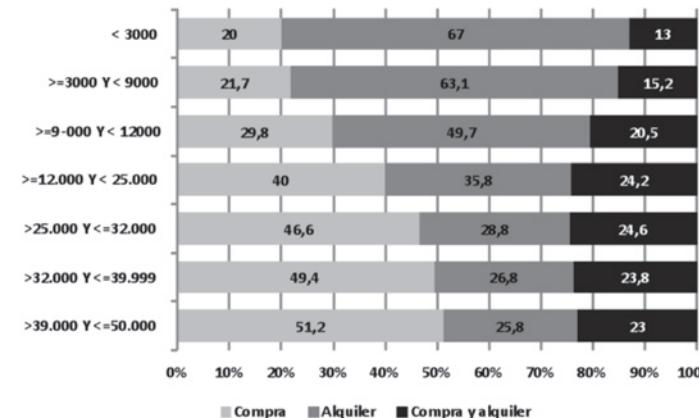
<sup>1</sup> Kontuan hartu behar da datu hau eskratzeko erabilitako metodologia inuesta bidezkoa dela. Ez da zentsu informazioa eta beraz datu ofizialetatik ezberdina izan daiteke.

tuaciones de excepcionalidad, pensemos en ciudades como Bilbao donde el stock de viviendas municipales en alquiler ha sido históricamente relevante, las medidas adoptadas han ido en la dirección contraria. Se ha optado por la privatización del stock municipal deshaciéndose de un instrumento de intervención capital para los sectores más vulnerables de la población.

El resultado es evidente, la falta de un mercado de alquiler alternativo a la propiedad ha incidido al alza tanto en el precio de la vivienda en propiedad como de alquiler. Tal y como puede comprobarse en el Gráfico 2, el Estado español es uno de los países que menos porcentaje tiene de vivienda en alquiler. Por el contrario, los países más desarrollados de Europa tienen unos porcentajes mucho más elevados. Esta situación es todavía peor en el País Vasco, de acuerdo con las estimaciones realizadas por el Gabinete de Prospección Sociológica del Gobierno Vasco, sólo el 5%<sup>1</sup> de la población vasca manifiesta vivir en alquiler (GOBIERNO VASCO, Gabinete de Prospección Sociológica, Febrero 2013, pág. 4) cifra sensiblemente inferior a la media del Estado.

Pero, tal y como puede comprobarse, la no existencia de un mercado de alquiler no se debe a que no exista demanda potencial, todo lo contrario. Tal y como puede comprobarse, la vivienda en alquiler es una demanda que tiene amplia aceptación entre las capas más vulnerables de nuestra sociedad. Así, si analizamos los datos de las personas inscritas en Etxebide vemos que la opción del alquiler es mayoritaria entre la población vasca con menores ingresos (Gráfico 3).

1 Conviene tener en cuenta que la metodología utilizada para la obtención de este dato es vía encuesta. No se trata de información censal, por lo que puede diferir con los datos oficiales.



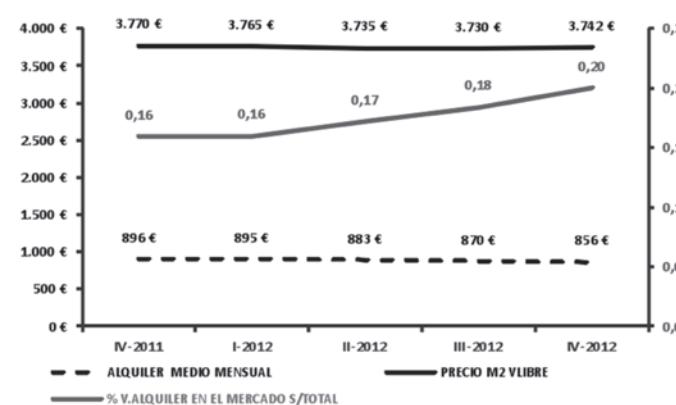
3. grafikoa. Etxebiden izen emanda daudenek eska-tutako etxebizitza mota diru-sarreren arabera, 2011 (%-tan)

Iturria: Etxebide.

Gráfico 3. Tipo vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos, 2011 (%)

Fuente: Etxebide.

Egia esan, lehen aipatu den bezala, alokairuaren eskaintza murritza, garestia eta alternatibarik gabekoa da. Beraz, ezinezkoa da etxebizitzaren prezioa jaistea. Zenbakiei erreparatzen badiegu pixka bat, segituan konturatuko gara alokairuko merkatuan geldialdi eta zurruntasunaz, eta beraz, etxebizitzarenaz oro har:



G4. grafikoa. Euskadiko Autonomia Erkidegoa, etxebizitza libre eta berriaren prezioa metro koadroko. Alokairuko etxebizitzaren batez besteko hileko errenta. Alokairuko etxebizitzen ehuneko merkatuan, 2011-2012.

Iturria: Etxebizitzaren euskal behatokia.

Gráfico 4. C.A. de Euskadi, Precio/m2 de la vivienda nueva libre. Renta mensual media vivienda en alquiler. Porcentaje de vivienda en alquiler existente en el mercado, 2011-2012.

Fuente: Observatorio vasco de la vivienda.

4.grafikoan ikus daitekeenez, higiezinen krisia egon arren, etxebizitza berriaren batez besteko prezioa mantentzen da Euskadin, ez da jaisten, edo jaistekotan oso modu geldoan. Etxebizitza librearen merkatuan 80 m<sup>2</sup>-ko etxebizitza estandar baten prezioa 300.000 euro ingurukoa da. Kontuan hartzen badugu 200.000 euroko mailegu baten amortizazio kuota, 25 urtera, egungo interes tipoekin 1.000 eurokoa dela gutxi gorabehera, aukerak ez du zalantzariak; jendeak nahiago du sakrifikatzea eta mailegua ordaintzea hilero 800 eurotik gorako alokairua ordaintzea baino, araudi berriarekin gainera 3 urteko indarraldia baino ez duena, eta ondoren, berriro hasi beharra.

Ikus daitekeenez, une hauetan, alokairuko etxebizitzen ehuneko merkatuan barregaria da, ez da guztizko higiezinen parkearen %0,20ra iristen. Ez dago alternatibarik.

Zergatik ematen da zurruntasun hori etxebizitzaren prezioan, bai jabetzakoetan bai alokairukoetan? Faktore batzuek eragiten dute:

- Lehenengo eta behin, higiezinen merkatuaren zurruntasuna. Zer esan nahi du horrek? Beste ondasunekin ez bezala –eskaera handitzen denean (beharra) produkzioa handitu egiten da (eraikuntza)–, etxebizitzarekin ez da horrela gertatzen. Oparoaldi garaietan ere etxebizitzen eskaintza eta produkzioa beharren oso atzetik doaz.

- Bigarrenetan, haren portadera ezberdina. Hau da, etxebizitza ez da hobeto edo okerrago saltzen bere atributuen arabera: eraikuntzaren kalitatea, ezaugarriak eta abar; baizik eta higiezinaren kokalekuaren balioaren arabera. Kokalekuaren balioak prezioen sistemaren gainean traktore efektua dauka. Beste era batera esanda, garestiagoa da egoera txarrean dagoen etxebizitza bat



Como puede comprobarse en el Gráfico 4, a pesar de la crisis inmobiliaria, el precio medio de la vivienda nueva en propiedad en Euskadi permanece constante, no baja, o al menos, lo hace de forma moderada. En el mercado de la vivienda libre, una vivienda estándar de 80 m<sup>2</sup> oscila alrededor de los 300.000 euros. Si tenemos en cuenta que la cuota de amortización de un crédito de 200.000 euros a 25 años a los tipos de interés actuales es de 1.000 euros aproximadamente, la elección no ofrece dudas; la gente prefiere sacrificarse y pagar el crédito que desembolsar más de 800 euros al mes por una vivienda en alquiler que, de acuerdo con la nueva normativa, tiene un período de vigencia de 3 años, para, al cabo de ese plazo, volver a empezar.

Como puede comprobarse, en estos momentos, el porcentaje de viviendas en alquiler en el mercado es ridículo, apenas llega al 0,20% del parque inmobiliario total. No hay alternativa.

¿A qué se debe esta rigidez de los precios de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler? A varios factores:

- En primer lugar, a la rigidez del mercado inmobiliario. ¿Qué significa?, que a diferencia de otros bienes donde un incremento

baina onto kokatua dagoena, kontrakoabaino.

- Hirugarrenez, aurrekoarekin lotuta, koka-pena ondasun ezezonkorra eta murritza da. Euskadin hori erabakigarria da. Lurzoruan eskasia dagoen gure moduko lurralte batean eta dentsitate demografiko handiekin, lurzorua funtsezko faktore bilakatzen da eta sistema osoaren gainean jarduten du presio mekanismo gisa. Arazoa ez da bakarrik hirigunean etxebizitzak izugarri kostatzen duela, baizik eta sistema osoa eramatzen duela arrastaka. Ez da ahaztu behar Euskadiko udalerri ertain/handi gehienetan batez besteko dentsitateak erraz gainditzen dituela 500 biztanleak kilometro koadroko, eta ez dagoela ia espacio eraikigarri. Horregatik zenbait kasutan hiriaren ingurueta auzoetako balio handitze erlatiboak askotan zentroko balioak soberan gainditzen ditu.

- Laugarrenez, lehen esan den bezala, behar bat izateaz gain etxebizitza inbertsio balio bat ere izan da beti (aldaketa balioa & erabilera balioa). Zenbait jabek ez dute premiarik ondasun hori merkatuan jartzeko eta horrela erabiltzen dute, nahiago dute "garai hobeak" noiz etorri zain egotea; eta batez ere, edozein dela arrazoia etorkizunean beren balizko eskaera handitu daitekeela uste den higiezinen kasuan, eta orduan nahiago dute itxarotea, ea haien itxaropenekin bat datorren errentagarritasuna lortzen duten. Erretentzio faktore horrek areagotu egin du oraindik gehiago merkatuaren asimetria, eta prezioen sistemak gora egitearen alderatzen du.

### **Etxebizitza politikaren mugak.**

Oro har, etxebizitza politikak bere bai-

de la demanda (necesidades) le corresponde un aumento de la producción (construcción); en la vivienda no sucede así. Incluso en épocas de bonanza la oferta y producción de viviendas va muy por detrás de las necesidades.

- En segundo lugar, al comportamiento diferencial del mismo. Es decir, la vivienda no se vende mejor o peor en función de sus atributos: calidad de la construcción, características y demás; sino del valor de localización del inmueble. El valor de localización tiene un efecto tractor sobre el sistema de precios. Dicho de otra forma, es más cara una vivienda en mal estado, pero bien localizada, que lo contrario.

- En tercer lugar, relacionado con lo anterior, la localización es un bien precario y escaso. Esto en el País Vasco es decisivo. En un contexto de escasez de suelo como el nuestro y con elevadas densidades demográficas, aquella se convierte en un factor decisivo y actúa como mecanismo de presión sobre todo el sistema. El problema no es sólo que la vivienda cueste un "potosí" en el centro de la ciudad, sino que arrastra a todo el sistema. No conviene olvidar que la densidad media de la mayoría de los municipios medios/grandes de Euskadi rebasa con creces los 500 habitantes por kilómetro cuadrado, no habiendo apenas espacio edificable. Es por ello que la revalorización relativa en los barrios periféricos en ciertos casos supera con creces los valores del centro.

- En cuarto lugar, como se ha dicho, la vivienda siempre ha sido un valor de inversión además de una necesidad (valor de cambio & valor de uso). Como tal es utilizado por determinados propietarios quienes no urgidos por poner en el mercado este bien, prefieren retenerlo esperando "tiem-

tan hartzen ditu administrazio publikoak abian jarritako neurri multzoa, batez ere, etxebizitzarako sarbidea errazteria bideratutakoak. Lehen esan den bezala etxebizitzarako sarbidea da etxebizitza politikaren arazo nagusia.

Merkatu ekonomia batean etxebizitza politikak paper subsidiarioa du ekimen pribatuarekiko. Laburbilduz, batetik, kontua da neurriak sustatzea ekimen pribatuaren estimulu gisa funtziona dezaten jarduera ekonomikoa eta enplegua maila onargarriren mantentzeko; eta bestetik, desoreka nabarmenak saihestea da xedea, tresnak garatuz gizartearren sektore jakin batzuei etxebizitzarako sarbidea ahalbidetzeo.

Funtsean, gure kasuan, etxebizitza politika ondoko frentre hauetan banatzen da:

- a) Lurzoruaren kudeaketa politikak
- b) Etxebizitza babestuen sustapen politikak edozein modalitatetan.
- c) Erosketa, alokairu eta birgaitze politikei diru-laguntzak; eta,
- d) Politika fiskalak.

Aurreko neurrien artetik mota batekoan edo bestekoan egin den indarra aldatu eginda denboran zehar testuinguruen arabera; baina edozein kasutan horien emaitzen atzeria eraginezko azterketak erakusten du azken urteetako eraikuntza erritmo geldiezina eman den arren, etxebizitzaren gabezia handia dela oraindik ere. Horrela, adibidez, Euskadin, etxebizitzaren merkatua murriztu den arren, gaur egun 90.000 etxebizitzaren gabezia dago gutxi gorabehera (El Mundo, 2013ko otsaila).

Abian jarri diren neurriak hartu arren, zergatik dago oraindik ere etxebizitzen gabeziaren arazo? Arrazoi batzuk daude:

pos mejores"; sobre todo, cuando se trata de inmuebles que, por la razón que sea, se entiende que pueden tener una demanda potencial a futuro a la espera de obtener una rentabilidad acorde con sus expectativas. Este factor de retención aumenta más si cabe la asimetría del mercado y presiona en el sistema de precios al alza.

### **Limitaciones de la política de vivienda.**

La política de vivienda comprende en términos generales el conjunto de medidas puestas en marcha por la administración pública, fundamentalmente orientadas a facilitar el acceso a la vivienda. Como ya se ha dicho la accesibilidad a la vivienda constituye el principal problema de la política de vivienda.

En una economía de mercado la política de vivienda tiene un papel subsidiario respecto a la iniciativa privada. Se trata en síntesis, de tratar de impulsar medidas que, por una parte, sirvan de estímulo a la iniciativa privada a fin de mantener la actividad económica y el empleo en unos niveles aceptables; y por la otra, de evitar los desequilibrios más notables, desarrollando instrumentos que permitan el acceso a la vivienda a determinados sectores de la sociedad.

Básicamente, en nuestro caso, la política de vivienda se distribuye en los siguientes frentes:

- a) Políticas de gestión de suelo
- b) Políticas de promoción de vivienda protegida en cualquiera de las modalidades.
- c) Subvenciones a las políticas de compra, alquiler y rehabilitación; y,
- d) Políticas fiscales.



- Lehenengo, lurzoruaren eskasia nabarmendu behar da; komeni da kontuan hartea baliabide murritza dela zorua, izan ere, sistema osoa presionatzen du eta etxebizitzaren azken prezioaren gainean %60ko baino gehiagoko eragina du. Estatuko autonomia erkidegorik garestiena izatea da dugun zalantzako pribilegioa.

- Bigarrenez, finantzaketa mekanismoen muga dago, merkatuarekin lotuta daudenak; eta finantzaketa sistema publiko edo erdi-publiko baten falta, Frantziako Caisse de Dépôts modukoak edo beste batzuk, baldintza onargarriren mailegu bat lortzea ahalbidetzen dutenak. Administrazioa armarik gabe dago biztanleen aukera ekonomikoekin bat datozen finantzaketa mekanismorik ez dagoelako.

- Hirugarrenez, ez dago alternatibarik jabetza merkatuari. Alokairu etxebizitzen merkatua oso murritza denez, eta zer esanik ez alokairuko etxebizitza sozialena, ia hutsaren hurrengoa dena, merkatuan eskuagarri dauden etxebizitzak garestiak eta gutxi dira.

- Laugarrenet, Bizigune moduko alokairu sozialera bideratutako programen irismena nahiko mugatua da. Eskasia dela-eta

La incidencia en un tipo u otro de las medidas anteriores ha variado a lo largo del tiempo en función de las coyunturas; pero, de cualquier forma, un análisis retrospectivo del resultado de las mismas, muestra que a pesar del incesante ritmo de construcción habido en los últimos años el déficit de vivienda sigue siendo elevado. Así por ejemplo, en Euskadi, a pesar de la contracción del mercado de la vivienda, existe en la actualidad un déficit aproximado de 90.000 viviendas (El Mundo, 26 Enero 2013).

¿Por qué a pesar de las medidas puestas en marcha subsiste el problema del déficit de viviendas? Existen varias razones:

- En primer lugar, cabe destacar la escasez de suelo; conviene tener en cuenta que éste es un recurso escaso, de tal modo que presiona sobre el conjunto del sistema hasta el punto de que su repercusión supera el 60% del precio final de la vivienda. Tenemos el dudoso privilegio de ser la comunidad autónoma más cara del Estado.

- En segundo lugar, a la limitación de los mecanismos de financiación, dependientes del mercado; y a la falta de un sistema de financiación público o semipúblico tipo las Caisse des Dépôts francesas u otras,



alokairuaren garestitzeagatik jabeek nahiago dute merkatura jotzea zuzenean administrazioari prezio baxuagoan lagatzea baino, alde batera utzita era horretako programek sortzen dieten konfianza falta.

• Bosgarrenez, etxebizitza publikoaren izaera subsidiaria, merkatuaren gorabeherakiko asmo onak izan arren. Horrela, oparoaldi ekonomiko garaietan etxebizitza babestua alde batera geratzen da etxebizitza librearen mesedetan. Sustapenetatik espero den etekin mamitsuko etorkizunak beti amaitzen du etxebizitza babestuaren politika zokoratzentz, biztanleen benetako beharrak kontuan hartu gabe.

• Azkenik, desgrabazio fiskalaren politika merkatuaren gorabeheren baitan erabilitza, testuinguru jakin batzuen arabera asko eraldatzeraino (bigarren etxebizitzagatik epe baterako desgrabazioa), eta ez horrenbeste erosleen beharren arabera.

que permitan el acceso al crédito en condiciones razonables. La administración se encuentra inerme ante la no existencia de mecanismos de financiación ajustados a las posibilidades económicas de la población

- En tercer lugar, a la falta de alternativas al mercado de la propiedad. Al existir un mercado muy reducido de vivienda en alquiler, no digamos nada de vivienda social en alquiler cuyo valor es prácticamente testimonial, la vivienda disponible en el mercado es cara y escasa.

- En cuarto lugar, al alcance relativamente limitado de programas orientados a la vivienda en alquiler social tipo Bizigune. Dado el encarecimiento del alquiler debido a su escasez, los propietarios prefieren acudir al mercado que ceder sus viviendas a la administración a un precio inferior, independientemente por otra parte de la desconfianza que les genera este tipo de programas.

- En quinto lugar, al carácter subsidiario de la promoción de vivienda pública, a pesar de las buenas intenciones respecto a los vaivenes del mercado. Así en períodos de bonanza económica la vivienda protegida queda relegada en beneficio de la vivienda libre. El horizonte de sustanciosos beneficios en las promociones siempre termina arrinconando una política de vivienda protegida al margen de las necesidades reales de la población.

- Por último, a la utilización de la política de desgravación fiscal en función de los vaivenes del mercado, hasta el punto que su entidad se ha visto fuertemente alterada en función de las coyunturas concretas (desgravación temporal de la segunda vivienda) y no tanto en función de las necesidades de los adquirientes.

## AMAITZEKO KALTEBERATASUNA ETA ETXEBIZITZA: GOGOETA LABURRAK

Zer leku dute ahulenek, behartsuenek es-kema honetan? Lehenago adierazi dugun bezala etxebizitza klase ertaineko sektore zabalenzako ondasun oso garestia bada, behartsuak direlako ia ikusi ere egiten ez diren gizartearren sektore horiei buruz zer esan? Seguruenik ez dute lekukirik.

Orain arte biztanle askorentzat baldintza ia ezinezko horien aurrean erantzuna izan da etxebizitzetan pilaketa eta okupazio anitza, "patera pisuak" deiturikoak, bestalde bate-re berriak ez direnak, gogora ekartzen baitigute Bilbora immigrazio masiboa etorri zeneko garairik onenetan gertatutakoa. Ez zegoen beste aukerarik.

Baina gaur egun bizi-baldintzen narriadura progresiboa areagotzen ari da eta gero eta zailagoa bilakatzen da ondasun hori lortzea. 2013ko Foessa Txostenaren arabera, kide guztiak langabezian dauden familien kopurua krisia baino lehen 380.000 izatetik gaur egungo 1.800.000 izatera pasatu da. Pobretze prozesua hain da handia behartsuenak "ikusezinak" izatera edo "ez existitzera" kondenaturik daudela. Gizarte dualtik zatiketa anitzera pasatu gara mai-la baxuetan, desklasatze prozesu progre-siboa. Testuinguru honetan etxebizitza ameskeria hutsa bilakatzen da praktikan, ezinezkoa den zerbaite, biztanleen sektore horien eskutik kanpo dagoen zerbaite. Era penagarrian bizirautera kondenaturik daude, "etsipena" kudeatzera.

Garbi dagoena da etxebizitza politika ez dela iristen biztanle "normalizatuen" beharrak betetzera, eta administrazioak zulo handi bat agerian uzten duela, gaur egungo egoeran asebete ezin dena. Egungo etxebizitza politikek talka egiten dute, batetik,

## PARA FINALIZAR VULNERABILIDAD Y VIVIENDA: BREVES REFLEXIONES

¿Qué cabida tienen los más vulnerables, los más pobres en este esquema? Si tal y como hemos manifestado la vivienda es un bien prohibitivo para amplios sectores de clase media, ¿qué decir de esos sectores de la sociedad que apenas adquieren visibilidad por su condición de pobres? Posiblemente ninguna.

Hasta ahora la respuesta de la población ante unas condiciones casi imposibles para amplias capas de la población ha sido el hacinamiento y la ocupación múltiple de pisos, los denominados "pisos pateras", por otra parte nada novedosos, remedando en Bilbao las mejores etapas de los períodos de inmigración masiva a Bilbao. No queda otra opción.

Pero, en el momento actual, el deterioro progresivo de las condiciones de vida está agravando progresivamente y haciendo cada día más difícil la provisión de este bien. De acuerdo con el Informe Foessa 2013, el número de hogares donde todos los miembros están en paro ha pasado de 380.000 hogares antes de la crisis a 1.800.000 en la actualidad. El proceso de empobrecimiento es de tal magnitud que los más pobres están compelidos a hacerse "invisibles", a "no existir". De la sociedad dual hemos pasado a la múltiple fragmentación en los escalones más bajos, en un proceso de desclasamiento progresivo. En este contexto la vivienda se convierte prácticamente en una quimera, en algo imposible, fuera del alcance de estos sectores de población que quedan condenados a sobrevivir de forma infrahumana, a gestionar la "desesperación".

Si algo queda claro es que la política de

merkatuarekiko duten paper subsidiarioak jartzen dizkion berezko mugekin; eta bestalde, biztanleriaren sektore zabal askoren ulertzintasunarekin, beldur direnak kolektibo horien eskura jartzeko hutsik dagoen etxebizitza kopuru handi bat.

Beraz, krisia biztanleriaren geruza zaba- len artean sakontzen doan heinean, ezin da baztertu epe ertainera pobrezia poltsak gero eta ikusgarriagoak izatea, eta hiriko bizimoduaren baldintzen narriadura esan- guaratsua erakustea. Pertsonarik ahulenentzako etxebizitza programen garapenari baliabideak aplikatzeko beharra erakutsi nahian, Irvin Waller irakasle kanadarra parafrasea dezakegu ondokoa esaten zuen: "Merkeagoa eta eraginkorragoa da preben- tzioko baliabideetan invertitzea programa berezien bidez, errerespoan baino".

Jon Leonardo irakaslea  
2013ko apirilaren 11

vivienda no llega a cubrir las necesidades de la población "normalizada" dejando, por parte de la administración, un inmenso hueco al descubierto, imposible de satisfa- cer en la situación actual. Las políticas de viviendas actuales chocan, por una parte, con las limitaciones propias de su papel subsidiario respecto al mercado; y por la otra, con la incomprendión de amplios sectores de la población temerosos de poner a disposición de estos colectivos un contingente de vivienda vacía importante.

No es descartable por lo tanto que, a medio plazo, a medida que la crisis vaya profundizando entre amplias capas de la población, vayan haciéndose más visibles las bolsas de pobreza que visualicen un deterioro significativo de las condiciones de vida urbana. Tratando de mostrar la necesidad de aplicar recursos al desarrollo de programas de vivienda para las personas más vulnerables, podemos parafrasear al profesor canadiense Irvin Waller cuando decía: "Es más barato y eficaz invertir los recursos en prevención, mediante programas específicos, que en represión".

Prof. Jon Leonardo  
11 de Abril de 2013

# 4.

## **GIZARTE AHULTASUN EGOERAN DAUDEN PERTSONAK ETA ETXEBIZITZA. LA VIVIENDA Y LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL.**



Kapitulu honetan etxebizitzaren errealitya erakutsi nahi dugu gizarte ahultasun eta bazterkerria egoeran dauden pertsonen eta familien ikuspegitik.

Horretarako, lan-saio bat egin genuen etxebizitzarekin zerikusia duten proiektuetan esperientzia duten Gizarte Ekintzako Hirugarren Sektoreko erakunde batzuetako kideekin.

Saioan parte hartzeagatik ondoko hauek eskertu nahi ditugu: Jesus Castanedo (Goiztiri), Borja Aguirre (Besarkaden Aterpetxe) eta Paco Castells, Isabel Marcos, Rosa Panera, Kepa Eguzkitza, Marije Calvo eta Olaia Bermudez (Cáritas).

Gogoetak lau alderdi orokoren gainean egin ziren: Ahultasun/bazterkerria egoeran dauden pertsonei zuzendutako etxebizitza proiektuak sustatzeko gai klabeak; egungo abagunea eta ondorio nagusiak pertsonentzat eta proiektu horientzat; garatzen ari diren neurriak errealitye horri erantzun bat eman ahal izateko, eta etorkizunari begirada bat, kezka nagusiak eta alternativa posible batzuk jasota.

En este capítulo queremos mostrar la realidad de la vivienda desde la perspectiva de las personas y familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad y exclusión social.

Para ello, realizamos una sesión de trabajo con miembros de algunas de las organizaciones del Tercer Sector de Acción Social que tienen experiencia en proyectos relacionados con la vivienda.

Agradecemos la participación en la sesión a Jesús Castanedo (Goiztiri); Borja Aguirre (La Posada de Los Abrazos) y a Paco Castells, Isabel Marcos, Rosa Panera, Kepa Eguzkitza, Marije Calvo y Olaia Bermudez (Cáritas).

Las reflexiones giraron en torno a cuatro aspectos generales: las cuestiones clave para impulsar proyectos de vivienda dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad/exclusión; la coyuntura actual y sus principales consecuencias para las personas y los propios proyectos; las medidas que se están desarrollando en éstos para dar respuesta a esta realidad y una mirada al futuro donde recogimos las principales preocupaciones y algunas posibilidades alternativas.

## **1) GIZARTE AHULTASUN/BAZTERKERRIA EGOERAN DAUDEN PERTSONEI ZUZENDUTAKO ETXEBIZITZA PROIEKTUEN GAI KLABEAK.**

Etxebizitza proietkuetan zaindu behar diren gai nagusiak ondoko hauek dira, besteak beste: lagunzia pertsonalizatua proietkua zuzentzen den pertsonei edo familieei, haien parte hartzea burutzen ari den prozesuan, proietkua denboran sostengarria egingo duten baliabideen kudeaketa eraginkorratekin loturiko gaiak eta gizarte sentiberatasuna.

### **Lagunzia pertsonei eta familiei.**

Etxebizitza proietkuetan, bizitokia bi-dearen hasiera baino ez da. Kontua ez da bakarrik pertsona bat edo familia bat etxebizitza batean sartzea. Gizarte ahultasuna eta bazterkerria fenomeno konplexuak dira, egoeretan eragiten duten faktore pertsonal, familiar eta testingu-rigurearen loturiko pila bat egoten dira tartean, bai onerako eta baita txarrerako ere. Etxebizitzaren beharra faktore horietako bat baino ez da.

Era honetako proietku ororen elementu nagusia da etxebizitzaren sarbidea lotzea laguntzarekin, hobekuntza prozesu osoago baten baitan. Lagunzia emateko, beharrezkoa da alternatibak sortzea ere gizarteratzean, laneratzean, harremanen kontuan, etxebizitza gaietan eta abar.

*• Etxebizitza ez da berez helburua, egonkor-tasuna eta sustraitzea ahalbidetzen du, eta ezinbesteko da. Baina lortutakoan sentitzen duten lasaituak gainerako oinarrizko beharrak planteatu arte irauten du. Etxebizitza da lehenengo, baina ondoren gainerako guztia dator. Familia bat sartzen*

## **1) CUESTIONES CLAVE EN LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DIRIGIDOS A PERSONAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD/ EXCLUSIÓN SOCIAL.**

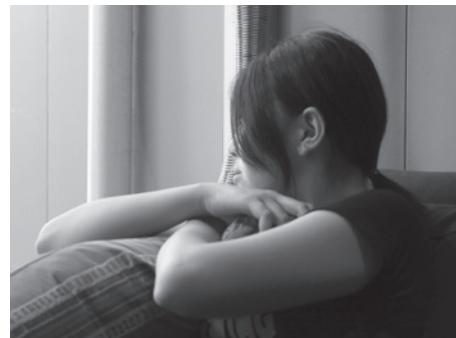
El acompañamiento personalizado a las personas o familias a las que se dirige el proyecto, su participación en el proceso que están llevando a cabo, las cuestiones relacionadas con una gestión eficiente de los recursos que hagan al proyecto sostenible en el tiempo y la sensibilización social son las principales cuestiones que hay que cuidar en los proyectos de vivienda.

### **El acompañamiento a las personas y familias.**

En los proyectos de vivienda, el techo es solo el principio del camino. No se trata únicamente de que una persona o una familia entre en una vivienda. La vulnerabilidad y la exclusión social son fenómenos complejos en los que están presentes múltiples factores personales, familiares y del contexto, que están influyendo en las situaciones tanto para su mejora como para su empeoramiento. La necesidad de vivienda es solo uno de estos factores.

Vincular el acceso a una vivienda con el acompañamiento en un proceso de mejora más integral es el elemento central de todo proyecto de este tipo. Para poder acompañar, también es necesario generar alternativas de incorporación social, laboral, relacional, de vivienda, etc...

*• La vivienda no es un fin en sí mismo, da estabilidad y arraigo y es imprescindible. Pero el alivio que sienten dura hasta que se plantea el resto de necesidades básicas. La vivienda es lo primero pero luego viene todo lo demás. Cuando entra una familia hay que trabajar con ella todo el proceso de mejora,*



*denean hobekuntza prozesu osoa landu behar da berarekin, ez da nahikoa bizitokia ematea. Konplikatua da eta baliabideak behar dira.*

*Proietku batzuetan, hobekuntza prozesua da garrantzitsuena; etxebizitzarako sarbidea baliabide bat baino ez da pertsonarekin egiten den lan prozesu horren zerbitzura.*

*• Guk, Giltzan, lagunzia ematen dugu. Laguntzan ez bazara sartzen, ez zara pentsioan sartzen. Pentsioa laguntzarako tresna bat da. Prozesuekin egiten dugu lan. Adibidez, Novia Salcedo modulutik iristen zaigu baten bat. Balarazio elkarriketa bat egiten diogu, zer den hobetu nahi duena... Susperraldiaren garaia da. Egoitzatik irteteko moduan dagoenean, gure pisu batera pasatu ahal izango dugu tarteko urrats gisa, ez bada oso seguro sentitzen, edo bestela irten egingo da. Batzuek zera esaten digute: "ni oso ondo nago hemen, zergatik alde egin behar dut?" Galtza kostatzen zaien segurtasuna dute. Jende asko bizi da pensioetan...*

*Lagunzia kezka nagusietako bat da etxebizitzaren gaiarekin lan egiten duten taldeentzat. Nola egin ahalik eta era egokie-*

*no solo dándoles un techo. Es complicado y hacen falta recursos.*

*En algunos proyectos, el proceso de mejora es lo central; el acceso a la vivienda es simplemente un recurso al servicio de este proceso de trabajo con la persona.*

*• Nosotros, en Giltza, lo que hacemos es el acompañamiento. Si no entras en el acompañamiento, no entras en la pensión. La pensión es un instrumento para el acompañamiento. Trabajamos con procesos. Por ejemplo, nos llega alguien del módulo de Novia Salcedo. Le hacemos una entrevista de valoración, qué es lo que quiere mejorar... Es un tiempo de recuperación. Cuando está como para salir de la residencia, desde ahí le podemos pasar a un piso de los nuestros como paso intermedio si no está muy seguro o sale ya. Hay gente que nos dice: "es que yo aquí estoy muy bien, ¿por qué me tengo de ir?" Tienen una seguridad que les cuesta perder. Hay mucha gente que vive en pensiones...*

*El acompañamiento es una de las principales preocupaciones para los equipos que trabajan con vivienda. Cómo hacerlo de la mejor manera posible, el debate abierto sobre los modelos que dan mejor resultado en la mejora de las personas y de sus oportunidades, la preocupación cuando tienen personas/familias en las viviendas y no alcanza el tiempo para realizar el acompañamiento que se ve necesario, experimentar para buscar mejores fórmulas..., a veces con éxito, otras con fracasos.*

*• El año 2012 ha sido un año de espanto, porque nuestra capacidad de acompañar era tan pequeña que he estado muy preocupado. Porque el número de voluntarios ha bajado".*

nean, pertsonen hobekuntzan eta haien aukeretan emaitzarik onenak ematen dituzten ereduei buruzko eztabaidea irekia, kezka etxebizitzetan pertsonak/familiak dituztenean eta astirik ez dutenean beharrezkoa ikusten den lagunza emateko, formula hobeak bilatzeko esperimentatzea..., batzueta arrakasta izaten da, beste batzuetan porrota.

- 2012. urtea urte beldurgarria izan da, gure lagunza galtasuna oso txikia izan da eta oso kezkatuta egon naiz. Boluntarioen kopurua jaitsi egin delako”.

- Egun, lehen lanean zeuden pertsonak etortzen zaizkigu, batzuek etxebizitza bat ere bazuten, beste batzuk etxegabetu dituzte, eta pertsona horiekin beste era batera lan egin daiteke, beste aukera batzuk ere azaltzen dira.

Laguntzak beti dakar berekin uneoro sustatzea pertsonen implikazioa bere bizi-proiektuan, eta baita etxebizitzaren proiektuan, elkarbizitan ere. Horretarako, motibazioa eta aktibazioa elementu giltzarriak dira.

- Bestalde, pertsona batzuen pasibotasun arriskua dago, “oso urrun geratzen zaidanez, geldi geratuko naiz”. Gauzak exijitzeko beharra dago. Guk ordaintza eskatzen dugu, denboran ordaintza. Etxebizitza batean sartzen bazara, denbora tarte bat eman behar duzu, 40 ordu eman behar dituzu zure prestakuntzan nahitaez, bestela, proiektutik alde egin behar duzu, eta etxearen denak egon behar du garbi eta txukun: garbiketa, garbigailua... Gainera besteei 10 ordu dedikatu behar diezu dohainik jasotzen duzunaren truke, pasibotasunean ez erortzeko modu bat da.

- Gure abiapuntua da pertsona batek etxe-



- Ahora nos están llegando personas que antes estaban trabajando, algunas incluso tenían vivienda, otras que han sido desahuciadas, y con estas personas se puede trabajar de otra forma, aparecen también otras posibilidades.

El acompañamiento pasa por promover en todo momento la implicación de las personas en su propio proyecto vital y también en el proyecto de la vivienda, en la convivencia. Para ello, la motivación y la activación son elementos clave.

- Por otro lado, está el riesgo de la pasividad de algunas personas, “como me queda muy lejos, yo me apalanco”. Está la necesidad de exigir cosas. Nosotros exigimos un pago, un pago en tiempo. Entras en una vivienda y tienes que dedicar un tiempo, 40 horas a tu formación obligatoriamente porque si no, sales del proyecto, y en la casa todo tiene que estar impecable: limpieza, lavadora... Además tienes que dedicar 10 horas a los demás gratis en compensación de lo que recibes, como manera de no caer en la pasividad.

- Nosotros partimos de que una persona tendría que tener vivienda, tener ingresos para mantener la vivienda y poder vivir, tener algún tipo de referencia social, personal,

bizitza bat eduki beharko lukeela, etxebizitza hori mantentzeko eta bizitzeko diru sarrerak izan beharko lituzkeela, gizarte erreferentziaren bat, pertsonala, familiakoa, erakundekoa –gu garenean–, eta zereginen bat. Ezin da gertatu pertsona bat goizean leku jakin batera ez joatea, eta inork ez sumatzea haren falta. Beti egon behar da erreferentzia motaren bat eta zereginen bat.

## Kudeaketa

Bizi prozesuetan pertsonai egiten zaien laguntzarekin batera, etxebizitza proiectuek kudeaketa osagai bat dute, oso garrantzitsua dena eta ondo zaindu behar dena proiekutua bideragarria izango dela bermatzeko, eta gizarte ahultasun edo bazterkeria egoeran dauden pertsona/familientzat benetako laguntzaren funtzioa bete dezaten.

Kudeaketairekin lotuta etxebizitzen finantzaketa eta erakartze gaiak azaltzen dira, egoera egokietan ez dauden etxebizitzen birgaitzea (horrek eskatzen duenarekin finantzaketa gaitasunean) eta abar.

- Batetik, kudeaketa hutsa dago, higiezinaren kudeaketa gai bat. Etxebizitza ez baduzu ondo kudeatzen “lehertu” egin daiteke. Hilabete batean batek ez badu ordaintzen, hurrengoan bikoitza da, eta hirugarrenean jasanezina bihurtzen hasten da. Esku hartzeak berehalakoan egin behar dira.

Gai honetan sartuta ibiltzen garenak, oro har, hezkuntza gaietan soberan prestatuak gaudetzen, ez horrenbeste, aldiz, kudeaketa gaiak. Galzki idatzitako kontratu batek arazoak sor ditzake.

- Kudeaketa egiten duenak kudeaketa baino ez du egiten, eta kontratuak egiteaz ar-

familiar, institucional -cuando somos nosotros-, y algún tipo de ocupación. No puede haber nadie que a la mañana tú no vas a algún sitio y nadie te eche en falta. Siempre tiene que haber algún tipo de referencia y de ocupación.

## La gestión

Junto con el acompañamiento a las personas en sus procesos vitales, los proyectos de vivienda tienen un componente de gestión muy importante que hay que cuidar para garantizar que el proyecto sea viable y cumpla su función de ser ayuda real para las personas/familias en situación de vulnerabilidad o exclusión social.

Relacionadas con la gestión aparecen las cuestiones de financiación y de captación de vivienda, rehabilitación de las que no están en condiciones (con lo que esto supone de capacidad de financiación), etc.

- Por un lado hay un tema de gestión pura y dura, de gestión inmobiliaria. Si no gestionas bien la vivienda puede “explotar”. Como alguien deje de pagar un mes, al siguiente es el doble y el tercero ya empieza a ser insopportable. Las intervenciones tienen que ser inmediatas.

Los que estamos en este tema, generalmente vamos sobrados en el tema educativo, no tanto en el tema de gestión. Un contrato mal redactado puede generar problemas.

- El que hace gestión solo hace gestión y se ocupa de hacer los contratos, de la renovación, etc. Antes ha hablado con el abogado. Están en contacto con la Asociación de Inquilinos. Son los que nos dieron la información de qué decisión tomaría un juez, independientemente de lo escrito en el contrato.

*duratzen da, berritzearaz eta abar. Lehenago abokatuarekin hitz egiten du. Maiutzeren Elkartekoekin harremanetan egoten dira. Epaileak zer erabaki hartuko lukeen informatu gintuztenak dira, kontratuaren idatzitza dagoena kontuan hartu gabe. Nola egin behar genuen aholkatu zigutenak dira.*

### Sensibilizazioa

*Gizarte desabantaila handienak dituzten herritarrei zuzendutako etxebizitza proiektuak garatzeko hirugarren faktore garrantzitsua gizarte sensibilizazioa da pertsona/familia ahulenen errealtitatea ikusarazteko eta etxebizitzaren egitura-zko arazoa salatzeko.*

*• "Sensibilizazioaren gaia giltzarria da une honetan. Gure denboraren eta energiaren erdia komunikazioan erabili beharko genuke, gizarteari kontatzeko zer gertatzen ari den, bestela inguruko jendearen aldetik kontrako jarrera gogor batekin talka egingo dugu, oso kudeaketa ona egin arren. Baliajide guztiek ixten joango dira eta hirietaik 10 km-tara urrunduko dituzte, zinpeko guardien zaintzaapean.*

*Beharrezkoa da gizartea sentiberatzea gertatzen ari denari buruz, etxegabetzeen plataformak egiten duen bezala, diskurtso sozial bat egon behar da, bankuen erantzukizunari buruz hitz egin behar da... elkartasuna sustatzeko. Eta paper hori elkarteei dagokigu, sarean lan eginez, elkarteenetan gutxi gaudelako. Bestela gaitzespen eszenatoki baten aurrean aurkituko gara. Jendeak gauzak gizarte eskubideen ikuspegitik ikustea lortu behar dugu".*

*Hiru gaiak eskutik joan behar dira edozein etxebizitza proiektutan. "Batek porrot egiten badu, dena behera dator".*

*Fueron los que nos asesoraron sobre cómo hacer.*

### La sensibilización

El tercer gran factor importante para desarrollar proyectos de vivienda destinadas a la población con mayores desventajas sociales es la cuestión de la sensibilización social de cara a visibilizar la realidad de las personas/familias más vulnerables y de denunciar el problema estructural de la vivienda.

*• "El tema de la sensibilización es clave en este momento. Tendríamos que gastar la mitad de nuestro tiempo y energía en comunicación, en contar a la sociedad lo que están pasando, porque si no nos vamos a encontrar con un escenario de oposición frontal de la gente de alrededor, por muy buena gestión que hagamos. Se van a ir cerrando todos los recursos y alejándolos a todos a 10 kms de las ciudades y vigilados con guardias jurados.*

*Es necesario sensibilizar a la sociedad sobre lo que está pasando, como hace la plataforma de desahucios, que haya un discurso social, que se hable de la responsabilidad de los bancos...para favorecer la solidaridad. Y eso nos corresponde hacer a las asociaciones, trabajando en red, porque en las asociaciones somos poca gente. De lo contrario el escenario va a ser de rechazo. Tenemos que hacer que la gente vea las cosas desde el punto de vista de los derechos sociales".*

*Las tres cuestiones deben de ir de la mano en cualquier proyecto de vivienda. "Si falla una, falla todo".*

## 2) EGUNGO EGOERA

Egungo egoeraren ezaugarrietako bat da egoera kaxkarren hazkunde eta okerrera jotzea: Ahultasun edo gizarte bazterkeria egoeran pertsona/familia gehiago dago, eta egoera okerragoetan daude, batez ere, seme-alabekin bakarrik dauden emakumeak. Etxerik Gabeko Pertsonen perfilan ere aldaketa bat eman da. Eta gizarte testuingurua oso urrun dago hobekuntza aukerak sortzetik.

Hori guztia oso era negativoan eragiten ari da pertsona/familien bizi-prozesuetan eta etorkizun itxaropenetan, baita proiektuetan ere.

### Artatzen diren egoeren ugaritzea eta okerragotzea.

Ahultasun egoeran dauden familia/pertsonekin lan egiten duten gizarte erakundeetan kezka handia dago egungo krisia eta benetako alternatiben gabezia izaten ari den inpaktu horren negativoagatik, bai familietan, bai proiektuetan, eta gizartean ere oro har. Gizarte hausturarako arriskua kezkagarria da.

*• "Datuek pobreziaaren hazkunde baiez-tatu dute, gizarte haustura ematen ari da. Gainera, xenofobia agerraldi oso serioak daude eta ugaritzen ari dira".*

*• "Egun jendea baldintza okerragoetan dago, ez du diririk, ez du ezer jateko, eta seme-alabaren 1 du gutxienez, batzuetan gehiago. Norberaren autonomia hobetze-ko helburua oso zaila da, gainera haurrak daude, eta are zailagoa bilakatzen du. He-lburuak bizirautea baino ez dira: etxebizitza eta elikadurarako baleak, elikagaien bankua. Esku hartzea aldatu egin da. Mimoetan gaude. Lehen azaltzen ziren or-*

## 2) LA SITUACION ACTUAL

La situación actual está caracterizada por un aumento y un empeoramiento de las situaciones: hay más personas/familias en situación de vulnerabilidad o exclusión social y en peores situaciones, especialmente mujeres solas con hijos/as. También se ha producido un cambio en el perfil de las Personas Sin Hogar. Y el contexto social está lejos de producir oportunidades de mejora.

Todo ello está impactando negativamente en los procesos vitales y expectativas de futuro de las personas/familias y de los propios proyectos.

### Aumento y empeoramiento de las situaciones que se atienden.

En las organizaciones sociales que trabajan con familias/personas en situación de vulnerabilidad, existe preocupación por el impacto tan negativo que está teniendo el momento actual de crisis y de falta de alternativas reales de mejora tanto en las familias como en los propios proyectos y en la sociedad en general. Preocupa el riesgo de fractura social.

*• "Los datos confirman el incremento de la pobreza, la fractura social que se está dando. Luego están los brotes de xenofobia muy serios que van en aumento".*

*• "Ahora la gente está en peores condiciones, no tienen nada de dinero, ni nada para comer, tienen por lo menos 1 hijo o a veces más. El objetivo de mejorar la autonomía personal es muy difícil, porque, además, hay niños, lo que todavía lo hace más difícil. Los objetivos son meramente de supervivencia: la vivienda y los vales de alimentación, el banco de alimentos. La intervención ha*

*dukako lantxo gutxi horiek ere ia desagertu dira. Etorkizuna oso zail dago". "Seme-alabak dituzten emakumeen kasuan, lehen egoera txarra bazen, orain ezinezkoa da".*

• *Perfilean aldaketa ematen ari da (Etxerik Gabeko artean). Guk lehen lanean zeoen jendea dugu, batzuek etxebizitzaz ere badute, beste batzuek etxegabetuak izan dira. Guk, oro har, lan egin izan dugu gizarte bazterkeria egoeran dauden pertsonekin, baina horien inguruaren beste zirkulu bat dago, ahultasun egoeran daudenena".*

• *"Arazoa batez ere dago bat-batean erortzen diren horiengau. Bat-batean erortzen direnei, mundua gainera etortzen zaie".*

#### **Injurunearen zaitasunak**

Injurunearen zaitasunak nagusiki zentratzen dira krisi eta langabezia egoeran, areagotu egin direnak lagunza ekonomikoen sistema publikoan sarbide izateko baldintzak gogortu direlako. Pertsonen prozesuak geldituta daude, luzatzen ari dira eta kezka dago egoerak ez ote diren kroniko bihurtuko, pertsona/familientzat horrek dakarren inpaktu negatiboarekin. Honi gehitu daki oportunitatea den etxebizitzaz eredu, ondasun ekonomiko gisa ulertuta, eta ez gizarte ondasun bat bezala.

• *Lege aldaketak, erroldatze epea luzatzea, besteak beste, ahultasun egoeran pertsona gehiago egotea ekartzeaz gain, pertsonekin genituen ibilbideak hautsi dizkigute. Ez da gauza bera pertsona bat pisu batean 3-6 hilabetez gordetzeko aukera izatea, eta gero lagunza txiki bat kobrau ahal izatea, edo 2 urte eta erdiz edukitzea. Honek aldaketa kualitatiboa suposatzen du, ez kuantitatiboa bakarrik. Arazoa dago etortzen zaigun eszenatokian.*

*cambiado. Estamos en mínimos. Los pocos trabajillos por horas que salían antes también están casi desapareciendo. El futuro está muy difícil". "En el caso de las mujeres con hijos, si antes la situación era mala, ahora es imposible".*

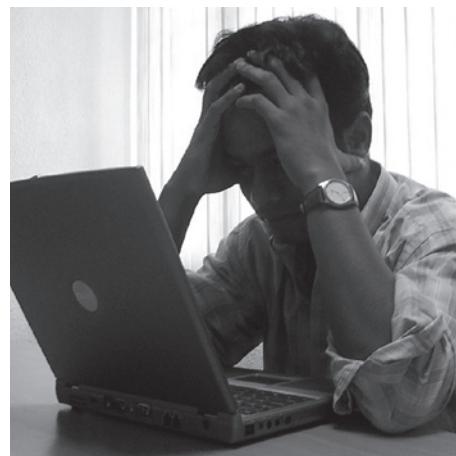
• *Está habiendo un cambio de perfil (en las personas Sin Hogar). Nosotros tenemos gente que antes estaba trabajando, algunos incluso tienen vivienda, otros que han sido desahuciados. Nosotros hemos trabajado en general con personas que están en exclusión social, pero alrededor de éstos hay otro círculo que están en vulnerabilidad".*

• *"El problema está más en estas personas que caen de repente. A los que caen de repente se les cae el mundo encima"*

#### **Dificultades del entorno**

Las dificultades del entorno se centran principalmente en la situación de crisis y desempleo, agravada por el endurecimiento del acceso al sistema público de prestaciones económicas. Los procesos de las personas están estancados, se van alargando y preocupa el riesgo de que las situaciones se vuelvan crónicas, con el gran impacto negativo que ello supone para las personas/familias. A esto cabe añadir el modelo de vivienda que se ha construido, entendiéndola como un bien económico y no como bien social.

• *Los cambios legislativos, el alargamiento del tiempo de empadronamiento entre otros, no solo hacen que haya más personas en situación de vulnerabilidad, sino que han roto los itinerarios que teníamos con las personas. No es lo mismo que podamos tener a una persona en un piso 3 ó 6 meses y que luego pueda cobrar alguna pequeña*



• *Egonaldiaren denbora ere asko aldatu da. Lehen 6 hilabete egoten ziren eta ondoren alokairuko pisu batera ateratzen ziren, lana aurkitzen zutenean edo oinarrizko errenta lortzean. Lehen aurrezki plan bat egin zezaketen, eta horrek lagundu egiten zien etxea utzi behar zutenean. Gaur egun, aldiz, ezin dira irten, ez dutelako lanik. Batzuk beste probintzia batzuetara joan dira. Bat Madrilera. Beste batzuk bere jatorrizko herrialdera itzuli dira, nahiz eta askok oso zaila duten ezin dutelako bidaia ordaindu.*

• *Etxebizitzaren funtzio sozialaren garrantzia da gogoratu behar dugun gauza garrantzitsuetako bat. Etxebizitzarik ondasun ekonomikoa delako idea oso sustraitua dago, eta kosta egiten da ikustea betetzen dituen gainerako funtzloak. Esaten denean "imajinatu zer ez zenukeen izango etxebizitzarik ez bazenu", jendeari aurpegia aldatu egiten zaio 3 egun etxerik gabe pentsatzearikin bakarrik. Etxebizitzaren garrantzia ez da oso ikusgaia gehienentzat. Gaur egun etxegabetzeekin, suizidioekin, alderdi hori ikusten hasi da".*

*ayuda, que tenerla durante 2 años y medio. Esto supone un cambio cualitativo no solo cuantitativo. El problema está en el escenario que se nos plantea.*

• *El tiempo de permanencia ha cambiado también mucho. Antes estaban 6 meses y después podían salir a un piso de alquiler cuando encontraban un trabajo o conseguían la renta básica. Antes podían hacer un plan de ahorro que les ayudaba a la hora de dejar el piso. Ahora, en cambio, no pueden salir porque no tienen trabajo. Hay personas que se han ido a otras provincias. Una a Madrid. Otras vuelven a su país de origen, aunque muchos lo tienen también muy difícil porque no se pueden pagar el viaje.*

• *La importancia de la función social de la vivienda es una de las cosas más importantes para recordar. La idea de que la vivienda es un bien económico está tan arraigada, que cuesta ver las demás funciones que cumple. Cuando se dice "imagínate lo que no tendrías si no tuvieras una vivienda", se le cambia la cara a la gente sólo con pensar en 3 días sin casa. La importancia de la vivienda es poco visible para la mayoría de las personas. Ahora con los desahucios, los suicidios, se está visibilizando más esta parte".*

Esta situación impacta en dos direcciones:

• Las personas afectadas: Nadie puede estar en alojamientos de urgencia más tiempo del necesario. Se vuelve negativo para la persona, se genera desesperanza y desmotivación.

• El propio proyecto: El alargamiento las estancias por falta de oportunidades de salida de las personas afecta a la rotación y, por lo tanto, a la capacidad de llegar a más personas o familias. La incapacidad

Egoera honek bi norabidetan egiten du talka:

• Eragindako pertsonak: ezin da inor egon larrialdiko ostatuetan beharrezkoan den denbora baino luzeago. Negatiboa da pertsonarentzat, etsipena sortzen du eta motibazioa galtzen da.

• Proiektua bera: pertsonek irteteko aukerarik ez dutelako egonaldia luzatzeak txandakatzeari eragiten dio, eta beraz, pertsona edo familia gehiagorenengana iristeko gaitasunari. Gero eta pertsona gehiagok ezin du ordaindu eta horrek proiektuaren bideragarritasun ekonomikoari eragiten dio. Proiektuak geratu egiten dira eta porrot egiteko arriskua dute.

• (...) Beste gai bat da kobrazen ez dutelako ordaintzen ez duen jendea sartzen zaigunean, beste batzu ei ostattua emateko aukera mugatzen digu.

Gainera beste gai bat ere badago, prozesuen denborarena. "Etxerik gabeko" pertsonentzat europar gomendioek diote ezin dela inor egon larrialdiko ostatuetan beharrezkoan den denbora baino gehiago, guztiz negatiboa delako. Hondamena da hori, itxaropena jaisten doa, pertsonen nariadura ikusten ari garelako. Beste alderdi materialagoa da finantzaketa eta ez dagoela ia txandakatzerik. Lehen batez besteko egonaldia 8-9 hilabetekoa zen. Gaur egun erreferentzia duten pertsonak daude, zeregin batekin, erakunde baten etxebizitzan dutenak eta baita irteteko tresna bat ere. Etxebizitza izatea da diru-sarrerak lortzea. Gizarte babeserako sistemak txikitzen badira ezinezko da autonomoak izatea. Ixten eta ixten doa, eta hondamena dator.

de pago de cada vez más personas afecta a la viabilidad económica del proyecto. Los proyectos se estancan y corren el riesgo de quebrar.

• (...) Otra cosa es cuando entra gente que no paga porque no está cobrando, que nos limita la posibilidad de dar alojamiento a otra gente.

Además está el otro tema de los tiempos de los procesos. Las recomendaciones europeas para personas "sin hogar" son que nadie puede estar en alojamientos de urgencia más tiempo del necesario, porque es absolutamente negativo. El desastre es ése, que la esperanza va bajando, porque vamos viendo el deterioro de las personas. La otra parte más material es la de la financiación y que apenas hay rotación. Antes la media de estancia era entre 8 ó 9 meses. Ahora hay personas con referencia, con una ocupación, tiene la vivienda institucional y la herramienta para poder salir. Tener vivienda es conseguir ingresos. Si los sistemas de protección social los machacas es imposible que sean autónomos. Y se va cerrando, cerrando y se convierte en un desastre.

#### Medidas que se están tomando para afrontar esa situación.

Los proyectos despliegan 5 estrategias para dar respuesta a los retos de la coyuntura actual:

1) Desarrollo de alianzas y trabajo en red para ofrecer rotación en los proyectos y acompañamiento integral.

• Al romperse estos itinerarios, estamos empezando a colaborar entre distintas asociaciones para generar rotación con las

Egoera horri aurre egiteko hartzen ari diren neurriak.

Egungo abagunearen erronkei erantzuna emateko proiektuek 5 estrategia aurreikusi dituzte:

1) Alianza eta sareko lanaren garapena proiektuetan eta laguntza integralean txandaketa eskaini ahal izateko.

• Ibilbide horiek apurtu direnez gero, elkarrebatzuen artean elkarlanean hasi gara pertsonekin txandakatzea sortzeko. Baliajide bakoitzean denbora mugatuak ezauri ditugu.

2) Laguntza denborak eta etxebizitzako egonaldiak egokitzea familien egungo egoeretara.

• Guk (Caritasek) beharra ikusi dugu proiektuaren planteamientua aldatzeko.

Gure pisuak ez ziren esku hartzekoak; etxebizitza lortzea ahalbidetzeko proiektua baino ez ziren. 2012. urtean proiektua geldirik egon da, bertan daudenek ezin izan dutelako irten. Bi hilabetez gogoeta egin dugu nondik nora jo erabakitzeko. Azkenean gehiago lortzera joatea erabaki dugu. Laguntza proiektu bilakatzea erabaki dugu. Urtean 6000 euroko aurrekontuarekin 6-8 etxebizitza edukitzera iritsi gara. Modu batera edo bestera, jendeak ordaindu egiten zuen posible zuenean, diruaren zati bat berreskuratzen genuen eta kudeatzen jarratzeko aukera genuen. Orain aldatu egin da hori, laguntza emango dugu pisuetan.

Egia da pertsona gutxiagorenengana iritsiko garela. Etapa oso ezberdinak bizi izan ditugu. Bakarrik zeuden gizonezkoei atea irekitzera iritsi ginen. Orain haurrak dituzten emakumeak dira batik bat.

Une honetan sartzeko eskakizunak aurrekoen kontrakoak izango dira. Orain pre-

personas. Establecemos tiempos definidos en cada recurso.

2) Adaptar los tiempos de acompañamiento y las estancias en la vivienda a la situación actual de las familias.

• Nosotros (Cáritas) nos hemos visto en la necesidad de cambiar el planteamiento del proyecto.

Nuestros pisos no eran de intervención; era simplemente un proyecto para facilitar vivienda. Hemos estado el año 2012 con el proyecto parado, porque los que están no pueden salir. Después de dos meses de reflexión para decidir hacia dónde tirar. Al final hemos decidido ir a más. Hemos decidido reconvertirlo en un proyecto de acompañamiento. Hemos llegado a tener 6 u 8 viviendas con un presupuesto de 6000 euros al año. De una forma u otra la gente pagaba cuando podía y se recuperaba parte del dinero y podíamos ir gestionando. Ahora esto cambia, vamos a hacer acompañamiento en los pisos. También es verdad que vamos a llegar a menos personas. Hemos vivido etapas muy diferentes. Llegamos a abrir la posibilidad a hombres solos. Ahora son sobre todo mujeres y con hijos.

En este momento los requisitos para entrar van a ser lo contrario a los anteriores. Ahora van a ser personas en total precariedad y no podemos pensar en fecha de salida. Iremos viendo.

3) Captación de recursos para poder financiar el alargamiento en el tiempo de la atención a cada persona/familia.

• Hemos conseguido alguna subvención de fundaciones, la banca...el tema de la vivienda sale mucho en los medios y esto ha hecho que haya habido aportaciones extra para estas situaciones tan extremas. Desde

*karietate osoan dauden pertsonak izango dira eta ezin dugu irteera datetan pentsatu. Ikusiko dugu.*

**3) Baliabideak lortzea pertsona/familia bakoitzari arreta denboraren luzaketa finantzatu ahal izateko.**

• *Fundazioren, bankuren batetik lortu dugu diru-laguntzaren bat. Izen ere, etxebizitzaren gaia asko ateratzen ari da hedabideetan eta horrek ekarpen bereziak ekarri ditu horren muturreko egoerentzat. Caritasetik Apezpiku Kontseiluari laguntza eskatu zitzzion eta erantzuna jaso da bikarioen eta erretoreen aldetik. Erantzun gisa Cáritaseko etxebizitzaz programan egon dantzkeen etxebizitzaz batzuk iritsi dira, baina batzuk birgaitu behar dira, dirua inbertitu behar da, ikusi behar da nork egin dezakeen laguntza..."*

**4) Hiritarren elkartasuna lantzea, lagunza esperientzia alternatiboak bilatz;**

• *Besarkaden Ostatuan alderdi informalare ere gehiago lantzen dugu. Zorrotzaurreko lonja harekin arazoa egon zenean, autoantolakuntzako ostatu bilakatu zenean, bere arau propioekin, auzotarrekin bitartekaritza funtzioak bete genituen prozesuan lagunduz. Guztiz informalare den gai batean. Egitura informal horiek laguntzea gero eta garrantzitsuagoa izan daiteke. Nahiz eta gogorra den, atzerapauso bat baita. Txabolismo berri moduko bat onartzea da. SOS Arrazakeriarekin, auzoko elkartearrekin egin ditugu bitartekaritza lanak.*

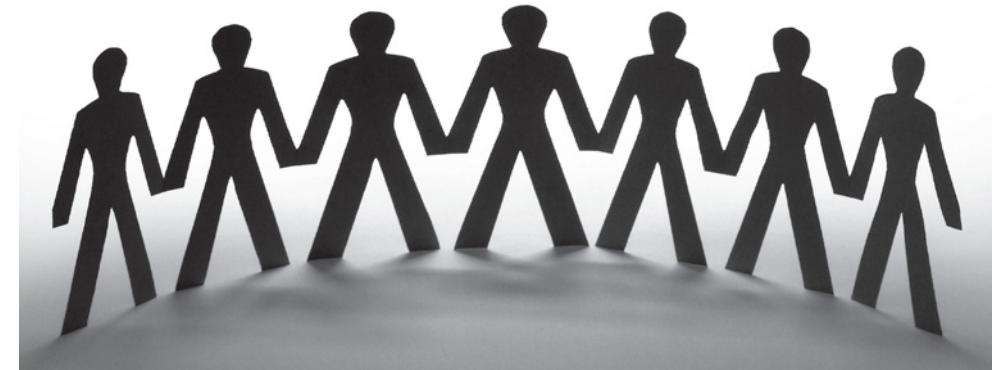
• *Iaz Barakaldon ireki zen Hotzaren Osta-tua. Goiztirithik aurten (2013) halekin jardun dugu lankidetzan. Boluntario talde batetikin "Kafearen" gaia antolatu zen. Mantak eta izarak jartza gehitu zen, baita harrera txiki bat ere. Abenduz geroztik egiten ari gara eta martxoaren 5era arte egongo*

*Cáritas se pidió apoyo al Consejo Episcopal y ha habido respuesta por parte de los vicarios y párrocos. Como respuesta han llegado algunas viviendas que podrían estar en el programa de vivienda de Cáritas, pero algunas hay que rehabilitarlas, hay que invertir dinero en ellas, hay que ver quién puede hacer el acompañamiento..."*

**4) Trabajar la solidaridad ciudadana, buscando experiencias de ayuda alternativas;**

• *Lo que hacemos (Posada de los Abrazos) también es trabajar más en lo informal. Cuando hubo aquel problema con la lonja de Zorrozaurre, que se había convertido en un albergue auto organizado, con sus propias normas, lo que hicimos fue apoyar ese proceso cumpliendo funciones de intermediación con los vecinos. En un tema que es absolutamente informal. Ese apoyo a estructuras informales puede ser cada vez más importante. Aunque es duro porque en realidad es un paso atrás. Es aceptar una especie de neo-chabolismo. Nosotros hemos intermediado con SOS Racismo, con la asociación de vecinos.*

• *El año pasado se abrió en Barakaldo el Albergue del frío. Desde Goiztiri este año (2013) hemos colaborado con ellos. Con un equipo de voluntarios se organizó el tema de "Café". Se añadió poner mantas y sábanas y una pequeña acogida. Llevamos haciéndolo desde diciembre y va a durar hasta el 5 de marzo. Se ha hecho un trabajo con 20 personas al día. Por lo menos están mejor que en la calle. Ha habido también una reacción ciudadana muy bonita. Las pastelerías de alrededor aportan los croissants y bollos que quedan a la noche sin vender. Lo recogen y lo llevan al albergue. Hay una persona espontánea que todos los lunes llega con café, leche, galletas. Otra*



*gara. Egunean 20 pertsonekin egin da lana. Kalean baino hobeto daude behintzat. Herriarren aldetik oso erreakzio polita egon da. Inguruko gozotegiek gauerako saldu ez diren croissantak eta opilak ekartzen dituzte. Bildu eta ostatura ekartzen dituzte. Persona espontaneo bat astelehenero etortzen da kafe, esne eta galletekin. Beste emakume batek salda eramatzen du. Harrigarria da elkartasunezko mugimendu espontaneoa. Hau guztia errespetatu behar da, izan ere, informalean esku hartzen hasten bagara formaltzeko xedez, ez dakigu zer gerta daitekeen. Oinarrizko elkartasun keinu oso politik ematen ari dira".*

**5) Arretarik gabe geratzen diren errealtitatearen sentiberatze, salaketa eta ikusarazte ekimenak.**

• *Era berean, elkarrizketetan jardun dugu alderdi politikoekin dagoen errealtitatea erakusteko. (Barakaldoko Hotzaren Ostatuaren ekimenarekin lotuta).*

• *Orain Harreratik pasatzen diren guztiei fitxa bat egiten diegu, lehen ez genuen egiten, erantzunik eman ezin dugun arren. Horrela Udalera jotzen dugunean ez gara*

*mujer que lleva caldo. Es sorprendente el movimiento solidario y espontáneo. Esto hay que respetarlo porque si empezamos a intervenir en lo informal para formalizarlo no sabemos lo que podría pasar. Se están dando gestos de solidaridad primaria muy bonitos".*

**5) Iniciativas de sensibilización, denuncia y visibilización de la realidad que queda sin atención.**

• *Al mismo tiempo hemos estado en conversaciones con los partidos políticos para mostrar la realidad que hay. (En relación a la iniciativa del Alberge del Frío de Barakaldo).*

• *Nosotros ahora a todo el que pasa por la Acogida le hacemos ficha, cosa que antes no hacíamos, aunque no podamos dar respuesta. Así cuando vayamos al Ayuntamiento no vamos solo con la realidad de nuestro proyecto. Podemos dar cifras de las personas que hay en la calle, que cada vez son más, a las que no podemos dar respuesta".*

bakarrik joaten gure proiektuaren errealityarekin. Kalean dauden pertsonen kopuruak eman ditzakegu, gero eta gehiago dira, eta ezin diegu erantzunik eman".

### 3) ETORKIZUNEAN PENTSATZEN

Beharra duten pertsona/familia guztiei erantzuna ezin eman izateagatik sortzen den kezka eta frustrazioa etxebizitzaren moduko gai batean, proiektuen bideragarritasunari buruzko kezkak eta egungo abaguneari erantzun egokirik ematera iristen ez den administrazioaren aurrean elkartea gisa jokatu behar duten papera zalantzan jartzea dira, besteak beste, etorkizunari begira kezka eragiten duten gaietako batzuk. Kezka horiek batera egoerak eragiten dien pertsonekin parte hartzearen eta ahalduntzearen eremua esploratzeko aukera batzuk ikusten dira.

#### Zer egin erantzunik ematera iristen ez garen pertsonenik?

• Etorkizunean pentsatzen. Lehen gure helburuetako bat txandakatzea zen. Orain hori ezin dugu lortu. Ni ere harreran nago eta kostatu egiten zait ulertzea baten batetik ezarrita ditugun irizpideak betetzen ez dituenean, pertsona hori erantzunik gabe utzi behar izatea. Aktiboa egon behar dugu arrisku handiagoko aukerak bilatzeko, jende gehiagorengana iritsiko diren aukerak? Adibidez: kalean dauden guztia. Ados udaletxera joatearekin gertatzen ari dena ikusarazteko. Nahikoa da horrekin edo ez? Etxebizitzatik, sustatu egingo dugu zerbait gero laguntzarik ezin badugu eman? Apur bat nahasita gaude, ez dakigu noren eta zeren alde egin behar dugun aukera. Erakundetik baztertuen daudenekin egin behar

#### 3) PENSANDO EN EL FUTURO.

La preocupación y la frustración por no poder dar respuesta a todas las personas/familias que lo requieren en un tema tan sensible como la vivienda, las inquietudes sobre la viabilidad de los proyectos, el cuestionamiento sobre el papel que tienen que jugar como asociaciones ante una administración que tampoco alcanza a dar una respuesta adaptada a la coyuntura actual, etc..., son algunas de las cuestiones que preocupan de cara al futuro. Junto con estas inquietudes también se vislumbran algunas posibilidades a explorar en el campo de la participación y empoderamiento de las propias personas afectadas.

#### ¿Qué hacer con las personas a las que no llegamos a dar respuesta?

• Pensando en el futuro. Antes uno de nuestros objetivos era la rotación. Ahora ése no lo podemos tener. Yo estoy también en acogida y me cuesta entender que cuando alguien no cumple los criterios que tenemos establecidos, tengamos que dejar sin respuesta a la persona. ¿Tenemos que estar activos buscando opciones más arriesgadas y que lleguen a más gente? Por ejemplo: todos los que están en la calle. Vale con que vayamos al ayuntamiento a visibilizar lo que está pasando. ¿Vale con eso o no? Desde vivienda ¿promover aunque luego no podamos dar acompañamiento? Estamos un poco desconcertados sobre por quién y por qué tenemos que optar. Desde la organización se dice que tenemos que estar con los más excluidos, con los últimos. No se puede ser más excluido que los que están durmiendo en los soportales. No aguantamos más tanto decir "no". No y

dugula esaten digute, azken-azkenekin. Ezin da baztertuago egon arkueetan bizi direnak baino. Ezin dugu gehiago jasan "ez" esan beharra. Ez eta alde egin. Non gaude? Atzo harrera beldurgarria izan genuen. Folio oso bat idatzi nion koordinazioan jarduten dugun gizarte laguntzaileari. Erabateko frustrazioa da. Batez ere boluntarioak garenontzat".

• Neska baten kasua dugu, gure zentroan dago eta alde egin behar du epea amaitzen zaiolako, eta ezin du inolako baliabidetan sartu. Kalean balego bakarrik hartuko luke-te. Bota egin behar dugu harreran har dezaten? Zentzugabeko gauzak dira.

• Giltzan deribazio asko ditugu eta gure irizpideak garbi behar ditugu jakiteko zer perfilko jendea hartuko dugun. Niri gustatuko litzaidake kasuak deribatzen dizkigutenekin bilera egitea gauzak argitzeko eta irizpideak hobeto definitze-ko. Gela bat eskatzen digutenean ezezkoa ematen dugu gure proiektua lagundutakoa delako. Pertsonak esaten digu gela bat dela behar duena eta ezin diogu eskaini".

#### Nola mantendu proiektuak?

• Pentsatzen ari gara zer nolako gaitasuna izango dugun. Zer gaitasun ekonomiko eta zer laguntza gaitasun izango dugu? Biak batera joango baitira.

#### Etorkizunerako aukerak...

• Niri Brasilgo "lurrik gabeko" mugimendua gustatzen zait. Ehunka pertsona dago auto-antolatuta eta gainera jendeari ahalduntzea ahalbidetzen dien pedagogia sistema bat dute. Une honetan Brasilgo mugimendu aurrerakoi indartsuena da. Lu-

márchate. ¿Dónde estamos? Ayer tuvimos una acogida espantosa. Le escribí un folio entero a la trabajadora social con la que nos coordinamos. Es una frustración absoluta. Sobre todo para nosotros que somos voluntarios".

• Tenemos el caso de una chica que está en nuestro centro que sale porque se le acaba el plazo y no puede entrar en ningún recurso. Solo la cogerían si estuviera en la calle. ¿Tenemos que echarle para que la puedan coger? Son cosas absurdas.

• En Giltza tenemos muchas derivaciones y necesitamos tener claros nuestros criterios para qué perfil cogemos. A mí me gustaría reunirme con los que nos derivan para aclarar y definir mejor los criterios. Cuando nos piden habitación y decimos que no porque nuestro proyecto es de acompañamiento. La persona nos dice que lo que necesita es una habitación y no podemos ofrecerla".

#### ¿Cómo mantener los proyectos?

• osotros estamos pensando en qué capacidad vamos a tener. Qué capacidad económica vamos a tener y qué capacidad de acompañamiento vamos a tener, porque las dos cosas van a ir unidas.

#### Alternativas de futuro....

• A mí me gusta el movimiento de los "sin tierra" de Brasil. Hay cientos de personas que están auto-organizadas y tienen además un sistema pedagógico con el que la gente se va empoderando. Es, ahora mismo, el movimiento progresista más fuerte de Brasil. Son gente sin tierra y se están organizando en campamentos, donde tienen cubiertas las necesidades básicas. Tienen

rrik gabeko jendea da eta kanpalekuetan antolatzen ari dira, bertan estalita dituzte oinarrizko beharrak. Harrera sistema bat dute eta hortik aurrera urratsak ematen dituzte. Finkak bilatzen dituzte. Brasilek erdizka onartzen du hori.

• Interesgarria litzateke kanpalekuei buruz komentatu duzunaren harira, aztertzea nola ekar daitekeen hiri ingurune batera. Nola ahaldundu bazterkerian daudenak, hau da, lagunza benetan lagunza izan dadin. Kontua ez izateko nik zuri esaten dizut zer egin behar dutun.

• Uste dut gizarte laneko egungo ereduak ez duela funtzionatzen. Alternatiba jendearen ahalduntzetik eta parte hartzetik pasatzen da. Galdegaia ez da ZERTARAKO lan egin behar dugun, baizik eta NOREKIN. Goiztirin aspaldi konturatutu ginen hezitzale onak ginela, baina ekoizle txarrak. Etxebizitzen gaiarekin, BBKri diru-laguntzak eskatu beharrean, lana eskatu genien. Orduz geroztik, BBKren etxolak guk muntatu eta desmontatzen ditugu. Lan horrekin dirusarrerak ditugu, eta diru-sarrera horiekin 4 hektarea baratze antolatu dugu eta 320 saski familiar egiten ari gara. Erretiratzen gizonezko batek bere negutegia eskaini zigun, baita nola lan egin behar genuen erakustea ere. Berak ekoitzi balino ez zuen egiten. Guk orain ekoitzi eta merkaturatu egiten dugu, horrela hasi ginen kontsumosaskiekin. Hortik aurrera, Larrabetzun aurkitu genuen baserri bat. 200 m-koia solairu bakoitzean. 6000 metro lur. Asmoa dugu kanpaleku hori bertan egiteko. Pentsatzen ari gara kudeatuko duten pertsonengen. Santiagorako bidean dagoenez, goiko solairuan aterpetxe bat egitea ere pentsatu dugu. Erdiko solairuan etxebizitza egingo dugu. Lurrak bizirauteko balio dezan. Bi-

un sistema de acogida y a partir de ahí van dando pasos. Se buscan fincas. Brasil medio permite esto.

- Sería interesante al hilo de lo que has comentado sobre los campamentos, cómo trasladarlo a una situación urbana. Cómo empoderar a las personas que están en exclusión, es decir, para que el acompañamiento sea realmente acompañamiento. Para que no sea yo te digo a ti lo que tienes que hacer.

- El modelo actual de trabajo social creo que no funciona. La alternativa pasa por el empoderamiento de la gente y la participación. No tenemos que trabajar PARA, si no CON. En Goiztiri, hace tiempo que descubrimos que éramos buenos educadores pero éramos malos productores. Con el tema de las viviendas, nosotros en lugar de pedir subvención a la BBK, lo que les pedimos fue trabajo. A partir de ahí nosotras montamos y desmontamos las casetas de la BBK. Con este trabajo tenemos ingresos, y con los ingresos hemos montado 4 hectáreas de huerta y estamos haciendo ya 320 cestas familiares. Un señor que se jubiló nos ofreció su invernadero e incluso a enseñarnos cómo trabajarla. El solo producía. Nosotros ahora producimos y lo comercializamos, así empezamos con las cestas de consumo. A partir de ahí encontramos un caserío en Larrabetzu. 200 metros por planta. Una tierra de 6000 metros. La idea que tenemos es hacer ahí ese campamento. Estamos pensando en personas que lo gestionen. Como además está en la ruta del Camino de Santiago, también se ha pensado en hacer un albergue en la planta de arriba. En la planta del medio hacer la vivienda. Que la tierra sirva para sobrevivir. Que sea un modelo residencial con trabajo que permita

zitzeko eredu bat izan dadila, bizirautea ahalbidetuko duen lanarekin eta kanpoan prestakuntza egiteko aukerarekin. Hori da une honetan artikulatu nahi duguna.

- Batzuetan pentsatzen dut jendea bidal dezakegula pentsioetara. Jabeari zera esango genioke: "Negozioa zeurea da eta guk konpromisoa hartzan dugu jendea bidaltzeko, guk jendez elikatuko dizugu negozioa". Arazoren bat sortuz gero bermatzen dizugu guk geuk eman dezakegula lagunza. Gauza bera pisu batzuekin.

sobrevivir y que permita hacer formación fuera. Es lo que estamos queriendo articular ahora.

- Yo a veces pienso que nosotros podríamos enviar gente a pensiones. Decirle al dueño: "El negocio es tuyo y nosotros nos comprometemos a enviarte gente, nosotros te nutrimos de gente". Le garantizo que en el caso de que haya algún problema nosotros podemos hacer el acompañamiento. Lo mismo con algunos pisos.



## ONDORIOAK CONCLUSIONES

- Etxebitzitza funtsezko gizarte ondasun bat da. Etxe bat eraikitzea ahalbidetzen duen marko fisikoa da, pertsonen garapenerako horrek suposatzen duen guztia-rekin. **Etxea naiz-daukat "berotasuna" aurkitzen ditudalako<sup>1</sup>:** bertakoa naizelako, babestua sentitzen naizelako, nahi badut hazi naitekeelako, ikas dezakedalako, parteke dezakedalako, amets egin dezakedalako, jolas naitekeelako; elikagairik ez badut, edo etxebitzitarik, "komunitate-berotasun" horrek bilduko nauelako eta lagunduko nauelako. Etxea naiz-daukat nire inguruan lagunza sareak aurkitzen ditudalako, harremanak ditudalako, loturak egiten ditudalako eta nirekin egiten dituztelako inguruan ditudanek. Agian, gure izatean sustraituen dagoenaren parte delako, **jaiotzea, bizitza eta hiltzea etxe batean, gure etxean, gizaki orok duen eskubide bat dela sentitzen dugu.**
- Etxebitzitza - etxea - garapen pertsonala - ingurune batekoa izatea eta bertan parte hartzea- komunitate eraikuntzaren arteko lotura estuaren ondorioz **etxebitzitza duin eta egoki baterako sarbidea izatea pertsona guztien eskubidetzat jotzen dugu.** Ez

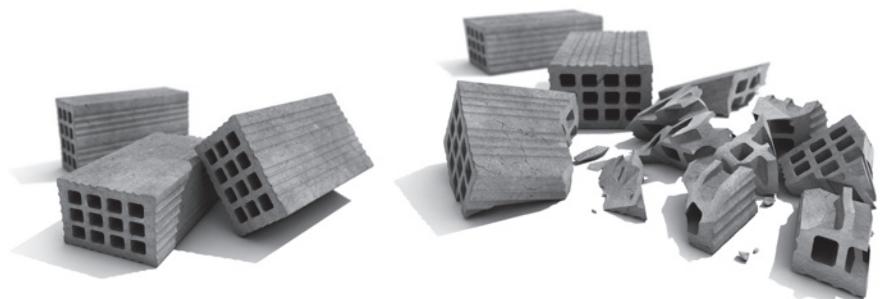
- La vivienda es un bien social fundamental. Es el marco físico que permite la construcción de un hogar con todo lo que ello supone para el desarrollo de las personas. **Soy-tengo hogar porque encuentro "calor"**<sup>1</sup>: porque pertenezco, me siento protegido, puedo crecer si lo quiero, puedo aprender, compartir, soñar, jugar; porque, si me falta alimento o vivienda, ese "calor-comunidad" me envuelve y me apoya. Soy-tengo hogar porque a mi alrededor encuentro redes de apoyo, me relaciono, establezco vínculos y los establecen conmigo los que me rodean. Quizás por pertenecer a lo más enraizado de nuestra existencia, sentimos **que nacer, vivir y morir en un hogar, nuestro hogar, es un derecho que todo ser humano tiene.**
- La estrecha vinculación entre vivienda-hogar-desarrollo personal - pertenencia y participación en un entorno- construcción comunitaria, hace que el **acceso a una vivienda digna y adecuada** la entendamos como un **derecho de todas las personas.** No solo el de acceder a dicha vivienda (como se reconoce en el artículo 47 de la Constitución), sino también el poder man-

bakarrik etxebitzitarako sarbidea (Konstituzioaren 47. artikuluan aitortzen den bezala), baizik eta mantendu ahal izatea ere (gizarte eta ekonomia politiken sostenguarerkin). Eskubide horren aitortzak Herri Administrazioen eskuetan uzten du betetzen dela bermatzeko erantzukizuna.

- Errealitate horretatik oso urrun gaude. Merkatuak finkatutako mecanismo ekonomikoek maneiatu dute etxebitzitzaren gaia, eta gaur egun oraindik bide beretik jarraitzen dute. Etxebitzitza herritar gehienek **inbertsio ondasun baten gisa** ulertzen dute, eta merkatuak gaitasun falta erakutsi du ondasun hori herritarren beharren arabera-kero prezioetan eskaintzeko (hau da, gizarte ondasun gisa).
- Egungo **higiezinen krisian** hiru ezaugarri nagusi identifikatu ditugu:
- Espainiako hazkunde ekonomikoak eraikuntza sektorearen bultzadarekin duen lotura 60. hamarkadaz gerotzik, Espainiako kasuan, gainera, gainontzeko euro-par herrialdeetan baino askoz handiagoa.

tenerla (con el soporte de políticas sociales y económicas). El reconocimiento de este derecho otorga a las Administraciones Públicas la responsabilidad de garantizar su cumplimiento.

- Nos encontramos muy alejados de esta realidad. Son los mecanismos económicos fijados por el mercado los que han manejado, y aún lo siguen haciendo, la cuestión de la vivienda. Entendida la **vivienda como un bien de inversión** para la mayoría de la población, el mercado ha demostrado su incapacidad para proporcionar este bien a unos precios acordes con la necesidad de la ciudadanía (es decir como bien social).
- Identificamos tres características principales en la actual **crisis inmobiliaria**:
- La vinculación del crecimiento económico español al empuje del sector de la construcción, ya desde los años 60, mucho mayor en el caso español que en resto de países europeos.



1 "hogar.(Del b. lat. focūris, adj. der. de focus, fuego).1. m. Sua egiten den leku sukalde, tximinia, galddategi, eta abarretan. 2. m. Etxea edo bizileku. 3. m. Familia, elkarrekin bizi den senide taldea. 4. m. Babes etxea (Ongintzako etxea)."

1 "hogar.(Del b. lat. focūris, adj. der. de focus, fuego).1. m. Sitio donde se hace la lumbre en las cocinas, chimeneas, hornos de fundición, etc.2. m. Casa o domicilio.3. m. Familia, grupo de personas emparentadas que viven juntas.4. m. asilo (O establecimiento benéfico)."

- Etxebitzitza bat jabetzan edukitzeari eman zaion balio sinboliko handia, herritar izatea jabea izatearekin parekatu izan bai ta. Horrek gure gizarte testuinguruan praktikan existitzen ez den errealtitate bilakatu du alokairua.
- Sustatzaile pribatuei lekua errazten dien legedia, eskuragarri dagoen lurzoru guztia urbanizagarri bezala hartuz. Horrek paisaia urbanoaren eraldaketa ekarri du eta hirigintza modernoaren historian aurrekaririk gabeko espekulazio prozesu bat. Hazkunde ekonomikoaren ameskeria sortu da.
- Testuinguru horretan botere publikoek gaitasun falta erakutsi dute herritarren eskuragarritasun ekonomikoarekin bat datorren sarbide lorgarria bermatzeko. Etxebitzitarako sarbidea da etxebitzitza politikaren arazo nagusia. Merkatu ekonomia batean **etxebitzitza politikak** paper subsidiarioa du ekimen pribatuerakiko, eta ondoren azaltzen ditugun horietara dedikatu da:
- jarduera ekonomika eta enplegua mantentzeko ekimen pribatua estimulatzeko moduko neurriak sustatzen;
- desoreka nabarmenenak saihestera, gizartearen sektore jakin batzuei etxebitzitarako sarbidea ahalbidetzeko tresnak garatuz.
- Egungo krisiak **etxebitzitza larrialdia** sortu du, ez bakarrik etxebitzitza baterako sarbidearen zailtasunengatik, baita etxea bera mantentzeko dauden oztopoengatik ere. Etxegabetzeen errealtitateak eta etxebitzitzen mantentze gastuei aurre egiteko gero eta familia kopuru handiago baten zailtasunek arazo honen alderik gordinena utzi dute agerian.

- El gran valor simbólico que se ha otorgado a tener una vivienda en propiedad, llegándose a equiparar la condición de ciudadano/a con la de propietario/a. Esto ha convertido al alquiler en una realidad prácticamente inexistente en nuestro contexto social.
- Una legislación que favorece la irrupción de los promotores privados, considerando todo el suelo disponible como urbanizable. Esto ha supuesto una modificación del paisaje urbano y un proceso especulativo sin precedentes en la historia urbanística moderna. Se crea el espejismo de crecimiento económico.
- En este contexto, los poderes públicos han mostrado también su incapacidad para garantizar un acceso asequible acorde con la disponibilidad económica de la ciudadanía. La accesibilidad a la vivienda constituye el principal problema de la **política de vivienda**. En una economía de mercado, la política de vivienda tiene un papel subsidiario respecto a la iniciativa privada y se ha dedicado principalmente a:
  - impulsar medidas que sirvan de estímulo a la iniciativa privada para mantener actividad económica y empleo;
  - evitar los desequilibrios más notables, desarrollando instrumentos que permitan el acceso a la vivienda a determinados sectores de la sociedad.
- La crisis actual ha generado una **emergencia habitacional**, no solo por las dificultades de acceso a la vivienda, sino también por las de mantenimiento de la misma. La realidad de los desahucios y las dificultades de un número cada vez mayor de familias para afrontar los gastos de mantenimiento



- de la vivienda han puesto de manifiesto la parte más cruda de este problema.
- En un contexto en el que la vivienda es un **problema estructural** que afecta a gran parte de la población, aumenta el número de personas y familias que demandan ayuda a las organizaciones sociales del tercer sector que desarrollan proyectos de atención vinculados con la vivienda. El aumento de la demanda de ayuda social y el recrudecimiento de las situaciones preocupa a estas organizaciones que ven que no pueden dar respuesta a toda la realidad que se les presenta.
- Los procesos de las personas acompañadas en estas organizaciones se están estancando, se van alargando y preocupa el **riesgo de que las situaciones se vuelvan crónicas**, con el gran impacto negativo que ello supone para las personas/familias.
- Esta situación impacta en dos direcciones:
  - **Las personas afectadas.** Nadie puede estar en alojamientos de urgencia más tiempo del necesario. Se vuelve negativo para la persona, se genera desesperanza y desmotivación.
  - **Los propios proyectos:** El alargamiento las estancias por falta de oportunidades de salida de las personas afecta a la rotación y por lo tanto a la capacidad de llegar a más personas o familias. La incapacidad de pago de cada vez más personas afecta a la viabilidad económica del proyecto. Los proyectos se estancan y corren el riesgo de quebrar.
- El **acompañamiento** a los procesos vitales de las personas (más allá del mero hecho de facilitar el acceso a una vivienda),

- Egoera honek bi norabidetan egiten du talka:

- **Eragindako pertsonak.** Ezin da inor egon larrialdiko ostatuetan beharrezkoan den denbora baino luzeago. Negatiboa da pertsonarentzat, etsipena sortzen du eta motibazioa galtzen da.

- **Proiektuak berak:** Pertsonek irteteko aukerarik ez dutelako egonaldia luzazeak txandakatzeari eragiten dio, eta beraz, pertsona edo familia gehiagoren-gana iristeko gaitasunari. Gero eta pertsona gehiagok ezin du ordaindu eta horrek proiektuaren bideragarritasun ekonomikoari eragiten dio. Proiektuak geratu egiten dira eta porrot egiteko arriskua dute.

• Pertsonen bizi-prozesuetako **akonpaimendua** (etxebizitza baterako sarbidea ematea baino areago doana), familia hauek sartu ahal izateko etxebizitza parke bat sortzearekin eta bere kudeaketarekin loturiko gaiak, eta errealitye honen aurrean sentiberatzea eta gizarte salaketa dira proiektu horiekin estu lotuta dauden hiru lan ildoak.

• Ezinbestekoa da sarean lan egitea, herri administrazioen, gizarte erakundeen eta herritarren arteko **alianza**. Paradigmaren aldaketak denoi eragingo diguten aldaketa sakonak egitea dakar: herri administrazioak eta haien gizarte eta ekonomia politikak, implikaturik dauden eragile ekonomikoak (sustatzaileak, eraikuntza enpresak, hizkien agentziak, banku entitateak...), gizarte erakundeak eta beren gizarte esku-hartze ereduak, herritarrak, etxebizitzarekin zerikusia duten balioetan, eta eragindako pertsonak berak, ahalduz eta parte-hartze prozesuetan protagonista izanik.



las cuestiones relacionadas con la gestión y la creación de un parque de viviendas a los que puedan acceder estas familias, y la sensibilización y denuncia social de esta realidad son las tres líneas de trabajo que van estrechamente relacionadas en estos proyectos.

• Es imprescindible un trabajo en red, una alianza entre las administraciones públicas, las organizaciones sociales y la ciudadanía. El cambio de paradigma supone realizar cambios profundos que nos afectan a todas/todos: las administraciones públicas y sus políticas sociales y económicas, los agentes económicos implicados (promotoras, constructoras, agencias inmobiliarias, entidades bancarias...), las organizaciones sociales y sus modelos de intervención social, la ciudadanía, en sus valores relaciona-

- Beharrezko da azken batean itzulerako bidea egitea, **etxearen kontzeptu ekonomikoa alde batera uztea kontzeptu askoz zabalago bat eraikitzeo**: lotura, garapen pertsonala, familiarra eta komunitarioa, eta sarbidea erraztea, eskubideen sostengua eta bermea dena. Herritar guztiak kontuan hartuko dituen itzulera bidea, zaurgarritasun egoera larrienean dauden pertsonak eta familiak bereziki.

dos con la vivienda, y las propias personas afectadas protagonizando procesos de empoderamiento y participación.

• Es necesario, en definitiva, realizar el camino de vuelta, abandonando el concepto económico de hogar para construir un concepto mucho más amplio: vínculo, desarrollo personal, familiar y comunitario, y facilitando de acceso, sostén y garantía de derechos. Un camino de vuelta que tenga en cuenta a toda la ciudadanía, especialmente a aquellas personas y familias que se encuentran en una situación más vulnerable.

BILDUMA HONEN BESTE ALE BATZUK / OTROS NÚMEROS DE LA COLECCIÓN

1. Printzipioak eta gakoak gizarte-bazterketaren aurreko politika sozialei buruz.  
Principios y claves sobre políticas sociales ante la exclusión social.  
Cáritas Bizkaia.
2. Alkarte sarearen garrantzia.  
Valor del tejido asociativo.  
Juan M<sup>a</sup> Aburto.
3. Gizarte-ekintzan parte hartzea.  
La participación en la Acción Social.  
Fernando Vidal Fernández.
4. Nola zaindu bizitzaren amaieran?  
¿Cómo cuidar en el final de la vida?  
Jacinto Batiz.
5. Etxean tratu txarrak jasandako emakumeak.  
Mujeres víctimas del maltrato doméstico.  
Cáritas Bizkaia.



Ribera 8 • 48005 Bilbao  
Tel. 94 402 00 99  
Fax 94 402 00 98  
[caritasbi@caritasbi.org](mailto:caritasbi@caritasbi.org)  
[www.caritasbi.org](http://www.caritasbi.org)



Ribera 8 • 48005 Bilbao  
Tel. 94 402 00 99  
Fax 94 402 00 98  
[caritasbi@caritasbi.org](mailto:caritasbi@caritasbi.org)  
[www.caritasbi.org](http://www.caritasbi.org)