



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Etxebizitzako behatokiarentzat txosten eta ikerketen lanketa EAEko hipoteka betearazpenen eta utzarazpenen txostenak





Aurkibidea

0. Aurkezpena	3
1. Hipoteka jarduera EAEn eta Estatuan	4
2. Hipoteken ezaugarriak eta xehetasunak	6
3. Familiek hipotekaren ordainketaren bitartez etxebizitza eskuratzeko egiten duten finantza-ahalegina	8
4. Hipoteka betearazpenen eta maizter-botatze judizialen eragina	11
5. 2014ko lehenengo hiruhilabeteko aurrerapena: INEko estatistika berritik abiatuta, etxebizitzaren gain izan diren betearazpenak	15
6. Ondorioak	17

0. Aurkezpena

Txosten honek, 2013an berritu den EAEn hipoteka betearazpenak eta maizter-botatze judzialen panoramika aurkezten du. Txosten honetako laugarren atalean azaltzen den arazoaren norainokoari buruzko informazio zehatza testuinguruan jartzeko helburuarekin, aurreko ataletan (lehenengotik hirugarrenera) laugarren kapitulua azaltzen laguntzen duten aldagai eta dimentsio desberdinak deskribatzen dira.

Lehenengo kapituluan 2013ko EAEko hipoteka jarduera aztertzen da, INEak aldizka argitaratzen duen Estatuko informazioarekin erlazionatuz. Halaber, 2013ko datuak eboluzio-hitzetan azaltzen dira azkenengo hamarkadaren erditik jarduera hipotekarioan hauteman den gutxiagotze joera kokatzen laguntzeko.

Bigarren atalean, 2013an eratutako hipotekak karakterizatzen dira, batez besteko iraupena eta zenbatekoa bezalako aldagaiak aztertuz, eta Estatuko aldagai berdinen emaitzekin alderatuz.

Hirugarren atala, EAEn 2013an sinatutako hipoteka-bermedun maileguztat, familiak egindako finantza ahaleginera gerturatzen da. Azterketa hau Jabetza Erregistroak argitaratzen duen informaziotik abiatuta egiten da, non hileko hipoteka kuoten batez bestekoa eskaintzen da, halaber bere garrantzi erlatiboa soldata kostuekin alderatuz, familien erosketa ahalmenaren adierazle gisa.

Laugarren atala txosten honen helburu nagusian jartzen du arreta. Bertan krisiak familiengan izan duen eragina eta krisiaren norainokoa azaltzen da, 2013an izan diren hipoteka betearazpen prozedurak eta maizter-botatze judzialak kuantifikatuz. Eboluzio-analisiak azken urteetan erregistratu den joera kokatzeko aukera ematen du.

Bosgarren kapituluan, INEren estatistika berriaren 2014ko lehenengo emaitzak aurkezten dira. Urte honetatik aurrera 2003tik 2013ra eratutako hipoteken eragina jasoko du, baita ikerketaren¹ lurralde eremu bakoitzaren etxebizitza parkean duen inpaktua.

Azkenik, seigarren atalean txostenaren emaitza nagusiak eta ondorioak azaltzen dira.

¹ Aurkeztutako datuak 2024ko lehenengo hiruhilabetekoak dira, bigarren hiruhilabetekoak behin-behinekoak dira eta.

1. Hipoteka jarduera EAEn eta Estatuan

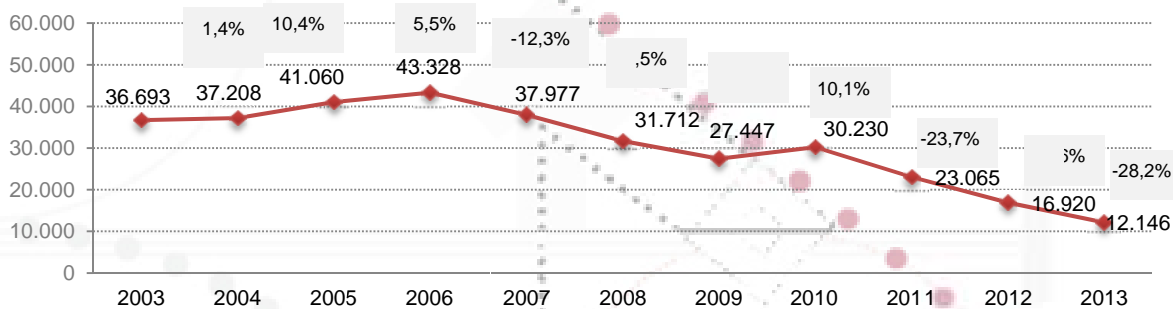
2003an EAEn eta Estatuan eratutako hipoteka kopuruaren bilakaera

2013an EAEn jarduera hipotekarioaren gutxitze nabarmenak jarraitzen du. Horregatik, 2012ko kopuruarekin konparatuz eratutako hipoteken jaitsiera handia eman da (%28,2). 2012an 16.920 hipoteka erregistratu ziren bitartean, 2013an eratutako kopurua txikiagoa izan zen, guztira 12.146 hipoteka.

Estatuaren datuekin alderatuz, EAEn 2013an hautematen den dinamika antzekoa da, beraz 2012 eta 2013 urteen bitartean %27,1ko jaitsiera antzeman da estatu mailan.

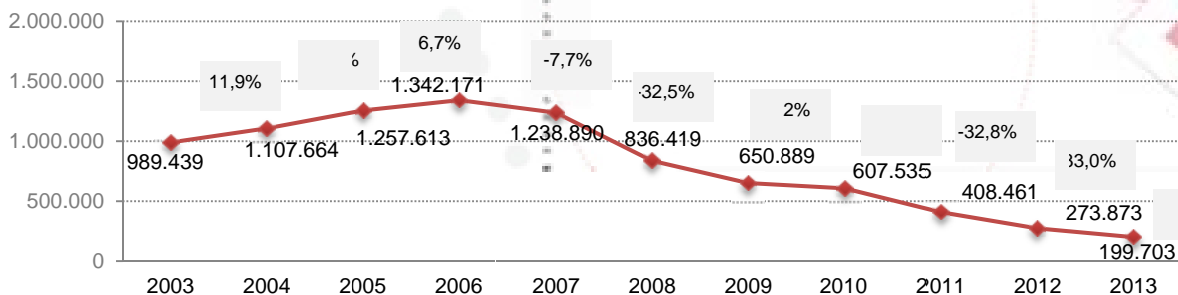
Epe luzerako ikuspegi batetik, EAEn 2013an eratu diren hipoteken kopurua, 2005an lortu zen jarduera hipotekarioaren gehienekoa baino 3,5 aldiz baxuagoa da, ekitaldi bakar batean guztira 43.328 hipoteka sinatu zirenean.

EAEn eratutako hipoteka kopuruaren bilakaera. 2003-2013.



Iturria: INE

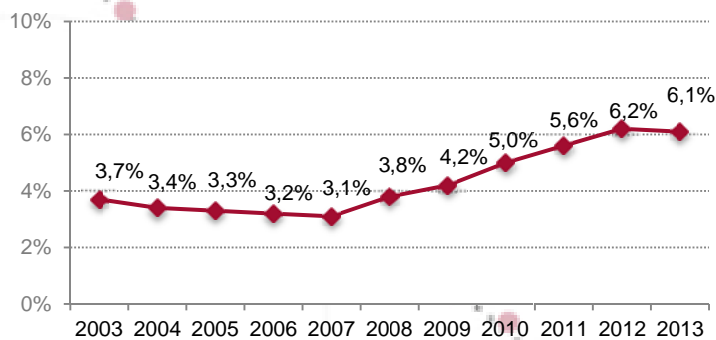
Estatuan eratutako hipoteka kopuruaren bilakaera. 2003-2013.



Iturria: INE

Nolanahi ere 2006arekin alderatuz, jarduera hipotekarioaren jaitsiera Estatuan (%-85,1) EAEn baino bortitzagoa izan da (%-72,0). Beraz estatuan 2006an zazpi hipoteka erregistratzen ziren bitartean, 2013an bat bakarra erregistratzen da.

EAEn etxebizitzaren gainean eratu diren hipoteken pisu erlatiboa estatuko datuen gain. 2003-2013 bilakaera.



Iturria: INE

EAEn eratutako hipoteken proportzioaren hazkunde joera Estatuko jarduera hipotekario honen uzkurduraren islada da.

Ratio hau bikoiztu egin da 2007 eta 2013 bitartean, %3,1etik %6,1eta pasatuz.

2. Hipoteken ezaugarriak eta xehetasunak

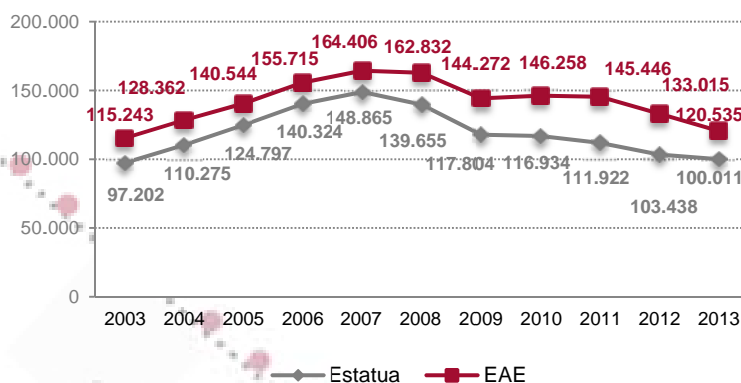
Eratutako hipoteguen zenbatekoaren batz bestekoa EAEn eta Estatuan. 2013

2013an jaitsiera nabarmen bat ikusten da (%-9,3) EAEn eraturako hipoteken batez besteko zenbatekoan, azkenengo urteetan ikusitako joerari jarraitasuna emanez. 2013an zenbateko hau 120 mila eurotan kokatzen zen, aurreko ekitaldiko 133 mila euroen aurrean

2013an, 2007 urtearekin konparatuz, hipoteka bakoitzeko 43 mila euroko murrizketa erregistratzen da (EAEn 2007an erregistratzen da batez besteko zenbateko handiena).

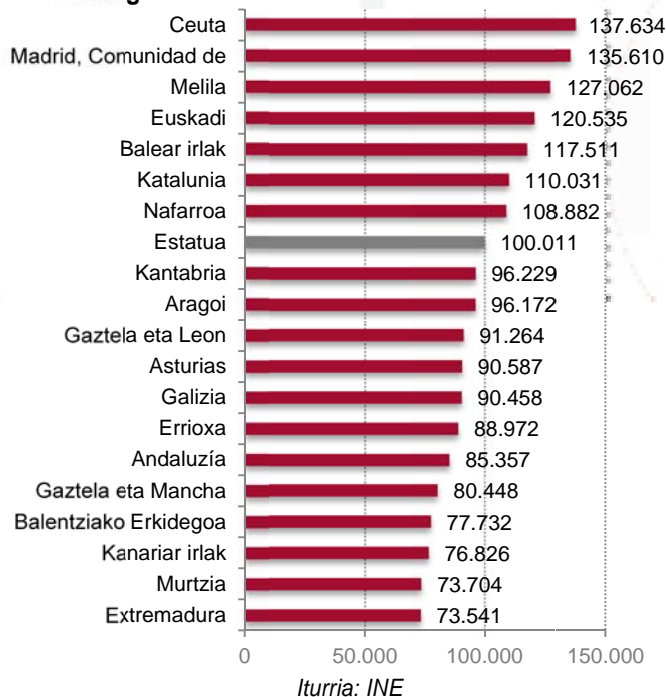
2013an Estatuako hipoteken kopuruaren batez bestekoa, EAEkoa baino 20 mila euro gutxiagokoa da. Azkenengo ekitaldian diferentzial hau murrizten joan da.

EAEn eta Estatuan etxebizitzaren gainean eratu diren hipoteken batez besteko zenbatekoa. 2003-2013 bilakaera.



Iturria: INE

2013an etxebizitzaren gainean eratu diren hipoteken batez besteko zenbatekoa Autonomi Erkidegoen arabera



Iturria: INE

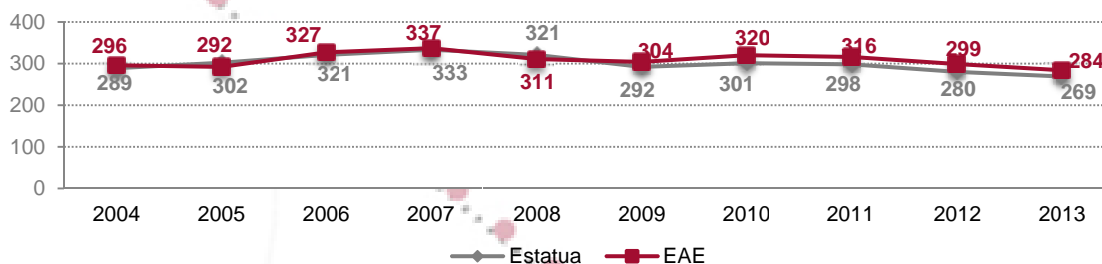
EAEko hipoteken kopuruaren batez bestekoan murrizketa egon arren, 2013ko laugarren hiruhilekoan estatuan eraturako hipoteken batez bestekoaren ranking-ean, EAEa Autonomi Erkidegoen artean postu altuenetarikoetan dago, Madriderik, Ceutak eta Melillak bakarrik gainditzen dutelarik.

Eratutako hipoteken iraupenaren batz bestekoa hilabeteetan EAEn eta Estatuan

2013an EAEn eraturako hipoteken iraupen denboraren batez bestekoa, (284 hilabeteakoa 2013ko laugarren hiruhilekoan) Estatuan (269 hilabete) erregistraturakoa baino altuagoa da.

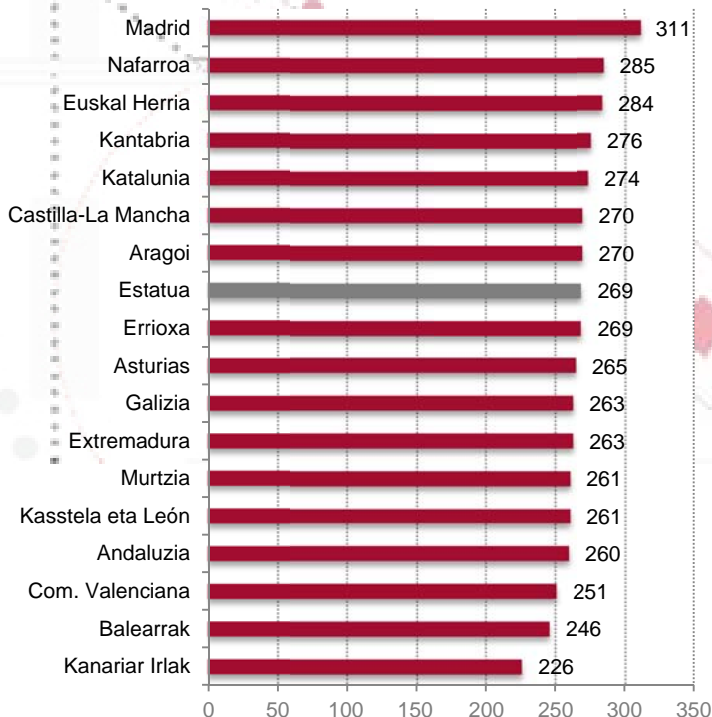
2012 urtearen aldean, EAEn (-8 hilabete) eta Estatuan (-10 hilabete) eraturako hipoteken iraupenaren murrizketa antzematen da. Epe luzeko ikuspuntu batekin, jarduera hipotekario handiagoa zuten ekitaldiekin konparatuz, iraupenaren murrizketa nabarmena antzematen da. 2013an EAEn eraturako hipotekak, 2007. urtean eratu zirenak baino 53 hilabete (4 urte eta 4 hilabete) gutxiagoko iraupena dute.

EAEn eta estatuan eraturako hipoteken batez besteko iraupena. 2012-2013 bilakaera.



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

2013an eratu diren hipoteken batez besteko iraupena Autonomi Erkidegoaren arabera.



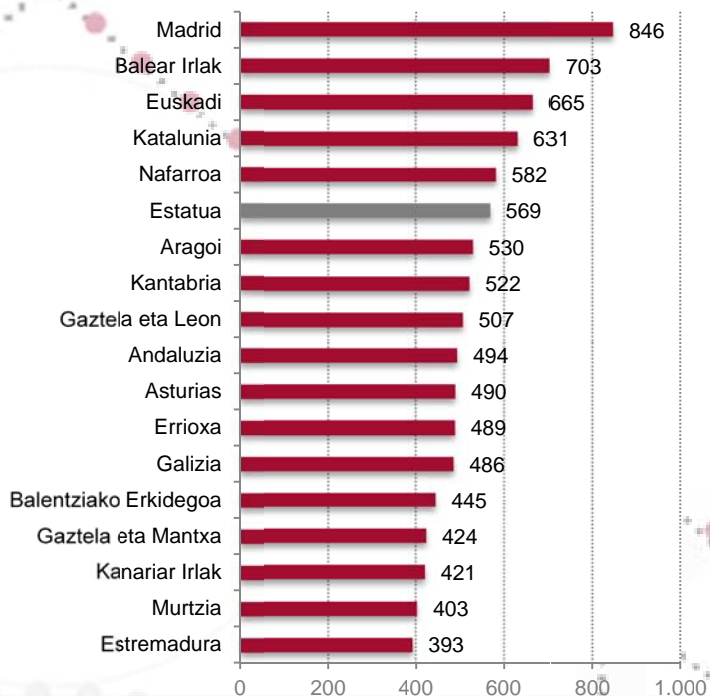
Iturria: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

EAEn 2013an eraturako hipoteken batez besteko iraupena sailkapenaren buruan jarraitzen du.

Eratu diren hipoteken batez besteko iraupena, Madrilgo Erkidegoak (311 hilabete batez besteko) eta Nafarroak (285 hilabete) bakarrik gainditzen dute.

3. Familiek hipotekaren ordainketaren bitartez etxebizitza eskuratzeko egiten duten finantza-ahalegina

2013an eratutako hipoteken batez besteko hileko hipoteka kuota Autonomi Erkidegoen arabera



2013ko ekitaldian, eratutako hipoteken hileko hipoteka kuotaren batez bestekoa 665€koa da, estatuko batz bestekoaren 100€ gainerik.

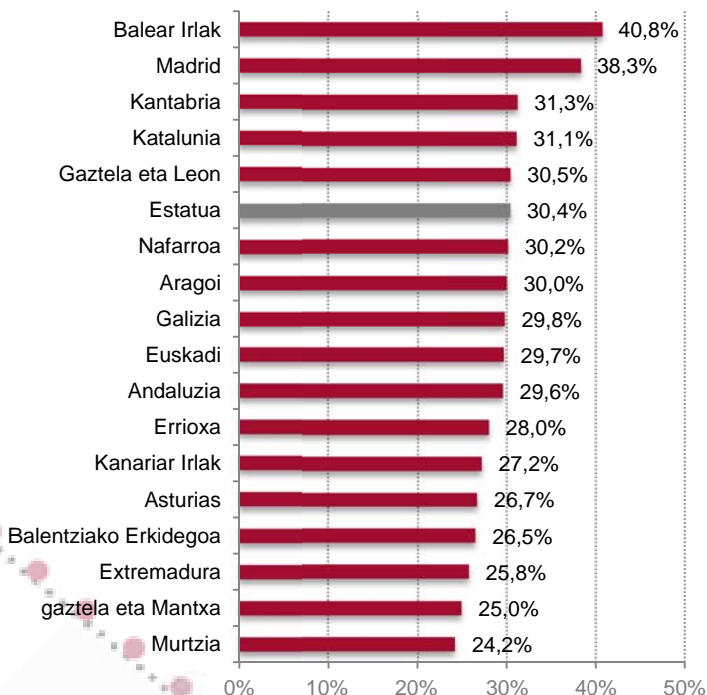
Zenbateko hauek, EAE lehen hiru autonomi erkidegoen artean kokatzen dute 2013an eratutako hipoteken batez bestekoari dagokionez.

Iturria: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Interes berezikoa da, 2013an eratutako hipoteken ordainketari aurre egiteko familiek egin duten finantzaketa ahalegina neurtzen duen adierazlearen azterketa. Adierazle honek, 2013an hileko hipoteka-kuotak familien hileko soldata-kostuaren gain suposatzen duen ehunekoa kalkulatzeko aukera ematen du².

² Arazo honen azterketa sakonago batek, 2013an hipoteka-bermea duen mailegua sinatu duten familien hipoteka-kuota eta etxe famili hauei dagozkien diru sarreraren maila erlazionatu beharko lituzke.

2013ko finantza ahaleginaren rankinga, Autonomi Erkidegoen arabera



Iturria: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

2013an hileko hipoteka-kuota soldata-kostuaren gain, %29,7an kokatzen da EAEn. Portzentaje hau estatuko (%30,4) batez bestekoaren azpitik kokatzen da, eta estatuko beste autonomi erkidegoen azpitik baita ere.

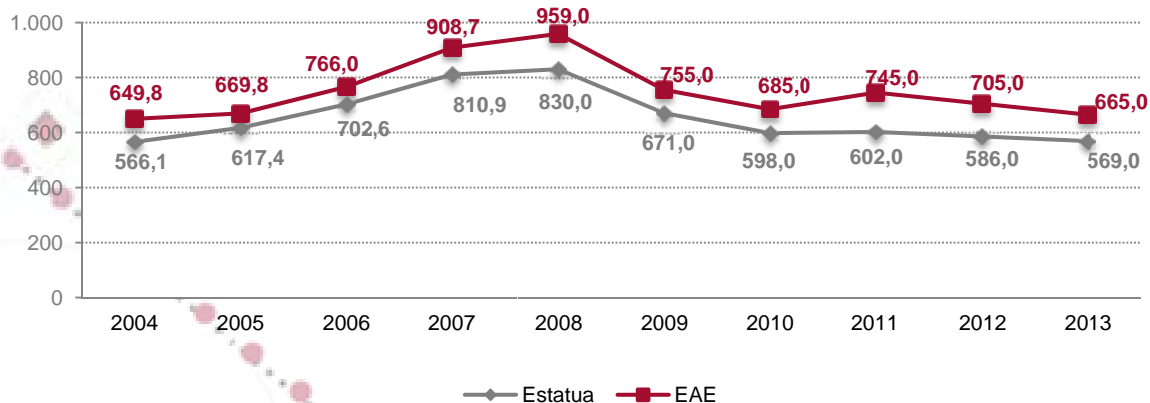
EAEn 2013ko hileko kuota, Estatukoa baino altuagoa izan arren, EAeko soldatapeko langileen diru-sarreraren maila altuagoak, estatuko beste erkidegoekin alderatuz finantza-ahaleginak txikiagoa izatea eragiten du.

Eratutako hipoteka kuoten bilakaera soldataren arabera (finantza ahalegina) EAEn eta Estatuan 2004 2013 bitarte

INEko datuen arabera 2013an EAEn sinatutako hipoteken batez besteko hipoteka-kuota 665 eurokoa da, % 29,7 EAeko soldata kostuaren gain. Portzentaje hau estatuan erregistratu denaren (%30,4) antzekoa da, hipoteka-kuota (569 euro) EAekoa baino baxuagoa izan arren.

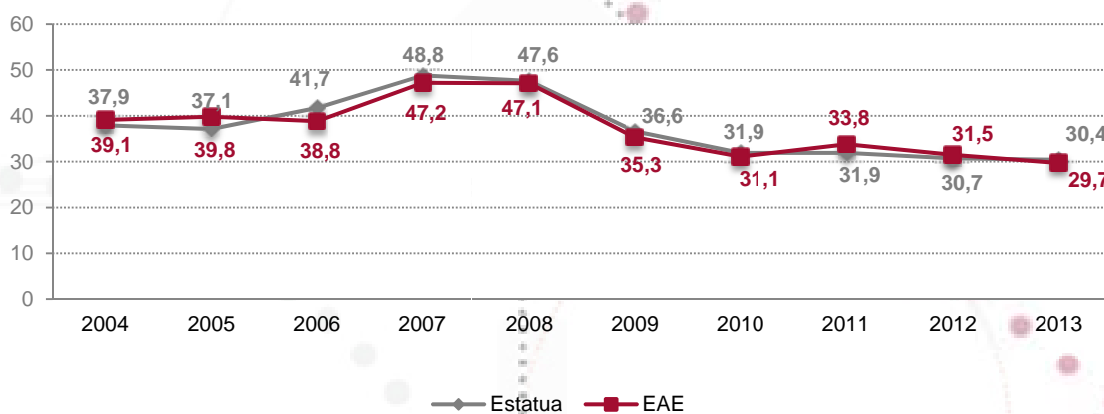
Eboluzio hitzetan, EAEn 2008 urteaz geroztik hipoteka-kuotaren murriztapen joera egiaztatzen da, halaber soldata-kostuaren gainera proportzioan. Horrela, 2008 urtearen aldean (959 euro), hipoteka-kuotaren gutxiagotze nabarmen bat ohartarazten da (%-30,7), baita soldata-kostuaren gainean suposatzen duen portzentaje (17,5 portzentaje-puntu gutxiago).

EAEn eta Estatuan eraturako hipoteken batez besteko hileko kuota. 2004-2013 bilakaera.



Iturria: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

EAEn eta Estatuan eratu diren hipoteken batez besteko hileko kuota soldata-kostuen gain (finantzaketa ahalegina). 2004-2013 bilakaera.



Iturria: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

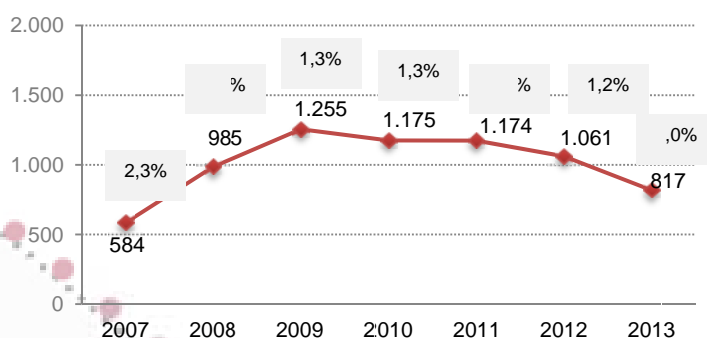
4. Hipoteka betearazpenen eta maizter-botatze judizialen eragina

Hipoteka betearazpen kopuruaren bilakaera EAEn 2007-2013 Estatuarekin konparatuz

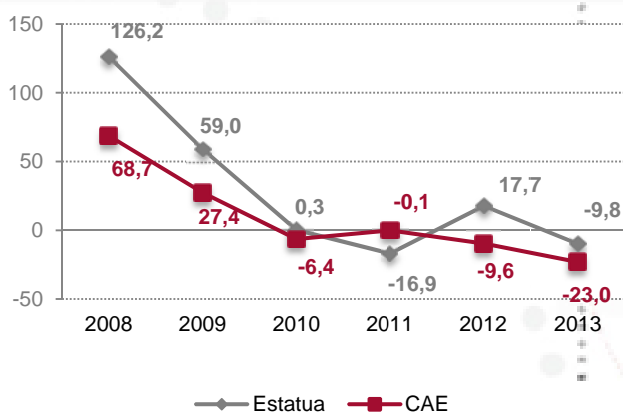
Hipoteka betearazpenen eta maizter-botatze judizialen kopuruaren analisiak, krisi finantzarioak euskal familien gain izan dituen ondorioak aztertzeko aukera ematen du. 2013 urtean EAEn 817 hipoteka betearazpen erregistratu ziren, 2012arekin parekatuz gutxitze nabarmena delarik (%-23,0).

2010etik hipoteka betearazpenen kopuruaren murrizketaren joera positiboa antzematen da EAEn. Betearazpen kopuru handiena 2009an erregistratu zen, 1255 betearazpenekin, 2013an erregistratutakoak baino %35 gehiago.

EAEko Hipoteka betearazpenen kopurua, eta Estatu guztikoaren gainean duen pisu erlatiboa. 2007-2013.



Hipoteka betearazpen kopuruaren urteko aldaketa tasaren bilakaera EAEn eta Estatuan. 2008-2013.



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

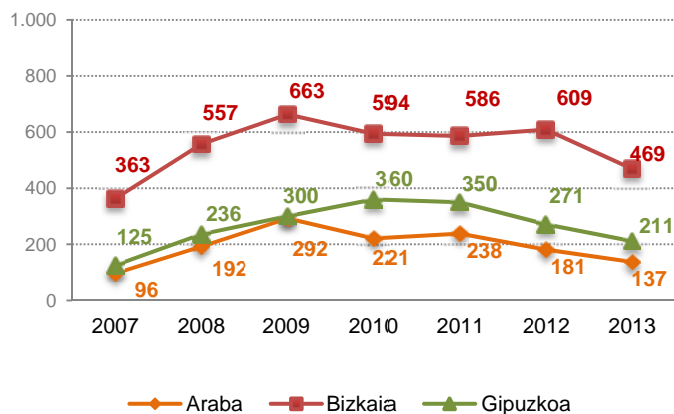
EAEko hipoteka betearazpenen kopuruaren bilakaera Estatuak baino positiboagoa da. Hori dela eta, EAEko betearazpenen kopuruaren pisu erlatiboa, estatuarekiko murrizten joan da, 2007ko %2,3tik gaur egungo %1,0raino.

Lurralde Historikoen araberako analisiak, EAEko hipoteka betearazpenen kopuruaren jaitsiera hiru lurralde historikoetan berdina dela egiaztatzen du.

Hipoteka betearazpen kopuruaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera 2007-2013

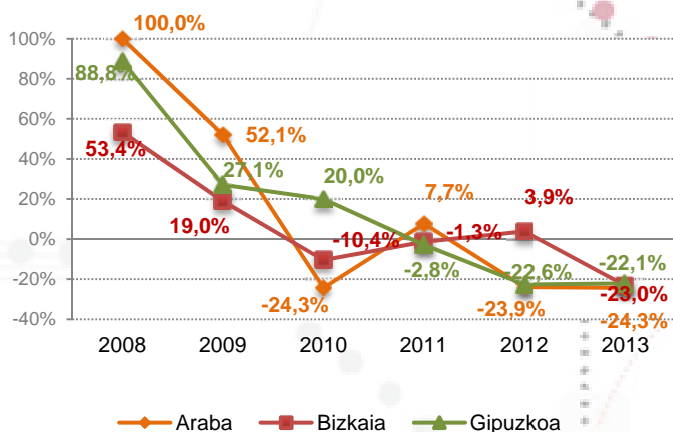
Nolanahi ere, Lurralde bakoitzean hipoteka betearazpen gehien erregistratu ziren urtearekin alderatuz, Araban gutxiagotze nabarmenagoa antzematen da hipoteka betearazpenen kopuruan.

Modu honetan, Araban %-53,1eko jaitsiera erregistratzen da, betearazpen gehien egon ziren urtearekin alderatuz (2009).



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Urteko aldakuntza tasaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2007-2013.



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Bestalde, 2010 urtearekin alderatuz, Gipuzkoan %-41,4ko gutxiagotzea egon da eta Bizkaian %-29,3koa 2009arekin alderatuz.

Maizter-botatze kopuruaren bilakaera EAEn 2007-2013 eta Estatuko guztikoaren gain duen pisu erlatiboa

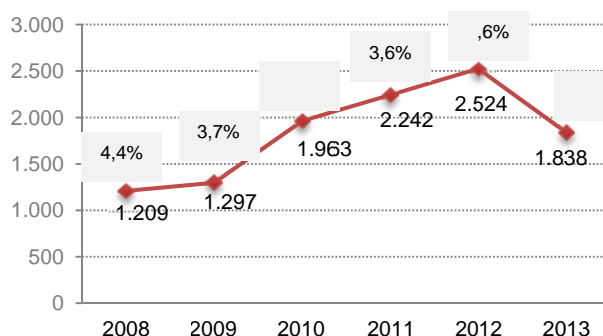
2013an EAEn maizter-botatze judizialen kopuruaren murrizketa nabarmena antzematen da, 2012ko 2.524 maizter-botatze kopurutik, 2013ko 1838ra pasatuz, %27,2ko murrizketa izanik.

2013an erregistratutako murrizketa hau joeraren aldaketa bat izan da, 2008 (1.209) eta 2012 artean (2524) maizter.botatze judizialen igoerarekin alderatuz. Izan ere 2012an %12,6ko igoera eman zen, 2013ko murrizketa nabarmenaren aldean.

EAEko maizter-botatze kopuruaren pisu erlatiboa, estatuko datuen gainean murriztu da ere, 2012ko %3,6tik 2013ko %2,8ra pasatuz. Honek, maizter-botatze judizialei dagokionez krisiak EAEn estatuan baino eragin txikiagoa izan duela egiaztatzen du.

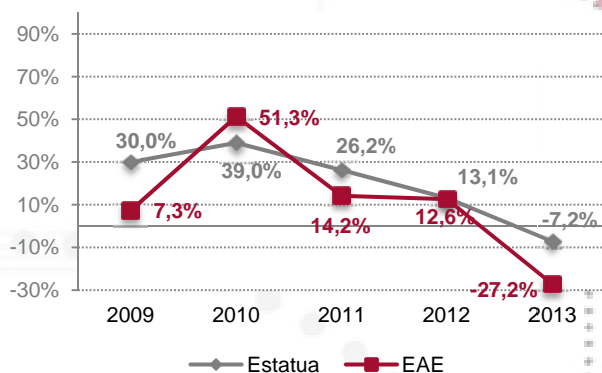
Izan ere, 2013ko estatuko datuen gain EAeko maizter-botatze kopuruaren %2,8ko erregistro hau, 2008ko %4,4ren azpitik dago.

Maizter-botatze kopurua EAEn, eta Estatuko guztikoaren gainean duen pisu erlatiboa. 2007-2013.



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

EAEko eta Estatuko maizter-botatze kopuruaren aldakuntza tasa



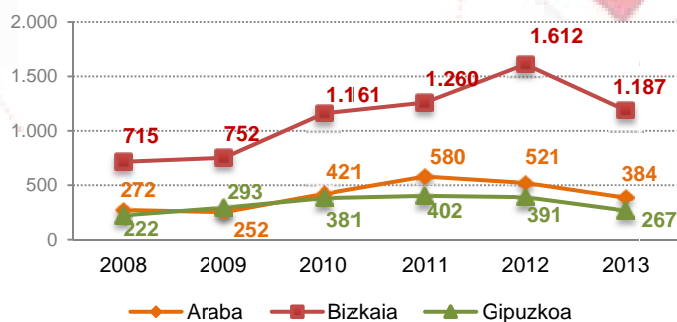
Iturria: Consejo General del Poder Judicial

2011 urtera arte, gehitze joera antzematen zen maizter-botatze judizialen kopuruan EAeko hiru lurraldeetan, joera hau Araban intentsitate berezia izanez.

Hala ere, 2012an Araba eta Gipuzkoan, joera aldaketa bat antzeman zen, maizter-botatze kopurua gutxituz, joera hau 2013an mantenduz.

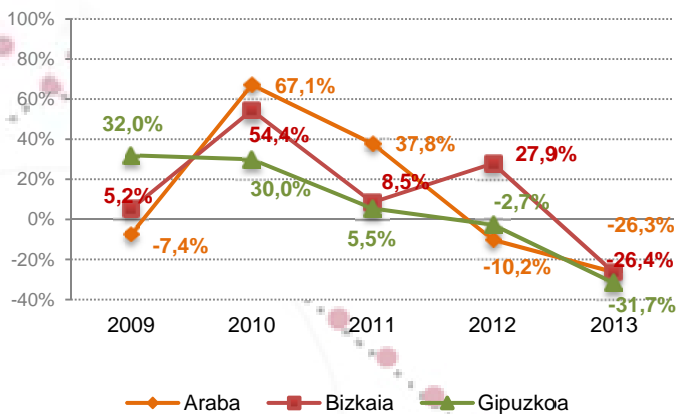
Bizkaian ordea, 2012an oraindik maizter-botatze kopuruaren igoera antzematen zen (+%27,9)

Maizter-botatze kopuruaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2007-2013.



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

Urteko aldakuntza tasaren bilakaera Lurralde Historikoaren arabera. 2007-2013.



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

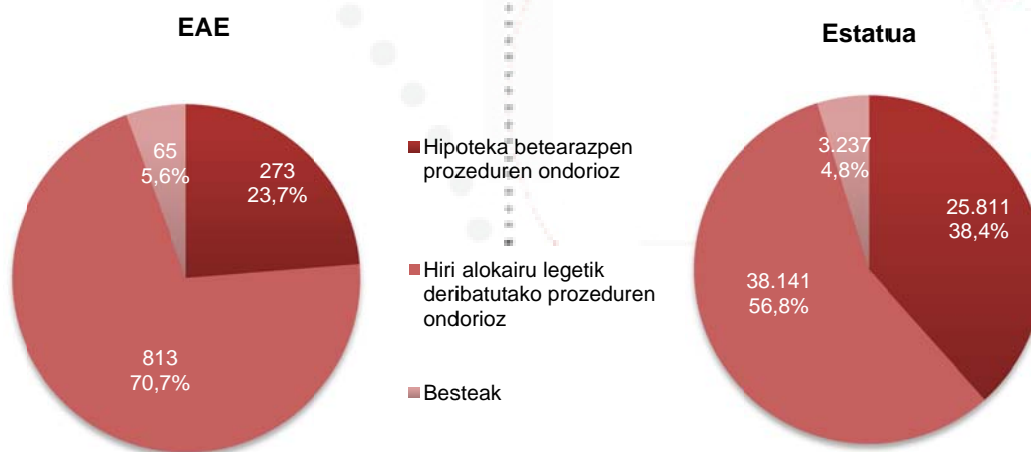
2013an ordea, maizter-botatze kopuruaren murrizketa nabarmen bat antzematen da, hiru lurralde historikoetan berdina izanik.

Gipuzkoako kasuan, gutxitze tasa %31,7ra iristen da, Araba eta Bizkaia %-26an kokatuz.

Maizter-botatze judizialen analisisan sakontzen, Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak argitaratutako informazio estatistikoak, gauzatu diren maizter-botatze motak aztertzeko aukera ematen du, hipoteka betearazpenen edo Hiri Alokairu Legetik abiatutako prozeduren (alokairuak eta besteak) artean.

2013an hamar maizter-botatzetik zazpi Hiri Alokairu Legearekin lotura dute, Estatuan berriz, kopuru hori nabarmenki murrizten da (%56,8). Hori dela eta, Estatuan hipoteka betearazpenen prozeduren ondorioa diren maizter botatzeen pisu erlatiboa nabarmenagoa da (Estatuan %38,4a eta EAEn %23,7a).

EAEn eta Estatuan 2013an Maizter-botatze kopuruaren banaketa sortarazten dituzten arrazoen arabera



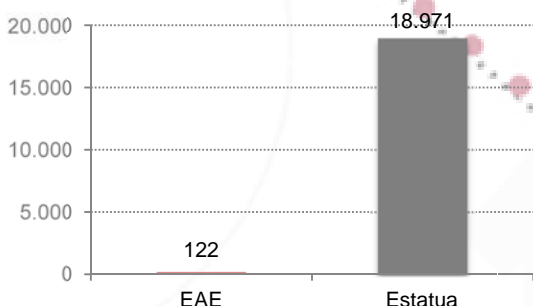
Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

5. 2014ko lehenengo hiruhilabeteko aurrerapena: INEko estatistika berriak abiatuta, etxebizitzaren gain izan diren betearazpenak

Estatuko Hipoteka Betearazpenen bilakaera aztertzeko, INEk Operazio estatistiko berri bat jarri du martxan. Helburu nagusia da hiru hilero Jabetza Erregistroan inskribatzen diren hipoteka betearazpen ziurtagirien kopurua eskaintzea, landa edo hiriko finka guztien gain.

Ikerkuntza maila honetan erreferente estatistiko bezala izan dezaken garrantzia kontutan hartuta, jarraian 2014ko lehenengo hiru hilabeteko lehengo datuen gerturatzea jasotzen da.

Etxebizitzaren gain hasitako hipoteka betearazpenak



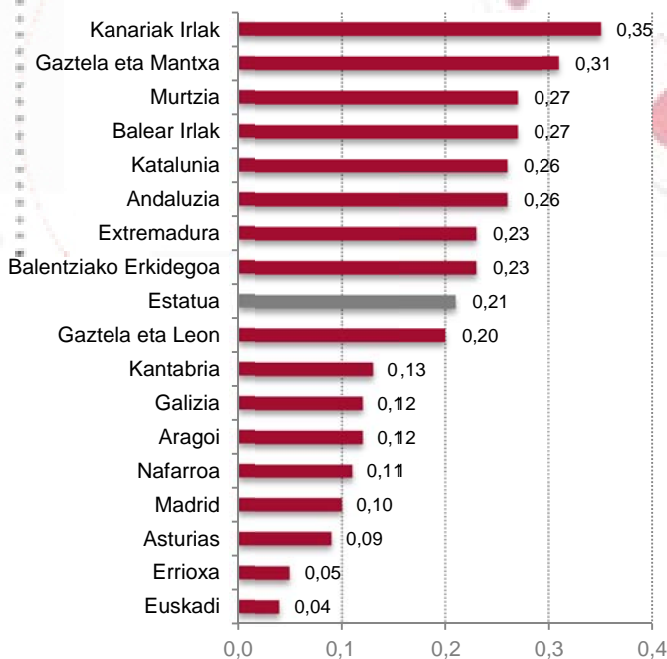
Iturria: INE

2014ko lehen hiruhilekoan 122 betearazpen kontabilizatu dira EAEn, Estatuan berriz 18.971.

INEko estatistika berriak interes bereziko adierazle bat sortzen du, hipoteka betearazpen tasa etxebizitza parkearekin alderatuz, betearazpen hauek etxebizitzaren parkearen arabera duten eragin erlatiboa aztertzeko aukera emanez, hurrengo grafikoan ikus daitekeen moduan.

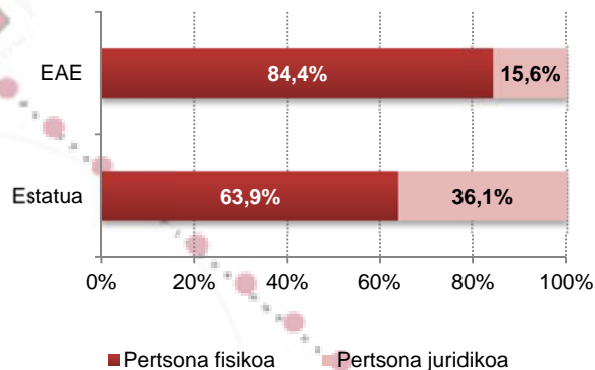
Era honetan, adierazle honen 2014ko lehen hiruhileko estatu mailako azterketa konparatua, EAEk autonomia erkidego guztien artean 2003tik 2013ra eratutako hipoteken maila baxuena duela adierazten du, Estatu batez bestekoa baino bost aldiz txikiagoa.

2003tik 2013ra eratutako hipoteken gain tasaren rankinga Autonomi Erkidegoen arabera



Iturria: INE

EAEn eta Estatuan 2014ko lehen hiruhilekoan etxebizitzaren gain izan diren betearazpenen kopurua jabeen arabera (pertsone fisikoa edo iuridikoa).

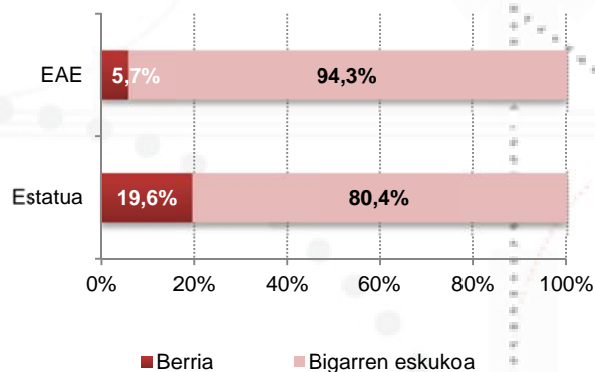


Iturria: INE

INEko estatistikak hipoteka betearazpenen karakterizazioaren azterketa zehatzago egitea errazten du, jabe eta etxebizitza moten arabera.

EAEko kasuan, hipoteka betearazpen gehienak pertsona fisiko diren jabeen etxebizitzetan ematen dira, Estaturiko portzentajea baino altuagoa.

EAEn eta Estatuan 2014ko lehen hiruhilekoan etxebizitzaren gain izan diren betearazpenen kopurua etxebizitza motaren arabera (berria edo bigarren eskukoa).



Iturria: INE

Etxe bizitza moten arabera, etxebizitza berrien betearazpenen pisu erlatiboa EAEn Estaturian 2014ko lehengo hiru hilabeteetan jasotakoa baino murriztagoa da. EAEn hipoteka betearazpenak %6aren azpitik daude, Estaturian berriz %20ra iristen dira.

6. Ondorioak

Aurreko hamarkadan hasi zen krisi ekonomikoaren ondorio nabarmenen bat izan da hipoteka jardueren jaitsiera. 2013an 12.146 hipoteka zenbatu dira EAEn, 2012arekin alderatuz %28,2ko jaitsiera, eta %72koa 2006arekiko, noiz jarduera maila altuena eman zen.

Jarduera hipotekarioaren uzkurdura nabarmen hau, intentsitate handiagokoa izan da Estatuan, 2013an eratu den hipoteka bakoitzeko, 2006an zazpi hipoteka zenbatzen ziren.

2013an izandako jarduera hipotekarioaren murrizketaren karakterizazioak, krisi aurretik zeuden ezaugarrien aldaketa nabarmenak irudikatzen ditu:

- 2013an eratutako hipoteken zenbatekoaren batez bestekoa 120 mila eurotan kokatzen da, horrek 2012 urteaz geroztik %9,3ko jaitsiera suposatzen du, eta %26,7koa 2007arekin alderatuz.
- 2013an eratutako hipoteken epea, azkeneko urteetan nabarmen murriztu da, 2013an 269 hilabetekoa zen, 2007an sinatutakoak baino 53 hilabete gutxiago.

Dinamika honek garrantzi berezia du, EAEn eta Estatuan 2008tik antzematen den hipoteka berrien hileko hipoteka-kuoten murrizketarekin lotzen bada. Modu honetan, 2008an EAEko batez besteko kuotak 950 euroak gainditzen zituen eta 2013an 665 eurokoa da.

Hori dela eta, aurreko hamarkadaren amaieran hipotekak sinatu zituzten familiek izan ditzaketen arazoak azaltzen dira. Adibidez, hipoteka kuota altu hauen ordainketari aurre egiteko, gainera hipoteken epea luzeago izanik.

EAEn krisi ekonomikoaren ondorioak 2008 eta 2011 bitartean intentsitate nabarmena izan zuten hipoteka betearazpenei eta maizter-botatze judizialei dagokionez. Momentu horretan hipoteka betearazpenak 2008ko 584tik 2010 eta 2011ko 1200tik hurbil igo ziren. 2011tik aurrera murrizketa joera bat antzematen da hipoteka betearazpen kopuruan, 2013an nabarmena izanez (%-23,0).

Bestalde, maizter-botatzeen kopurua handitzen joan da 2008 eta 2012 artean (1209 maizter-botatze hurrenez hurren). 2013an, lehen aldiz maizter-botatze kopuruaren murrizketa adierazten da, gutxiagoz hain nabarmena izanez (%27,2koa).

INEko estatistika berriak, 2014 urteaz geroztik arazo honen ikerketa egiten ari da, eta Euskadik estatuko autonomi erkidegoen artean 2003tik 2013 bitartean eratutako hipoteken eragin baxuena duela baieztatzen du.