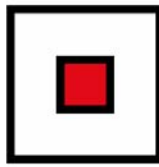


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAREN ELKARTRUKEAK



2011ko abendua



**ETXEBIZITZA, HERRI LAN ETA GARRAIO SAILAK ELKARTRUKEAK ERRAZTEN  
DIZKIE EUSKADIN BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZA BATEN JABE IZANDA  
ETXEBIZITZA ALDATZEKO BEHARRA DUTEN PERTSONEI  
AZKEN HAMAR URTEETAN ETXEBIZITZA BABESTUAREN 282 ELKARTRUKE  
KONTRATU FORMALIZATU DIRA.**

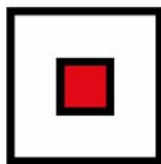
**a) Sarrera**

Familien bizitegi-beharrak aldatu egiten dira denboran, eta une jakin bateko beharretarako egokia den etxebizitza bat, baliteke egokia ez izatea urte gutxi ondoren. Errealitate aldakor horren aurrean, arrazoi desberdinak direla medio bizitokia aldatzeko beharra sortzen da BOEen jabe askoren kasuan.

Horrelako egoeretan, bi aukera desberdin daude: Alde batetik, beren etxebizitza eskumeneko organismo publikoaren esku utz dezakete, eta saldu, behar izanez gero, eta merkatu libreran joko etxebizitza berri bat eskuratzeko. Aukera hori gauzatzeko, merkatu libreko etxebizitza bat ordaintzeko baliabide nahikoa eduki behar da, hortaz, ezinezkoa da etxebizitza babestuen jabe askorentzat. Bestetik, BOEren jabea izanda etxebizitza aldatu nahi duen beste pertsona batekin elkartruka dezake etxebizitza.

39/2008 Dekretuak, martxoaren 4koa eta etxebizitza babestuen araubide juridikoa ezartzeko denak, zehazten du babes ofizialeko etxebizitzaren elkartrukeak egiteko araudia. Zehazkiago, bere 16. artikuluan elkartrukeak errazten ditu, ez baita beharrezkoa babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko baldintzak betetzen direla ziurtatzea, dagoeneko BOE baten jabe direlako.

Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailak elkartrukea egiteko modua errazten du, eta, horretarako, interesa duten pertsonen aholkularitza eskaintzen die eta prozesu osoan laguntza ematen die. Dohainik eskaintzen da zerbitzua Etxebizitzaren Lurralde Ordezkaritzetan. Halaber, Babes Ofizialeko Etxebizitzak Elkartrukatzeko Poltsa sortu du Sailak. Etxebidaren webgunean dago eta etxebizitzak elkartrukatu nahi dituzten pertsonak harremanetan jartzeko modua errazten du.



## b) Elkartrukatzeko prozeduraren eskema orokorra

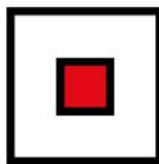
1. **taula.taulan** ikus daiteke prozeduraren eskema orokorra. Horrela, babes publikoko etxebizitza baten jabea izanda etxebizitza elkartrukatu nahi duen pertsona batek eman beharreko lehen urratsa, BOE baten jabea izanda etxebizitza elkartrukatzeko interesa duen beste pertsona batekin harremanetan jartzean datza. Hainbat modutara egin daiteke baina, Etxebidek eskaintzen duen Elkartrukatzeko Poltsari esker, izugarri errazten da prozesua.

Harremanetan jarri eta bakoitzak bere interesak azaldu eta gero, Etxebizitzaren Lurralde Ordezkaritzara jo behar da, elkartruketa egiteko bete behar diren baldintzei eta betekizunei buruzko informazio zehatza jasotzeko. Halaber, elkartruketa-kontratuaren eredu bat jasoko dute interesa duten pertsonak.

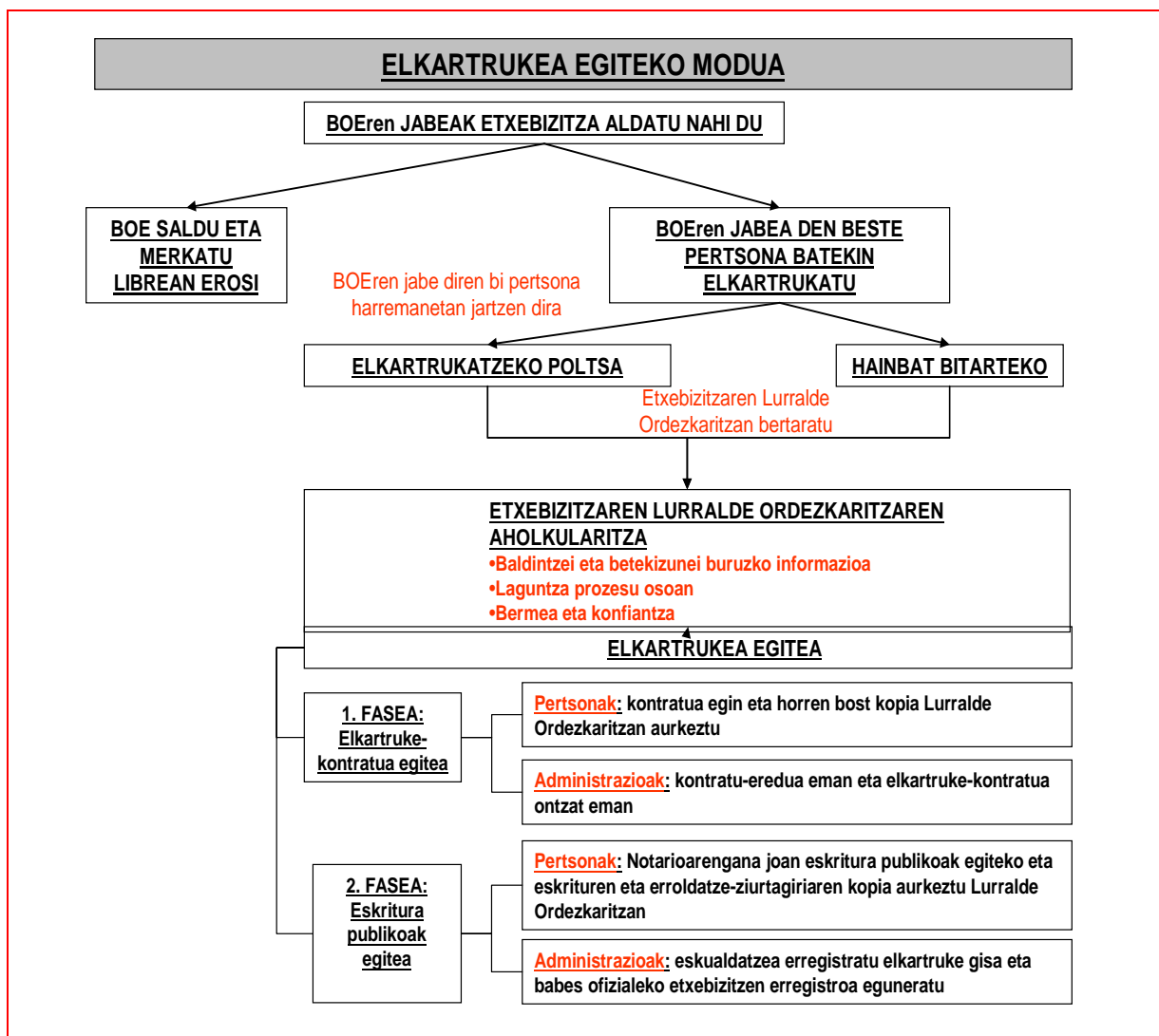
Bi fasetan gauzatzen da elkartruketa. Lehen fasean, jasotako ereduaren arabera egin behar da elkartruketa-kontratua, eta kontratu horren bost kopia aurkeztu behar dira Lurralde Ordezkaritzan, bertan ontzat emateko.

Bigarren fasean, eskritura publiko berriak egin eta kopia bat aurkeztu behar da Lurralde Ordezkaritzan, eta erroldatze-ziurtagiriaren kopia bat aurkeztu behar da, halaber.

Prozesu honetan etxebizitza bakoitzaren prezio maximoa zehaztu behar da, edo egitea komeni da, horrela ezarri ahal izango baitira elkartruketan sor daitezkeen konpentsazio ekonomikoak. Bestalde, kontuan hartu behar da BOE sailkapena ez dela aldatzen, hau da, etxebizitza bat azalera-eskubideko etxebizitzatzat sailkatuta badago behin betiko, eta besteak jabetza osoko erregimeneko behin-behineko sailkapena badu, ez dira sailkapenak aldatzen, nahiz eta jabeak aldatu.

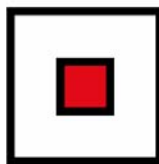


1. taula Babes publikoko etxebizitzak elkartrukatzeko modua



2. taulataulan BOE elkartruke bat egiteko bete beharreko baldintzak ikus daitezke. Horrela, Administrazioak, elkartruke-kontratua ontzat emateko orduan, honako alderdi hauek baieztatuko ditu bakarrik: kontratuko pertsonak elkartrukatu nahi diren etxebizitzaren jabeak direla, BOEen salmenta-prezio maximoak errespetatzen direla eta BOEen salerosketa-kontratuetan barne hartu beharreko klausulak, 39/2008 Dekretuan adierazten direnak, barne hartu direla.

Konpentsazio ekonomikoari dagokionez, bi aldeek adostuko dute, eta bere balioak, prezio baxueneko etxebizitzaren zenbatekoarekin batera, ez du inoiz gaindituko prezio altueneko etxebizitzaren salmenta-prezio maximoa.



## 2. taula BOE elkartruke bat egiteko baldintzak

---

Elkartrukatuko diren BOEen **jabeak dira** elkartrukean parte hartzen duten pertsonak.

---

Jabeek erabakitzen dute, **elkarren nahiarekin**, etxebizitzak elkartrukatzea, bai eta elkartrukea egiteko **konpentsazio ekonomikoak** ere.

---

Akordioa **elkartruke-kontratu batean** barne hartuko da eta Etxebizitzaren Lurralde Ordezkaritzak **ontzat eman** beharko du.

---

Konpentsazio ekonomikoak (CE), prezio txikieneko etxebizitzaren balioarekin batera ( $V_{pi}$ ), ez du gaindituko prezio altueneko etxebizitzaren salmenta-prezio maximoa ( $V_{ps}$ ).  $V_{pi} + CE = < V_{ps}$

---

Elkartrukea egiteak ez du aldatzen etxebizitzaren sailkapena.

---

Elkartrukea egiten duten pertsonen ardurak da **eskritura publiko berriak egitea**.

---

**Ordezkaritzan** eskritura berrien kopia bat eta erroldatze-ziurtagiriaren kopia bat **aurkeztu** behar dute, hiru hilabeteko epe batean, gehienez ere.

---

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila.

### c) Etxebizitza Babestua Elkartrukatzeko Poltsa

**Etxebideren Etxebizitza Babestuak Elkartrukatzeko Poltsari** dagokionez, bere BOE elkartrukatu nahi duen pertsona batek eman beharreko lehen urratsa, zerbitzuan alta ematean datza. Horretarako, bere datu pertsonalak, etxebizitzaren datuak eta etxebizitza elkartrukatzeko beharrezko arrazoiak adieraziko ditu aplikazioan.

Poltsaren administratzaileek datuak egiazkoak direla egiaztatu behar dute. Babes publikoko etxebizitzaren erregistroko datuekin alderatu eta egiazkoak direla ziurtatzean, Poltsan alta emanda dauden erabiltzaile guztiek ikusteko moduan jartzen dira.

Zerbitzuan alta emanda dauden pertsona guztiek eskura dute datu-basean barne hartutako etxebizitzaren informazio guztia. Horrezaz gainera, Poltsak honako aukera hauek eskaintzen ditu:

- Interesgarriak diren etxebizitzaren zerrendak egitea
- Norberaren etxebizitzaren interesa duten pertsonen zerrendak egitea
- Etxebizitzagatik elkarrekiko interesa azaldu duten pertsonen zerrenda
- Sistemari alta emandako azken etxebizitzaren zerrenda

Bilatailearen bertsio murriztu bat dago eta Poltsan datu zehatzik gabe barne hartuta dauden etxebizitzaren informazio mugatua eskaintzen du. Etxebideren webguneari bisitatzen duen edozein pertsonak eskura dezake bilatailearen bertsio murriztu hori, erregistratuta ez badago ere.

Babes Ofizialeko Etxebizitzak Elkartrukatzeko Poltsan alta emateko, BOE baten jabeak bere datuak sartu behar ditu, **3. taulataulan** ikus daitekeen aurkezpen-pantailan.



### 3. taula Babes Ofizialeko Etxebizitzak Elkartrukatzeko Poltsan alta ematea

Servicio Vasco de Vivienda

## DARSE DE ALTA

Solicitud de Vivienda Para darse de alta en la **bolsa de intercambio** rellena el siguiente formulario. Una vez el sistema haya registrado tu petición, te enviará a tu dirección de correo electrónico los datos de la **confirmación de alta**.

Modifica tu solicitud de vivienda

Sorteos y adjudicaciones

Promociones de Vivienda Protegida

Compra, venta e intercambio de vivienda protegida

Alquiler de vivienda


Ayuda a la rehabilitación y compra de vivienda


Venta del suelo de las viviendas cedidas en derecho de superficie


Orientaciones prácticas

Opinión y participación

Contáctanos

 OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA

 BIZILAGUN



### DATOS PERSONALES

\* Nombre:

\* Apellido 1:  \* Apellido 2:

\* Teléfono:  \* DNI:   
Ej.: 30888222A

Correo-E:

\* Usuario:

\* Contraseña:

### DATOS DEL EXPEDIENTE

\* Código de expediente: Ej.: EB2-03765/03-LC-0

### DATOS DE LA VIVIENDA

\* Dirección:

\* Portal, piso, mano:

\* Localidad:

\* Metros cuadrados:

\* Habitaciones:  \* Baños:

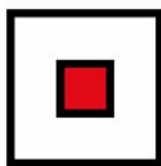
\* Garaje:  \* Trastero:

Habilitada minusválidos

#### d) Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitza kopurua (2011ko azaroa)

2011ko azaroan 2.046 pertsona daude alta emanda Elkartrukatzeko Poltsan, hau da, EAE osoan bi mila pertsonak baino gehiagok dute interesa beren etxebizitza babestua elkartrukatzeko.

Etxebizitza horien banaketa geografikoari dagokionez, Gipuzkoan daude guztizkoaren % 35,5 (727 etxebizitza); Arabak bereganatu ditu % 35,4 (724 etxebizitza) eta Bizkaiak gainerako % 29,1 (595 etxebizitza). EAEko 93 udalerrri desberdinetan daude banatuta etxebizitza horiek, eta agerpen handia dute hiriburuetan eta hiriburuen inguruko udalerrietan.



Hain zuzen, Gasteizen 678 etxebizitza daude, hau da, Poltsaren heren bat eta Arabako etxebizitzaren % 94. Bilbori dagokionez, elkartrukatzeko eskaintako 206 etxebizitzek Bizkaiko eskaintzaren % 35 hartzen dute; Donostiak bereganatu du, bestalde, Gipuzkoako etxebizitzaren guztizkoaren % 41 (299 etxebizitza).

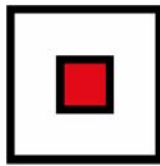
Elkartrukatzeko etxebizitzaren eskaintza zabala egin da, bestalde, Barakaldo (116 etxebizitza) eta Abanto-Zierbenako (44 etxebizitza) udalerrri bizkaitarretan, eta Errenteria (56 etxebizitza) eta Iruongo udalerrri (53 etxebizitza) gipuzkoarretan.

4. taulan ikus daiteke Elkartrukatzeko Poltsako etxebizitzek etxebizitza bolumen handien bereganatu zuten udalerrietan izan duten banaketa. 1. mapan eta 2. mapan, berriz, Etxebidaren Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitza bat gutxienez duten udalerrien xehetasuna ikus daiteke.

4. taula Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzaren banaketa geografikoa

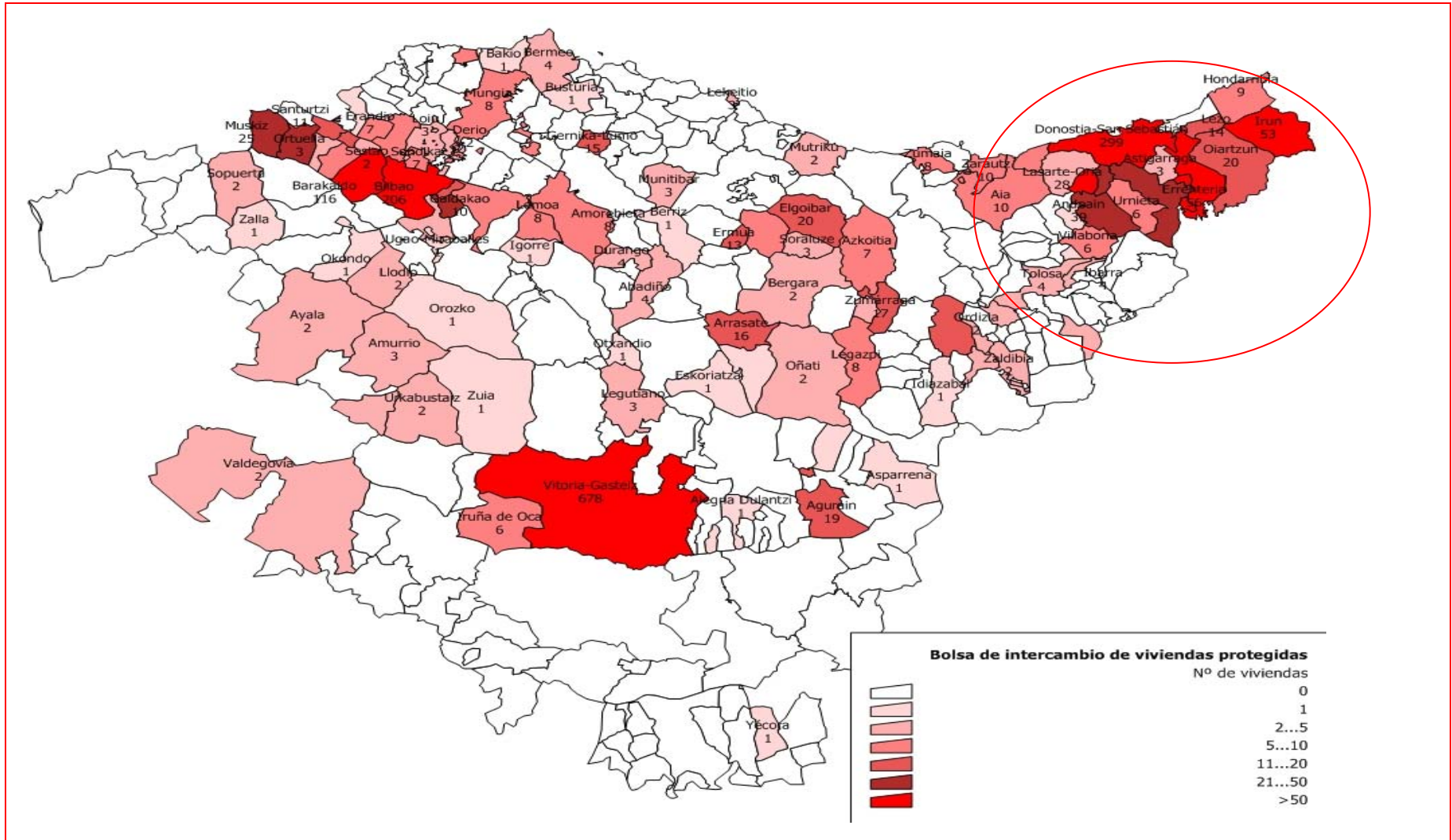
Udalerrria	Etxebizitza kop.	Lurraldeko banaketa (%)	EAEko banaketa (%)
Gasteiz	678	93,6	33,1
Araba gainerakoa (14 udalerrri)	46	6,4	2,2
<b>ARABA (15 udalerrri)</b>	<b>724</b>	<b>100,0</b>	<b>35,4</b>
Bilbo	206	34,6	10,1
Barakaldo	116	19,5	5,7
Abanto-Zierbena	44	7,4	2,2
Muskiz	25	4,2	1,2
Basauri	23	3,9	1,1
Portugalete	20	3,4	1,0
Etxebarri	15	2,5	0,7
Gernika-Lumo	15	2,5	0,7
Bizkaia gainerakoa (30 udalerrri)	131	22,0	6,4
<b>BIZKAIA (38 udalerrri)</b>	<b>595</b>	<b>100,0</b>	<b>29,1</b>
EF gainerakoa	299	41,1	14,6
Errenteria	56	7,7	2,7
Irun	53	7,3	2,6
Andoain	39	5,4	1,9
Hernani	31	4,3	1,5
Lasarte-Oria	28	3,9	1,4
Elgoibar	20	2,8	1,0
Oiartzun	20	2,8	1,0
Gipuzkoa gainerakoa (32 udalerrri)	181	24,9	8,8
<b>GIPUZKOA (40 udalerrri)</b>	<b>727</b>	<b>100,0</b>	<b>35,5</b>
<b>EAE (93 udalerrri)</b>	<b>2.046</b>		<b>100,0</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila

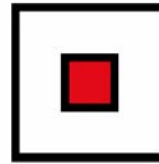


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

1. mapa Elkartrukatzeko Poltsako etxebizitzten udal-banaketa

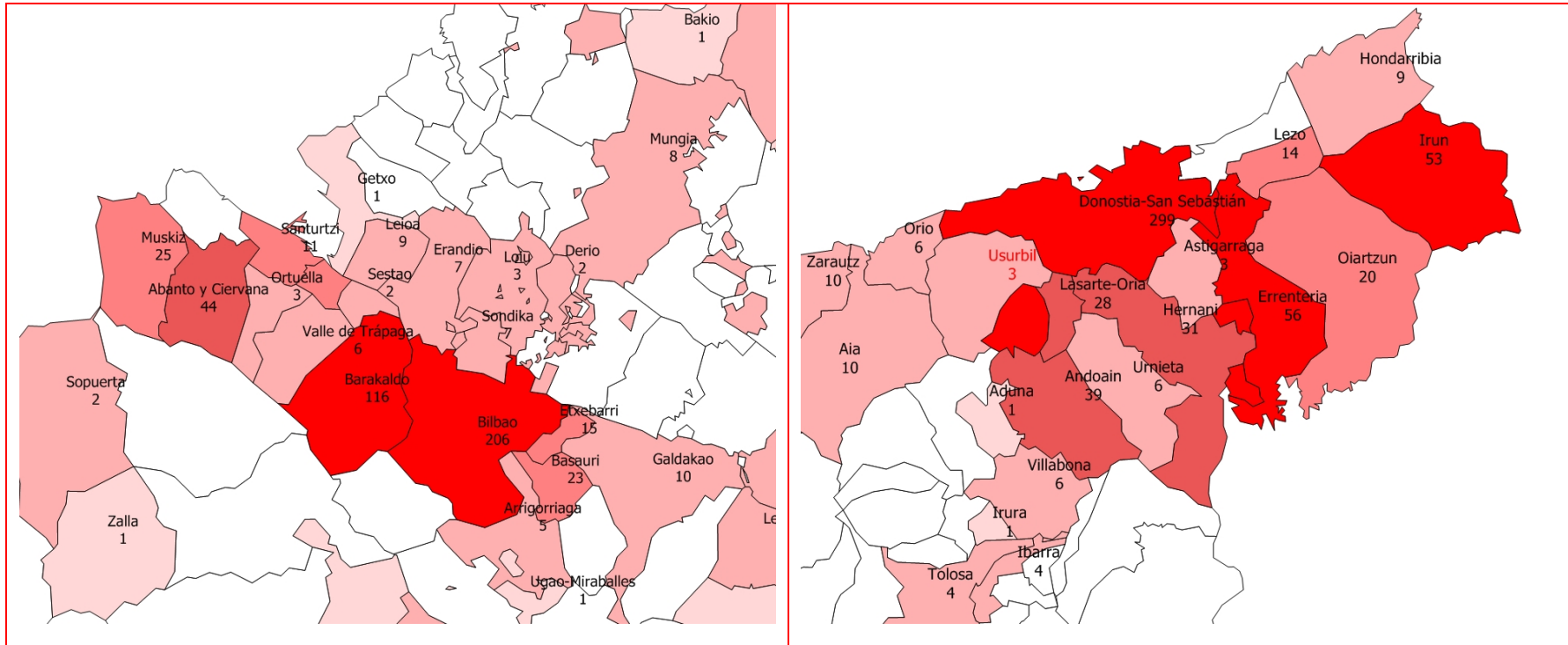






ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

1. mapa Elkartrukatzeke Poltsan barne hartutako etxebizitzien banaketa-mapa, Bilbo eta Donostia inguruko udalerrietan





### e) Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzaren ezaugarriak

Etxebidaren Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzaren ezaugarriari dagokienez, etxebizitzaren % 31k ez dute 60 m<sup>2</sup>-ko azalera gainditzen; % 32k 70 m<sup>2</sup> baino gehiago dituzte, eta 61 m<sup>2</sup> eta 70 m<sup>2</sup> arteko azalera dute Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzaren % 38k.

#### 5. taula Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzaren tamaina

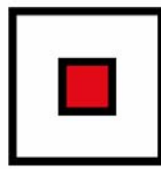
Azalera	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa		EAE	
	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%	Kop.	%
< 50 m <sup>2</sup>	39	5,4	70	11,8	98	13,5	207	<b>10,1</b>
51-60 m <sup>2</sup>	94	13,0	192	32,3	145	19,9	431	<b>21,1</b>
61-70 m <sup>2</sup>	325	44,9	190	31,9	268	36,9	783	<b>38,3</b>
71-80 m <sup>2</sup>	78	10,8	67	11,3	71	9,8	216	<b>10,6</b>
81-90 m <sup>2</sup>	185	25,6	76	12,8	145	19,9	406	<b>19,8</b>
> 90 m <sup>2</sup>	3	0,4	0	0,0	0	0,0	3	<b>0,1</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>724</b>	<b>100,0</b>	<b>595</b>	<b>100,0</b>	<b>727</b>	<b>100,0</b>	<b>2.046</b>	<b>100,0</b>

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila

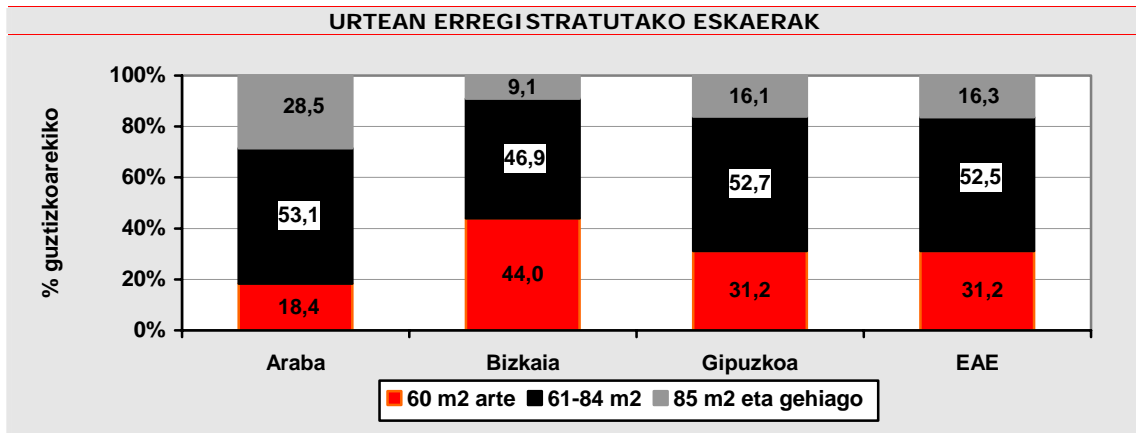
Hala ere, lurraldeko banaketari erreparatzen bazaio, desberdintasun interesgarriak ikus daitezke. Horrela, Araban tamaina handiagoko etxebizitzaren portzentajea altuagoa dela ikus daiteke, izan ere, % 37k 70 m<sup>2</sup>-tik gora dute Araban; % 24 dira Bizkaian eta % 30 Gipuzkoan.

Azterketa sakonago bat eginez, eta muturretan kokatutako etxebizitzak ardatz hartuta, Bizkaian tamaina txikiagoko etxebizitzak dira nagusi: elkartrukatu nahi diren etxebizitzaren % 44ren kasuan 60 m<sup>2</sup>-koa da, gehienez ere, azalera erabilgarria; % 31koa da portzentajea Gipuzkoan eta % 18koa, azkenik, Araban.

Aitzitik, tamaina handiko etxebizitzek Araban lortu duten portzentaje altua azpimarratu behar da, izan ere, etxebizitza babestu baten jabe izanda etxebizitza aldatu nahi duten pertsonen % 28, 85 m<sup>2</sup> edo gehiago dituen etxebizitza batean bizi dira. Proporzio hori % 16raino murrizten da Gipuzkoan eta % 9raino Bizkaian.



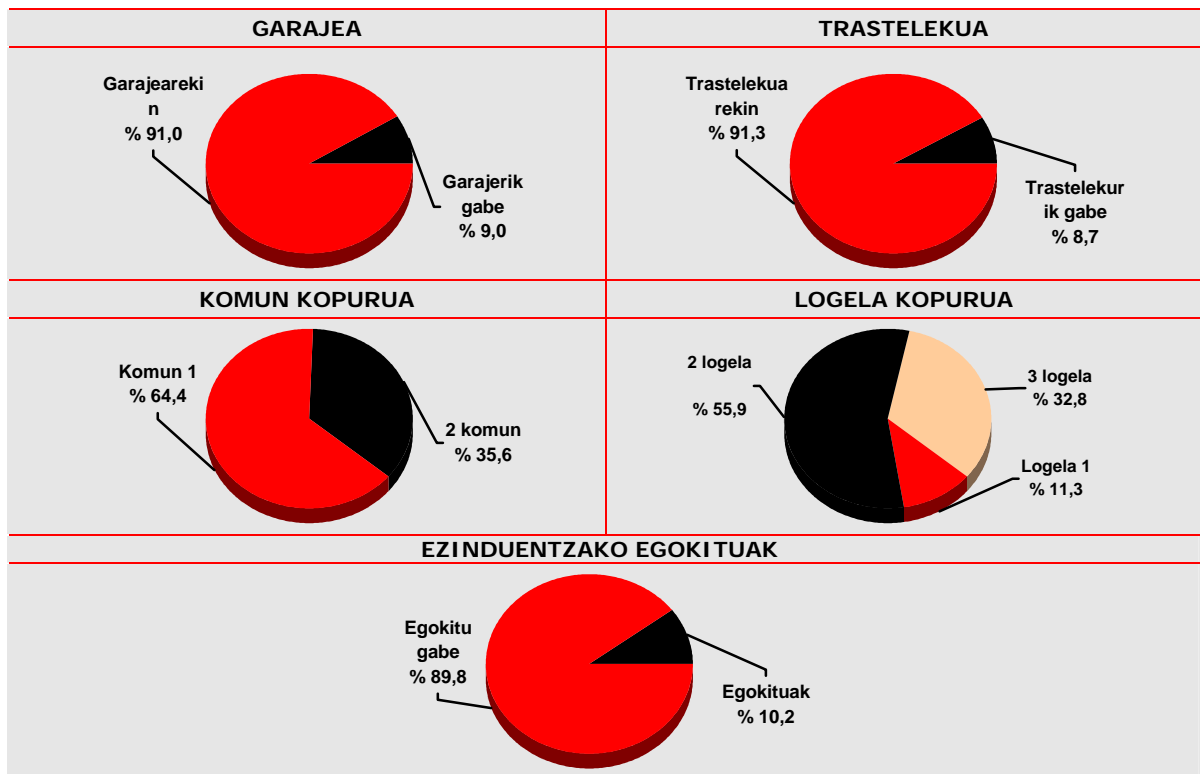
1. grafikoa Elkartrukatzeko Poltsako etxebizitzen banaketa azaleraren arabera



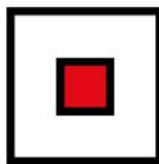
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzen beste ezaugarri batzuei dagokienez, gehienek garajea eta trastelekua dutela esan behar da: % 91koa da proportzioa bi kasuetan. Eredu-etxebizitza nagusiak, komun bakarra (guztizkoaren % 64) eta bi logela (guztizkoaren % 56) ditu. Etxebizitzen % 11k bakarrik dute logela bakarra, eta % 33k hiru logela dituzte. Amaitzeko, Etxebizitza Herri Lan eta Garraio Saila ezinduentzako 208 etxebizitza daudela azpimarratu behar da (guztizkoaren % 10).

2. grafikoa Elkartrukatzeko Poltsan barne hartutako etxebizitzen ezaugarriak



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

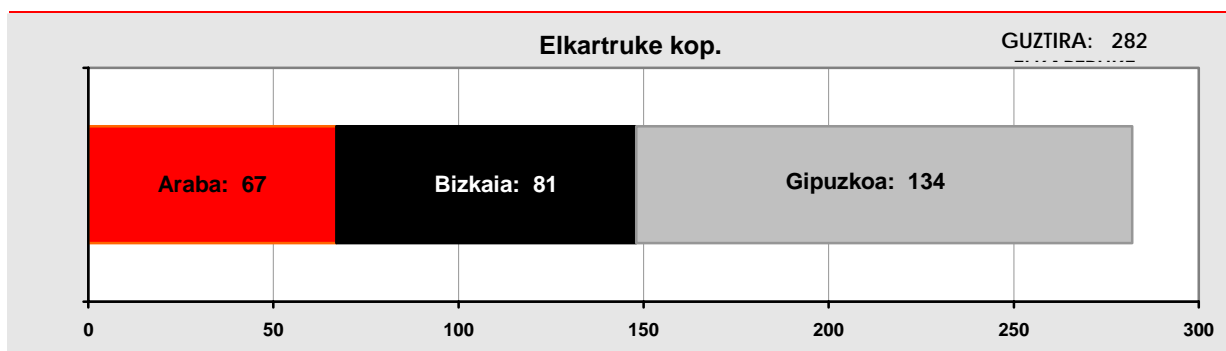


### f) 2001 eta 2011 artean egindako elkartrukeak

2001-2011 aldian etxebizitza babestuen 282 elkartruke egin dira EAEko 41 udalerritan. Hortaz, azken hamar urteetan babes ofizialeko 564 etxebizitzaren kasuan aldatu da jabea.

Zehazkiago, Gipuzkoan 134 elkartruke egin dira, hau da, guztira egindako elkartrukeen % 47. Bestalde, Bizkaian 81 elkartruke egin dira (guztizkoaren % 29) eta 67 izan dira Araban (guztizkoaren % 24).

#### 3. grafikoa 2001-2011 aldian egindako elkartrukeak



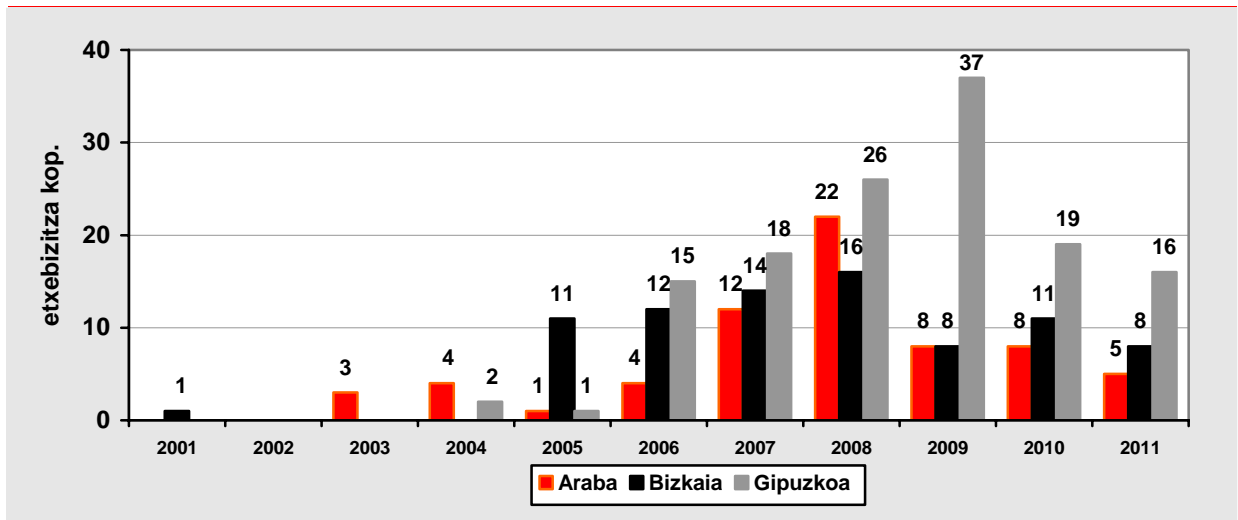
Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

Elkartrukeek izandako bilakaerari dagokionez, 2008an erregistratu zen balio maximoa, guztira 64 elkartrukerekin, eta urte berean erregistratu zituzten kopuru maximoak Bizkaian (16 elkartruke) eta Araban (22 elkartruke); Gipuzkoan, azkenik, 26 elkartruke erregistratu ziren. Hala ere, 2009. urtean bolumen altuagoak erregistratu zituen Gipuzkoak (37 elkartruke). (Ikus 4. grafikoa)

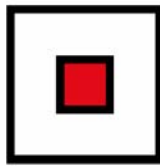
3.mapan adierazi dira etxebizitza babestuen elkartruke-eragiketa bat gutxienez erregistratu duten udalerrak, eta hiriburuetan eta hiriburuen inguruko udalerrietan portzentaje altuagoak erregistratzen direla ikus daiteke gainera (4. mapa). Gorriz nabarmendu dira kopuru altuenak erregistratu dituzten udalerrak: Donostia-San Sebastián eta Vitoria-Gasteiz, bietan 67 elkartrukerekin, eta Abanto-Zierbena, 20 elkartrukerekin. Bilbo da laugarren, guztira 17 elkartruke formalizatu direlarik bertan.



4. grafikoa Elkartrukeen bilakaera lurraldeka 2001-2011

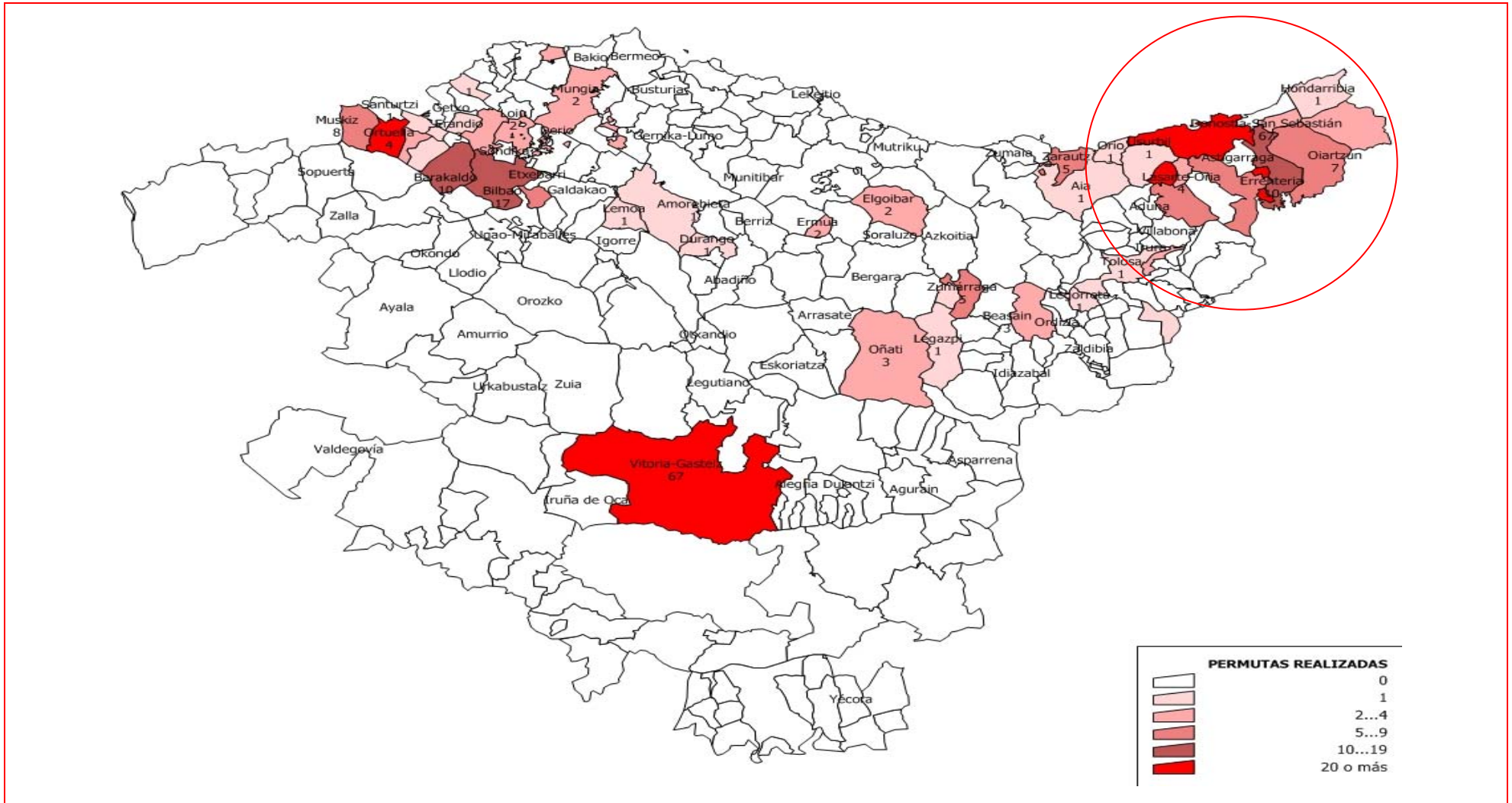


Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza.

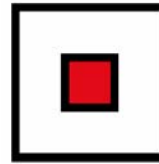


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

### 3. mapa Egin diren elkartrukeen udalerrien arabeko banaketaren mapa



Izena adierazita zuriz agertzen diren udalerriak, Elkartrukatzeko Poltsan etxebizitza bat edukita elkartrukerik egin ez duten udalerriak dira.



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

4. mapa Bilbo eta Donostia inguruan egindako elkartrukeen udal-banaketaren mapa.

