

ALOKAIRU TURISTIKOKO ETXEBIZITZAK DONOSTIAN: Egoeraren irakurketa eta konponbiderako proposamenak

Alokairu turistikorako plataformak mundu osoan (eta Donostian) hedatu zirenetik eztabaidagai izan dira. Hiriaren turistifikazioan eta etxebizitzaren merkatuan berebiziko eragina dutenez, hirien eta lurraldeen bizigarritasunaren alde antolatutako gizarte mugimenduek, interes ekonomiko pribatuen aldeko lobby sektorialek eta administrazio publikoek beren posizioak markatu dituzte. Donostian, azken urteetan ezagutu ditugu erregulazio saiakerak, epaitegiek araudia bertan behera uztea, pisu turistikoen negozioan dabiltzaneren eta hotelen negozioetan dabiltzaneren arteko talkak... Era berean, ezagutu ditugu bizilagunengan sortutako arazoak eta ohiko bizitegi gisa alokatzeko etxebizitzaren inoizko prezio igoerarik handiena. *Haritik Hirira* taldeak gaur egun fenomeno honek Donostian dituen ezaugarriez egindako azterketa baliatu du **Bizilagunekin desazkunde turistikoaren aldeko donostiarren plataformak arlo honen inguruko zerbait azalpen emateko eta zenbait proposamen plazaratzeko.**

ETXEBIZITZA ETA ALOKAIRU TURISTIKOA

Etxebizitza egokia izateko eskubidea 1948ko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25. artikuluan eta 1966ko Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Ituneko 11.1 artikuluan bizi-maila egokia izateko eskubidearen parte gisa aitortu zen. Hortik abiatuta, egun indarrean dagoen legediak ere aitortzen du eskubide hau. Oinarrizko eskubide oro bezala, bermatua egon behar luke herritar ororentzat. Gaur egun, Donostian ez da etxebizitza eskubidea bermatzen; eta, are gehiago, populazioaren zati handi bati eragiten dion **etxebizitza larrialdi egoera bizi dugu.**

Eskubide urraketa masiboa bizi dugu. Espekulazioaren bidez aberasten direnek milaka herritarren eskubidea urratzen dute eta, beraz, espekulazioarena ez da negozio zilegia. Ez litzateke erregulatu behar, desagertu dadin beharrezko urratsak eman baizik. Zentzu horretan, etxebizitza ez litzateke jabetza pribatuaren dinamikan ulertu behar, herritarren oinarrizko beharren asetzearenean baizik. Hargatik, etxebizitza politikek eta araudiek espekulaziorako aukerak eskaintzen eta babesten dituztenean **gutxi batzuen negozioa lehenesten dute**, gehiengoarentzat arazoa areagotuz eta larriagotuz.

Etxebizitza larrialdia Donostiako arazo sozial nagusienetakoa izanik, lehentasunezko eginbeharra da tinko eta erabakitasunez erantzutea. Ezin da gehiago atzeratu egiturazko egoera honen konponbidea. Zentzu horretan, **alokairuen prezioa mugatzea premiazkoa da.** Une honetan eztabaidan badago ere, aspaldi aplikatua behar zuena atzeratzeko indarra egiten dute sektore boteretsuek.

Hiriaren turistifikazioa eta etxebizitza larrialdiaren areagotzea elkar loturiko fenomenoak dira. Donostiak jasotzen dituen turista kopuruak, eskaintzen diren hotel plaza kopuruak eta pisu turistikoen kopuruak, esaterako, hazkunde handia izan dute azken bospasei urteetan. Urte horietan etxebizitzaren salerosketa eta alokairu prezioek ere ohikoaz gaindiko igoera izan dute. Hiriko gaur egungo beste hainbat arazori bezala, etxebizitza larrialdiari erantzuteko **desazkunde turistikorantz norabide estrategikoa hartu behar da.**

Alokairu turistikoko pisuei dagokionez, azken urteetan erakunde publikoek izandako jarrera erabat okerra izan da eta hartutako erabakiak, berriz, oso kaltegarriak. Diskurtso mailan 2017an pisu turistikoen areagotzearen gaineko eztabaida publikoa piztu zenean, arazoa ukatzen saiatu ziren. Hurrengo hilabeteetan arazoaren eragina ukatzen jardun zuten, ohiko etxebizitzekin zuen lotura ezkutatu nahian. Ondoren, arazoaren hedadura ukatzeko saiakera egin zuten, auzo eta zonalde zehatz gutxi batzuen balitz bezala. Eta, gaur egun, arazoan esku hartzeko botere publikoek duten aukera eta gaitasuna da ukatzen dutena. Apartamentu turistikoen jarduera ez-zilegia oztopatzeari uko egiteko, diskurtsoan atzerapausoak emanez egokitzen joan dira, gizartearen aurrean sinesgarritasuna galtzen joan ahala. Gaur egun, hurrengo hauteskunde-zikloak hurbildu ahala, **diskurtso arduratsu bat antzetzten hasi zaizkigu urteetan zehar espekulatzailerak pozik mantentzen eta turistifikazioa areagotzen lan egin dutenak.**

PREMIAZKO NEURRIAK

Badira neurri batzuk presaz eta urgentziaz aplikatu beharrekoak. Orain arte etxebizitzak negoziarako baliatzea ahalbidetu duten baldintzak indargabetezko neurriak dira.

- **Zonaldeen logika gainditu** behar da. Gaur egun Donostian pisu turistikoak ezartzeko baldintzak desberdinak dira udal gobernua arbitrarioki (edo irizpide objektiboz justifikatu gabe) marraztutako zonaldekako mapa baten arabera. Ez du zentzurik hala jokatzek, turismoaren jarduera hiriko gune batzuetan handiagoa eta ikusgarriagoa izan arren, turistifikazioak hiri osoari eragiten diolako. Etxebizitza larrialdiaren ondorioak, alokairu turistikoaren eragina eta prezioen areagotzea auzo guztietan ematen da neurri kezagarrian. Izan ere, hiriaren mugatik haratago ere inguruko herrietara zabaldu da uhina honezkerok.
- **Jabetza pilaketari mugak ezarri** behar zaizkio. Etxebizitza larrialdian dagoen hirian espekulazioaren bidez eta alokairu turistikoaren bidez aberaste esponentzialerako bidea zabalik dago. Espekulatzaren duenaren edo etxebizitzaren esplotazio ekonomikoa egiten dutenen esku soilik geratzen ari da etxebizitza eskuratzeko aukera. Honela gero eta handiagoa da gehien dutenen eta gehien behar dutenen arteko tartea. Jabe bakar batek jarduera turistikora zuzendutako pisu bat baino gehiago izatea berehala debekatu behar da.
- **Pisu turistikoen kudeaketarako enpresen jarduera debekatu** behar da. Etxejabe arrunten arteko "truke" plataforma bezala aurkeztu zirenak, inbertsiorako eta etxebizitzaren esplotazio sistematizaturako plataforma bihurtu dira bitartekari gisa jokatzeko duten enpresa hauei esker. Hamarnaka pisu turistikoren kudeaketaz arduratzen diren enpresek zerbitzuen efizientzia eta errentagarritasuna handitzea bilatzen dute, etxejabea inbertsiogile huts bihurtzen duten bitartean. Azpikontratazioan oinarritzen dira horretarako.

- **Araudiak betearazteaz arduratzen den ikuskapen zerbitzu publikoa eta baliabide egokiz hornitua** bermatu behar da. Donostiako udalean sortu zen, besteak beste, pisu turistikoa ilegalak detektatzeko funtzioa zuen zerbitzua, beharrezko baliabidez hornitu ez zena eta bere egitekoa amaitu izan balitz bezala desegin zena. Honelako ikuskapen zerbitzua da berme bakarra alegaltate eta legearen kontrol falta negoziarako baliatzen maisuak direnak geldiarazteko. Eskumen zigortzaileak izan beharko lituzke zerbitzu honek.

DESAZKUNDERAKO PROPOSAMENAK

Lojamendu turistikoez etxebizitza larrialdian duten eragina neutralizatzeari begira, **alokairu turistikoko pisuak mugatu, murriztu eta epe laburrean hiritik desagerrarazi** behar direla uste dugu. Horretarako neurri zehatzak ere inplementatu behar dira, desazkunde turistikorantz norabide estrategikoan kokatzen direnak:

- **Ipar Euskal Herrian aplikatzeaz dagoen “konpentsazio neurria”** eredu garria da. Dagoeneko Frantziako hainbat lurralde eta hiritan aplikatzen da (Paris eta bere inguruko hirietan, Bordelen, Lyonan edo Nizan, adibidez). Etxebizitza turistikoa bat alokatzen jarri nahi duen jabeak konpentsazio gisa lehendik alokairu merkatuan eskaintzen ez zen beste etxebizitza bat urte osoarako jarri behar du alokagai. Honela, bizitegi gisa baliatzeko alokairuan eskaintzen diren etxebizitzak kopurua ez da murriztuko etxebizitza turistikoa ezarri ahal. Eredu zentzuzkoa, legala eta eraginkorra da.
- **Lizentzia murrizkorra eta iragankorra ezartzea** proposatzen dugu. Alokairu turistikorik gabeko eszenatoki batera trantsizioa egiteko tresna nagusia izango litzateke. Gaur egun indarrean dauden baldintza guztiak betez lizentzia legala duten erabilera turistikoko etxebizitzetara, gehienez ere lizentzia 4 urtean luzatzeko aukera emango litzateke. Urtean etxebizitza horietako bakoitza alokatu ahal izateko egun kopuru zehatz baterako baimena emango luke lizentziak. Lehen urtean 150 egunerako, bigarren urtean 100 egunerako, hirugarren urtean 50 egunerako eta laugarren urtean 25 egunerako. Epe hori igaro eta lizentzia agortutakoan, etxebizitza horrek Donostian beste pisurik alokairu turistikora legalki bideratzeko aukera galduko luke. Era berean, pisu hori bera eskuz aldatuz gero, jabe berriak ere ezingo luke alokairu turistikora bideratu. Proposamen zehatza, eraginkorra, legala eta eraginkorra da; gaurko errealitateetik abiatzen dena, epe ertainean arazo estruktural bati konponbidea emanez.

Donostiarron bizi-proiektuak baldintzatzen ditu etxebizitza larrialdiak, ehundaka bizilagun hiritik kanporatuz, besteak beste. Arazo honi konponbidea lehentasunezko helburua izan behar da eta horretarako gehienon kaltearekin aberasten diren gutxi horiei bidea moztu behar zaie. Hiriaren turistifikazioak etxebizitza merkatuan duen efektuari neurri irmoekin heltzeko ordua heldu da eta donostiarron bizi baldintzak hobetzera zuzendutako **proposamen zehatz hauek mahai gainean jartzen ditu Bizilagunekin plataformak auzi honen eztabaidan eragin dezagun eta guztion artean indarrean jar daitezkeen biltza dezagun.**