

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Euskadiko etxebizitzaren erabilerari buruzko txostena 2021

2022ko urria





Aurkibidea

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Aurkezpena: kontzeptu eta definizio nagusiak | 5 |
| 2. | Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak | 6 |
| | 2.1. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia Euskadin 2021ean | 6 |
| | 2.2. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2019an, halabeharrezko lekualdatzeengatiko etxebizitza hutsak alde batera utzita | 11 |
| 3. | Jenderik gabeko etxebizitzak Euskadin | 13 |
| | 3.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren eta haien intzidentziaren bilakaera, 2019-2021 | 13 |
| | 3.2.- Jenderik gabeko etxebizitzen intzidentzia, herriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera | 16 |
| 4. | Sasoiko etxebizitzen bilakaera | 20 |
| | 4.1. Sasoiko etxebizitzen intzidentziaren bilakaera Euskadin. 2009-2019 | 20 |
| | 4.2. Sasoiko etxebizitzen intzidentziaren bilakaera, herriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera 2009-2019 | 22 |
| 5. | Ondorioak | 24 |



| | |
|--|----|
| 1. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lanarekin eta osasunarekin lotutako arrazoiengatik hutsik daudenak alde batera utzita. 2017-2021..... | 6 |
| 2. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak: etxebizitza kopurua, motaren arabera. 2021..... | 7 |
| 3. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera. 2019-2021..... | 7 |
| 4. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita. 2021..... | 8 |
| 5. grafikoa. Bi urte baino gehiago jenderik gabe egon diren etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita. 2021..... | 8 |
| 6. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2019-2021..... | 8 |
| 7. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2019-2021 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)..... | 9 |
| 8. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerraren tamainaren arabera (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, %) 2021..... | 10 |
| 9. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021..... | 11 |
| 10. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, informatzaileak berak hautematen duen berritze-lanen behararen arabera (%)..... | 11 |
| 11. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, azaleraren eta logela kopuruaren arabera (%)..... | 12 |
| 12. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, eraikitako urtearen arabera (%)..... | 12 |
| 13. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, motaren arabera. 2019-2021..... | 13 |
| 14. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzen bilakaera Euskadin. 2009-2021: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia..... | 14 |
| 15. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2021..... | 15 |
| 16. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera 2019 eta 2021 artean, eta 2019ko intzidentzia-tasa, lurralde historikoaren arabera..... | 16 |
| 17. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2021..... | 16 |
| 18. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzen intzidentzia, udalerraren tamainaren arabera. 2021..... | 17 |
| 19. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021. Intzidentzia-tasa..... | 17 |
| 20. grafikoa. Etxebizitzak, udalerraren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2021..... | 17 |
| 21. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021..... | 18 |
| 22. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, etxebizitzen guztizkoaren gainean, 2021ean (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa)..... | 18 |
| 23. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera. 2021..... | 19 |
| 24. grafikoa. Sasoiko etxebizitzen intzidentzia Euskadin. 2009-2021..... | 20 |
| 25. grafikoa. Sasoiko etxebizitza kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2019- 2021 eta aldakuntza-tasak..... | 21 |
| 26. grafikoa. Sasoiko etxebizitzen intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2021..... | 21 |
| 27. grafikoa. Sasoiko etxebizitzen kopurua eta intzidentzia-tasa, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021.... | 22 |
| 28. grafikoa. Sasoiko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera..... | 23 |



1. Aurkezpena: kontzeptu eta definizio nagusiak

2021eko azken hiru hilabeteetan egin zuten **Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta** (aurrerantzean, EEI). Datuak 2019ko aldi berarekin alderatuz gero, pandemiaren aurretik eta ondoren Euskadin etxebizitzaren erabilerak izandako bilakaeraren irudia eskura daiteke. Orain dela gutxi, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Estatistika Organoak estatistika honen emaitza nagusiak jasotzen dituen txosten estatistiko bat argitaratu du ¹. Txosten estatistiko hori osatzea eta “kudeagarria” deritzon etxebizitza motan sakontzea da txosten honen helburua, etxebizitza hutsak mobilizatzen bideratutako politikak eta neurriak diseinatzen laguntzeko, baita Bizigune edo ASAP bezalako programak diseinatzen laguntzeko ere.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestan aztertutako etxebizitza motak

- 1. Etxebizitza nagusiak (okupatuak):** urte osoan edo urteko zatirik handiengan erabiltzen direnean (**urtean 6 hilabete baino gehiagoan**) pertsona baten edo gehiagoren **ohiko bizileku gisa**, nahiz eta modu jarraituan ez izan (errolatuta egon zein ez).
- 2. Sasoiko edo bigarren mailako etxebizitzak:** urtearen zati batean soilik erabiltzen dira (**urtean 6 hilabete baino gutxiagoan**), **aldian-aldian edo noizean behin**, eta **ez dira pertsona baten edo batzuen ohiko bizilekua**. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldizkako lanetan edo beste kasu batzuetan erabiltzen den landa-eremuko, hondartzako edo hiriko etxe bat izan daiteke.
- 3. Jenderik gabe edo okupatu gabe dauden etxebizitzak:** **suntsitze-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean ere egon ez arren, hutsik egon ohi diren etxebizitzak** (horietan ez da pertsonarik bizi). Azterlanaren helburuetarako, honela sailkatzen dira etxebizitza horiek:
 - Jenderik gabeko etxebizitza ez-kudeagarriak:** dagoeneko eskaintzan dauden etxebizitza hutsak, **saltzeko edo alokatzeko**.
 - Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak:** gainerako etxebizitza hutsak hartzen ditu barne, betiere suntsitze-egoeran ez daudenean. **Bigarren kapituluak EAEko etxebizitza-politikarako interes berezia duten bi motatan jartzen du begirada:**
 - Jenderik gabeko etxebizitzak, halabeharrezko lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak alde batera utzita** (honako arrazoiak izan daitezke: osasuna, mendekotasuna, larrialdi soziala, lana, ikasketak edo kolektibo jakin batzuen beharrak artatzera bideratutako etxebizitza sozialak).
 - Bi urte baino gehiago jenderik gabe daramaten etxebizitza hutsak.** Jenderik gabeko etxebizitzetara edo etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurri buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak aurreikusten dituen kanonaren eta beste neurri batzuen aplikazioarekin lotu daitezke horiek.

¹ Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestan emaitzen txostenak - EEI - Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila - Eusko Jaurlaritza - Euskadi.eus

2. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak

2.1. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia Euskadin 2021ean

Jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarri zeuden 2021ean, halabeharrezkoak ez diren arrazoiengatik (etxebizitza-parkearen % 2,4).

2021aren amaieran jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarri zenbatu ziren Euskadin. Kopuru hori apur bat jaitsi zen 2019arekin alderatuta (26.207 etxebizitza). Hala, 2021aren amaieran, etxebizitza-parkearen % 2,4 osatzen zuen etxebizitza mota honek.

1. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lanarekin eta osasunarekin lotutako arrazoiengatik hutsik daudenak alde batera utzita. 2017-2021.



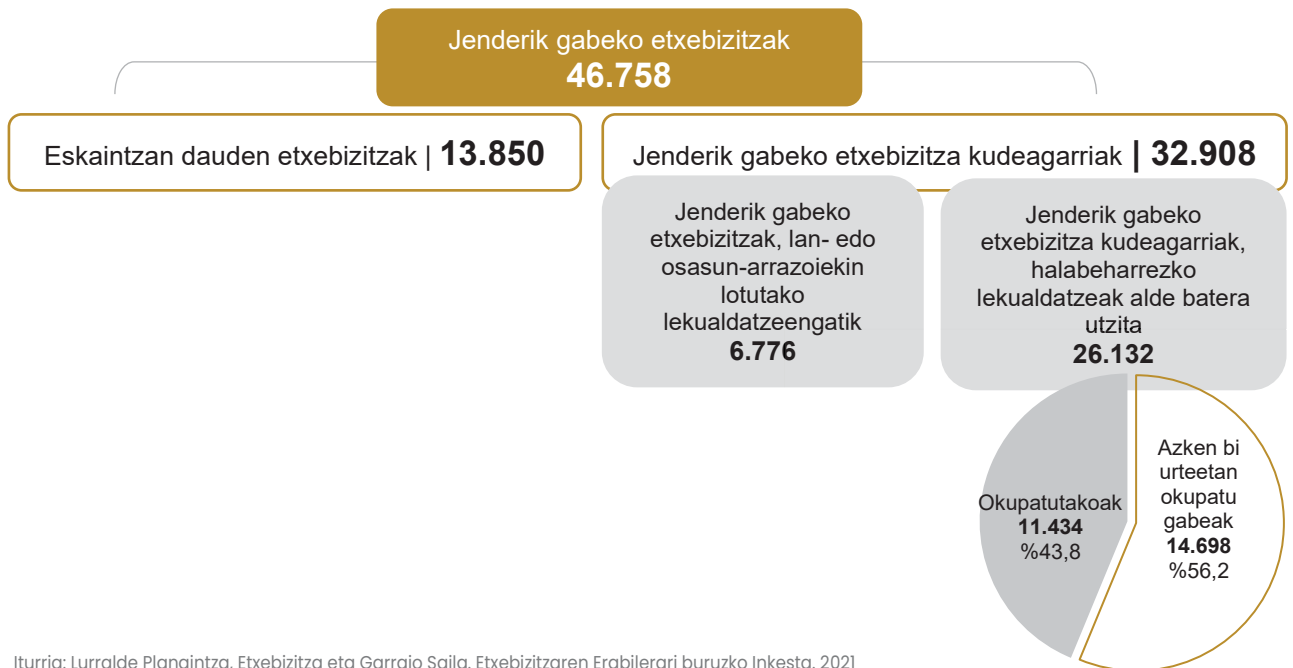
Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

Horiez gain, jenderik gabeko 6.776 etxebizitza daude halabeharrezko egoerak direla eta.

Jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarriez gain, 2021ean 6.776 etxebizitzatako jabeak egoitzetan edo ospitaleetan bizi ziren, aldi baterako, edo beste herri edo probintzia batera joan behar izan zuten bizitzera lan-arrazoiengatik. Hortaz, **etxebizitza horiek dagoeneko aipatu ditugun jenderik gabeko 26.132 etxebizitzei batuz gero, 2021ean jenderik gabeko 32.908 etxebizitza kudeagarri zeuden Euskadin.**



2. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak: etxebizitza kopurua, motaren arabera. 2021

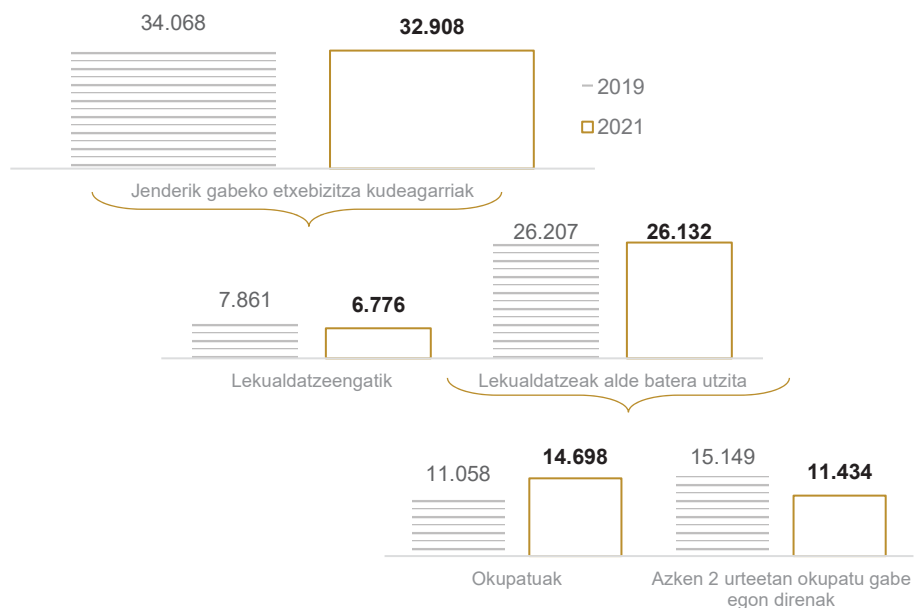


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021

Bi urte baino gehiago hutsik daramaten etxebizitzak bakarrik kontuan hartuz gero, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua nabarmen txikiagoa da: **11.434 etxebizitza.**

Etxebizitza bat jenderik gabeko etxebizitzatzat hartzeko Etxebizitzaren 3/2015 Legeak ezartzen duen irizpidea kontuan hartuz gero, hau da, etxebizitza bi urte baino gehiago okupatu gabe egon izana, **jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua txikiagoa da: 11.434 etxebizitza. 2019an, berriz, 15.149 etxebizitza ziren.**

3. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera. 2019-2021



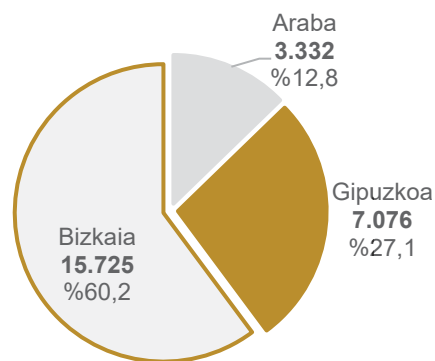
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021



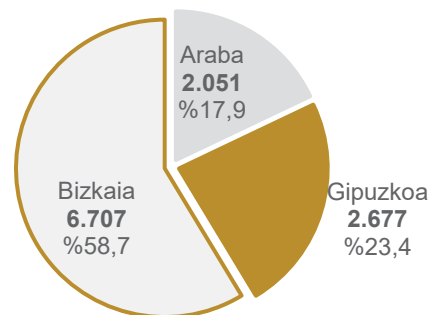
Jenderik gabeko 10 etxebizitza kudeagarritik ia 6 Bizkaian daude.

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarri gehienak, halabeharrezko lekualdantzeengatik alde batera utzita, Bizkaian daude, zehazki, 15.725 etxebizitza baino zerbait gehiago. Gipuzkoan, berriz, horren erdia baino zerbait gutxiago (7.076), gutzitzkoaren % 27. Araban mota horretako 3.332 etxebizitza daude, gutzitzkoaren % 12,8.

4. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita. 2021



5. grafikoa. Bi urte baino gehiago jenderik gabe egon diren etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita. 2021

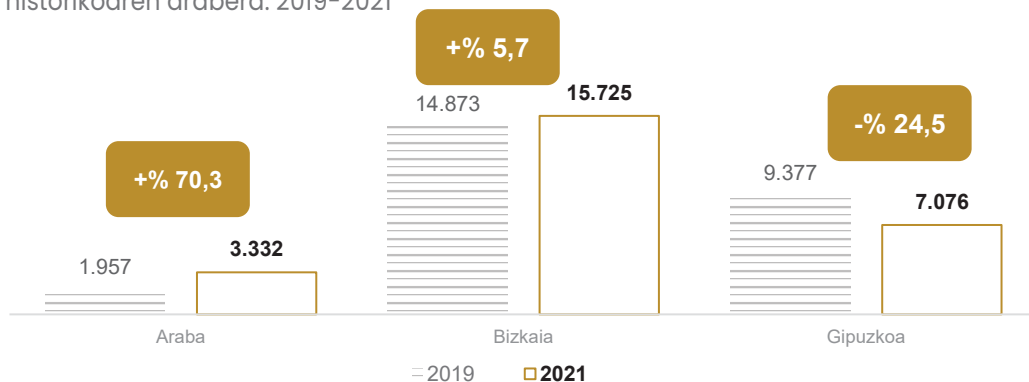


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabileri buruzko Inkesta. 2021

Gipuzkoan bakarrik murriztu da jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua 2019arekiko.

Gipuzkoan bakarrik murriztu da neurri handian jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua 2019arekiko, osasun- edo lan-arrazoiekin lotutako lekualdatzeak kontuan hartu gabe (-% 24,5). Bizkaian (+% 5,7) eta, batez ere, Araban (+% 70), aldiz, areagotu egin da jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita.

6. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2019-2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabileri buruzko Inkesta. 2021

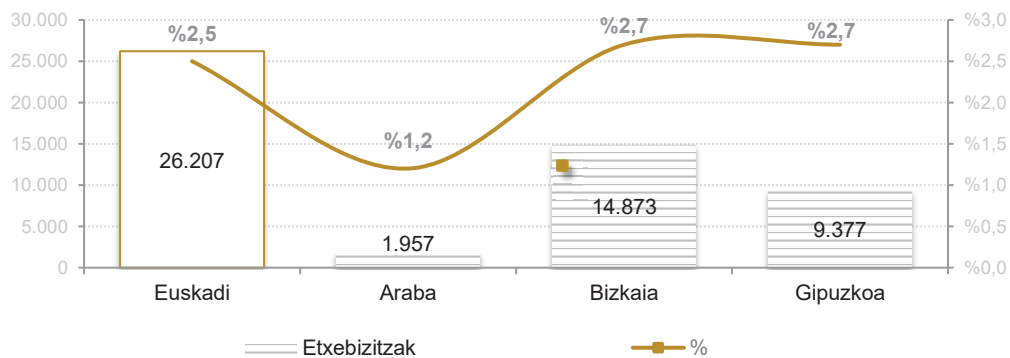


2021ean jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriek (halaberrezko lekualdatzeak alde batera utzita) lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gainean zuten intzidentzia handiagoa izan zen Bizkaian (% 2,8), Araban eta Gipuzkoan baino; bi horietan % 2 inguruan kokatu zen.

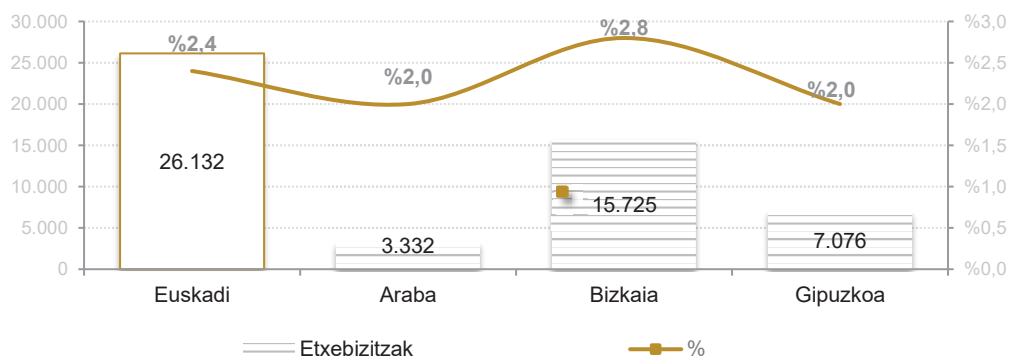
2019arekin alderatuta, Bizkaian apur bat igo zen jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia-tasa (2019an % 2,7koa izatetik 2021ean % 2,8koa izatera). Araban modu nabarmenagoan hazi zen (2019an % 1,2koa izatetik 2021ean % 2koa izatera), eta Gipuzkoan behera egin zuen (2019an % 2,7koa izatetik 2021ean % 2koa izatera). Araban jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien tasak izandako igoera nabarmena lotuta dago tasa horrek 2019an zuen maila baxuarekin (% 1,2), eta ez da hain igoera handia zifra absolutuak kontuan hartuz gero. Izan ere, bi urtean 1.300 etxebizitza baino zerbait gehiago egin zuen gora jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopuruak. Halaber, ikuspuntu metodologikotik, magnitude txiki horiei (adibidez, 2019ko Arabako intzidentzia-tasa) lotutako datu estatistikoak eta aldakuntza portzentualak zuhurtzia handiagoz aztertu behar izaten dira.

7. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2019–2021 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)

2019



2021



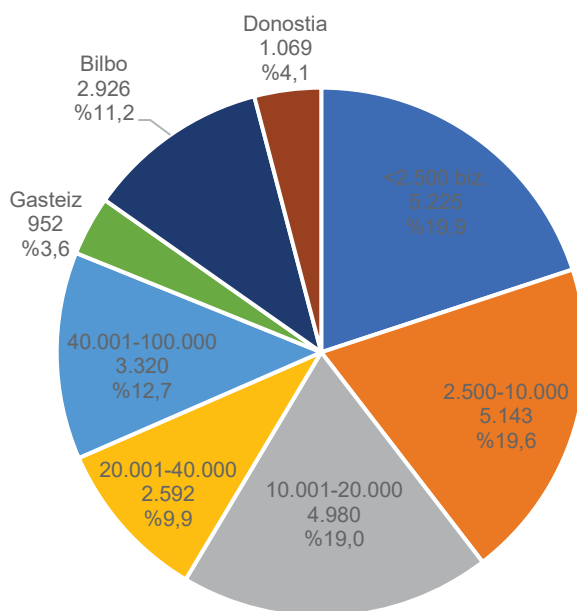
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021



Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia baxua da udalerrri handienetan eta, bereziki, EAEko hiriburuetan.

Hiriburuetan eta udalerrri handienetan handiagoa da etxebizitzaren eskariaren presioa, eta jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia horietan da baxuena. Egiaz, **EAEko hiru hiriburuetan jenderik gabeko 5.000 etxebizitza kudeagarri baino zerbait gehiago bakarrik zenbatu ziren 2021ean, lekualdatzeak alde batera utzita.** Horrek agerian uzten du hiri horietan **gero eta mugatuagoa dela jenderik gabeko etxebizitzek mobilizatzeko duten potentziala.**

8. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerrriaren tamainaren arabera (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, %). 2021

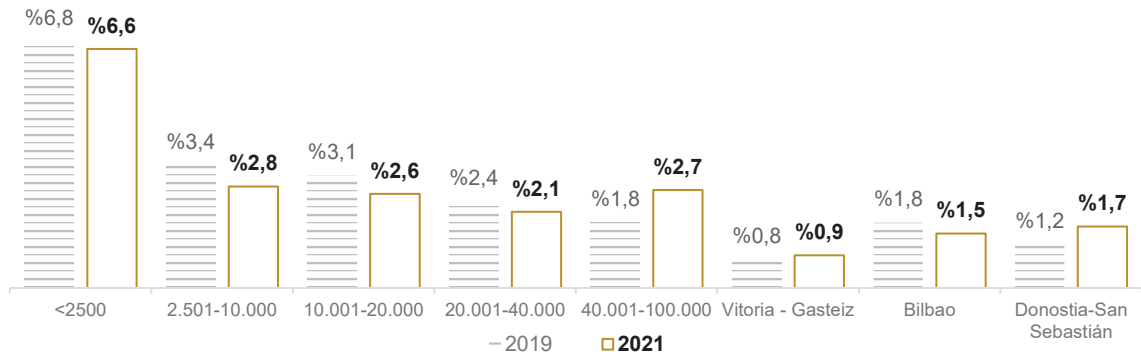


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021

Gasteizen, etxebizitza mota horren intzidentzia Arabako hiriburuko etxebizitza-parkearen %1etik behera kokatzen da. Bilbon (%1,5) eta Donostian (%1,7) zerbait handiagoa da. 2019arekin alderatuta, 2021ean intzidentzia horrek apur bat gora egin zuela ikus daiteke Donostian. Bilbon eta Gasteizen, berriz, 2019koaren antzeko mailan mantendu zen.



9. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021



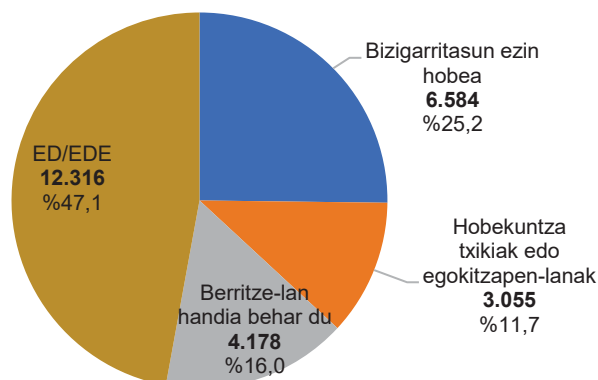
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021

2.2. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2019an, halabeharrezko lekualdatzeengatik etxebizitza hutsak alde batera utzita

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien artean, aipatutako lekualdatzeak kontuan hartu gabe, lautik bat baino ez dago egoera ezin hobean.

Jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarrien artean, halabeharrezko lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak alde batera utzita, 6.584 etxebizitza kudeagarri (% 24,6) baino ez daude bizitzeko prestatuta, inolako berritze-lanik egin beharrik gabe. Gainera, 3.000 etxebizitzak baino apur batek gehiagok, guztizkoaren % 27k, berritze-lan txikiak behar dituzte bertan bizitzeko, eta 4.178 etxebizitzak berritze-lan handia. Kasuen %47an ez da ezagutzen etxebizitzaren egoera.

10. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, informatzaileak berak hautematen duen berritze-lanen beharren arabera (%)



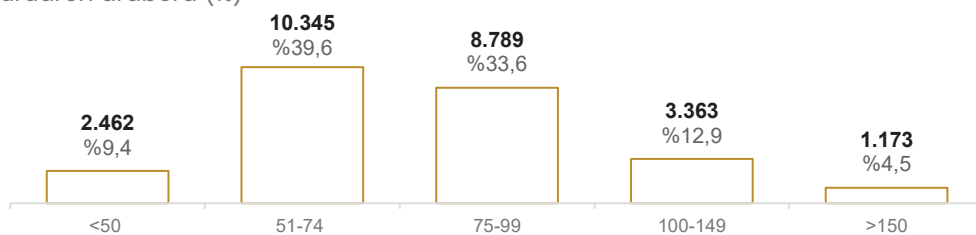
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021



Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien erdiek 75 metro karratu baino gutxiagoko azalera dute.

17.000 etxebizitzak baino apur batek gehiagok, hau da, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien % 49k, 75 metro karratu baino gutxiago dituzte eta, % 83k, 100 metro karratu baino gutxiago. Hortaz, etxebizitza-parke horren zati handi batek etxebizitza babestuak eskatzen dituzten familiek behar duten batez besteko tamainaren beharrei erantzungo lieke.

11. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, azalaren eta logela kopuruaren arabera (%)

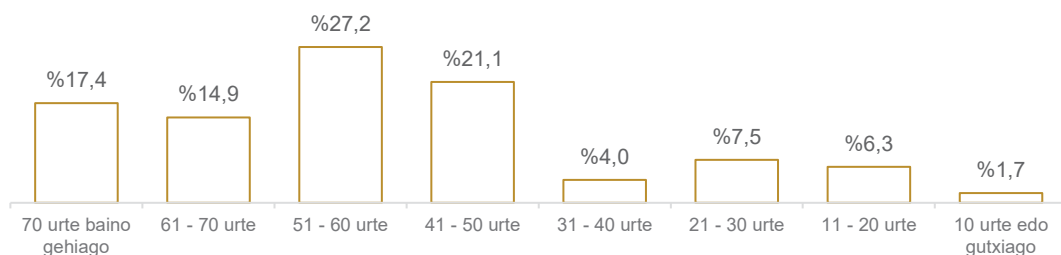


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien artean, 60 urte baino gehiago dituzte 10etik 6k

Etxebizitza kudeagarrien parke honen antzintasuna oso nabarmena da. Jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarrien % 59,4k, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita, 60 urte baino gehiago dituzte eta % 8 baino ez dira azken 20 urteetan eraikiak.

12. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, eraikitako urtearen arabera (%)



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021



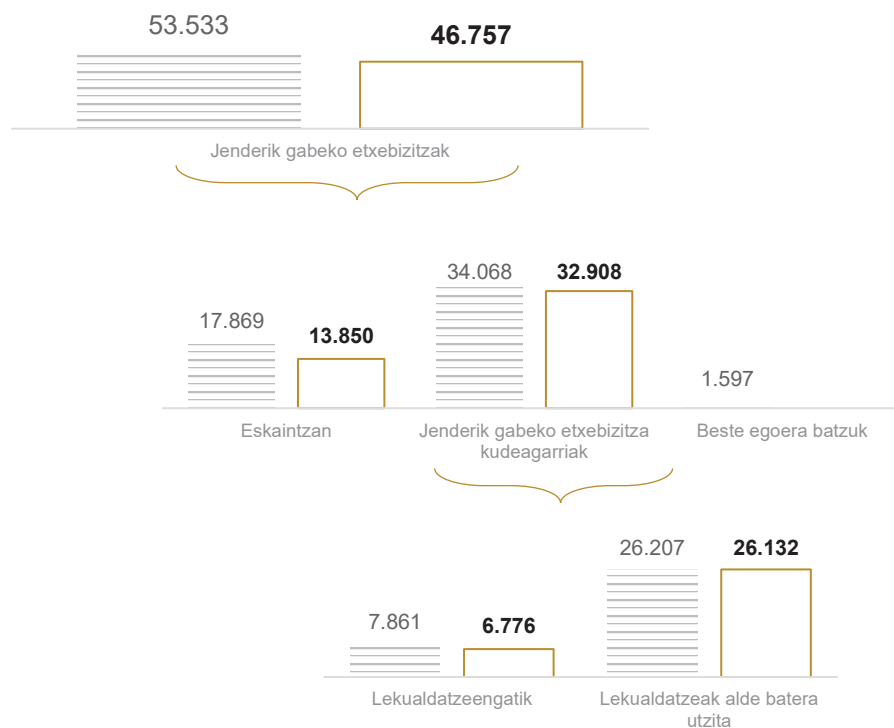
3. Jenderik gabeko etxebizitzak Euskadin

3.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren eta haien intzidentziaren bilakaera, 2019-2021

Azterlanean **identifikatutako jenderik gabeko etxebizitza guztiak aztertzen ditu analisi honek. Hau da, aurreko ataleko etxebizitza kudeagarriei eskaintzan dauden (alokairuan edo salmentan) jenderik gabeko etxebizitzak gehitu zaizkie eta, hortaz, Biziguneren gisako programen bidez mobilizatzeak zentzurik ez dutenak.**

13. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, motaren arabera. 2019-2021

=2019 □2021



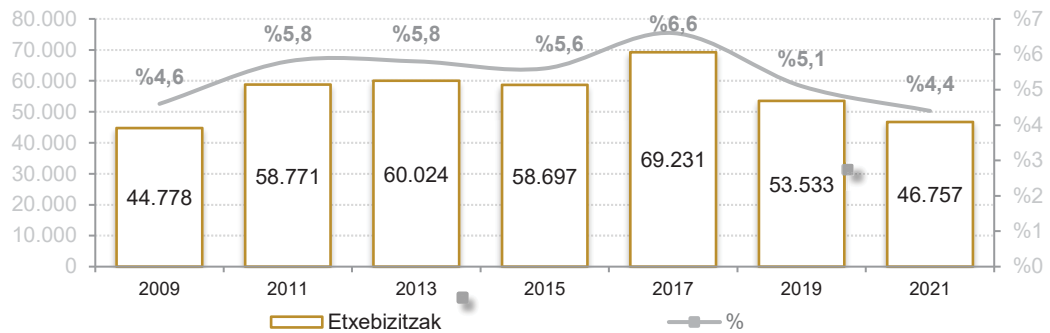
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabileri buruzko Inkesta. 2021

2021ean jenderik gabeko 46.757 etxebizitza zenbatu ziren Euskadin, 2019an baino % 12 gutxiago.

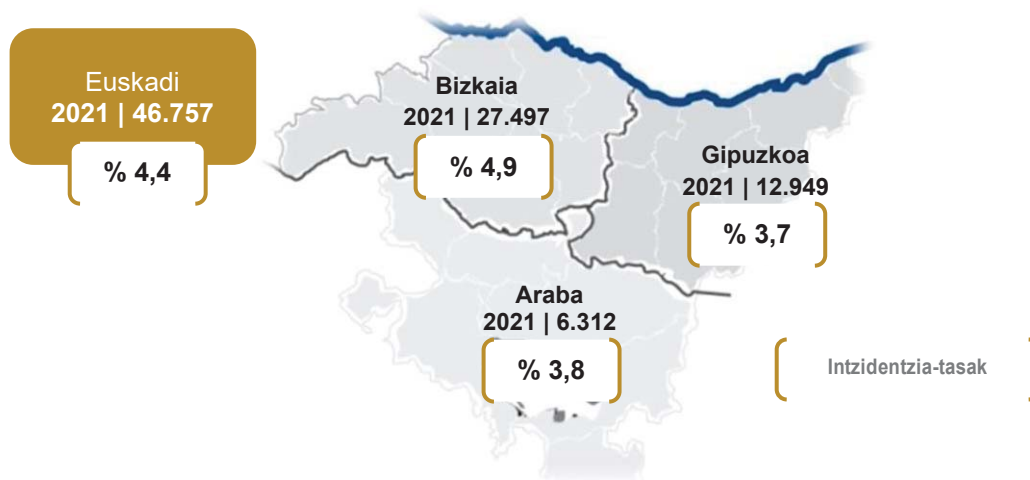
2021ean jenderik gabeko 46.757 etxebizitza zenbatu ziren Euskadin, hau da, 2019an (53.533) baino 6.776 etxebizitza gutxiago (-% 12,6). Jenderik gabeko etxebizitzek EAEko etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia-tasa % 4,4ra murriztu zen 2021ean; 2019an % 5,1ekoa zen.



14. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera Euskadin. 2009-2021: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

2021ean murriztu egin zen eskaintza (alokairuan edo salmentan) **zeuden jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua** (ez-kudeagarriak) eta **horrek azaltzen du, neurri handi batean, jenderik gabeko etxebizitzaren guztizko kopurua murriztu izana. Jenderik gabeko etxebizitzaren eskaintza hori asko jaitsi da. 2019an 17.869 etxebizitza zeuden eskaintzan, eta 2021ean 13.850 etxebizitza. Hortaz, % 22,5koa izan da jaitsiera (4.019 etxebizitza gutxiago).**

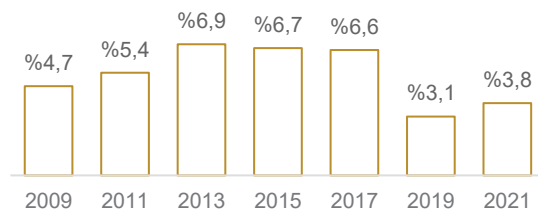
Arabak bakarrik egin du gora jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak. Gipuzkoan, berriz, asko jaitsi da.

Gipuzkoan jenderik gabeko 12.949 etxebizitza zenbatu ziren 2021ean eta, 2019arekin alderatuta, intentsitate handiz egin zuen behera jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak (2019an % 5,2koa eta 2021ean % 3,7koa). Bizkaian 27.297 etxebizitza erregistratu ziren, eta hark izan zuen hiru lurraldeen arteko intzidentzia-tasarik handiena 2021ean (% 4,9). Araban jenderik gabeko 6.132 etxebizitza zenbatu ziren, lurraldeko parkearen % 3,8.

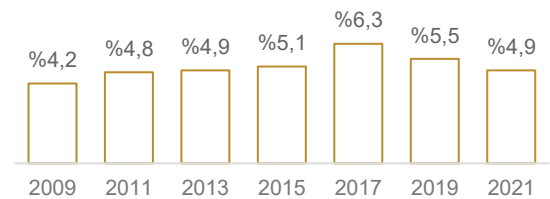


15. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009–2021

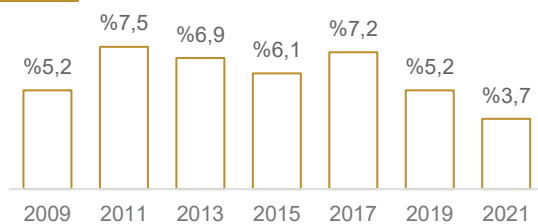
Araba



Bizkaia



Gipuzkoa

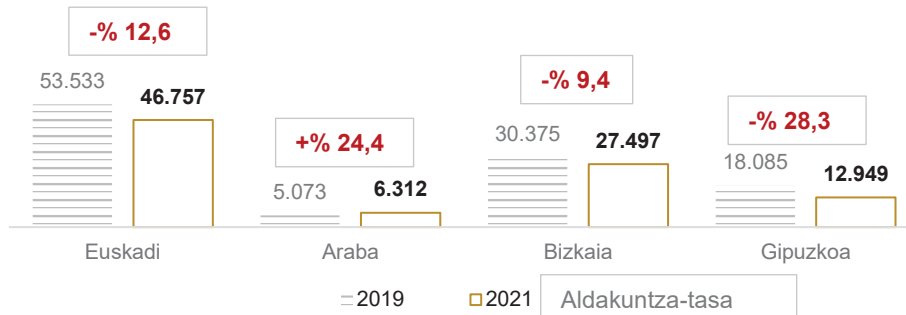


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021

Gipuzkoan, 2019arekin alderatuta, % 28 murriztu da jenderik gabeko etxebizitza kopurua. Bizkaian, aldiz, apalagoa izan da jaitsiera (-% 9,4). Eta **bereziki nabarmena da jenderik gabeko etxebizitza kopuruak Araban izan duen hazkundera, % 24,4koa.** Jenderik gabeko etxebizitzek Gipuzkoako etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia-tasa (2021ean % 3,7) 2019an baino 1,5 puntu baxuagoa da. Bizkaian apur bat jaitsi da tasa hori, 2019an % 5,5ekoa izatetik 2021ean % 4,9koa izatera. Araban bakarrik egin du gora jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak, 7 hamarren. Arabako etxebizitza-parkearen berezko joera hori testuinguruan kokatzeko, kontuan hartu behar da Arabak zuela intzidentzia-tasarik txikiena 2019an (eta 2021ean Gipuzkoaren parera iritsi da) eta Arabako etxebizitza-merkatuaren errealitateak berezko ezaugarri batzuk dituela, XXI. mendean agerian geratu direnak, hala nola Gasteizko etxebizitza-parkearen hazkunde nabarmena (etxebizitza babestuen eraikuntzak bultzatuta), eskariaren presio baxuagoa (saltzeko dauden etxebizitza babestuen kasuan, oso baxua da), Arabako lurralde osoan etxebizitza librearen prezioa txikiagoa izatea... Arabako merkatuaren beste faktore berezile bat lotuta dago honakoarekin: lurralde beraren barruan bigarren etxebizitza bat duten familien kopurua nabarmen handiagoa da (17.000, Eusko Jaurlaritzaren EBEIren arabera); gehienak sasoiko etxebizitzak diren arren, posible da kasu batzuetan okupatu gabe egon izana, aldi baterako edo modu iraunkorrean, pandemiaren inpaktuaren ondoren.

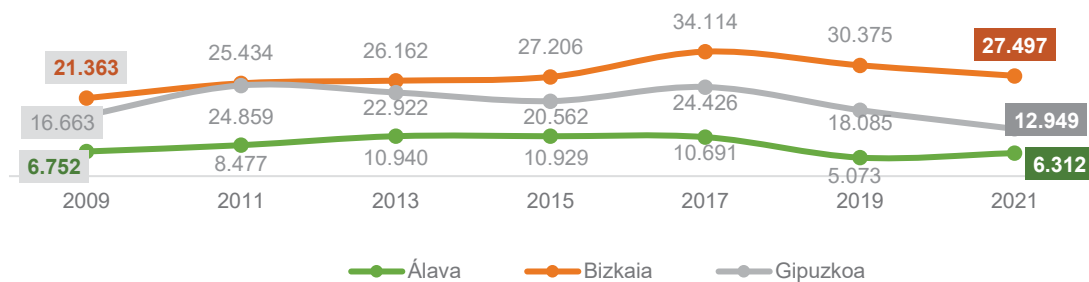


16. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera 2019 eta 2021 artean, eta 2019ko intzidentzia-tasa, lurralde historikoaren arabera



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021

17. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2021

3.2.- Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, herriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera

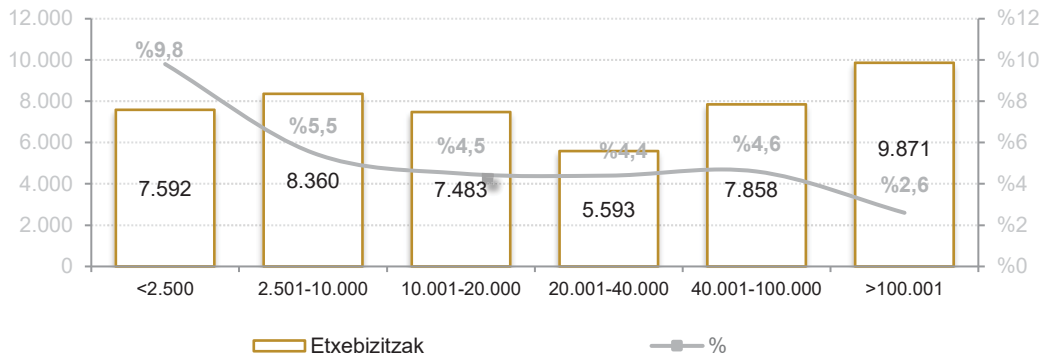
Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia nabarmen jaitsi da udalerrri handienetan.

EEIk edizioz edizio erakusten duen egiturazko joeretako bat honako hau da: jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa nabarmen txikiagotzen da udalerrriaren tamainak gora egiten duen heinean, eta bereziki txikia da 100.000 biztanletik gorako udalerrietan (2021ean % 2,6).

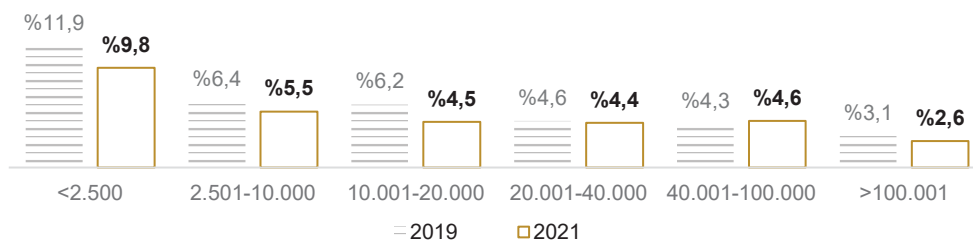
Hain zuzen ere, jenderik gabeko etxebizitzaren tasa murriztu egin zen 2021ean EAEko hiru hiriburuetan, 2019arekin alderatuta. Urte hartan etxebizitza-parkearen % 3,1 osatzen zuten, eta 2021ean % 2,6. **Udalerrri txikietan bereziki altua izaten jarraitzen du jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak,** nahiz eta 2019arekin alderatuta honek ere behera egin duen. Etxebizitza-parkearen ia % 10ekoa da 2.500 biztanle baino gutxiago dituzten udalerrietan, eta % 5,5ekoa 2.500-20.000 biztanle artekoetan.



18. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, udalerriaren tamainaren arabera. 2021



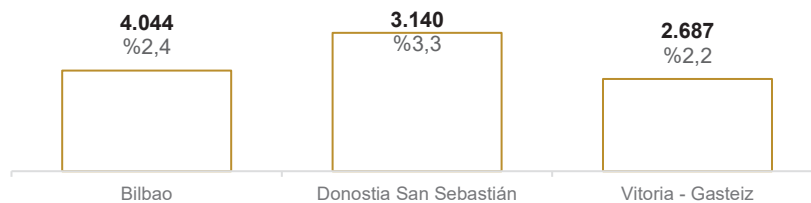
19. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, udalerriaren tamainaren arabera. 2019-2021. Intzidentzia-tasa



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

Gasteizen jenderik gabeko 2.687 etxebizitza hauteman dira, etxebizitza-parkearen % 2,4. Bilbon, berriz, jenderik gabeko 4.000 etxebizitza baino apur bat gehiago daude, Bilboko etxebizitza-parkearen % 2,4. **Donostiak du jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasarik altuena, hiriko etxebizitza-parkearen % 3koa, jenderik gabeko 3.140 etxebizitzarekin.**

20. grafikoa. Etxebizitzak, udalerriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2021



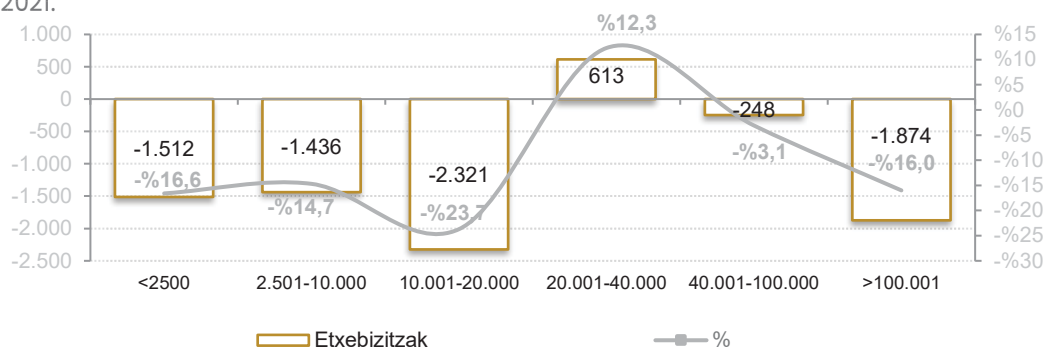
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

Udalerrien tamainaren araberako multzo guztietan ikus daiteke jenderik gabeko etxebizitza kopurua murriztu egin dela 2019arekin alderatuta, **40.000 eta 100.000 biztanle arteko multzoan izan ezik. Multzo horretan bakarrik egin du gora intzidentziak, hiru hamarren, eta % 4,6an kokatu da. 20.000 eta 40.000 biztanle arteko multzoan, berriz, intzidentzia-tasaren murrizketa oso txikia izan da.**



Termino absolutuetan, 10.000 eta 20.000 biztanle arteko udalerrietan jaitsi da gehien jenderik gabeko etxebizitza kopurua (-% 23). Jaitsiera antzekoa izan da 20.000 biztanletik beherako udalerrietan (% 14-% 16 ingurukoa) eta hiriburuetan (-% 16). Ziur asko, udalerrri mota horietako merkatuaren dinamikak eragin du jenderik gabeko etxebizitza gehiago jartzea merkatuan, eskariaren presioaren eta etxebizitzaren prezioaren igoeraren (batez ere, hiriburuetan) ondorioz. Bestetik, udalerrri txikietan jenderik gabeko etxebizitza kopuruak behera egin izana lotuta egon daiteke jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa 2019an askoz ere altuagoa izatearekin. Etxebizitza-eskatzaille batzuen lehentasunak aldatu egin dira; neurri handiagoa, bizigarritasuna eta hiri handietatik kanpo beste bizimodu mota bat izatea bilatzen dute horiek, eta baliteke horrek eragina izatea etxebizitza horiek merkatuan aktibatzeke orduan.

21. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera, udalerrien tamainaren arabera. 2019-2021.

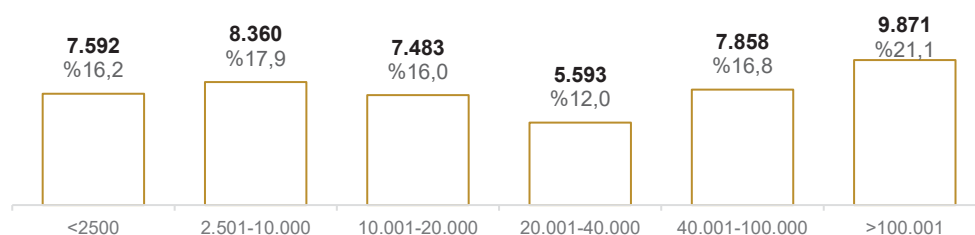


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

Euskadiko jenderik gabeko etxebizitzaren artean, bostetik bat baino ez dago hiriburuetan.

Jenderik gabeko etxebizitza gehienek udalerrri txikietan egoten jarraitzen dute, nahiz eta horien kopurua asko murriztu den 2019arekin alderatuta. Zehazki, 20.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan daude jenderik gabeko ia 23.400 etxebizitza. Euskadiko hiru hiriburuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua, berriz, ez da 10.000 etxebizitzara iristen, hiruren artean.

22. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, etxebizitzaren guztizkoaren gainean, 2021ean (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa)



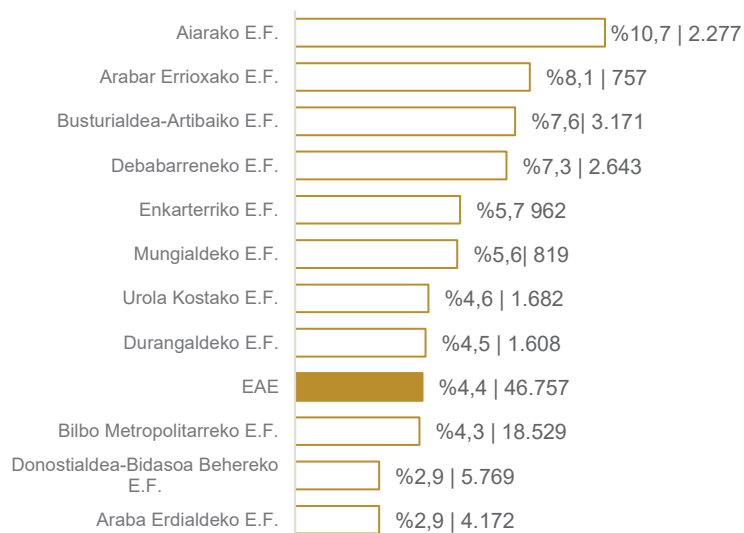
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021



Hiriburuetako metropoli-barrutietako jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia oso maila baxuan dago, eremu funtzionalaren arabera rankingean.

Euskadiko hiriburuetako hiru metropoli-eremuak dira jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziarik txikiena dutenak, eta Euskadiko batezbestekotik behera daude, modu argian. Donostiako eta Gasteizko metropoli-eremuetan tasa hori %3koa baino txikiagoa da, eta Bilboko metropoli-eremuan ez du %4,3 gainditzen.

23. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera. 2021



*Estatistikoki adierazgarriak diren datuak dituzten metropoli-eremuetako datuak hartu dira barne. Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021



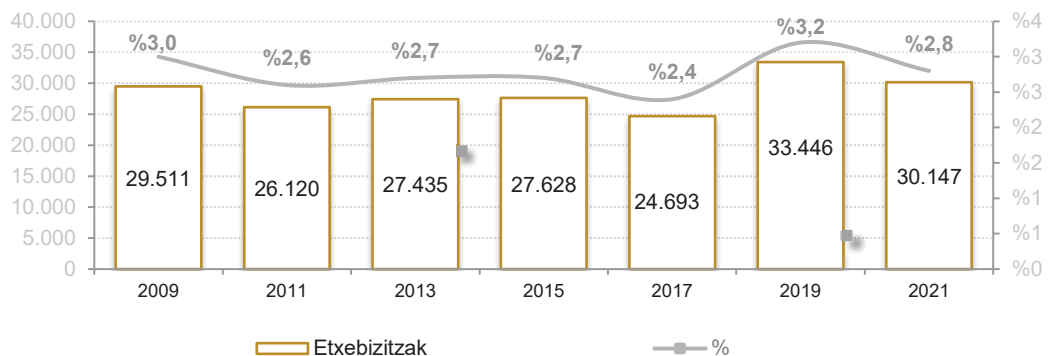
4. Sasoiko etxebizitzaren bilakaera

4.1. Sasoiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera Euskadin. 2009-2019

2021ean murriztu egin da sasoiko etxebizitza kopurua eta 30.147 etxebizitzatan kokatu da, 2019an baino % 9,9 gutxiago.

2021ean sasoiko 30.147 etxebizitza zeuden Euskadin, 2019an baino 3.299 gutxiago; urte hartan 33.446 zeuden. Euskadiko etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa % 2,8koa da; 2019an % 3,2koa zen. Nolanahi ere, **kontuan hartu behar da etxebizitza turistikoak ez direla zenbatzen sasoiko etxebizitzaren artean, formalki enpresa-jardueratzat hartzen direlako, eta ez direlako bizitoki gisa erabiltzen.**

24. grafikoa. Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia Euskadin. 2009-2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021

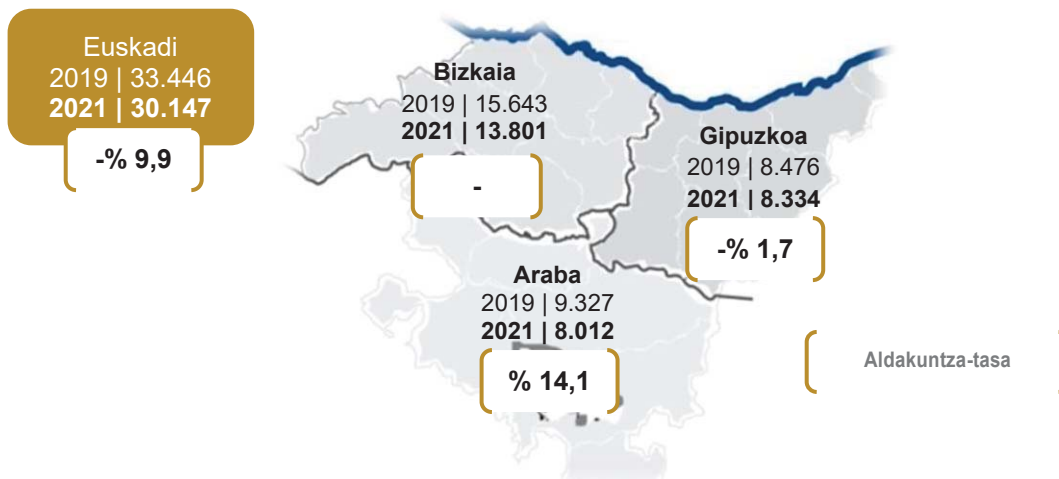
Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia gainerako lurraldeetakoaren bikoitza da Araban

Bizkaian daude sasoiko etxebizitza gehien, 2021ean, 13.800 baino gehiago. Hala ere, **intzidentzia-tasa handiena Arabak du, zehazki, etxebizitza-parkearen % 4,2koa. Hala, bikoitzu egiten ditu Gipuzkoako (% 2,4) eta Bizkaiko (% 2,5) tasak.** Araban eta, bereziki, Gasteizen gehiago hazi da etxebizitza-parkea. Gainera, etxebizitzaren batez besteko prezioa

baxuagoa da Euskadiko gainerako lekuetan baino. Horri esker, errazagoa da lurraldearen barruan bigarren etxebizitza bat erostea. Gainera, oinordetzaz etxebizitza bat jasoz gero, haren salmentari pizgarria kenduko lioke, eta familia-unitatearen barruan geratuko litzateke sasoiko etxebizitza gisa.



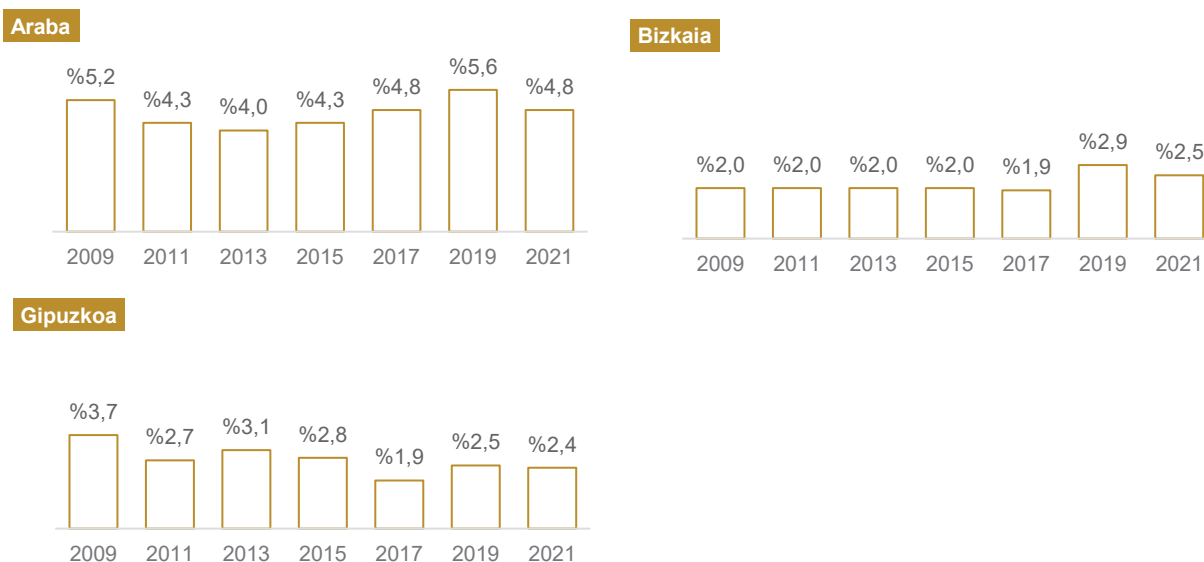
25. grafikoa. Sasoiko etxebizitza kopuruaren bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2019- 2021 eta aldakuntza-tasak



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabileri buruzko Inkesta. 2021

2019arekin alderatuta, Araban eta Bizkaian nabarmen jaitsi da sasoiko etxebizitzaren kopurua eta intzidentzia-tasa. Gipuzkoan, aldiz, ez da apenas aldatu etxebizitza kopurua eta 8.300 etxebizitza pasatxoan geratu da; intzidentzia-tasa hamarren bat baino ez da murriztu.

26. grafikoa. Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabileri buruzko Inkesta. 2021



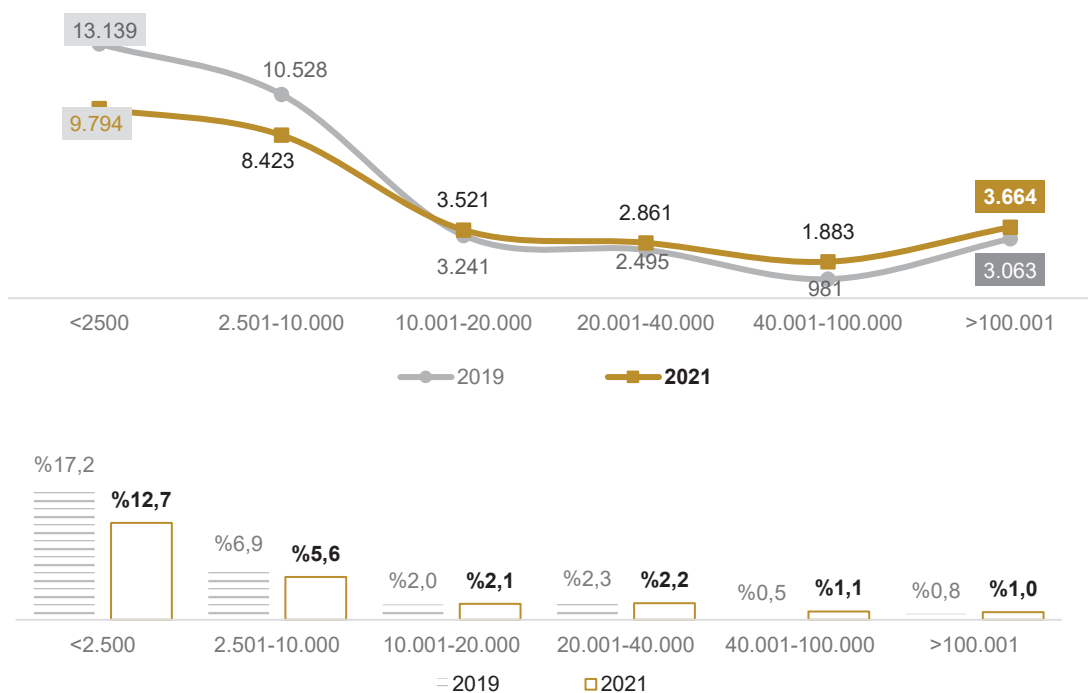
4.2. Sasoiko etxebizitzaren intzidentziaren bilakaera, herriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera 2009-2021

Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia nabarmen handitzen da udalerriaren tamaina txikiagoa den heinean, jenderik gabeko etxebizitzaren kasuan ikusitako joeraren antzera.

Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia-tasa oso altua da udalerri txikien kasuan, eta nabarmen jaisten da 10.000 biztanletik aurrera. **2.500 biztanle baino gutxiagoko** udalerrietan % 12tik gorakoa eta, 2.500 eta 10.000 biztanle arteko udalerrietan, % 5etik gorakoa. **Gainerako udalerrietan ozta-ozta gaitzen du % 2a, eta % 1era jaisten da hiriburuetan.**

2019arekin alderatuta, udalerri txikietan nabarmen jaitsi da sasoiko etxebizitzaren kopurua. Udalerri handietan, berriz, oso gutxi hazi da.

27. grafikoa. Sasoiko etxebizitzaren kopurua eta intzidentzia-tasa, udalerriaren tamainaren arabera. 2019-2021

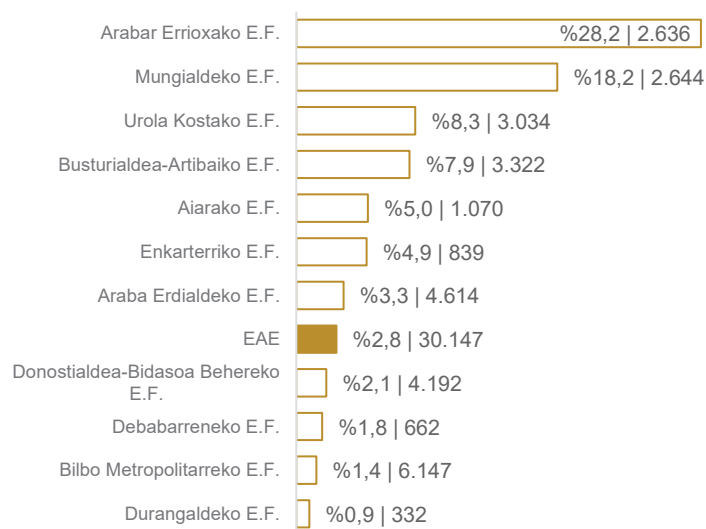


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilera buruzko Inkesta. 2021

Sasoiko etxebizitzaren intzidentzia oso altua da Arabar Errioxan (lau etxebizitzatik bat sasoikoa da) eta % 18tik gorakoa da Mungialdeko eremuan. Hiriburuetako metropoli-eremuetan baxuagoa da intzidentzia hori, nahiz eta ezberdintasun nabarmenak izan hiru hiriburuen artean. Bilboko metropoli-eremuan oso baxua da (% 1,4), Donostialdean handiagoa, % 2,1koa, eta % 3tik gorakoa da Araba Erdialdean.



28. grafikoa. Sasoiko etxebizitzak, eremu funtzionalaren arabera.



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021
*Estatistikoki adierazgarriak diren datuak dituzten metropoli-eremuetako datuak hartu dira barne.



5. Ondorioak

2021ean 46.757 etxebizitza identifikatu ziren Euskadin, 2019an baino 6.776 etxebizitza gutxiago. Hortaz, jaitsiera % 12koa izan da bi urte hauetan. Hala, etxebizitza mota horren intzidentzia-tasa jaitsi egin da, eta 2019an % 5,1ekoa izatetik 2021ean % 4,4koa izatera igaro da.

Dena den, aurreko urteetako beheranzko joera nolabait ere apaldu egin dela erakusten du jaitsierak. Izan ere, 2017 eta 2019 artean % 22koa izan zen beherakada. Aurreko edizioetan ikusitako faktore berdinak daude oinarrian:

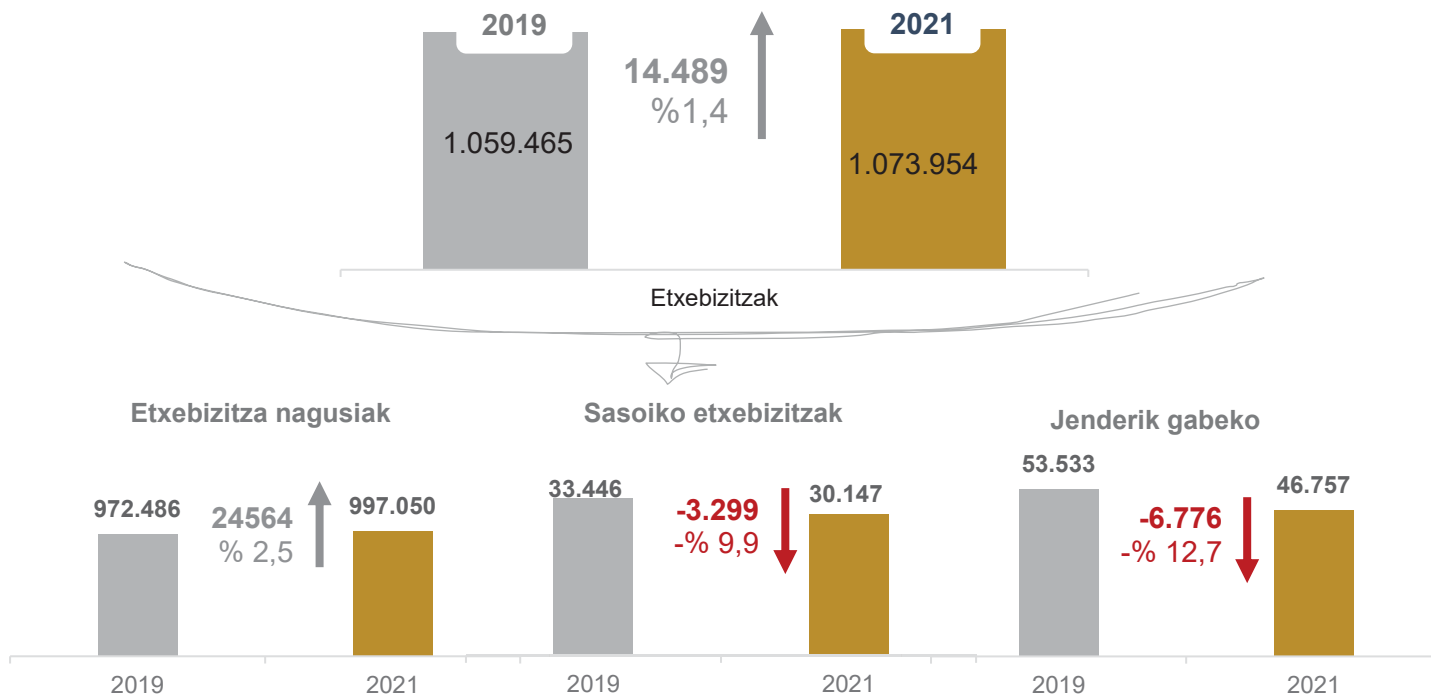
- **Azken urteetan oso gutxi ari da hazten etxebizitza berrien eraikuntzarekin lotutako etxebizitzaren-parkea.** 2021ean, Euskadiko etxebizitza-parkeak 2019an baino 14.489 etxebizitza gehiago ditu (+% 1,2).
- Dena den, **familia berriak osatzeko eskariaren presioaren ondorioz, gehiago hazi da etxebizitza nagusien kopurua** (+24.564 etxebizitza nagusi berri 2019arekiko). Hortaz, horien hazkundea % 2,4koa izan da, etxebizitza-parkean emandakoaren bikoitza (+% 1,2).

Joera hori dela eta, nagusiak ez diren etxebizitza kopurua murriztu egin da 2021ean, 2019arekiko. Izan ere, 2019arekin alderatuta, behera egin dute sasoiko etxebizitzek eta jenderik gabeko etxebizitzek:

- **Sasoiko etxebizitza kopurua % 9,9 murriztu da 2019arekiko, hau da, sasoiko 30.147 etxebizitza daude guztira, urte hartan baino 3.299 gutxiago.**
- **Jenderik gabeko etxebizitza kopurua % 12,9 murriztu da, eta 2019an baino 6.776 etxebizitza gutxiago daude. Hala, 2021ean jenderik gabeko 46.757 etxebizitza zeuden. Hortaz, jenderik gabeko etxebizitzek Euskadiko etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia-tasa % 4,4koa da, 2019an baino 7 hamarren baxuagoa.**



Etxebizitza-parkearen bilakaera eta etxebizitza motak (nagusiak, sasoikoak eta jenderik gabekoak). 2017-2019 (etxebizitza kopurua eta bi urteko aldakuntza 2017-2019)



Nabarmentzekoa da **jenderik gabeko etxebizitzaren murrizketa, neurri handi batean, lotuta dagoela eskaintzan dauden jenderik gabeko etxebizitzaren murrizketarekin** (etxebizitzak mobilizatzeko politiken edo Biziguneren gisako programaren bidez kudeatu ezin direnak). **Eskaintzan dauden jenderik gabeko etxebizitzek behera egin dute, 2019an 17.869 izatetik 2021ean 13.850 etxebizitza izatera; hortaz, jaitsiera oso handia izan da (-% 22,5 2019arekiko, 4.019 etxebizitza gutxiago).** Datu horiek bat datoz azken bi urteetan etxebizitzaren merkatuan ikusitakoarekin. Izan ere, saltzeko dauden eta, batez ere, alokairuan dauden etxebizitzaren eskaintza murrizten joan da, bereziki, nahiko arrazoizko prezioa dutenen eskaintza.

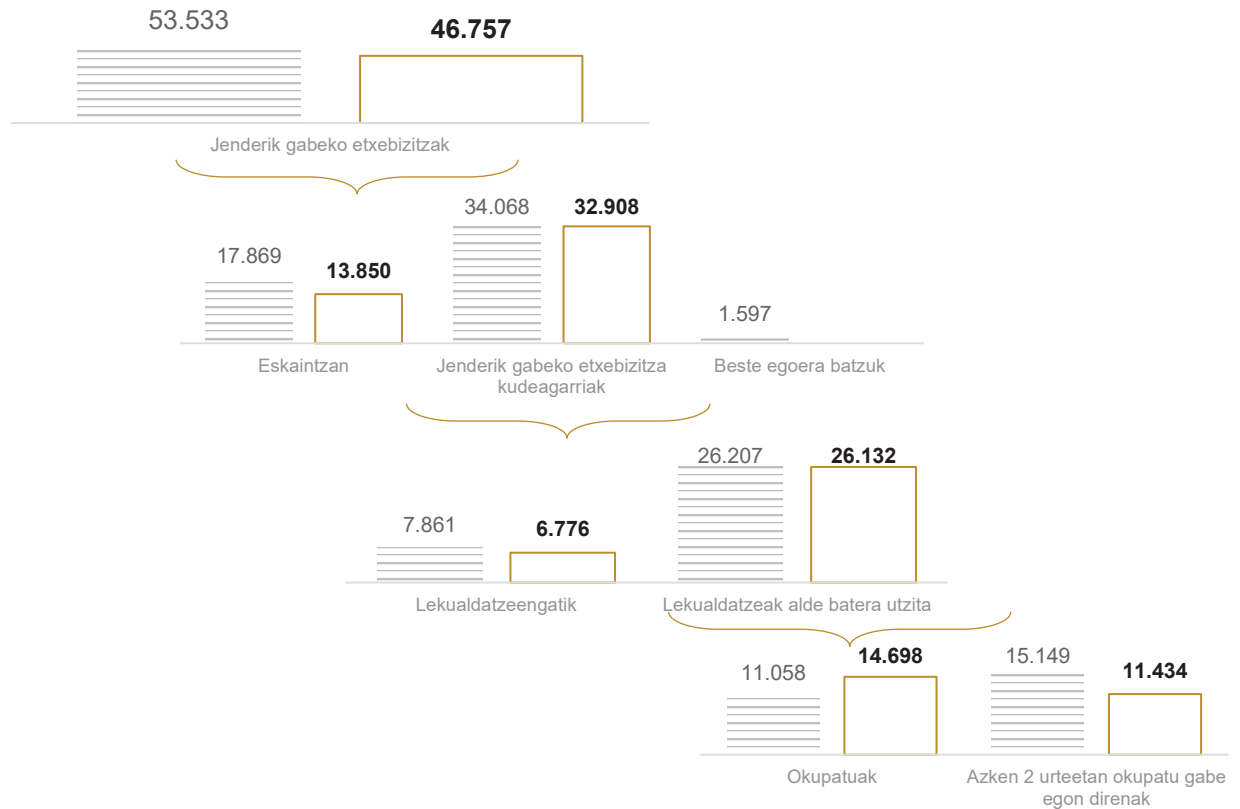
Hain zuzen ere, **jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak ez dira apenas murriztu 2019arekiko. Guztira, mota horretako 32.909 etxebizitza daude, 2019an baino ehun gutxiago.** Horien artean, 6.776 etxebizitza halabeharreko arrazoientatik daude hutsik. Hortaz, **2021ean, guztira, jenderik gabeko 26.132 etxebizitza kudeagarri daude, berehala jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko programetan txerta daitezkeenak.** Datu hori 2019koaren oso antzekoa da, urte hartan mota horretako 26.207 etxebizitza baitzeuden.

Gainera, ekainaren 18ko Etxebizitzaren 3/2015 Legearen definizioarekin bat datozen etxebizitzetan arreta jartzen badugu, eta **jenderik gabe bi urte baino gehiago egon diren etxebizitzak bakarrik hartzen baditugu kontuan**, etxebizitza kopurua askoz ere txikiagoa da: **11.400 etxebizitza. 2019an mota horretako 15.000 etxebizitza hauteman ziren, hortaz, kopurua nabarmen jaitsi da.**



Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera, motaren arabera. 2019-2021

— 2019 ■ 2021



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarri horiek, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita, bilakaera ezberdina izan dute lurraldearen arabera:

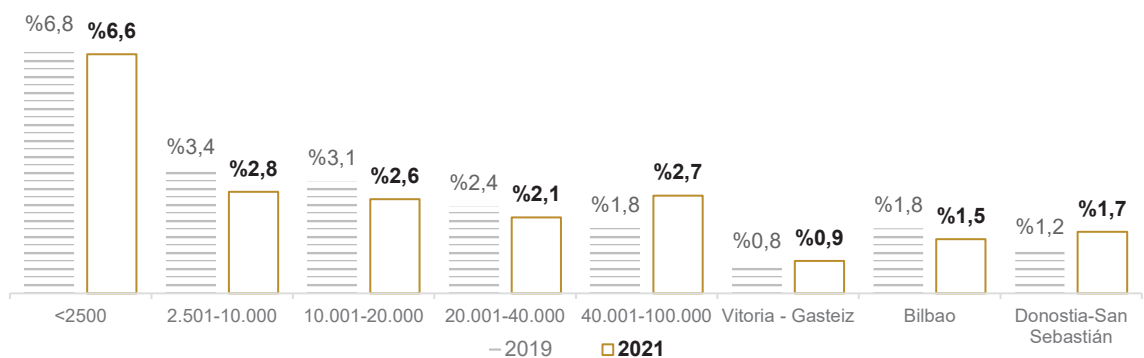
- Gipuzkoan bakarrik murriztu da nabarmen jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua 2019arekiko (-% 24,5).
- Bizkaian (+% 5,7) eta, batez ere, Araban (+% 70), aldiz, areagotu egin da jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita.

Bereziki adierazgarria da udalerrien tamainaren araberako azterketa. Izan ere, etxebizitzaren behararen eta eskariaren presio handiena Euskadiko hiriburuetan eta horien metropoli-eremuetan dago, eta horietan da altuena etxebizitzaren prezioa. Hala, honako hau da edizio ugartan hauteman dugun egiturazko ezaugarri bat: **udalerrri handietan nabarmen baxuagoa da jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, bereziki, Euskadiko hiriburuetan. Dena den, horietan handiagoa da etxebizitza-eskariaren presioa eta etxebizitzaren prezioa, baita alokairurako errentak ere.**



Hiru hiriburuen artean ozta-ozta batzen dituzte jenderik gabeko 5.000 etxebizitza kudeagarri, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita. Gasteizen, etxebizitza mota horren intzidentzia ez da iristen hiriburuko etxebizitza-parkearen %1era. Bilbon eta Donostian ere mugatua da; 2021ean, hurrenez hurren, % 1,5eko eta % 1,7ko tasak izan zituzten. 2019arekin alderatuta, 2021ean intzidentzia hori apur bat hazi zela ikus daiteke Donostian. Bilbon eta Gasteizen, berriz, 2019koaren antzeko mailan mantendu zen.

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerraren tamainaren arabera. 2019-2021



Iturria: Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2021

Aldiz, **udalerrri txikietan handiagoa da jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia eta handiagoa da mobilizatzeko neurri mota horien maniobrarako marjina**. Halaber, positiboa izango litzateke bi urte baino gehiago hutsik egon diren eta egoera txarrean dauden etxebizitza zaharrak birgaitzeko eta horiei balioa emateko programekin konbinatutako jarduketak proposatzea.

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien antzinatasuna oso nabarmena da, hamarretik seik 60 urte baino gehiago baitituzte. Gainera, etxebizitza horietako askok eraberritze-lanak behar dituzte merkaturatu ahal izateko. Jenderik gabeko lau etxebizitza kudeagarritik bakarra izango litzateke bizitzeko egokia, inolako berritze-lanik egin gabe.

Hortaz, hiriburuetan eta udalerrri batzuetan jarduteko marjina potentziala gero eta mugatuagoa izan arren, **jenderik gabeko etxebizitza kudeagarri kopuru altua egoten jarraitzen du Euskadin (26.000 baino gehiago)**. Horiek ez daude merkatuan eskaintzan eta posible da Biziguneren gisako programen bidez mobilizatzea eta/edo birgaitzea sustatzeko neurriekin konbinatzea. Zerga-politikaren bidez programa horiek sustatu eta osatu daitezke. Hain zuzen ere, horretara bideratutako neurri eta jarduketak sorta zabala barne hartzen du 2021-2023 aldirako Etxebizitza Gida Planak.

