



Higiezinaren Merkatua EAE n, 2015

Laburpen Txostena

- 1 Testuinguru ekonomiko orokorra
- 2 Etxebizitza eskaintza
- 3 Etxebizitza beharrak eta eskaria
- 4 Higiezinaren merkatuaren jardura
- 5 Etxebizitzaren birgaikuntza
- 6 Hipoteka-finantzaketa
- 7 Etxebizitza laguntzak adierazle
- 8 Laburpena eta ondorioak



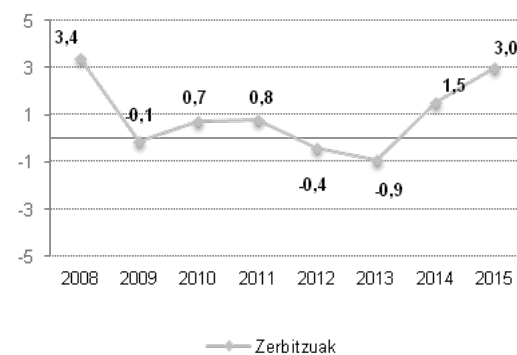
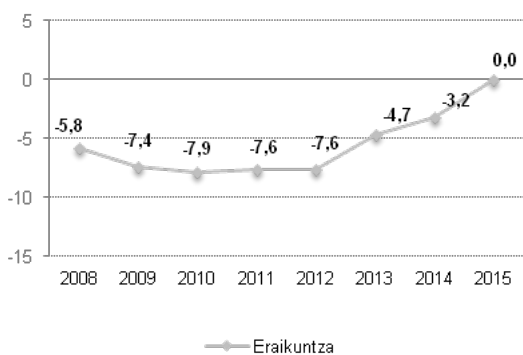
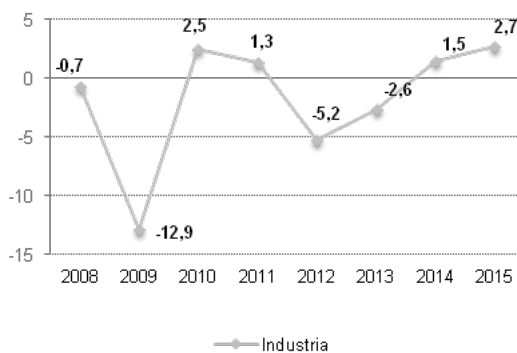
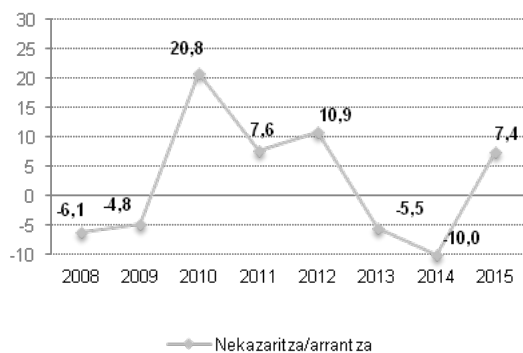
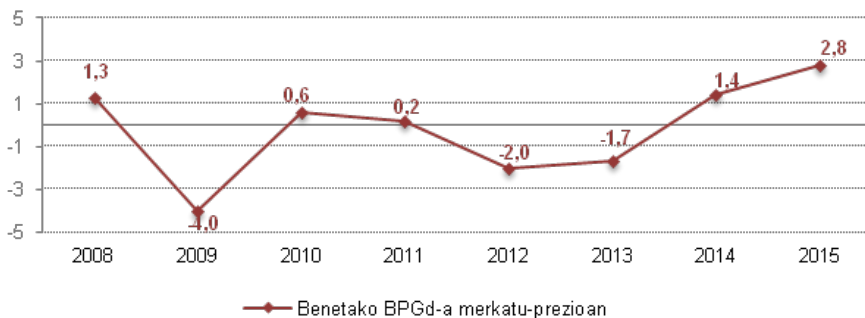
1. Testuinguru ekonomiko orokorra

produkzio-
testuingurura

bilakaera
konparatua

etxebizitza
dinamika

BPGd-aren urtetik urterako aldakuntza-tasa. 2008-2015



Iturria: Eustat

EAEko esparru produktiboari eta adierazle makroekonomikoei buruzko apunte batzuk.

1.1. EAEko esparru produktiboaren bilakaera

- 2015ean, EAEko ekonomiak indartu egin du 2014an abiarazitako susperraldia; hala, benetako BPGd-ak % 2,8 egin du gora; aurreko urtearen bikoitza.
- Ekonomia sektoreka aztertuz gero, aipaturiko hazkundearen sendotasuna azpimarratu behar da. Izan ere, hirugarren sektoreak (+% 3,0) nahiz industria-sektoreak (+% 2,7), biek ala biek bultzatu dute EAEko ekonomia, kasu batean eta bestean 2014ko hazkundetasa bikoiztuta.
- Aurreko urteetan ez bezala, barne-eskaria izan da 2015eko BPGd-aren hazkundearen motor nagusia. Izan ere, barne-eskariak % 2,6 egin du gora, 2014an izandako % 1,1 baino askoz ere gorago. 2014an, gainera, esportazioek suspertu zuten EAEko ekonomia eta 2015ean, aldiz, kanpotiko ekarpen hori askoz txikiagoa izan da (+% 0,1).
- Esan behar da, ordea, barne-eskariak eta jardura ekonomikoak portaera positiboa izan arren, eraikuntza-sektorean ez dela susperraldia hain garbi abiatu. Dena dela, 2015ean sektorearen jardura ez da berriz ere murriztu (+% 0,0). Hau da, 2008tik hona inoiz izan den portaerarik onena jaso da, krisia abian hasi zenetik murrizketa handi eta etengabeak izan baitira sektorearen balio erantsian.

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



1. Testuinguru ekonomiko orokorra

produkzio-
testuingurura

bilakaera
konparatua

etxebizitza
dinamika

EAEko BPGd-ari egindako ekarpena. 2008-2015

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

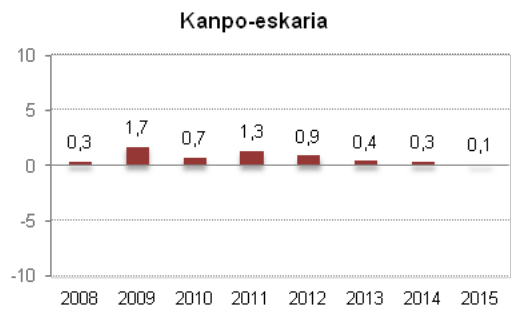
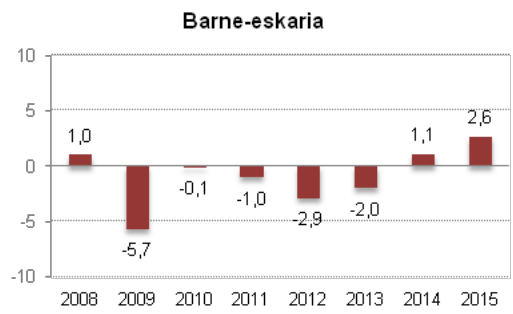
4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Iturria: Ekonomia eta Plangintza Zuzendaritza, Eustaten datuetan oinarrituz

- Hartara, 2016an ikusiko dugu ea ekonomiaren susperraldiak EAEko eraikuntza-sektorearen jardura ekonomikoa haztea eragiten duen, zortzi urtean lehen aldiz. 2016ko lehen sei hilabetekoan izandako bilakaera aztertzeko txosten monografikoa kaleratu berri du Etxebizitzaren Euskal Behatokiak eta, bertan jasotakoaren arabera, joera-aldaketa badatorrela ematen du. Ekitaldi honen amaieran zantzu horiek berrestea baizik ez da falta.

1. Testuinguru ekonomiko orokorra

produkzio-
testuingurura

bilakaera
konparatua

etxebizitza
dinamika

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

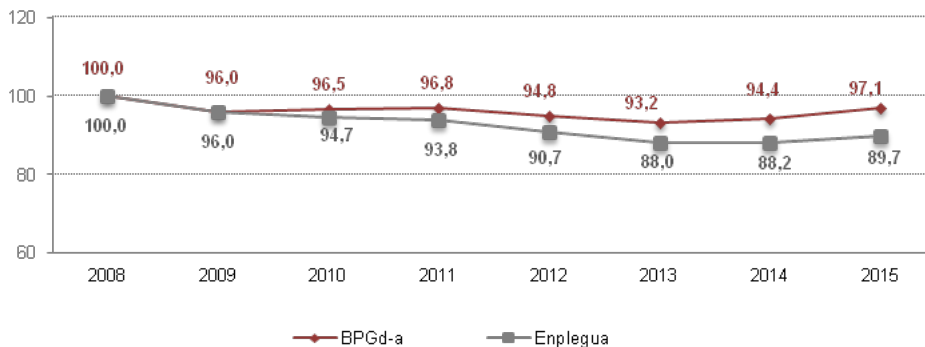
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

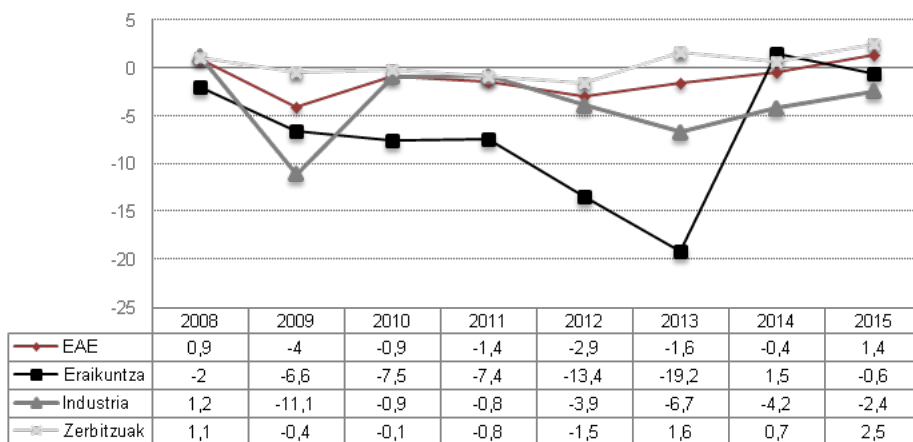


Benetako BPGd-aren eta enpleguaren bilakaera (100eko oinarria 2008an)



Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta (BJI). Eustat

Biztanleria okupatuaren aldakuntza 2008-2016 aldian (urtetik urterako aldakuntza-tasak)



Oharra: 2016: hiru hileko datuak, aurreko hiru hilekoarekiko
Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta (BJI). Eustat

1.2. Enpleguaren bilakaera konparatua: sektorearen arabera eta gainerako Estatuarekin

- 2015ean, krisia hasi zenez geroztik lehen aldiz, EAEko jarduera ekonomikoaren susperraldiarekin batera etorri da enplegu gordinaren hazkunde nabarmena. Eustaten datuen arabera, 2015ean EAEko ekonomiak % 1,4ko enplegu garbi gehiago sortu du.
- Zerbitzuen sektorean biltzen da EAEko enplegu berri gehiena (+% 2,5), gainerako sektoreetan ez baita lortu enplegu garbia sortzerik. Industrian ere ez, nahiz eta, aipaturiko produkzio-datuen arabera, suspertze-bide sendoan ibili.
- Epe luzeagoko bilakaerari erreparatu gero, ikus daiteke azken urteotan enplegua ez dela hobetu jarduera ekonomikoaren neurri berean. 2015ean, ia-ia krisi aurreko produkzio-maila berreskuratu du EAEk (2008ko BPGd-aren % 97,1); enpleguari dagokionez, ordea, 2008ko % 89,7an gaude.
- Eraikuntza-sektoreko enpleguari dagokionez, behera jarraitzen du 2015ean ere (-% 0,6), nahiz behertzeko erritmoa aurreko urteetako baino apalagoa izan. 2008 eta 2015 bitartean, sektore horrek 36.000 enplegu galdu ditu; hau da, 2008an lanean ari ziren langileen % 43.

1. Testuinguru ekonomiko orokorra

produkzio-
testuingurura

**bilakaera
konparatua**

etxebizitza
dinamika

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

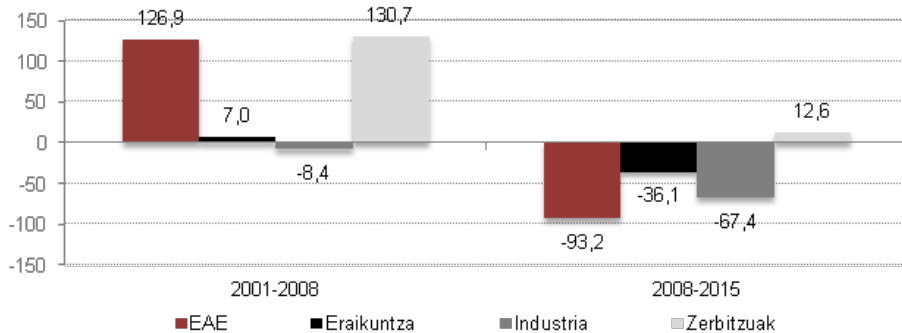
5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

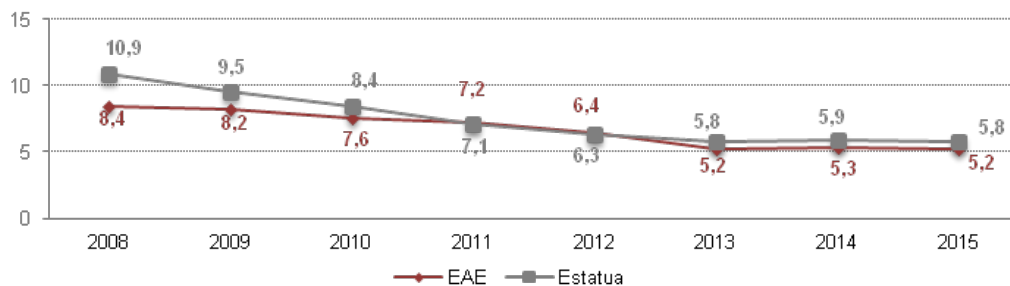
8 laburpena eta ondorioak

Eraikuntza-sektorean eta EAEko ekonomia osoan ari den biztanleriaren aldakuntza garbia krisiaren aurretik eta ondoren (okupatutako mila pertsonatan)



Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta (BJI). Eustat

Eraikuntza-sektorearen garrantzi erlatiboaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2008-2015)



Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta, Eustat; Biztanleria Aktiboari buruzko inkesta, INE

- Eraikuntza-sektorearen pisu erlatiboak EAEko ekonomiaren % 8,4 hartzen zuen 2008an, eta 2015ean, berriz, % 5,2 baino ez. Esan behar, ordea, Estatuan gainbehera askoz ere handiagoa izan dela. 2008az geroztik 1,5 milioi enplegu galdu dira sektorean, eta Estatuako enpleguaren % 5,8 biltzen du 2015ean. 2008an, ordea, % 10,9 hartzen zuen.

1. Testuinguru ekonomiko orokorra

produkzio-
testuingurura

bilakaera
konparatua

etxebizitza
dinamika

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

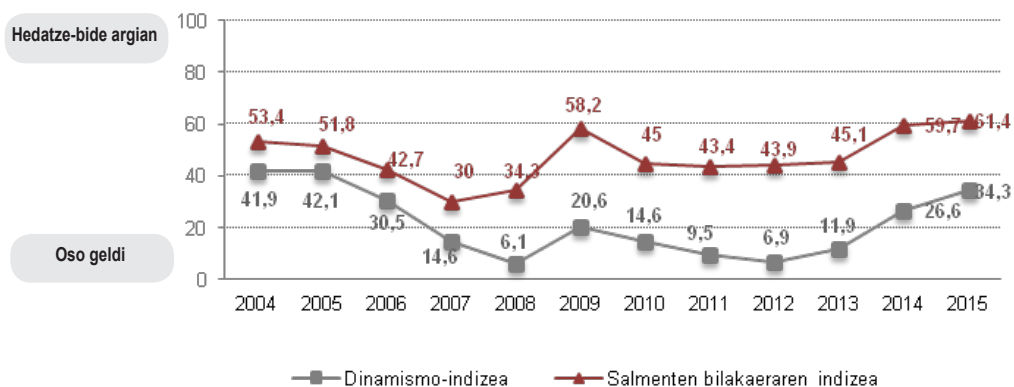
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Higiezin merkatuaren dinamismo-indizearen bilakaera. 2004-2015¹



Iturria: Higiezin eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritzak.

1. Urte bakoitzeko 4. hiruilekoko datuak dira.

1.3. Etxebizitza-merkatuaren berariazko dinamika 2015ean

• Etxebizitza-merkatuko funtsezko eragileen pertzepzioari buruzko barometro interesgarria eskaintzen digu Eusko Jaurlaritzak, hiru hilean behin higiezin eskaintzari buruz kaleratzen duen estatistikaren bidez. 2015eko azken hiruhilabeteko datuek berretsi egin dute EAEko higiezin etxebizitzaren jabetzako agenteek (HJA) eta sustatzaileek hobetu egin dituztela euren aurreikuspenak:

- Higiezin merkatuaren dinamismoaren indize orokorrak (0 —oso geldia— eta 100 —hedatze-bide argian— eskalan) 34,3 puntu eskuratu ditu batez beste 2015eko laugarren hiruhilekoan. 2014ko hiruhileko berdinarekin alderatuz, 6,7 puntu egin ditu gora, eta 2005etik hona lortu den mailarik altuena ere bada. Joera positibo hori 2012tik aurrera abiatu zen, indizeak orduan jo baitzuen behea (6,9 puntu).
- Bilakaera positibo hori berretsi egiten du salmenta-indizeak (0tik —salmentek txarrera egin dute— 100era —hobekuntza orokorra— eskalan), 2014ko azken hiruhilekoan 59,7 puntu lortzetik 2015eko azken hiruhilekoan 61,4 puntu eskuratzera igo baita.

2. Eraikuntza jardura eta etxebizitza eskaintza

etxebizitza-
eraikuntza

higiezin
eskaintzaren
prezioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jardura

5 etxebizitza
birgaikuntza

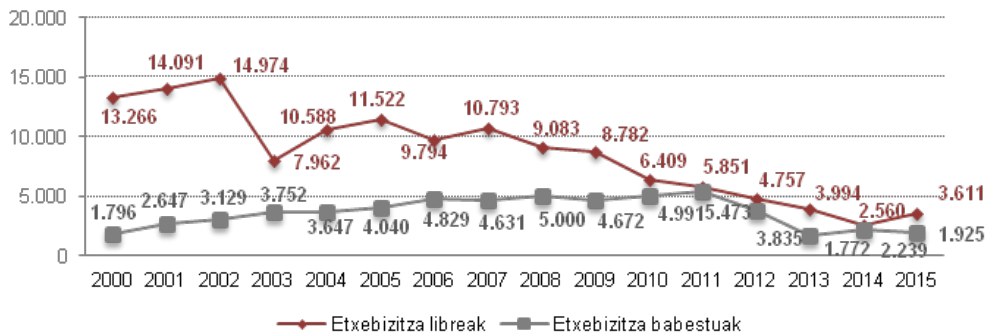
6 finantza
krisiaren
inpaktua

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



Burututako etxebizitzaren bilakaera, tipologiaen arabera. 2000-2015



Iturria: Sustapen Ministerioa

Burututako etxebizitzaren bilakaera, tipologiaen arabera. 2000-2015

Urtea	Burututako etxebizitzak				Urtetik urterako aldakuntza
	Etxebizitza libreak	Babes publikoko etxebizitzak	Etxebizitzak guztira	Etxebizitza babestuen %-a, guztizkoarekiko	
2000	13.266	1.796	15.062	% 11,9	//
2001	14.091	2.647	16.738	% 15,8	% 11,1
2002	14.974	3.129	18.103	% 17,3	% 8,2
2003	7.962	3.752	11.714	% 32,0	-% 35,3
2004	10.588	3.647	14.235	% 25,6	% 21,5
2005	11.522	4.040	15.562	% 26	% 9,3
2006	9.794	4.829	14.623	% 33	-% 6
2007	10.793	4.631	15.424	% 30	% 5,5
2008	9.083	5.000	14.083	% 35,5	-% 8,7
2009	8.782	4.672	13.454	% 34,7	-% 4,5
2010	6.409	4.991	11.400	% 43,8	-% 15,3
2011	5.851	5.473	11.324	% 48,3	-% 0,7
2012	4.757	3.835	8.592	% 44,6	-% 24,1
2013	3.994	1.772	5.766	% 30,7	-% 32,9
2014	2.560	2.239	4.799	% 46,7	-% 16,8
2015	3.611	1.925	5.536	% 34,8	% 15,4

Iturria: Hasitako eta amaitutako etxebizitzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitza berrien eraikuntza eta salmentako eta alokairuko etxebizitzaren prezioa.

2.1. EAEko etxebizitza-eraikuntza eta saldu gabe dauden etxebizitza berrien stocka

- Krisia hasi zenez geroztik, 2015ean, lehen aldiz, EAEn gora egin du bukatutako etxebizitzaren kopurua. Guztira 5.563 etxe burutu dira, 2014an baino % 15,4 gehiago.
- 8 urtez etengabe atzeraka ibili ondoren, etxebizitza libreen eraikuntza da 2015ean sektoreak izan duen portaera positiboaren motorra. Hartara, 2015ean 3.611 etxebizitza libre eraiki dira EAEn, 2014an baino % 41 gehiago. Badirudi, beraz, 2015. urtean eraikuntza-sektore pribatuaren gorako zantzuak daudela, nahiz eta datozen ekitaldian berretsi beharreko ildoak izan.
- Alabaina, bukatu diren etxebizitza babestuei dagokienez, 2014an kopuruak gora egin ondoren, 2015ean % 14 egin du behera. Izan ere, guztira 1.925 etxebizitza burutu dituzte EAEn 2015ean, 2000. urtetik aurrerako bigarren kopururik baxuena (2013an izan zen segidako ekitaldirik baxuena). Alabaina, lurralde historikoei erreparaturuz gero, 2015ean probintzia batetik bestera alde itzelak egin direla ikus dezakegu:
 - Araban, 2015ean ia ez zen eraikuntza-jarduerarik izan, hala etxebizitza libreen kasuan (184 etxebizitza eraiki zituzten) nola, eta batez ere, etxebizitza babestuen kasuan (2015ean ez zen inolako jardunik egin).
 - Bizkaian eraikuntza-jarduerak gorakada nabarmena izan du 2014tik 2015era. Hala, 2015ean % 69,5eko eta % 62ko gorakada izan da, hurrenez hurren, etxebizitza libreetan eta etxebizitza babestuetan.
 - Gipuzkoan joera desberdina izan da etxebizitza motaren arabera. Hala, burututako etxebizitza babestuen kopuruak behera egin du (-% 39,4 2014. urtearekin alderatuta) baina etxebizitza libreek % 44,5 egin dute gora, 2015ean 1.462 etxebizitza burututa.

2. Eraikuntza jarduera eta etxebizitza eskaintza

etxebizitza-
eraikuntza

higiezin
eskontzaren
prezioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitza
birgaikuntza

6 finantza
krisiaren
inpaktua

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

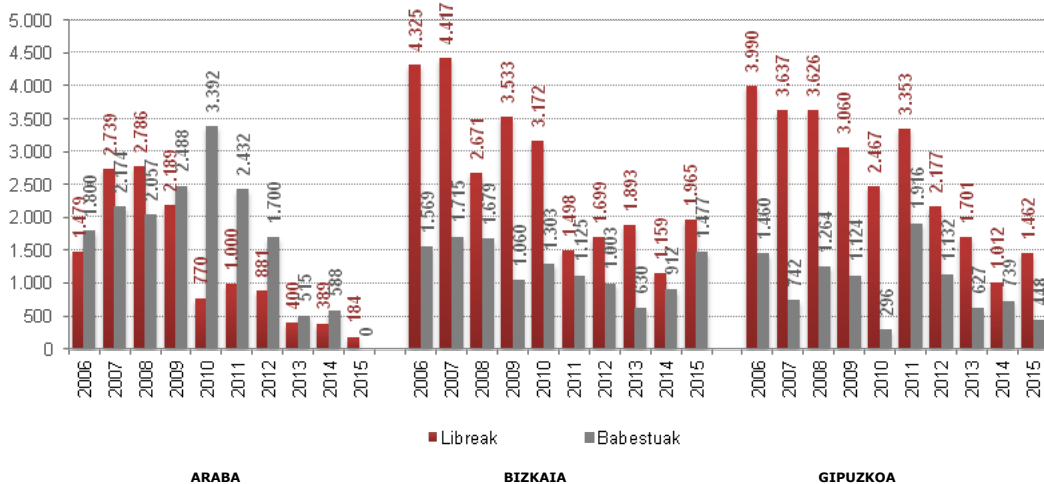
8 laburpena eta
ondorioak

Saldu gabeko etxebizitza berrien bilakaera (2014-2015) eta EAEko eta Estatuko parkean duen pisu erlatiboa

	2015 Etxebizitza kopurua	2014 Etxebizitza kopurua	2014-2015 aldakuntza	parkearen %-a
Araba	2.297	2.309	- 0,52	1,43
Gipuzkoa	5.632	6.224	-9,51	1,67
Bizkaia	2.123	3.227	-34,21	0,39
EAE	10.053	11.760	-14,52	0,96
Estatua	513.848	535.734	-4,09	2,01

Iturria: Saldu gabeko etxebizitza berrien stocka. Sustapen Ministerioa

Burututako etxebizitza libre eta babestuen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera. 2006-2015



Iturria: Sustapen Ministerioa

- EAEko administrazio publikoek eraikuntza-jarduerari eusteko ahalegin handia egiten jarraitzen dute eta, horrenbestez, 2015ean burututako hiru etxebizitzetatik bat (% 34,8) babestuak izan dira; 2008ko krisiaren aurretiko urteetan eraikitzen ziren etxebizitza babestuen mailatik nabarmen gora, alegia.
- Epe luzeari erreparatu, 2015ean antzemandako susperraldia testuinguruan kokatu eta erlatibizatu egin behar dugu. Izan ere, urte horretan burututako 3.611 etxebizitza libreak joan den hamarkadan lortutako kopuruetatik oso urrun daude, garai hartan erraz gaintzen baitzen eraikitako 10.000 etxebizitzaren bolumena.
- 2015eko abenduan, 10.052 etxebizitza berri libre zeuden saldu gabe EAEn; etxebizitza-parkearen % 0,96, alegia. 2014. urtearekin alderatuta, stocka % 14,5 murriztu da, eta Bizkaian izan da beherakadarik handiena (-% 34). Lurralde horretan dago saldu gabeko etxebizitza berrien stockaren pisu erlatiborik txikiena (etxebizitza-parkearen % 0,39 Bizkaian, % 1,43 Araban eta % 1,67 Gipuzkoan). Estatuan, berriz, stockaren pisu erlatiboa % 2tik gorakoa da.

2. Eraikuntza jarduera eta etxebizitza eskaintza

etxebizitza-
eraikuntza

higiezin
eskaintzaren
prezioak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

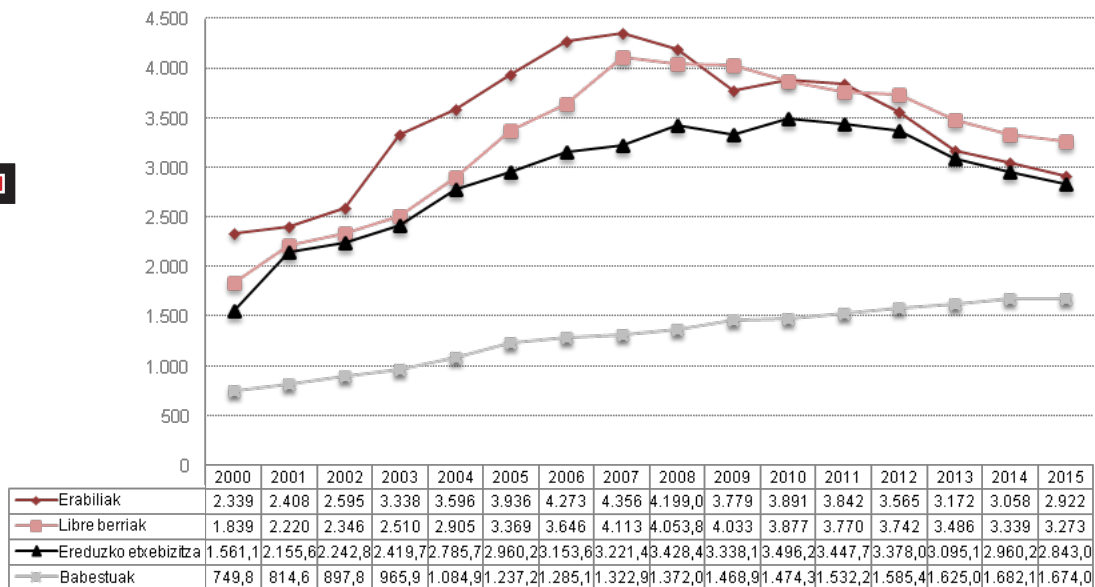
5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

M² erabilgarriaren prezioen bilakaera EAEn, etxebizitza motaren arabera. 2000-2015



Iturria: Higiezin eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritzza

2.2. Higiezin eskaintzaren prezioak

2.2.1. Eskaintzen den etxebizitza

- 2015eran, EAEn bere horretan iraun du eskaintzen diren etxebizitzaren prezioa gutxitzeko joerak. 2014. urtearekin alderatuta, etxebizitza erabiliaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko prezioak % 4,4 egin du behera, 2.999 eurotara jaisteko. Etxebizitza libre berriaren kasuan, berriz, metro koadro erabilgarriak beherakada apalagoa izan du (-% 2,0), 3.273 eurotaraino.
- Etxebizitza erabili eta berri librearen prezioak etengabeko beherakada izan du EAEn 2007az geroztik, nahiz eta azken bi urteotan prezioen beherakadan moteltze-zantzuak ikusi. Nolanahi ere, eskaintzen den etxebizitzaren prezioak beherakada garrantzitsua izan du krisia hasi zenetik hona.
 - Etxebizitza erabiliaren kasuan, metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa % 32,9 merkatu da 2008tik 2015era bitartean.
 - Etxebizitza berri librearen kasuan, prezioaren beherakada pixka bat txikiagoa da, azken zazpi urteotan % 20,4 egin baitu behera.
- Etxebizitza babestuaren (babes ofizialeko etxebizitzak eta gizarte-etxebizitzak) batez besteko prezioa ere pixka bat merkatu da 2015ean (-% 0,5) eta metro koadroaren batez besteko prezioa 1.674 eurokoa da. Prezioaren beherakada txikia bada ere, ikuspegi historikotik esanguratsua da, segida historikoari erreparatuta, 2015ean lehen aldiz ez baitu gora egin EAeko etxebizitza babestuaren metro koadroaren batez besteko prezioak.

2. Eraikuntza jarduera eta etxebizitza eskaintza

etxebizitza-
eraikuntza

higiezin
eskaintzaren
prezioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitzen
birgaikuntza

6 finantza
krisiaren
inpaktua

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



Etxebizitza m² erabilgarriko prezioa (erabiliak eta berri libreak), Lurralde Historikoaren arabera. 2007-2015 (eurotan)

	Etxebizitza erabilien			Etxebizitza berri librean		
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2007	3.834,6	4.490,9	4.847,1	3.270,8	4.367,3	4.194,1
2008	3.591,2	4.393,7	4.809,0	3.257,7	4.234,2	4.243,4
2009	3.550,0	3.581,7	4.686,4	3.466,3	4.035,4	4.372,6
2010	3.368,2	3.752,3	4.685,5	3.531,7	3.899,2	4.033,9
2011	3.232,8	3.766,4	4.395,3	3.438,4	3.802,1	3.876,2
2012	2.960,7	3.600,3	3.966,0	3.426,6	3.845,3	3.682,3
2013	2.713,2	3.243,3	3.420,7	3.062,5	3.569,3	3.523,3
2014	2.611,6	3.165,4	3.192,6	2.870,5	3.392,5	3.405,8
2015	2.527,2	3.017,9	3.111,5	2.742,1	3.370,3	3.281,9
2007-2015 aldea	-% 34,1	-% 32,8	-% 35,8	-% 16,2	-% 22,8	-% 21,7

Iturria: Higiezinaren eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza

- Eskaintzen den etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batez besteko prezioak hiru lurraldeetan egin du behera: Bizkaian -% 4,7, Araban -% 3,2 eta Gipuzkoan -% 2,5. 2007az geroztik, saltzen den etxebizitza erabilien prezioek beherakada handia izan dute hiru lurraldeetan, era homogeneoan. -% 35,8 Gipuzkoan, -% 34,1 Araban eta -% 32,8 Bizkaian.
- Eskaintzen den etxebizitza libre berriaren prezioak ere behera egin du 2015ean hiru lurraldeetan, baina ez da hein berean gertatu horietako bakoitzean. Araban eta Gipuzkoan % 4,5eko eta % 3,6ko beherakadak egon dira hurrenez hurren, eta Bizkaian, berriz, metro koadro erabilgarria % 0,7 merkatu da.
- 2007tik aurrera, etxebizitza libre berriaren prezioa erabiliarena baino gutxiago merkatu da hiru lurraldeetan. Alabaina, beherakada desberdina izan da lurraldearen arabera. Araban, 2007-2015 aldian eskaini den etxebizitza libre berriaren prezioak izan duen beherakada (-% 16,2) Bizkaian eta Gipuzkoan baino txikiagoa izan da (-% 22,8 eta -% 21,7 hurrenez hurren).

2. Eraikuntza jardura eta etxebizitza eskaintza

etxebizitza-
eraikuntza

higiezin
eskaintzaren
prezioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jardura

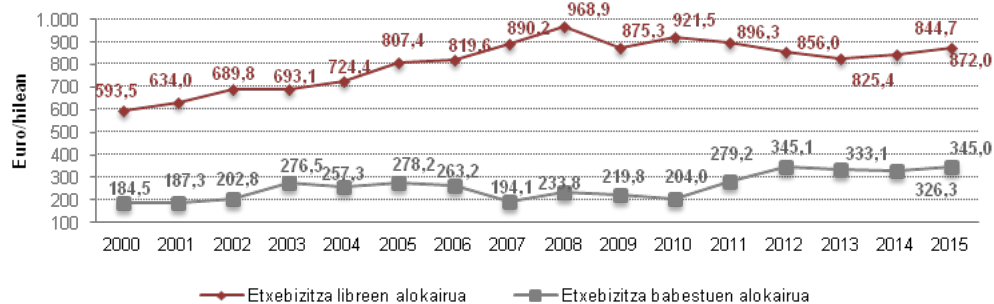
5 etxebizitzaren
birgaikuntza

6 finantza
krisiaren
inpaktua

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak

Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera. 2000-2015² (eurotan)



Iturria: Higiezin eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza

Alokairuko etxebizitza libreen batez besteko errenta, lurralde historikoaren arabera. 2007-2015 (eurotan)

	Araba	Urtetik urterako aldakuntza	Bizkaia	Urtetik urterako aldakuntza	Gipuzkoa	Urtetik urterako aldakuntza
2007	908,5	% 4,8	875,4	% 10	901,5	% 12,3
2008	895	-% 1,5	968,8	% 10,7	1.086,50	% 20,5
2009	836,7	-% 6,5	881	-% 9,1	941,1	-% 13,4
2010	827,6	-% 1,1	923,8	% 4,9	1.004,90	% 6,8
2011	830,7	% 0,4	882,3	-% 4,5	993,8	-% 1,1
2012	790,3	-% 4,9	865,8	-% 1,9	879,7	-% 11,5
2013	743,9	-% 5,9	838,8	-% 3,1	821,6	-% 6,6
2014	729,4	-% 1,9	861	% 2,6	818,5	-% 0,4
2014	740,4	% 1,5	880,1	% 2,2	911,5	% 11,4
Aldakuntza 2008-2015		-% 18,5		-% 9,2		-% 16,7

Iturria: Higiezin eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila, Eusko Jaurlaritza

2. Alokairu babestuaren errenta aldatu egiten da etxebizitza esleitu dioten pertsonaren diru-sarreraren arabera. Alokairuko etxebizitza eskatu duten familien batez besteko diru-sarreraren arabera zehazten dira prezioak.

2.2.2. Alokairuko etxebizitzak

- 2015ean, merkaturatzen diren alokairuko etxebizitzaren batez besteko errentak gorako bidean jarraitu du, eta hala, batez beste 872 €-ko balioa dute egun (2014an baino % 3,2 gehiago). EAEn eskaintzen diren alokairuko etxebizitzaren prezioak gora egin duen bigarren urtea da jarraian (2014an % 2,3 egin baitzuen gora).
- Hartara, 2015ean batez besteko errenta 2008koa baino % 10 apalagoa da (969 euro hilean orduko hartan). Alegia, krisia hasi zenez geroztik salmentako etxebizitzaren prezioan izan den beherakada baino askoz ere txikiagoa izan da alokairuko etxebizitzaren prezioan.
- Alokairuko etxebizitza babestuen prezioa 345 €¹-koa izan da 2015ean; hau da, % 5,8ko gorakada 2014az geroztik, 2014an % 1,5eko beherakada izan ondoren. Epe luzeko ikuspegiari erreparatuta, alokairu babestuaren prezioa nabarmen hazi da (+% 58) 2008az geroztik.
- Lurraldearen arabera alokairuaren prezioak izan duen bilakaerari erreparatuz gero, lurralde bakoitzeko segida historikoan izan den preziorik garestienarekin alderatuta, harrezkero Bizkaian % 9,2ko beherakada izan da batez beste; Araban eta Gipuzkoan, ordea, beherakada handiagoa izan da (-% 18,5 eta -% 16,7 hurrenez hurren).

1. Errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren batez besteko hileko errenta 398,4 eurokoa izanez, eta etxebizitza sozialena 153,0 eurokoa.

3. EAEko Etxebizitza premiak eta eskaria

lehen etxebizitzaren eskuraketa

etxebizitza babestua

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza premiak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

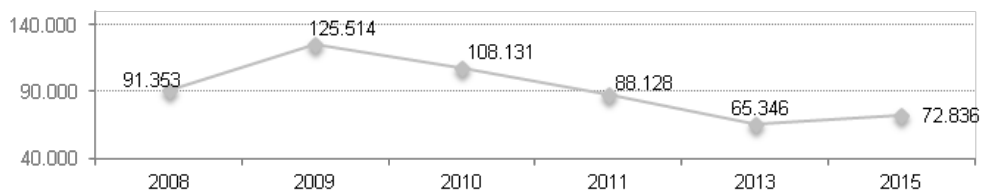
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

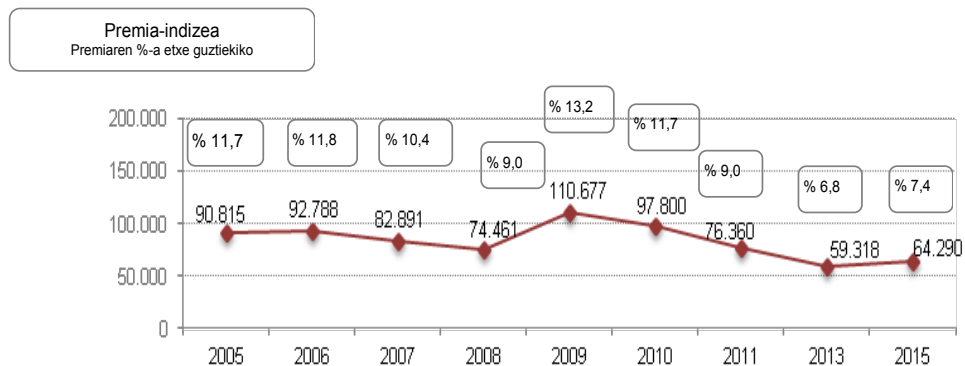


Etxebizitza-premia duten 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak. 2008-2015 bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

Eskutatuko etxebizitzaren bolumenaren kuantifikazioa eta lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia-indizea, EAEko etxebizitza nagusien kopuruarekiko. 2005-2015 bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

3.1. Lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia

- Berrikitan, Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestaren (EPEI) 2015eko emaitzak argitaratu dituzte. Ikerketa horrek agerian jarri du EAEn lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia duten biztanleen kopuruak gora egin duela (+% 11,5). 72.000 lagunek baino gehiagok adierazi dute premia hori, eta, horrenbestez, krisi garaitik izandako joera aldatu egin da, krisia abiatu zenez geroztik premia hori adierazten zuten lagunen kopurua erdira murriztu baitzen: 125.514 pertsona ziren 2009an eta 2013an, berriz, 65.346.
- Gogorazi egin behar dugu lehenengo etxebizitza-premia duten pertsonen kolektiboan sartzeko, diru-sarrera propioak eta 18-44 urte bitartean izatea eskatzen duela inkesta horrek. Alabaina, 2015eko inkestak beste 31.340 lagun ere hartu ditu aintzat, aipaturiko kolektibo horretaz harago. Hau da, etxebizitza-premia duten arren, emantzipazio-prozesua abiarazteko diru-sarrera propiorik ez duten pertsonak ere zenbatu ditu.
- Estatistika horren arabera, 64.290 etxebizitza beharko lirateke eskari osoari erantzuteko, etxebizitza bikote gisa eskuratzeko luketenak aintzat hartuta. Bada, inkestatuen euren esanetan oinarrituta, etxebizitza-premia gauzatzeko diru-baliabide nahikoak dituzten pertsonak soilik zenbatuz gero, oso pisu erlatibo txikia lortuko dugu: 13.338 etxebizitzak erantzuten diote profil horri.

3. EAEko Etxebizitza premiak eta eskaria

lehen etxebizitzaren eskuraketa

etxebizitza babestua

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza premiak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

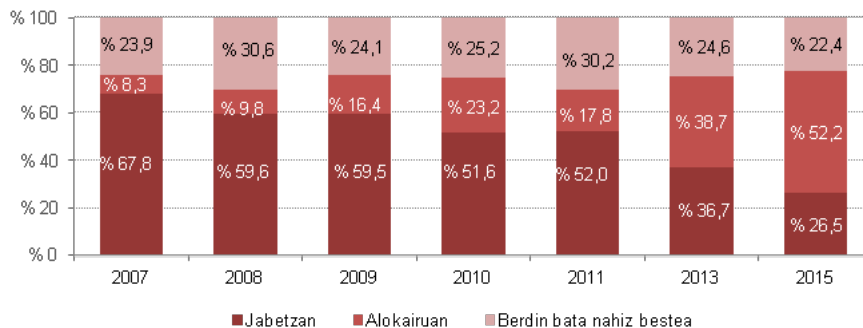
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Etxea eskuratzeko premia duten pertsonen aukeratzen duten edukitza-erregimena. 2007-2015 bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

Etxebizitza-eskariaren banaketa diru-sarrera propioen mailaren arabera (nahikoak edo ez nahikoak) eta lurralde historikoaren arabera. 2015

	Diru-sarrera nahikoak		Diru-sarrera eskasak edo irregularrak		Diru-sarrerak dituztenak, guztira
EAE	13.338	% 20,7	50.951	% 79,3	64.290
Araba	2.458	% 29,4	5.904	% 70,6	8.362
Bizkaia	7.293	% 20,9	27.656	% 79,1	34.949
Gipuzkoa	3.587	% 17,1	17.392	% 82,9	20.979

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

• Eta, baieztapen horrekin bat, EAEko etxebizitza-eskaria geroz eta gehiago makurtzen da alokairuaren aldera.

- Etxebizitza Premiari eta Eskaerei buruzko Inkestaren datuek joera hori berretsi eta areagotuz doala jakinarazten digute. Izan ere, lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia duten pertsonen erdiak alokairuaren aldeko apustua egin du 2015ean (% 52,2k). 2013ko datuekin alderatuta, 13,5 puntu gehiago.
- Kontrako norabidean, geroz eta jende gutxiagok aukeratzen du etxebizitza erostea, eta 2015ean etxebizitza-premia adierazi dutenen % 26,5ek baizik ez du egin erostearen hautua. Krisi-aurreko urteekin alderatuz gero, % 40ko beherakada egon da.

3. EAEko Etxebizitza premiak eta eskaria

lehen etxebizitzaren eskuraketa

etxebizitza babestua

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza premiak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

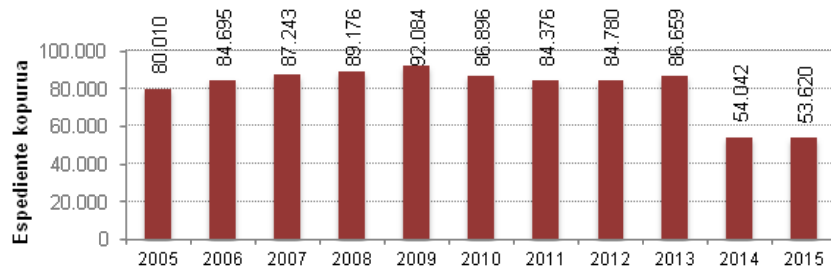
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



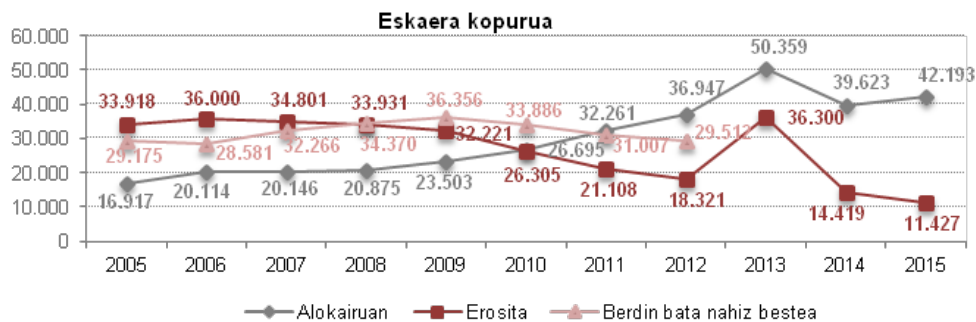
Etxebiden eskatutako etxebizitza babestuak (eskaera-espedienteak). 2005-2015 bilakaera



Iturria: Etxebide, Etxebizitzako Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Oharra: 2005az geroztik Etxebideren etxebizitza-eskaeretatik kendu egiten dira BOEn Erregistroan alta emanda duten errentarien izenak, Bizigune Programako etxebizitzaren errentarienak, eta BOEko zozketetan hautatu dituzten herritarrenak.

Etxebiden izena emandako pertsonen eskatzen duten etxebizitza mota. 2005-2015 bilakaera



Iturria: Etxebide, Etxebizitzako Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Oharra: 2013az geroztik, Etxebiden erregistratutako herritarrek alokairu-erregimena ala salmenta-erregimena (bata ala bestea) aukeratu behar dute.

3.2. Etxebizitza babestuaren eskaria

- 2015ean Etxebiden izena eman duten etxebizitza babestuen eskatzaileen kopurua ia ez da aldatu 2014 eta 2015 bitartean. 2015eko abenduan 53.620 lagunek zeukaten izena emanda Etxebiden, eta 54.042k, ia kopuru berdinak, 2014an.
- 2013an, aldiz, 86.659 etxebizitza eskatu zituzten Etxebiden. 2014ko lehen laburpen-txostenean zehaztu genuen bezala, ezin da aurreko urteetako eskaeraren bilakaera aztertu, urte horretatik aurrera Etxebiden izena emateko araudian aldaketa garrantzitsuak egin direlako. Izan ere, 2013 eta 2014 bitartean izandako 4 bajetatik 3 eskaera urtero ez berritzeagatik gertatu ziren.
- Etxebideren informazioak alokairuko eskariaren gorakada berresten du. Izan ere, halako eskaerek % 6,5 egin dute gora 2015ean, eta etxea erosteko eskaerek, berriz, % 20,8 egin dute behera. Hartara, 2015ean, eskaera aurkeztu zutenen % 78,7k alokairuaren alde egin dute; 2008. urtean, aldiz, % 23k baino ez zuen aukeratu alokairua.

3. EAEko Etxebizitza premiak eta eskaria

lehen etxebizitzaren eskuraketa

etxebizitza babestua

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza premiak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

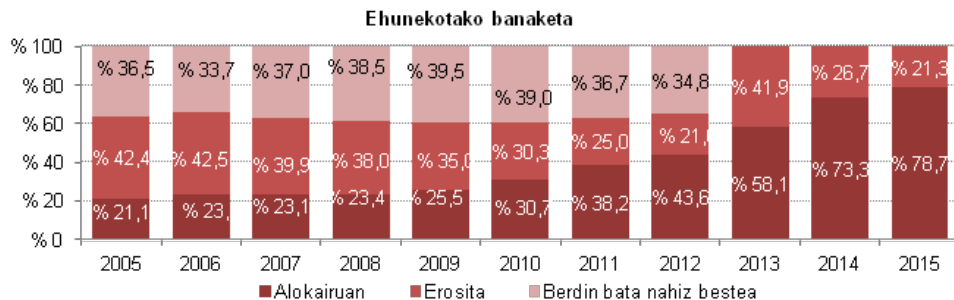
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Etxebiden izena emandako pertsonen eskatzen duten etxebizitza mota. 2005-2015 bilakaera



Iturria: Etxebide, Etxebizitzako Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

Oharra: 2013az geroztik, Etxebiden erregistratutako herritarrek alokairu-erregimena ala salmenta-erregimena (bata ala bestea) aukeratu behar dute.

Etxebideko etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera 2014 eta 2015 bitartean, lurralde historikoaren eta edukitza-erregimenaren arabera

	2015		2014		2014-2015	
	Alokairua	Salmenta	Alokairua	Salmenta	Alokairua	Salmenta
Araba	6.158	291	6.640	465	-% 7,3	-% 37,4
Bizkaia	24.057	6.336	22.099	7.963	% 8,9	-% 20,4
Gipuzkoa	11.978	4.800	10.884	5.991	% 10,1	-% 19,9
EAE	42.193	11.427	39.623	14.419	% 6,5	-% 20,8

Iturria: Etxebide, Etxebizitzako Sailburuordetza. Eusko Jaurlaritza

- Erosteke etxebizitza babestuaren eskariari dagokionez, minimo historikoan dago. 2015ean, 11.427 eskaera izan ziren, eta 30.000 eskaeratik gora ziren krisi-aurreko urteetan.
- Lurralde historikoaren arabera, nabarmentzekoa da Araban etxebizitza babestuaren eskariak 2014 eta 2015 bitartean izan duen beherakada handia (-% 7,3), batez ere erosteke etxebizitzaren kasuan (-% 37,4). Bizkaian eta Gipuzkoan, aldiz, alokairuko etxebizitzaren eskariak gora egin du (+% 8,9 eta +% 10,1 hurrenez hurren), nahiz eta erosteke eskaerak nabarmen behera egin (% 20 inguru bi lurraldeotan).

4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jardura

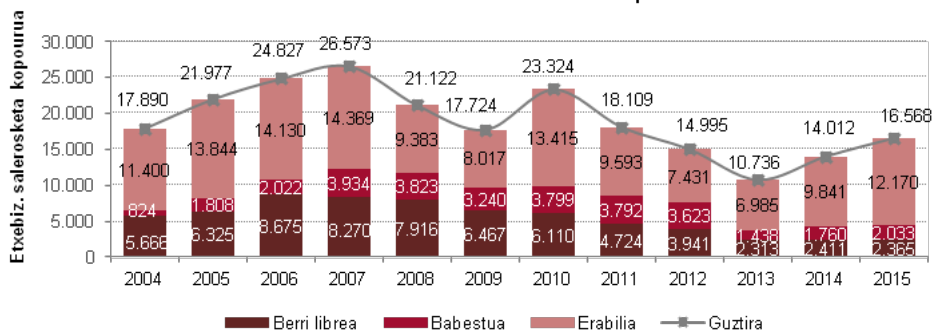
salerosketak
EAE|L.H.

etxebizitza
librearen prezioa
EAE|L.H.

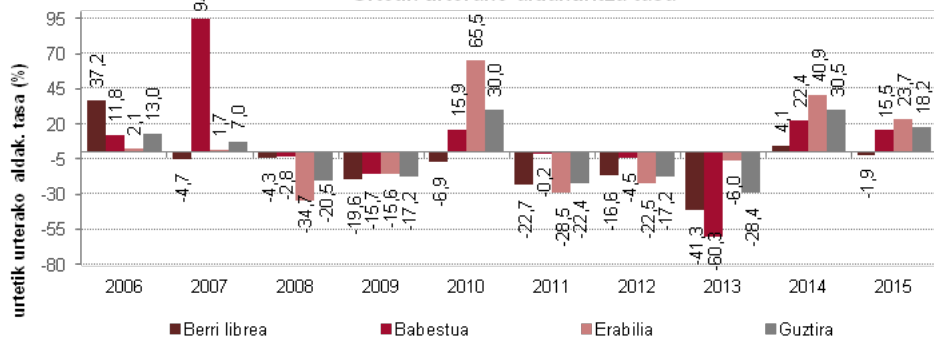
etxebizitza
erabiliaren prezioa

Etxebizitza-salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2004-2015

Formalizatutako salerosketen kopurua



Urtetik urterako aldakuntza-tasa



Iturria: Higiezin salerosketen buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa.

Etxebizitza prezio eta salerosketen nahiz hipoteka-merkatuaren bilakaerari lotutako adierazle nagusiak, eta Estatuarekin alderaketa.

4.1. Etxebizitza salerosketaren bilakaera EAEn eta Estatuan

- 2015ean 16.568 etxebizitza saleroski ziren EAEn. Horrek esan nahi du 2014ko datuaren aldean salerosketek % 18,2 egin dutela gora eta, hartara, berreskuratu egin dela 2014an ikusi zen susperraldia, orduko hartan % 30 egin baitzuten gora. Gauzak horrela, EAEko higiezin merkatuak Estatuak baino dinamika positiboagoa adierazten du, Estatu hazkundearen tasa (+% 9,9) bikoiztu egiten baitu.
- Higiezin merkatuaren bilakaera positiboa hiru lurraldeetan gertatu da, nahiz eta Bizkaian izandako salerosketen hazkundea nabarmendu (% 25,2). Izan ere, Gipuzkoan eta Araban salerosketek gora egin badute ere, hazkunde-tasa apalagoa da: % 11,5 eta % 8,2 hurrenez.
- Etxebizitza erabiliaren merkatuak eusten dio jardunaldiaren susperraldiari. Halako etxebizitza salerosketek % 23,7 egin dute gora 2015ean, 2014ko datuen aldean, eta urte horretan izandako hazkundeari (+% 40,9) jarraipena ematen diote. Azpimarratu egin behar da, halaber, etxebizitza babestuen salerosketek EAEko higiezin merkatuari egindako ekarpen positiboa (+% 15,5).
- Etxebizitza libre berrien merkatuaren jardunak, ordea, pixka bat behera egin du (-% 1,9), eta 2014an izandako gorakada apala (+% 4,1) eten du, beraz.
- Epe luzera begiratu gero, 2015ean etxebizitza erabilien alorrean izandako jardura-maila krisi aurreko mailara hurbiltzen da. Aitzitik, 2015ean etxebizitza libre berrien salerosketen kasuan (2.365 salerosketa), krisi-aurreko datuetatik urrun dago, orduko hartan urtean 8.000 salerosketatik gora ere egin baitziren, adibidez 2006an eta 2007an.

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitza birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jarduera

salerosketak EAE|L.H.

etxebizitza libreaken prezioa EAE|L.H.

etxebizitza erabiliaren prezioa

Formalizatutako etxebizitza-salerosketen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera. 2004-2015

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

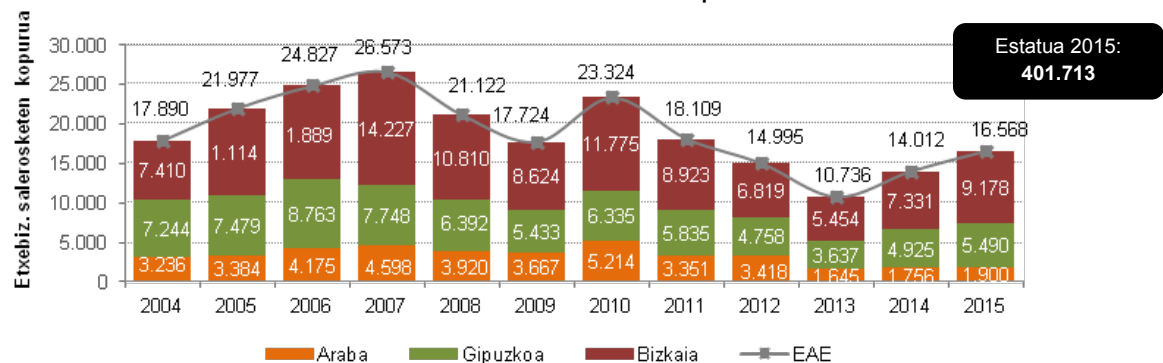
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

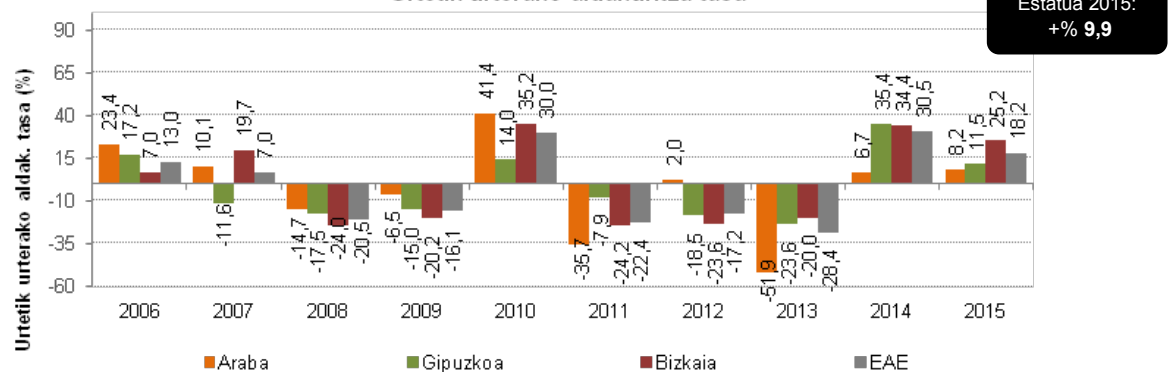
8 laburpena eta ondorioak



Formalizatutako salerosketen kopurua



Urtetik urterako aldakuntza-tasa



Iturria: Higiezin salerosketen buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa.

4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jardura

salerosketak EAE|L.H.

etxebizitza libreaken prezioa EAE|L.H.

etxebizitza erabiliaren prezioa

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitzaren birgaikuntza

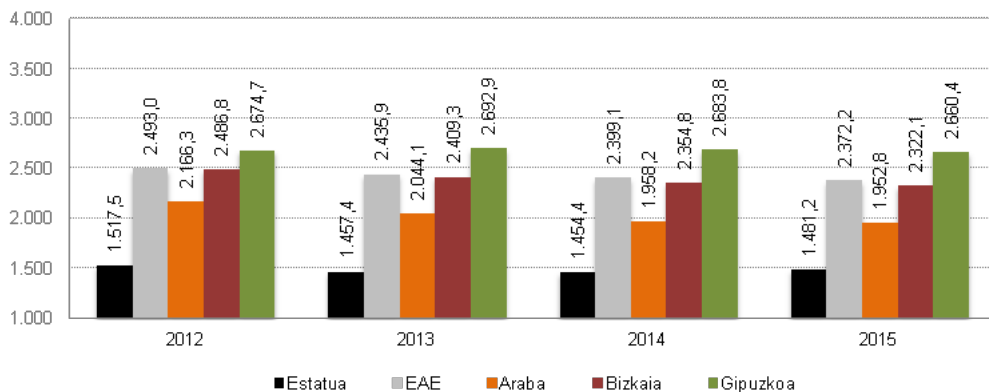
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

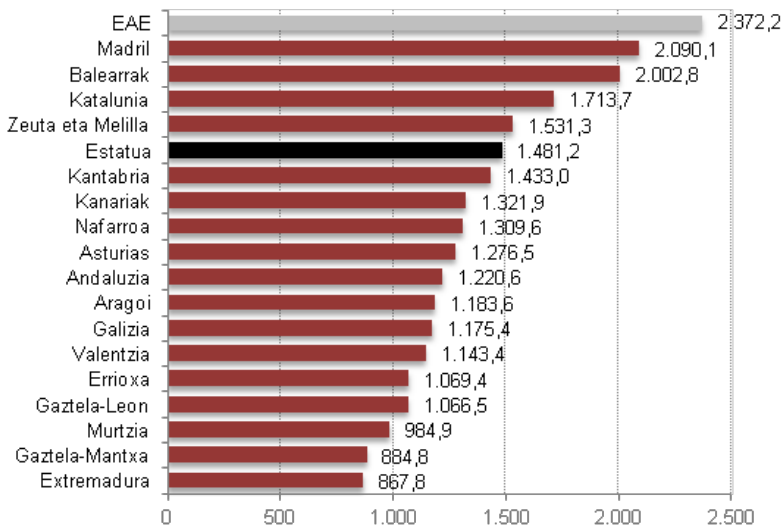


Etxebizitza erabilien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2007-2015), eurotan.



Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

Etxebizitza erabilien metro koadroaren batez besteko prezioen rankinga, autonomia-erkidegoaren arabera, 2015 (eurotan)



Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

4.2. EAEko eta Estatuko etxebizitza libreen prezioaren bilakaera

- Ministerioaren Prezioen Estatistikatik ateratako informazioaren arabera, 2015ean EAEko etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren batez besteko prezioa 2.372koa izan da, 2014ko aldi berean baino % 1,1 gutxiago. Estatu osoan, etxebizitza erabiliaren prezioak apur bat gora egin du (+% 1,8).
- Dena dela, EAEko etxebizitzaren metro koadroaren batez besteko prezioak Estatuko erkidegoen arteko altuena izaten jarraitzen du. Etxebizitza erabiliaren kasuan, Estatuko batez bestekoa baino % 60 altuagoa da.
- EAE barnean ere, lurraldearen arabera alde handiak daude etxebizitza erabiliaren prezioan.

- Gipuzkoan dago, argi eta garbi, etxebizitza erabiliaren metro koadro eraiki bakoitzeko batez besteko preziorik altuena (2.660 euro). 2014tik 2015era % 0,9ko beherakada txikia baino ez du izan.
- Bizkaian, etxebizitza erabilien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa txikiagoa da (2.322 euro) eta 2014tik 2015era % 1,4 merkatu da, gainera.
- Arabari, etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 1.953koa da, eta % 0,3 beheratu da 2014tik 2015era.

4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jardura

salerosketak EAE|L.H.

etxebizitza librearen prezioa EAE|L.H.

etxebizitza erabiliaren prezioa

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitza birgaikuntza

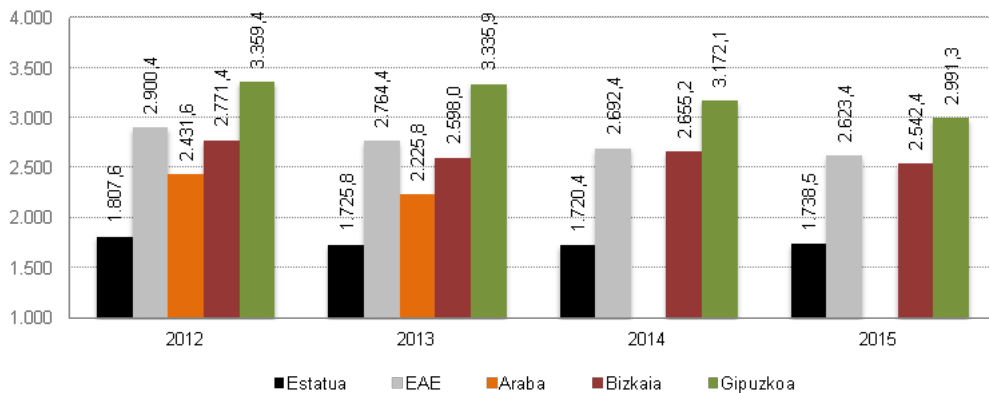
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

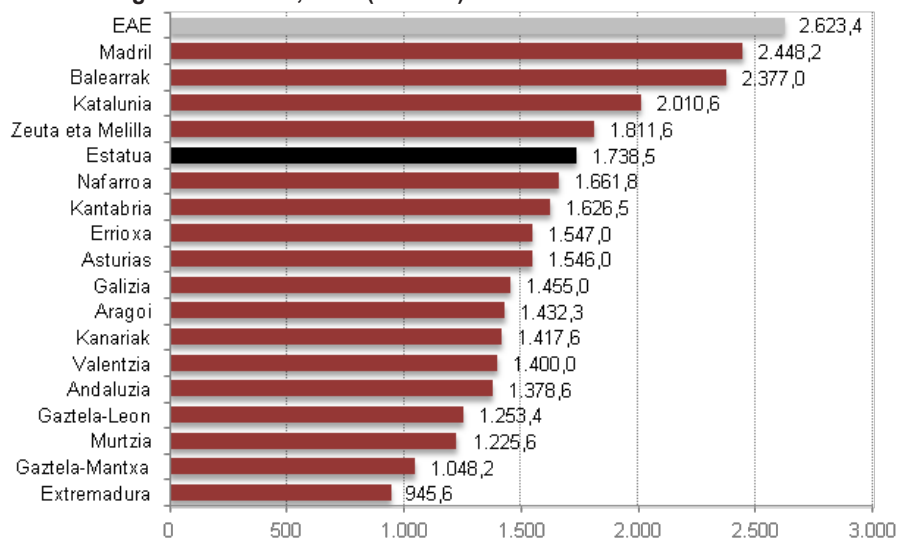


Etxebizitza berri librearen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan



* Sustapen Ministerioaren estatistikak ez du Arabako daturik eman 2014an eta 2015ean
Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

Etxebizitza berri librearen metro koadroaren batez besteko prezioen rankinga, autonomia-erkidegoaren arabera, 2015 (eurotan)



Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

- Etxebizitza berri libreari dagokionez, 2015ean EAEn batez beste 2.623,4 euroko kostua izan du metro koadro eraiki bakoitzak. Estatuko erkidegoen arteko preziorik altuena, eta Estatuko batez bestekoa (1.738,5 euro) baino % 50 gehiago. 2014ko prezioarekin alderatuta, EAEn % 2,6 egin du behera, eta Estatuan, berriz, pixka bat gora (+% 1,1).
- Etxebizitzaren prezioaren epe luzerako bilakaera aztertzeko, Sustapen Ministerioak etxebizitza librearen (erabilia nahiz berria bilduta) prezioari buruz emandako segida historikoari erreparatu behar diogu. Adierazle horren arabera, 2007ko laugarren hiruhilekotik 2015eko aldi berberera arte, EAEn etxebizitza librea % 19,7 merkatu da. Estatuan batez beste izandako % 28,5eko merkatzea¹ baino dezente gutxiago.

1. Etxebizitza libre berrien salerosketen pisu erlatiboa geroz eta txikiagoa izanik, Sustapen Ministerioak prezioen estatistika berrikustea erabaki du. Hala, 2014az geroztik, etxebizitza horien prezioa zehazteko, 6 urtetik beherako antzinatasuna (5 urte eta gutxiago) duten etxebizitzak ere hartzen ditu aintzat. 2014. urtera arte, etxebizitza horien prezioa zehazteko, 2 urteko antzinatasuna edo gutxiago zuten etxebizitzak hartzen ziren aintzat, soil-soilik. Gauzak horrela, Ministerioak argitaratzen duen erreferentziako segida historikoak etxebizitza libre guztiak hartzen ditu kontuan gaur egun, baina etorkizun hurbilean segida hori aurreko urtekoetarantz bideratzea espero da.

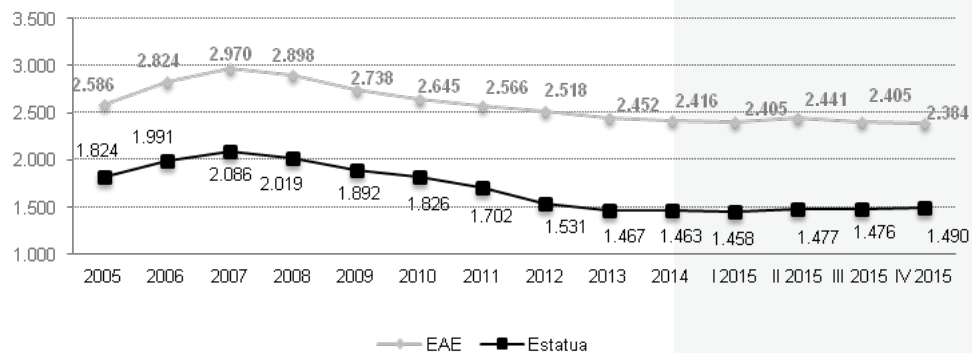
4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jardura

salerosketak EAE|L.H.

etxebizitza libreaken prezioa EAE|L.H.

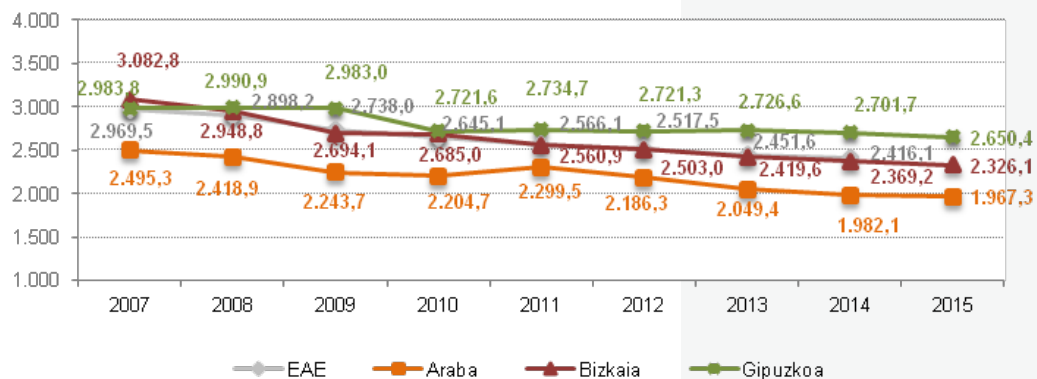
etxebizitza erabiliaren prezioa

Etxebizitza libreaken metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan



Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

Etxebizitza libreaken metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera, 2012-2015 (eurotan)



Iturria: Etxebizitzaren prezioei buruzko estatistika, Sustapen Ministerioa

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jardura

salerosketak
EAE|L.H.

etxebizitza
librearen prezioa
EAE|L.H.

etxebizitza
erabiliaren prezioa

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitza birgaikuntza

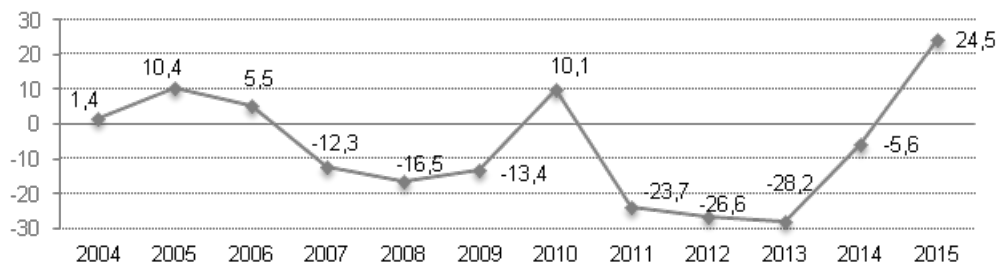
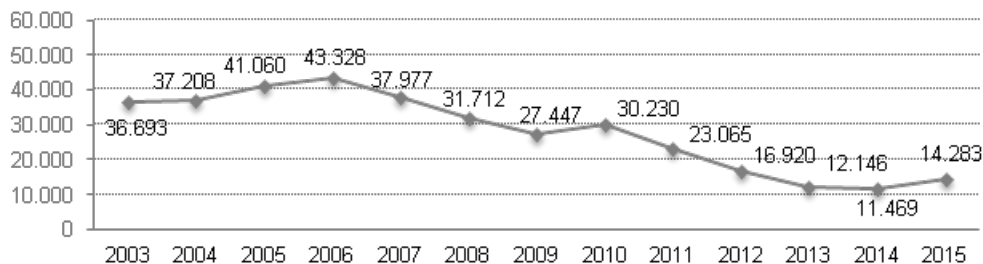
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera, 2003-2015. Zenbateko absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza-tasak



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

4.3. EAeko eta Estatuko hipoteka-jardura

- 2015ean formalizatutako erosketek dinamika positiboa izanik, koherentzia osoan, hipoteka-jarduerak ere gora egin du 2015ean. 2006az geroztik lehen aldiz, ekitaldi horretan EAEn hipoteken kopuruak gora egin du, eta nabarmen gainera (+% 24,5). Guztira 14.283 hipoteka formalizatu dira.
- Estatu osoan ere formalizatutako hipoteken kopurua % 20,7 hazi da, 246.767 guztira. Hazkunde horrek 2014an jasotakoari (+% 2,3) jarraitutasuna ematen dio. Hain zuzen ere, 2014an eten zen zazpi urte iraun duen hipoteka-jardueraren etengabeko beharakada.
- Dena dela, 2015eko hipoteka-jardura oso urrun dago krisi aurreko mailatik:
 - 2003-2008 aldian 227.000 hipoteka formalizatu ziren EAEn. 2006an izan zen urtebeteko kopururik altuena: 43.000 hipoteka urte horretan. Hartara, 2015eko jardueraren bolumena 2006ko gehienekoaren % 32koa baino ez da.
 - 2003-2008 aldian 6,7 milioi hipoteka sinatu zituzten Estatuan. Inoiz izandako hipoteka-jardunik altuenaren (1,3 milioi hipoteka 2016an) % 18 erregistratu da, beraz, Estatuan.

4. Higiezin eta hipoteka merkatuaren jarduera

salerosketak
EAE|L.H.

etxebizitza
librearen prezioa
EAE|L.H.

etxebizitza
erabiliaren prezioa

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

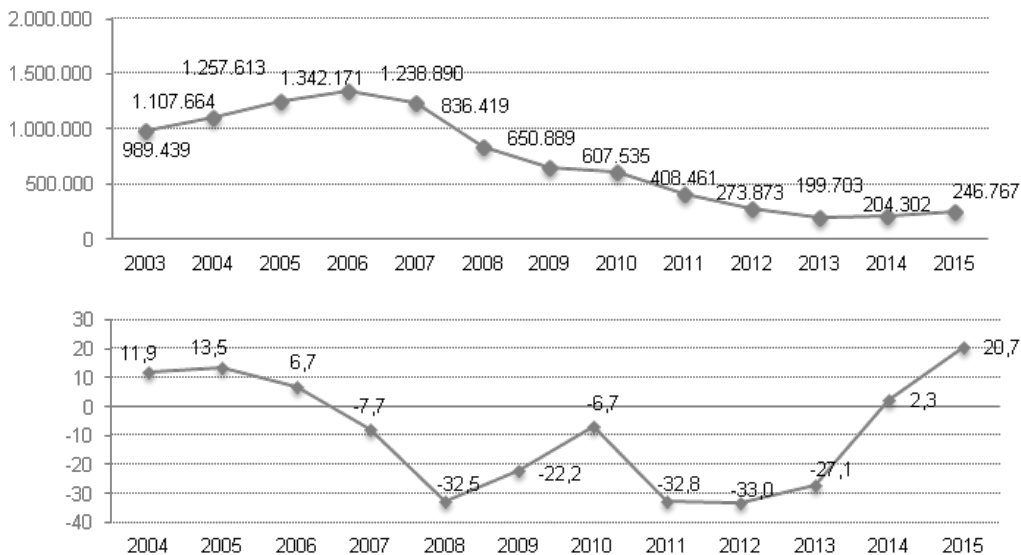
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

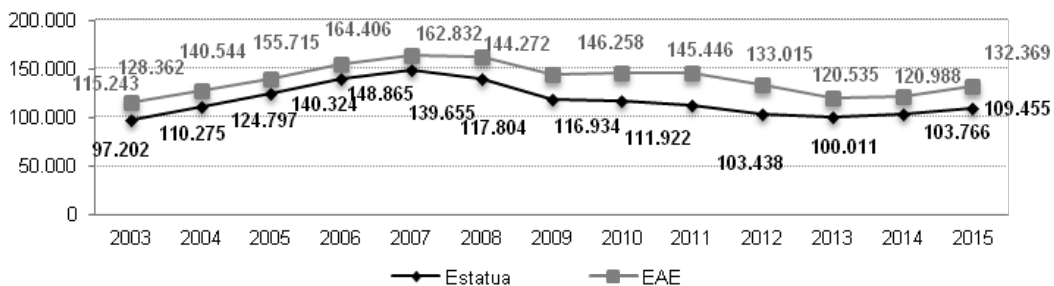


Estatuan eratutako hipoteken kopuruaren bilakaera, 2003-2015 Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza-tasak



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

Etxebizitza librearen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoa. Higiezin Erregistroari buruzko Estatistika

- 2015ean, EAEn sinaturiko hipotekek Estatuan sinaturikoen % 5,8 hartu dute. Ehuneko hori higiezin «boomaren» aldia izandakotik gora dago; izan ere, 2003 eta 2008 bitartean, EAeko hipoteka jarduerak Estatu osokoaren % 3,3 hartu zuen.
- Hipoteka-jardueraren gorakada horrekin bat, EAEn kontratatutako hipoteketan etxebizitza bakoitzaren batez besteko zorpetze-mailak nabarmen egin du gora 2015ean. 2015eko hipoteken batez besteko zenbatekoa 132.000 eurokoa izan da etxebizitza bakoitzeko; hau da, 2014an baino % 10 gehiago. Etxebizitza bakoitzeko zorpetze-maila handitzeko joera horixe antzematen da Estatuan ere, nahiz eta maila apalagoan izan (etxebizitza bakoitzeko kontratatutako hipoteken zenbatekoa +% 5,8 hazi da 2014tik 2015era).
- Nolanahi ere, EAEn 2015ean kontratatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa (132.000 euro) Estatuko batez bestekotik (109.000 euro) oso gora dago, eta 2014tik 2015era aldea areagotu egin da, gainera: % 17koa zen 2014an eta % 21koa 2015ean.

5. Etxebizitza birgaikuntza

kuantifikazioa

ezaugarriak

obra-lizentziak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitza birgaikuntza

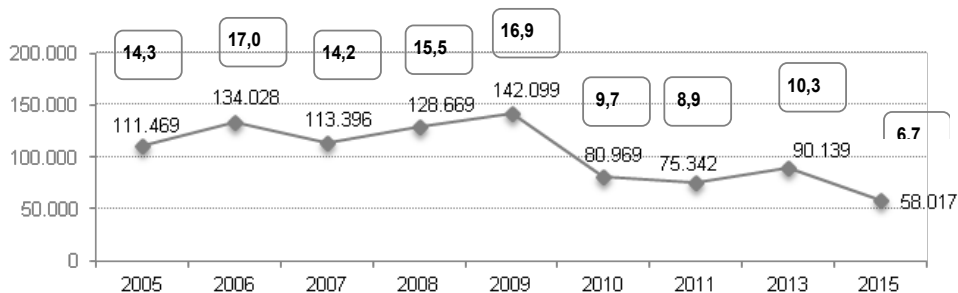
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Etxebizitza birgaitzeko premiaren kuantifikazioa, Lurralde Historikoaren arabera. EAE, 2005-2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

Etxebizitza birgaitzeko premiaren kuantifikazioa, premia gauzatzeko aurreikusten den denboraren arabera. Alderaketa, 2011-2015

	2011		2013		2015	
	Etxeb.-kop.	%	Etxeb.-kop.	%	Etxeb.-kop.	%
Premia*	75.342	8,9	90.139	10,3	58.017	6,7
4 urtera begirako eskaria (**)	44.026	58,4	45.286	50,2	39.227	67,6
2 urtera begirako eskaria (**)	40.485	53,7	33.958	37,7	34.129	58,8
1 urtera begirako eskaria (**)	24.274	32,2	17.047	18,9	15.562	26,8

(*) Familia guztiekiko %-a

(**) Etxebizitza-premia duten familia guztiekiko %-a

Epealdi bakoitzerako eskariaren kopuruek denbora laburragorako adierazitako eskaria ere biltzen dute. Hau da, bi urterako eskarian sartu dira urtebeterako eskaria adierazi duten etxebizitzak ere. Ildo beretik, lau urterako eskaria adierazi dutenen barnean daude urtebeterako eta bi urterako eskaria adierazi duten etxebizitza guztiak ere.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

EAEko etxebizitza birgaitzeko planaren esparruan bultzatutako zaharberitzei eta laguntzei lotutako esku-hartzeren bat behar duten etxebizitzak.

5.1. Birgaitzeko premiaren kuantifikazioa EAEn

- 2015ean, etxebizitza birgaitzeko eskaerak nabarmen egin dute behera, EPEIk emandako informazioari begiratuta. Hala, urte horretan 58.017 etxebizitzak (EAEko guztien % 6,7) aurkeztu dute birgaitzeko premia. Hau da, 2013an egindako eskaeren aldean, % 35,6 gutxiago.
- Etxebizitza birgaitzeko premia adierazten duten etxebizitza kopurua murrizteko joera egiturazkoa da. Izan ere, 2009az gerotik etengabeko beherakada izan du, 2013. urtean izan ezik. Dena dela, 2015ean erregistratu da segida historikoko baliorik txikiena: 2015ean beharizan hori adierazi duten 58.000 etxebizitza horiek 2009an zenbatutako 142.000 etxebizitza % 40 baino ez dira.
- Beherakada hori ez da horren handia, ordea, 2015eko birgaitze-eskaria efektiboari erreparatu gero. Izan ere, 15.562 familiak datorren urtean birgaitze-lanak egiteko asmoa adierazi dute. 2013an 17.047 familiak adierazi zuten gauza bera eta, beraz, % 8,7ko beherakada egon da tarte horretan.

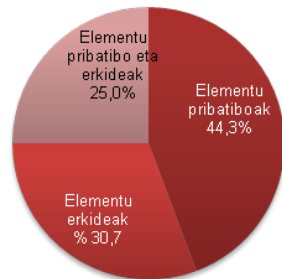
5. Etxebizitza birgaikuntza

kuantizazioa

ezaugarriak

obra-lizentziak

Birgaitzeko premia duten etxebizitza birgaitze mota. EAE. 2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

Eguno etxebizitzaren ezaugarrien ondorioz, etxebizitza birgaitzeko edota aldatzeko premia duten etxeak. EAE, 2015

Guztira: 58.017	Birgaitzea		
	Etxe kopurua	%	
Azalera erabilgarria	60 m2 baino gutxiago	8.575	14,8
	61-75 m2	15.751	27,1
	76-90 m2	17.020	29,3
	90 m2 baino gehiago	15.349	26,5
	ED/EDE	1.322	2,3
	Batez besteko azalera erabilgarria	85,13	100
Etxebizitzaren antzintasuna	60 urtetik gora	10.637	18,3
	41-60 urte	22.969	39,6
	26-40 urte	16.682	28,8
	16-25 urte	4.107	7,1
	6-15 urte	2.007	3,5
	5 urte eta gutxiago	--	--
	ED/EDE	1.615	2,8
Batez besteko antzintasuna	44,86	100	
Egoera	Erabilia	20.005	34,5
	Berria	38.012	65,5
	ED/EDE	--	100
Edukitzarregimena	Jabetzan eta erabat ordainduta	33.187	57,2
	Jabetzan, ordaintzen amaitu gabe	15.825	27,3
	Jarauntsian edo dohaintzan jasotako jabetza	7.163	12,3
	Alokairuan	1.326	2,3
	Beste egoera bat (doan lagatakoa eta abar)	517	0,9

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-premiei eta -eskariari buruzko estatistika (EPEI)

5.2. Etxebizitza birgaikuntzaren ezaugarriak

- Berritze-lanaren arabera, birgaitzeko premia duten etxebizitza gehienek soil-soilik etxebizitzako elementu pribatiboak berritzeko premia adierazi dute (bainugela, lurzorua, berokuntza-instalazioak, leihoak aldatzea...). % 44,3ren kasuan elementu pribatiboak bakar-bakarrik, eta % 25ek elementu erkideak birgaitzeko lanekin batera. Birgaitzeko premia adierazi duten etxebizitzaren % 30,7k soil-soilik eraikineko elementu erkideetan egingo dituzte lanak (fatxadak, teilatua, igogailua, estalduretan...).
- Premia hori adierazten duten etxebizitzaren ezaugarriak aztertuz gero, antzintasuna (44 urte) eta tamaina handia (% 60 75 metro koadrotik gorakoak dira) nabarmentzen dira. Ikuspegi ekonomikoari erreparatuta, etxebizitza horietatik gehienek (% 69,5ek) ez dute etxebizitzari lotutako zorrik.

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitza birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



5. Etxebizitza birgaikuntza

kuantizazioa

ezaugarriak

obra-lizentziak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitza birgaikuntza

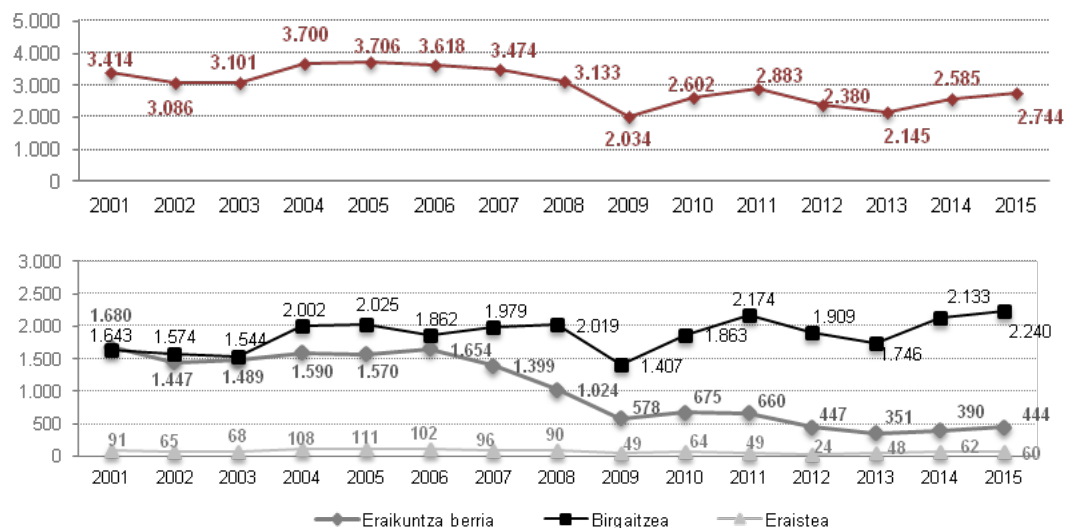
6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

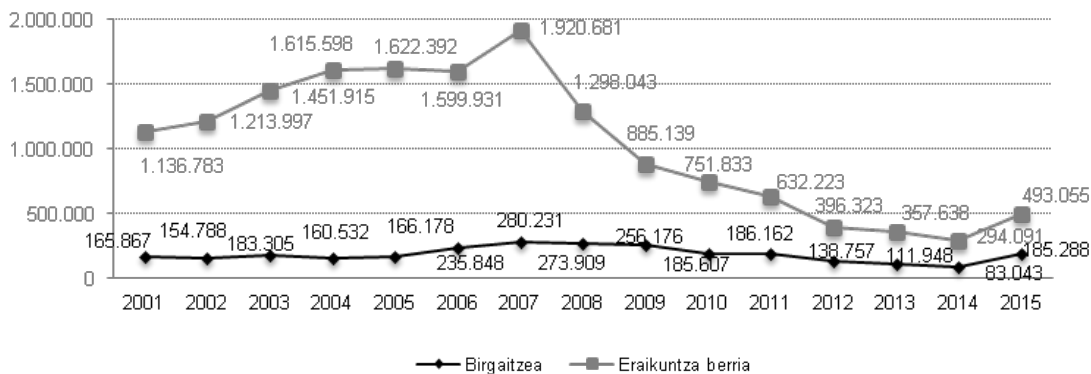


EAEko obra handiko lizentzien bilakaera, obra motaren arabera (2001-2015)



Iturria: Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estadistika. Eusko Jaurlaritza

EAEko egikaritze materialeko aurrekontuen bilakaera obra-zuzendaritzako bisetan (mila €-kotan), 2001-2015



Iturria: Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estadistika. Eusko Jaurlaritza

5.3. Birgaitze-lanetarako lizentziak

- Eusko Jaurlaritzaren Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Inkestaren arabera, 2015ean lanetarako lizentziak hazi egin dira 2015ean (2014an baino % 6,2 gehiago), eta bigarren urtez jarraian. Guztira 2.774 lizentzia aitortu dira eta, beraz, agerian dago 2011 eta 2013 bitartean sektorean izandako joera negatiboa eten egin dela.
- Berriaz birgaitze-jarduerari erreparatuz gero, 2015ean birgaitze-lanetarako 2.240 lizentzia eman dira, estatistika horretako segida historikoko daturik altuena. Gainera, birgaitze-jardueraren pisu erlatiboak etengabe gora egin du krisialdiko urteetan. Pisu erlatiboari dagokionez, jarduera horrek obra-lizentzien % 81 hartu du 2015ean, eta krisi aurreko urteetan, ordea, ez zen % 60ra iristen.
- Dena dela, eta 2015. urteari dagokionez, obra berriko lizentzien hazkundera nabaritu da, kontuan hartuta 2014an oso kopuru apaletik abiatu zirela. Hala, 2014. urtearekin alderatuta, birgaitzeko lizentziek % 5,0 egin dute gora, 2013tik 2014ra izandako hazkunderatik (% 22) behera, eta baita obra berriko lizentziek 2015ean izandako hazkunderatik (% 11) behera ere.
- Halere, lizentzia horiei lotutako obrak gauzatzeko aurrekontuaren hazkunde handia nabarmentzen da azterketa horretan. Izan ere, 2015ean birgaitze-lanetarako aurrekontuak gorakada garrantzitsua izan du (+% 123 urtetik urtera), guztira 185 milioi euro hartu arte.

6. Finantza krisiaren inpaktua

finantza
ahalegina/
zorpëna

hipoteka
betearazpenak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

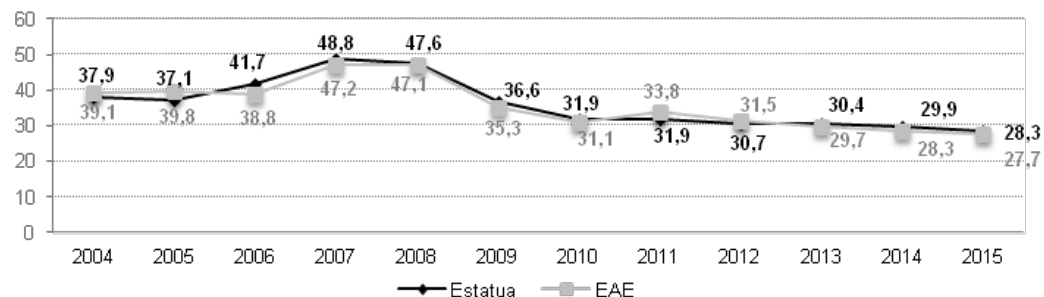
5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

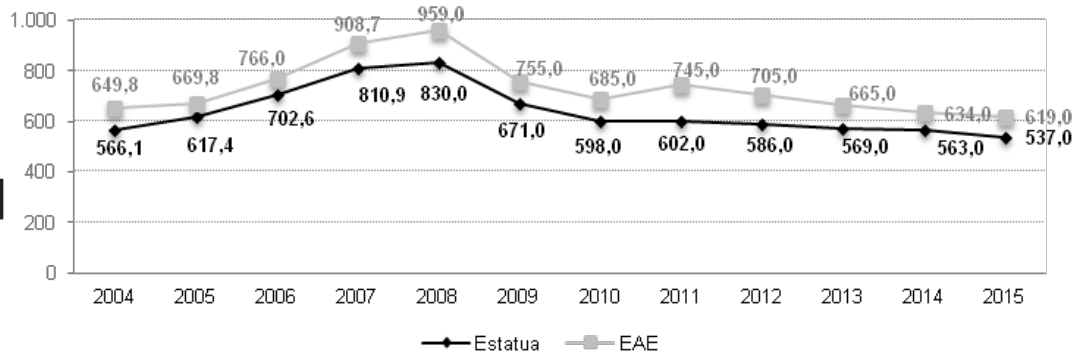
8 laburpena eta ondorioak

Eratutako hipoteken kuotaren bilakaera, soldata-kostuarekiko (finantza-ahalegina). EAE eta Estatua. 2004-2015



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistrozaileen Elkargoa. Higiezin Erregistroari buruzko Estatistika.

Eratutako hipoteken kuoten bilakaera. EAE eta Estatua, 2004-2015



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistrozaileen Elkargoa. Higiezin Erregistroari buruzko Estatistika.

EAEn formalizatutako hipotekei, etxeen zorpetze-mailari, hipoteka-betearazpenei eta kaleratze judizialei buruzko adierazle nagusiak, eta Estatuarekiko alderaketa.

6.1. Etxeen finantza-ahalegina eta zorpetzea

- Urtean hipoteka firmatu duten etxeen finantza-ahaleginari buruzko informazioa garrantzitsua eskaintzen du Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistrozaileen Elkargoaren Higiezin Erregistroari buruzko Estatistikak. Estatistika horren arabera, 2015ean hipoteka sinatu duten etxebizitzaren egoera ekonomikoa hobetu egin da, 2014an sinatu zutenekin alderatuta.
 - 2015ean EAEn kontratatutako hipoteketan ordaindu beharreko batez besteko kuota hilean 619 eurokoa izan da, 2014an ordaindu beharreko 634 euroetatik % 2,4 gutxiago.
 - Formalizatutako hipoteka berrien kuotak ordaintzeko familiek egin beharreko finantza-ahalegina (hileko hipoteka-kuotaren eta soldata-kostuaren arteko erlazioa) ehuneko 0,6 puntu murriztu da: % 28,3koa zen 2014an eta % 27,7koa 2015ean.
- Estatuari erreparatzen badiogu, 2015ean eraturako hipoteken batez besteko kuota 537 eurokoa zen, eta hor ere behera izan da 2014tik 2015era (-% 4,6). Familiek hipoteka ordaintzeko egin beharreko finantza-ahalegina EAEn baino areago murriztu da: % 29,9koa zen 2014an, eta % 28,3koa 2015ean.
- Epe luzeari begiratuta, azpimarratzekoa da hipoteka-kuotaren eta hipoteka sinatu duten familiek egin beharreko finantza-ahaleginaren beherakada handia, 2008ko datuen aldean.
 - 2015ean hipoteka sinatu duten EAeko familiek nahiz Espainiakoek higiezin bozaren azken urtean (2008an) baino askoz ere gutxiago ordaintzen dute: hipoteka-kuota % 35 txikiagoa da orain.
 - Finantza-ahaleginak ere portzentajezko 20 puntu egin du behera 2008 eta 2015 bitartean, hala EAEn nola Estatuan.

6. Finantza krisiaren inpaktua

finantza
ahalegina/
zorpëna

hipoteka
betearazpenak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

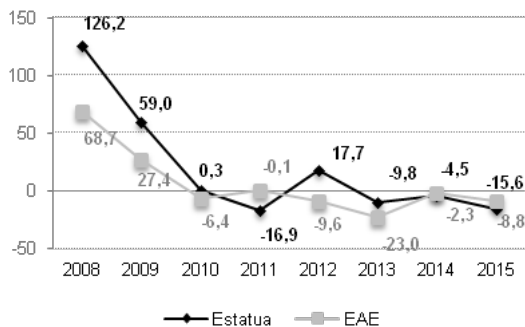
5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

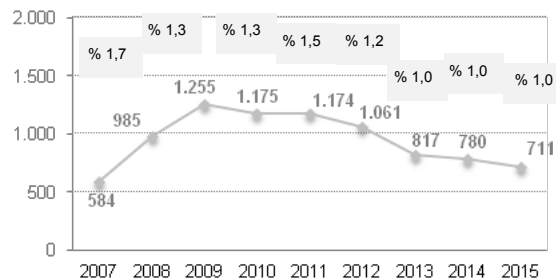
8 laburpena eta ondorioak

Hipoteka-betearazpenen kopuruaren aldakuntza-tasa EAEn eta Estatuan, 2008-2015

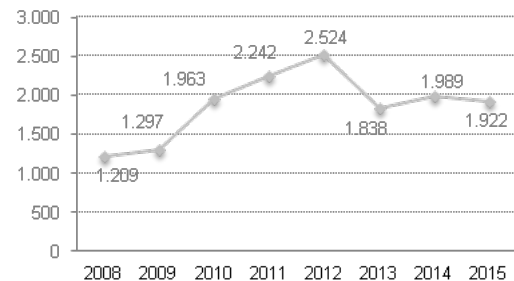


Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

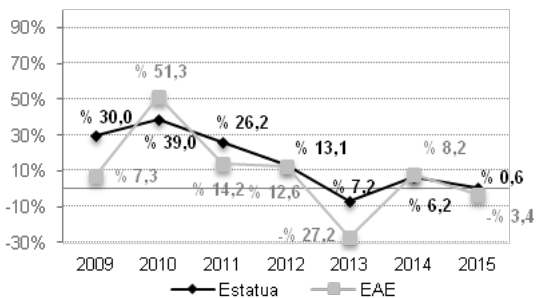
Hipoteka-betearazpenen kopurua EAEn, eta Estatu guztizkoarekiko pisu erlatibo, 2007-2015



EAEko Justizia Epaitegiek agindutako kaleratze judizialen kopurua (2008-2015) eta aldakuntza-tasak, Estatuarekin alderatuta



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia



6.2. Krisiaren inpaktua: hipoteka-betearazpenak eta kaleratze judizialak

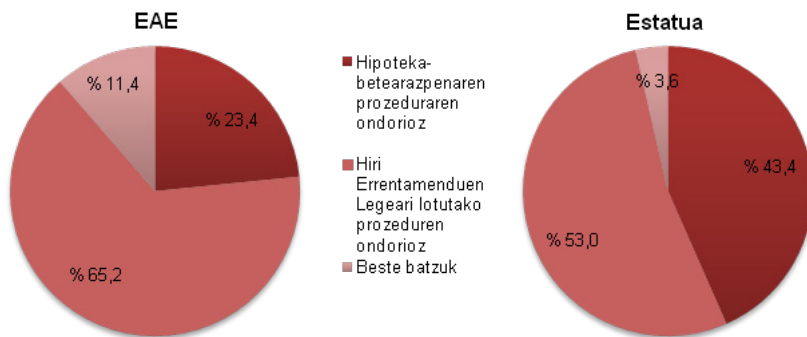
- Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak krisiaren inpaktuari buruz emandako datuen arabera, lehen auzialdiko epaitegietan jasotako hipoteka-betearazpenen kopuruak beherako bidean jarraitzen du (2009an hasi zen beheratzen) 2015ean ere, hala EAEn nola Estatuan.
- EAEn 711 hipoteka-betearazpen gauzatu dira 2015ean, 2014an baino % 8,8 gutxiago. Estatuan, berriz, 68.135 hipoteka-betearazpen burutu dira, 2014an baino % 15,6 gutxiago.
- Kaleratze judizialei dagokienez, 2015eko datuen arabera, adierazle horrek hobera egin du EAEn. Hala, kaleratze judizialak % 3,4 gutxitu dira: 1.922 guztira. Aldaketa positiboa da, 2014an kaleratze judizialek gora egin zutela kontuan hartuta. Estatuari dagokionez, aldiz, kaleratze judizialen kopuruak pixka bat gora egin du 2015ean (+% 0,6): 69.631 guztira.
- EAEko hiru kaleratze judizialek bi Hiri Errentamenduen Legeari lotuta daude, 2014ko antzeko proportzioan. Estatuan, alokairuari lotutako kaleratze judizialen pisu erlatibo EAEn (% 53,0) baino txikiagoa da. Aitzitik, Estatuan, hipoteka-betearazpenei lotutako kaleratze judizialen proportzioa (% 43,4) EAEkoa (% 23,4) baino askoz altuagoa da.
- Krisi garaiko urte gogorretan, EAEn Estatuan baino hipoteka-betearazpen eta kaleratze judizial gutxiago gauzatu dira. Zehazki, 2003-2015 bitartean, EAEn 363.000 hipoteka sinatu ziren, Estatuan sinatutako 9,3 milioi hipoteken % 3,8. Bada, EAEn 2007 eta 2015 bitartean gauzatutako hipoteka-betearazpenek (8.542 guztira) Estatuan burututako 672.000 hipoteka-betearazpenen % 1,3 baino ez dute hartzen.

6. Finantza krisiaren inpaktua

finantza
ahalegina/
zorpina

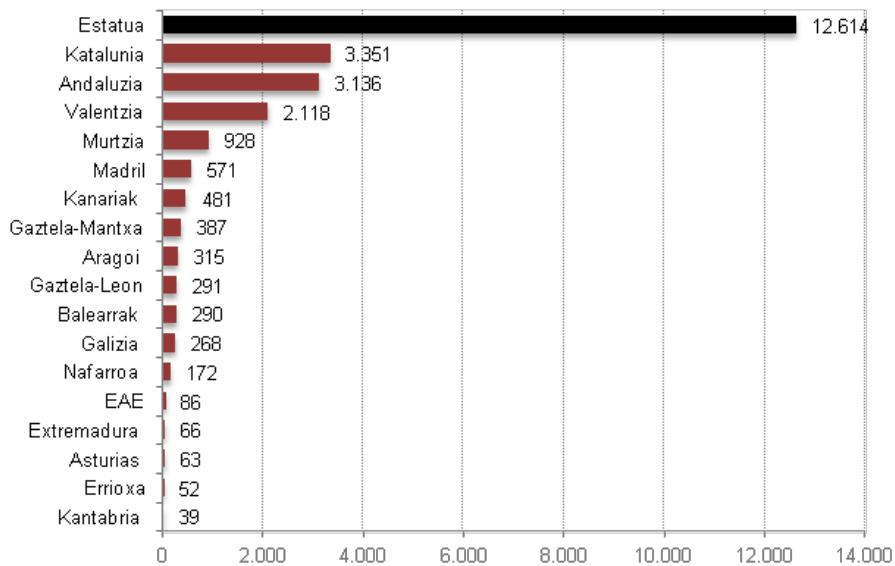
hipoteka
betearazpenak

Gauzatutako kaleratze judizialen kopuruaren sailkapena arrazoiaren arabera, EAEn eta Estatuan. 2015



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.

Ordainean emateen kopurua Estatuan, 2015



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

- Berrikuntza gisa, ordainean emateek Estatuaren dute buruzko informazio interesgarria eman du Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondarearen Erregistratzaileen Elkargoaren Urtekariak 2015. urtean. Jakinaenez, ordainean ematea zera da: hipotekatutako etxebizitza hartzekodunari ematea, haren bidez zorrean duen zenbatekoa guztiz kitatzeko. Ondorioz, zorduna zorretik libre gelditzen da. Zordunak eta hartzekodunak eskualdatze hori adosten dute, eskritura publiko bidez gauzatu, eta Jabetzaren Erregistroak inskribatzen dute ondoren. Hona 2015eko datuak:
 - Estatu osoan, guztira 12.614 ordainean emate burutu dira 2015ean. Estatistika-adierazle berria izanik, ez dago horren segida historikorik. Halere, Kontseiluaren esanetan, ordainean emateen kopuruak beherako joera izan du 2015ean, eta azken hiruhilekoan 2.000 baino gutxiago izan dira.
 - EAEn, 2015ean ordainean emateak gutxi izan dira: 86 guztira, Estatuaren gauzatutakoen % 0,7. Beste autonomia-erkidego batzuetan, hala nola Katalunian eta Andaluzian, urtean burutu diren 3.000 ordainean emateak baino askoz ere gutxiago.

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jardura

5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 finantza krisiaren inpaktua

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



7. Etxebizitza languntzak adierazle

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

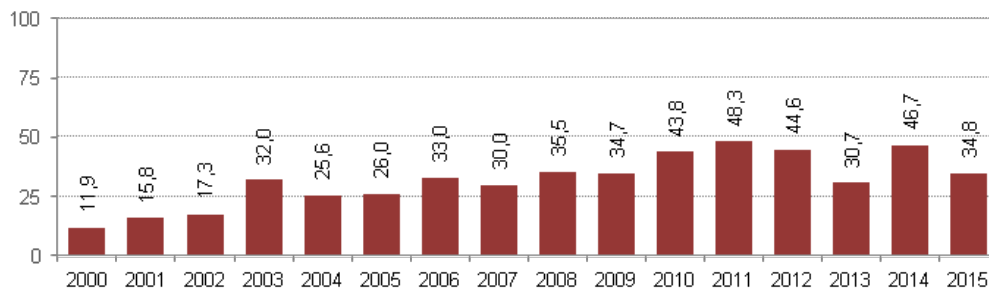
6 hipoteka-finantzaketa

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak

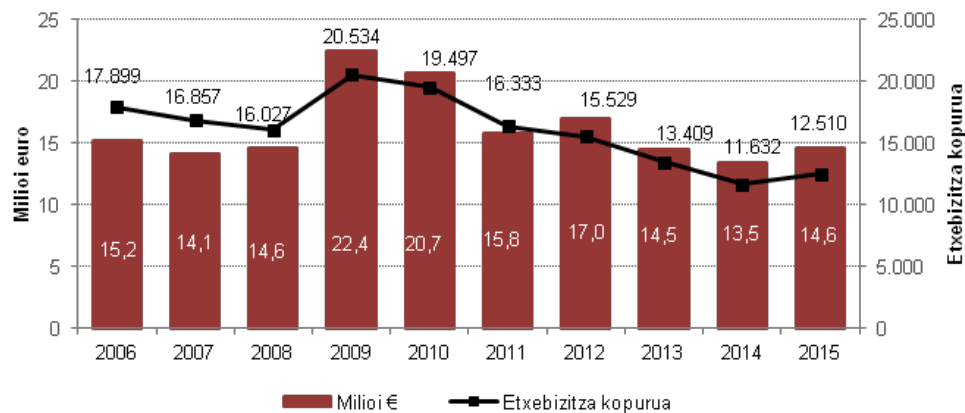


Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, tipologiaren arabera. 2000-2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza) eta Sustapen Ministerioa

Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko laguntzen zenbateko osoaren bilakaera. 2000-2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

- Etxebizitza-politikaren jarduera-ildo nagusien irismenaren eta eraginkortasunaren berri ematen dute EAEko etxebizitza-politikak ebaluatzeko txostenek. Azken atal honetan, EAEko administrazio publikoek eta bereziki Eusko Jaurlaritzak etxebizitza-politikaren bidez 2015ean jokatu duten eginkizun garrantzitsua agerian jartzen duten adierazle nagusien berri eman nahi izan dugu.
- Izan ere, aurrekontu-egoera nahasian, 2013-2016 aldirako Etxebizitza Plan Zuzentzailea osatzen duten jarduera-ildo nagusiei eusteko apustua egin du Eusko Jaurlaritzak 2015ean. Etxebizitza babestuen parke propioa sortzeko asmoari dagokionez, 2015ean EAEn bukatutako eraikuntza berriko hiru etxebizitzatatik bat babestutakoa izan da. 2008 eta 2015 bitartean, guztira sustatu eta burututako etxebizitzaren % 40 baino gehiago etxebizitza babestuek izan dira, krisi aurretiko datuetatik oso gora (% 23,4, 2000 eta 2007 bitartean).
- Birgaitzearen alorrean, 2015ean 12.510 etxebizitzak 14,5 milioi euro jaso dituzte, guztira, elementu erkideetan nahiz pribatiboetan birgaitze-lanak egiteko. 2014. urtearekin alderatuta, onartutako dirulaguntzen eta etxebizitza onuradunen kopuruek, biek ala biek gora egin dute. Laguntza horiek jaso dituzten etxeetako asko diru-sarrerara apalekoak dira. Hala, halako laguntzak jaso dituzten etxeen artean, urtean 15.000 eurotik beherako diru-sarrerak dituztenen pisu erlatiboa hazi egin da, eta 2015ean onuradun guztien erdia baino gehiago izan dira.

7. Etxebizitza languntzak adierazle

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

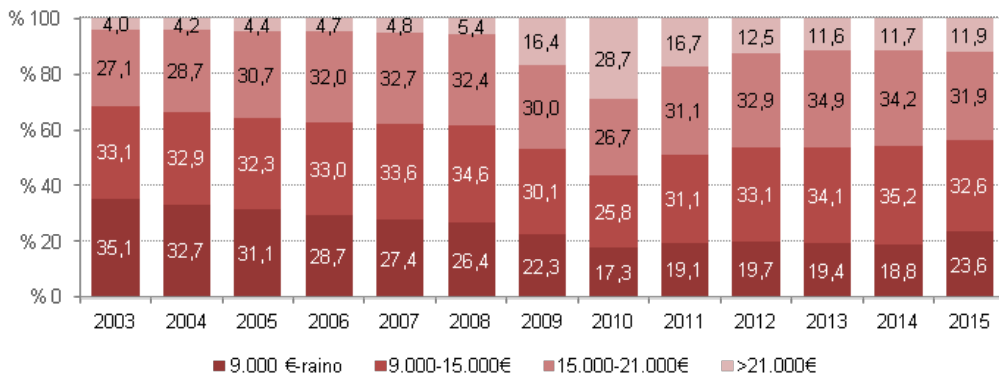
6 hipoteka-finantzaketa

7 etxebizitza languntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera. 2003-2015



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza

EAEn diruz lagundutako alokairuko parkearen ehunekoaren zenbatespena, laguntza motaren eta gastu osoaren arabera, 2015

	Laguntzen hartzaileak	Alokairuko parke osoaren %-a	Guztizko gastua (eurotan)
Emantzipaziorako oinarritzko errenta	204	0,2	359.856
Etxebizitzarako prestazio osagarria	38.154	44,0	88.527.824
Gizarte-larrialdiko laguntzak	7.245	8,3	7.933.266
Guztira	45.603	52,5	96.820.946

• Alokairuaren aldeko apustuari dagokionez:

- 2015ean, 17.500 familiak baino gehiagok eskuratu dute EAEko alokairu babestuko parkeko etxebizitzaren bat, trukean errenta soziala ordainduz. Alokabideren bidez kudeatzen den Eusko jaurlaritzaren beraren alokairuko parkea (aurreko zifraren barnean dagoena) 11.750 etxebizitzatakoa zen 2015eko amaieran.
- Alokairua ordaintzeko gizarte-laguntzen sistema ezinbestekoa da krisiaren ondorioz etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten familiei laguntzeko. 2015ean, 45.000 onuraduni baino gehiagori lagundu die etxebizitza ordaintzen, guztira 96 milioitik gorako aurrekontuari esker. Izan ere, laguntza horiek alokairuko etxebizitzaren parkearekiko estaldura-maila altua ekarri dute (% 52,5).

8. Laburpena eta ondorioak

1 testuinguru ekonomiko orokorra

2 etxebizitza eskaintza

3 etxebizitza beharrak eta eskaria

4 higiezin merkatuaren jarduera

5 etxebizitzaren birgaikuntza

6 hipoteka-finantzaketa

7 etxebizitza laguntzak adierazle

8 laburpena eta ondorioak



2015eko ekitaldiak berretsi egin du EAEko ekonomia suspertze-bidean dagoela, azken urteotako atzeraldi handiaren ondoren. BPGd-a % 2,8 hazi da eta, hartara, 2014an EAEn izandako ekonomiaren hazkunde-tasaren erritmoa bikoiztu egin da. Enpleguari dagokionez, berriz, ekoizpena baino erritmo apalagoan hazi da (+% 1,4).

EAEko familien kontsumoari lotutako barne-eskaria izan da 2015eko hazkundearen motor nagusia, eta, horri esker, hazkunde horrek sendotasun handiagoa lortu du, 2014an kanpo-sektoreak bultzatzen baitzuen EAEko ekonomia.

Etxebizitza Premiei eta Eskariari buruzko Inkestaren datuen arabera, honako joera hauek nabarmen daitezke 2015ean lehenengo etxebizitza eskuratzeko eskarian:

- Lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia adierazi duten pertsonen kopurua % 11,5 hazi da 2015ean eta, hartara, 18 eta 44 urte bitarteko 72.836 lagun hartzen ditu eskari horrek gaur egun. Datu hori eskatutako etxebizitzaren bolumenera eramanez gero, datozen urteetan 64.000 etxebizitza behar izango direla esan nahi du. Hazkunde horren bidez, eten egin da 2009az geroztik eskaria etengabe jaisteko egon den joera.
- Alokairuaren aldeko aukera da orain nagusi kolektibo horretan: lehenengo etxebizitza behar dutenen % 52,2k egin du aukera hori.
- Alabaina, lehenengo etxebizitza eskuratzeko eskariak ez du premia hori gauzatzeko baliabide nahikorik: eskatu diren 13.388 etxebizitzetan soilik adierazi dute eskatzaileek etxebizitza eskuratzeko diru-sarrera nahikoak dituztela.

Birgaitze-lanetarako eskaria, berriz, nabarmen murriztu da (-% 35,6, 2013aren aldean); izan ere, 2015ean 58.017 etxebizitzak (EAEko etxebizitza guztien % 6,7k) eskatu dute birgaitzetarako laguntza.

Barne-eskariak gora egin badu ere, susperraldia ez da oraindik eraikuntza-sektorerari iritsi, eta 2015ean sortutako balio erantsia 2014koaren parekoa izan da (+% 0,0). Gainera, sektoreko enpleguaren bilakaerak beherako ildoan jarraitzen du (-% 0,6 2014aren aldean). Dena dela, eta gerora begira, sektoreko eragileen aurreikuspenak eta igurikimenak nabarmen hobetu dira, Eusko Jauriaritzaren Higiezinaren Eskaintzari buruzko Estatistikaren arabera.

Eraikuntza-jarduerari lotutako adierazleak ere nabarmen egin du hobera 2015ean. 2007tik lehen aldiz, EAEko eraikuntza-jarduera hobetu egin da: 2015ean 5.536 etxebizitza bukatu dituzte, 2014an baino % 15,4 gehiago. Etxebizitza libre berriak izan du portaerarik onena (+% 41), zortzi urtean etengabe beherantz egin ondoren.

Eraikuntza-jardueraren hazkunde horrekin batera, saldu gabeko etxebizitza berrien stocka murriztu egin da (-% 14,5) 2015ean. Badirudi etxebizitza berrien eskariak izan duen dinamismo handiagoari esker, saldu gabeko etxebizitza berrien stocka erritmo onean jaitsi dela. Hala, 2015eko abenduan EAEko etxebizitza-parkearen % 1 baino gutxiago zegoen saldu gabe, Estatuko % 2ko datutik dezente behera.

Lurraldeari erreparatuta, eraikuntza-jarduera batez ere Bizkaian hazi da (% 60tik gorako hazkunde-tasa, hala etxebizitza libreen nola babestuen kasuan). Araban, ordea, jarduera bere horretan mantendu da, ez gora eta ez behera. Datu horiek saldu gabeko etxebizitzaren stockaren bilakaerarekin bat datoz; izan ere, Bizkaian nabarmen gutxitu da 2015ean (-% 34) eta gaur egun etxebizitza-parkearen % 0,4 baino ez du hartzen (gainerako EAEn baino lau aldiz gutxiago).

8. Laburpena eta ondorioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitzaren
birgaikuntza

6 hipoteka-
finantzaketa

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



Testuinguru horretan, salgai dauden etxebizitzaren prezioek doitzen jarraitu dute 2015ean, baina alokairuak, berriz, gora egin du:

- Salgai dauden etxebizitzaren prezioak beherantz jarraitu du 2015ean ere, bai etxebizitza erabilien kasuan (-% 4,4), bai etxebizitza libre berrien kasuan (-% 2,2). Krisia hasi zenetik, % 30tik gora merkatu da etxebizitza erabilien prezioa, eta % 20tik gora etxebizitza berriena.
- Alabaina, 2015ean EAEko alokairuek gora egin dute eta, hartara, eskaintzen diren etxebizitzaren batez besteko alokairua % 3,2 hazi da, hilean 872 euroraino. 2008. urtearen aldean, alokairuaren prezioak % 10 egin du behera; hau da, salgai dauden etxebizitzaren prezioak baino askoz ere gutxiago.

Etxebizitzaren prezioan izandako doikuntza horren ondoren ere, EAEko etxebizitzak oso garestiak dira, oraindik ere, lehenengo etxebizitzaren premia duten herritar askorentzat. Sustapen Ministerioaren prezioei buruzko estatistikaren arabera, EAE da Estatu osoan etxebizitza erabiliaren metro koadroaren batez besteko preziorik altuena duen erkidegoa (estatuaren batez bestekoa baino % 60 garestiagoa), bai eta etxebizitza berri librearena ere (batez bestekoa baino % 50 garestiagoa).

Higiezinaren jardueraren bilakaera (formalizatu diren salerosketen kopurua) ere oso positiboa izan da 2015ean:

- Bereziki nabarmendu behar da etxebizitza erabilien kasua: 2015ean 12.000 salerosketa baino gehiago egon dira, 2014an baino % 23 gehiago. Etxebizitza libre berrien kasuan, ordea, salerosketen kopuruak % 1 inguru egin du behera.
- 2015ean hiru lurralde historikoetan hazi da salerosketen kopurua; alabaina, hazkundera are nabarmenagoa izan da Bizkaian (-% 25,2): gainerako bi lurraldeetan izandako hazkunderaren bikoitza.

2015eko ekitaldia oso garrantzitsua izan da hipoteka-merkatuarentzat.

- 2006az geroztik, 2015ean lehen aldiz handitu da EAEn formalizatutako hipoteken kopurua. Eta nabarmen hazi ere, % 24,5eko hazkunde-tasari esker, 14.283 hipoteka formalizatu baitira urte horretan. Nolanahi ere, kopuru hori krisi-aurreko urteetako jardueratik urrun dago (heren bat inguru).
- EAEn 2015ean formalizatu diren hipoteken batez besteko zenbatekoa 132.000 eurokoa izan da, Estatuaren batez bestekoa baino % 21 handiagoa. Batez besteko zorpetze-maila handiagoa bada ere, EAEko familiek hipoteka horiek ordaintzeko egin behar duten finantza-ahalegina (hipotekaren batez besteko hileko kuotaren eta soldata-kostuaren arteko harremana) murriztu egin da 2014tik 2015era.
- Interes-tasak maila apalean daudela eta 2008tik hona etxebizitzaren prezioa nabarmen merkatu dela aprobetxatuta, 2015ean hipoteka sinatu duten EAEko familiek 619 euroko kuota ordaindu behar dute, batez beste, hilean, 2008an hipoteka eratu zuten familiek ordaindu beharreko 959 euroak baino % 35 gutxiago. Garai hartan, etxeek % 50 inguruko finantza-ahalegina egin behar izaten zuten.

8. Laburpena eta ondorioak

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitzen
birgaikuntza

6 hipoteka-
finantzaketa

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



Krisi ekonomikoak inpaktu garrantzitsua izan du EAEko biztanleriaren zati handi batean. Muturreneko kasuetan, inpaktu hori hipoteka-betearazpenetan eta kaleratze judizialeetan gauzatu da:

- 2007az geroztik, 8.452 hipoteka-betearazpen gauzatu dira EAEn. Dena dela, beherako joera izan da 2008az geroztik. 2015ean, zehazki, 711 hipoteka-betearazpen burutu dira (2014an baino % 8,8 gutxiago). Kaleratze judizialen kopurua ere % 3,2 gutxitu da, eta 1.922 izan dira guztira, horietako hirutik bi Hiri-alokairuko Legeari lotuta eta % 23,4 hipoteka-betearazpenaren ondorioz.
- EAEn ordainean emateen kopurua oso txikia da (86 kasu 2015ean), batez ere beste autonomia-erkidego batzuetan, hala nola Andaluzian eta Katalunian, izan duten bolumena aintzat hartuta.

Administrazio Publikoek funtsezko eginkizuna betetzen dute krisiaren ondorio latzenak jasaten dituzten EAEko familia askorentzat. Garrantzi handikoa da, adibidez, EAEko gizarte-laguntzen sistemaren irismena, 2015ean alokairuan dauden etxebizitzen parkearen % 52,5 estaldura eman behar izan baitio.

Halaber, 2015ean EAEko 17.500 familiak eskuratu ahal izan dute alokairu babestuko parkea, trukean gizarte-errenta ordainduz. Alokabidek kudeatzen duen Eusko Jauriaritzaren beraren alokairuko parkea (aurreko zifran ere aintzat hartu dena) 11.750 etxebizitzakoa zen 2015aren amaieran.

Adierazleen aurkibidea

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitzaren
birgaikuntza

6 hipoteka-
finantzaketa

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



1. Testuinguru ekonomiko orokorra

1.

BPGd-aren urtetik urterako aldakuntza-tasa. 2008-2015
EAEko BPGd-ari egindako ekarpena. 2008-2015
Benetako BPGd-aren eta enpleguaren bilakaera (100eko oinarria 2008an)
Biztanleria okupatuaren aldakuntza 2008-2016 aldian (urtetik urterako aldakuntza-tasak)
Eraikuntza-sektorean eta EAEko ekonomia osoan ari den biztanleriaren aldakuntza garbia krisiaren aurretik eta ondoren (okupatutako mila pertsonatan)
Eraikuntza-sektorearen garrantzi erlatiboaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2008-2015)
Higiezin merkatuaren dinamismo-indizearen bilakaera. 2004-2015

2. Etxebizitza eskaintza

2.

Burututako etxebizitzaren bilakaera, tipologiaren arabera. 2000-2015
Saldu gabeko etxebizitza berrien bilakaera (2014-2015) eta EAEko eta Estatuako parkean duen pisu erlatiboa
Burututako etxebizitza libre eta babestuen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera. 2006-2015
M² erabilgarriaren prezioen bilakaera EAEn, etxebizitza motaren arabera. 2000-2015
Etxebizitza erabilien metro koadro erabilgarriaren prezioa, lurralde historikoaren arabera. 2007-2015
Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera. 2000-2015 (eurotan)
Alokairuko etxebizitza libreen batez besteko errenta, lurralde historikoaren arabera. 2007-2015 (eurotan)

3. Etxebizitza beharrak eta eskaria

3.

Etxebizitza-premia duten 18 eta 44 urte bitarteko pertsonak. 2008-2015 bilakaera
Eskutatutako etxebizitzaren bolumenaren kuantifikazioa eta lehenengo etxebizitza eskuratzeko premia-indizea, EAEko etxebizitza nagusien kopuruarekiko. 2005-2015 bilakaera
Etxea eskuratzeko premia duten pertsonen aukeratzen duten edukitza-erregimena. 2007-2015 bilakaera
Etxebizitza-eskariaren banaketa diru-sarrera propioen mailaren arabera (nahikoak edo ez nahikoak) eta lurralde historikoaren arabera. 2015
Etxebizitza-erabilien eskutatutako etxebizitza babestuen (eskaera-espeditentak). 2005-2015 bilakaera
Etxebizitza izena emandako pertsonen eskatzen duten etxebizitza mota. 2005-2015 bilakaera
Etxebizitza-erabilien eskutatutako etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera 2014 eta 2015 bitartean, lurralde historikoaren eta edukitza-erregimenaren arabera

4. higiezin merkatuaren jarduera

4.

Etxebizitza-salerostetaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2004-2015
Formalizatutako etxebizitza-salerostetaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera. 2004-2015
Etxebizitza erabilien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2007-2015), eurotan
Etxebizitza erabilien metro koadroaren batez besteko prezioen rankinga, autonomia-erkidegoaren arabera, 2015 (eurotan)
Etxebizitza berri libreen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan
Etxebizitza berri libreen metro koadroaren batez besteko prezioen rankinga, autonomia-erkidegoaren arabera, 2015 (eurotan)
Etxebizitza libreen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan
Etxebizitza libreen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera, 2012-2015 (eurotan)
EAEn formalizaturiko hipoteken bilakaera, 2003-2015. Zenbateko absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza-tasak
Estatuan eraturiko hipoteken kopuruaren bilakaera, 2003-2015 Balio absolutuak eta urtetik urterako aldakuntza-tasak
Etxebizitza libreen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2012-2015), eurotan

Adierazleen aurkibidea

1 testuinguru
ekonomiko
orokorra

2 etxebizitza
eskaintza

3 etxebizitza
beharrak eta
eskaria

4 higiezin
merkatuaren
jarduera

5 etxebizitzaren
birgaikuntza

6 hipoteka-
finantzaketa

7 etxebizitza
laguntzak
adierazle

8 laburpena eta
ondorioak



Etxebizitzaren
birgaitzea

5.

Etxebizitza birgaitzeko premiaren kuantifikazioa, lurralde historikoaren arabera. EAE, 2005-2015
Etxebizitza birgaitzeko premiaren kuantifikazioa, premia gauzatzeko aurreikusten den denboraren arabera. Alderaketa, 2011-2015
Birgaitzeko premia duten etxebizitzaren birgaitze mota. 2015
Egungo etxebizitzaren ezaugarrien ondorioz, etxebizitza birgaitzeko edota aldatzeko premia duten etxeak. EAE, 2015
EAEko obra handiko lizentzien bilakaera, obra motaren arabera (2001-2015)
EAEko egikaritze materialeko aurrekontuen bilakaera obra-zuzendaritzako bisetan (mila €-kotan), 2001-2015

Hipoteka-finantzaketa

6.

Eratutako hipoteken kuotaren bilakaera, soldata-kostuarekiko (finantza-ahalegina). EAE eta Estatua. 2004-2015
Eratutako hipoteken kuoten bilakaera. EAE eta Estatua, 2004-2015
Hipoteka-betearazpenen kopuruaren aldakuntza-tasa EAEn eta Estatuan, 2008-2015
Hipoteka-betearazpenen kopurua EAEn, eta Estatuko guztizkoarekiko pisu erlatiboa, 2007-2015
EAEko Justizia Epaitegiek agindutako kaleratze judizialen kopurua (2008-2015) eta aldakuntza-tasak, Estatuarekin alderatuta
Gauzatutako kaleratze judizialen kopuruaren sailkapena arrazoiaren arabera, EAEn eta Estatuan. 2015
Ordainean emateen kopurua Estatuan, 2015

Etxebizitza laguntzak
adierazle

7.

Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, tipologiaren arabera. 2000-2015
Birgaitutako etxebizitzaren kopuruaren eta birgaitzeko laguntzen zenbateko osoaren bilakaera, 2006-2015
Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera
EAEn diruz lagundutako alokairuko parkearen ehunekoaren zenbatespena, laguntza motaren eta gastu osoaren arabera, 2015