

Elkarrizketa Joffre López Oller-i

Joffre López Ollerrek Soziologia ikasketak egin ditu Bartzelonako Unibertsitatean, eta Gizarte Politika Publikoetako Masterra ikasi du Pompeu Fabra Unibertsitatean. Espainiako Gazteriaren Konseiluko Observatorio Joven de la Vivienda en España (OBJOVI) lantzen du 2003az geroztik. Horren aurretik, enpleguari eta etxebizitzari lotutako lanetan jardun du.

Observatorio Joven de la Vivienda en España argitalpenak 2011ko bigarren hiruhilekoari dagozkion datuak kaleratu ditu azaroan. Datu horien arabera, Espainiako Estatu osotik, soldatapeko gazte batek merkatu libreko etxebizitza bat jabetzan eskuratzeko kostua EAEn da handiena. Zer dela-eta?

Merkatu libreko etxebizitza eskuratzeko zailen dutenak EAEkoak izatea (%30eko muga gainditzea gehiegi zor izatearen adierazgarri da; EAEn, proportzio hori %68koa da), zehazki, etxebizitzaren prezio altuari zor zaio, Espainiako Estatukoak baino %47,2 garestiagoak dira eta. Soldata garbirik altuenak —hileko 1.525 eurokoak— edukitzea, *a priori*, abantaila bada ere, prezio garai horiek ezabatu egiten dute.

Zehaztu beharra dago merkatu librean etxebizitza erosteko gaitasuna ebaluatzeko eskuarki erabiltzen den adierazlea dela etxebizitza eskuratzeko kostua. Merkatu libreko etxebizitzari dagokion hipoteka-maileguaren lehenbiziko kuotaren zenbatekoa eta pertsona edo bizikidetzaren unitate baten errenta garbia alderatzean datza. Bereziki garrantzitsua da pertsona/bizikidetzaren unitate dualitatea aintzat hartzea, gazteen egoitza-ibilbideak aztertu nahi ditugunean. Izan ere, gehiengoaren kasuan, jatorrizko etxetik irtetea bigarren diru-sarrerara batzuk izatearekin edo erosahalmen handia izatearekin batera etorri ohi da. Batez besteko soldata bat ez da nahikoa etxebizitzaren merkatuan sartzeko, argi eta garbi.

Hori dela-eta, soldatapeko gazte baten batez besteko soldata aintzat hartu ordez (besteren kontura lan egiten duten gazteen erdiak baino gehixeago daude egoera horretan), bizikidetzaren unitate gaztearen errentan oinarrituta egiten da kalkulua. Kasu honetan ere, emaitzek adierazten dutenez, gazteek erabateko egoitza-bazterkeria pairatzen dute: batez besteko hipotekaren lehenbiziko kuotak diru-sarrerara erabilgarrien %47 eramango luke.

Merkatu libreko etxebizitza jabetzan eskuratzeko kostuak, Espainiako garaiena izateaz aparte, gora egin du EAEn 2011ko lehen hiruhilekotik bigarrenera, Estatuan baino proportzio handiagoan, gainera. Ba al du horrek zerikusirik gure erkidegoko gazteen batez besteko soldata gordinak behera egin izanarekin?

Soldaten bilakaera baino, finantza-baldintzak izan dira etxebizitza jabetzan eskuratzeko kostuaren azkenaldiko bilakaeraren faktorerik erabakigarrienak. Oraindik ere minimo historikoetan badaude ere, interes-tipoak igotzen hasi dira eta, aldi berean, amortizazio-epeak laburtzen. Bi elementu horiek konbinatzearen ondorioz, ordaindu beharreko hasierako kuota igo egiten da.

Eguneko ekonomia- eta finantza-egoeraren baitan, finantza-erakundeak hipoteka-maileguak emateko orduan aplikatzen ari diren baldintza gogorragoen isla da egoera-aldaketa hori. Espainiako Bankuaren estatistikek diotenez, baldintza gogorrago horiek alderdi hauetan kontzentratzen ari dira, funtsean: marjina handiagoak aplikatzean, berme gehiago eskatzean eta mailegu/balio harremana

txikitzean (gehienezkoa orain %80 da, azken etxebizitza *boomean*, ordea, etxebizitzaren prezio osoa gaindi zezakeen).

EAEren bereizgarria honetan datza: batetik, ekonomiaren atzerapena nagusi den testuinguru orokorrean, Espainiako gainerako tokietan baino intentsitate txikiagoz jaitsi dira merkatu libreko etxebizitzaren prezioak; bestetik, batez besteko soldata jaisten hasia da, zenbatekotan (%0,29), eta, Estatuan, aldiz, apur bat igotzen (%0,16).

EAEko gazte batek merkatu libreko etxebizitza jabetzan eskuratzeko kostuak bere hileko soldata gordinaren %100 gaintitzen zuen 2008an. 2011n, kalkulu hori egiteko metodologia aldatu egin duzue: soldatapeko gazteak hartzen dituzue oinarri orain. Aurreko metodologiarekin lan egiten jarraituko bagenu, zer esango genuke: egungo egoera 2008koaren antzekoa dela ala ordukoa baino hobea?

Hala da. OBJOVI sortu zenetik, 2003tik, hainbat metodologia-aldaketa sartu dugu, estatistika-iturri berriak (erakunde publikoetakoak, betiere) agertu dira eta. Hartara, erosteko ahalmen garbia erabiltzen hasi ginen eta Europar Batasuneko Etxeen Panela Bizi Baldintzen Inkestarekin ordezkatu genuen. Hain zuzen ere, etxeen eta pertsonen errenta-egitura neurtzeko berariaz egindako europar estatistika da Bizi Baldintzen Inkesta. Aldaketa bakoitza dela-eta, lehenago argitaratutako emaitzak berrikusi behar izan ditugu.

Oraingo metodologia erabilita ere, EAEko soldatapeko gazte batek merkatu libreko etxebizitza erosteko kostuak, 2008an, soldata garbiaren %100 gaintituko zuen. Garai hartan, prezioak jaisten hasiak baino ez ziren, interes-tipoak %6an zeuden ia, eta zilegi zen 25 urtetik gorako hipotekak sinatzea. Geroago egindako metodologia-aldaketek, hortaz, ez dituzte orduan kaleratutako datuak eraldatzen.

Beraz, baieztatu dezakegu egungo egoera hobea dela merkatu libreko etxebizitza eskuratzeko behar den soldata-ehunekoari dagokionez, baina, bestalde, negatiboagoa da hipoteka-kreditua murriztu delako eta zailago delako ekonomia-kaudimena eta finantza-erakundeek eskatzen dituzten aurretiazko aurrezkiak frogatzea.

Amaitzeko, zure ustez, nolako bilakaera izango du adierazle honek 2011ko hurrengo hiruhilekoetan? Eta 2012an? Zergatik?

Zaila izaten da "orakuluaren" lana egitea. Izatez, hainbat urtez, bankuek, kutxek eta bestelako "adituek" iragarpenak egin izan dituzte, eta gutxitan asmatu dute (berezi, etxebizitzaren *boom*-ari amaiera-data jarri behar zitzaionean). Epe laburrean, ez dut uste murrizketa esanguratsurik egongo denik, kontrakoa baizik. Izan ere, mesfidantza-giroak eta finantziarioa lortzeako zailtasunek gora egingo dute.

Gaineratu beharko litzateke OBJOVI argitalpen estatistiko hutsa dela, gazteek etxebizitzaren merkatuan sartzeko duten gaitasun (edo, hobeto esanda, ezintasun) mailari buruzkoa. Tresna erabilgarri eta interesgarria izan daiteke, baina ez da konponbidea. Ikuspegi honek ez du gazteen emantzipazioaren azterketa agortzen, ezta gutxiagorik ere. Hasteko, "emantzipazioak" alderdi ugari hartzen dituelako barne, ez bakarrik egoitza hutsa, etxebizitza-aldaketa fisikoari lotua. Bigarrenik, egoitza-ibilbideak ez direlako ez linealak, ezta bakarrik ere. Hirugarrenik, batez besteko "estatistikoen" atzetik itzelezko aldeak daudelako gizarte-klaseei eta familia-estrategiei dagokienez. Azkenik, OBJOVI n egiten diren kalkulu teorikoetatik kanpo egonik ere, ezin da etxebizitza-politika ahaztu. EAEn, adibidez, etxebizitza babestuen eskaintza nabarmen altuagoa da gainerako erkidegoetako baino, eta etxebizitza horien prezioak merkatuko legeen manuetatik kanpo daude.