



Nire etxearen Jaun eta Jabe. Aukerak krisialdiaren erdian

Lur-
zorua beti izan
da ondasun mugatua
eta, hortaz, eskasa. Ereiteko,
abereak elikatzeko, eraikitzeko
edo beste edonola ustiatzeko,
mende eta mendeetan ekonomiaren
oinarri fisikoa izan da, eta haren
ondorioz, aberastasun- eta aska-
tasun-ikur.



Xabier Unanue

Gako-hitzak:

Etxebizitza jabegoa

Krisi ekonomikoa

Gure hizkerara ere igaro da ideia hori: “Jabe” (eta, bereziki, lur-jabe) eta “Jaun” (eta “Jaun” edo “Andre” diogunean, “burujabe”, “buruaski”, “libre” eta oinarrizko duintasunaren edukizaille ulertu behar dugu: horregatik dugu berau tratamendu formalerako erabiltzen den hitza...) hitzen arteko harreman estua, edo “etxeak” euskal kulturaren duen aparteko garrantzia horren eredu lirateke.

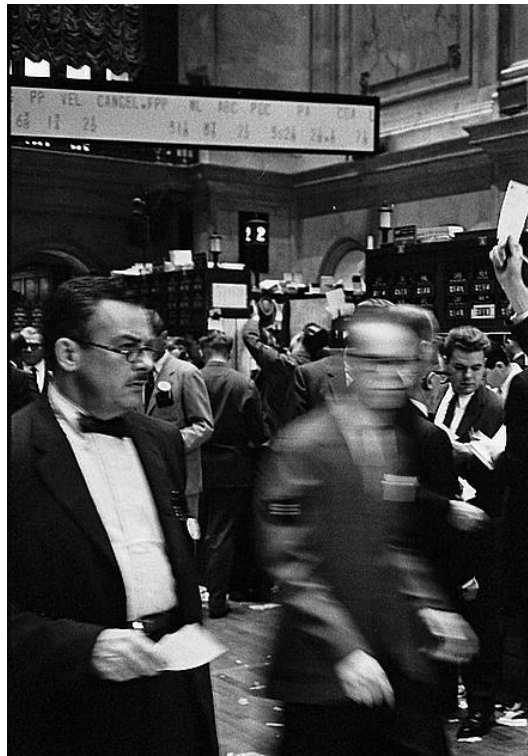
Gure abizenak ere etxe bati buruz ari dira eta! Horrek euskaldunon inkontziente kolektiboan bi isla izan ditu: batetik, ahal izanik jabe izateko sakoneko nahi edo desira ezkutu bat, eta haren eraginez (beste faktore ekonomiko batzuekin batera), alokairurako joera eskasa. Bestetik, ondasun higiezinak beti inbertsio segurua direlako eta haien balio eta prezioek beti gora egingo dutelako ustea.

Idea horietan badago egia-oinarri bat: erromatarren garaitik, higiezinaren jabegoak berebiziko garrantzi ekonomikoa eduki du eta, haien hipoteka, kredituaren oinarri izan ahal izateko lehenesteko tokia. Izatez, higiezina, eta bereziki etxebizitza, ezinbesteko ondasuna da, oso eskari inelastikoa duena hortaz: ogia erosteko bezala, eginahalak egingo ditugu berau ordaintzeko. Baina ogia ez bezala, diru kopuru handiak inbertitu beharko ditugu hori lortzeko, seguru asko pertsona arrunt gehienek bere bizitza osoan egingo duten eragiketa finantzario handiena izango da. Bestalde, berme gisa ere aparteko ezaugarriak ditu: higiezinak balio handia daukate eta gainera, “higiezin” diren neurrian, zorpeko moroso edo berankorrek ezin ditu nola edo hala “desagerrarazi”.

Sakon errotutako ideia hauen antzekoek partzialki azal dezakete nola eratu zen “higiezinaren burbuila”. Zailagoa da, baina, azaltzea zergatik egin duen eztanda, nola horrek gaur eguneko krisia ekarri duen eta nola horren ostean ideia horiek —haici azaldu bezala oinarrizko egia parte handi bat aintzatetsi arren— zenbait kasutan eta egoeratan erlatibizatu beharko ditugun.

Azken urteotan, munduko ekonomiak hazkuntza-aro luze eta emankorrenetako bat bizi izan du. 2006ko ekitaldia 2005. urteko munduko hazkuntza baino handiagoarekin amaitu zen (% 5,4koa, aurrekoa % 4,8koa izan zenean). Zabalkuntza-fase horren beste faktore bat inflazio-presio handirik egon ez izana da: Mendebaldeko herrialde garatuetako batez besteko inflazioa 2002 eta 2006 urteen artean % 2,5 eta % 2,2 bitartean egon zen. Hori XX. mendeko azken urteetan banku zentral askok praktikan jarri dituzten moneta-politika ortodoxoen emaitza da, baita globalizazioaren emaitza ere; izan ere, lehia-kortasuna gehitzean prezioak igotzea zailago egiten baita. Inflazio eskas horrek, aldiz, posible egin zituen hamarkada honetako hasierako urteen bereizgarri ziren moneta-hedakuntza politikak eta interes-tasa baxuak, zeinek zorpetze merkearen bidez hazkundera finantzatzea eta azkartzea ahalbidetzen zuten.

Halere, ordurako industrializatutako herrialdeetan nabaria zen azelerazio-galera motel bat prestatzen zegoela: Amerikako Estatu Batuetako (AEB) ekonomia (mundu osoko BPGren % 20,1 hartzen duena) 2006. urtean % 2,9 hazi zen, hau da, lehen baino astiroago hazten zegoen, nahiz eta hori ondo konpentsatzen zuten, Txina, India edo Brasilen hazkuntza kartsuek. Urte horretan Europar Batasunean BPG % 3,2 igotzea ere lortu zen. Bestalde, hazkunde horren oinarrian berau posible egin zuen zorpetze merkeak bazituen bere ondorioak: merke zorpetzeko aukerak zorpetze-tasa altuak eragin zituen herrialde askotan, bai familien kasuan bai, AEBren kasuan esaterako, kontu publikoetan (gera batzuen kostuekin...). Horrek, noski, arriskua areagotzea zekarren, baina egoera mantendu heinean, onar zitekeen arriskua. Izatez, munduko finantza-sistema likidez-itsaso batean murgilduta zegoen, azaldu bezala (hedakuntzako moneta-politikak, inflazio baxua, arriskua kudeatzeko teknologia berrien garapena, etab.). Egoera horrek berak zorpetze merke horretan oinarritutako ondasun higiezinaren eskari handia eragin zuen gurean, ez bakarrik beharra zutenen aldetik, ezpada etengabe, “berme handiz” eta oso azkar hedatzen zen arloa zenez, inbertitu nahi zutenen aldetik ere, eta horrek



prezioen gorakadari eusten zion, sorgin-gurpil batean berez betetzen zen profezia bailitzan.

Ekonomia orokorraren azken urteotako hazkuntza handiak, alabaina, inflazioa handiagoa izateko arriskua ekarri zuen, bereziki Txina eta beste herri batzuen eskariak itzel haztean. Eta eskari horrek berak zein mundu mailako beroketaren gaineko ardura ekologikoei eragindako energiaren prezioaren gorakadak arrisku hori handitu zuten. Ondorioz, banku zentralak beren interes-tasak igotzea eragin zuten, inflazioa kontrolatzeko, eta zorrari eustea gero eta zailagoa izan zen.

Horiek horrela, “burbuila” famatua tentsiook berauek gogorragoak ziren lekutik (beste faktore batzuekin nahastuta zeudelako, eta hori dela bide, bai eta eragin eta konplexutasun handiagoa zuten lekutik) urratzea ekarri zuten. Hortaz, 2007ko abuztua Estatu Batuetako kreditu-kalitate eskaseko hipoteken (subprime delakoak) merkatuaren krisiagatik pasatu ziren historiara. Hipoteka horiek kaudimen gutxiakoak ziren bezeroei ematen zitzaizkien, eta hipoteka ez ordaintzeko arrisku gehiago zeukatenez, interes altuagoekin gainera: hau da, **hipotekak ematea oso negozio emankorra zen, ordaintzen zuten bitartean**. Kreditu-kalitate gutxiako hipoteka-mailegu horiek ematen zituzten erakundeak horretara dedikatzen ziren soilik edo gehienbat eta ez zuten gordailurik jasotzen, eta gordailurik bermatu behar ez zutenek, gordailuak jasotzen zituzten gainerako banku eta erakundeekin alderatuta, arauetako exigentzia gutxiago bete behar izaten zituzten eta ikuskapen gutxiago jasaten zituzten. Horrek posible egiten zien, hain zuzen, horren arrisku (eta etekin) handiko negozioa eramatea.

Interes-tasek eta zorpetzeak gora egin ahala, zenbaitek euren hipoteka ordaindu ahal izateari utzi zioten, eta gainera, prezioak altuegiak izatera heldu zirelako eta zorpetzea garestiagoa zelako, etxebizitzaren salmenta behera egiten hasi zen, bereziki AEBn. Salmentak behera egitean, etxebizitzaren prezio-balioak ere berdin egin zuen, eta hortaz, maileguok bermatzen zuten ondasunaren balioak behera egin ahala, maileguon bermeek

ere. Horrek, zenbait kasutan, hartzekodunak zordunari bermeok egokitzea eskatzea ekarri zuen, zordunaren gaineko presioa oraindik gehiago handituz. Eta ordainezin gehiago heltzen hasi ziren.

Halaber, kreditu-kalitate gutxiako hipoteka-maileguak ematen zituzten erakunde horiek, beren jardura dinamizatzeko, hipoteka horietaz libratzen saiatu ziren eta merkataritza-bankuei edo inbertsio-bankuei saldu zizkieten. Jabe berriek hipotekak bloketan “deribatu” eta “subprime” hipotekak berme gisa erabiltzen zituzten zor-bonuak egin zituzten, arriskua bonu hori erosi zuten inbertitzailei (bestelako banku, enpresa edo norbanakoei) kutsatuz.. Horrela, **higiezin merkatuan jaiotako krisia finantza-arloko krisi bilakatu eta domino-efektu bat habiarazi zuen finantza-munduan; gerora, horrek ekonomia errealarri eragin dio azken baten**.

Faktore horiek direla bide, arriskuek pakete oso atomizatuak eta, espazioari dagokionez, oso zabalduak izatea zehaztu dute, eta ondorioz, krisiak ez dio Estatu Batuetako sistemari soilik eragin. Gainera, zenbateraino hedatuak diren edo nork dituen jakitea oso zaila den neurrian (inork ez du onartu nahi izan bera ukitua zegoenik, horrek bere gaineko berehalako konfiantza-galera zekarrelako, eta hortaz zorpetzeko gaitasun eskasagoa eta zorrok ordaintzeko presio handiagoa), konfiantza-galera orokorra suertatu zen eta harekin likidezia-ekasiasia. Sorgin-gurpila alderantzikatu egin da: horri credit crunch deitu diote.

Inbertsioak egiteko finantziarioa lortzea oso zaila bilakatu da. Bai eta zorrak ordaintzeko ere. **Bankuek elkarri fidatzeari utzi zioten lehengo, eta gero enpresa eta norbanakoei**. Era berean, kreditu-galera aktibitatearen murrizketarekin loturik, beste zor batzuk ordaintzea gero eta zailago bilakatu zaie, konkurtsoan erortzeko arriskua handituz. Edo kostuak gutxitzeko beharra lan-kostuak murriztuz, hau da, langabeziara bidaliz hainbat lagun. Horrek bereziki jo ditu higiezin enpresak eta eraikuntzaren industria, ez bakarrik inbertsio eta arrisku-hartze ugari eskatzen dituztelako, ezpada azaldutako arrazoi guztiengatik

(euren prezioa gainestimatu zegoelako, interes-tasek kota altuegiak jo zituztenean jendeak hipotekak eskatu eta erosteari utzi ziolako, bankuek ere hipotekak emateko baldintzak arras zorrotzu dituztelako,...) etxebizitzaren salmentak itzel egin zuelako behera, eta horrela dirau. **Garai txarrak eraikuntza berriko proiektuetarako, eta horretara dedikatu nahi duten arkitecto hasiberrientzat.**

Baina ekonomiaren beste arlo batzuek ere antzeko arazoak izan dituzte. Eraikuntzaren industriari gagozkiola, bere aktibitate ekonomiko induzituak behera egin du: gremioak, altzairuak, etxetresnak... Eta enpresek zailtasunak dituztelarik, hori langileengana hedatzen da: langabezia hazten da, eta jendea txirotzen da eta gutxiago erosten du: autoak, aisialdia... Eta zorrak ordain ezin dituzten pertsona eta enpresen kopuruak etengabe gora egiten jarraituko balu, horrek hauxe esan nahiko luke: hasieran kalitate txarreko edo arrisku handikoak ez ziren bestelako finantza-produktu batzuek ziur asko ezin izango luketela inbertitutako kapitala berreskuratu, eta arriskua eta mesfidantza oraindik handiagoak izatea. Eta ekonomia osoa geldotuko litzateke. Askoren ustetan, 1930ez geroztik krisialdirik larriena.

Zaila da esatea krisialdiaren norainokoa, zenbaterainokoa eta noiz artekoa zein izango den. **Krisialdiak berak aktibitate ekonomikoa gutxitzea eta, hortaz, eskaria ere gutxitzea eta, hari jarraiturik, inflazioaren gorakada gelditzea ekarri du.** Horrek, amaieraren hasiera jotzea ekar dezake, zeren inflazioari eusteak garrantzia galtzarekin batera honakoek hartu dute garrantzia: eskaria eta inbertsioa erraztuz ekonomia berrindartu beharrak eta zorpekoen gaineko presioa murriztu beharrak. Eta ondorioz, banku zentralak tipoak igotzeko euren luzaroko tendentziaren amaitzea eta, azkenik, tipoen beherako tendentzia hasia. Izatez, mundu osoko banku zentralak interes-tasa ofizialak ia hutsera jaitsi dituzte. Halere, horrek, tipo ofizialen beherakada merkatuko tipoetara eramateko, zorpekoen gaineko presioa lasaitzeko (eta hortaz guztiaren oinarrian dagoen ordaintzen etetea amaitu eta ordaintzeki berrekiteko joerarekin eta

konfiantza berrezartzearekin ordeztu ahal izateko) eta mailegu berriei bide emateko orain zabal eta indartsu dagoen beldur eta mesfidantzarekin amaitu beharko du, inork ez baitu mailegu merkerik ematen arriskua handia denean, hortaz merkatuko tipoak altu. Baliteke, horregatik, tipo ofizialak jaitsi arren, hipoteken kostua ez jaitea eta merkatuak behera jarraitzea. Nazioarteko Diru Funtzak egin dituen analisi eta hausnarketek diotenez, egokitzapen-prozesua ziur asko luzea izango da, gutxienez 2010 amaiera artekoa edo gehiagokoa. Ordura arte, arkitektoek hobe izango duzue etxebizitzara dedikatu beharrean, dirua inbertituko duen gobernuak bultzatutako azpiegitura-obretan lana bilatzea, etxebizitzaren eraikuntzak ez duelako lan askorik emango.

Baina jendeak etxebizitza behar izaten jarraituko du. Izatez, etxebizitza “behar” dutenontzat, krisialdiak berri on bat ekarri du behintzat: etxebizitzaren prezioak behera egin duela eta epe batean jaisten jarraituko duela. Likidez eskasa denean eta etxebizitzaren prezioaren gorakada alderantzten denean, merkatutik alde egiten duten lehengokoak “etxebizitza” beharrik ez duten espekulatuzaileak dira, bereziki gehiago jaitsi daitekeela uste badute, eta horrek eskaria ahuldu (edo oraingo kasuan, ia erabat gelditu) eta prezioak jaisten dituelako. Gainera aurretiaz hipotekatutako jendea zailtasunetan sartu ahala, etxebizitzaren eskaintza handituko da, eta prezioa are gehiago jaitsiko da. Arazoa da “beharra” dutenek erosteko mailegurik eskatu behar badute (normalena den bezala), zailtasunak topatuko dituztela. Baina horrek espekulatuzaileak urrun mantentzen ditu ere bai, momentuz.

Bien bitartean, **gure etxearen jaun eta jabe ez garenok, behar hori ase gabe daukagunok, aukera bat izan dezakegu, sarri zabaltzen ez den aukera bat: inbertsio emankor eta seguru bat eskaintzen duen merkatu batean (hau da, higiezin merkatuan) espekulatuzaileak gabe negoziatu eta (dirua lortu edo ordaintzeki atzeratzea posible badugu) erosteko aukera, alegia.**

