



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

ebaluazioa

2022



# Etxebizitzen prezioen indizea

2022ko otsaila



## Aurkibidea

1. Etxebizitzen prezioen indizea \_\_\_\_\_ 3
2. Etxebizitzen prezioen indizearen bilakaera \_\_\_\_\_ 3



## 1. Etxebizitzen prezioen indizea

Etxebizitzen Prezioen Indizea (EPI) EINEk egiten du hiru hilean behin, eta helburua da prezio libreko etxebizitzen (berriak zein bigarren eskukoak) salerosketa-prezioen bilakaera neurtzea, denboran zehar.

Erabilitako informazio-iturria Notariotzaren Kontseilu Nagusiak eskrituratutako etxebizitzetaz buruz ematen dituen datu-baseetatik dator, eta hortik lortzen dira partikularrek erositako etxebizitzen transakzio-prezioak, bai eta ezaugarri komunak dituzten etxebizitza-multzo bakoitzari esleitzen zaizkion haztapenak ere. Estatistika honetarako erabilitako laginak erreferentziako hiruhilekoan eskrituratutako etxebizitza guztiak hartzen ditu.

EPIren diseinu- eta garapen-prozesua Europar Batasuneko etxebizitza harmonizatuaren adierazlearekin batera egin da, Europar Batasuneko Estatistika Bulegoak (Eurostat) koordinatuta.

EPI eta HPI bi alderdi teknikotan bereizten dira: alde batetik, haztapenen erreferentzia-aldia aurtengo urtearen aurrekoa da, HPIaren kasuan, eta EPI aurreko bi urteak erabiltzen ditu kalkulatzeko. Bestetik, HPIk BEZa sartzen du etxebizitza berriaren prezioan, eta EPIk ez du barne hartzen.

Beraz, prezioen indizeak aldi jakin batean jarraitutako bilakaeraren adierazle dira, eta ez etxebizitzen prezioen maila absolutuarena, hau da, indize handiago batek esan nahi du aldi berean hazkundera handiagoa izan dela, baina ez du informaziorik ematen prezioen mailari buruz.

## 2. Etxebizitzen prezioen indizearen bilakaera

Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren etxebizitza-tasazioen estatistikari erreparatuta, egiaztatu da 2015eko ekitaldian – urte hori hartzen da oinarritzat hemen aztertutako etxebizitzen prezioen indizearen kalkuluan – Euskadi zela prezioen rankingaren buru, Estatu osoko baliorik handienarekin<sup>1</sup>. Hala ere, 2021eko etxebizitzen prezioen rankinga kontuan hartuz gero, datuek agerian uzten dute EAE hirugarren postura jaitsi dela sailkapenean, Madrilgo Erkidegoaren eta Balearren atzetik.

Hain zuzen ere, etxebizitzaren prezioen indizearen bilakaerak erakusten du azken sei urteetan prezioen hazkundera beste autonomia-erkidego batzuetan baino txikiagoa izan dela. Zehazki, Madrilgo, Balear Uharteetako eta Kataluniako erkidegoek gainerako eskualdeek baino askoz hazkunde handiagoak izan dituzte.

<sup>1</sup> Ikus "Etxebizitzaren tasazio-balioen" txostena.



Madrilgo Erkidegoko prezioen indizearen hazkundera % 48,7koa izan da (% +8,1koa urteko batez bestekoan), Balearretako indizea antzeko erritmoan hazi da, % 47,8 (urteko % 8), eta Katalunian goiera % 42,9koa izan da (urteko % 7,2).

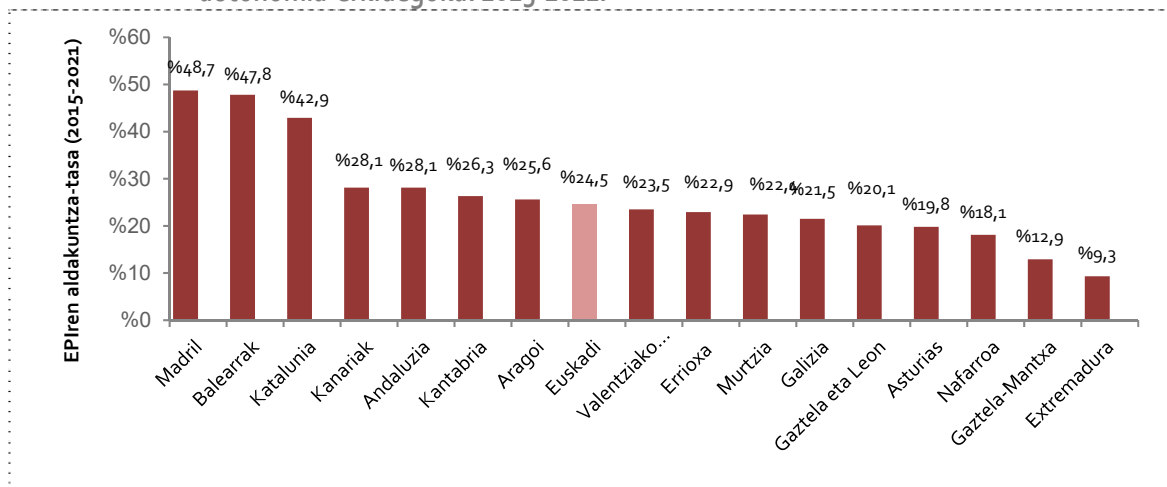
Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko prezioen indizea % 24,5 hazi da 2015etik (urteko % 4,1), eta horrek adierazten du Euskal Autonomia Erkidego osoko etxebizitzaren prezioen hazkundera nahiko neurritsua dela. Nabarmentzekoa da Euskadin ikusitako hazkundera Estatuko batez bestekoa baino txikiagoa dela (% 33,7, urteko % 5,6).

**2.1 Taula** Etxebizitzaren prezioen indizearen bilakaera autonomia-erkidegoka. 2015-2021.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (4H)	2021 (1H)	2021 (2H)	2021 (3H)
Andaluzia	101	103	108	114	119	121	120	124	128
Aragoi	100	102	105	112	118	119	121	123	126
Asturias	100	102	104	108	112	114	115	119	120
Balearrak	102	108	119	126	133	136	136	142	148
Kanariak	101	104	110	115	118	119	121	125	128
Kantabria	101	103	108	115	117	118	120	124	126
Gaztela eta Leon	100	101	103	108	114	115	115	119	120
Gaztela-Mantxa	100	101	101	105	108	110	108	112	113
Katalunia	102	110	121	131	135	136	138	141	143
Valentziako Erkidegoa	101	103	107	111	116	117	117	121	124
Extremadura	100	101	101	104	106	107	105	109	109
Galizia	100	102	105	109	114	115	116	119	122
Errioxa	101	102	105	111	116	117	118	120	123
Madril	102	111	125	136	140	143	144	146	149
Murtzia	100	101	103	108	113	116	116	119	122
Nafarroa	100	102	104	108	112	113	114	116	118
Euskadi	101	102	109	115	118	121	122	123	125
Guztira	101	106	113	121	125	127	128	131	134

Iturria: Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

**2.1 Grafikoa** Etxebizitza librearen prezioen indizearen aldakuntza-tasaren bilakaera, autonomia-erkidegoka. 2015-2021.

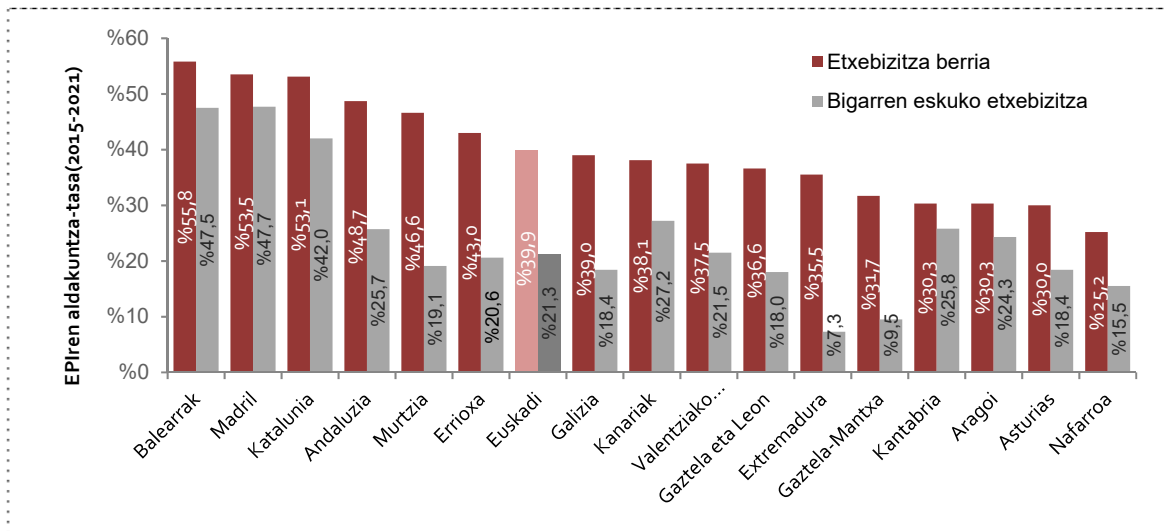


Iturria: Estatistika Institutu Nazionala (EIN)

Eraikuntza berriko etxebizitzetarako erreparaturik gero, berriz ere rankingaren buruan daude Balear Uharteetako (+%55,8), Madrilgo (+%53,8) eta Kataluniako (+%53,1) erkidegoak etxebizitzaren prezioaren indizean hazkunderik handienekin, Euskadin erregistratutakoa baino askoz ere handiagoak (+%39,9% 6,7 urtean). Kasu honetan, Andaluziako (+%48,7) eta Murziako (+%46,6) erkidegoetako hazkunde garrantzitsua nabarmendu behar da.

Bigarren eskuko etxebizitzaren indizeari dagokionez, bilakaera nabarmena izan da hazkunde handienak izan dituzten hiru autonomia-erkidegoetan: Balear Uharteetan, Madrilgo eta Katalunian. Segmentu horretan daude alde handienak. Horrela, Madrilgo eta Balear Uharteetako EPIren hazkunde urteko % 8koa izan da azken 6 urteetako batez bestekoa; Euskadiko hazkunde-tasa urteko % 3,6koa izan da, batez beste.

**2.2 Grafikoa** Bigarren eskuko eta etxebizitza libre berrien prezioen indizearen aldakuntza-tasaren bilakaera, autonomia-erkidegoa. 2015-2021.



Iturria: Estadística Instituto Nacionala

Laburbilduz, Euskadi, prezioen maila altuari eutsita ere, Estatuko etxebizitzaren batez besteko preziorik altuena duen Autonomia Erkidegoa izateari utzi dio. Zehazki, hirugarren postuan dago, Balear Uharten eta Madrilgo Erkidegoaren atzetik, azken sei urteetan hazkunde-bide apalagoa izan ondoren, beste erkidego batzuetako goranzko joerekin batera.