



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Euskal Etxebizitzako Behatokiarentzako txostenak eta ikerketak

EAEko etxebizitza beharrei buruzko
txostena



Aurkibidea

Aurkezpena	5
1. Testuinguruko alderdiak etxebizitza beharren eta eskariaren analisirako	6
2. Etxebizitza eskuratzeko beharra	11
2.1. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra	13
2.1.1.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen estimazioa	13
2.1.2.- Etxebizitza eskuratzeko beharra duen eskatzailearen profila	14
2.1.3.- 18 eta 44 urte arteko biztanleriak eskatzen duen etxebizitza kopuruaren estimazioa	15
2.1.4.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrezaneko egoeran denbora eta eskariaren ikuspegia.	17
2.1.5.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharren zergatiak eta biztanleriaren egoera	18
2.1.6.- Behar diren etxebizitzaren ezaugarriak	20
2.1.7.- Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen finantzaketa gaitasuna	22
2.2. Etxebizitza babestuen beharra	25
2.2.1.- Etxebizitza babestuen eskariaren bilakaera EAEn	25
2.2.2.- Etxebizitza babestuen eskariaren karakterizazioa eskuratzeko erregimenaren arabera	26
2.2.3.- Etxebizitza babestuen alokairua ordaintzeko eta erosketa finantzatzeko errenta erabilgarriaren maila	30
3. Familien beharrak etxebizitza nagusia birgaitzeari eta aldatzeari dagokionez	33
3.1. Etxebizitza nagusia birgaitzeko beharrak	34
3.1.1.- Etxebizitza nagusia birgaitzeko beharra duten familien kuantifikazioa	34
3.1.2.- Etxebizitza birgaitzeko beharrezaneko egoeran denbora eta eskariaren ikuspegia	35
3.1.3.- Birgaitzearen ezaugarriak: mota eta kostua	37
3.1.4.- Birgaitze lanak behar dituzten etxebizitzaren bizitegi-ezaugarriak	39
3.2. Ohiko etxebizitza aldatzeko beharrak	40
3.2.1.- Aldaketa behar duten familien kuantifikazioa	40
3.2.2.- Etxebizitza aldatzeko beharrezaneko egoeran denbora eta eskariaren ikuspegia	41
3.2.3.- Etxebizitza nagusiak aldatzeko beharrezaneko zergatiak	43
3.2.4.- Etxebizitzaren eskaintzaren egokitzapenaren balorazioa eta behar diren etxebizitzaren karakterizazioa	44
3.2.5.- Aldaketa behar duten familien finantzaketa gaitasuna	47
4. Ondorioak	50

Eranskin metodologikoa

Grafikoen aurkibidea

1. Testuinguruko alderdiak etxebizitza beharren eta eskariaren analisirako	6
1. Grafikoa: Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioa m2 erabilgarriko. 2000-2013 bilakaera	6
2. Grafikoa: EAEko etxebizitza parkea. 2001-2011 bilakaera	7
3. Grafikoa: Etxeguneen kopurua tipologiaren arabera. EAE. 2013	8
4. Grafikoa: Grafikoa: Langabezi-tasaren bilakaera. 2001-2013	9
2. Etxebizitza eskuratzeko beharra	11
5. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko eskariaren (eskuratzeko beharra duten pertsonak) eta Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskariaren (eskari espedienteak) arteko bilakaera konparatua. 2008-2013	12
6. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18 eta 44 urte arteko pertsonak. 2008 – 2013 bilakaera	13
7. Grafikoa: Eskatzen diren etxebizitza kopuruaren kuantifikazioa eta lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren indizea EAEko etxebizitza nagusien kopuruaren gain. 2005 – 2013 bilakaera	16
8. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko behar indizearen kuantifikazioa Lurralde Historikoaren arabera. 2011-2013 konparazioa	16
9. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013	17
10. Grafikoa: Era aktiboan etxebizitza bilatzen ari den eskuratzeko beharra duten biztanleria Lurralde Historikoaren arabera 2005 -2013 bilakaera	19
11. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren arrazoiak. 2013	19
12. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrekiko egoera. 2013	19
13. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen edukitza-erregimenaren aukera. 2007-2013 bilakaera	20
14. Grafikoa: Eskuratzeko beharra duten pertsonak behar dituzten etxebizitzaren baldintzak. 2013	21
15. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak behar dituzten etxebizitzaren kokapena Lurralde Historikoaren arabera. 2013	21
16. Grafikoa: Eskariaren baldintzetara eta baliabide ekonomikoetara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza. 2013	22
17. Grafikoa: Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera espedienteak). 2005-2013 bilakaera 3	25
18. Grafikoa: Etxebizitza babestuen eskaria Lurralde Historikoaren arabera. 2007– 2013 bilakaera	26
19. Grafikoa: Etxebiden izena eman duten pertsonen eskatzen duten etxebizitza mota. 2005-2013 bilakaera	27
20. Grafikoa: Etxebizitza beharraren arrazoi nagusiak eskuratzeko erregimenaren arabera. 2013	28
21. Grafikoa: Etxebiden izena eman duen biztanleri langabetua (langabetuen %). 2007-2013 bilakaera	29
22. Grafikoa: Izena eman duten eskatzaileen batez besteko diru-sarrera ponderatuak. 2008-2013 bilakaera	29
23. Grafikoa: Alokairu babesturako bidezko hartzen den errenta. 2013	30
24. Grafikoa: Etxebizitza babestu baten erosketarako hileko ordainketa ahalmena (eurotan). 2010-2013 bilakaera	31
25. Grafikoa: Batez besteko interesa etxebizitzaren erosketarako eta alokairurako modalitate berrietan Lurralde Historikoaren arabera. 2013	31
26. Grafikoa: Batez besteko interesa etxebizitzaren erosketarako eta alokairurako modalitate berrietan Lurralde Historikoaren arabera. 2013	32
3. Familien beharrak etxebizitza nagusia birgaitzeari eta aldatzeari dagokionez	33
27. Grafikoa: EAEko etxebizitzaren birgaitze beharraren kuantifikazioa. 2005–2013 bilakaera	34
28. Grafikoa: Etxebizitzaren birgaitze beharraren kuantifikazioa Lurralde Historikoaren arabera. 2011-2013 konparazioa	35
29. Grafikoa: Birgaitze beharra egoerak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013	36
30. Grafikoa: Beharra duten etxebizitzaren birgaitze mota Lurralde Historikoaren arabera	37
31. Grafikoa: Beharra duten etxebizitzaren birgaitze mota. 2007–2013 bilakaera	38
32. Grafikoa: Etxebizitza beraren elementuei eta elementu komunei dagokien aurreikusitako birgaitze kostuak. 2013	38
33. Grafikoa: EAEko etxebizitza aldatzeko beharraren kuantifikazioa. 2005-2013 bilakaera	40
34. Grafikoa: Etxebizitza aldatzeko beharraren kuantifikazioa Lurralde Historikoaren arabera. 2011-2013 konparazioa	41
35. Grafikoa: Etxebizitza aldatzeko beharrak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013	41
36. Grafikoa: Etxebizitzaren bilaketa aktiboa. 2013	42
37. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013	43
38. Grafikoa: Etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak arrazoi nagusiaren. 2007 - 2013 konparaketa	44
39. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiak behar dituzten etxebizitzaren ezaugarriak. 2013	45
40. Grafikoa: Eskuratzeko beharra duten familien etxebizitzaren kokapena Lurralde Historikoaren arabera. 2013.	46
41. Grafikoa: Eskariaren baldintzetara eta baliabide ekonomikoetara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza. 2013.	46
42. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen aitortutako hileko ordainketa ahalmena. 2005-2013 bilakaera	48
43. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiek gehienez ordain dezaketen prezioa. 2005 2013 bilakaera	48
44. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiek aurreikusitako finantzaketa-formulak. 2013	49

¹ "Espedienteen aldaketa prozesuan izan den aldaketa nagusia da aurretik erosketa eskaera bezala sailkatuta zeuden erosketa edo erosketa/alokairu espedienteen %88a (83.793) alokairua erregimena eskatzen dutela.

Taulen aurkibidea

1. Testuinguruko alderdiak etxebizitza beharren eta eskariaren analisirako	6
1. Taula: Biztanleriaren eta etxeguneen bilakaera konparatua. EAE. 2005-2013.....	7
2. Taula: Euskadiko Biztanleria-proiekzioak. 2015-2025.....	8
3. Taula: Etxebizitza erosketaren eskuragarritasuna. EAE. 2001-2012 bilakaera	10
2. Etxebizitza eskuratzeko beharra	11
4. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra adin talde eta sexuaren arabera. 2011-2013 konparazioa.....	14
5. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen ezaugarri soziodemografikoak. 2007-2013 konparazioa.....	15
6. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007-2013 bilakaera	18
7. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen diru-sarreraren maila. 2009-2013 bilakaera.....	22
8. Taula: Etxebizitzaren erosketari edo alokairuari aurre egiteko pertsonak duten hileko ordainketa ahalmena. 2009-2013 bilakaera	23
9. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen gehienez ordain dezaketen prezioa. 2009-2013 bilakaera.....	23
10. Taula: Eskuratzeko beharra duten pertsonen aurreikusitako finantzaketa iturriak. 2009-2013 bilakaera	24
11. Taula: Etxebizitza babestuko eskatzaileen banaketa ezaugarri soziodemografikoen arabera. 2013.....	28
3. Familien beharrak etxebizitza nagusia birgaitzeari eta aldatzeari dagokionez	33
12. Taula: Etxebizitza nagusia birgaitzeko eta aldatzeko beharraren kuantifikazioa, 2011 eta 2013 urteren arteko alderaketa	33
13. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007-2013 bilakaera	36
14. Taula: Birgaitze beharra duten etxeen bizitegi ezaugarriak. 2013	39
15. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007 - 2013 bilakaera.....	42
16. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen diru-sarreraren maila. 2009-2013 bilakaera.....	47

Aurkezpena

Txosten honetan Euskadiko Autonomi Erkidegoko (aurrerantzean EAE) etxebizitza beharrei buruzko adierazle nagusien analisia aurkezten da, bi oinarritzko informazio iturrien datuetatik abiatuta, non metodologia eta oinarritzko kontzeptuak txostenaren eranskinean azaltzen baitira:

- Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko Inkesta (aurreratzean EBEI), zeinaren 2013ko datuak duela gutxi argitaratu baitira, euskal familiek dituzten birgaitze eta etxebizitza aldatzeko beharrei buruzko informazio eguneratua ematen duena, halaber gaur egun emantzipatuta dauden eta nolabaiteko diru-sarrera duten 18 eta 44 urte arteko pertsonen artean lehen etxebizitza eskuratzeko beharrei buruz.
- Etxebideko datu eguneratuak etxebizitza babestuen eskariari buruz. Erregistro honetan egin berri diren aldaketek etxebizitza eskariaren ikuspegi interesgarria eskaintzeko aukera ematen dute, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren eta eskari mota bakoitzaren atzetik dauden profil desberdinen arabera²

Txostenaren edukia ondorengo kapituluetan egituratzen da:

- Lehen kapituluak, biztanleriaren etxebizitza beharren eta eskariaren benetako gaitasunaren azterketa egiterakoan kontuan hartu behar diren izaera demografikoa eta sozioekonomikoa duten testuinguruko faktoreen analisia aurkezten da.
- Bigarren kapituluak, lehen etxebizitza eskuratzeko 18 eta 44 urte arteko pertsonen beharrak aztertzen dira, EBEIren eta Etxebiden izena eman duten pertsonen etxebizitza eskariaren bitartez estimatzen dena.
- Hirugarren kapituluak familien beharrak aztertzen dira, etxebizitzaren eta eraikinen birgaitzearekin edo ohiko etxebizitzaren aldaketarekin lotuta
- Laugarren kapituluak txostenaren ondorio nagusiak jasotzen ditu, dokumentuan zehar aipagarritzat jo diren alderdietatik abiatuta.

² Horretarako, Etxebizitza Euskal Behatokiak orain dela gutxi argitaratu duen "Etxebide - Etxebizitzarako Euskal Zerbitzuaren Ebaluazioa: 2013ko eskatzaileei inkesta" txostenean jasotzen diren adierazle aipagarrietatik batzuk hartu dira. Informazio gehiagorako txostena kontsulta daiteke Etxebizitza Euskal Behatokiaren webgunean http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv_per_demandaetxebide2013/es_ovv_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf

1. Etxebizitza beharren eta eskariaren analisirako testuinguruko faktoreak

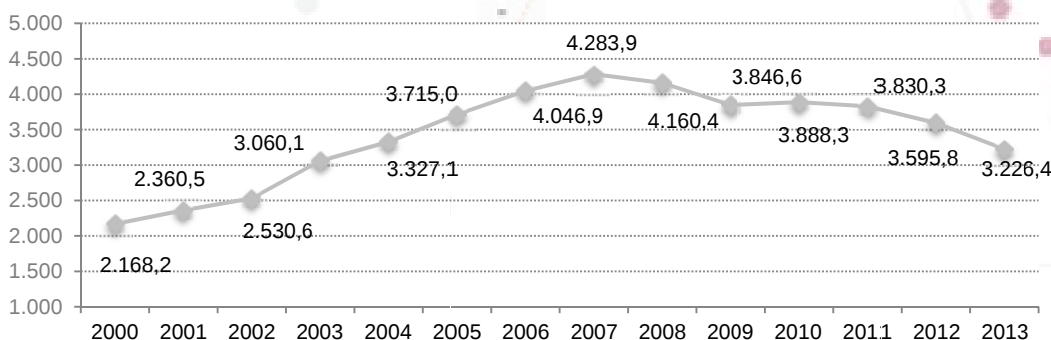
Etxebizitza beharra eta eskaria kuantifikatzeko eta karakterizatzeko aukera ematen duten estatistiken eta informazio iturrien emaitzak, beraien gain eragina duten testuinguru sozioekonomikoaren adierazle gako batzuen arabera aztertu behar dira³.

Gertatu berri den bilakaera demografikoa eta epe ertain eta luzeko proiektzioa, krisi ekonomikoaren eragina eskatzaile potentzialen kolektiboaren gain (eragin bereziarekin gazteengan), etxebizitza beraren prezioen bilakaera, aldagai aipagarriak dira etxebizitza beharren eta biztanleriaren eskari efektiboaren portaera ulertzeko orduan.

Horiek horrela, 2007. urtera arte kredituaren hazkundea azeleratuak markatu zuen testuinguru ekonomikoa eta finantzarioa, interes-tasen beherakada handian eta onuradunen kaudimenarekin arabera maileguen baldintza bigunetan oinarrituta. Ondoren, krisi ekonomikoak enpleguaren gain izan duen ondorio negatiboak eragina izan du batez ere etxebizitza eskatzaile potentzialen kolektiboan.

Testuinguru honetan, 2008. urtera arte etxebizitza eskariaren gehikuntza nabarmena izan zen, hori dela eta gehikuntza aipagarria egon zen ere etxebizitzaren prezioan. 2008. urteko krisi finantzarioak amaiera eman zion prozesu horri, eta geroztik etxebizitzaren prezioan beherakada larriak nabaritu dira, azken urteotan areagotu direnak.

1. Grafikoa: Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezioa m² erabilgarriko. 2000-2013 bilakaera

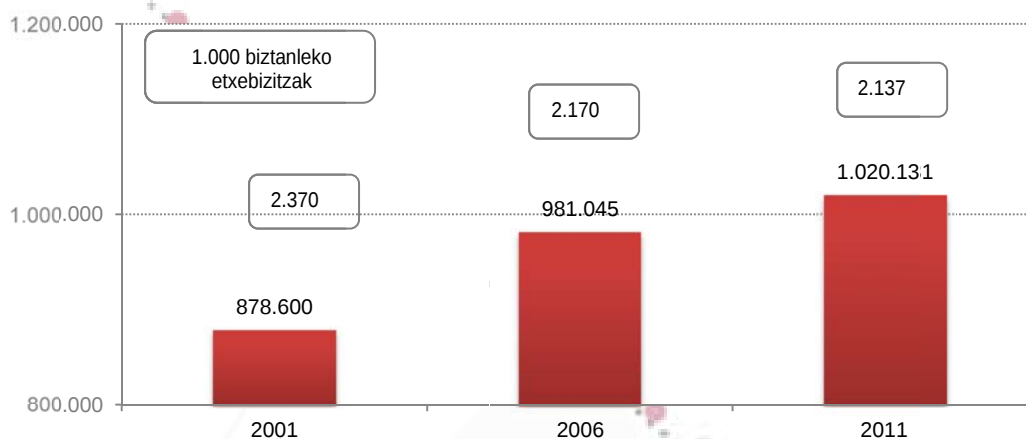


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkesta

³ Testuinguruko faktoreen ikuspegia osatzeko etxebizitza maerkatuari dagozkion adierazleak aztertu daitezke (prezioak, tasazioak, hasitako eta amaitutako etxebizitzak, salerosketak, hipotekak,...). Informazioa hiru hilero eguneratzen da eta Euskal Etxebizitzako Behatokiaren webgunean eskuratu daiteke: <http://www.garraioak.eigv.euskadi.net/informacion/indicadores-del-mercado-de-la-vivienda-en-la-capv-2014/r41-ovse04/es/>

Zabalkunde ekonomikoko aro honetan, EAEn etxebizitza parkearen hazkundera aipagarria izan zen, biztanleriaren hazkundera baino handiagoa. Biztanleria eta Etxebizitzaren Erroldaren datuek, argi eta garbi adierazten dute azkeneko hamar urteetan izan den EAEko etxebizitzaren parkearen handiagotzea, kopurua 1.020.131 etxebizitza izan arte (+% 16a hamarkadan), 14.000 etxebizitza/urteko erritmora. 2001-2006 bosturtekoan, azkeneko 10 urteetan izan den hazkunderaren % 70 eman zen.

2. Grafikoa: EAEko etxebizitza parkea. 2001-2011 bilakaera



Iturria: Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua. EUSTAT

Nolanahi ere, EAEn familia kopuruak gora egin du 2005. eta 2013. urteren artean, krisia bada ere. Familia sorkuntzaren hazkunde tasak (% 12,3) biztanleriak epe berdinean izan duen hazkundera nabarmenki gaititu du (% 3,5). Prozesu honek familien batzuetan besteko tamainaren txikiagotzea ekarri du, 2005eko 2,7tik, 2013ko 2,5eraino, hain zuzen.

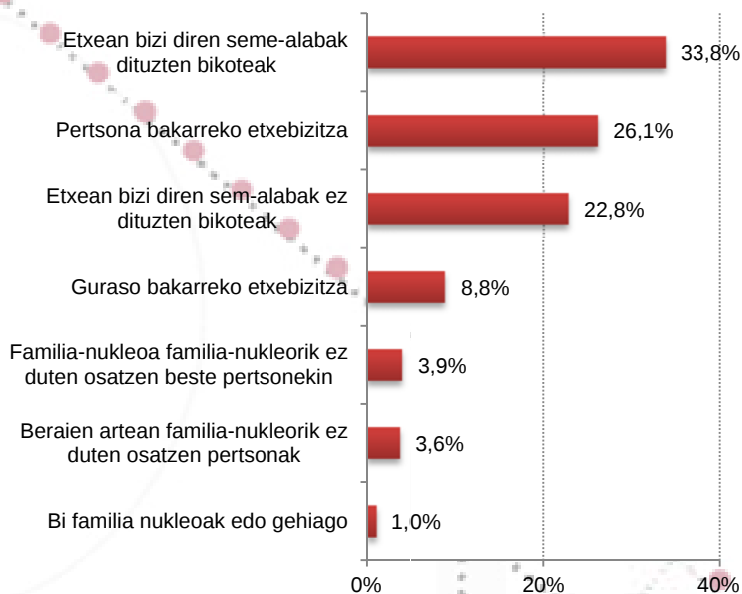
1. Taula: Biztanleriaren eta etxeguneen bilakaera konparatua. EAE. 2005-2013

	Biztanleria	Etxeguneak	Batez besteko tamaina
2005	2.104.39	776.789	2,7
2006	2.115.383	787.013	2,7
2007	2.130.996	799.317	2,7
2008	2.147.754	829.254	2,6
2009	2.162.944	841.501	2,6
2010	2.169.038	838.200	2,6
2011	2.174.033	849.094	2,6
2013	2.178.949	872.500	2,5

Iturria: Eustat – Biztanleriaren estatistika eta Etxebizitzaren Beharra eta Eskariari buruzko Inkesta

EAEko familia tipologiaren argazkiak, geroz eta bizikidetza ere aniztasun handiagoa adierazten du, halaber tamaina txikiagoa duten familia tipologiaren presentzia handiagoa. 2013an, EAEko % 33,8 seme-alabak dituzten familia-nukleoak dira (batez ere 1 eta 2 seme-alabak), baina geroz eta garrantzi handiagoa dute kide bakar batez osatutako familiek (% 26,1) edo elkarrekin bizi diren seme-alabak ez dituzten bikoteek (% 22,8).

3. Grafikoa: Etxeguneen kopurua tipologiaren arabera. EAE. 2013



Iturria: INE. Etxeguneen etengabeko inkesta (ECH)

Biztanleriak EAEn azken aldi honetan izan duen bilakaerak, eta 2015 eta 2025erako proiektzioak, ez dirudi epe ertain eta luzean etxebizitza beharraren hazkundea nabarmenik aurreikusten dutenik. 2025erako Eustat-en arabera EAEko biztanleriak nabarmenki gutxituko da (100.000 pertsona inguru), lehen etxebizitza eskuratzeko eskaria biltzen duen biztanleria talde gazteena bereziki txikiagotuz.

2. Taula: Euskadiko Biztanleria-proiektzioak. 2015–2025

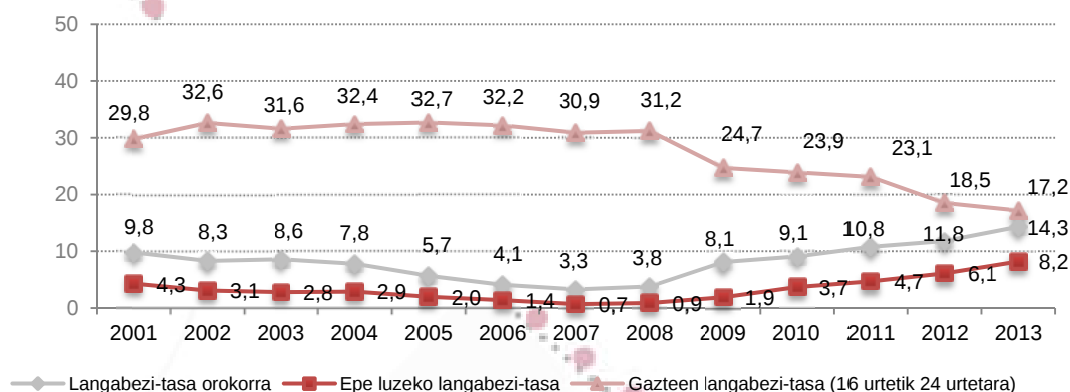
	2015	2025	Variación
0-24	481,9	469	-12,90
25-44	602,5	420,3	-182,20
44-64	627,3	653	25,70
64 baino gehiago	458,4	541,2	82,80
Guztira	2170,1	2083,5	-86,60

Iturria: EUSTAT. Demografia-proiektzioak

Etxebizitza eskari efektiboari eta bere kaudimenari dagokienez, langabeziak gazteengan izan duen eraginak, kolektibo honen ahalmen ekonomikoaren mugak baieztatzen ditu, merkatu libreko, zein merkatu babestuko etxebizitza eskuratzeko.

Horrela, krisiaren hasieratik, langabezia-tasak etengabeko hazkundera izan du EAEn, eta eragin berezia izan du 30 urtetik azpiko biztanleriarengan. Emantzipazio adina atzeratzen joan da, etxebizitza eskarian eragin zuzena izan duena.

4. Grafikoa: Langabezi-tasaren bilakaera. 2001-2013



Iturria: EUSTAT. Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta

Lehen etxebizitza eskuratzeko zailtasun ekonomikoa (ondorengo kapituluetan baieztatzen dena), euskal familien errentaren eta etxebizitzaren prezioaren arteko lotura aztertzerakoan berresten da. Ondorengo kapituluetan zehazten diren etxebizitza libre eta babestutako eskatzaileen diru sarrerei buruzko adierazleak egiaztatzen hau berresten du.

Horrela, 2008tik etxebizitzaren prezioak jaitsiera erregistratu badu ere, etxebizitzaren prezioari edo alokairuari aurre egiteko zailtasunak ez dira desagertu. Era honetan, azkeneko hamarkadan etxebizitzaren prezioaren hazkunde erritmoa, euskal familien errentaren gainetik egon da. Etxebizitzaren prezioa/Familiaren errenta ratioak etengabe hazi dira 2007. urtera arte, une horretan prezioa hamaika aldiz errentaren balioa izanez.

2008tik, etxebizitzaren prezioaren eta familien errentaren arteko ratioa txikiagotuz doa. Dena den, 2012. urtean oraindik 8,5ekoa da, beraz adierazleak gai honetako literaturak etxebizitza eskaria kaudimenduntzat hartzeko ezartzen duen estandarra bikoizten du oraindik.

3. Taula: Etxebizitza erosketaren eskuragarritasuna. EAE. 2001-2012 bilakaera.

	Etxebizitzaren batez besteko prezioa Euroak (1)	Urteko familia- errenta Euroak (2)	Maileguen interes-tasa (%) (3)	Prezioa/Familia- errenta
2001	148.232	19.131	4,9	7,7
2002	166.770	20.083	4,4	8,3
2003	187.178	20.668	3,5	9,1
2004	203.513	21.097	3,3	9,6
2005	226.215	21.876	3,4	10,3
2006	249.950	22.369	4,8	11,2
2007	263.990	23.328	5,6	11,3
2008	269.631	25.275	5,9	10,7
2009	250.403	25.987	2,8	9,6
2010	239.429	26.513	2,8	9,0
2011	232.812	26.565	3,6	8,8
2012	227.041	26.726	3,0	8,5

- (1) Eraikitako 90 m²ko etxebizitza, EAEko urteko batez besteko prezioa. Etxebizitzaren prezioen estatistika, Sustapen Ministerioa.
- (2) Lan-kostuaren urteko inkesta 2008-2012 y Atzera begirako estimazioak 2001-2007. INE.
- (3) Etxebizitzaren erosketarako erakunde guztien hipoteka-maileguen interes-tasa nominala (XII-31). Espainiako Bankua.
- Iturria: Familien gainzorpetzea: EAEtik analisisa (CES. 2014). Egite propioa, Espainiako Jasangarritasunaren Behatokiaren etxebizitzaren eskuragarritasuna adierazletik abiatuta

2. Etxebizitza eskuratzeko beharrak

Kapitulu honek arreta jartzen du EAEn bizi diren 18 eta 44 urte arteko pertsonen lehen etxebizitza eskuratzeko eskariaren kuantifikazioan eta karakterizazioan; informazioa Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko estatistikatik eskuratu da eta, bestalde, Etxebideko erregistroan izena eman duen biztanleriaren datuetatik abiatuta, etxebizitza babestuaren eskariaren analisia.

Bi iturrietatik eskuratutako informazioa aurkeztea erabaki da, EAEn lehen etxebizitza eskuratzeko beharrei buruz ikuspegi osagarria eskaintzen baitute. Dena den, beharrezkoa da aldeztu aurretik bi eragiketa hauen abiapuntu diren kontzeptu batzuk zehaztea, beraien arteko desberdintasunak ulertzeko.

EBEI-k lagin estatistiko batean oinarritzen den bitartean, non emaitzak ikerketaren helburu den unibertsoarako ondorioztatzen baitira errore estatistiko aplikagarri batekin, etxebizitza babestuaren eskariaren informazioa Etxebideko erregistroaren datuei lotuta dago, bertan izena emateko baldintzen arabera. Beraz, ikerketaren helburu diren kolektiboak neurri batean aldi berekoak dira, baina anitzak ere.

- EBEI-k 18 eta 44 urte arteko pertsonak kontuan hartzen ditu, bere gurasoen edo tutoreen etxean bizi diren emantzipatu gabeko pertsonak, etxebizitza eskuratzeko prozesua finantzatzeko diru sarrera propioak dituztenak.
- Etxebide: pertsona eskatzaileak EAEko udalerri batetan erroldatuta daudenak (gutxienez etorkizunean etxebizitzaren titularra izango den pertsona) adin nagusiko pertsonak edo adingabeko emantzipatuak, azken urte fiskalean 3.000 eta 50.000 euro arteko diru sarrera ponderatuak ziurtatzen dutenak eta etxebizitzarik jabetzan ez dutenak.

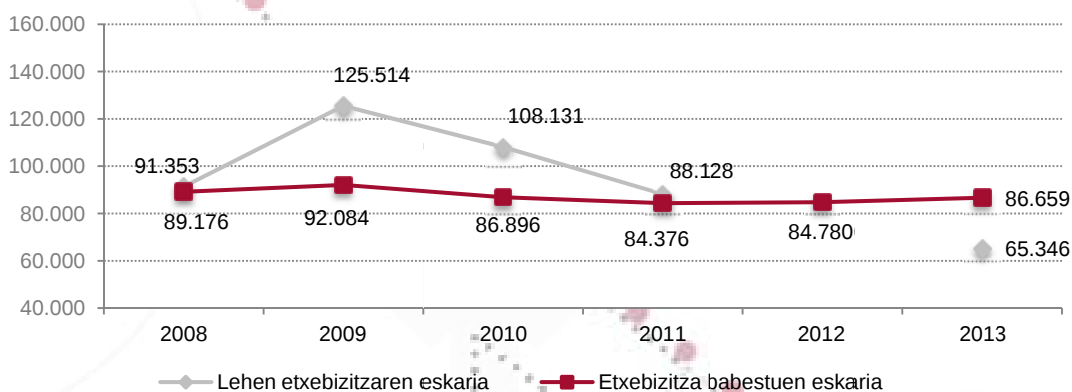
Ondorengo ataletan bi informazio iturrietako emaitzetan sakontzen da. Lehenik eta behin, era konparatuan, EBEI-ren kasuan, 2013. urtean EAEn lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona kopuruan txikiagotze joera argia hautematen den bitartean, Etxebideren kasuan ez da beharrekada adierazgarriarik egon pertsona eskatzaileen kopuruan aurreko urteekin alderatuz.

Bi iturrien arteko desberdintasun metodologikoek eta kontzeptuaren desberdintasunek EAEn etxebizitza eskuratzeko beharren argazki anitza azaldu beharko lukete, horrela adibidez, EBEI-k ez ditu ikerketa unibertsoaren barnean sartzen alokairuan edo dohako lagapen egoeran jadanik emantzipatuta bizi diren pertsonak. Bestalde, Etxebiden adierazgarria da kolektibo honen pisua, izena ematen baitute etxebizitza babestu baten jabetza edo alokairu soziala eskuratzeko (merkatuaren prezioetik azpitik).

EBEI-ren arabera, 18 eta 44 urte arteko biztanleriaren lehen etxebizitza eskuratzeko beharra nabarmenki txikiagotzen da, guztira 65.346 pertsona erregistratuz, 2011. urtearekin alderatuz % 25,9ko jaitsiera izanez.

Etxebideren kasuan, 2013an igoera txiki bat hautematen da etxebizitza babestuen eskarian, eskakizun espedienteak guztira 86.659 izanez, 2012an baino % 2,2 gehiago. Epe luzeko ikuspegitik 2011ra arte joera beherakorra bereizten zen, 2012an eten zena.

5. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko eskariaren (eskuratzeko beharra duten pertsonak) eta Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskariaren (eskari espedienteak) arteko bilakaera konparatua. 2008-2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

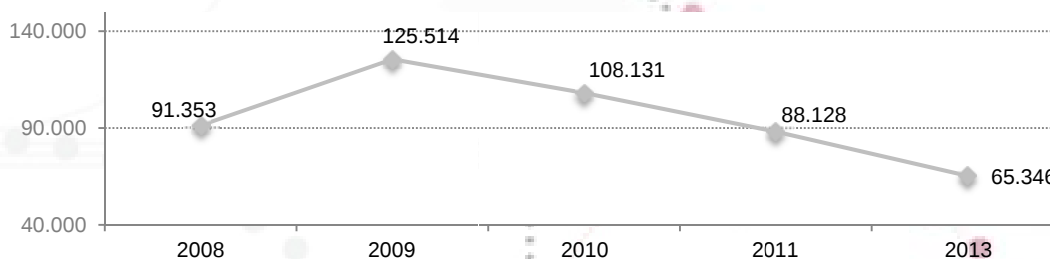
2.1. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra⁴

2.1.1. - Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona kopuruaren estimazioa

EBEI-ren arabera EAEn guztira 65.346 pertsona dira 2013an 18 eta 44 urte arteko taldean daudenak, emantzipatu gabekoak, haien guraso edo tutoreen etxebizitzan bizi direnak, lehen etxebizitza eskuratzeko premia dutela adierazten dutenak eta diru sarrerak edo errentak dituztenak lehen etxebizitza eskuratzeko prozesua finantzatu ahal izateko⁵.

Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona kopuruan joera beherakorra hautematen da, 2011. urtearekin alderatuz kopuru hori % 25,9a gutxiagotu da (88.128 pertsona). Epe luzeko azterketan, lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren joera beherakor argia hautematen da 2009tik aurrera, lehen etxebizitza eskuratzeko premia zuten 125.514 pertsona erregistratu zirenean.

6. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten 18 eta 44 urte arteko pertsonak. 2008 – 2013 bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

*2009an inkestaren metodologia aldatzen da

Lehen etxebizitza eskuratzeko premia duen kolektiboa guztira EAeko 18 eta 44 urte arteko biztanleriaren % 8,7a da. Ehuneko hau % 24,5eraino zabaltzen da haien guraso edo tutoreekin bizi diren 18 eta 44 urte arteko biztanleriaren erreferentzia hartuz gero, eta % 51,8eraino diru-sarrera edo errenta propioak dituen biztanleria kontuan hartzen bada.

2011. urtean ehuneko hauek nabarmenki handiagoak ziren, beharra zuten pertsonak 18 eta 44 urte arteko biztanleriaren % 11,4a ziren, haien gurasoekin bizi zen biztanleriaren % 31,1a, eta diru-sarrerak zituzten adin honetako pertsonen % 65,1a.

⁴ Lehen etxebizitza eskuratzeko beharriari buruz informazio gehiago lortzeko 2013ko Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Inkestaren sintesi txostena kontsultatu daiteke Euskal Etxebizitzako Behatokiaren webgunean:

https://euskadi.net/contenidos/informe_estudio/ovv_personas_endv13/es_ovv_info/adjuntos/Informe-sintesis-ENDV2013-es.pdf

⁵ Halako diru-sarrerak ez badaude, lehen etxebizitza eskuratzeko proiektua ezin daitekeela egon hausnartzen da, egoera hau beharrendaren gabeziarekin batera baliokidetu da.

18 eta 24 urte arteko eta 35 eta 44 urte arteko biztanleria da lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren indize txikiak erregistratzen dituenak, % 6,8 eta % 2,5 portzentajeekin hurrenez hurren, 25 eta 34 urte arteko kolektiboaren kontra, non behar hori azaltzen duten pertsonen proportzioa handiagoa baita (% 18,2a).

Generoaren arabera, EBEI ikerketaren helburu den kolektiboaren barnean, emantzipatzeko behar maila handiagoa hautematen da emakumezko biztanleriaren artean (% 54,1a, gizonezkoen % 49,8aren kontra).

4. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra adin talde eta sexuaren arabera. 2011-2013 konparazioa

	Etxebizitza eskuratzeko beharra dutenak		Beharraren % / 18 eta 44 urtea artekoak		Beharraren % / gurasoei bizi den biztanleria		Beharraren % / Diru-sarrera edo errenta propioak dituen biztanleria	
	2011	2013	2011	2013	2011	2013	2011	2013
Guztira	88.128	65.346	11,4	8,7	31,1	24,5	65,1	51,8
18 a 24	12.964	8.431	10,1	6,8	11,6	7,7	64,0	34,7
25 a 34	63.342	47.861	22,0	18,2	44,0	36,7	68,4	56,1
35 a 44	11.821	9.053	3,3	2,5	42,8	33,0	52,7	54,9
Emakumezkoak	42.420	31.777	11,2	8,7	32,3	25,6	65,9	54,1
Gizonezkoak	45.708	33.569	11,5	8,7	30,1	23,5	64,5	49,8

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

2.1.2. - Etxebizitza eskuratzeko beharra duen eskatzailearen profila

Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen ezaugarri sozio-demografikoak aztertuz, 25 eta 34 urte arteko adin taldeak, eskatzaile guztien % 70,0 gaineko mailetan finkatzen dela ikusten da, azken urteetan 18 eta 24 urte arteko pertsonen taldean gutxiagotze adierazgarria hautemanez.

2011. urtearekin alderatuz, generoaren arabera gizonezkoen garrantzi erlatiboa gutxiagotzen da beharra adierazten duten pertsonengandik, 2011ko % 55,3tik 2013ko % 21,4ra. Hori dela eta emakumezkoen pisu erlatiboa 2013ko % 48,6raino areagotu da, 2011ko % 44,7aren aurrean.

Ikasketa mailari dagokionez, unibertsitate eta lanbide heziketa mailako ikasketak dituzten pertsonen pisu handiagoa hautematen da, kolektibo honen % 75,0a baino gehiago izanez lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dutela adierazten dutenak, lan egoeraren arabera kontratu mugagabe duten pertsonen pisu erlatiboa gutxiagotuz, autonomoen eta langabetuen alde.

5. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen ezaugarri sozio-demografikoak. 2007-2013 konparazioa

	2007		2013	
	Etxebizitzen Kop.	%	Etxebizitzen Kop.	%
Guztira	92.365	100,0%	65.346	100,0%
Edad persona con necesidad				
18-24 urte	27.894	30,2%	8.431	12,9%
25-34 urte	47.938	51,9%	47.861	73,2%
35-44 urte	16.533	17,9%	9.053	13,9%
Batez besteko adina (urteak)	29,1		28,0	
Sexua				
Emakumezkoa	41.287	44,7%	31.777	48,6%
Gizonezkoa	51.078	55,3%	33.569	51,4%
Ikasketa-maila				
Ikasketarik ez/ Lehen mailako ikasketak	15.240	16,5%	7.451	11,4%
Lanbide-heziketako ikasketak	28.633	31,0%	21.248	32,5%
Bigarren mailako ikasketak	9.698	10,5%	6.917	10,6%
Unibertsitate-ikasketak	38.793	42,0%	29.730	45,5%
Lanarekiko erlazioa				
Lanean/ norberaren kontura	5.810	6,3%	7.161	11,0%
Lanean/finkoa	47.162	51,1%	28.821	44,1%
Lanean/ aldi baterako	33.307	36,1%	23.885	36,6%
Langabezian	4.332	4,7%	3.608	5,5%
Beste egoera bat	1.755	1,9%	1.341	2,1%
Ed/Ee	--	--	530	0,8%

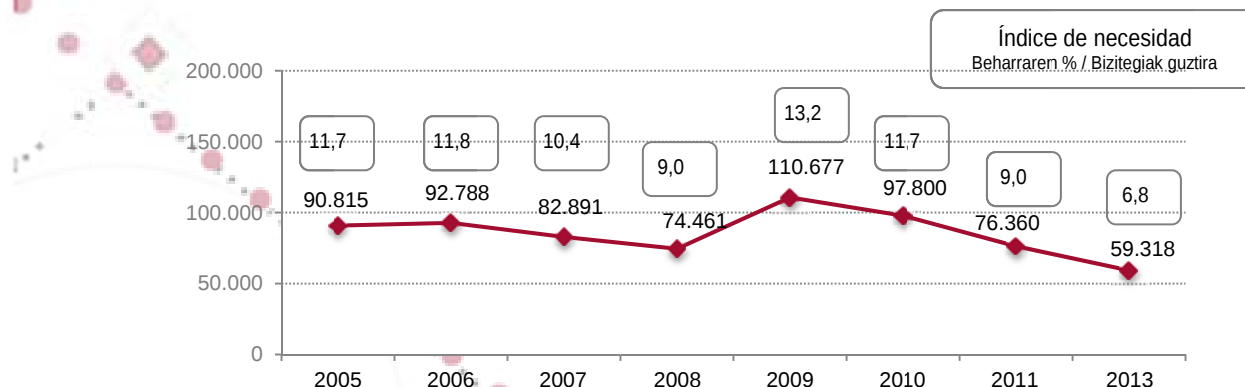
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzen Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

2.1.3.- 18 eta 44 urte arteko biztanleriak eskatzen dituen etxebizitza kopuruaren estimazioa.

2013. urterako EBEI-k 18 eta 44 urte arteko pertsonen kolektiboak lehen etxebizitza eskuratzeko 59.318 etxebizitza beharko lirakeela estimatzen du. 2011. urtearekin lotuta, kopuru honek gutxiagotze nabarmena aurkezten du, gutxiagotzea % 22,3a izanez urte honetan eskatu ziren etxebizitza kopuruarekin alderatuz (76.360).

Bilakaera-testuinguru zabalago batean, guztira eskatutako etxebizitzen kopuruak % 50,0 inguruko beherakada erregistratzen du. 2009. urtearekin, non aztertutako aldiaren maximo historikoa erdietsi baitzen, analisi konparatua egiten bada.

7. Grafikoa: Eskatzen diren etxebizitza kopuruaren kuantifikazioa eta lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren indizea EAEko etxebizitza nagusien kopuruaren gain. 2005 - 2013 bilakaera



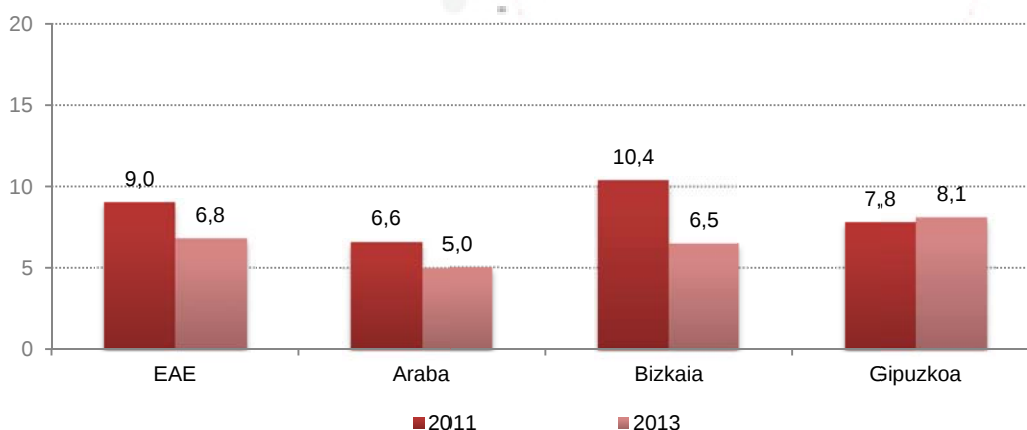
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Lurralde Historikoen arabera, Bizkaian eta Araban, eskatutako etxebizitza kopuruaren beherakada handiagoa dela adierazten du.

Bizkaiko 18 eta 44 urte arteko biztanleriak, lehen etxebizitza eskuratzeko eskatzen dituen etxebizitzak, lurraldeko etxebizitza nagusi guztien % 6,5a dira, 2011. urtearekin alderatuz portzentajeazko 4 puntutan gutxiagotzen den kopurua. Arabak EAEko beharraren indize txikiena aurkezten du, zehazki % 5,0a, gutxiagotzea Bizkaian jasotakoa baino moderatuagoa izan da.

Beste lurralde ez bezala, Gipuzkoan lehen etxebizitza eskuratzeko beharra pixka bat areagotzen da, behar diren etxebizitzak etxebizitza nagusien parkearen % 8,1a izanez, halaber % 7,8ko gehikuntza 2011. urtearekin alderatuz.

8. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko behar indizearen kuantifikazioa Lurralde Historikoen arabera. 2011-2013 konparazioa



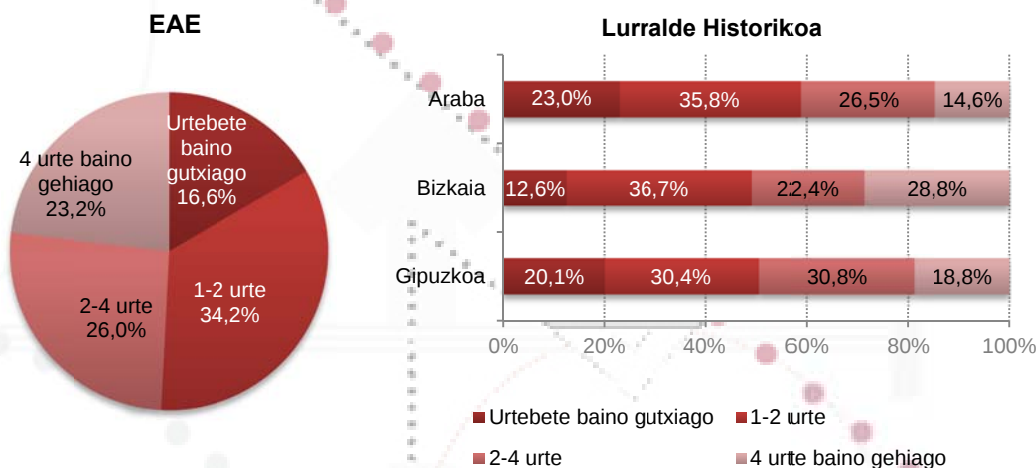
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

2.1.4.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra irauten duen denbora eta eskariaren ikuspegia

EBEI-n aztertutako etxebizitza eskariaren erdia (% 50,8a), eskuratzeko beharraren bi urte baino gutxiagoko antzintasunari lotuta dago. Horrela eskatzaileek maiztasun gehiagorekin adierazten duten epea urte 1 eta 2 artekoa da (% 34,2a).

Lurralde eremuaren arabera, behar egoera honek Araban EAEko gainerako lurraldeetan baino gutxiago irauten du. Lurralde honetan behar egoeran 2 urte baino gutxiago daramaten pertsona kopuruaren pisu erlatiboa % 60,0tik hurbil dago, Bizkaiko % 49,3aren eta Gipuzkoako % 50,5aren kontra.

9. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

EBEI-ko emaitzak adierazten dute pertsonak lehen etxebizitza eskuratzeko beharra luzaroan asetzea aurreikusten dutela. Eskuratzeko beharra duen biztanleriaren % 9,9k etxebizitza urte bateko epean eskuratzeko dutela aurreikusten duten bitartean, % 35,6k bi urtetan egingo dutela uste dute, eta % 57,2k 4 urteko epean. Bilakaera-hitzetan, 2013ko epe motzeko erantzunen % 9,9 nabarmenki urruntzen da aurreko urteetan hautemandako ehunekoetatik (%20aren inguru).

6. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007-2013 bilakaera

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%
Beharra*	82.891	10,4%	74.461	9,0%	110.677	13,2%	97.800	11,7%	76.360	9,0%	59.318	6,8%
4 urteko eskaria (**)	45.073	54,4%	50.954	68,4%	57.091	51,6%	63.254	64,7%	45.288	59,3%	33.954	57,2%
2 urteko eskaria (**)	21.708	26,2%	24.378	32,7%	42.215	38,1%	35.843	36,6%	25.535	33,4%	21.111	35,6%
Urtebeteko eskaria (**)	15.298	18,5%	15.547	20,9%	22.648	20,5%	20.746	21,2%	4.786	6,3%	5.843	9,9%

(*) % etxegune guztien gain

(**) % beharra duten etxeguneen gain

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Datozen 4 urteetan lehen etxebizitza eskuratzeko aukera oso handia edo nahiko handia duela uste duen biztanleriaren artean, % 45,0 inguru dagoeneko bilaketa aktiboa egiten ari da (bisitak, promozioak, higiezin-agentek, etxebizitzak ikusi). 2013an erregistratutako etxebizitza bilaketa aktiboaren ehunekoak gutxiagotze nabarmena suposatzen du 2011. urtearekin alderatuz, non kolektibo honen pisu erlatiboa % 52,5 baitzen.

10. Grafikoa: Era aktiboan etxebizitza bilatzen ari den eskuratzeko beharra duen biztanleria Lurralde Historikoaren arabera. 2005 -2013 bilakaera

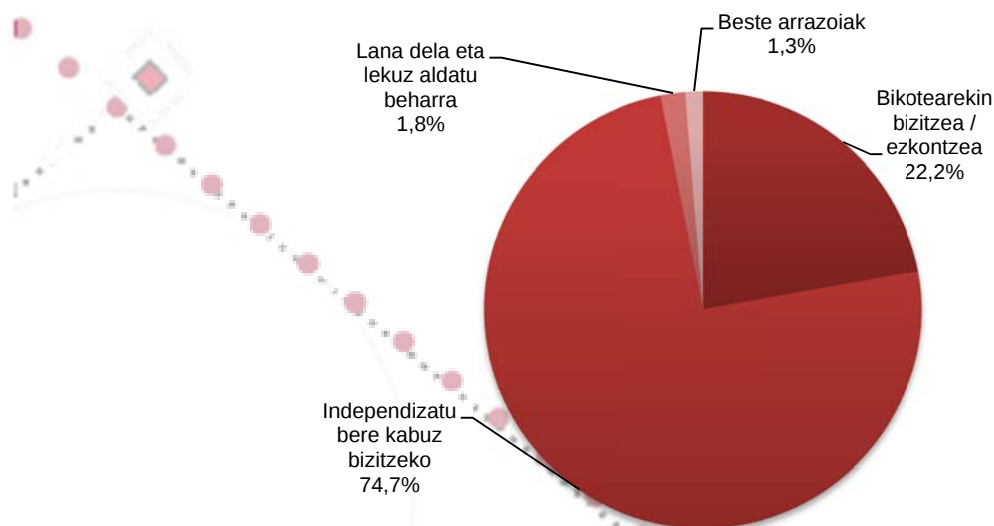


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

2.1.5.- Lehen etxebizitza eskuratzeko beharren arrazoiak eta biztanleriaren egoera

Gurasoen etxebizitzatik independizatzeari da lehen etxebizitza eskuratzeko beharra azaltzen duen arrazoi nagusia. Eskatzaileen % 75,0ek helburu hori adierazten du, beharra familia berriak sortzea helburu duten emantzipazio proiektuei lotzen duen % 22,2aren kontra (ezkondu edo bikote bizimodua egiteko).

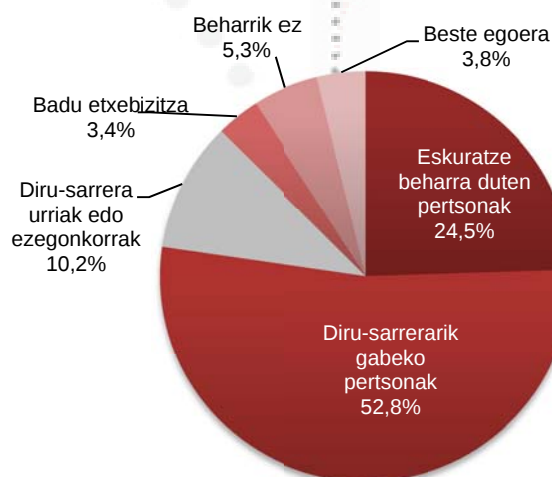
11. Grafikoa2: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren arrazoia. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren gutxiagotzea azaltzen duen arrazoi nagusia, diru-sarreraren gabeziarekin zerikusirik duten egoerekin lotuta dago, krisiaren eraginarekin loturiko alderdia. Zentzu honetan, bere gurasoekin edo tutoreekin bizi diren 18 eta 44 urte arteko pertsonen % 52,8k ez dute diru-sarrerarik, honi diru-sarrera urriak edo ezegonkorrak dituzten pertsonen % 10,2a gehitu behar zaio.

12. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrekiko egoera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

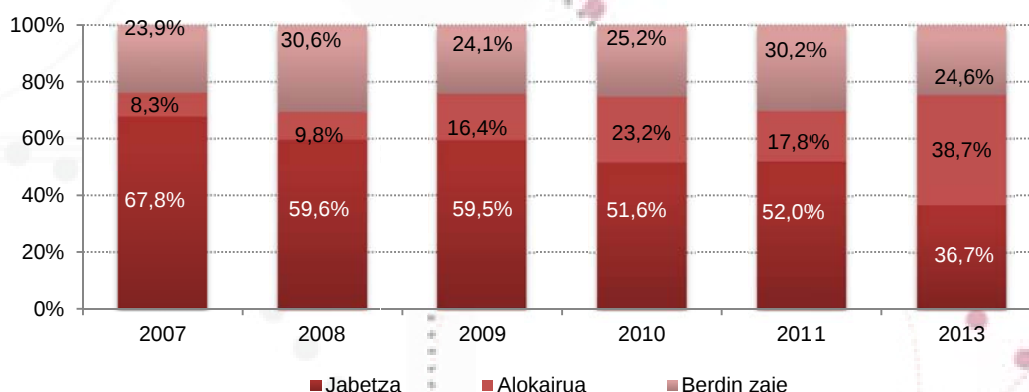
2.1.6.- Behar diren etxebizitzaren ezaugarriak

EBEI-n aztertutako profilaren artean, behar diren etxebizitzaren ezaugarri aipagarriena alokairuaren garrantziaren gehitzearekin lotuta dago, tradiziozko jabetzaren aldeko apustuaren kontra.

Horrela, lehen etxebizitza eskuratzeko jabetza erregimena kontuan hartuz, 18 eta 44 urte arteko biztanleriaren % 38,7k alokairua aukeratzen dute, proportzio hau lehenbiziko aldiz etxebizitza jabetzako erregimenean eskuratzeko nahiago duena baino handiagoa izanez (% 36,7a). Bestalde, beharra duten pertsonen % 24,6ri berdin zaio eskuratzeko mota.

2011ko datuen aldean, gehikuntza nabarmena hautematen da alokairuaren lehenespenean, horrela aukera hau nahiago duen kolektiboa portzentajezko 20 puntuetan gehitzen da. Era koherentean gutxiagotze mailakatu bat hautematen da jabetza erregimenean eskuratzeko lehentasunean, 2007ko biztanleria eskatzailearen % 67,8tik 2013ko % 36,7ra pasatuz.

13. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen edukitza-erregimenaren aukera. 2007-2013 bilakaera

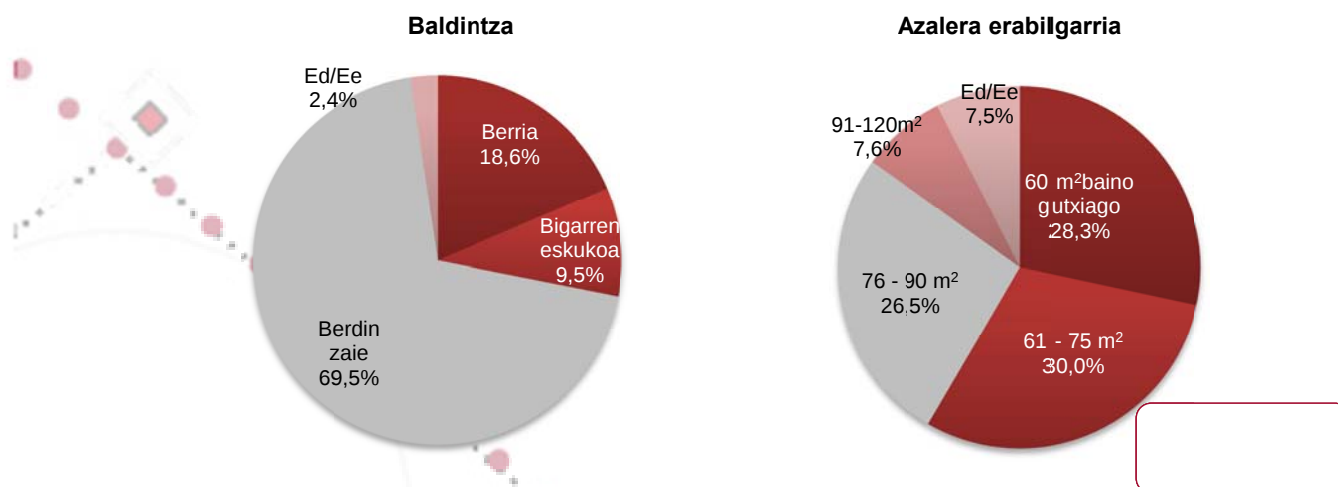


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Badirudi etxebizitza berria edo bigarren eskukoa izatea ez dela ezaugarri erabakigarri bat lehen etxebizitzaren eskaera zehazteko garaian. Horrela behar hau adierazten duten pertsonen % 69,5ek etxebizitza berri bat edo bigarren eskukoa eskuratzeko berdin zaiela adierazten dute. Bi aukeretako baten alde egiten dutenen artean, etxebizitza berriaren eskaria nagusitzen da (% 18,6, bigarren eskukoa nahiago duen % 9,5 kontra).

Gehien eskatzen den etxebizitza tamaina, azalera txikiagoko geruzei dagokio, pertsonen % 30,0ek 61 eta 75m²-ko etxebizitzak eskatzen dituzte, eta % 28,3k 60 m²-ko baino gutxiagokoak. Batez besteko azalera 69,8 m²-koa da.

14. Grafikoa: Eskuratzeko beharra duten pertsonak behar dituzten etxebizitzaren baldintzak. 2013

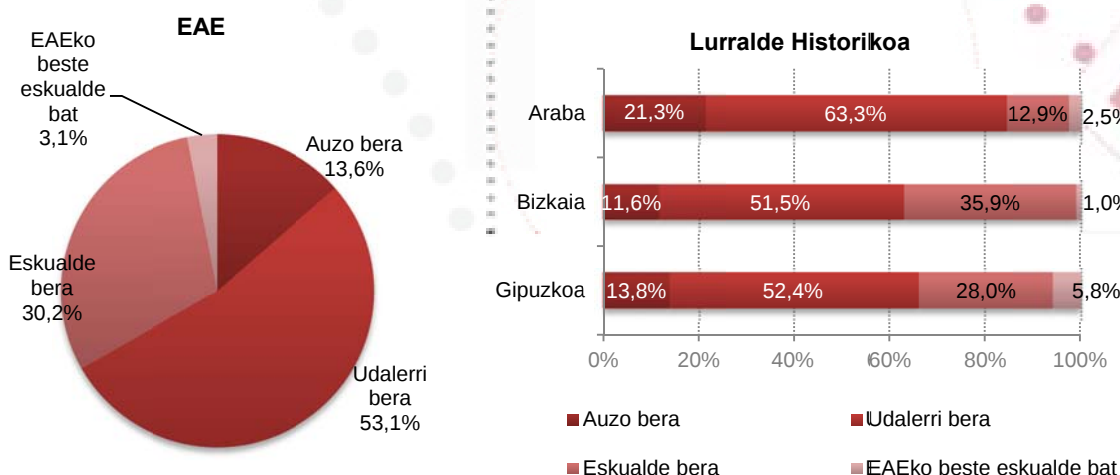


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Etxebizitzaren kokapenari dagokionez, euskal biztanleriaren gehiengo zabal batek (% 66,7) behar duen etxebizitza orain bizi den udalerri berean izatea nahi duela adierazten du. Zehazki, % 13,6k etxez aldatu nahi dute orain bizi den auzoaren barnean, eta % 53,1ek udalerri berean bizi nahi dutela azaltzen dute, auzo desberdin batean izan arren.

Euskal biztanleriaren % 30,0ek baino zerbait gehiago, eskuratu nahi duen etxebizitzaren kokapena bere udalerriaren eremu geografikotik baino harantzago zabaltzen du, batez ere orain bizi den eskualdearen barruan.

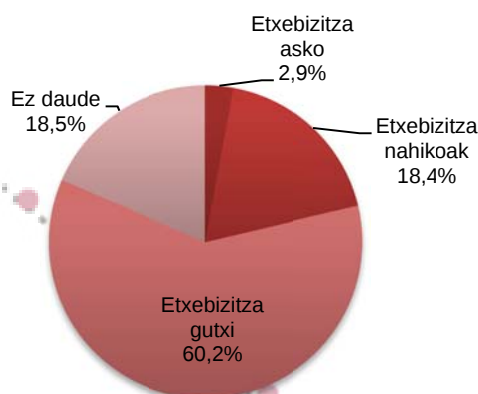
15. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak behar dituzten etxebizitzaren kokapena Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duen biztanleriaren % 80,0k inguru, merkatuan bere beharretara eta gaitasun ekonomikora egokitzen diren ezaugarriak eta prezioak dituzten etxebizitzaren eskaintza nahikoa ez dela uste dute, zehazki % 60,2k eskaintza oso urria dela adierazten dute, eta % 18,5ek bere beharretara egokitzen diren etxebizitzak ez daudela adierazten dute.

16. Grafikoa: Eskariaren baldintzetara eta baliabide ekonomikoetara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza, 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

2.1.7.- Eskuratzeko beharra duten pertsonen finantzaketa-gaitasuna

Eskaintzaren eta lehen etxebizitza eskuratzeko premia duten pertsonen erosteko ahalmenaren artean dagoen desegokitasunaren hautemate orokorrarekin bat etorriz, 2013an gutxiagotze nabarmena erregistratzen da 2011rekin alderatuz etorkizuneko etxebizitzaren finantzaketari aurrera egin beharko lioketen pertsonen hileko diru-sarrera garbietan (-% 12,7).

Halaber, diru-sarreraren tarte baxuenean dauden pertsonen gehikuntza egiaztatzen da (hileko 840 euro baino gutxiago), lehen etxebizitza eskuratu nahi duten pertsonen % 21,7ra iritsiz, 2011ko % 12,6ren kontra.

7. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen diru-sarreraren maila. 2009-2013 bilakaera

	Hileko diru-sarrera garbiak			
	2009	2010	2011	2013
840 € arte	17,1	24,9	12,6	21,7
841 - 1.140 €	20,1	24,5	16,3	21,8
1.141 - 1.410 €	19,7	18,3	27,5	23,0
- 1.411 - 1.650 €	13,7	11,7	12,2	9,0
- 1.651 - 2.160 €	15,6	13,5	17,3	11,6
2.160 € baino gehiago	13,8	7,2	14,2	12,9
Batez bestekoa (eurotan)	1.427,2	1.251,2	1.564,4	1.365,9

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Hileko ordainketari aurre egiteko gaitasunak gutxiagotze garrantzitsua jasan du 2011 urtearen aldean (% 11,4 inguru), 2009. urtetik geroztik gutxiagotze joera jarraituz. Era honetan, inkesta egin zaien pertsonak, etxebizitza baten erosketarako edo alokairurako aurre egin diezaioketen batz besteko ordainketa 385,2 eurokoa dela adierazten dute.

Ahalmen ekonomiko hau zalantzarik gabe mugatua da, batez ere inkesta egin zaien pertsonen % 42,3ren kasuan, hipoteka edo alokairua ordaintzeko 300 euro baino gehiago ezin dituztela gastatu adierazten baitute. Kolektibo hau nabarmenki handitu da aurreko urteekin alderatuz, hau atzeraldi ekonomiko prozesuarekin bat datorrela dirudi, eragin berezia izaten ari dena gutxienez EBEI-n aztertzen diren kolektiboen alde batekin (emantzipatu gabeko 18 eta 44 urte arteko pertsonak) bat datozen kolektiboengan.

8. Taula: Etxebizitzaren erosketari edo alokairuari aurre egiteko pertsonak duten hileko ordainketa ahalmena. 2009-2013 bilakaera

	Hileko ordainketa ahalmena			
	2009	2010	2011	2013
300 € arte	29,3	33,5	30,4	42,3
301 - 600 €	48,1	48,9	53,2	50,4
601 - 900 €	18,1	14,7	14,9	6,6
900 € baino gehiago	4,5	3,0	1,5	0,7
Batez bestekoa (eurotan)	470,3	435,4	434,6	385,2

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Batz besteko gaitasun ekonomikotik abiatuta, EBEI-k lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak aurre egin diezaioketen gehienezko erosketa prezioa 233.453 eurokoa dela zenbatesten du. Hau 2011. urtearen aldean % 14,6ren gutxiagotzea da, 2009 urtetik geroztik jaitsiera larriena.

Pertsona gehienek (% 55,8) aurre egin diezaioketen bakarrik 120.000 euroz azpitik kokatzen den prezioa duen etxebizitza baten ordainketari. Kolektibo honen pisu erlatiboa da gehikuntza handiena izan duena ikerketaren aurreko edizioekin alderatuz.

9. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonak gehienez ordain dezaketelako prezioa. 2009-2013 bilakaera

	Ordain daitekeen gehienezko prezioa			
	2009	2010	2011	2013
120.000 € arte	32,1	37,3	36,2	55,8
120.001 - 180.000 €	42,4	37,7	46,6	34,0
180.001 - 300.000 €	21,0	20,3	16,3	9,5
300.000€ baino gehiago	4,4	4,7	0,9	0,7
Batez bestekoa (eurotan)	151.813,0	147.220,6	143.348,6	122.453,0

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Azkenik, adierazgarria da kreditua dela etxebizitzaren ordainketari aurre egiteko era aipatuena, etxebizitza berri bat eskuratzeko beharra duten pertsonen %40,4k adierazten dutenez.

Aurrezkiak eta laguntza familiarra bigarren mailan daude erosketari aurre egiteko, eta bere pisu erlatiboa aurreko aldietakoa baino askoz txikiagoa da.

Adieraztekoa da ere inkesta egin zaien pertsonen pertzepzioan, etxebizitza berrien eskuratzeko prozesua finantzatzeko gutxiagotze nabarmena dagoela laguntza publikoaz baliatzeko aukeran (diru-laguntzak, kreditu bigunak,...), 2009ko % 52,5etik 2013ko %19,1era gutxitu baita.

10. Taula: Eskuratzeko beharra duten pertsonen aurreikusitako finantzaketa iturriak. 2009-2013 bilakaera

	Aurreikusitako finantzaketa iturriak de			
	2009	2010	2011	2013
Kredituak	97,9	90,8	93,0	80,4
Aurrezki propioak	77,9	45,1	58,4	42,7
Familiarren laguntza	56,8	46,6	59,8	28,5
Beste ondare baten salmenta	5,3	1,8	2,0	1,2
Laguntza publikoak	52,5	29,0	20,0	19,1
Beste bide bat	31,2	1,7	4,6	1,0

Oharra: % erantzun anitzak.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

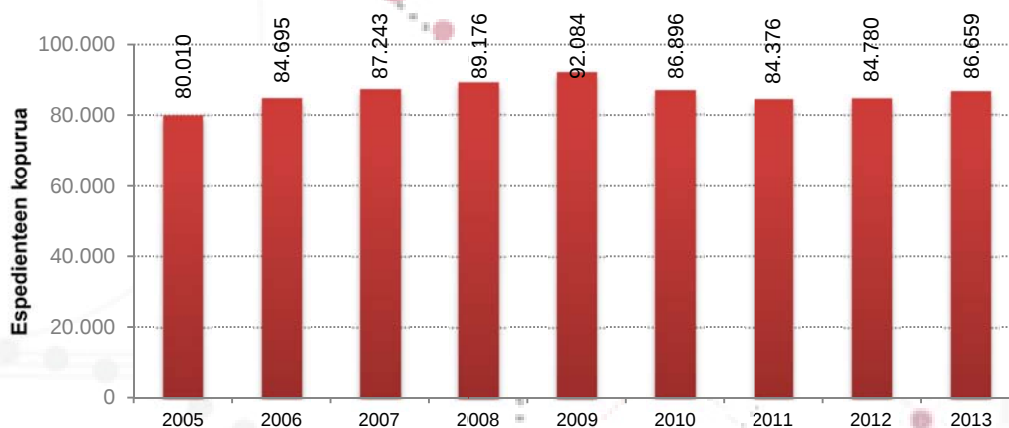
2.2. Etxebizitza babestuaren eskaria⁶

2.2.1.- Etxebizitza babestuaren eskariaren bilakaera EAEn

Etxebideko erregistroaren arabera, 2013. urtean etxebizitza babestua eskatzeko espedienteen kopurua guztira 86.659 da, % 2,2ko gehikuntza dena 2012. urtearekin alderatuz, eta % 2,1ekoa 2011ren aldean.

Etxebizitza babestuaren eskariaren bilakaerak joera gorakorra adierazten du 2005 eta 2009 urteren artean, baina 2010etik aurrera 2012. urtera arte luzatu den nolabaiteko gutxiagotzea erregistratu du.

17. Grafikoa: Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuaren eskaria (eskaera espedienteak). 2005-2013 bilakaera



Oharra: 2005z geroztik BOE Erregistroan altan dauden errentariak, Bizigune programaren etxebizitzaren errentariak eta BOEen zozketarako aukeratua izan den biztanleria Etxebideko eskaeretatik ezabatzen dira..

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

2012. urtearen aldean, hiru Lurralde Historikoetan gehikuntza moderatua erregistratzen da etxebizitza babestuaren eskarian, Araban (+% 3,5) Gipuzkoan (+% 3,4) eta Bizkaian (+% 1,3) baino pixka bat handiagoa izanez.

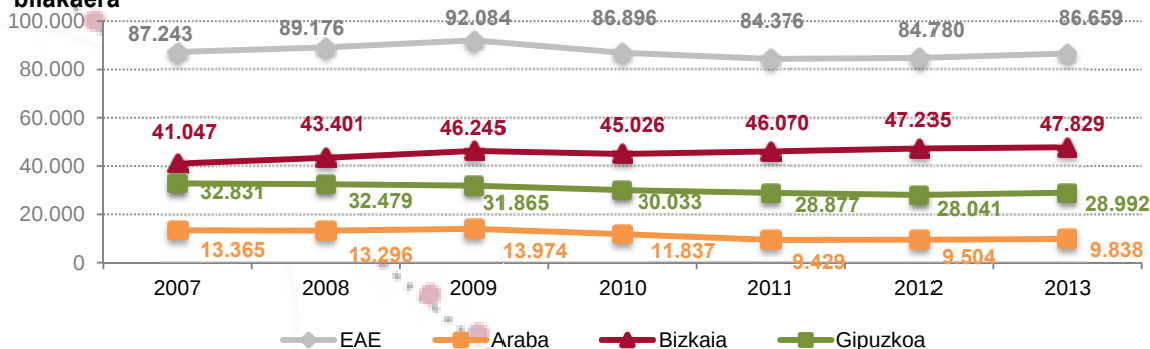
Epe luzeko ikuspegitik bereziki adierazgarria da Araban 2007 eta 2013 urteren artean etxebizitza babestuaren eskarian izan den gutxiagotzea (13.365 eskakizun 2007an eta 9.838 2013an).

⁶ Etxebizitza babestuaren eskariari buruzko informazio gehiago eskuratzeko ondorengo dokumentua kontsultatu daiteke Euskal Etxebizitzako Behatokiko webgunean:

http://www.euskadi.net/contenidos/informacion/ovv_per_demandaetxebide2013/es_ovv_opi/adjuntos/Encuesta%20Etxebide%202014.pdf

Gupuzkoan aldi honetan izandako gutxiagotzea neurtuagoa da (32.831 eskakizun 2007an, 2013ko 28.992 kontra), bitartean Bizkaia da epe berdinean eskaria gehitzen duen lurralde bakarra (2007ko 41.047 eskakizunetik 2013ko 47.892ra), nahiz eta gehikuntza hori batez ere 2007 eta 2009 urteen artean izan.

18. Grafikoa: Etxebizitza babestuaren eskaria Lurralde Historikoaren arabera. 2007- 2013 bilakaera



Iturria: Etxebide, Etxebizitza, Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

2.2.2.- Etxebizitza babestuen eskariaren karakterizazioa eskuratzeko erregimenaren arabera

Etxebideko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroaren arautze berriak⁷, bertan izena ematen duen biztanleriak alokairu edo erosketa modalitateen artean aukeratzea behartzen du.

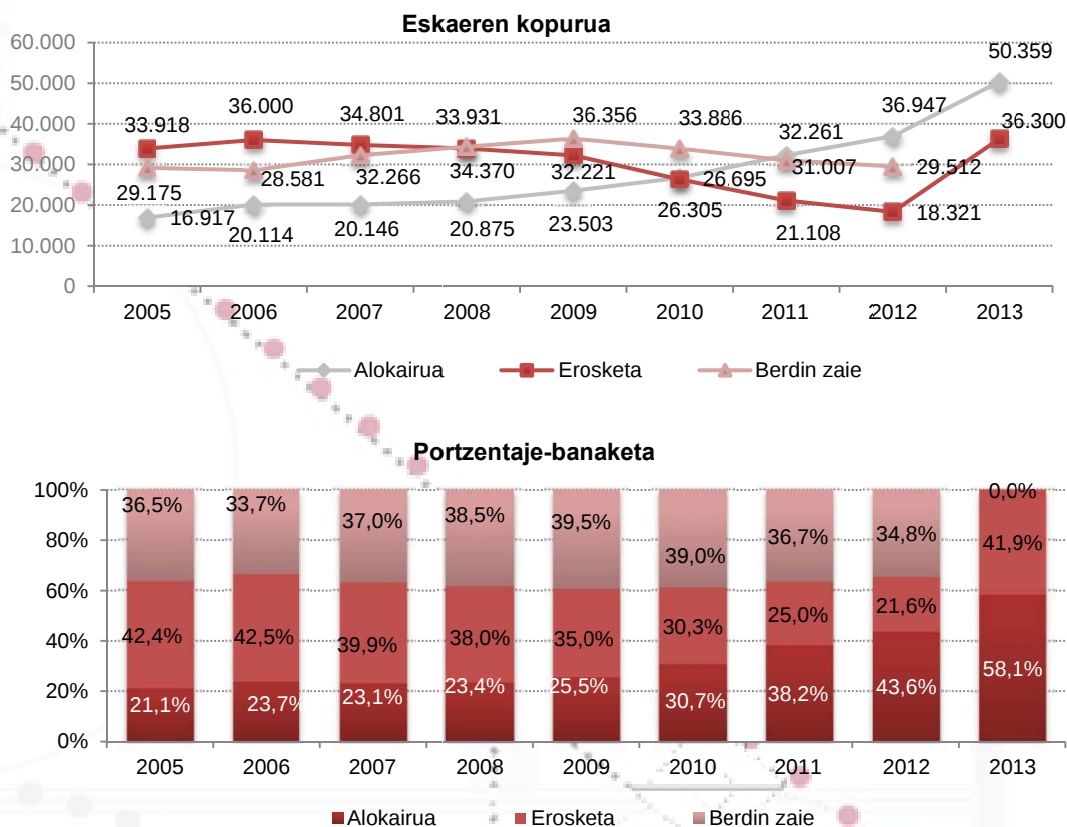
Neurri hau inflexio-puntu bat izan da lehentasunezko eskuratzeko erregimenaren joera aldaketan. Horiek horrela, aldaketa honen ondoren Etxebideren erregistroak eskaini dezaken interes gehieneko analisi ikuspuntua da, etxebizitza eskarian argitzapen handiagoa dagoela eskuratzeko erregimenaren arabera ondoren zehazten den bezala.

2013an alokairuko etxebizitza babestuaren eskaria lehen aldiz erosketa erregimenak erregistratu duenaren gainetik dago, ekitaldi honetan zenbatu diren espediente guztien % 60,0tik gertu izanez.

Bilakaera-ikuspegitik alokairu erregimeneko eskariaren areagotze joera argia baztertu behar da. Era honetan alokairuko eskakizunen kopuruak % 118,4a gora egin du 2005 eta 2012 urteren artean, gehikuntza % 36,3koa izanez 2012-2013 biurtekoan (bi erregimenen artean aukeratzea behartzen duen arauaren aldaketaren testuinguruan ulertu behar dena).

⁷ 2012ko urriaren 31an EHAAren Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroaren arautegi berria argitaratu zen: 2012ko urriaren 15ko agindua, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa. (EHAA 211 zk., 2012ko urriaren 31koa).

**19. Grafikoa: Etxebiden izena eman duten pertsonen eskatzen duten etxebizitza mota. 2005-2013⁸
bilakaera**



Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

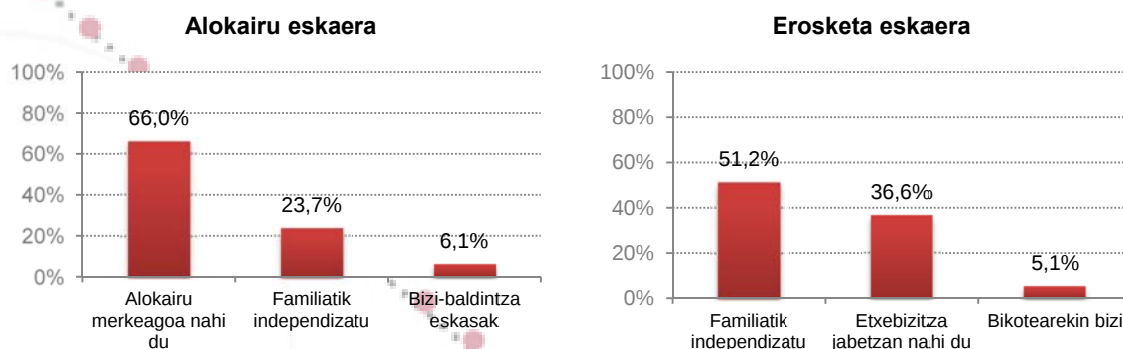
Oharra: 2013z geroztik Etxebiden izena eman duen biztanleriak alokairu edo erosketa eskaeren artean aukeratu behar du.

Etxebizitza babestu bat eskuratu nahi izateko arrazoiak nabarmenki desberdinak dira eskuratze erregimenaren arabera. Horrela, etxebizitza babestua alokairu erregimenean eskatzen duen biztanleriaren artean, ehuneko nabarmen bat dagoeneko familia-etxebizitzatik emantzipatuta dago (% 73,5), eta merkatu libreko alokairu etxebizitzetan bizi da. Kasu hauetan, etxebizitza babestu bat eskatzeko arrazoi nagusia da orain ordaintzen ari diren baino alokairu merkeago bat lortzea (% 66,0).

⁸ "Espedienteen aldaketa prozesuan izan den aldaketa nagusia da aurretik erosketa eskaera bezala sailkatuta zeuden erosketa edo erosketa/alokairu espedienteen %88a (83.793) alokairua erregimena eskatzen dutela.

Bestalde, aurretik deskribatu den eskatzaileen profil anitzarekin bat etorritik, etxebizitza babestua jabetzan eskatzen dutenen artean, arrazoi nagusia orain bizi diren familia-etxebizitzatik independizatzeko da (% 51,2), garrantzi-ordenaren arabera bigarren tokian etxebizitza bat jabetzan izateko nahia delarik ere (% 36,6).

20. Grafikoa: Etxebizitza beharraren arrazoi nagusiak eskuratze erregimenaren arabera. 2013



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritzak. Etxebiden izena eman duen biztanleriari inkesta, 2014

Desberdintasun adierazgarriak hautematen dira pertsona eskatzaileen profilean eta ezaugarrietan eskatutako eskuratze erregimenaren arabera. Emakumeek alokairua aukeratzen dute neurri handiagoan (% 59,1), gizonezkoen % 48,7 kontra.

Nabarmena da ere nola etxebizitza babestuen eskatzaileen batez besteko adinak behera egin duen erosketa erregimena aukeratzen dutenen kasuan (33 urte), alokairu eskariarekin alderatuz (40,5).

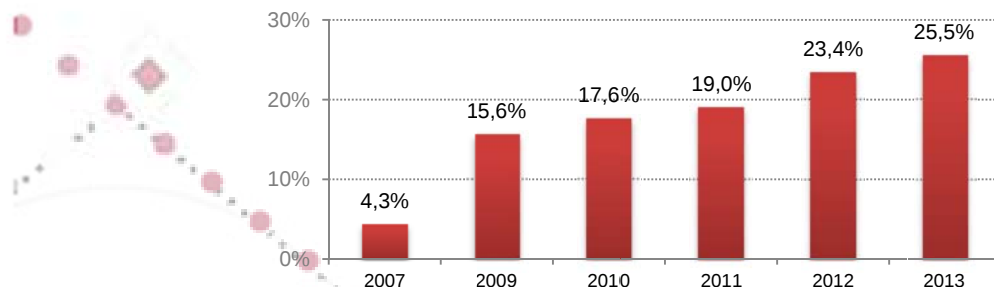
11. Taula: Etxebizitza babestuko eskatzaileen banaketa ezaugarri soziodemografikoen arabera. 2013

	Alokairu eskaera	Erosketa eskaera	Guztira
Sexua			
Emakumezkoa	59,1%	48,7%	55,1%
Gizonezkoa	40,9%	51,3%	44,9%
Batez besteko adina (urteak)	40,5	33,0	37,6
Lan egoera			
Lanean/ norberaren kontura	6,3%	10,8%	8,0%
Lanean/finkoa	31,8%	55,1%	40,8%
Lanean/ aldi baterako	23,7%	18,4%	21,6%
Langabezian	32,3%	14,6%	25,5%
Beste egoera bat	6,0%	1,2%	3,6%

Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritzak. Etxebiden izena eman duen biztanleriari inkesta, 2014

Etxebizitza babestu bat erosketa erregimenean eskatzen duten pertsona gehienak, lan-kontratu mugagabea duten pertsonak dira (% 55,1). Bestalde, pertsona langabetuen pisu erlatiboa handiagoa da etxebizitza babestua alokairuan eskatzen duten pertsonen artean (% 32,3). Kolektibo honek geroz eta portzentajezko pisu handiagoa du etxebizitza babestuen eskatzaile kopuru osoan, % 25,5 izanez 2013an, beraz 2007 urtetik geroztik 6 aldiz biderkatu da.

21. Grafikoa: Etxebiden izena eman duen biztanleri langabetua (langabetuen %). 2007-2013 bilakaera

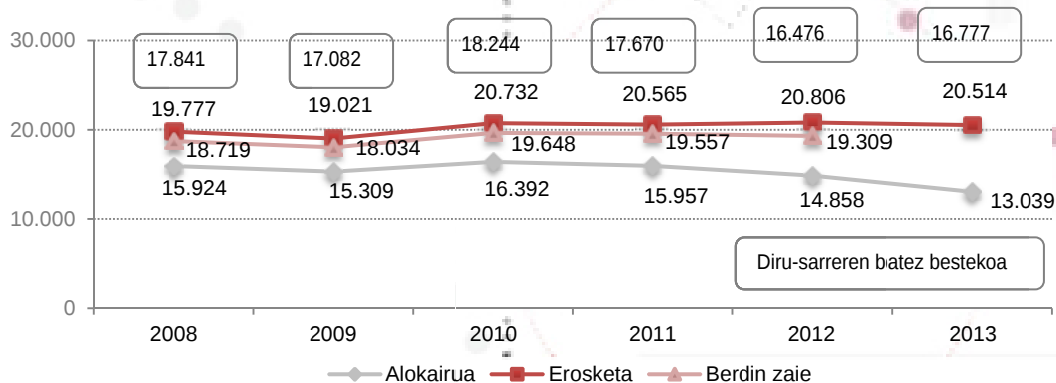


Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duen biztanleriari inkesta, 2014

2013an Etxebiden etxebizitza babestuaren eskatzaile bezala izena eman duen biztanleriaren urteko batez besteko diru-sarrera ponderatuak 16.777 eurokoak direla zenbatesten da. Diru-sarrera hauek nabarmenki gora egiten dute erosketa erregimeneko eskatzaileen kasuan (20.514 euro), eta batez bestekotik oso azpitik kokatzen dira etxebizitza babestua alokairuan eskatzen duen biztanleriaren kasuan (13.039 euro).

Bilakaera-hitzetan, diru-sarreraren gutxiagotzeko joera hautematen da eskariaren osotasunean, eragin berezia duena alokairuen eskatzaileen artean.

22. Grafikoa: Izena eman duten eskatzaileen batez besteko diru-sarrera ponderatuak. 2008-2013 bilakaera



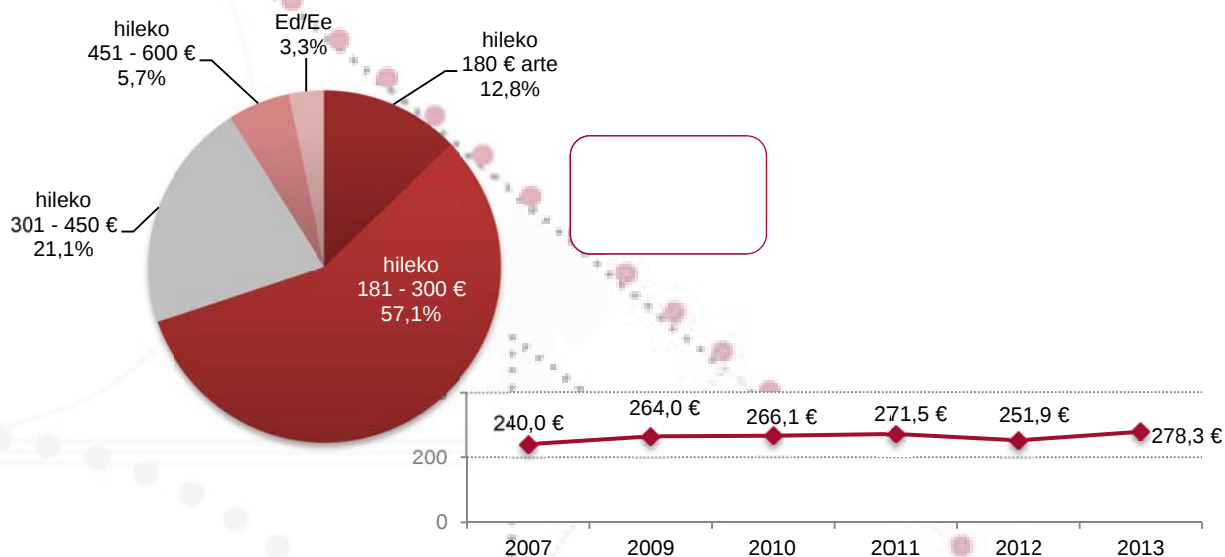
Iturria: Etxebide, Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza

2.2.3.- Etxebizitza babestuen alokairua ordaintzeko eta erosketa finantzatzeko errenta erabilgarriaren maila

Izena eman duen biztanleriaren batez besteko diru-sarreraren gutxiagotze joerarekin bat etorriz, Etxebiden izena eman duen biztanleriaren artean urritasunak adierazten dira erabilgarritasun ekonomikoaren mailan etxebizitzaren eskuratzeari aurre egiteko garaian.

2013an, alokairuko etxebizitzaren eskatzaileen artean, arrazoizkotzat hartzen den alokairuaren batez besteko prezioa 278,3 eurokoa da. Izena eman duten pertsonen ia % 60,0k arrazoizkotzat hartzen dute alokairua hileko 181 eta 300 euro artekoa izatea.

23. Grafikoa: Alokairu babesturako bidezkotzat hartzen den errenta. 2013

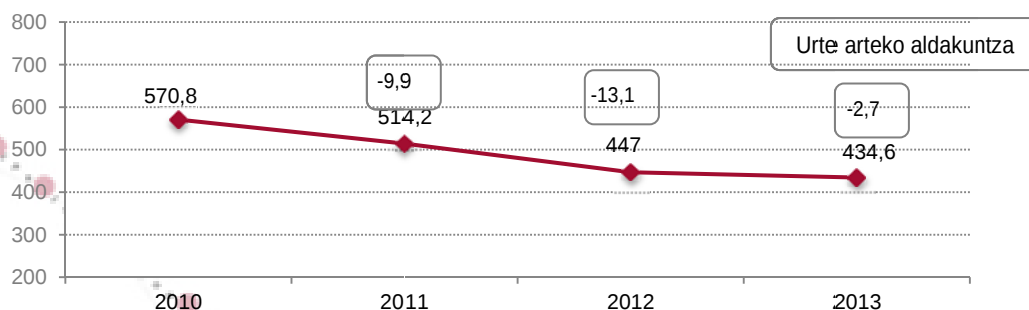


Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duen biztanleriari inkesta, 2014

Bestalde etxebizitza babestuaren erosketa eskatzen duten pertsonen artean, hileko ordainketari aurre egiteko gaitasuna alokairu erregimeneko eskatzaileen kolektiboan hautemandakoarena baino handiagoa da.

Horrela, kolektibo honek etxebizitzaren erosketan aurre egin diezaioken hileko ordainketa batez beste 434 eurokoa dela uste du. Bilakaera-hitzetan batez bestekoa nola mailaka gutxitzen joan den adierazten da, eta % 2,7ko gutxiagotzea suposatzen du 2012ko datuen aldean.

24. Grafikoa: Etxebizitza babestu baten erosketarako hileko ordainketa ahalmena (eurotan). 2010-2013 bilakaera

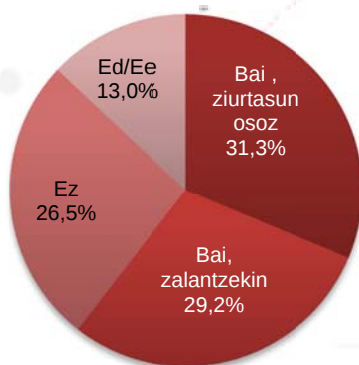


Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman cuen biztanleriari inkesta, 2014

Etxebizitza bat erosteko finantzaketa eskuratzeko zailtasunak eragin zuzena izaten ari dira jabetzako eskariaren gutxiagotzearen gainean eta alokairu eskariaren garrantzi gorakorrean.

Bakarrik 2013an Etxebiden izena eman duten pertsonen % 31,3k uste dute ziurtasun osoz etxebizitza bat erosteko behar duten finantzaketa eskuratu ahal izango luketela. Bestalde, % 29,2k zailtasunak dituzte, eta % 26,5ek finantzaketa eskuratzeko ez dutela inolako aukerarik adierazten dute.

25. Grafikoa: Etxebizitza babestu baten erosketarako finantzaketa eskuratzeko aukerak. 2013

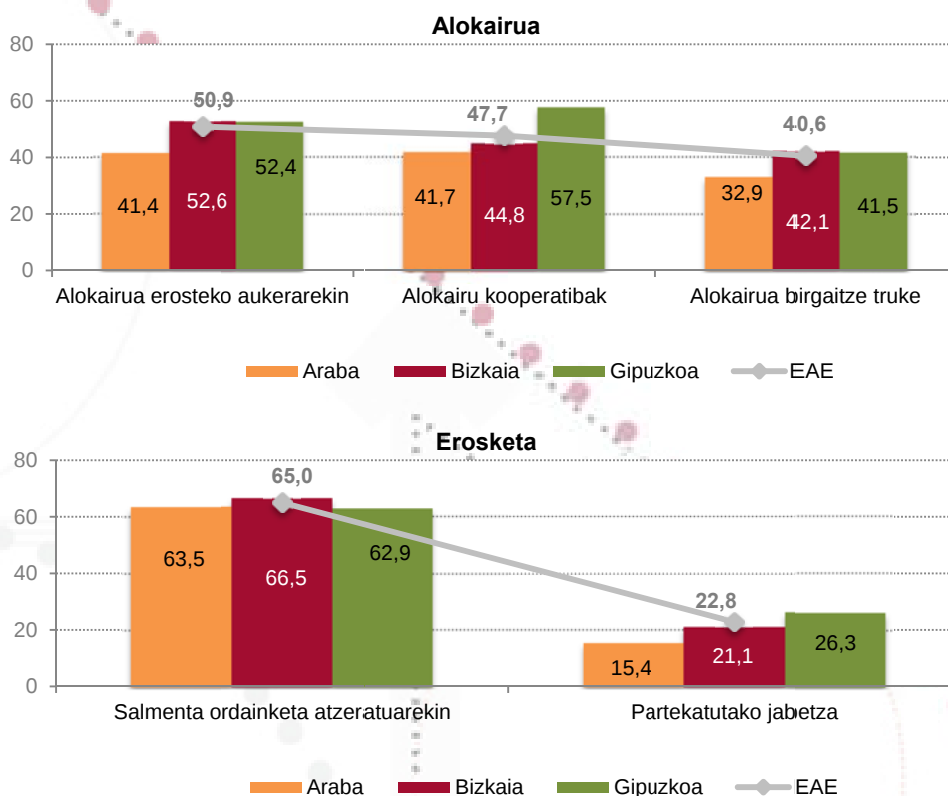


Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman cuen biztanleriari inkesta, 2014

Etxebizitzak alokairu erregimenean eskatzen duten pertsonen alokairua erosteko aukerarekin modalitatea onuragarria dela uste dute, 50,9 puntuko emaitzarekin batez besteko interesean (0 eta 100 arteko eskalan, non 0 da batere interesgarria eta 100 oso interesgarria), Araba izanez batez besteko baxuena aurkezten duen Lurralde Historikoa (741,4). Batez besteko interesa alokairu kooperatibetan garrantzitsua da ere (47,7 puntu), Gipuzkoako eskariaren kasuan batez besteko hau nabarmenki gora egiten du (57,5). Etxearen birgaitze baten truke errentariaren kontura alokairuko etxebizitza bat prezio murriztu batean eskuratzeko modalitateak interes baxuago du (40,6).

Etxebizitza babestua jabetzan eskatzen duen biztanleriak oso interesgarritzat baloratzen du etxearen erosketa ordainketa atzeratuarekin⁹, 65 puntuko batez besteko interesarekin, hiru Lurralde Historikoetan antzekoa den zenbatekoa. Bestalde, oso gutxi dira beste eragile batzuekin (banketxeak, enpresa-etxegileak, aginpide publikoak,...) etxebizitza babestuaren jabetza partekatutaren modalitatea interesekoa dela uste duten pertsonak, 22,8 puntuko batez besteko interesa lortuz, pixka bat gehiago Gipuzkoako kasuan (26,3)

26. Grafikoa: Batez besteko interesa etxebizitzaren erosketarako eta alokairurako modalitate berrietan Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Etxebizitza Sailburuordetza, Eusko Jaurlaritza. Etxebiden izena eman duen biztanleriari inkesta, 2014

⁹ Etxebizitza eskuratu laguntzea finantzaketa banketxe batekin gauzatzen den arte.

3. Etxebizitza nagusia aldatzeko eta birgaitzeko etxeguneen beharrak¹⁰

Etxebizitza birgaitzeko edo aldatzeko beharra adierazten duten euskal etxeguneen azterketa du ardatz kapitulu honek. Horretarako, EBEI hartu du abiapuntutzat.

2013. urtean, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren % 10,3k zuten etxebizitza barrutik nahiz eraikinaren eremu komunei loturiko esku hartzeren bat egiteko beharra. Bestalde, etxeguneen % 7,1 ohiko etxebizitza beste bategatik aldatzea aztertzen ari dira.

Beharrari buruzko adierazle biek aurreko inkestarekiko (2011) hazkundera erakusten dute. Gehikuntza horren intentsitatea nabarmenagoa da etxebizitza nagusia aldatzeko beharraren kasuan. 2011-2013 biurtekoan etxebizitza aldatzeko beharra erakusten duten etxebizitza kopuruaren aldaketa-tasa % 62,0 da; etxebizitza birgaitzeko beharra adierazten duten etxeguneak, aldiz, % 19,6 dira.

2. Taula: Etxebizitza nagusia birgaitzeko eta aldatzeko beharraren kuantifikazioa, 2011 eta 2013 urteren arteko alderaketa

	ETXEGUNE GUZTIAK	BEHARRA DUTEN ETXEGUNE KOPURUA				BEHARRAREN INDIZEA (Beharra duten etxeguneen % etxegune guztiekiko)			
		Birgaitzea	Δ	Aldaketa	Δ	Birgaitzea	Alde a	Aldaketa	Alde a
2011	849.094	75.342	19,6	38.048	62,0	8,9	%	4,5	%
2013	872.500	90.139		61.621		10,3	1,4	7,1	2,6

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza Beharrei eta Eskaerei buruzko Estatistika (EBEI)

Ondorengo ataletan euskal etxeguneek etxebizitza birgaitzeko eta aldatzeko beharraren kuantifikazioari buruzko informazio xeheagoa aurkezten da, behar horiei aurre egiteko eskari efektiboari hurbilketa egiten da (epe zehatz batean behar hori asetzea espero duten etxeguneak), behar horien ezagugarrietan sakonduz (aldaketaren arrazoiak, birgaitzerako esku-hartze mota eta etxebizitzaren ezaugarriak).

¹⁰ Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrari buruzko informazio gehiagorako 2013ko Etxebizitza Beharrei eta Eskaerei buruzko Estatistikaren laburpen-txostena kontsulta daiteke, Etxebizitzaren Euskal Behatokiko ondorengo estekan: http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/contenidos/informe_estudio/ovv_personas_endv13/eu_ovv_info/adjuntos/2013ko-EBEiren-txosten-laburra-eu.pdf

3.1. Etxebizitza nagusia birgaitzeko beharrak

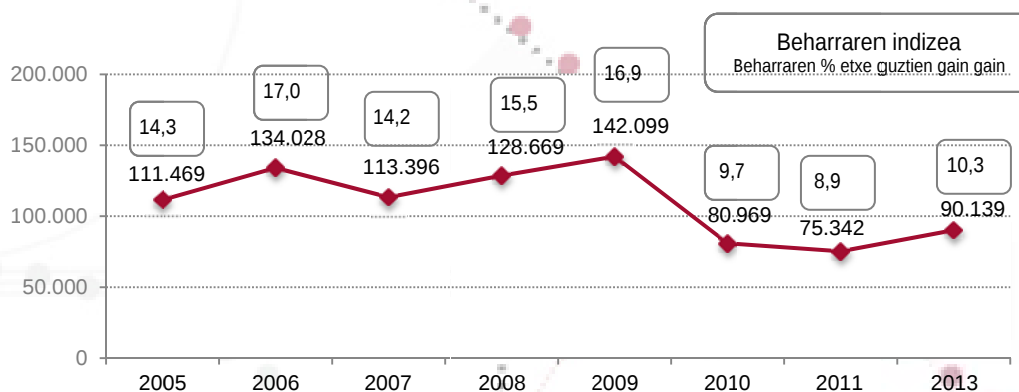
3.1.1.- Etxebizitza nagusia birgaitzeko beharra duten etxeguneen kuantifikazioa

EBEI-k erakusten duenez, 2013. urtean, 90.139 euskal etxebizitzek zuten birgaitzeko beharra, hau da, EAEko familia-etxebizitzaren % 10,3.

Bilakaerari erreparatuta, birgaitzeko beharra gehitu da 2011rekiko, bai behar hori adierazten duten etxegune kopuruari (% 19,6 gehiago), bai behar horrek euskal etxeguneengan duen eragina erlatiboari dagokionez (1,4 portzentajezko puntu gehiago).

Epe luzeko ikuspegitik, 2009. urtetik antzemandako etxebizitza birgaitzeko beharra duten etxeguneen portzentajearen beherazko joeran aldaketa antzeman dela azpimarragarria da egiaztatzea.

27. Grafikoa: EAEko etxebizitzaren birgaitze beharraren kuantifikazioa. 2005–2013 bilakaera



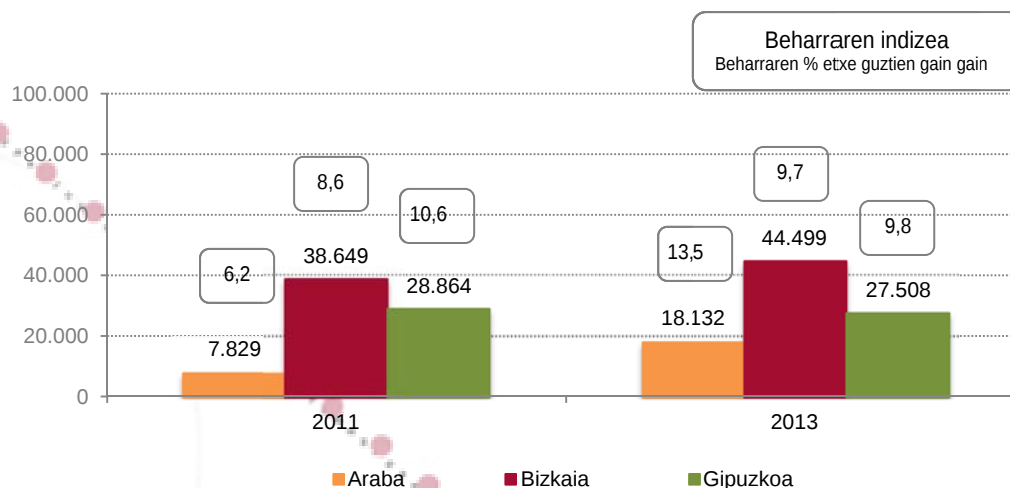
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Lurralde Historikoaren arabera azterketak agerian utzi du joera aldaketa horretan Arabak duen garrantzia eta ondoriozko birgaitzeko beharren gehikuntza EAEn. Horrela, lurralde horretan esku hartze hori behar duten etxegune kopurua % 131,6 gehitu da 2011rekiko.

Behar erlatiboaren indize altuena duen lurraldea bilakatu da Araba 2013an: etxeguneen % 13,5ek behar hori adierazi dute, Bizkaian % 9,7k eta Gipuzkoan % 9,8k.

Bizkaian, baita, birgaitzeko beharra duten etxebizitza kopurua gehitu da ere 2011rekiko (+% 15,1). Gipuzkoan, aldiz, behar hori erakusten duten etxegune kopurua jaitsi da (-% 4,7).

28. Grafikoa: Etxebizitzaren birgaitze beharraren kuantifikazioa Lurralde Historikoaren arabera. 2011-2013 konparazioa



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

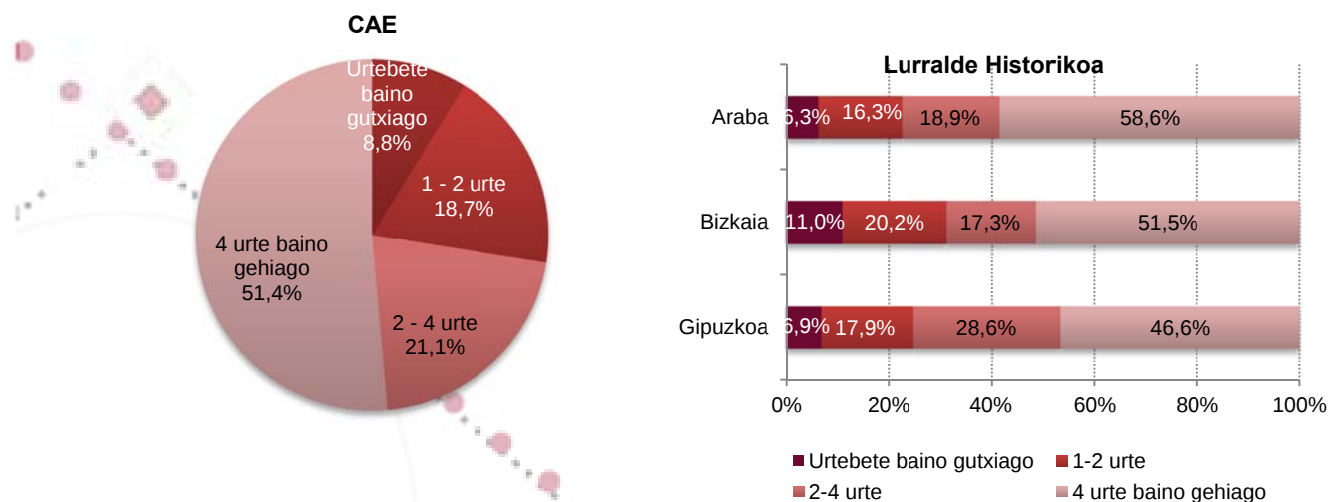
3.1.2.- Etxebizitza birgaitzeko beharrean egondako denbora-epea eta eskariaren etorkizuna

Etxeguneak behar egoeran dauden denbora-epeari buruzko datuetan arreta jarrita, azpimarragarria da egoera horren antzinatasuna. Horrela, familien % 51,4k 4 urtetik gora daramate etxebizitza birgaitzeko behar hori ase gabe.

Bestalde, duela 2-4 urtetik etxebizitza birgaitzeko beharra daukatela aitortu dute euskal etxebizitzaren % 21,1ek. Aldiz, % 27,5ek, gutxienez duela 2 urte daukate behar hori.

Arabako etxeguneek antzemandako birgaitzeko beharraren eragin handierarekin bat etorritik, denbora luzeena daramate etxebizitza horiek behar hori ase gabe; hortaz, etxebizitzaren % 58,6k 4 urte baino gehiago daramate behar horri erantzun (Bizkaian % 51,5 eta Gipuzkoan % 46,6% da).

29 Grafikoa: Birgaitze beharra egoerak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Galdetutako familiek etxebizitzaren birgaitzeari ekiteko aurreikusten dituzten epeen azterketak (eskariaren etorkizuna) agerian uzten du familiek ahalmen mugatua dutela behar horri aurre egiteko: euskal etxeguneen % 18,9k soilik adierazi dute hurrengo urtean ekin ahal izango diotela, beraz, 2011rekiko jaitsiera nabarmena ikus daiteke (% 32,2).

Bilakaerari erreparatuta, birgaitzeko beharra eskaera bihurtzeko familien ahalmenaren 2013ko adierazleak 2007-2013 aldiko minimoak direla ikus daiteke, jaitsi baita bai bi urterako eskaeraren aurreikuspena bai lau urterako eskaerarena.

13. Taula: Lehen etxebizitza eskuratzeko behararen kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007-2013 bilakaera

	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%
Beharra*	113.396	14,2%	128.669	15,5%	142.099	16,9%	80.969	9,7%	75.342	8,9%	90.139	10,3%
4 urteko eskaria (**)	72.194	63,7%	79.273	61,6%	87.321	61,5%	43.787	54,1%	44.026	58,4%	45.286	50,2%
2 urteko eskaria (**)	55.655	49,1%	64.733	50,3%	73.319	51,6%	31.753	39,2%	40.485	53,7%	33.958	37,7%
Urtebeteko eskaria (**)	30.270	26,7%	34.265	26,6%	37.474	26,4%	11.934	14,7%	24.274	32,2%	17.047	18,9%

(*) % etxe guztien gain

(**) % beharra duten etxeen gain

Denbora epe bakoitzaren zenbatekoak barne hartzen ditu azpi-denbora epeetarako adierazten den eskaria. Hau da, bi urteko eskariak barne hartzen du urtebeteko eskaria eta lau urteko eskariaren kasuan barne daude urte bateko eta bi urteko eskaria.

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

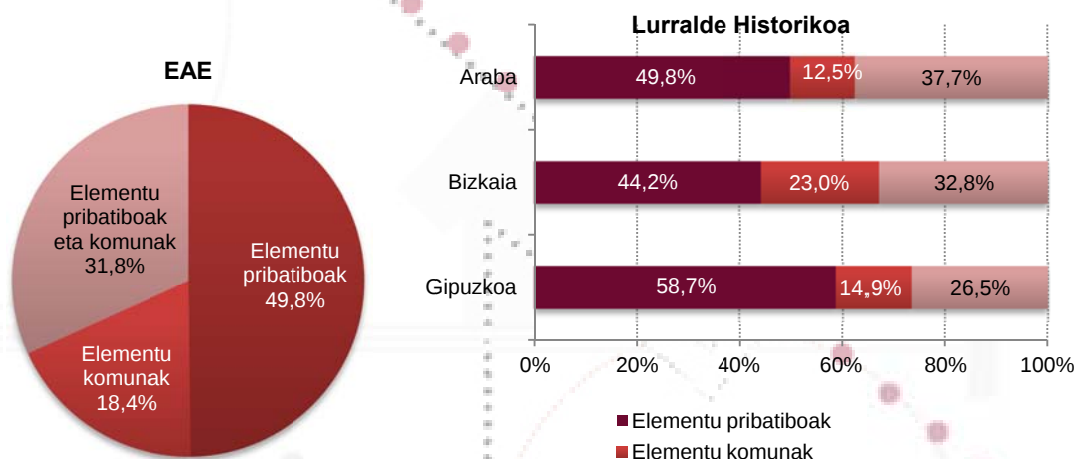
3.1.3.- Birgaitzearen ezaugarriak: mota eta kostua

Etxeguneen erdia baino gehiagok uste dute birgaitzeko beharrak familia-etxebizitzaren elementu pribatiboekin (komuna, zorua, beroketa-instalazioak, leihoen aldaketa,...) loturik daudela. Portzentaje hori etxebizitzaren % 60koa da Gipuzkoan.

Etxebizitzetan egin beharreko birgaitze-lanen tipologiari dagokionez, behar hori duten EAEko etxeguneen % 18,4k eraikinaren eremu komunak birgaitzeko beharra adierazi dute (fatxada, teilatua, igogailua,...). Bizkaiko etxebizitzek portzentaje hori gainditzen dute (% 23,0).

Bestalde, etxeguneen % 31,8k adierazi dute etxebizitza barrutik zein eraikinaren eremu komunak birgaitzeko beharra dutela.

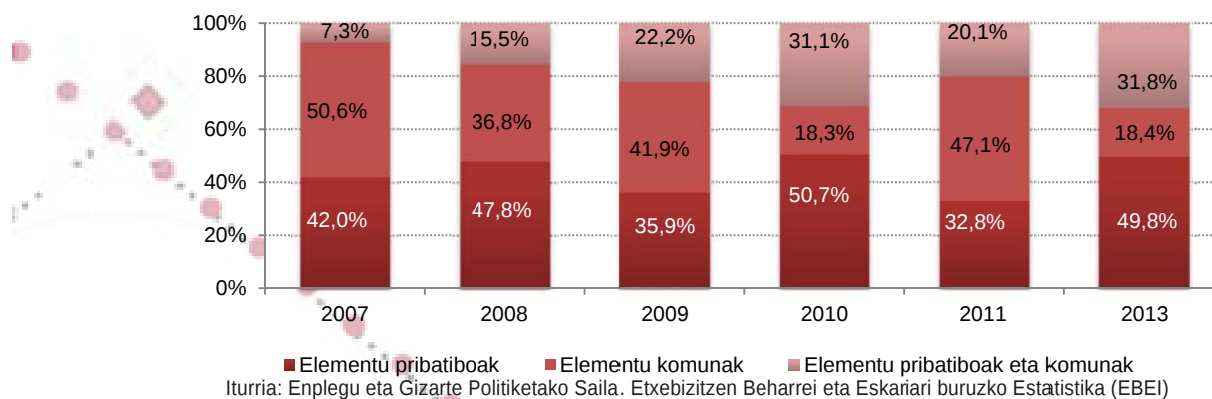
30. Grafikoa: Beharra duten etxebizitzaren birgaitze mota Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Bilakaerari erreparatuta, azpimarratzekoa da elementu komunak nahiz etxebizitza barrutik berritzearekin loturiko birgaitze-prozesuen igoera, 2007an % 15,0 izatetik 2013an % 32,0 izatera pasatuz.

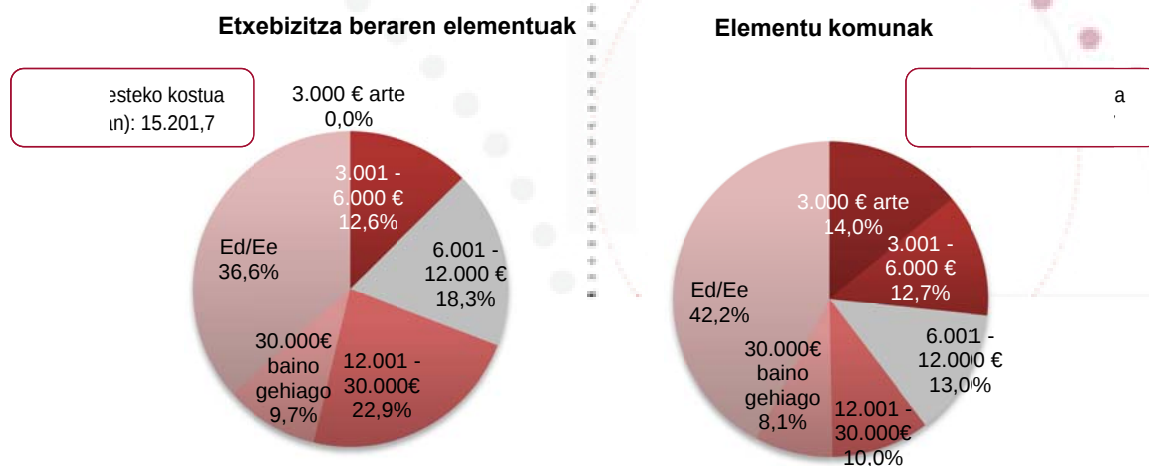
31. Grafikoa: Beharra duten etxebizitzaren birgaitze mota. 2007–2013 bilakaera



Birgaitzea planteatzen duten etxegoneek uste dute elementu pribatiboen berritzea 15.202 eurokoa izango dela batez beste; kostu hori, aldiz, 11.580 eurokoa izango da batez beste eraikinaren elementu komun berritzeari dagokionez.

Aurrekontu altua eskatzen duten lanen eragina birgaitze behar hori erakusten duen etxebizitza gutxiengoari dagokio: etxebizitzaren % 9,7k 30.000 euroz gainetik kokatzen dute etxebizitzaren elementu pribatiboen gaineko berritzearen kostua; portzentaje hori % 8,1era jaisten da elementu komun berritzearen kasuan.

32. Grafikoa: Etxebizitza beraren elementuei eta elementu komunei dagokien aurreikusitako birgaitze kostuak. 2013



Oharra: Etxebizitza beraren eta gune komun berritze beharra duten etxeen ehuneko handi bat ez du galdera hau erantzun (37% y 42% hurrenez hurren).

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

3.1.4.- Birgaitzeko beharra duten etxeguneen bizitegi-ezaugarriak

Azkenik, EAEn dagoen birgaitzeko beharraren azterketan sakontzeko xedearekin, birgaitze behar hori adierazten duten etxeguneak bizi diren etxebizitzaren ezaugarriak laburki deskribatzen dira.

- Eraikinen adina ez da etxeguneek birgaitzeko beharra adieraztearen arrazoia. Horrela, EBEI-ren arabera, behar hori erakusten duten etxebizitzaren batez besteko antzinatasuna 43 urtekoa da. Antzinatasun horrek ez du alde adierazgarririk EAEko familia-etxebizitzaren parkearen batez besteko antzinatasunarekiko (39,7)¹¹.
- Etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria 80,1 m² da; neurri hori pixka bat txikiagoa da EAEko familia-etxebizitzaren parkeari dagokionarekiko (86,9 m²).
- Behar hori erakusten duten etxebizitza gehienak etxebizitza libreak dira (% 89,9) eta eraikin kolektiboetan/pisuetan (% 87,8).
- Behar hori adierazten duten ia etxebizitza guztiak jabetza-erregimenean bizi dira. Hala ere, etxebizitza horien ordainketarako erabilitako hipoteka-maileguen portzentaje adierazgarria ez daude oraindik guztiz ordainduta.

14. Taula: Birgaitze beharra duten etxeen bizitegi ezaugarriak. 2013

	Ezaugarriak
Azalera	
Batez besteko azalera erabilgarria	80,1
Antzinatasuna	
Batez besteko antzinatasuna	43,1
Etxebizitza babestua	
Bai	10,1%
Ez	89,9%
Etxebizitza mota	
Eraikin kolektiboa	87,8%
Familia bakarreko eraikina	12,2%
Edukitze erregimena	
Jabetzan eta ordainduta	51,9%
Jabetzan ordaintzeke	31,9%
Jabetzan jarauntsia edo dohaintzaren bitartez	9,2%
Alokairuan	4,7%
Beste egoera (lagapena, dohainik, etab..)	2,3%

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

¹¹EAEko etxebizitzaren batez besteko antzinatasunari eta azalerari buruzko datuak 2011 urteari dagozkio, EUSTAT-en Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuaren eta Etxebizitzaren Udako Estatistikaren arabera.

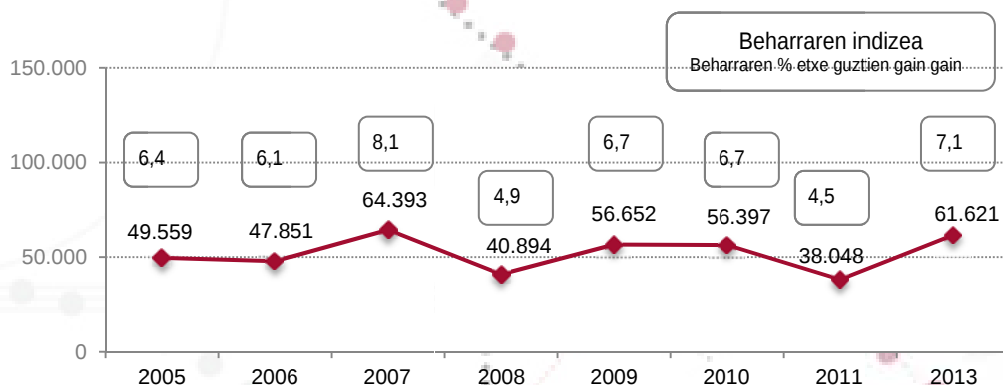
3.2. Ohiko etxebizitza aldaketa beharra

3.2.1.- Aldaketa beharra duten familien kuantifikazioa

2013an guztira 61.621 euskal familiak adierazten dute ohiko etxebizitza aldatzeko beharra. Hau %7,1ko beharraren indizea da (aldaketa beharra duten familien ehunekoa etxebizitza guztien gain).

Emitza hauek 2011 aldean %62,0ko gehikuntza suposatzen dute aldaketa behar hau adierazten duten familien kopuruan, eta 2,6 portzentaje-puntukoa beharraren indizean. Epe luzeko ikuspegitik, 2013an erregistratu den beharraren indizea maila altuenetan dago 2005tik eman direnen artean.

33. Grafikoa: EAEko etxebizitza aldatzeko beharraren kuantifikazioa. 2005-2013 bilakaera



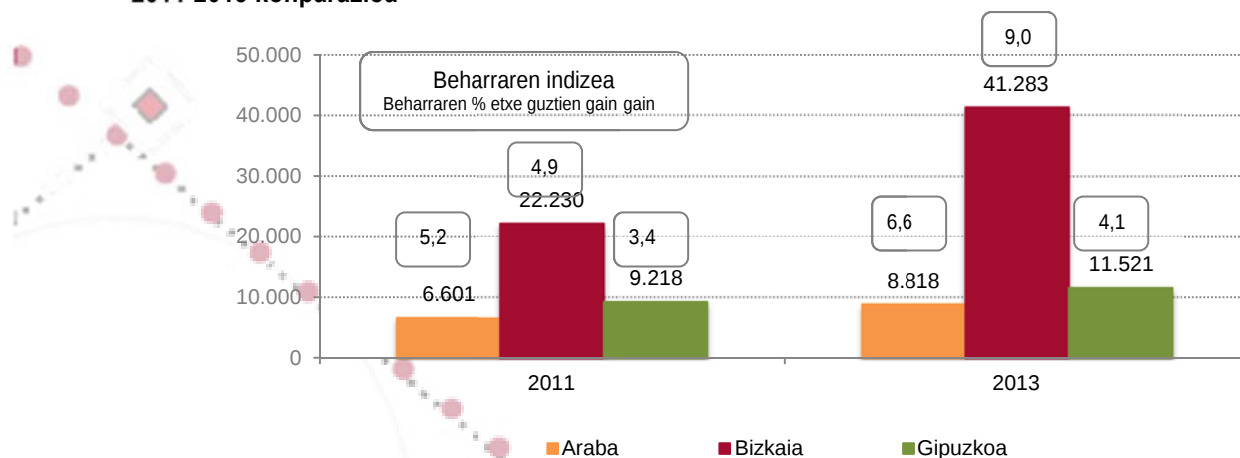
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBE)

Lurralde Historikoko analisiak desberdintasun aipagarriak adierazten ditu. 2011rekin alderatuz, Bizkaiak gehikuntza nabarmena adierazten du, 2011n aldaketa beharra zuten 22.230 etxebizitza familiarretik 2013ko 41.283etara, %85,77 portzentaje-gehikuntza dena. Behar hau adierazten duten etxebizitzaren pisu erlatiboa 2011ko %4,9tik 2013ko %9,0ra gehitzen da.

Arabaren aldaketa beharra adierazten duten familia kopuruaren gehitze joera argia hautematen da ere 2011rekin alderatuz (+%33,6^a), 2013an lurraldeko etxebizitza guztien %6,6^a izanez.

Gipuzkoan, 2011 urtearen aldean gehikuntza adierazgarria hautematen da ere behar hau adierazten duten familien kopuruan (+%25,0). Nolanahi ere behar hau eragin txikiagoa du Lurralde Historiko honetan, horrela %4,1ak datorren urteetan etxebizitza aldatu beharko duela adierazten du.

34. Grafikoa: Etxebizitza aldatzeko beharraren kuantifikazioa Lurralde Historikoaren arabera. 2011-2013 konparazioa



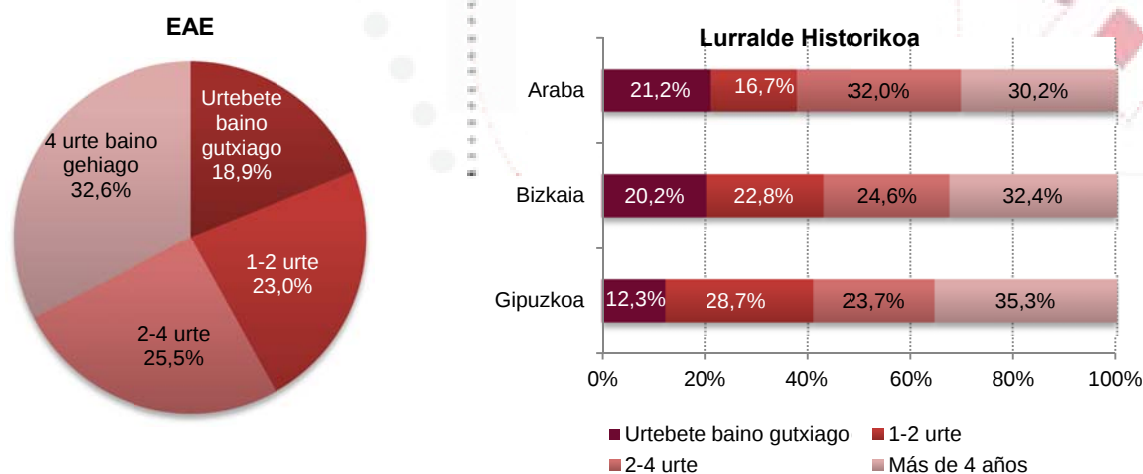
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

3.2.2.- Etxebizitza aldatzeko beharrezaneko egoeran denbora eta eskariaren ikuspegia

Aldaketa beharra egoeran dauden familietatik ia %60,0ak 2 urte darama egoera honetan (%25,25ak 2 eta 4 urte artean eta %32,6ak 4 urte baino gehiago).

Nolanahi ere desberdintasun batzuk hautematen dira Lurralde Historikoaren arabera. Horrela, adierazgarria da Gipuzkoan aldaketa beharra egoeran urte bat baino gutxiago daramaten familien pisu erlatiboa txikiagoa dela (%12,3a Arabako %21,2aren eta Bizkaiaren %20,2sren aurrean).

35 Grafikoa: Etxebizitza aldatzeko beharrak irauten duen denbora Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

Etxebizitza aldaketa beharra duten familia guztietatik, %56,9a etorkizuneko etxebizitza era aktiboan bilatzen ari da, etxebizitzak bisitatzen, promozioak eta higiezin agentek kontsultatuz, etab.

36. Grafikoa: Etorkizuneko etxebizitzaren bilaketa aktiboa. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Aldaketa behar hau adierazten duten 61.621 familien artean, bakarrik %20,5ak uste du etxebizitzaren aldaketa datorren urtean egin ahal izango duela, 2011an erregistratu zen %24,9arekin 4,4 portzentaje-puntuko beherakada izanez.

15. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren arabera. 2007 – 2013 bilakaera

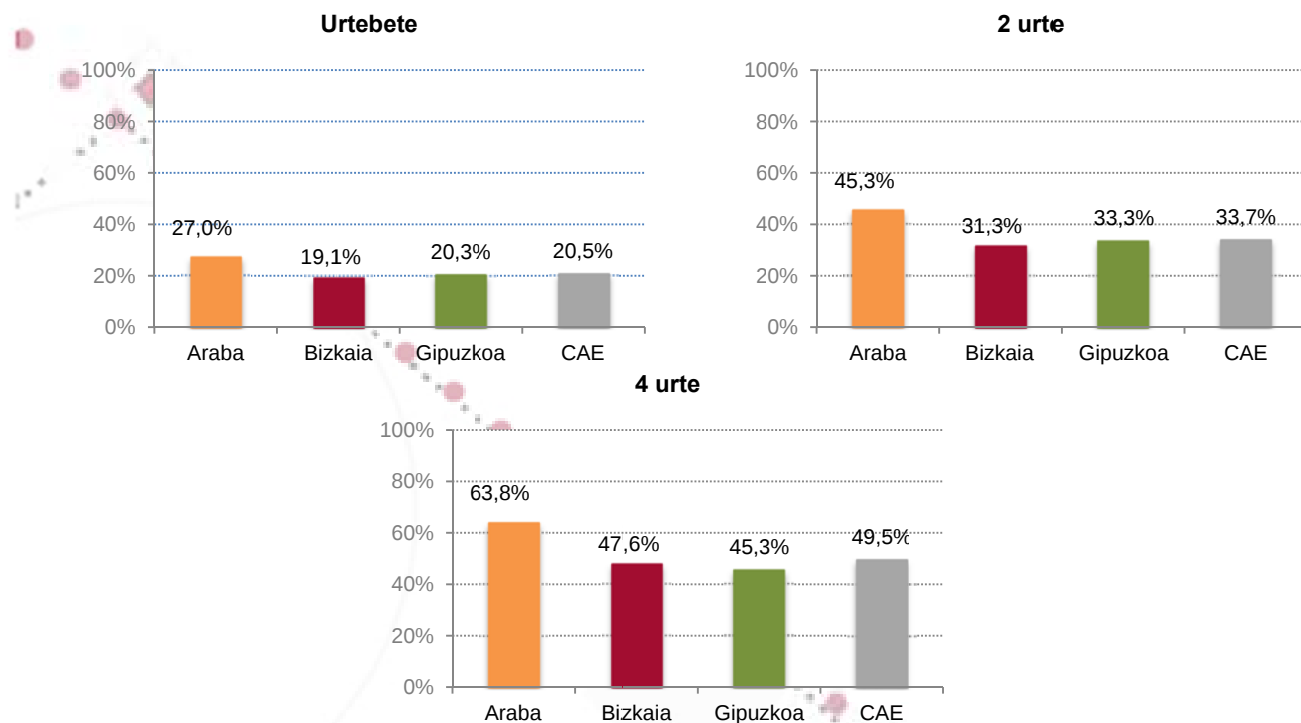
	2007		2008		2009		2010		2011		2013	
	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%	Etxeb. kop.	%
Beharra*	64.393	8,1%	40.894	4,9%	56.652	6,7%	56.397	6,7%	38.048	4,5%	61.621	7,1%
4 urteko eskaria (**)	30.406	47,2%	19.678	48,1%	32.460	57,3%	25.810	45,8%	19.196	50,5%	30.505	49,5%
2 urteko eskaria (**)	18.470	28,7%	11.769	28,8%	26.274	46,4%	17.633	31,3%	14.703	38,6%	20.744	33,7%
Urtebetek oeskaria (**)	13.778	21,4%	8.207	20,1%	14.733	26,0%	8.290	14,7%	9.486	24,9%	12.628	20,5%

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Lurraldeka adierazgarria da Araban aldaketa honi aurrera egitea aurreikusten duen familien ehuneko handiagoa, non familien %27,0a adierazten du urte bateko epean behar hau asetzeko aukera izango duela, ehuneko hau Bizkaian %19,1raino behera egiten du eta %20,3raino Gipuzkoan.

Halaber, beste lurraldeekin alderatuz handiagoa da ere Araban 2 eta 4 urteko epean etxebizitza aldaketa beharrari erantzutea aurreikusten duten familien ehunekoa (%45,3a, Bizkaiko %31,3aren eta Gipuzkoako %33,3aren aurrean).

37. Grafikoa: Lehen etxebizitza eskuratzeko beharraren kuantifikazioa eskariak irauten duen denboraren eta Lurralde Historikoaren arabera. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

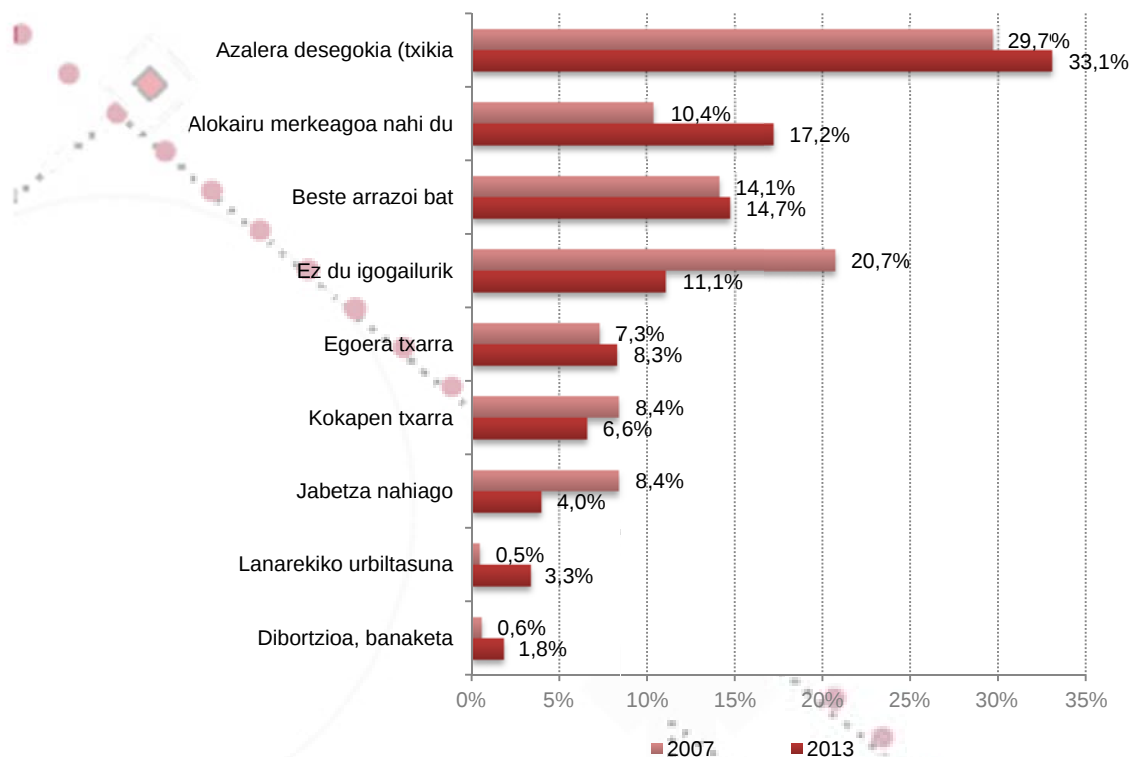
3.2.3.- Ohiko etxebizitza aldatzeko beharraren arrazoiak

Etxebizitzaren azalera desegokia da oraindik ohiko etxebizitzaren aldaketa beharra eragiten duen arrazoi nagusia, 2013an euskal familien %33,1ak adierazitakoaren arabera.

Bigarren pisu espezifiko handiena aurkeztzen duen arrazoi lotura du alokairu merkeago baten bilaketarekin (%17,2a), hirugarren tokian beste arrazoi batzuk adierazten diren bitartean (%14,7a), horien artean etxebizitza eskuratzeko gabeziak edo beste familiako gai zehatzak.

Aurreko urteen aldean, etxebizitzaren azalera eta alokairu merkeago baten bilaketak gehitze joera bat adierazten dute aldaketa beharra azaltzeko garaian, jabetza alokairua baino gehiago nahiago izatea bezalako beste arrazoi batzuen pisu erlatiboa gutxitzen doan bitartean.

38. Grafikoa: Etxebizitza aldaketa beharra duten familiak arrazoi nagusiaren. 2007 - 2013 konparaketa.



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

3.2.4.- Etxebizitza eskaintzaren egokitasunaren balorazioa eta behar diren etxebizitzaren ezaugarriak

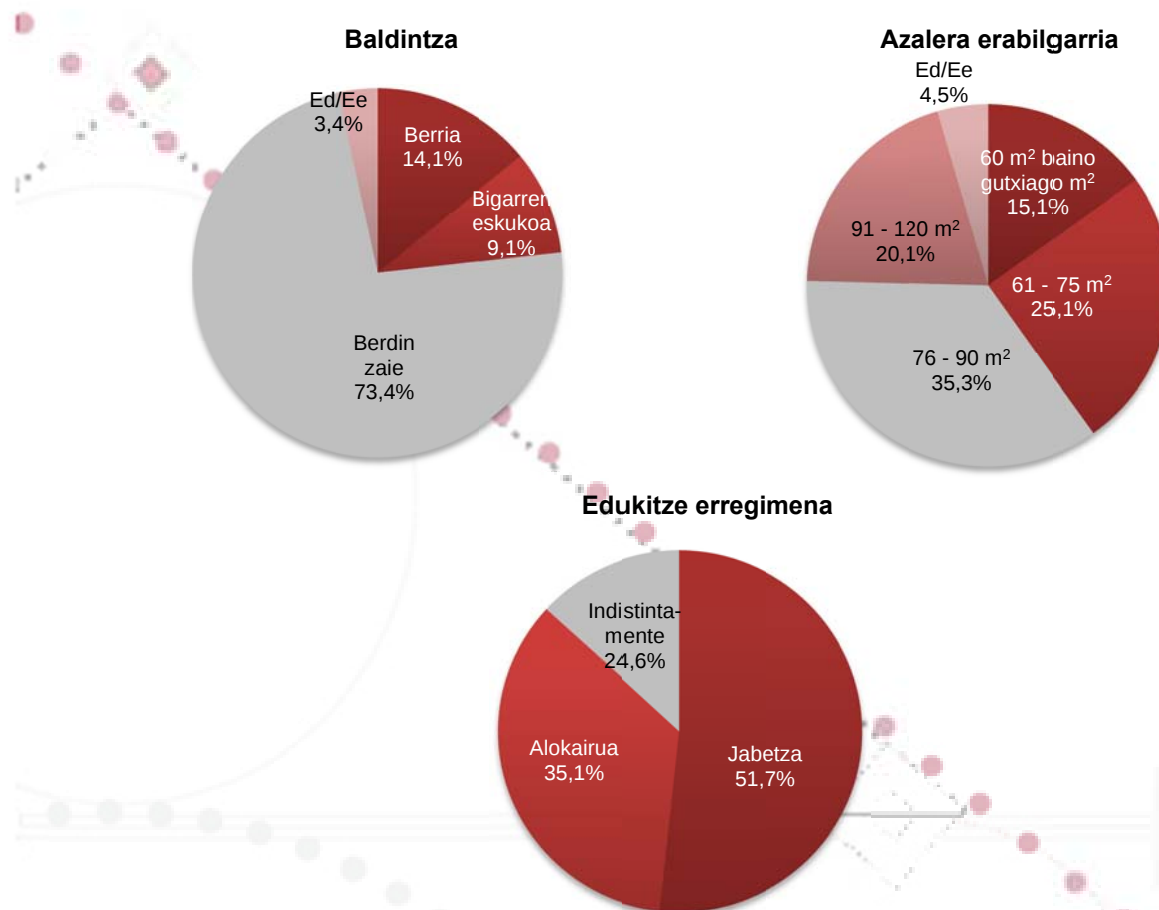
Etxebizitza aldatzeko planteamenduaren aurrean, behar hau adierazten duten familiak eskatzen dituzten etxebizitzaren ezaugarriak ondorengo profil motara egokitzen da: jabetza erregimeneko etxebizitzak, orain bizi diren udalerrri berdinean daudenak, 76 eta 90 m²ko azalarekin, berdinez etxebizitza berria edo bigarren eskukoa izatea.

Era honetan etxebizitzaren aldaketa planteatzen duten familia gehienei berdinez etxebizitza berria edo bigarren eskukoa izatea: horrela adierazten du %76,4ak. Bakarrik familien %14,1ak etxebizitza berria eskuratzea bakarrik aukeratzen du eta %9,1ak erabilitako etxebizitza aukeratzen du.

Eskatzen den etxebizitzaren azalari dagokionez, familien ehuneko handienak 76 eta 90 m² arteko etxebizitzak aukeratzen ditu, zehazki inkesta egin zaien familietatik %35,3^a.

Etxebizitzaren edukitza erregimenari dagokionez, jabetza da etxebizitza aldatzea behar duten familia gehienak aukeratzen dutena, %51,7^a.

39. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiak behar dituzten etxebizitzaren ezaugarriak. 2013.

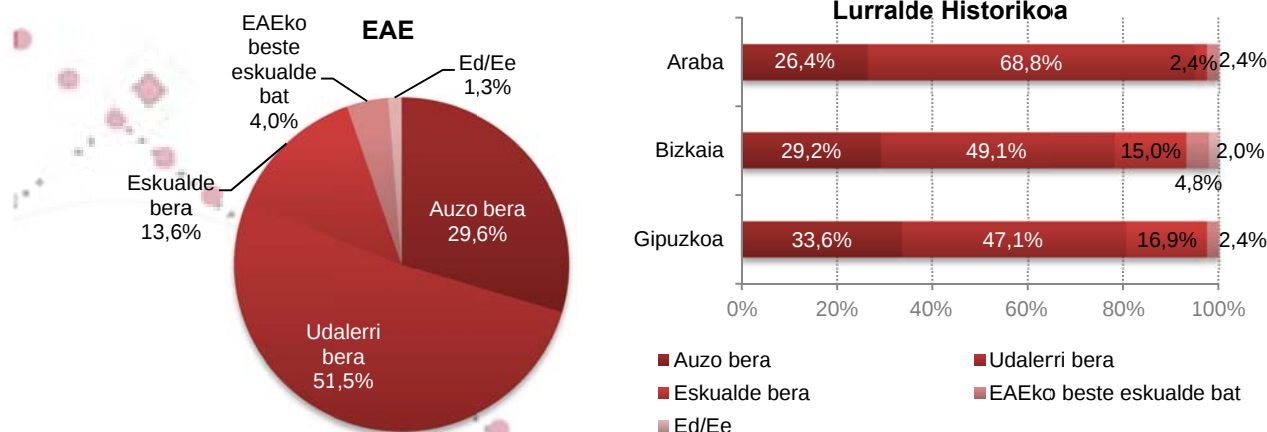


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Halaber, etxebizitza eskaria xedatzen den lurraldearen analisisan, gaur egun bizi diren udalerri beraren nagusitasun argia hautematen da familiak nahiago duten aukera bezala (%51,5a), ahal izanda ere %29,4ak aldaketa hori orain bizi diren auzoan kokatzen den etxebizitza batetara egitea planteatzen du.

Lurraldeka, eskualde berdineko beste udalerrri batera prest egongo liratekeen familien pisu erlatiboa handiagoa Bizkaian eta Gipuzkoan (%15,0a eta %16,9^a Arabako %2,4aren aurrean).

40. Grafikoa: Eskuratze beharra duten familien etxebizitzaren kokapena Lurralde Historikoaren arabera. 2013.



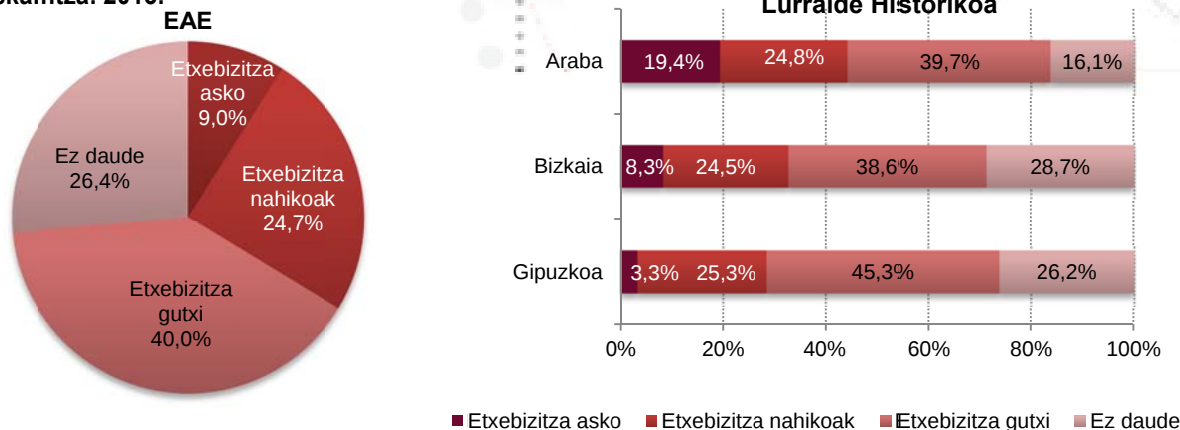
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Aldaketa behar hau adierazten duten familia gehienak (%66,4ak), oraingo merkatuan prezioan eta ezaugarrietan bere beharretara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza ez dela nahikoa adierazten dute.

Iritzi hau hiru lurraldeetako familia gehienak partekatzen dute, nahiz eta desberdintasun adierazgarriak egon beraien artean. Horrela, Gipuzkoan oraingo eskaintza bere aukerentzako desgokia eta eznahikoa dela uste dutenen pisu erlatiboa handiagoa da (%71,5ak uste du bere aldaketa beharrei erantzuten duten etxebizitza gutxi daudela edo ez daudela).

Arabaren handiagoa da etxebizitzaren eskaintzari buruz balorazio positiboagoa egiten duten familien pisu erlatiboa (%44,2ak uste du bere beharretara eta aukeretara egokitzen diren etxebizitza asko edo nahikoak daudela).

41. Grafikoa: Eskariaren baldintzetara eta baliabide ekonomikoetara egokitzen diren etxebizitzaren eskaintza. 2013.



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskariari buruzko Estatistika (EBEI)

3.2.5.- Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien finantza-gaitasuna

Behar eta gaitasun ekonomikoekin bat datorren etxebizitza eskaintza urria dela kontutan hartuta, etxebizitzaren prezio altuaren eragina adierazgarria da etxebizitza aldatzeko beharrean.

Horrela, aldatzeko beharra duten familien hileko diru-sarrera garbien maila 1.690,5 euro da batez beste, 2011rekiko baino -% 5,0 gutxiago.

Familiak 2013an aitortutako diru-sarreraren tartearen arabera banatzen badira,, diru-sarrera tarte txikienean (hilean 1.400 euro baino gutxiago) kokatzen diren pertsonen taldea gehitu dela egiaztatu daiteke; hori horrela, etxebizitza aldatzeko beharra adierazten duten familien % 41,3 biltzen du talde horrek; 2011n, aldiz, % 28,3 biltzen zuen. Honekin bat etorritik, diru-sarrera handiagoak dituzten familien portzentajezko pisua jaitsi da (hilean 1.650 euro baino gehiago).

16. Taula: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen diru-sarreraren maila. 2009-2013 bilakaera

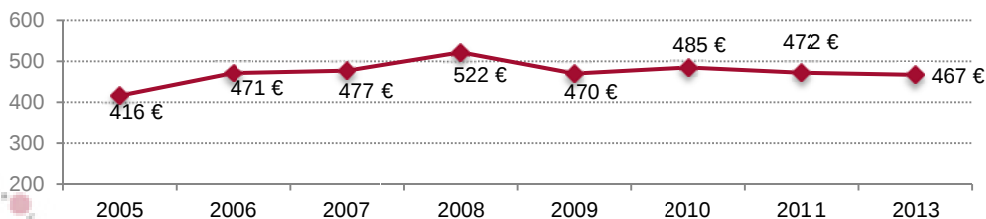
	Hileko diru-sarrera garbiak			
	2009	2010	2011	2013
840 € arte	21,2	14,6	11,4	18,7
841 - 1.140 €	15,9	12,9	16,9	22,6
1.141 - 1.410 €	16,5	20,8	14,9	11,5
1.411 - 1.650 €	10,4	13,5	13,3	9,3
1.651 - 2.160 €	11,8	14,6	16,1	13,1
2.160 € baino gehiago	24,1	23,5	28,4	24,8
Batez bestekoa (eurotan)	1.511,4	1.585,7	1.776,6	1.690,5

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Etxebizitza aldatzeko aurre egiteko familiek duten hileko batez besteko ordainketa-ahalmena 467 euro da hilean 2013an; horrek, 2011ko datuekin alderatuz, etxebizitza berria erosteko edo alokatzeko aukera ekonomikoaren % 1,1eko beherapena dakar.

Bilakaerari dagokionez, 2008an erdietsitako zifratik (hilean 522 euro), etxebizitza aldatzeko familiek duten ordainketa-ahalmenaren joera beherakor adierazgarria ikusten da.

42. Grafikoa: Etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen aitortutako hileko ordainketa ahalmena. 2005-2013 bilakaera

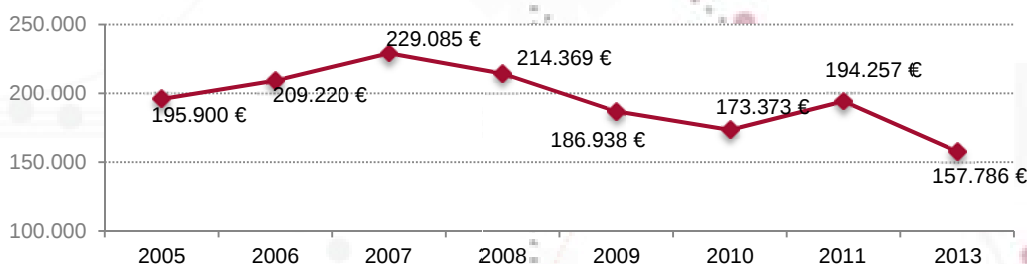


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Etxebizitza eskuratzeko familiek onartu dezaketen gehieneko prezioa 157.786 €-tan kokatzen da. Zenbateko honek jaitsiera adierazgarria jasan du 2011rekiko, zehazki, % 19,0koa.

Aurreko urteei dagokionez, ordainketa-ahaltenaren azterketan bezala, familia horiek eskura ditzaketen etxebizitzaren prezioak behera egin du nabarmenki, 2007an 229.085 eurotik 2013an 157.786 eurora pasatuz.

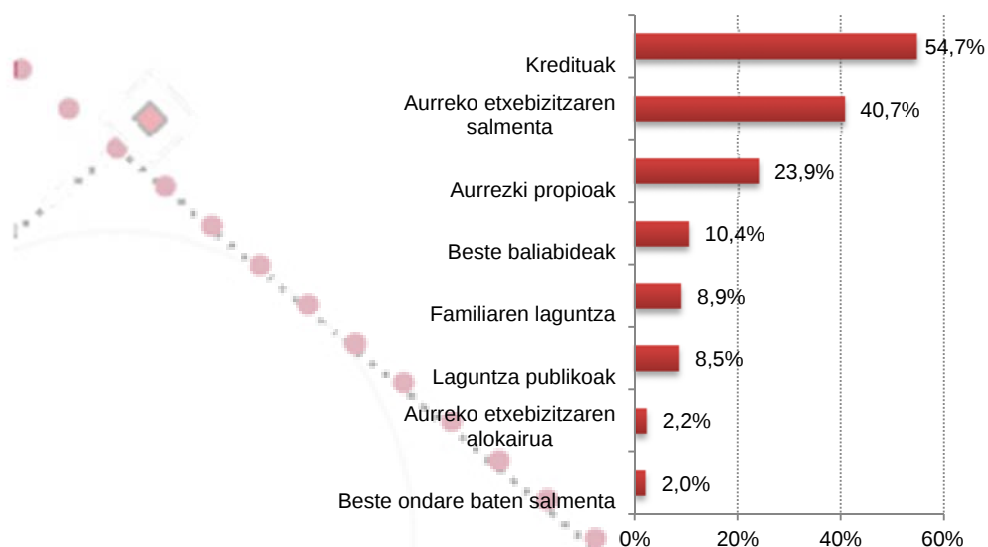
43. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiek gehien ordain dezaketen prezioa. 2005-2013 bilakaera



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

Halaber, finantzaketa-formulen azterketari dagokionez, etxebizitza aldaketari ekin ahal izateko kreditura (partzialki behintzat) jotzera behartuta daudela aitortzen dute familiek. Horrela, etxebizitza aldaketa finantzatzeko bi bide nagusi hauteman dira: lehenengoz, kreditua (% 54,7); eta, bigarrenaz, aurreko etxebizitzaren salmenta (% 40,7).

44. Grafikoa: Aldaketa beharra duten familiek aurreikusitako finantzaketa-formulak. 2013



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitzaren Beharrei eta Eskarari buruzko Estatistika (EBEI)

4. Ondorioak

Ikasketaren emaitza nagusiak ondorengo azterketa-eremuei lotuta daude:

- **EBEI-k agerian uzten du birgaitze-lanak egitea zein etxebizitzaz aldatzea behar dutela adierazten duten familiak gehitu direla 2013an:**

- 90.139 euskal familiek birgaitzeko esku-hartzea eskatzen dute 2013an, hau da, EAEko familia guztien % 10,3. Birgaitzeko beharra duten familia kopurua gehitu da 2011rekiko (+% 19,6 gehiago), eta baita behar horrek euskal familiengan duen eragin erlatiboa ere (1,4 portzentajezko puntu gehiago).
- 61.621 euskal familiek adierazi dute ohiko etxebizitzaz aldatzeko beharra dutela, hau da, etxebizitza-parkearen % 7,1. Aldatzeko premia hori adierazi duten familia kopurua nabarmenki gehitu da 2011rekiko (+% 62,0); baita, 2,6 portzentajezko puntu gehitu da premia-indizea 2011rekiko.

- **Halaber, aldaketa- eta birgaitze-behar horiei epe laburrean erantzuteko familiek duten itxaropena mugatua da.**

- Etxebizitzaz aldatzeko beharra duten euskal familien % 60 inguruk 2 urte baino gehiago daramate egoera horretan; portzentaje hori % 72,5koa da birgaitzeko beharra duten familien kasuan.
- Etxebizitzaz aldatzeko behar hori adierazi duten familien artean, % 20,5ek soilik espero dute aldaketa hori hurrengo urtean zehar egitea; portzentaje hori % 18,9koa da birgaitzeko beharra adierazi duten familien kasuan.

- **EAEEn lehen etxebizitza eskuratzeko beharra adierazi duten pertsona kopurua murrizteko joera areagotu dela krisiaren hasieratik hauteman da.**

2011. eta 2013. urteren bitartean, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra adierazi duten pertsona kopurua % 25,9 murriztu da. Murrizketa hori 2009tik geroztik antzemandako joeraren jarraipena da, garai hartan 125.514 pertsona erregistratu baitziren.

- **Baita, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsona horien premiari erantzuteko behar diren etxebizitza kopuruaren murrizketa nabarmena dela konfirmatu du EBEI-k.**

59.318 etxebizitza behar dira 2013an 18-44 urte bitarteko pertsona horiek haien lehen etxebizitza eskura dezaten. Magnitude horrek murrizketa nabarmena erakutsi du 2011rekiko, urte horretan eskatutako etxebizitza kopuruarekiko (76.360) % 22,3ko jaitsiera ekarri baitu.

- **2013an jaitsiera hori eman bada ere, lehen etxebizitza eskuratzeko behar hori erakusten duen kolektiboaren garrantzi erlatiboak oso adierazgarria izaten jarraitzen du.**

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten pertsonen talde hori EAEko 18-44 urte bitarteko biztanleen % 8,7 da. Portzentaje hori % 24,5 da gurasoekin edo tutoreekin elkar bizi diren 18-44 urte bitarteko biztanleen kasuan, eta % 51,8ra igo da diru-sarrera edo errenta propioak dituzten biztanleen kasuan.

- **EBEI-k 2013an antzemandako etxebizitza beharraren murrizketa ez bezala, etxebizitza babestuaren eskaeraren gehitze arina erregistratu du Etxebidek 2012. eta 2013. urteren bitartean.**

Etxebizitza babestuaren eskaeraren gehitze arina antzeman da 2013an, guztira 86.659 eskaera-espeditente erregistratu direlarik (+% 2,2 2012rekiko)¹². Edozelan ere, epe luzeko ikuspegitik, etxebizitzaren eskaeraren murrizketa neurritsua antzeman da, 2009an erregistratutako 92.084 eskaeratik geroztik (-% 6,0).

- **Bai Etxebideren informazioa, bai EBEI, gehien eskatutako edukitze-erregimena alokairua dela konfirmatzean bat datoz, EAEn tradizionalki gehien eskatu den formatua den jabetzaren kontra.**

Etxebideren kasuan, 2013an alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuaren eskaera ekitaldi horretan zenbatutako espeditente guztien % 60,0 da (50.359 eskaera erregistratuak jabetzan erregistratutako 36.300 kontra); hortaz, 2010etik geroztik alokairuaren eskaerak pisu erlatibo garrantzitsuagoa izan du, krisi ekonomikoaren aurreko urteetako jabetzaren nagusitasunaren kontra.

EBEI-k konfirmatzen du lehen etxebizitza eskuratzekoan alokairuak duen garrantzi erlatibo gero eta handiago hori; hortaz, 2013an 18-44 urte bitarteko biztanleen % 38,7k alokairuaren alde

¹² Informazio-iturri bien arteko ezberdintasunak ulertzeko orduan, kontutan hartu behar da EBEI-k etxebizitzaren eskaeraren errealitatearen une zehatz baten irudia eskuratzeko ahalbidetzen duela (landa-lana data zehatzean egin da); Etxebideren datuak, aldiz, erregistro-logikoari dagozkio. Era berean, EBEI-k kontutan hartzen ditu soilik 18-44 urte bitarteko biztanleak, emantzipatu gabek eta gurasoen edo tutoreen etxean bizi direnak; Etxebiden, aldiz, hiru eskatzaileetatik bat inguru alokairuko etxebizitzan bizi dira gaur egun, beraz, haren izen-ematea prezio merkeagoak bilatzeari lotzen zaio.

egiten dute; proportzio horrek, ikerketa egiten denetik lehenbizikoz, jabetzako etxebizitza eskatzen duten biztanle kopurua gainditzen du.

- **etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen arteko ezberdintasun sozio-ekonomikoak eskuratzeko erregimenaren arabera argitzea ahalbidetu dute Etxebiden izena emateko eskakizunetan egindako aldaketek.**

Alokairu-erregimeneko etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen artean emakumeen proportzioa handiagoa da, eta batez besteko adina jabetzaren alde azaltzen diren biztanleena baino altuagoa da (40,5 urte, jabetza aukeratzen duten pertsonen 33 urteren kontra).

Batez besteko adin altuenarekin bat etorriz, alokairu babestua eskatzen duten pertsonen ezaugarriak aipagarrienetarikoa zera da: gehienak jada emantzipatuta daude, eta hortaz, merkatu librean eskuratu dituzten alokairuko etxebizitzetan bizi dira gaur egun.

Arrazoizko alokairua lortzea da pertsona horiek Etxebiden izena emateko adierazten duten arrazoi nagusia. Hala ere, jabetzako etxebizitza babestua eskatzen duten pertsona gehienak lehen seme-alabekin elkar bizi dira eta, beraz, izena emateko arrazoi nagusia gurasoen etxetik irtetea da.

Halaber, alokairuko etxebizitza babestua eskatzen duten pertsonen diru-sarrerak gutxiago dute (13.039 euro alokairu babestuaren aldeko biztanleak eta 20.514 euro erosketaren aldekoak).

- **Krisia zuzenki eragiten ari da etxebizitza eskatzen duten pertsonengan; hortaz, haien ordainketa-ahalmena geroz eta txikiagoa da.**

EBEI-ren arabera, hileko ordainketa-ahalmena 385,2 eurotan kokatzen da, batez beste. magnitude hori nabarmenki jaitsi da 2011rekiko eta, ondorioz, pertsona horiek gehienez ordain dezaketen prezioa murriztu da, 122.453 eurotan kokatuz, batez beste (-% 14,6 2011rekiko).

Baita, Etxebiden izena eman duten biztanleek etxebizitza eskuratzeko duten ahalmen ekonomikoa mugatua da ere. 2013an, alokairua eskatzen duten pertsonen jasan dezaketen errenta-maila hilean 278,3 eurokoa da; hala ere, jabetzako etxebizitza babestua eskatzen dutenen hileko ordainketa-ahalmena pixka bat altuagoa da (434 euro).

Eranskin metodologikoa

ETXEBIZITZAREN BEHAR ETA ESKARIARI BURUZKO INKESTA (EBEI)

Helburua: etxebizitzaren beharraren eta eskari potentzialaren bilakaera ezagutzea helburutzat duen etxebizitza-politikaren jarraipeneko adierazleen sistemari buruzko oinarritzko informazio-iturria.

Maiztasuna: Bi urtean behingo eragiketa estatistikoa, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saileko estatistika-organo espezifikoak egindakoa. 2011. urtearen aurretik aldizkakotasuna urtekoa zen.

Populazio-eremua

- **EAEn familia-etxebizitza nagusietan bizi diren familiak.**
Etxebizitza nagusi horietan bizi diren familiei dagokienez, etxebizitza nagusia birgaitzeko edo aldatzeko beharra aztertu da. Etxebizitza nagusiztat hartzen dira pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa (errolatuta egon edo ez) urte osoan edo urteko zatirik handienean erabiltzen direnak (urtean 6 hilabete baino gehiago). Azterlanean ez dira sartu bigarren egoitza moduan erabiltzen diren etxebizitzak edo hutsik daudenak.
- **18-44 urte bitarteko pertsonak, emantzipatu gabeak, lehen seme-alabekin edo tutoreekin elkar bizi direnak, eta berezko errentak edo diru-sarrerak dituztenak.**
Talde horri dagokionez, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra aztertu da. Kasu honetan, azpimarratzekoa da behar hori dagoela esateko ezinbestekoa dela errenta edo diru-sarrera propioak izatea. Errenta edo diru-sarrera propioak ez izateak esan nahi du ezin zaiola aurre egin lehenengo etxebizitza eskuratzeko proiektuari, eta beraz, egoera horietan beharrik ez dagoela jotzen da.

Laginen diseinua

- Familia-etxebizitzetarako galdetegia betetzeko, 3.500 etxebizitzako gutxieneko lagina egitea ezarri da. Lagina ausaz aukeratu da Eustaten Biztanleen Erregistro Estatistikotik eta Etxebizitzaren Direktoriotik, laginketa estratifikatu baten bidez, lurralde historikoka eta udalerrien tamainaren arabera (hiriburuak, 20.000 biztanletik 100.000 biztanlera bitarteko udalerriak eta 20.000 biztanletik beherakoak). 2013ko Inkestan, lagina 3.657 etxebizitza nagusikoa izan da etxebizitza aldatzeko eta birgaitzeko beharrak aztertzeko.
- Gurasoekin edo tutoreekin bizi diren 18 urtetik 44 urtera bitartekoentzako galdetegia betetzeko, 1.200 pertsonako gutxieneko lagina egitea ezarri da. Lagina ausaz aukeratu da Eustaten Biztanleen Erregistro Estatistikotik eta Etxebizitzaren Direktoriotik, laginketa estratifikatu baten bidez, lurralde historikoka eta adin-taldearen arabera (18-24 urtekoak, 25-34 urtekoak eta 35-44 urtekoak). 2013ko edizioan, lagina 18 urtetik 44 urterako bitarteko 1.215 pertsonakoa izan da, lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharra aztertzeko.

Kontzeptuak

- Beharra: etxebizitza aldatzeko, lehenengo etxebizitza eskuratzeko edo etxebizitza birgaitzeko beharra duten familien kopurua adierazten du.
- Eskaria: etxebizitza aldatzeko, lehenengo etxebizitza eskuratzeko edo etxebizitza birgaitzeko beharra izanik, behar horri epe jakin batean aurre egiteko aukera izango dutela uste duten familien edo pertsonen kopurua da (1, 2 edo 4 urteko eskaria aurreikusten du ikerketak).

ETXEBIDE: IZENA EMATEKO ESKAKIZUNAK ETA PERTSONA ESKATZAILEEI EGINDAKO INKESTAREN LAGINAREN DISEINUA

Etxebideren erregistroaren azterketari lotuta dauden datuak, txosten honek barnean hartu dituenak, 2013ko laugarren hiruhilekoan izena eman duten etxebizitza babestuaren eskatzaileei dagozkie. Etxebizitza eskatzen dutenen erregistroan izena emateko eskakizun orokorrak, talde xedea definitzen dutenak, ondorengoak dira.

- Adinduna edo emantzipatutako adingabea izatea.
- Etxebizitzaren etorkizuneko pertsona titularren bat Euskal Autonomia Erkidegoko udalerriren baten erroldatuta egotea.
- Atzerriarra izanez gero, indarrean dagoen Egoitza Txartela edukitzea. Etxebizitza erosi nahi dutenek iraupen luzeko baimena beharko dute, eta etxebizitza alokatu nahi dutenek, nahikoa izango dute aldi baterako baimenarekin.
- Etxebizitzaren titularrak izango diren pertsonen guztira 3.000 eta 50.000 euro arteko diru-sarrera haztatuak egiaztatu behar dituzte azken zerga-urtean; egiaztatu beharreko gutxiengo diru-sarrerak ezberdinak izango dira etxebizitza erregimenaren arabera (alokairua 3.000 euro eta erosketa 9.000 euro).
- Bizikidetzak-unitateko kideek ezingo dute jabetzako, jabetza soileko (erosi nahiez gero), azalera-eskubideko edo usufruktuko etxebizitzarik izan, izena emateko egunean. Horrez gain, aurretik etxebizitza jabetzan eduki bada, esleipenduna izateko bi urte baino gehiago igaro beharko dira etxebizitza horren transmisioetik geroztik.
- Gehigarri gisa, izena emateko orduan eskuratzeko bi erregimenen artean aukeratu beharko da: alokairu babestua edo erosketa.

Halaber, Eusko Jaurlaritzaren politikak ebaluatzeko proiektuaren eremuan, 2014an Etxebiden izena eman duten biztanleei zuzendutako inkesta egin da; horren helburua izan da etxebizitza babestua eskatzen duten biztanleen etxebizitza beharra aztertzea eta sakontzea eta Etxebizitza Zerbitzuaren eta Politiken ebaluazioa egin ahal izatea. Inkesta espezifiko hori 2013ko abenduan izena eman duten biztanleei egin zaie, 2014ko martxoan zehar.

Erregistroan izena eman duten 427 pertsonen egin zaie inkesta, eta horri esker lortutako informazioaren errore-marjina % 5ekoa eta konfiantza-maila % 95,5ekoa izan dira. Lurralde Historikoaren arabera, 109 pertsonen egin zaie inkesta Araban, 149 Bizkaian eta 169 Gipuzkoan. Eskuratzeko erregimenaren arabera, alokairuan duten 248 pertsonen eta erosketa-erregimeneko 179 pertsonen egin zaie inkesta.