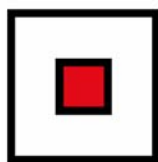


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

HIGIEZINEN MERKATUA EAEn, 2012 Laburpen-txostena

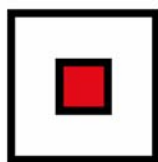


2013ko azaroa



ÍNDICE

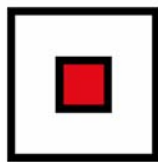
1.	TESTUINGURU EKONOMIKO OROKORRA	7
2.	ETXEBIZITZA ESKAINTZA EAEn.....	10
2.1.	Eraikitako etxebizitzak EAEn: Hasitako etxebizitzak	10
2.2.	Amaitutako etxebizitza EAEn	14
2.3.	Etxebizitza-eskaintza Estatutan	17
2.3.1.	Eraikitako etxebizitzak Estatutan hasitako etxebizitzak	17
2.3.2.	Amaitutako etxebizitza Estatutan	19
2.4.	Amaitutako etxebizitzaren konparatiba: EAE eta Estatuko gainerakoa	21
2.5.	Hasitako eta amaitutako etxebizitzak Estatuko autonomia-erkidegoetan ...	24
2.6.	Etxebizitzen prezioak EAEn eta Espainian	31
2.7.	Higiezin-eskaintzaren adierazleak. Eskaintzan dauden etxebizitzen prezioak eta ezaugarriak	36
2.7.1.	EAEko etxebizitzen prezioa	36
2.7.2.	Etxebizitza libreen merkatua	40
2.7.3.	Etxebizitza babestuaren merkatua	50
2.8.	Merkatuaren dinamismoa	55
3.	ETXEBIZITZA PREMIAK ETA ESKARIA EAEn	57
4.	HIGIEZINEN MERKATUAREN JARDUERA EAE-N ETA ESPAINIAN	65
4.1.	Etxebizitza-salerosketak EAEn	65
4.2.	Etxebizitza-salerosketak Espainian	75
4.3.	Etxebizitzen prezioak EAEn eta Espainian	80
5.	ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA EAEn	89
5.1.	Birgaitzeko premiaren kuantifikazioa EAEn	89
5.2.	Birgaitzeko laguntzak	92
5.2.1.	Aitortutako laguntzen kuantifikazioa	92
5.2.2.	Laguntza-hartzaileen ezaugarriak	94
6.	HIPOTEKA BIDEZKO FINANTZAZIOA	99
6.1.	Interes-tasak	99
6.2.	Formalizatutako hipotekak	100
6.2.1.	EAEn formalizatutako hipotekak	100
6.2.2.	Estatutan formalizatutako hipotekak	103
6.3.	Etxeen finantza-ahalegina eta zorpetzea	109
6.4.	Hipoteka-zalantzakortasuna	110
6.5.	Hipoteka-betearazpenak	111
7.	LABURPENA ETA ONDORIOAK	116
7.1.	Testuinguru ekonomiko orokorra	116
7.2.	Etxebizitza-eskaintza EAEn	117
7.3.	Etxebizitza-premia eta -eskaria EAEn	119
7.4.	Higiezin merkatuaren jarduera	120
7.5.	Etxebizitzak birgaitzea EAEn	121
7.6.	Hipoteka-bidezko finantzazioa	122



ÍNDICE DE CUADROS

Página

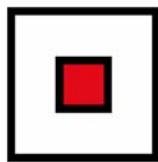
1.1 koadroa	EAEko jokaleku makroekonomikoa, 2006-2012.....	7
1.2 koadroa	EAEko jokaleku makroekonomikoa, 2006-2012.....	8
1.3 koadroa	EAEko sektore ekonomikoen hazkundea, 2006-2012.	9
1.4 koadroa	EAEko enpleguaren bilakaera sektore ekonomikoen arabera, 2009-2012.....	9
2.1 koadroa	EAEn hasitako etxebizitzak, 1990-2012.....	11
2.2 koadroa	EAEn hasitako etxebizitzak, 1994-2012.....	13
2.3 koadroa	Etxebizitza libre eta babestuaren eraikuntzaren banaketa, 2012.	13
2.4 koadroa	Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2006-2012.	14
2.5 koadroa	EAEn amaitutako etxebizitzak, 2004-2012.....	15
2.6 koadroa	Amaitutako etxebizitzaren banaketa geografikoa: etxebizitza librea eta babestua, 2012.	16
2.7 koadroa	Amaitutako etxebizitza librearen banaketa geografikoa, 2006-2012.	16
2.8 koadroa	Amaitutako etxebizitza babestuaren banaketa geografikoa, 2006-2012.	16
2.9 koadroa	Estatuan hasitako etxebizitzak, 2002-2012.	18
2.10 koadroa	Estatuan hasitako etxebizitzak, 2002-2007 versus 2008-2012.	19
2.11 koadroa	Estatuan amaitutako etxebizitzak, 2002-2012.	20
2.12 koadroa	Estatuan amaitutako etxebizitzaren batezbestekoa, 2002-2007 versus 2008-2012.....	21
2.13 koadroa	Etxebizitza libreen prezioak tipologiaren eta autonomia-erkidegoen arabera. Eurotan.....	33
2.14 koadroa	Metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera. Urteko batezbestekoak 1994- 2012.	37
2.15 koadroa	Etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriaren prezioa, Lurralde Historikoaren eta eremu geografikoaren arabera.....	43
2.16 koadroa	Etxebizitza erabili libreen metro karratu erabilgarriaren prezioa, Lurralde Historikoaren eta eremu geografikoaren arabera.....	44
2.17 koadroa	Alokairuko etxebizitza libreen banaketaren bilakaera azalera erabilgarriaren arabera, 2003-2012.	49
2.18. koadroa	Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2003-2012.	52
2.19. koadroa	Salmenten bilakaera eta merkatuaren dinamismoaren, 2003-2012.	55
3.1. koadroa	Etxebiden erregistratutako biztanleen ezaugarriak, 2008-2012.	60
3.2. koadroa	Etxebideko erregistroen banaketa, kupoen arabera, 2009-2012.	60
3.3. koadroa	Etxebiden erregistratutako pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2006-2012.	63
4.1 koadroa.	2011-2012 aldiaren erregistratutako salerosketak, Lurralde Historikoaren arabera	65
4.2 koadroa	Eroslearen bizilekuaren eta etxebizitzaren kokapenaren arteko harremana, 2012.....	71
4.3 koadroa	EAEn bizi direnek erositako etxebizitzaren banaketa, etxebizitzaren kokapenaren arabera, 2010-2012.	73
4.4 koadroa	EAEn bizi direnek erositako etxebizitzak eskuratzeko leku nagusiak, Lurralde Historikoaren arabera, 2010-2012.....	73
4.5 koadroa	Etxebizitza libreen prezioak, tipologiaren arabera, Autonomia Erkidegoak kontuan hartuta, 2011-2012.....	82
5.1. koadroa	Etxebizitzetarako eraikuntzen antzintasuna EAEn, 2011.	89
5.2. koadroa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzak, birgaitze motaren arabera, 2002-2012.....	92
5.3. koadroa	Birgaitzeko diru-laguntzen bilakaera, laguntza motaren arabera, 2006-2012.	93
6.1. koadroa	EAEko hiri-finken gainean eratutako hipotekak, mailegua eman duen erakundearen arabera, 2008-2012: merkatu-kuotak hipoteka kopuruaren eta kredituaren zenbateko osoaren arabera.	103
6.2. koadroa	Lehen Auzialdiko eta Instrukzioko Auzitegiek erregistratutako hipoteka-betearazpenak, 2007-2012.	112



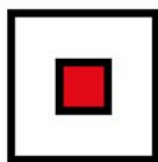
ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

2.1 grafikoa	Eraikitako etxebizitzaren bilakaera EAEn, 1990-2012.....	12
2.2 grafikoa	Etxebizitza babestuaren pisua EAEn hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.	12
2.3 grafikoa	Etxebizitza tipologiaren arabera amaitutako etxebizitzaren bilakaera, 2004-2012.....	15
2.4 grafikoa	Amaitutako etxebizitza libre eta babestuen bilakaera Lurralde Historikoen arabera, 2006-2012.	17
2.5 grafikoa	Etxebizitza babestuaren pisua Estatuan hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.	19
2.6 grafikoa	Etxebizitza publikoaren pisua Estatuan hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.	20
2.7 grafikoa	Amaitutako etxebizitzaren guztiko bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.	21
2.8 grafikoa	Amaitutako etxebizitza babestuen bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.	22
2.9 grafikoa	Amaitutako etxebizitza libreen bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.	22
2.10 grafikoa	Amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren gaineko amaitutako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera. 1994-2012 aldia. EAE eta Estatuko gainerakoa.	23
2.11 grafikoa	1.000 biztanleko amaitutako etxebizitzaren guztiko bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. EAE eta Estatuko gainerakoa.	24
2.12 grafikoa	Hasitako etxebizitza babestuen aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2006-2012 aldiko aldakuntza.....	25
2.13 grafikoa	Hasitako babestutako etxebizitzaren aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2011-2012 aldiko aldakuntza.....	26
2.14 grafikoa	Amaitutako etxebizitzaren aldakuntza-tasa autonomia- erkidegoen arabera. 2006-2012 aldiko aldakuntza.	27
2.15 grafikoa	Amaitutako etxebizitzaren aldakuntza-tasa autonomia- erkidegoen arabera. 2011-2012 aldiko aldakuntza.	28
2.16 grafikoa	Amaitutako etxebizitza libreak eta babestuak mila biztanleko eta autonomia-erkidegoen arabera 2012an eta 2011n.....	30
2.17 grafikoa	EAEko eta Espainiako etxebizitza libreen prezioaren bilakaera tipologiaren arabera, 2005-2012.	31
2.18 grafikoa	Etxebizitza berri libreen prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.....	34
2.19 grafikoa	Etxebizitza erabilien prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.....	35
2.20 grafikoa	Metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera, 2000-2012.	36
2.21 grafikoa	Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitza erabilien hileko errenten bilakaera, 2000-2012.	38
2.22 grafikoa	Prezio/m ² indizeen eta etxebizitza libreen errenten bilakaera (indizea 100=1996), 1996-2012.	39
2.23 grafikoa	Prezio/m ² indizeen eta etxebizitzaren errenten urteko aldakuntza-tasak tipologiaren arabera, 1995-2012.	39
2.24 grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro karratuaren prezioaren bilakaera Lurralde Historikoa kontuan hartuta, 1994-2012.	41
2.25 grafikoa	Etxebizitza erabilien metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera Lurralde Historikoa kontuan hartuta, 2000-2012.	42
2.26 grafikoa	Salmentako etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera, 2008-2012.	42
2.27 grafikoa	Salmentako etxebizitza erabilien banaketa prezio- tarteen arabera, 2008-2012.	43
2.28 grafikoa	Etxebizitza berri libreen metro karratuaren prezioaren bilakaera, esparru geografikoen arabera, 2000-2012.	44
2.29. grafikoa	Etxebizitza erabiliek m ² bakoitzeko duten prezioaren bilakaera esparru geografikoen arabera, 2000-2012.	45
2.30. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzaren azalera erabilgarria (m ²) mota eta erregimenaren arabera, 2000-2012.....	46
2.31. grafikoa	Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera, 1997-2012.	46



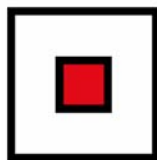
2.32. grafikoa	Hiriburuek xurgatutako eskaintza berri librearen garrantzi erlatiboaren bilakaera, 1996-2012.	47
2.33. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza berri librearen ezaugarrien bilakaera, 2000-2012.	48
2.34. grafikoa	Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitza erabilien hileko errenten bilakaera, 2000-2012.	48
2.35. grafikoa	Alokairuko etxebizitza librearen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2012.	49
2.36. grafikoa	Alokairuan eskainitako 60 m ² -tik beherako etxebizitza librearen bilakaera, 2004-2012.	50
2.37. grafikoa	Salgai dauden etxebizitza babestuen eta alokatzeko dauden etxebizitza babestuen errenten prezioa m ² erabilgarri bakoitzeko, 1996-2012.	51
2.38. grafikoa	Salgai dauden etxebizitzaren banaketa prezio-tartean arabera, 2008-2012.	52
2.39. grafikoa	Eskainitako etxebizitza babestuen bilakaera, edukitza-erregimenaren arabera, 1997-2012.	53
2.40. grafikoa	Etxebizitza babestuen -salgai dauden eta alokatzeko dauden- azaleraren bilakaera, 2003-2012.	53
2.41. grafikoa	Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera, 2002-2012.	54
2.42. grafikoa	Hiriburuek xurgatutako eskaintza babestuaren garrantzi erlatiboaren bilakaera, 2002-2012.	54
2.43. grafikoa	Merkatuaren dinamismo-indizea, salmenta-aurreikuspena hurrengo hiruhilekorako eta prezioen bilakaera urtebeterako, 2003-2012.	56
3.1. grafikoa	Etxebiden erregistratutako eskabide-espeditenteen bilakaera, 2006-2012.	57
3.2. grafikoa	Etxebiden erregistratutako eskabide-espeditenteen bilakaera, Lurralde Historikoaren arabera, 2006-2012.	58
3.3. grafikoa	Etxebiden erregistratutako espeditenteen batez besteko diru-sarreraren mailaren bilakaera, 2008-2012.	59
3.4. grafikoa	Eskabideen banaketa, diru-sarreraren maila neurtuaren arabera, 2012.	59
3.5. grafikoa	Etxebideko erregistroen bilakaera, sarrera-kupo nagusien arabera, 2005-2012.	61
3.6. grafikoa	Etxebiden erregistratutako pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2006-2012.	62
3.7. grafikoa	Etxebiden erregistratutako pertsonen batez besteko diru-sarrera haztatuen mailaren bilakaera, 2008-2012.	63
3.8. grafikoa	Etxebiden erregistratutako pertsonen diru-sarreraren mailaren bilakaera, 2009, 2012.	64
4.1 grafikoa	Etxebizitza-salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2004-2012.	67
4.2 grafikoa	Formalizatutako etxebizitza-salerosketen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2004-2012.	68
4.3 grafikoa	Formalizatutako salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera, Lurralde Historikoa kontuan hartuta.	69
4.4 grafikoa	Formalizatutako salerosketen banaketa, Lurralde Historikoen arabera, etxebizitza mota kontuan hartuta, 2012.	71
4.5 grafikoa	EAEtik kanpo etxebizitza erosi duten erosleen proportzioa, Lurralde Historikoen arabera, 2006-2012.	72
4.6 grafikoa	Etxebizitzaren salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2007-2012.	74
4.7 grafikoa	Etxebizitzaren salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera Espainia osoan. Notarioen Estatistika, 2004-2012.	76
4.8 grafikoa	Autonomia-erkidegoek formalizatutako salerosketen urteko aldakuntza-tasa. Etxebizitzaren higiezinaren salerosketen guztizko kopurua, 2011-2012.	77
4.9 grafikoa	Formalizatutako salerosketen urteko aldakuntza-tasa, etxebizitza motaren arabera. 2012.	78
4.10 grafikoa	Etxebizitza librearen prezioaren bilakaera, tipologiaen arabera, EAEn eta Espainian, 2005-2012.	81
4.11 grafikoa	Etxebizitza berri librearen prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.	83
4.12 grafikoa	Etxebizitza erabilien prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.	84
4.13 grafikoa	Etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn eta Espainian, 2012 (eurotan).	85



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

4.14 grafikoa	Etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn (hiriburuen arabera) eta Lurralde Historiko bakoitzeko gainerako udalerrietan, 2012 (eurotan).	86
4.15 grafikoa	Etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn eta Espainian, 2012 (eurotan).	86
4.16 grafikoa	Etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn (hiriburuen arabera) eta Lurralde Historiko bakoitzeko gainerako udalerrietan, 2012 (eurotan).	87
4.17 grafikoa	EAEko etxebizitzaren prezioaren mapa.....	88
5.1. grafikoa	Nagusiki edo soilik etxebizitzarako eraikinak eta egoeraren arabera, 2011.	90
5.2. grafikoa	Higiezinak instalazioen ezartze-mailaren arabera, 2011.	91
5.3. grafikoa	Etxebizitzetarako eraikinak, eraikinaren instalazioen arabera, 2011.....	91
5.4. grafikoa	Diru-laguntzen eta aurrekontu babesgarrien bilakaera, laguntza motaren arabera, 2012.	94
5.5. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera 2003-2012.	95
5.6. grafikoa	Etxebizitza hartzaileen eta aitortutako diru-laguntzen zenbateko osoaren banaketa Lurralde Historikoen arabera, 2012.	95
5.7. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.	96
5.8. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, etxean dauden kide kopuruaren arabera. 2003-2012.	97
5.9. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, etxeko kideen adinaren arabera, 2006-2012.	97
5.10. grafikoa	Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileak, atzerriko nazionalitatea dutenak, 2003-2012.	98
6.1. grafikoa	Hipoteka-maileguen erreferentziako tasen bilakaera, 1999-2012.	99
6.2. grafikoa	EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2003-2012.	100
6.3. grafikoa	EAEn formalizatutako hipoteken zenbateko osoaren bilakaera, 2003-2012.	101
6.4. grafikoa	Batez besteko hipoteka kopuruaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2003-2012.	102
6.5. grafikoa	Formalizatutako hipoteketan Aurrezki Kutxek duten pisuaren bilakaera, 2005-2012.	103
6.6. grafikoa	Espainian formalizatutako hipoteken zenbateko osoaren bilakaera, 2003-2012.	104
6.7. grafikoa	Formalizatutako hipoteka kopuruaren urte arteko aldaketa-tasa, autonomia erkidegoen arabera, 2011-2012.	105
6.8. grafikoa	Formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa, autonomia erkidegoen arabera, 2012.....	106
6.9. grafikoa	Batez besteko hipotekaren zenbatekoaren urte arteko aldaketa-tasa, 2011-2012... ..	107
6.10. grafikoa	1.000 biztanleko formalizatutako hipoteka kopuruaren ratioa, autonomia erkidegoen arabera, 2012.	108
6.11. grafikoa	Kontratutako hipoteka-mailegu berrien batez besteko iraupena, 2012.	109
6.12. grafikoa	EAEko eta Espainiako batez besteko hileko hipoteka-kuotaren eta soldata-kostuaren arteko erlazioaren bilakaera, 2004-2012.	110
6.13. grafikoa	Espainian etxebizitza erosteko zalantzakortasun-tasa, 1999-2012.....	111
6.14. grafikoa	Hipoteka-betearazpenen hiruhileko bilakaera EAEn eta Espainian, 2007-2012.	113
6.15. grafikoa	Hipoteka-betearazpenen prozedurak EAEn Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.	114
6.16. grafikoa	Hipoteka-betearazpenaren ondorioz EAEn egindako esleipenak Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.	114
6.17. grafikoa	Ordainean emateak EAEn Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012. ...	115



1. TESTUINGURU EKONOMIKO OROKORRA

2012ko EAeko Higiezinaren Merkatuaren Laburpen Txostenaren lehen kapitulu honek testuinguru globalerako aurkezpen labur bat biltzen du, hiru maila geografikotan: Euskadi, Estatua eta nazioartea.

Ildo horretan, azpimarratzekoa da euskal ekonomiak lehen aldiz izan duela BPGaren murrizketa bat (% -1,2), hazkunde apala izandako bi ekitaldi jarraituren ondoren (% 0,3 2010. urtean eta % 0,5 2011ko ekitaldian, hurrenez hurren). Edozein kasutan ere, euskal ekonomiaren beherakada hori Espainiako ekonomiak izandakoaren azpitik dago, % 1,4ko tasa negatiboa izan baitu 2012. urtean.

2012an EAEn BPGak izandako murrizketa hori barne-eskariaren beherakadari lotu zaio, neurri batean, jarduera ekonomikoa nabarmen moteldu baitu beherakada horrek ekitaldi honetan. Horrela, 2010ean eta 2011n barne-eskaria modu apalean gutxitu zen (-0,7 eta -0,3 hurrenez hurren), eta 2012. urtean, aldiz, modu nabariagoan gutxitu da (% -2,2).

Jarduera ekonomikoaren eta barne-eskariaren murrizketa gorabehera, prezioek goraka jarraitu dute EAEn, eta ekitaldi honetako KPIaren urteko aldakuntza-tasa % 2,3ra iritsi da.

1.1 koadroa EAEko jokaleku makroekonomikoa, 2006-2012.

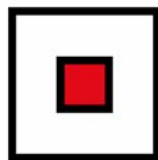
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BPG erreala	4,4	4,1	1,3	-3,8	0,3	0,5	-1,2
Barne-eskaria	4,4	4,3	0,7	-5,7	-0,7	-0,3	-2,2
Kanpo-saldoaren ekarpena (a)	-0,2	-0,3	0,5	2,0	0,9	0,7	0,9
KPI (Kontsumorako Prezioen Indizea) (b)	3,4	2,8	4,1	0,3	1,7	3,1	2,3
Okupazioa BAI (b)	2,8	0,6	0,5	-6,4	0,7	-0,8	-6,0
Langabezia-tasa BAI	7,0	6,1	6,4	11,0	10,5	12,0	14,8

(a) BPGaren urteko hazkunderako ekarpenaren portzentajezko puntuak

(b) Urteko batez besteko hazkunde-tasa.

Iturria: Eustat: Hiruhilekoko Kontu Ekonomikoak. EIN: KPI eta BAI.

Barne-eskariak adierazitako jokabide negatibo hori izan badu, kanpo-eskariak, aitzitik, dinamika positiboagoa erakutsi du. Horrela, kanpo-saldoak euskal BPGaren bilakaerarako 2012an egin duen ekarpena positiboa izan da (% +0,9), 2011ko erregistroa ere hobetuta (% +0,7). Dena den, kanpo-saldoaren aldeko ekarpen horrek ez du konpentsatu euskal barne-eskariak izandako beherakada.



Euskal produkzioaren murrizketak nabarmen markatu ditu 2012. urte horretan barruko lan-merkatuan izandako joerak. Honako hauek ikusten dira:

- EAEko okupazio-zifren murrizketa handia (% -6,0), 2011n ikusitakoaren nabarmen ginetik (% -0,8) eta 2009. urtean izandakoaren maila bat ginetik ere bai (% -6,4).
- Langabeziaren hazkunde aipagarria, eta, hori horrela, euskal langabezia-tasa % 14,8ra iritsi da 2012an berrikusitako datuekin (BAIaren datuen arabera). Dena dela, ekitaldi honetan EAEn izandako langabezia-tasa Estatuan izandakoaren nabarmen azpitik dago (% 25).

Jokaleku ekonomiko globalarekin alderatutako ikuspuntutik begiratuta, euskal ekonomiaren murrizketaren indarra 2012an Espainiako eta Italiako ekonomiek izandakotik hurbil dago, bi herrialdeek ere % 1,4ko dezelarazioa izan baitute.

Bestalde, Erresuma Batuko eta Frantziako jarduera ekonomikoak 2011ko mailetatik hurbil atxiki ditu bere produkzio-mailak, eta Alemaniako Errepublika Federalaren BPGak, aldiz, bilakaera positiboa izan du 2012an (% + 0,9).

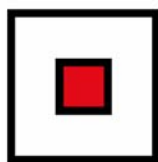
Esparru estraeuroparrari dagokionez, Txina nabarmentzen da, bere ekonomiak % 7,8ko hezkundea izan baitu, eta Japoniako eta Estatu Batuetako ekonomiek, aldiz, hazkunde positibo apalagoak izan dituzte (% 2 inguru).

1.2 koadroa EAEko jokaleku makroekonomikoa, 2006-2012.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
AEB	2,7	1,9	-0,3	-3,5	3,0	1,8	2,2
Japonia	1,7	2,2	-1,0	-5,5	4,4	-0,6	2,0
Txina	12,7	14,2	9,6	9,2	10,4	9,3	7,8
Europar Batasuna	3,6	3,4	0,5	-4,2	2,0	1,4	-0,6
Alemania	3,9	3,4	0,8	-5,1	3,6	3,1	0,9
Frantzia	2,7	2,2	-0,2	-2,6	1,4	1,7	0,0
Erresuma Batua	2,6	3,5	-1,1	-4,4	2,1	0,9	0,2
Italia	2,2	1,7	-1,2	-5,5	1,8	0,4	-1,4
Espainia	4,1	3,5	0,9	-3,7	-0,1	0,4	-1,4
Euskadi	4,4	4,2	1,3	-3,9	0,3	0,5	-1,2

Iturria: NMF eta Eustat.

Euskal ekonomiaren bilakaeraren sektore-azterketa bat eginda, nabarmentzekoa da produkzioari dagokionez azken urteetan jada izandako eraikuntzaren sektorearen beherakada, eta neurri handiagan enpleguari dagokionez izandakoa ere bai. Izan ere, 2012an izandako eraikuntza-jardueraren beherapena (% -6,3) aurreko ekitaldiko baino zertxobait handiagoa da (% -5,9).



2012an eraikuntzaren sektorean enpleguak izandako beherakada handiak (% -11,8) sektoreko produkzio-jardueraren beherapen-tasa bikoizten du, eta portzentajezko hiru puntu gainera dago 2011. urtean izandako enplegu-tasarekin alderatuta (% -8,5).

1.3 koadroa EAEko sektore ekonomikoen hazkundera, 2006-2012.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012			
								I	II	III	IV
Nekaz. eta arrantza	-9,8	9,8	-6,1	3,6	24,7	-1,9	5,9	12,8	3,9	-2,1	8,4
Industria	4,9	4,0	-0,6	-12,7	1,8	2,0	-2,4	-1,4	-2,4	-2,8	-3,1
Eraikuntza	5,1	4,6	-5,8	-3,6	-9,8	-5,9	-6,3	-6,3	-6,4	-6,1	-6,3
Zerbitzuak	3,8	4,2	3,3	-0,2	0,6	0,8	-0,3	0,4	0,0	-0,6	-0,9
BPG	4,2	4,1	1,3	-3,8	0,3	0,5	-1,2	-0,5	-1,1	-1,6	-1,8

Iturria: Eustat: Hiruhilekoko Kontu Ekonomikoak.

Era berean, euskal industria-sektoreak 2012an bere jarduera EAEn % 2,4 murriztu dela ikusi du. Murrizketa hori bereziki esanguratsua da, joera-aldaketa bat erakusten baitu. 2010. eta 2011. urteetan % 2 inguruko erritmoarekin hazi zen urtean euskal industria.

Joera-aldaketa hori bereziki handia izan da industria-enpleguan, eta 2012an enpleguak izandako aldakuntza-tasa negatiboak (% -4,3) aurreko bi ekitaldietan izandakoa gainditzen du. 2012ko lau hiruhilekoetan industria-enpleguaren jaitsieraren indarra areagotu egin da azken hiruhilekoan % 5,3ko gehieneko jaitsiera izan arte.

Bestalde, zerbitzuen sektorean ere produkzioaren beherakada izan da 2012an, lehen aldiz nolabaiteko egonkortasuneko eta hazkunde mugatuko aurreko bi urteen ondoren. Dena dela, produkzio-jardueraren beherakada (% -0,3) eraikuntzaren eta industriaren sektoreetan ikusitakoa baino nabarmen txikiagoa da.

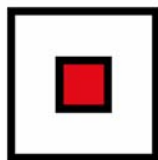
Enplegu tertziarioari dagokionez, 2009az geroztik ez zen berriz haren murrizketarik gertatu. Horrela, % 0,8 murriztu da zerbitzuen sektoreko enplegua EAEn, eta urteak aurrera egin ahala gehitu egin da enplegu tertziarioaren suntsitze-erritmoa, azken hiruhilekoan ekitaldian zehar izandako hiruhilekoko beherapen-tasa handienara iritsi arte (% -1,4).

1.4 koadroa EAEko enpleguaren bilakaera sektore ekonomikoen arabera, 2009-2012.

	2009	2010	2011	2012	2012			
					I	II	III	IV
Nekaz. eta arrantza	-9,6	-1,0	-3,5	-0,1	-0,2	3,1	1,4	-4,8
Industria	-7,1	-3,6	-2,2	-4,3	-3,1	-4,3	-4,7	-5,3
Eraikuntza	-6,7	-6,9	-8,5	-11,8	-11,9	-12,0	-12,3	-10,9
Zerbitzuak	-1,3	0,9	0,6	-0,8	-0,2	-0,6	-1,0	-1,4
GUZTIZKOA	-3,4	-0,9	-0,9	-2,5	-1,8	-2,3	-2,7	-3,1

Iturria: Eustat. Hiruhilekoko Kontu Ekonomikoak.

Azkenik, nekazaritza eta abeltzaintzako sektoreak konparatiboki bilakaera onena izan du produkzioari dagokionez (% 5,9), eta atzerakada txiki bat ere bai, enplegu-arloan gainerako sektoreetan izandakoa baino nabarmen apalagoa (% -0,1).



2. ETXEBIZITZA ESKAINTZA EAEn

2012ko Euskadiko eta Estatuko esparru ekonomikoa kokatzea ahalbidetzen duen hasierako kapituluaren ondoren, EAEko etxebizitza-eskaintza aztertuko dugu kapitulu honetan, baita Estatukoa ere, modu konparatuan.

2012an izandako etxebizitza librearen (librea eta babestua) eraikuntza-erritmoa aztertzea da helburua, eta aurreko ekitaldiekin alderaketa eginda.

Kapitulu honen aldagai eta zenbaki nagusien deskribapena egin aurretik, adierazi behar da hasitako etxebizitza librearen esparruan laugarren hiruhilekoko zifrak erabilgarri ez izateak baldintzatu duela 2012ko EAEko eta Estatuko etxebizitza-eskaintzaren azterketa, eta, hori horrela, zenbait nobedade sartu dira aurreko ekitaldiarekiko.

- Berezitako bi alderditan ekingo diogu kapituluari: lehengo alderdia hasitako etxebizitzari lotua, eta bigarrena amaitutako etxebizitzaren egoerari eta bilakaerari buruzkoa, esparru horretan datuak baitauzkagu 2012. urte osorako aztertutako etxebizitzaren bi tipologiatan (etxebizitza librea eta etxebizitza babestua).
- Ondorioz, hasitako etxebizitza librearen zifrak 2012. urte osorako lehen hiruhilekoaren eraikuntza-erritmoa atxikitzeko kalkulua aplikatuz aurkeztuko dira.

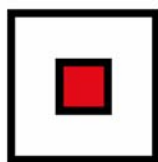
2.1. Eraikitako etxebizitzak EAEn: Hasitako etxebizitzak

2012. urtean hasitako etxebizitzen kopuruak jaitziera nabarmena islatzen du 2011ko ekitaldian erakusten ziren zifrekin alderatuta.

Zehazki, adierazitako kalkulua aplikatuta¹, 2012an hasitako etxebizitzen guztizko kopurua 5.578 inguru litzateke, 2011ko kopurua baino % 40,3 txikiagoa (hasitako 9.344 etxebizitza).

Etxebizitza tipologiaren arabera, 2012an hasitako etxebizitzaren hazkunde-erritmoari dagokionez, eraikuntza-maila hori kalkulaturako 3.158 etxebizitza libretan legoke, eta 2011n hasitako 4.804 etxebizitza libreen azpitik egongo litzateke zifra hori.

¹ Etxebizitza librearen esparruan 2012ko lehen sei hilekoan islatutako portaera bigarren sei hilekora aldatuz (1.579 etxebizitza libreak gehituz edo bikoiztuz).



Bestalde, 2012an hasitako etxebizitza babestuaren erritmoa azken hamarkadan EAEn izandako mailekin alderatuz gero, maila nabarmen txikiagoetara iristen da egiaz.

Zehazki, eraikitako euskal etxebizitza babestua 2011n izandako mailaren ia erdira jaitsi da 2012an, % -46,7, eta, hori horrela, 2012an hasitako 2.420 etxebizitza izan dira guztira.

2.1 koadroa EAEn hasitako etxebizitzak, 1990-2012.

Urtea	Hasitako etxebizitzak			
	Etxebizitza libreak	Babes publikoko etxebizitzak	Etxebizitzak guztira	Bab. pub. etx. % guztizkoarekiko
1990	6.310	1.204	7.514	16,0
1991	5.521	1.645	7.166	23,0
1992	5.213	2.017	7.230	27,9
1993	5.016	2.769	7.785	35,6
1994	7.504	2.092	9.596	21,8
1995	10.260	2.478	12.738	19,5
1996	8.903	2.637	11.540	22,9
1997	9.592	2.324	11.916	19,5
1998	13.502	2.916	16.418	17,8
1999	15.351	3.626	18.962	19,0
2000	12.115	2.835	14.950	19,0
2001	11.194	4.284	15.478	27,7
2002	9.692	5.054	14.746	34,3
2003	13.626	6.625	20.251	32,7
2004	11.794	4.427	16.621	26,6
2005	11.987	4.687	16.674	28,1
2006	9.815	5.339	15.154	35,2
2007	11.269	7.310	18.579	39,3
2008	6.203	6.259	12.462	49,8
2009	3.855	3.196	7.051	45,3
2010	2.572	4.950	7.522	65,8
2011	4.804	4.540	9.344	48,6
2012	2.373*	2.420	4.793	43,3**

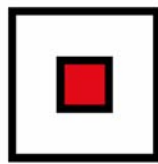
*2012ko lehenengo hiru hilekoetako datuak

** Guk egindako kalkulua 2012ko hiru lehenengo hiruhilekotan etxebizitza librearen erritmoaren proiektzioa oinarritzat hartuta

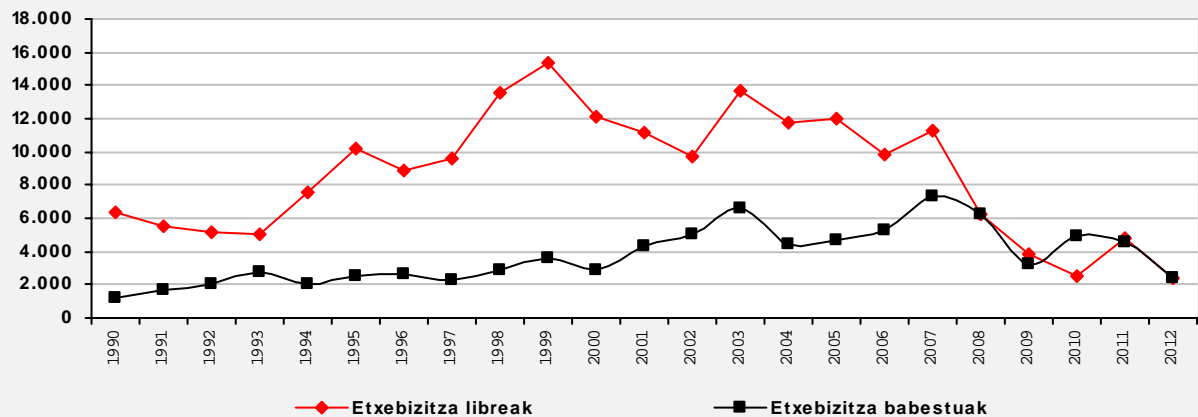
Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza) eta Sustapen Ministerioa

Dena den, hasitako etxebizitza babestuaren bolumena nabarmena da 2012ko ekitaldi osorako hasitako etxebizitza librearen aurreikuspenarekin alderatzen bada, 2.1 grafikoan erakusten denez.

Grafiko horrek erakusten du urtero hasitako etxebizitza babestuen kopurua hurbildu egin zaiola etxebizitza librearen kopuruari. 2008az geroztik, EAEn hasitako etxebizitza babestuaren bolumena etxebizitza librearenari hurbildu zaiola, 2010ean gaituz eta guzti.



2.1 grafikoa Eraikitako etxebizitzaren bilakaera EAEn, 1990-2012.

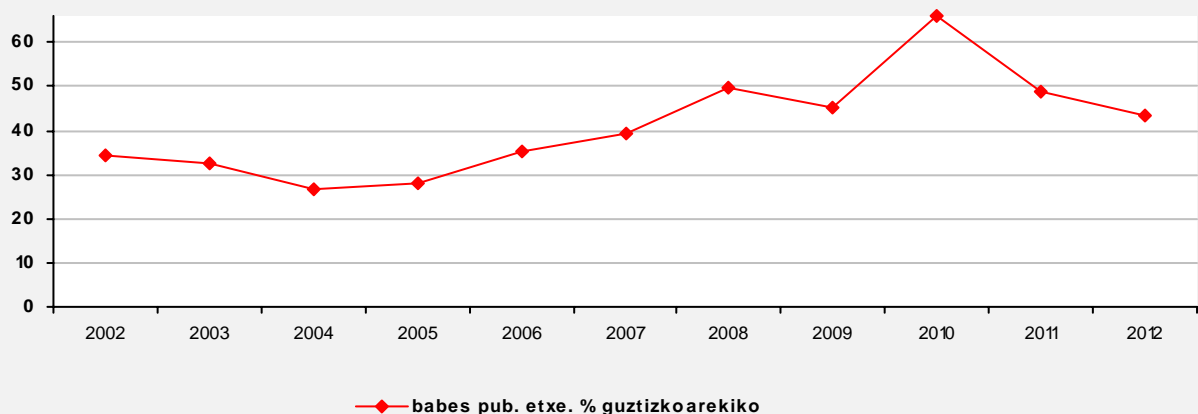


** Guk egindako kalkulua etxebizitza librearen esparruan, 2012ko hiru lehenengo hiruhilekotan etxebizitza librea hasteko erritmoaren proiektzioa oinarritzat hartuta

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

2010-2012 aldian hasitako etxebizitza babestuen urteko batezbestekoa (3.970 etxebizitza) 2002-2005 eta 2006-2009 aldiei dagozkien batezbestekoen azpitik badago ere (5.183 eta 5.525 hurrenez hurren), Eusko Jaurlaritzaren eta inplikaturako gainerako agenteen ahaleginak nabarmena izaten jarraitzen du, eta horren erakusgarri da hasitako etxebizitzaren guztizko parkearen gaineko etxebizitza babestuaren ratio adierazgarria, hau da, % 43,3 2012an.

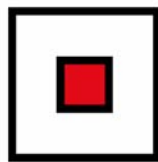
2.2 grafikoa Etxebizitza babestuaren pisua EAEn hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa

* 2012ko urteko datua, 2012ko lehenengo hiru hilekoetan oinarritzat kalkulaturakoa

Babestutako etxebizitzaren pisuak protagonismoa irabazi du azken urteetan, eta, hori horrela, 2012an EAEn hasitako etxebizitza guztien gaineko horrelako etxebizitzaren pisu erlatiboa aurreko hirurtekoetan izandako batez besteko ehunekoen gainetik dago.



Horrela, eta zifratan, 2010-2012 aldiko batezbestekoa (% 55,0) 2009. urtearen aurreko aldietan ikusitakoak nabarmen gainditzen dituen mailetan dago (1994-1997:% 21,0; 1998 – 2001: % 20,7 eta 2002-2005: % 30,6).

2.2 koadroa EAEn hasitako etxebizitzak, 1994-2012.

	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2012	2010	2011	2012
Libreak	36.259	52.162	47.099	31.142	9.749	2.572	4.804	2.373
Libreen urteko batezbestekoa	9.065	13.041	11.775	7.786	3.250	2.572	4.804	3.164*
Etxebizitza babestua	9.663	13.599	20.731	22.098	11.910	4.950	4.540	2.420
Babestuen urteko batezbestekoa	2.416	3.400	5.183	5.525	3.970	4.950	4.540	2.420
Guztizkoa	45.922	65.761	67.830	53.240	21.659	7.522	9.344	5.578
Urteko batezbestekoa, guztira	11.481	16.440	16.958	13.310	6.955	7.522	9.344	5.578
Babestuen % guztizkoarekiko	21,0	20,7	30,6	41,5	55,0	65,8	48,6	43,3**

* 2012an, etxebizitza libreak hasteko erritmoa urterako proiektatuta biltzen da

** Guk egindako kalkulua 2012ko hiru lehenengo hiruhilekotan etxebizitza librearen erritmoaren proiektzioa oinarritzat hartuta

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

Etxebizitza librearen kasuan, 2012. urteko amaiera arte egindako proiektzioaren arabera 2010-2012 aldiko urteko batezbestekoa urtean hasitako 3.250 etxebizitza libretan kalkulatu da, eta maila hori aurreko hiru urtekoei dagokiena baino maila txikiagoa da.

2012ko etxebizitzaren lurralde-erakuntzaren banaketa geografikoaren arabera Bizkaia da pisu erlatibo handiena duen lurraldea, etxebizitza libreari dagokionez zein, eta neurri handiagoan, etxebizitza babestuari dagokionez (% 44,7 eta % 66,1, hurrenez hurren). Guztira, Bizkaiaren 2012an hasitako etxebizitzaren pisu erlatiboa EAEn guztizkoaren % 55,5era iritsiko litzateke.

Etxebizitza babestuari lotutako Bizkaiaren lurralde-pisuaren hazkundera ez da, dena den, Lurralde Historiko horretan hasitako etxebizitza babestuaren hazkunderaren ondorio.

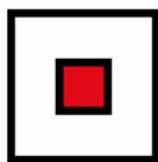
Izan ere, Bizkaiaren hasitako etxebizitzaren kopurua gutxitu egin da 2011n 2.111 izatetik 2012an 1.599 izatera. Dena dela, Gipuzkoako eta Arabako lurraldeetan hasitako etxebizitza bolumenaren murrizketa erlatibo handiagoari zor zaio Bizkaiaren pisu erlatiboak EAEn guztizkoaren gain izan duen gorakada.

2.3 koadroa Etxebizitza libre eta babestuaren erakuntzaren banaketa, 2012.

	Libreak*		Babestuak		GUZTIZKOA	
	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%
Araba	414	17,4	280	11,6	694	14,5
Bizkaia	1.060	44,7	1.599	66,1	2.659	55,5
Gipuzkoa	899	37,9	541	22,4	1.440	30,0
GUZTIZKOA	2.373	100,0	2.420	100,0	4.793	100,0

*2012ko lehenengo hiru hilekoetako datuak

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



EAEn hasitako etxebizitzaren guztizkoaren % 27,7ra iritsi da Gipuzkoa 2012an: % 22,4 etxebizitza babestuaren kasuan eta % 37,9 etxebizitza librearen kasuan. Bilakaerari gagozkiola, azpimarratzekoa da Gipuzkoako etxebizitza babestuaren beherakada 2012ko erregistroa % 60an uzten duela 2011koarekin alderatuta.

Hirugarrenik, 2012an EAEn hasitako etxebizitzaren guztizkoaren % 14,5 litzateke Araba. Nabarmentzekoa da, kasu horretan, lurraldean hasitako guztizko etxebizitza babestuaren murrizketa esanguratsua, 2011n hasitako 1.079 etxebizitzetatik 2012. urteko 280 etxebizitzetara, hau da, % 74ko beherakada.

Azken urteotan hasitako babestutako etxebizitzaren kopuruaren beherakadan izandako lurralde-desberdintasunak kontuan izanda, ondoren taulan zehaztuko da lurralde-bilakaera 2006-2011 aldian izandako urteko batezbestekoarekin alderatuta.

Bizkaia da joera positiboa erakusten duen lurralde bakarra (% +5,6%), eta Arabak erakusten du, aldiz, atzerakada handiena (% -87,8), Gipuzkoak izandako beherapena ere nabarmena delarik (% -62,9).

2.4 koadroa Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren banaketa geografikoa, 2006-2012.

	Urteko batezbestekoa 2006-2011		2012		Δ% 2012/2006-2011 aldiko urteko batezbestekoa
	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%	
Araba	2.294	43,5	280	11,6	-87,8
Bizkaia	1.515	28,8	1.599	66,1	5,6
Gipuzkoa	1.460	27,7	541	22,4	-62,9
GUZTIZKOA	5.268	100,0	2.420	100,0	-54,1

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

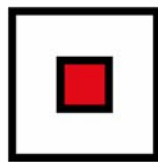
2.2. Amaitutako etxebizitza EAEn

2012 osorako EAEn amaitutako etxebizitzaren azterketak aurreko idatz-zatian deskribatutako joera berresten du. 2012an amaitutako etxebizitzaren guztizko kopurua 8.592 etxebizitza da, eta, horrenbestez, 2011rekiko murrizketa-tasa % 24,1.

Etxebizitza tipologiaren arabera, 2012ko beherakada handiena etxebizitza babestuari dagokio (% -29,9), eta amaitutako etxebizitzaren kopurua 2011ko 5.473 etxebizitzetatik 2012ko 3.835 etxebizitzetara igaro da.

Amaitutako etxebizitza libreen bolumena 4.757 etxebizitzatan dago (% -18,7 2011rekin alderatuta), eta etxebizitza babestuaren kasuan 2011n amaitutako etxebizitza libreen kopuruarekiko ikusitakoa baino beherapen txikiagoa da hori.

2012an amaitutako etxebizitza babestuen beherakada handienak haien pisu espezifikoaren jaitziera dakar EAEn amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren gain, proportzio hori 2011n izandakoarekin alderatzen bada (% 44,6 2012an eta % 48,3, aldiz, 2012an).



Dena den, aipatzekoa da 2012an amaitutako etxebizitza babestuaren pisu erlatiboa esanguratsua dela, eta nabarmen gainditzen dituela 2004-2009 aldian izandako ratioak.

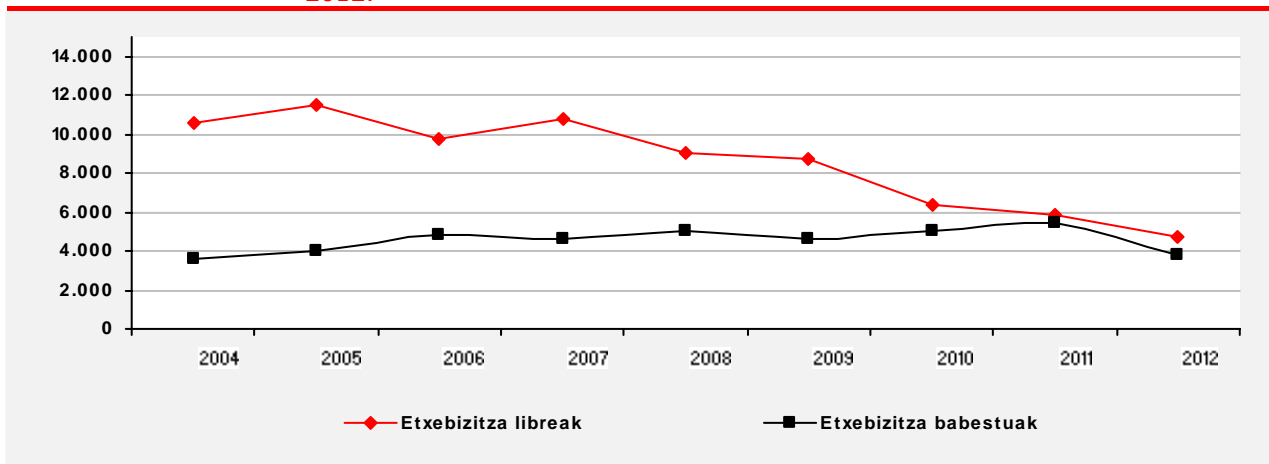
2.5 koadroa EAEn amaitutako etxebizitzak, 2004-2012.

Urtea	Amaitutako etxebizitzak			
	Etxebizitza libreak:	Babes publikoko etxebizitzak	Etxebizitzak guztira	Bab. pub. etx. % guztizkoarekiko
2004	10.588	3.647	14.235	25,6
2005	11.522	4.040	15.562	26,0
2006	9.794	4.829	14.623	33,0
2007	10.793	4.631	15.424	30,0
2008	9.083	5.000	14.083	35,5
2009	8.782	4.672	13.454	34,7
2010	6.409	4.991	11.400	43,8
2011	5.851	5.473	11.324	48,3
2012	4.757	3.835	8.592	44,6

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

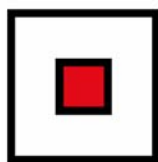
Tipologiaren arabera amaitutako etxebizitzaren zifrak azken urteotan uztartzeko joera dute, eta, horrela, 2004-2012 aldiko etxebizitza amaituaren bilakaera grafikoak amaitutako etxebizitza babestuen guztizko kopuruaren etxebizitza libreekiko hurbilketaren joera argia islatzen du. Gauzak horrela, 2009ra arte ikusitako etxebizitza librearen mesederako alde nabaria asko estutzen da 2010etik aurrera.

2.3 grafikoa Etxebizitza tipologiaren arabera amaitutako etxebizitzaren bilakaera, 2004-2012.



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

2012ko ekitaldian amaitutako etxebizitzaren lurralde-azterketan sakonduz, Gipuzkoaren nagusitasuna nabaritzen da (libreak eta babestuak barne): EAEn % 38,5 biltzen du, Bizkaia atzetik duela (% 31,4) eta azkenik Araba % 30eko pisu erlatiboarekin.



Etxebizitza babestuaren kasuan, Arabak biltzen ditu orain ere EAE osoan amaitutako etxebizitza gehienak, eta 2012an amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren % 44,3 lurralde horretan dago, Gipuzkoaren % 29,5 eta Bizkaiaren % 26,2 nabarmen gaudituta.

Aldiz, etxebizitza libre amaituaren kasuan, Gipuzkoa dago EAeren buru amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren % 45,8arekin, atzetik Bizkaia eta Araba dituelarik, % 35,7arekin eta % 18,5arekin, hurrenez hurren.

2.6 koadroa Amaitutako etxebizitzaren banaketa geografikoa: etxebizitza libre eta babestua, 2012.

	Libreak		Babestuak		GUZTIZKOA	
	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%
Araba	881	18,5	1.700	44,3	2.581	30,0
Bizkaia	1.699	35,7	1.003	26,2	2.702	31,4
Gipuzkoa	2.177	45,8	1.132	29,5	3.309	38,5
GUZTIZKOA	4.757	100,0	3.835	100,0	8.592	100,0

Iturria: Babes Ofizialeko Etxebizitzako behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak eta Etxebizitza Sozialen zuinetako eta behin-behineko harrerako aktak, eta Sustapen Ministerioa

Etxebizitza librearen kasuan, Araban gertatzen da amaitutako etxebizitzaren bolumenaren murrizketa handiena 2006-2011 aldiko batezbestekarekiko (% -51,8), atzetik Bizkaia duela (% -48,0), Gipuzkoan beharpenarena txikiagoa delarik (% -35,1).

2.7 koadroa Amaitutako etxebizitza librearen banaketa geografikoa, 2006-2012.

	Urteko batezbestekoa 2006-2011		2012		Δ% 2012/2006-2011 aldiko urteko batezbestekoa
	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%	
Araba	1.827	21,6	881	18,5	-51,8
Bizkaia	3.269	38,7	1.699	35,7	-48,0
Gipuzkoa	3.356	39,7	2.177	45,8	-35,1
GUZTIZKOA	8.452	100,0	4.757	100,0	-43,7

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

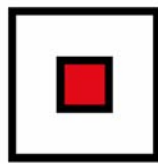
Etxebizitza babestuari dagokionez, aipatzekoa da Gipuzkoan (amaitutako 1.132 etxebizitza babestu 2012an) ia ez dagoela 2012an amaitutako etxebizitzaren kopuruaren gutxitzerik 2006-2011 aldiko batezbestekarekiko.

2012an amaitutako etxebizitza babestuaren zifrek, aldiz, balantze negatiboa uzten dute 2006-2011 aldiarekin alderatuta Araban eta Bizkaian (% -28,9 eta % -28,8)

2.8 koadroa Amaitutako etxebizitza babestuaren banaketa geografikoa, 2006-2012.

	Urteko batezbestekoa 2006-2011		2012		Δ% 2012/2006-2011 aldiko urteko batezbestekoa
	Guztizkoa	%	Guztizkoa	%	
Araba	2.391	48,5	1.700	44,3	-28,9
Bizkaia	1.409	28,6	1.003	26,2	-28,8
Gipuzkoa	1.134	22,9	1.132	29,5	-0,2
GUZTIZKOA	4.934	100,0	3.835	100,0	-22,3

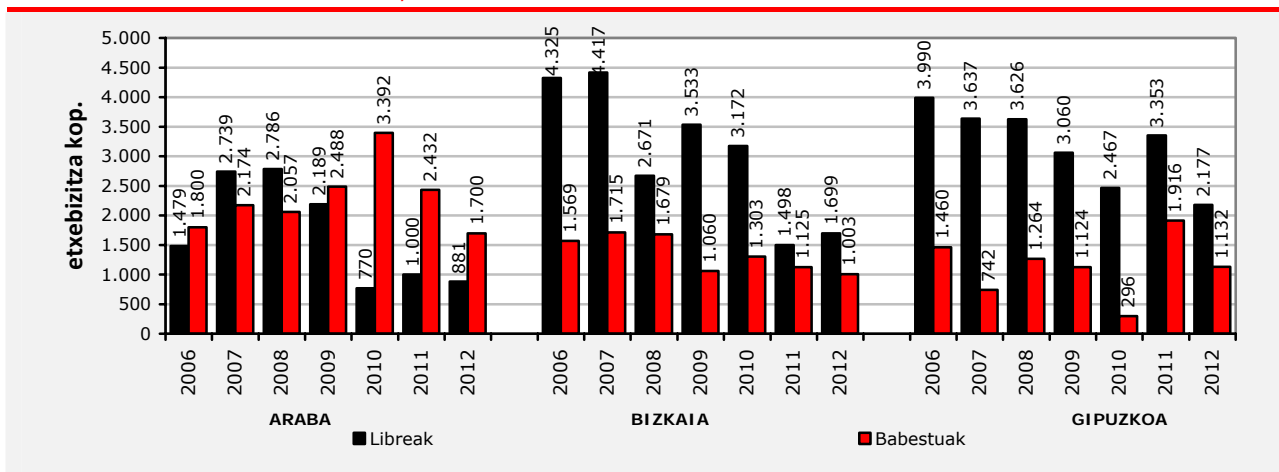
Iturria: Babes Ofizialeko Etxebizitzako behin-behineko eta behin betiko kalifikazioak eta Etxebizitza Sozialen zuinetako eta behin-behineko harrerako aktak, eta Sustapen Ministerioa



Azkenik, hiru lurraldeetan azken urteotan amaitutako etxebizitza motaren arabera ikus daitekeenez, amaitutako etxebizitza librearen ehunekoa handiagoa da 2006tik 2012ra bitarte etxebizitza babestuarena baino, Bizkaian zein Gipuzkoan.

Arabian, aldiz, eraikitako etxebizitza librearen jaitsiera handia eta etxebizitza babestuen garrantzi berezia kontuan izanda, 2009. urteaz geroztik handiagoa da amaitutako etxebizitzaren kopurua etxebizitza librearen kopurua baino.

2.4 grafikoa Amaitutako etxebizitza libre eta babestuen bilakaera Lurralde Historikoen arabera, 2006-2012.



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

2.3. Etxebizitza-eskaintza Estatutan

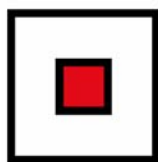
Estatu osoari dagokionez, hasitako etxebizitzaren kopuru eta tipologiak aurkeztuko ditugu ondoren, 2012ko etxebizitza librearen inguruan argitaratutako informazio publikoari buruzko mugekin.

Horregatik, Estatu osoan amaitutako etxebizitzari buruzko azterlanarekin osatuko dugu azterketa hau.

2.3.1. Eraikitako etxebizitzak Estatutan hasitako etxebizitzak

EAEn antzeko irizpidea aplikatuta, Estatuan 2012. urtean hasitako etxebizitzaren kopurua 54.140 etxebizitza litzateke, 2011n hasitako 86.238 etxebizitzekiko % 37,2 txikiagoa den kopurua.

Etxebizitza hasteko urteko erritmoa nabarmen hasi zen gutxitzen Estatuan 2007. urteaz geroztik, eta urte hori inflexio-puntua izan zen ekitaldi horretaraino izandako goranzko joerari dagokionez.



Etxebizitza librearen kasuan, hasitako etxebizitzaren beherakada nabaria izan zen 2007tik 2009ra bitarte (sei bider baino gehiagotan murriztu zen bi urtean).

Azken bi urteetan ere, etxebizitza librea hasteko erritmoa murriztu egin da, minimo historikoetan egonagatik: 2011n 51.956 etxebizitza hasi ziren Estatuan eta 2012. urterako 37.000 etxebizitzatartik beherako bolumena kalkulatu da.

Hasitako etxebizitza babestuei dagokienez, 2009ra arte Administrazio Publikoek egindako apustuak hasitako etxebizitzaren bolumena aurreko urtekoen antzeko kopuruetan atxikitzea ahalbidetu zuen. 2011n murrizketa nabarmena izan zen hasitako etxebizitzaren kopuruan, eta 34.282 etxebizitza hasi ziren, hau da, % 43,4ko beherapena 2010. urtean hasitako 60.525 etxebizitza babestuekin alderatuta.

2.9 koadroa Estatuan hasitako etxebizitzak, 2002-2012.

Urtea	Hasitako etxebizitzak			Bab. pub. etx. % guztizkoarekiko
	Etxebizitza libreak:	Etxebizitza babestuak.	Etxebizitzak guztira	
2002	499.200	42.277	541.477	7,8
2003	550.465	72.168	622.633	11,6
2004	621.257	72.450	693.707	10,4
2005	635.608	81.855	717.463	11,4
2006	664.923	97.617	762.540	12,8
2007	532.117	85.233	617.350	13,8
2008	237.959	90.531	328.490	27,6
2009	80.230	79.056	159.286	49,6
2010	63.090	60.526	123.616	49,0
2011	51.956	34.282	86.238	39,8
2012	27.739*	17.155	44.894	31,7**

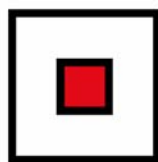
* 2012ko lehenengo hiru hilekoetako datuak

** Guk egindako kalkulua 2012ko lehenengo sei hilekoan etxebizitza librea hasteko sei hilekoaren erritmoaren proiektzioa oinarritzat hartuta

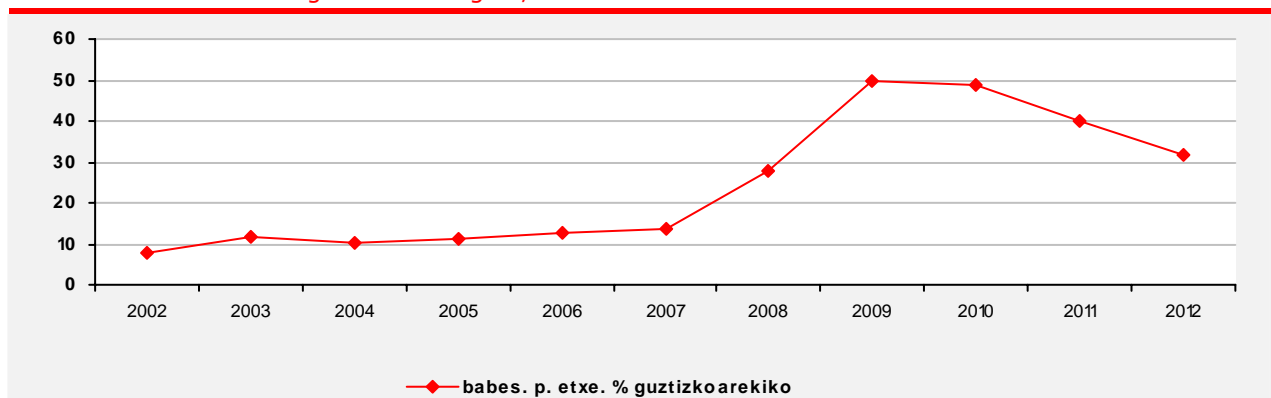
Iturria: Sustapen Ministerioa

2012rako, urteko lehen hiru hiru hilekoetako erritmoa proiektatuz etxebizitza babestuaren mailak izango lukeen beherakada % 31,7 litzateke 2012 Espainian hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain etxebizitza publikoaren kalkulatuak ratioa, hau da, portzentajezko zortzi punturen murrizketa 2011. urtearekiko (% 39,8) eta ia hemezortzi punturena 2009. urtearekiko (% 49,6).

Ondorengo grafikoan ikus daitekeenez, Estatuan hasitako etxebizitza babestuaren pisu erlatiboak hazkunde oso indartsua gertatu zen krisialdiaren hasieran, eta 2010. urtetik aurrera, aldiz, hasitako etxebizitzaren guztizkoarekiko etxebizitza babestuari dagokion proportzioaren eutsitako beherakada gertatu zen.



2.5 grafikoa Etxebizitza babestuaren pisua Estatuan hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa

* 2012ko urteko datua, lehenengo hiru hilekoetan oinarrituta kalkulaturakoa

Estatuen 2002az geroztik eraikitako etxebizitzaren urteko erritmoa aztergai hartzen badugu, agerian geratzen da etxebizitza babestuaren produkzioaren murrizketa txikiagoa 2008az geroztik etxebizitza libreak izandako beherakada handiarekin alderatuta.

2002-2007 aldian hasitako etxebizitza libre berrien batezbestekoa 6,2 aldiz handiagoa da 2008-2012 aldian hasitako etxebizitza berri libreen batezbestekoa baino. 2002-2007 aldian hasitako etxebizitza babestuen proportzioa, aldiz, 2008-2012 aldian ikusitako batezbestekoa baino 1,4 aldiz gaineratik dago.

2.10 koadroa Estatuan hasitako etxebizitzak, 2002-2007 versus 2008-2012.

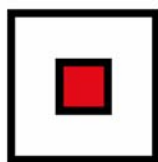
	GUZTIZKOA	Libreak	Babestuak
2002-2007, batezbestekoa	659.195	583.928	75.267
2008-2012, batezbestekoa	150.354	94.044	56.310
Proporzioa	4,4	6,2	1,4

Iturria: Sustapen Ministerioa.

2.3.2. Amaitutako etxebizitza Estatuan

2012an 133.415 etxebizitza amaitu dira Estatuan: 80.083 etxebizitza libre eta 53.332 etxebizitza babestu.

2011rekin alderatuta, sektoreak murrizketa nabarmena izan duela ikus daiteke, eta, hori horrela, asko gutxitu da amaitutako etxebizitza libreen bolumena (% -33,8 2011rekin alderatuta). Beherakada nabarmen horrek eragin erabakigarria izan du ekitaldian amaitutako etxebizitzaren guztizko kopuruaren murrizketan (% -25,6 2011rekin alderatuta).



2012an amaitutako etxebizitza guztien gaineko amaitutako babes ofizialeko etxebizitzaren proportzioa ehuneko oso handira iritsi da (% 40,0), eta 2008ra arte, aldiz, % 10 gainditu zuen ozta-ozta.

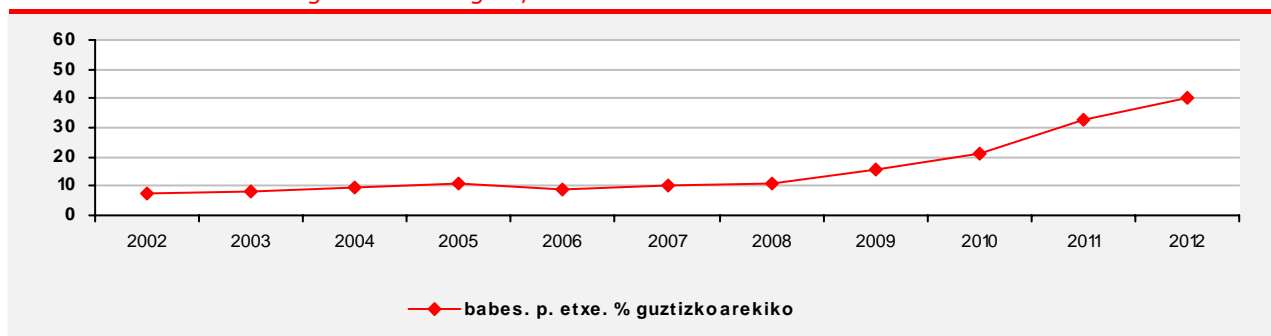
2.11 koadroa Estatuan amaitutako etxebizitzak, 2002-2012.

Urtea	Amaitutako etxebizitzak			
	Etxebizitza libreak:	Babes publikoko etxebizitzak	Etxebizitzak guztira	Bab. pub. etx. % guztizkoarekiko
2002	480.729	37.544	518.273	7,2
2003	462.730	40.994	503.724	8,1
2004	509.293	54.630	563.923	9,7
2005	528.754	62.850	591.604	10,6
2006	597.632	60.878	658.510	9,2
2007	579.665	67.514	647.179	10,4
2008	563.631	68.587	632.218	10,8
2009	356.555	67.904	424.459	16,0
2010	218.572	58.311	276.883	21,1
2011	121.043	58.308	179.351	32,5
2012	80.083	53.332	133.415	40,0

Iturria: Sustapen Ministerioa

2008. urteaz geroztik, joera-aldaketa nabarmena gertatu da, eta etxebizitza babestuak gero eta garrantzi handiagoa hartu du amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren gain, ratio hori oso indartsu hazi delarik orduz geroztik: % 21,1 2010ean, % 32,5 2011n, 2012ko % 40,0ra iritsi arte.

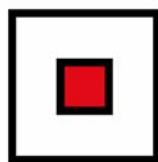
2.6 grafikoa Etxebizitza publikoaren pisua Estatuan hasitako etxebizitzaren guztizkoaren gain, 2002-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa

2002-2007 eta 2008-2012 aldien arteko amaitutako etxebizitzari lotutako urteko batezbestekoen alderaketak jaitziera erakusten du berriz ere etxebizitza librearen esparruan, hasitako etxebizitzaren azterketan baino indar txikiagoarekin bada ere.

Horrela, 2002-2007 aldian amaitutako etxebizitza libreen batezbestekoak 2008-2012 aldikoa bikoizten du, eta etxebizitza babestuaren kasuan, aldiz, hazkunde txikia ere gertatu da 2008-2012 aldian 2002-2007 aldiarekin alderatuta.



2.12 koadroa Estatuan amaitutako etxebizitzaren batezbestekoa, 2002-2007 versus 2008-2012.

	GUZTIZKOA	Libreak	Babestuak
2002-2007, batezbestekoa	580.535	526.467	54.068
2008-2012, batezbestekoa	329.265	267.977	61.288
Proporzioa	1,8	2,0	0,9

Iturria: Sustapen Ministerioa.

2.4. Amaitutako etxebizitzaren konparatiba: EAE eta Estatuko gainerakoa

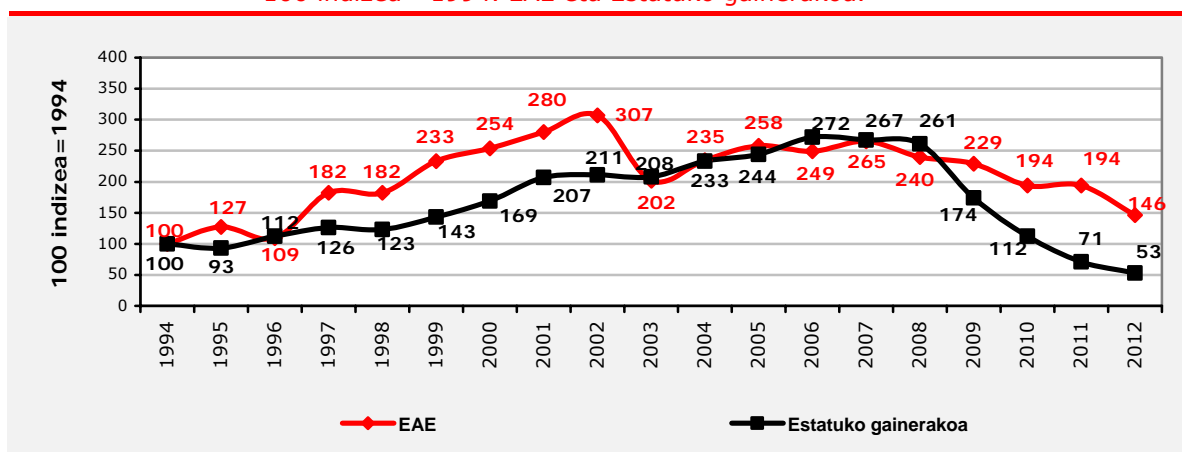
Aurreko bi idatz-zatietan EAEn eta Estatuan amaitutako etxebizitzaren bilakaera deskribatutakoan, haien arteko konparazio-azterketa biltzen du kapitulu honek.

Kasu honetan, amaitutako etxebizitzaren esparrura soilik lotutako adierazle eta zifretan oinarritzen da alderaketa, 2012. urterako informazio osoa eskaintzen duen aldagaia baita.

1994. urtea 100 indizegat hartuta, 2012ko ekitaldian amaitutako etxebizitzaren multzoak (libreak eta babestuak) eta amaitutako etxebizitzaren bolumenak 146 puntuko balioa lortzen du EAEn eta 53 puntukoa Estatuko gainerakoan.

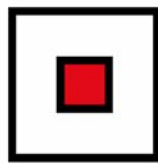
Horrenbestez, argi geratzen da higiezin-krisialdiak EAEn Estatuan baino izandako intzidentzia nabarmen txikiagoa, eta, hori horrela, 2.7 grafikoak islatzen duen 2008tik 2012ra bitarteko amaitutako etxebizitzaren kopuruaren beherakada nabarmen txikiagoa da EAEn (240 puntutik 146 punturaino) Estatuan ikusitakoa baino (261 puntutik 53 punturaino).

2.7 grafikoa Amaitutako etxebizitzaren guztiko bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Tipologien arabera, aipatzekoa da 1994az geroztik **amaitutako etxebizitzaren babestuaren bilakaerari lotutako indizearen** erregistroek (2.8 grafikoa) hazkunde-eritmo handiagoa erakusten dutela Estatuko gainerakoan lortutako balioek baino.

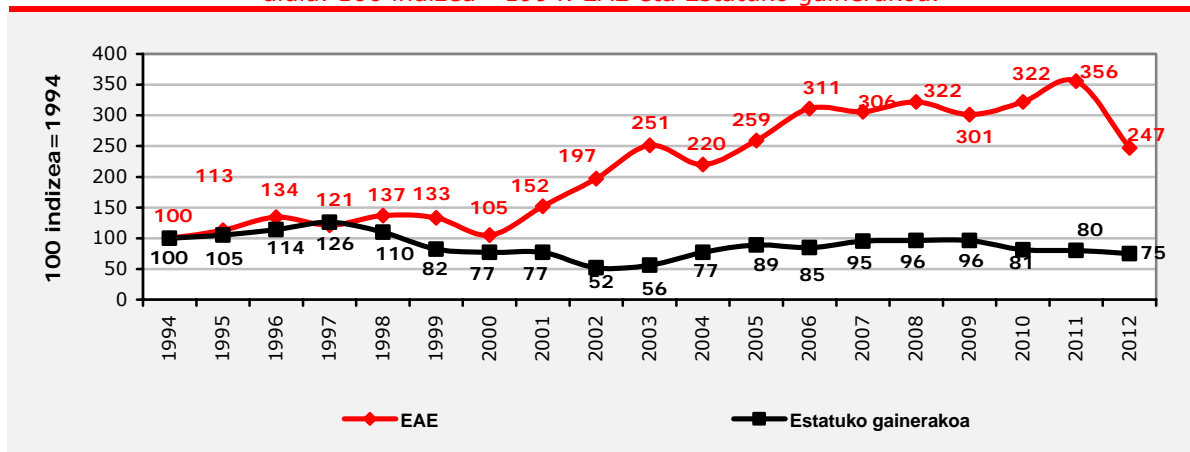


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Horrela, 2000. urteaz geroztik etxebizitza babestuaren produkzioaren hazkunde etengabea ikus daiteke EAEn, eta Estatuko gainerakoan amaitutako etxebizitza bolumena baino hiru alditik lau aldira bitarte handiagoa den proportzioan dago.

2011ra arte amaitutako etxebizitza babestuaren maila handiak atxiki ahal izan dira, eta 2012an jaitsiera gertatu bada ere 2011ko 356tik 2011ko 247ra, oraindik ere Estatuko maila hirukoiztu egiten du maila horrek.

2.8 grafikoa Amaitutako etxebizitza babestuaren bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.

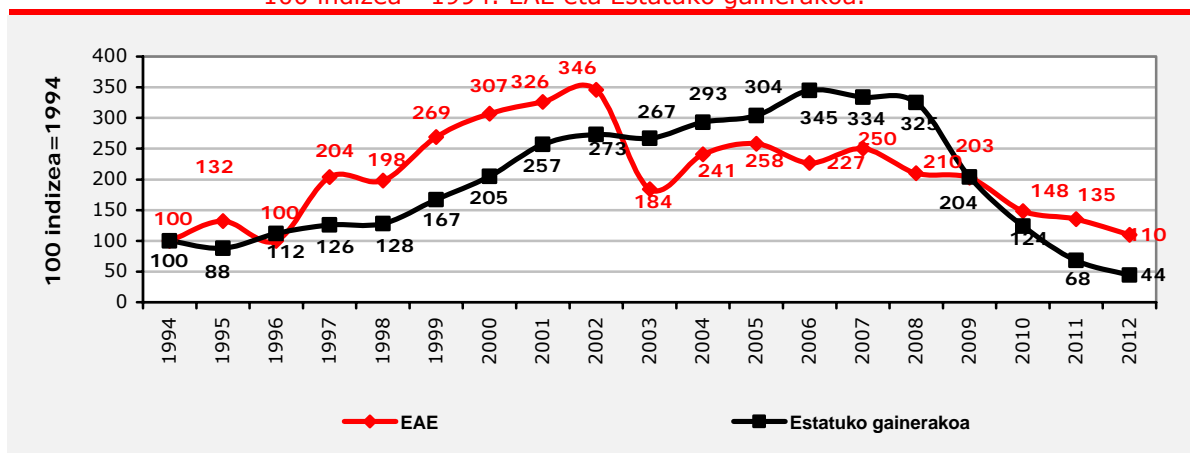


Iturria: Sustapen Ministerioa.

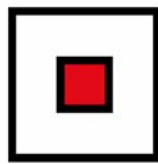
Bestalde, EAerako eta Estatuaren gainerakorako 2.9 grafikoa biltzen diren 2012. urteko **amaitutako etxebizitza librearen** indizeek eraikuntzaren beherakada txikiagoa erakusten dute EAEn 2008az geroztik.

EAEn etxebizitza librearen indizea 110 puntuan dago, oraindik ere 1994koaren edo 1996koaren gaintik, baina 2000-2002 aldiaren oso azpitik, orduan 300 puntutik gorako mailak lortzen baitziren. Estatuko gainerakoan 2012an minimo historikoa lortu da amaitutako etxebizitzaren indizean (44 puntu 1994. urteko 100 oinarriarekiko).

2.9 grafikoa Amaitutako etxebizitza librearen bolumenaren bilakaera. 1994-2012 aldia. 100 indizea= 1994. EAE eta Estatuko gainerakoa.

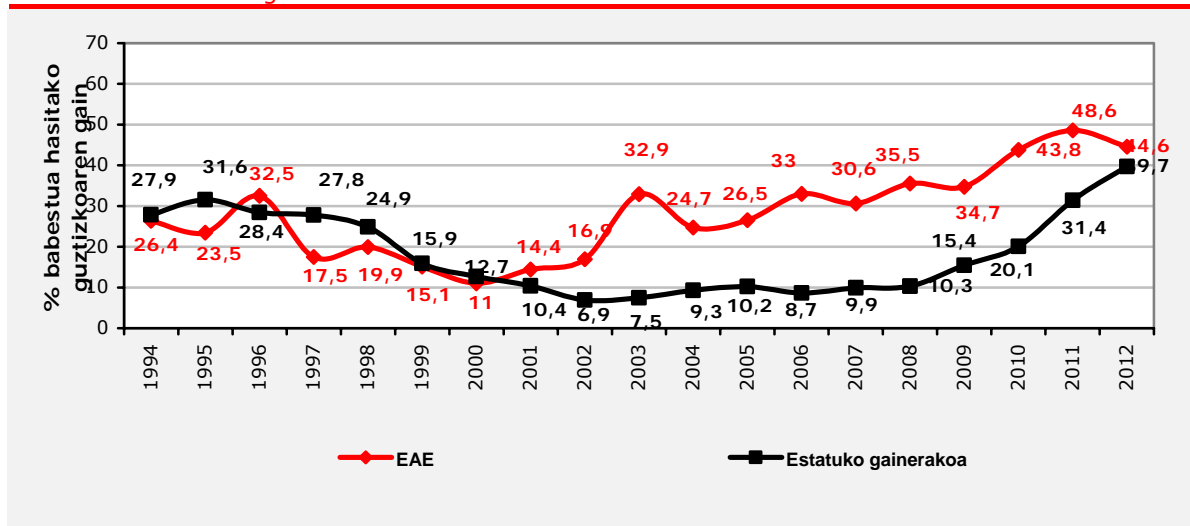


Iturria: Sustapen Ministerioa.



Amaitutako etxebizitza libreak Estatuan izandako jaitsiera handiak amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren gaineko etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren gorakada eragin du. Horrela, 2012an proportzio horrek bere maximo historikoa lortu du, EAEko mailaren azpitik badago ere (% 39,7 vs. % 44,6).

2.10 grafikoa Amaitutako etxebizitzaren guztizkoaren gaineko amaitutako etxebizitza babestuen pisu erlatiboaren bilakaera. 1994-2012 aldia. EAE eta Estatuko gainerakoa.

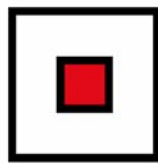


Iturria: Sustapen Ministerioa.

Azkenik, 2.11 grafikoa zehazten denez, **1.000 biztanleko amaitutako etxebizitzaren kopuruaren** bilakaerak agerian uzten du etxebizitzaren produkzioak azken urteotan izan duen atzerakada handia.

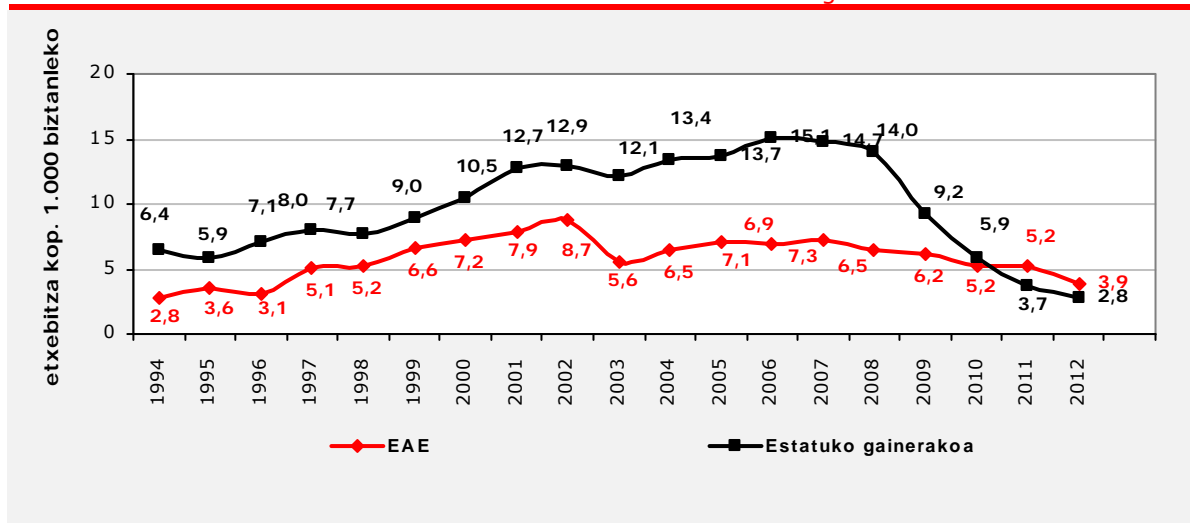
EAE, beharpen hori, esanguratsua izanagatik, Estatuan baino askoz ere apalagoa da, 2007an lortu zuen 7,3ko maximo historikotik 2012ko 3,9ko ratoria igarota. Estatuan, 2008az geroztik murrizketa nabarmena gertatzen da urte horretako 14,0tik 2012ko 2,8ra arte.

Dena den, 2012an 1.000 biztanleko amaitutako etxebizitzaren ratioa EAE % 40 dago Estatuari dagokionaren gainetik (3,9 EAE eta 2,8 Espainiako gainerakoan).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.11 grafikoa 1.000 biztanleko amaitutako etxebizitzaren guztiko bolumenaren bilakaera, 1994-2012 aldia. EAE eta Estatuko gainerakoa.



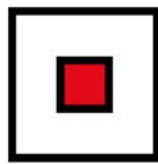
Iturria: Sustapen Ministerioa.

2.5. Hasitako eta amaitutako etxebizitzak Estatuko autonomia-erkidegoetan

Azkenik, autonomia-erkidegoetan hasitako eta amaitutako etxebizitzaren kopuruaren bilakaera aurkeztuko dugu. Horretarako, honako adierazle hauen bilakaera aztertuko dugu:

- Hasitako etxebizitza babestuen kopurua (ez baita posible etxebizitza libreari lotutako informazioa aurkeztea arestian adierazitakoagatik).
- Amaitutako etxebizitzaren guztizko kopurua
- Mila biztanleko amaitutako etxebizitza libre eta babestuen kopurua autonomia-erkidegoen arabera.

Bi aldi edo denbora-ikuspegitan aurkezten dira emaitzak, bata bilakaera-joerak zehazteari lotutakoa (2006-2012 aldia) eta bestea, bigarrena, espezifikoia 2012an erakutsitako dinamikarako.

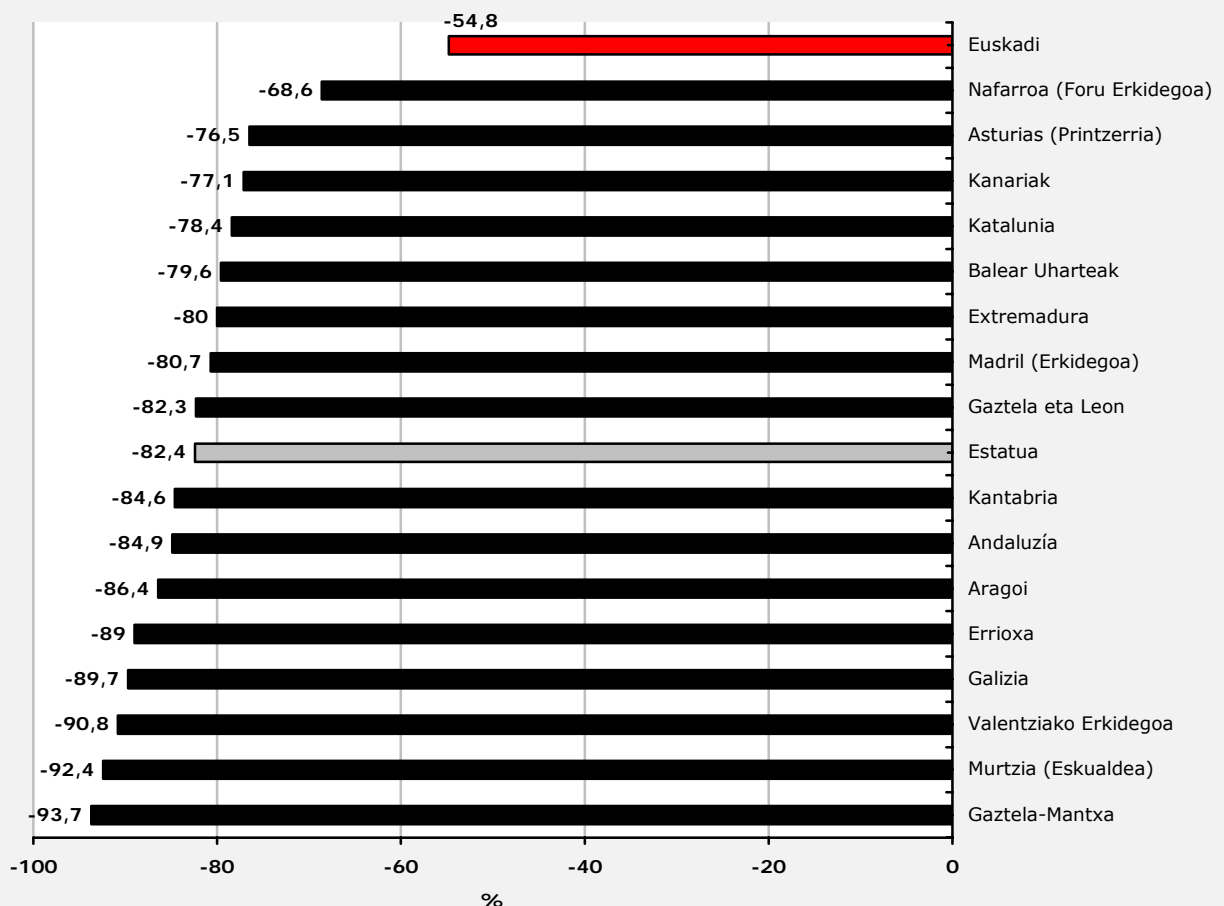


2006–2012 aldian erakutsitako joerak, **hasitako etxebizitza babestuaren** beherakada handia erakusten du autonomia-erkidego guztietan, baina indar desberdinarekin. Estatu osoan 2006tik 2012ra bitartean hasitako etxebizitza babestuaren kopuruaren murrizketa % 82,4an dago.

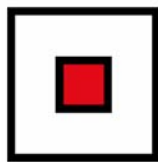
Horrela, hasitako etxebizitza babestuaren murrizketa-tasak EAEn eta Nafarroako Foru Erkidegoan aldi horretan (% -54,8 eta % -68,6) Estatu osoko txikienak dira.

Beste muturrean daude, aldiz, beste zenbait autonomia-erkidego, hala nola Gaztela-Mantxa, Murtziako Eskualdea edo Valentziako Erkidegoa, 2006tik 2012ra bitarteko % 90etik gorako aldakuntza negatiboko tasak erakutsiz.

2.12 grafikoa Hasitako etxebizitza babestuen aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2006-2012 aldiko aldakuntza.



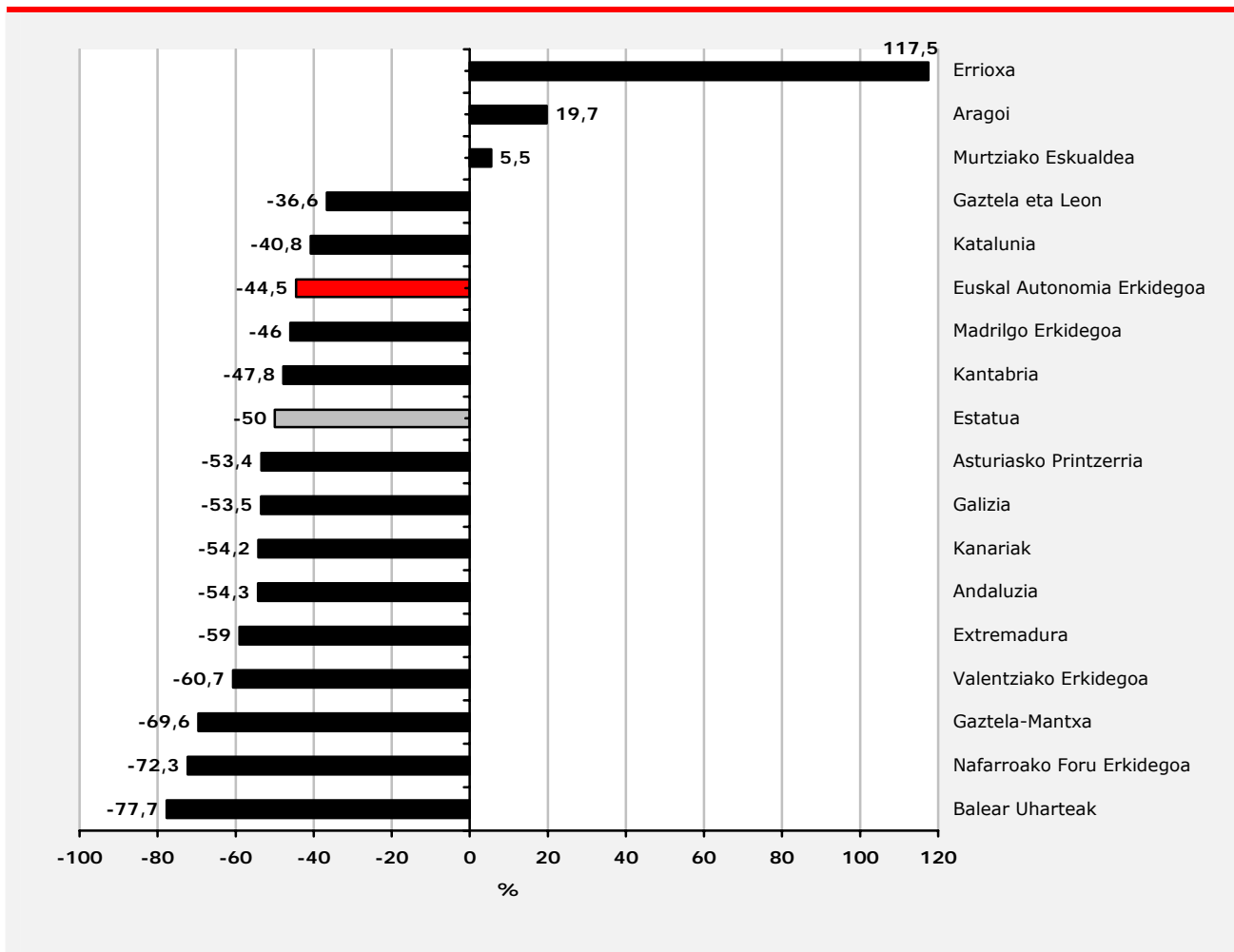
Iturria: Sustapen Ministerioa.



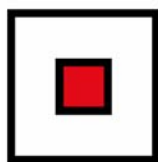
2012an izandako bilakaerari dagokionez, joera negatibo orokorra gorabehera, zenbait autonomia-erkidegok hazkundera erakusten dute hasitako etxebizitza babestuko zifretan. Horixe da Errioxaren, Aragoiren eta Murtziako Eskualdearen kasua (% +117,5, % +19,7 eta % +5,5, hurrenez hurren).

Bestalde, Estatu osoak erakusten duenaren azpitiko murrizketa-tasa erakusten du EAEk (% -50 eta % -44,5, hurrenez hurren).

2.13 grafikoa Hasitako babestutako etxebizitzaren aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2011-2012 aldiko aldakuntza.



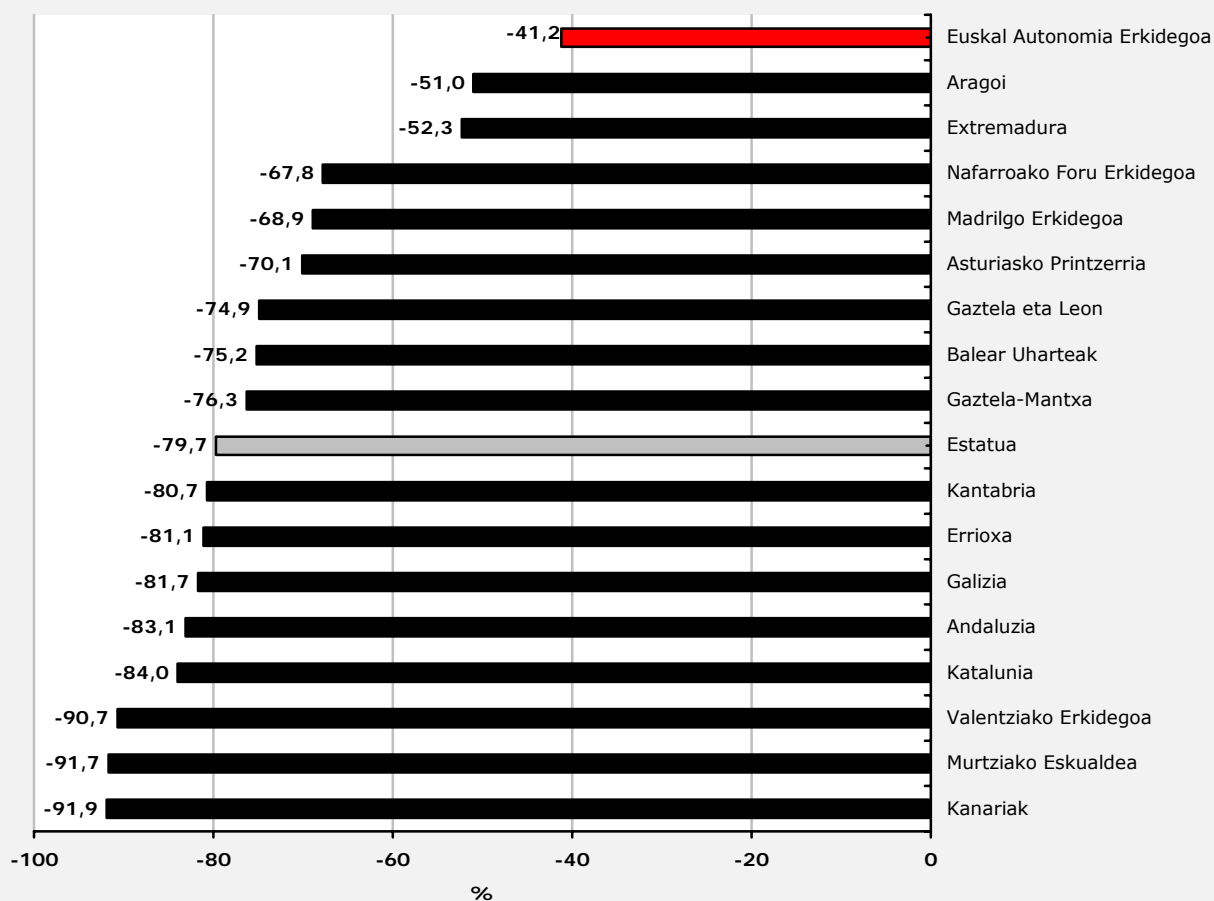
Iturria: Sustapen Ministerioa.



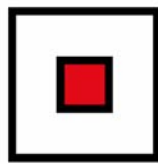
Azterketa **amaitutako etxebizitzen aldakuntza-tasetan** oinarrituta egiaztatzen da 2006-2012 aldian EAEk izan duela gainerako autonomia-erkidego guztiek baino beherakada txikiagoa (% -41,2); izan ere tasa hori Estatu osoari dagokion tasa (% -79,7) baino dezente txikiagoa izan da.

Alderdi negatiboanari dagokionez, azken bosturtekoan amaitutako etxebizitzen arloan gertatutako beherakada handienak Kanarietan (% -91,9) eta Murtziako Eskualdean (% -91,7) izan dira.

2.14 grafikoa Amaitutako etxebizitzen aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2006-2012 aldiko aldakuntza.



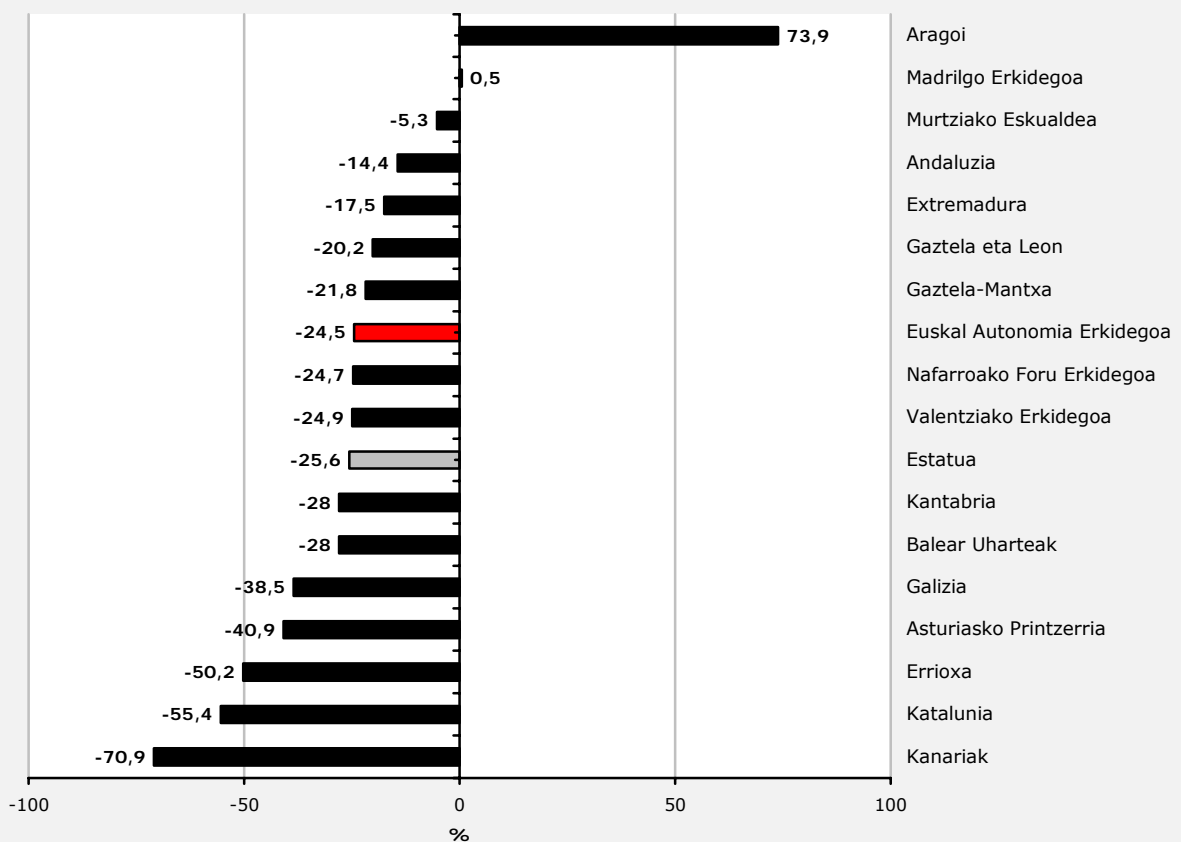
Iturria: Sustapen Ministerioa.



2012an Aragoi soilik igo da amaitutako etxebizitza babestuen kopurua 2011. urteko kopuruarekiko; % 73,9ko tasa positiboa izan du. Bestetik, Madrilgo Erkidegoan amaitutako etxebizitzaren kopuruari eutsi zaio, betiere 2011ko kopuruarekiko (+0,5%).

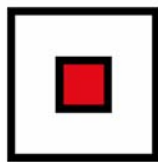
Gainerako autonomia-erkidegoetan beherakada handiak ikusi dira, esaterako Kanarietan (% -70,9) eta Katalunian (% -55,4). 2012an EAEko amaitutako etxebizitzaren beherapen-tasa (% -24,5) Estatuko tasa (% -25,6) baino txikiagoa izan da.

2.15 grafikoa Amaitutako etxebizitzaren aldakuntza-tasa autonomia-erkidegoen arabera. 2011-2012 aldiko aldakuntza.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Azkenik eta Estatu osoari dagokionez, **2012ko mila biztanleko amaitutako etxebizitzaren** (2012) adierazlea puntu batean murriztu da 2011koarekiko. Horrela, 2012an mila biztanleko 2,8 etxebizitza amaitu dira Estatutan eta 2011n aldiz, 3,8.



2012an amaitutako etxebizitza libreak eraikitzeke arloan jarduera handiena izan duen Erkidego Autonomoa Aragoiko Erkidegoa izan da; guztira, 1.000 biztanleko 5,1 amaitutako etxebizitza (etxebizitza babestuak, 2,6 eta amaitutako etxebizitza libreak, 2,5).

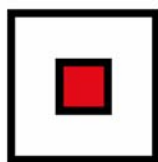
Beste autonomia-erkidego batzuek Estatuak baino etxebizitza-produkzioko ratio handiagoa dute konparatiboki, eta ordenaren arabera honako hauek dira: Gaztela-Mantxa (4,5), Nafarroako Foru Erkidegoa (4,4), Extremadura (4,2) eta Gaztela eta Leon (4,1).

Arlo horretan, EAE Estatuko rankingean seigarren postutan kokatzen da 2012an, 1.000 biztanleko amaitutako etxebizitzaren ratioa 3,9 izanik (etxebizitza babestuak, 1,7 eta amaitutako etxebizitza libreak, 2,2), hau da, Estatuko batez bestekoa baino puntu batetik gora handiagoa.

Etxebizitza babestuaren kasuan Aragoi eta Madrilgo Erkidegoa nabarmentzen dira 2012an zuten biztanle kopuruarekiko etxebizitza amaituen ratio handia dela-eta (mila biztanleko 2,6ko etxebizitzaren ratioa). Kontrako muturrean daude Balear Uharteak (1.000 biztanleko 0,1 amaitutako etxebizitza babestu) eta Galizia (0,2).

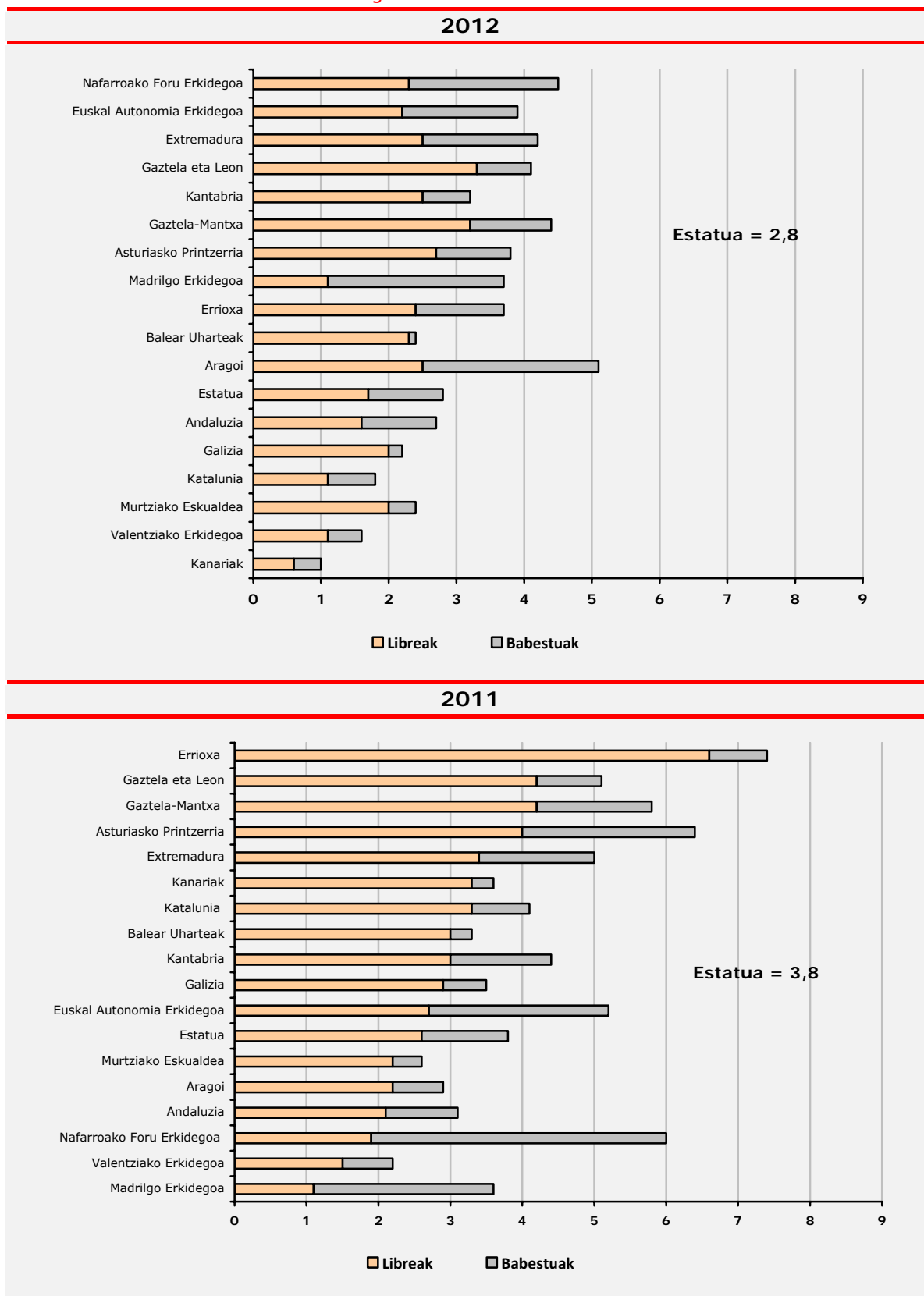
Amaitutako etxebizitza libreei dagokienez, biztanleriarekiko amaitutako etxebizitzaren ratio handiena Gaztela eta Leonen (3,3) eta Gaztela-Mantxan (3,2) ikusi da.

Balio txikiak, aldiz, honako hauetan ikusi dira: Kanarietan (0,6) eta Madrilgo Erkidegoan, Valentziako Erkidegoan eta Katalunian (azken horietan guztietan 1.000 biztanleko amaitutako etxebizitza libreen ratioa 1,1 da).

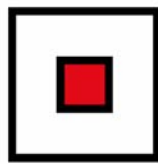


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.16 grafikoa Amaitutako etxebizitza libreak eta babestuak mila biztanleko eta autonomia-erkidegoen arabera 2012an eta 2011n.



Iturria: Sustapen Ministerioa eta EIN



2.6. Etxebizitzen prezioak EAEn eta Espainian

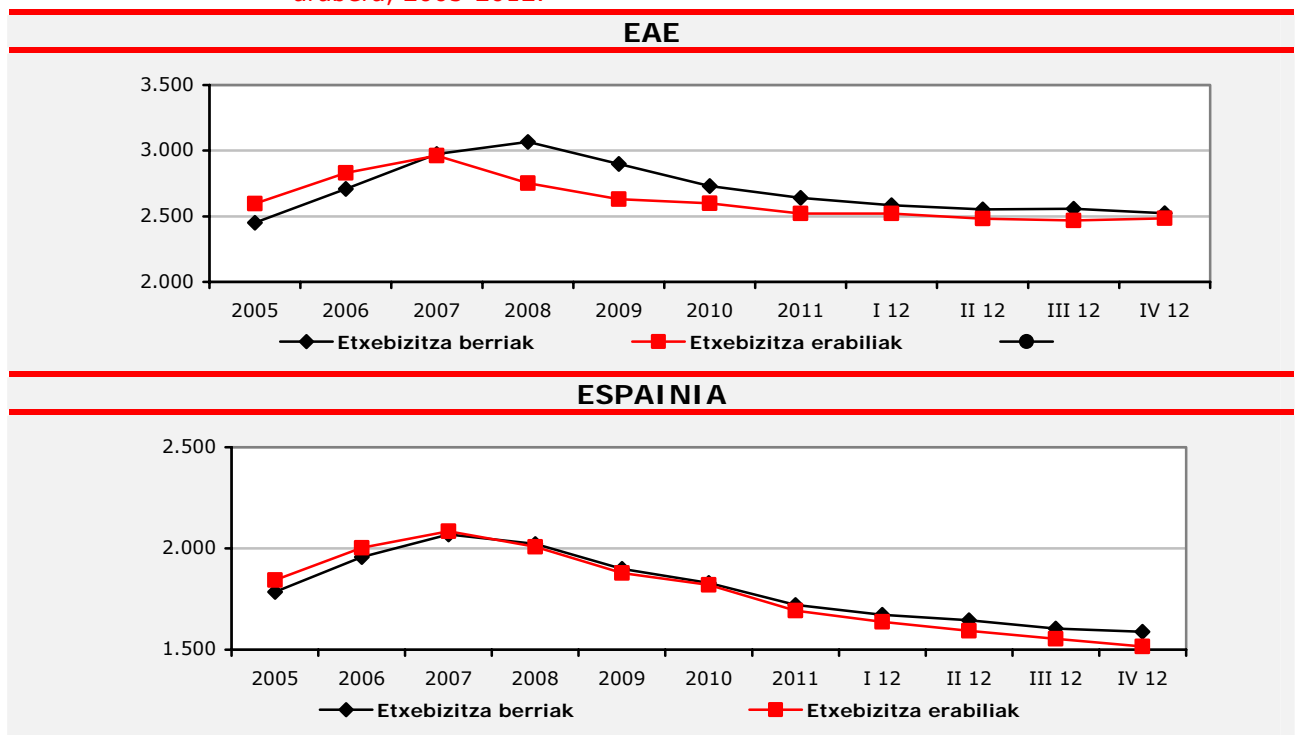
Kapitulu honetan etxebizitza librearen eta etxebizitza erabiliaren prezioaren azterketa jorratzen da, EAEko autonomia-eremuan eta Estatuko eremuan. Azterketa hori Sustapen Ministerioak argitaratutako prezio-estatistika oinarritzat hartuta garatu da eta azken horrek aldi berean Estatuko autonomia-erkidegoek aldizka egiten dituzten higiezin tasazioak erabiltzen ditu.

Sustapen Ministerioaren arabera 2012ko laugarren hiruhilekoan EAEko etxebizitza berri libreen prezioan (2.524,1 €/m²) % 4,4ko beherapena ikusi da 2011ko laugarren hiruhileko prezioarekiko; jaitsiera hori 2011n etxebizitza berri librearen prezioak izan zuen % 3,3ko jaitsiera baino handiagoa izan zen.

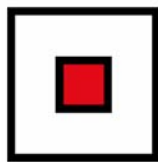
EAEko etxebizitza erabilien batez besteko prezioak etxebizitza berri librearen prezioak izan duen jaitsiera baino txikiagoa izan du (% -1,5), hau da, batez beste 2.484,4 €/ m².

Bilakaerari dagokionez, EAEko etxebizitza erabiliaren metro karratuaren batez besteko prezioaren doitze-erritmoa moteldu egin dela ikus daiteke; izan ere 2011n % 3 murriztu zen.

2.17 grafikoa EAEko eta Espainiako etxebizitza libreen prezioaren bilakaera tipologiaren arabera, 2005-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa.



2012an etxebizitza libre berriaren eta erabiliaren prezioak Estatuan izan duen jaitsiera EAEn izan duena baino handiagoa izan da. Etxebizitza berri librearen kasuan, etxebizitza librearen batez besteko prezioak % 7,8ko beherakada izan du Estatuan 2012an (EAEn % 4,4) eta, beraz, batez besteko prezioa 1.587,7 €/m² izan da.

EAEko etxebizitza libre berriaren metro karratuaren 2012ko prezioaren eta Estatuko prezioaren aldea oraindik oso nabarmena da, hain zuzen ere Estatuko prezioa % 37 txikiagoa da EAEko prezioarekiko.

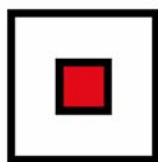
Era berean, Estatuko etxebizitza erabiliaren metro karratuaren 2012ko prezioaren jaitsiera etxebizitza berriari gertatutakoa baino handiagoa izan da; izan ere, % 10,4ko aldakuntza negatiboko tasaraino iritsi da, 1.515,2 €/m². Beherapen-tasa hori EAEkoa baino nabarmen handiagoa da (% -1,5).

Gainerako autonomia-erkidegoetako etxebizitza berrien nahiz etxebizitza erabilien metro karratuaren 2012ko batez besteko prezioak aztertuz ikus daiteke oraindik ere EAE Estatuko etxebizitzaren prezioaren buruan dagoela.

Etxebizitza berri librearen kasuan, EAErekin batera gainerako erkidegoen prezioen mailatik gorako prezioak dituzten erkidegoak honako hauek dira ordenaren arabera: Madrilgo Erkidegoa (2.023,6 €/m²) eta Balear Uharteak (2.081,1 €/m²).

Etxebizitza erabiliaren prezioaren kasuan, EAEn soilik izan da metro karratuaren batez besteko prezioa 2.000 eurotik gorakoa; era berean, 2012an autonomia-erkidego guztiek batez besteko prezioan izan duten bigarren beherakada txikiena izan du EAEk, Errioxaren atzetik (erkidego horretan prezioak ia ez dira aldatu azken urtean).

Aldiz, beste autonomia-erkidego batzuetan 2011n etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 2.000 eurotik gorakoa izan bazen ere (esaterako Madrilgo Erkidegoan eta Katalunian), orain doitze oso esanguratsua izan dute (% -13,9 Madrilan eta % -11,6 Katalunian).



2.13 koadroa Etxebizitza libreen prezioak tipologiaren eta autonomia-erkidegoen arabera. Eurotan

	Etxebizitza berriak			Etxebizitza erabiliak		
	4. hiruhil. 2011	4. hiruhil. 2012	Aldakuntza-tasa	4. hiruhil. 2011	4. hiruhil. 2012	Aldakuntza-tasa
Andaluzia	1.553,0	1.423,9	% -8,3	1.381,9	1.234,6	% -10,7
Aragoi	1.718,9	1.544,5	% -10,1	1.379,6	1.246,8	% -9,6
Asturias	1.714,1	1.632,7	% -4,7	1.493,0	1.362,9	% -8,7
Balearrak	2.269,9	2.081,1	% -8,3	1.851,3	1.713,3	% -7,5
Kanariak	1.549,2	1.406,0	% -9,2	1.383,3	1.221,6	% -11,7
Kantabria	1.777,1	--	--	1.768,6	1.615,8	% -8,6
Gaztela eta Leon	1.404,9	1.253,2	% -10,8	1.218,0	1.141,2	% -6,3
Gaztela-Mantxa	1.292,2	1.185,2	% -8,3	1.073,9	940,4	% -12,4
Katalunia	2.116,4	1.955,6	% -7,6	2.022,3	1.788,1	% -11,6
Valentziako Erkidegoa	1.513,0	1.298,6	% -14,2	1.234,7	1.057,1	% -14,4
Extremadura	1.124,5	998,0	% -11,2	929,5	857,8	% -7,7
Galizia	1.494,3	1.299,9	% -13,0	1.212,9	1.082,7	-10,7%
Madril	2.095,1	2.023,6	% -3,4	2.293,4	1.982,5	% -13,6
Murtzia	1.290,8	1.109,1	% -14,1	1.170,6	1.008,2	% -13,9
Nafarroa	1.560,5	1.483,7	% -4,9	1.418,3	1.354,1	-4,5%
EAE	2.640,6	2.524,1	% -4,4	2.521,3	2.484,4	% -1,5
Errioxa	1.596,1	1.361,3	% -14,7	1.202,7	1.204,3	% 0,1
GUZTIZKOA Espainian²	1.721,1	1.587,7	% -7,8	1.691,8	1.515,2	% -10,4

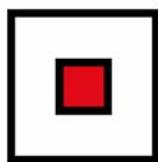
Iturria: Sustapen Ministerioa

Beraz, 2012an etxebizitzaren prezioaren doitze-prozesuak jarraitu egin du ia autonomia-erkidego guztietan. 2.18 grafikoan etxebizitza berri librean 2012an izan diren aldakuntza-tasak xehatzen dira eta bertan ikus daiteke aldakuntza negatibo horien maila oso aldakorra dela.

Gauzak horrela, etxebizitza berri librearen prezioaren beherakada handienak Errioxari (% -14,7), Valentziako Erkidegoari (% -14,2) eta Murtziako Eskualdeari (% -14,1) dagozkie.

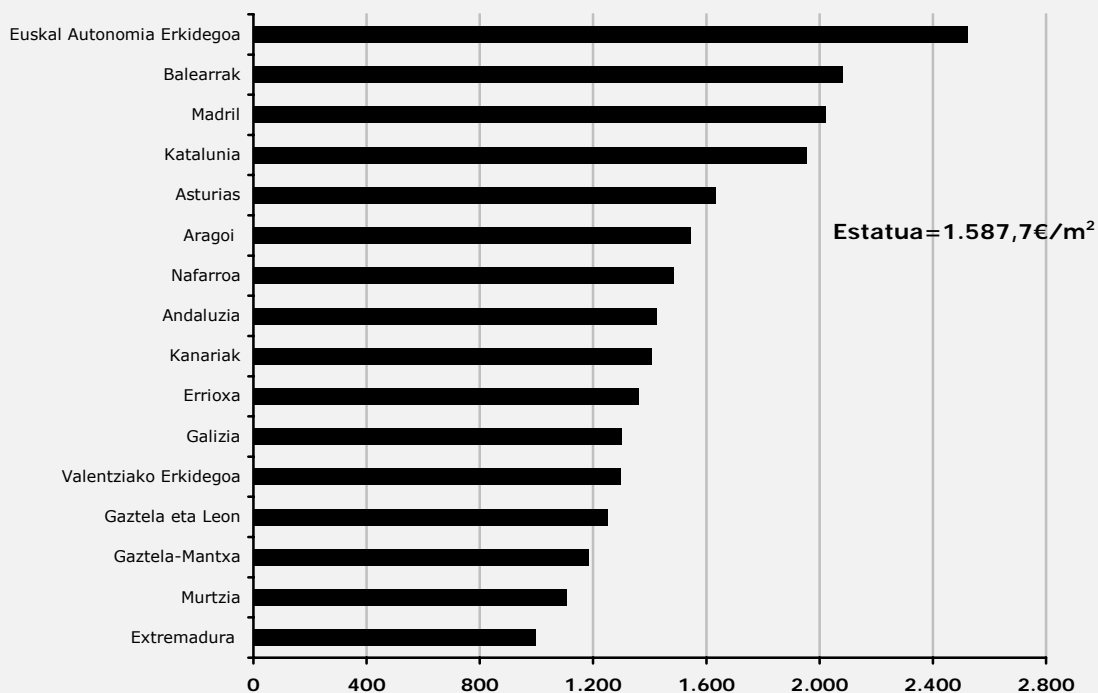
Etxebizitza berriaren kasuan beherakada txikienak batez besteko preziorik handienak dituzten erkidegoetako honako bi erkidego hauetan gertatu dira: Madrilgo Erkidegoan (% -3,4) -gertaera hori aurretik aipatutako etxebizitza erabilian izandako beherakada nabarmenaren oso bestelakoa da- eta EAEn (% -4,4).

² Ceuta eta Melilla barnean hartuta

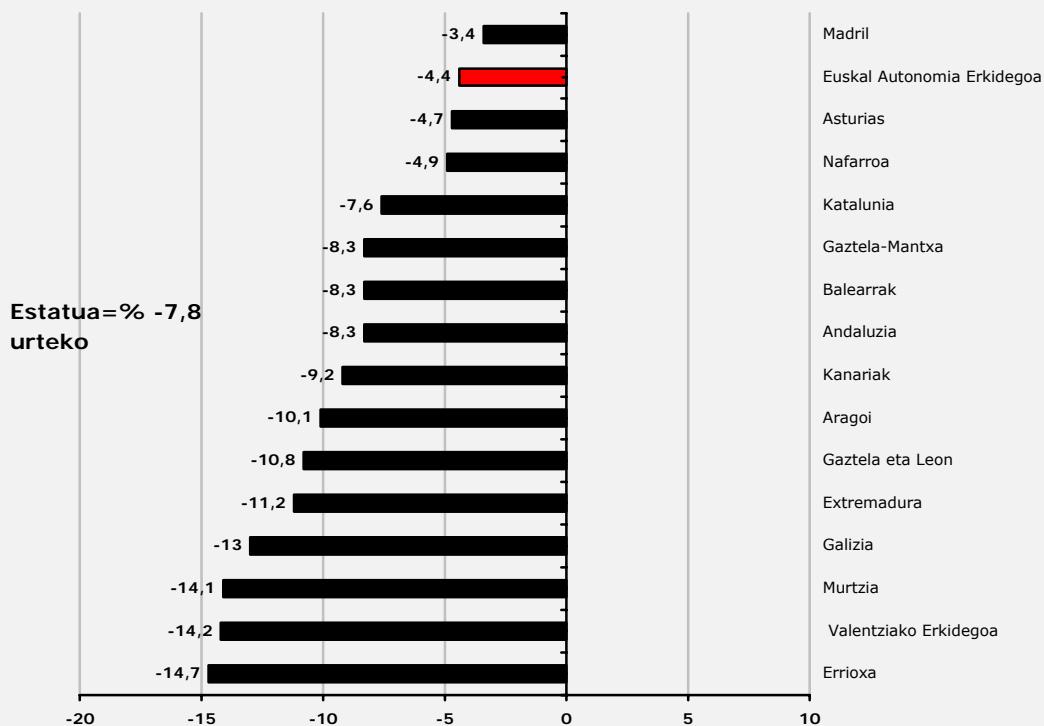


2.18 grafikoa Etxebizitza berri libreen prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.

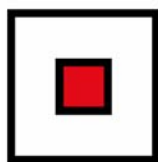
PREZIO/M² ETXEBIZITZA BERRIETAN



URTEKO ALDAKUNTZA TASAK (%)

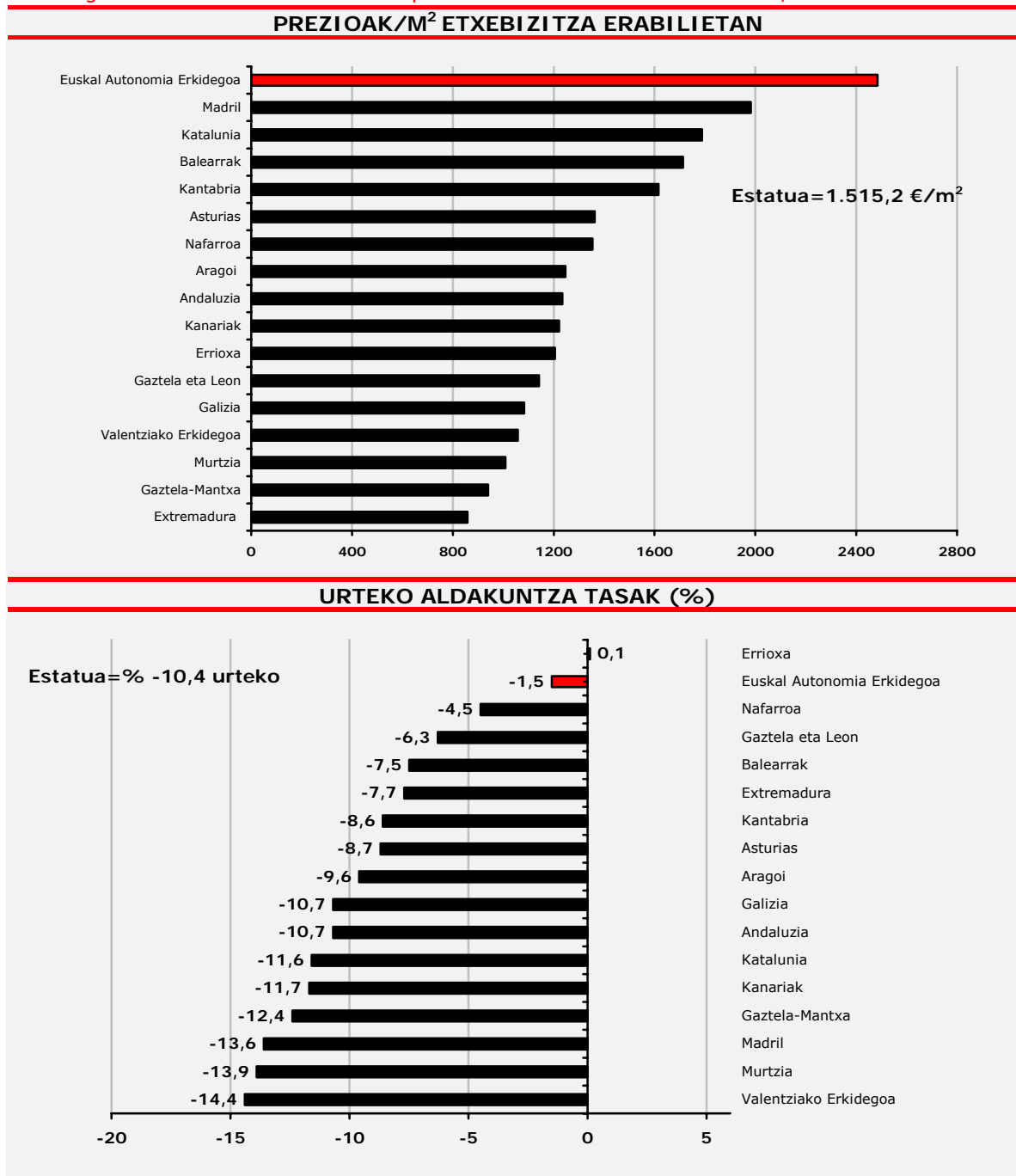


Iturria: Sustapen Ministerioa

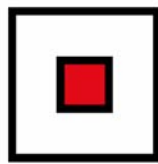


Etxebizitza erabiliaren kasuan, 2012ko batez besteko prezioan izandako beherapen-tasa handienak Valentziako Erkidegoari (% -14,4), Murtziako Eskualdeari (% -13,9) eta Madrilgo Erkidegoari (% -13,6) dagozkie, etxebizitza berrian gertatzen den moduan.

2.19 grafikoa Etxebizitza erabilien prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa



2.7. Higiezin-eskaintzaren adierazleak. Eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioak eta ezaugarriak

2.7.1. EAEko etxebizitzaren prezioa

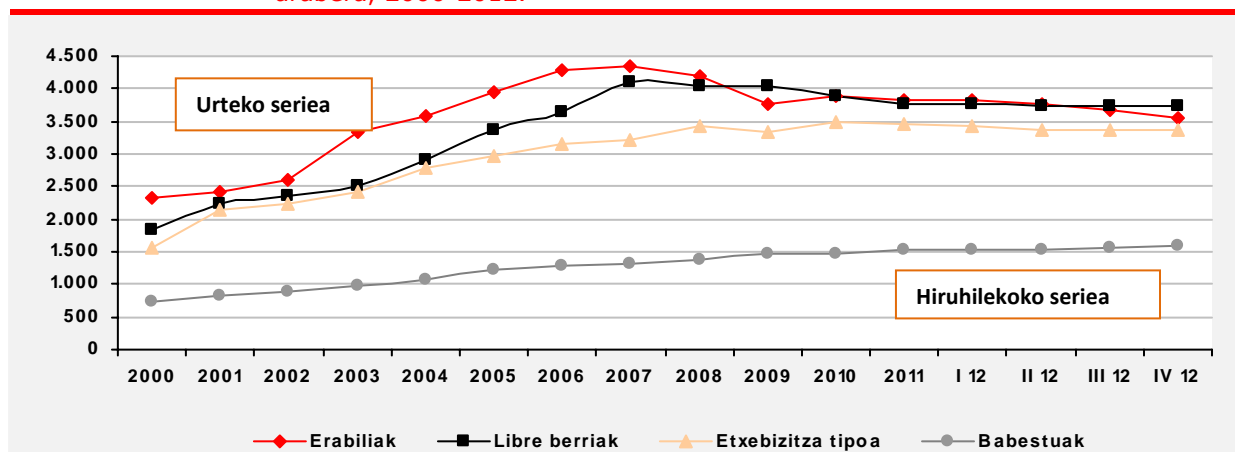
Eskaintzan dauden etxebizitza erabilien parkean metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 3.564,70 €/m² izan da 2012an, beraz, 2011. urtearekiko % 7,2ko murrizketa.

2012ko ekitaldian eskaintzan dauden eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez besteko prezioari dagokionez, % 0,7ko beherapen arin bat ikus daiteke 2011. urtearekiko, metro karratu erabilgarriaren prezioa 3.742,10 €/m² izanik.

Bestalde, etxebizitza babestuaren eskaintza da 2011. urtearekiko igoera arin bat izan duen tipologia bakarra. 2012an metro karratu erabilgarriaren prezioa 1.585,40 €/m² izan zen, aurreko urtearekiko % 3,5eko igoera.

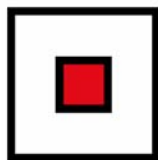
Hurrengo grafikoan aurkezten diren datuei jarraiki EAEko azken hamabi urteetako etxebizitza-eskaintzaren prezioen dinamikaren azterketa bat eginda ikus daiteke aztertutako hiru tipologiaetan prezioak etengabe igo zirela 2007. urtera arte.

2.20 grafikoa Metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera, 2000-2012.



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

2007an erregistratu zen etxebizitza librearen batez besteko preziorik handiena (4.283,9 €/m²) eta orduz gerostik % 15,9ko prezio-beherakada gertatu da.



Etxebizitza librearen tipologiaren barruan, etxebizitza erabilian erregistratu da eskaintzan dagoen etxebizitzaren parkeko metro karratuaren batez besteko prezioaren beherakada handiena (% -18,2), betiere 2007ko maximo historikoarekiko; bestalde, eraikuntza berriko etxebizitzaren kasuan metro karratuaren batez besteko prezioa % 9 murriztu da.

Alabaina, 2007-2012 aldian etxebizitza babestuaren batez besteko prezioak goranzko joera izan du; izan ere aldi horretan % 19,8 igo da.

2.14 koadroa Metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera etxebizitza motaren arabera. Urteko batezbestekoak 1994- 2012.

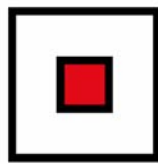
€/m ²		ETXEBIZITZA LIBREA				ETXEBIZITZA BABESTUA	
		Librea guztira *	Erabilia	Berri librea	Etxebizitza tipoa	BOE	Soziala
1994	Batezbestekoa	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9		644,6
1995	Batezbestekoa	1.388,3	1.350,8	1.496,5	1.256,1		701,7
1996	Batezbestekoa	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.238,1		695,7
1997	Batezbestekoa	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0		700,2
1998	Batezbestekoa	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.238,1		638,6
1999	Batezbestekoa	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4		700,2
2000	Batezbestekoa	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001	Batezbestekoa	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Batezbestekoa	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003	Batezbestekoa	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004	Batezbestekoa	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	Batezbestekoa	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006	Batezbestekoa	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6		1.285,1
2007	Batezbestekoa	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4		1.322,9
2008	Batezbestekoa	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4		1.372,0
2009	Batezbestekoa	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1		1.468,9
2010	Batezbestekoa	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2		1.474,3
2011	Batezbestekoa	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7		1.532,2
2012	Batezbestekoa	3.598,8	3.564,7	3.742,1	3.378,1		1.585,4

(*) Berria eta erabilia

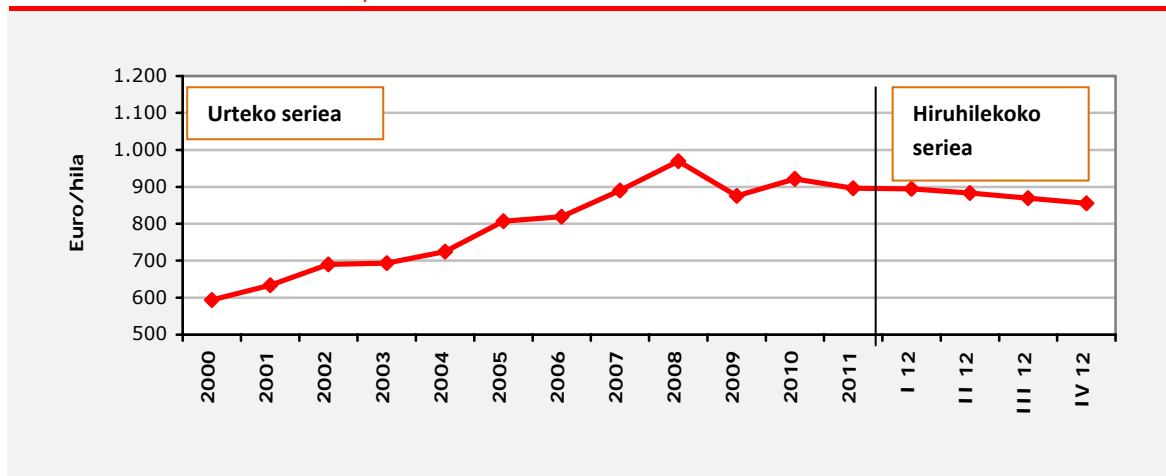
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

EAEko alokairu-merkatuari dagokionez, higiezin-jabetzako agenteen bidez merkaturatutako etxebizitza erabilien batez besteko errenta hileko 856 € izan da.

Bilakaerari dagokionez, 2012ko batez besteko errentak % 4,5eko beherapena izan du 2011. urtearekiko. Batez besteko errentak 2008-2012 aldian izan duen bilakaera aztertuta ikus daiteke errentaren murrizketa handiagoa izan dela, % 11,6.



2.21 grafikoa Alokairu-erregimenean eskaintako etxebizitza erabilien hileko errenten bilakaera, 2000-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

Hori horrela izanik, Etxebizitza Sailburuordetzaren Etxebizitzaren Eskaintzaren Estatistikan informazio sendoa eta xehatua ematen da bilakaeraren ikuspegitik, 1996. urterainoko serie historiko sendoa eskainiz.

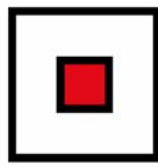
Hortaz, estatistika horrek ahalbidetzen du salmentan dauden etxebizitza libreen (berriak eta erabiliak) eskaintzaren prezioen eta alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren prezioen bilakaeraren azterlan konparatua sakontzea, eta horrela jasotzen da 2.22 grafikoa indize baten bidez (100 1996an). Bertan nabarmentzen da bi eskaintzetan batez besteko prezioek bilakaera desberdina izan dutela, higiezinaren boomaren fasean nahiz higiezinaren krisialdia hasi zenetik.

Hortaz, EAEko salmentako etxebizitza libreek eskaintzen ziren prezioen hazkunde handia izan zuten 2007. urtera arte; izan ere, urte horretan 301 puntuko maximo historikoa lortu zen, hau da, termino nominaletan prezioak hirukoiztu egin ziren (aldi horretako inflazioa deflaktatu gabe) 1996. urtetik aurrera.

Alokairuen eskaintzen ziren etxebizitza erabilien errentaren kasuan, errenten hazkundera esanguratsua izan zen baina salmentako etxebizitzena baino dezente apalagoa; 2008. urtean gertatu zen horien maximo historikoa 183 puntuko indizearekin.

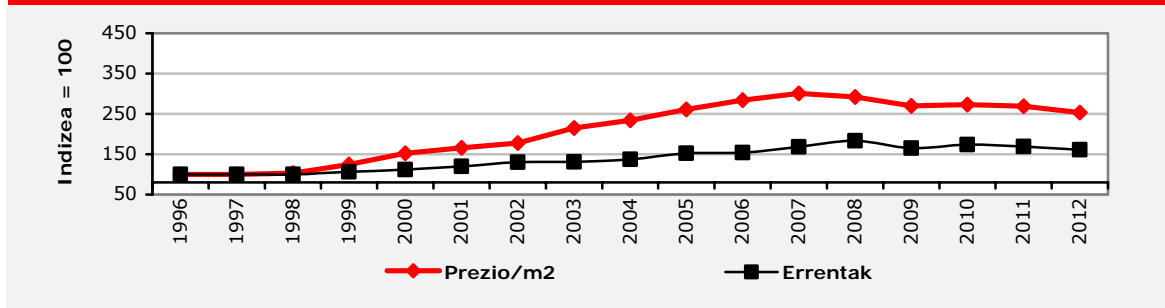
2007. urtetik aurrera salmentako etxebizitzaren prezioak beheranzko joera izan du 2012an 253 puntuko indizearaino jaitsi arte, hau da, 2007an izan zuen maila altuenetik 48 puntuko beherakada.

Alokairu-errenten kasuan, 2008tik aurrera joera desberdinak izan dira (2008-2012 aldi horietan gorakada eta beherapen txikiak gertatu dira) baina 2012an, azkenean, 161 puntuko balioa erregistratu da indize horri dagokionez, hau da, 2008ko maximoa baino 22 puntu gutxiago.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.22 grafikoa Prezio/m² indizeen eta etxebizitza libreen errenten bilakaera (indizea 100=1996), 1996-2012.



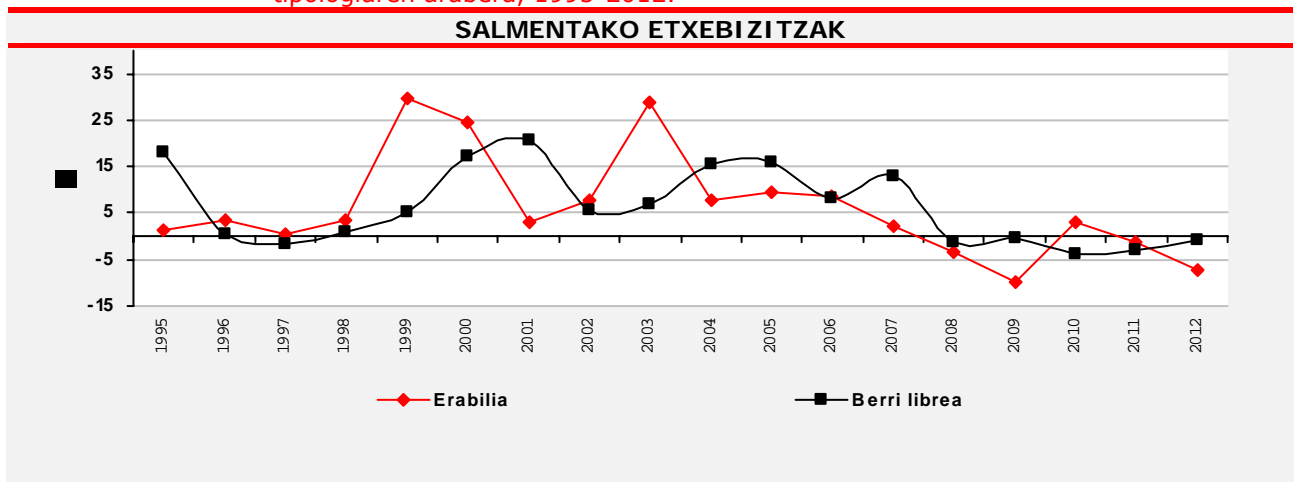
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza).

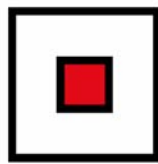
Batez besteko prezioen bilakaeraren azterlana osatzeko Higiezin Eskaintzaren Estatistikaren bidez azter daiteke etxebizitza erabiliaren eta etxebizitza berri libreen eskaintzaren prezioek 2012an izan duten doitzearen intentsitatea 2.23 grafikoa ikus daitekeen moduan.

Etxebizitza erabiliaren prezioak 2012an izan duen beherapena (% -7,2) azken urteetako handienetarikoa izan da.

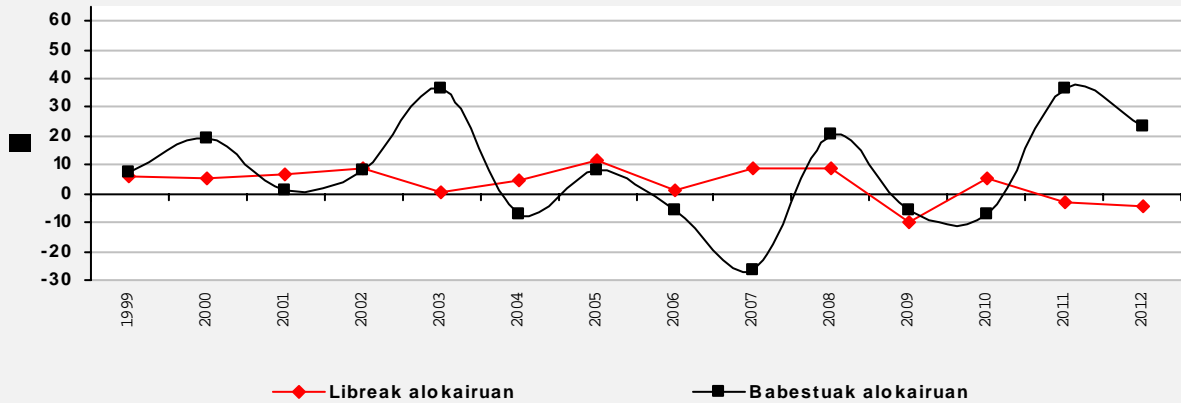
Eraikuntza berriko etxebizitza librearen kasuan, 2008tik aurrera prezioak doitzeko joerari eutsi zaio, baina betiere bigarren eskuko etxebizitzaren kasuan baino intentsitate gutxiagokoa izan da. 2012ko ekitaldian beherazko joerak jarraitu du baina erritmo apalagoan.

2.23 grafikoa Prezio/m² indizeen eta etxebizitzaren errenten urteko aldakuntza-tasak tipologiaren arabera, 1995-2012.





ALOKAIRUKO ETXEBIZITZAK



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Ondoren, etxebizitza tipologia bakoitzean eskaintzan dagoen etxebizitzaren batez besteko prezioaren bilakaeraren azterketa xehatua aurkezten da, emaitzak lurralde- eta geografia-eremuen arabera zehaztuta.

2.7.2. Etxebizitza librean merkatua

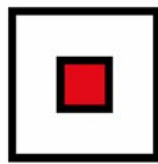
a) Salmentako etxebizitza libreak

2012an eskaintzan dagoen **etxebizitza berri librearen metro karratuaren batez besteko prezioa** murriztu egin da hiru lurraldeetan baina bakoitzean maila desberdinean ondoren adierazten den moduan.

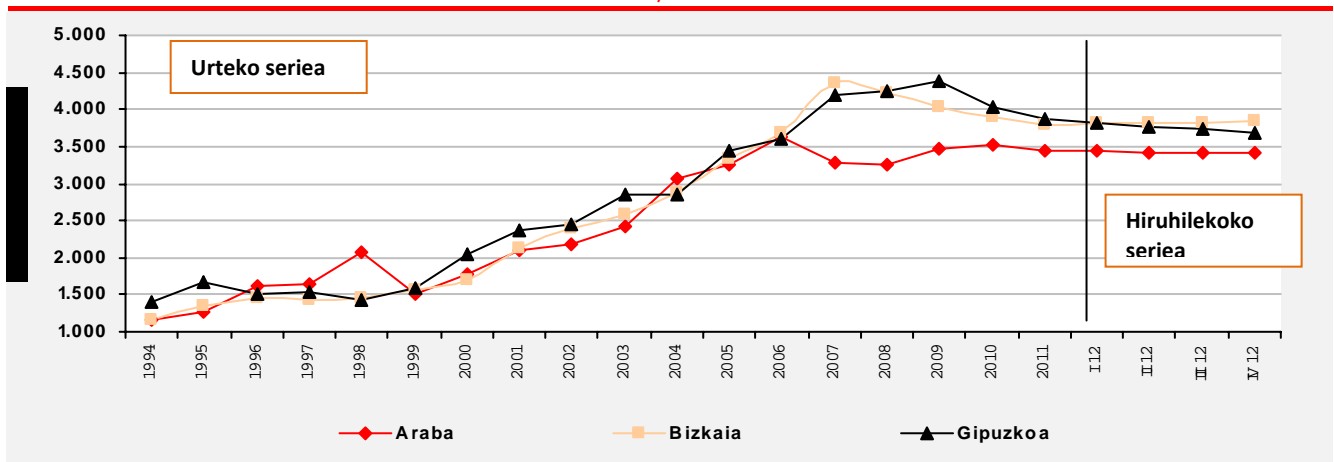
Etxebizitza berri librean batez besteko prezioaren 2011. urtearekiko beherapen handiena Gipuzkoako lurraldean izan da (% -5). Bizkaian jaitsiera % 1,1 izan da eta Araban, berriz, % 0,3.

Bilakaera-dinamika desberdin hori dela-eta, Bizkaia da EAEko etxebizitza berri librearen eskaintzaren metro karratuaren batez besteko prezio handiena (3.845,30 €/m²) duena lehen aldiz 2008tik.

Gipuzkoan, etxebizitza berri librearen metro karratuaren batez besteko prezioa 3.682,30 €/m² izan da 2012an eta Araba da oraindik ere metro karratuaren batez besteko preziorik baxuena duen (3.426,60 €/m²) EAEko Lurralde Historikoa.



2.24 grafikoa Etxebizitza berri libreen metro karratuaren prezioaren bilakaera Lurralde Historikoa kontuan hartuta, 1994-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

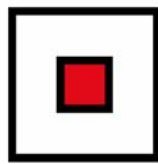
Egoera nabarmen aldatzen da bigarren eskuko higiezin-merkatuaren etxebizitzaren batez besteko prezioak aztertzen badira. Kasu horretan, Gipuzkoako lurraldean garestitu da gehien EAEko eskaintzan dagoen etxebizitza erabilia, eta alde handiarekin gainera.

Gipuzkoako **eskaintzan dagoen etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa** 3.966 €/m² da, Bizkaikoa, 3.600,30 €/m² eta Arabakoa, 2.960,70 €/m².

Etxebizitza berri librearen eta etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioaren azterketa konparatuak honako gertaera esanguratsu hau uzten du agerian: Gipuzkoan soilik gertatzen da etxebizitza erabiliaren metro karratuaren batez besteko prezioak eraikuntza berriko etxebizitzari dagozkionak baino handiagoak izatea.

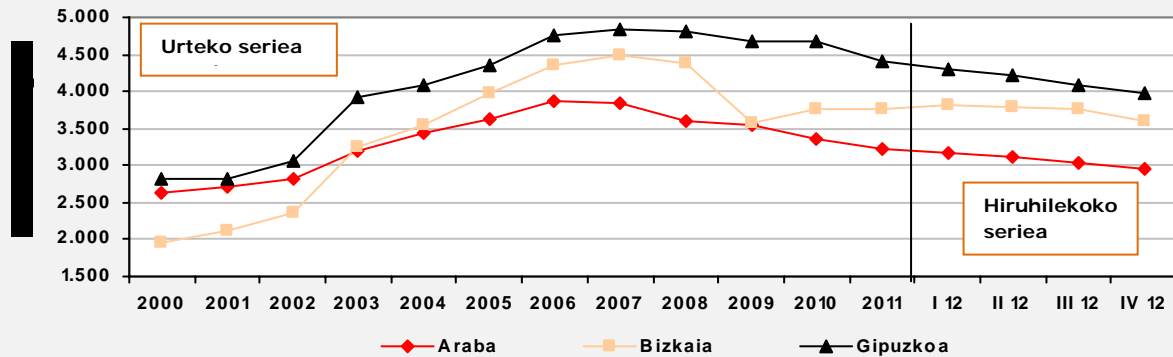
Gipuzkoako etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa garestia izan da 2012an nahiz eta 2011. urtearekiko beherapen handiena izan duen lurraldea izan, zehazki % 9,8.

Gainerako bi lurraldeetan etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioaren jaitsiera intentsitate txikiagokoa izan da. Araban, prezioen maila % 8,4 murriztu da azken urtean baina Bizkaian prezioen doitzea apalagoa izan da (% -4,4).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.25 grafikoa Etxebizitza erabilien metro karratu erabilgarriaren prezioaren bilakaera Lurralde Historikoa kontuan hartuta, 2000-2012.



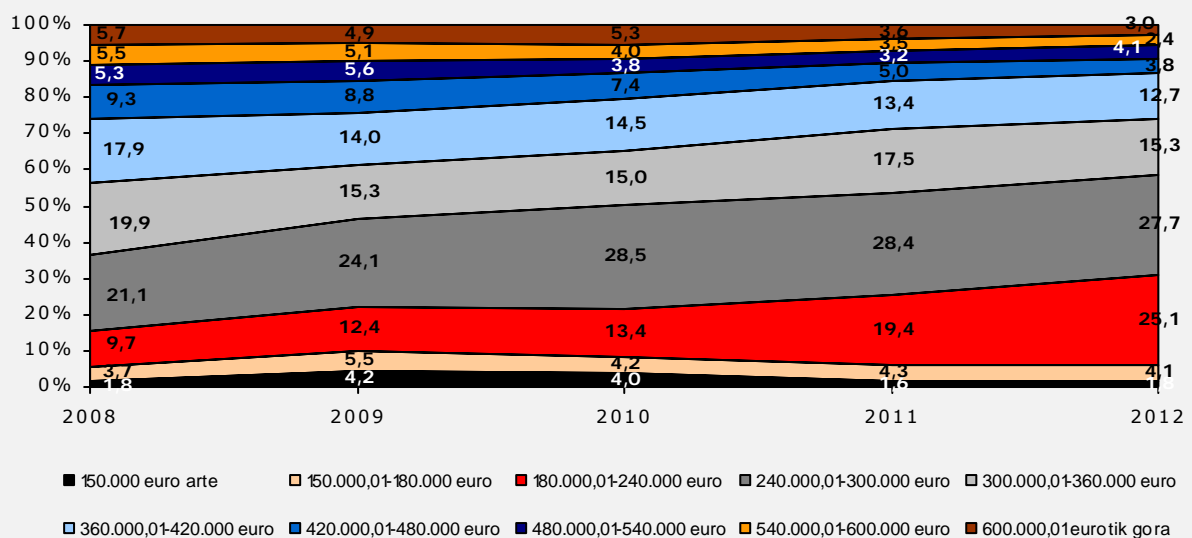
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza).

Prezioen bilakaera aztertzeko ikuspegi osagarri bat etxebizitza-eskaintzaren banaketa prezio-tarteen arabera aztertzea izaten da.

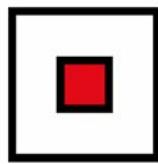
Ildo horretan, prezio apaleko (180.000-240.000 euroko tartea) etxebizitzaren eskaintza gorantz doala egiaztatu da azken urteetan, betiere EAEko etxebizitzaren eskaintza osoarekin konparatuta.

Adibidez, eraikuntza berriko etxebizitzaren eskaintzan 2007an eskaintzen ziren etxebizitzaren % 9,7 soilik zegokien prezio horiei eta 2012an, aldiz, % 25,1 izan da ehunekoak.

2.26 grafikoa Salmentako etxebizitza berri libreen banaketa prezio-tarteen arabera, 2008-2012.



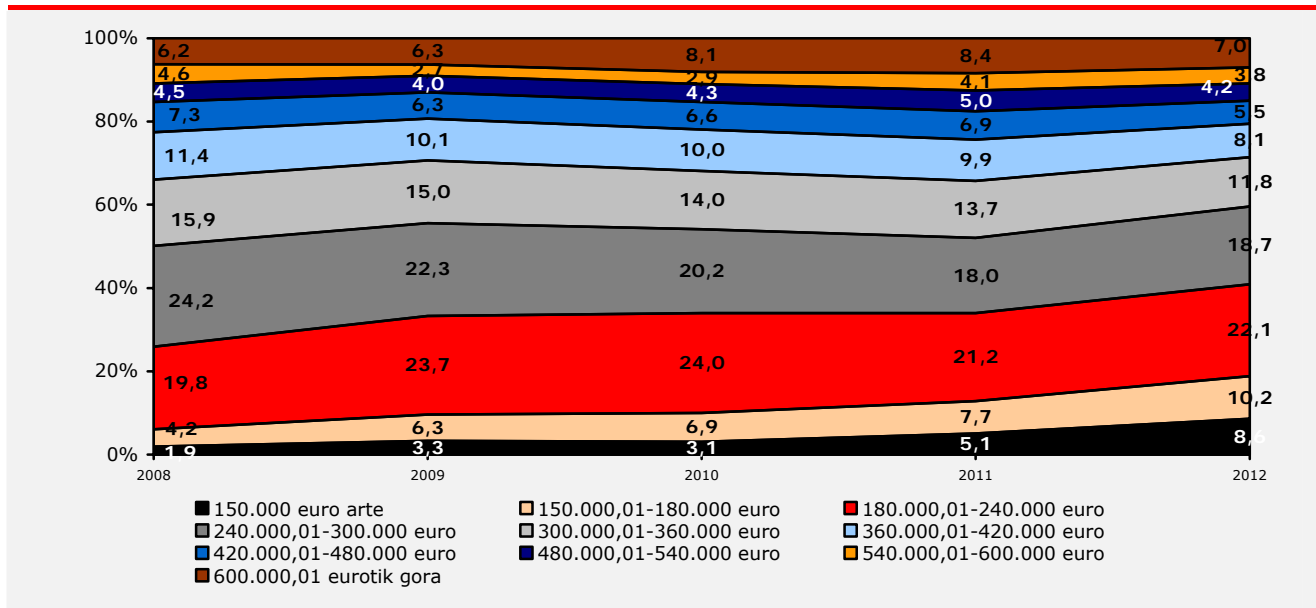
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza).



Joera hori oraindik ere handiagoa da etxebizitza erabiliaren eskaintzaren kasuan.

Horrela, saltzaileek 180.000 euro baino gutxiagoko prezioa eskatzen zuten etxebizitzaren pisu erlatiboa % 18,8 izan da 2012an. 2008an etxebizitza horien garrantzi erlatiboa % 2 baino pixka bat handiagoa besterik ez zen.

2.27 grafikoa Salmentako etxebizitza erabiliaren banaketa prezio-tarteen arabera, 2008-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritz).

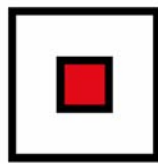
Etxebizitza-parkearen prezioan eragina duen faktoreetako bat kokapen geografikoa da. Higiezin-eskaintzari buruzko estatistikak (OFIN) bereizitako informazioa aurkezten du, hain zuzen ere etxebizitzaren kokapenaren arabera (EAEko hiriburuetan, hiri-inguruneetan edo ingurune horietatik kanpo).

Ondoko laburpen-koadroetan 2012ko lau hiruhilekoetako metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa aurkezten da, tipologia eta esparru geografikoen arabera eta beheago prezio horien bilakaera aurkezten eta zehatz-mehatz aztertzen da epe luzeko ikuspegiarekin.

2.15 koadroa Etxebizitza berri libreen metro karratu erabilgarriaren prezioa, Lurralde Historikoaren eta eremu geografikoaren arabera

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Hiriburuak	Hiriburuaren gainerako EFak	EAEko gainerakoa
I 12	3.436,9	3.820,8	3.826,9	4.207,5	3.970,6	3.426,6
II 12	3.421,1	3.807,0	3.753,9	4.183,7	3.944,0	3.403,6
III 12	3.405,9	3.809,9	3.726,4	4.148,5	3.911,7	3.419,2
IV 12	3.426,6	3.845,3	3.682,3	4.136,9	3.937,1	3.450,4

Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritz).



2.16 koadroa Etxebizitza erabili libreen metro karratu erabilgarriaren prezioa, Lurralde Historikoaren eta eremu geografikoaren arabera

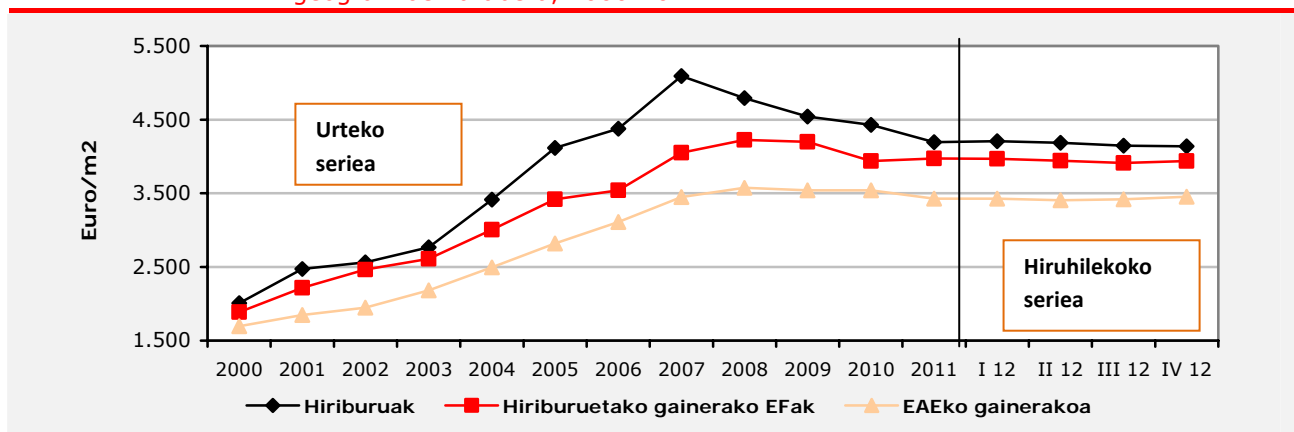
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Hiriburuak	Hiriburu gainerako EFak	EAEko gainerakoa
I 12	3.174,0	3.820,3	4.312,8	4.216,9	3.636,6	3.179,1
II 12	3.104,2	3.796,0	4.209,3	4.155,5	3.589,9	3.092,4
III 12	3.034,3	3.748,7	4.072,3	4.020,5	3.569,2	3.042,2
IV 12	2.960,7	3.600,3	3.966,0	3.925,5	3.428,8	2.966,2

Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza).

Eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez besteko prezioa berriaz aztertuta argi dago hiriburuetan EAEko gainerako udalerrietan baino prezio-maila handiagoa dagoela, 2012ko batez besteko prezioa 4.136,9 €/m² izanik.

Hiriburuetako eremu funtzionaletako (EF) udalerrien kasuan, batez besteko prezioa 3.937,1 €/m² izan da. Gainerako udalerrietan, berriz, 3.450,4 €/m².

2.28 grafikoa Etxebizitza berri libreen metro karratuaren prezioaren bilakaera, esparru geografikoen arabera, 2000-2012.

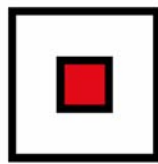


Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza).

EAEko hiriburuetako etxebizitza berrien metro karratuaren 2012ko batez besteko prezioen azterketa konparatuak erakusten du Gipuzkoako hiriburuan prezio garestiagoak izan direla. Nolanahi ere, Bilbon eskainitako etxebizitza berri libreen metro karratuaren batez besteko prezioa ere altua izan da, Arabako hiriburu batez besteko prezioarekin konparatuta.

Hortaz, Donostiako batez besteko prezioa 4.569,7 €/m² da eta Bilbokoa, 4.431,2 €/m². Gasteizko kasuan, batez besteko prezioa gainerako euskal hiriburuetan baino dezente txikiagoa da (3.589,4 €/m²).

Bigarren eskuko merkatuari dagokionez, 2012an euskal hiriburuetan salmentan eskainitako etxebizitzaren metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioa 3.925,50 €/m² izan da.



Ildo horri jarraiki, nabarmentzen da etxebizitza erabiliaren kasuan hiriburuetakoko prezio altuagoaren eta gainerako kokapen geografikoetakoko prezioaren artean alde handiagoa dagoela eraikuntza berriko etxebizitzaren kasuan ikusitakoa baino.

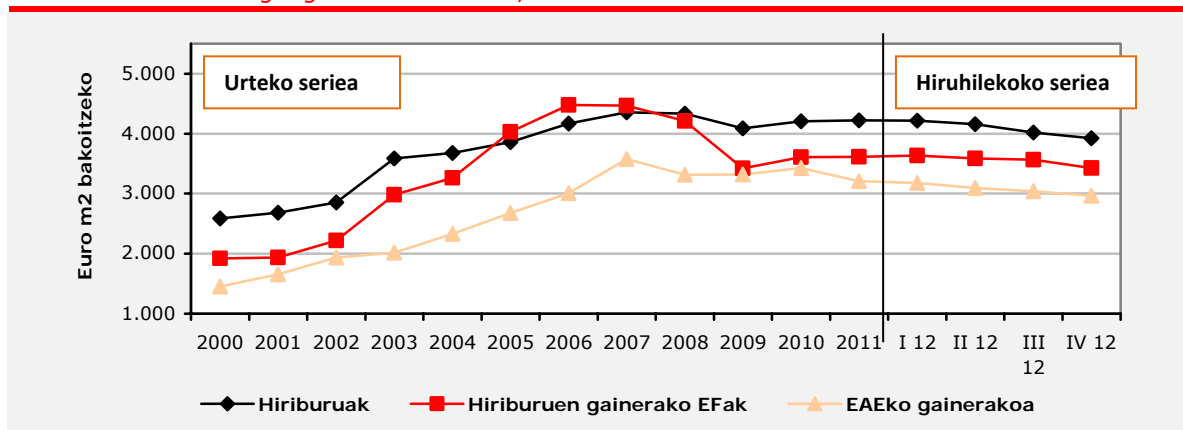
Hiriburuetakoko eremu funtzionaletako udalerrien kasuan, eskaintzan dagoen etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa 3.428,8 €/m² da, hau da, hiriburuetakoko prezioaren % 14,5 txikiagoa. Gainerako udalerrietako prezioarekiko aldea are handiagoa da, batez besteko prezioa 2.966,20 €/m² izanik, hau da, hiriburuetan ikusitakoaren % 32,3 txikiagoa.

2012an hiriburuetan eta hiriburuetakoko eremu funtzionaletan kokatuta ez dauden udalerrietan eskaintako etxebizitza erabilien metro karratu erabilgarriaren batez besteko prezioaren beherapen esanguratsua, % 7tik gorakoa, gertatu da (% 7,1 hiriburuetan eta % 7,6 bestelako udalerrietan).

Hiriburuetakoko eremu funtzionaletan metro karratuaren batez besteko prezioaren doitze txikiagoa gertatu da (% -5,2), betiere beste eremu geografiko batzuetan ikusitakoarekin konparatuta.

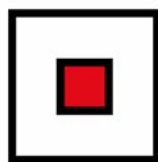
Metro karratuaren batez besteko prezioari dagokionez, bigarren eskuko etxebizitzaren eskaintzan etxebizitza berri libreen eskaintzan baino alde handiagoak ikusi dira 2012an euskal hiriburuak alderatuta. 2012an metro karratuaren batez besteko prezioa 5.416,1 €/m² izan da Donostian, 4.148,3 €/m² Bilbon eta 2.997,0 €/m² Gasteizen.

2.29. grafikoa Etxebizitza erabiliek m² bakoitzeko duten prezioaren bilakaera esparru geografikoen arabera, 2000-2012.



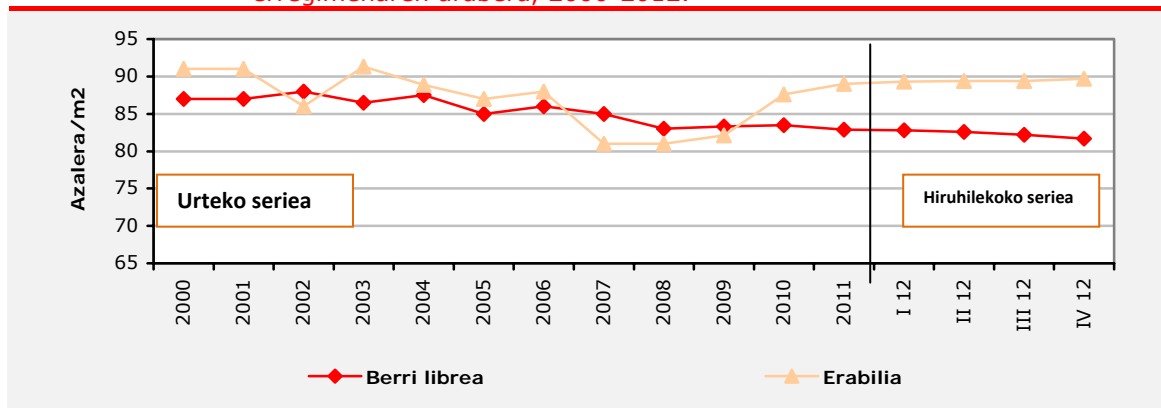
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzak)

2012an salgai zeuden etxebizitzaren neurriari dagokionez, eraikuntza berriko etxebizitza libreen batez besteko azalera 81,7 m² da, edo beste modu batean esanda, gutxitze txikia izan du 2011tik (82,9 m²).



Salgai dauden bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko neurriari dagokionez, etxebizitza berri libreen kasuan (89,7 m²) ikusitakoa baino zortzi metro karratu handiagoa da; horrenbestez, ez da ia aldatu 2011tik (89,0 m²).

2.30. grafikoa Salgai dauden etxebizitzaren azalera erabilgarria (m²) mota eta erregimenaren arabera, 2000-2012.

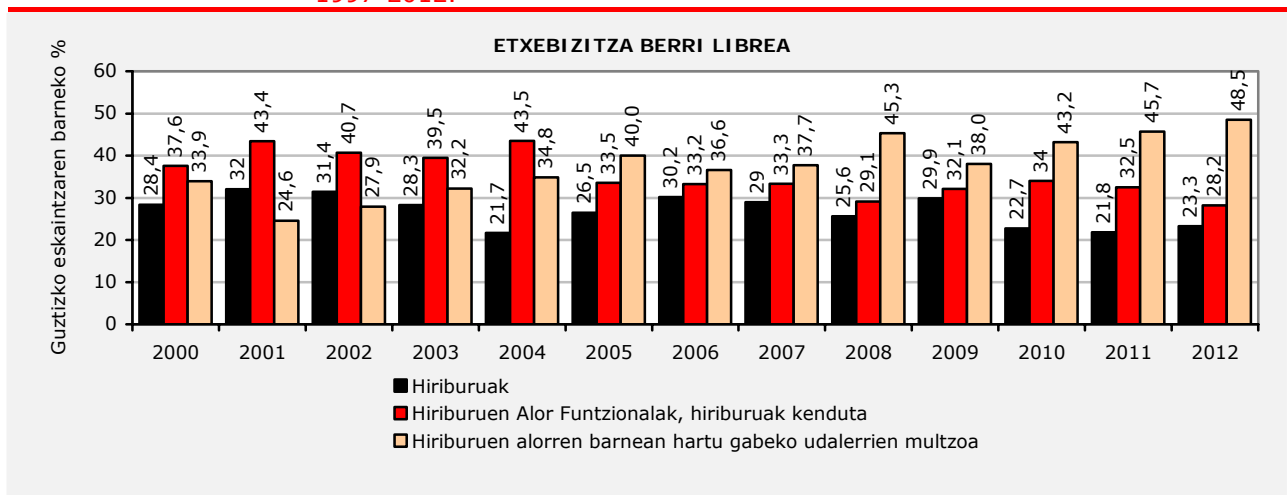


Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Eraikuntza berriko **etxebizitzaren eskaintzaren banaketaren** –esparru geografikoaren arabera– azterketak erakusten digunez, eskaintzaren % 48,5 hiriburuetatik eta hiriburuaren eremu funtzionaletatik kanpo bilduta dago.

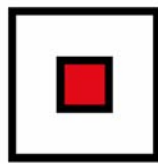
Etxebizitzaren gainerako eskaintzari dagokionez, antzeko ehunekoak dituzte EAEko hiru hiriburuak eta hiriburuaren eremu funtzionalari dagozkien udalerriek (% 23,3 eta % 28,2, hurrenez hurren).

2.31. grafikoa Etxebizitza berri libreen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera, 1997-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

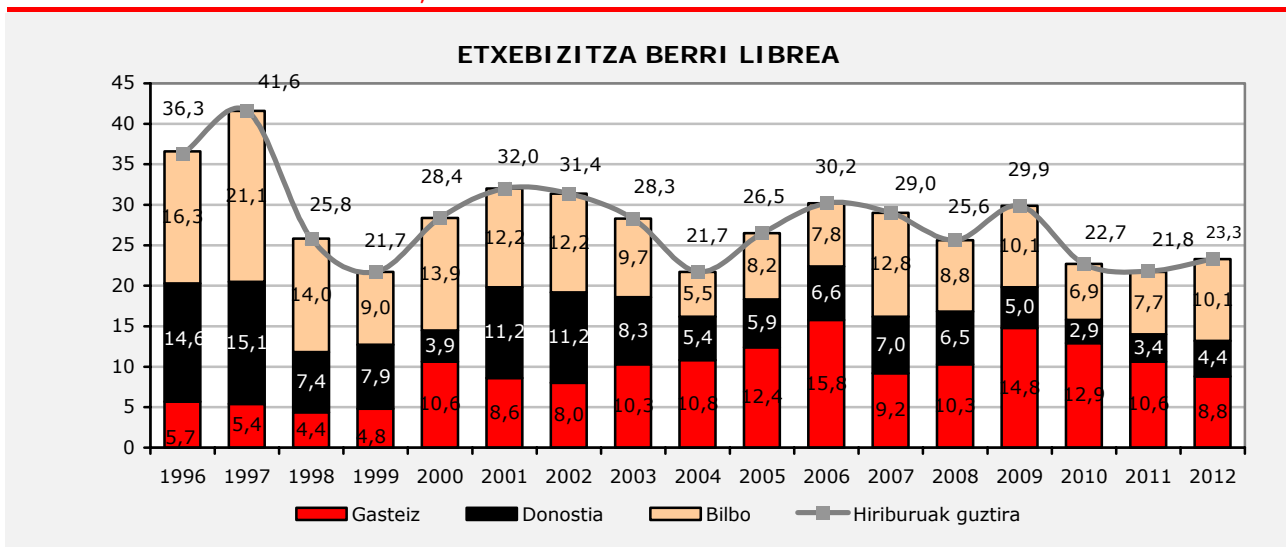
Aurreko urteekin alderatuz, horrelako etxebizitzaren eskaintzaren ehunekoak hazi egin da Bilbon; horrela, eskaintzako etxebizitza berrien bolumen handieneko hiriburuak bilakatu



da Bilbo 2012an (% 10,1), Gasteiz gaindituz (2008an, Gasteiz zen lehen hiriburua horri dagokionez).

Donostian eskaintako etxebizitzaren garrantzi erlatiboa txikiena da hiru hiriburuaren artean (% 4,4). Aitzitik, Gasteizen beheranzko joera handia ikusi da, 2011z gerotik portzentajezko ia bi puntutan murriztu baitu garrantzi erlatiboa.

2.32. grafikoa Hiriburuak xurgatutako eskaintza berri librearen garrantzi erlatiboaren bilakaera, 1996-2012.



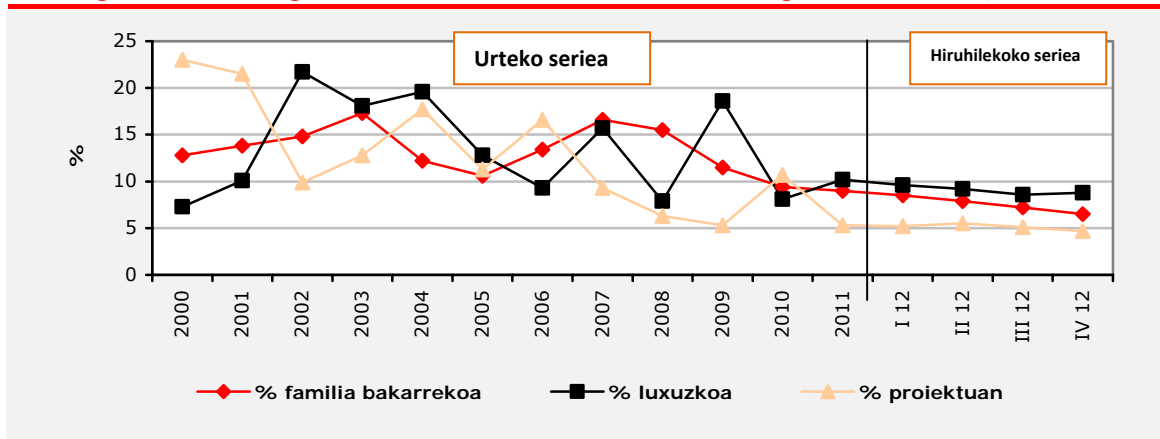
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

Azkenik, eraikuntza berriko etxebizitza librearen eskaintza aztertzean kontuan hartu beharreko beste alderdi batek zerikusia du **etxebizitzaren akabera-mailarekin edo tipologiarekin**. Horrela, 2012an luxuzko etxebizitzaren eskaintzaren garrantzi erlatiboak behera egin du eskaintzaren guztizkoaren barnean; izan ere, 2011n % 10,2 izatetik 2012an % 8,8 izatera aldatu da.

Bestalde, familia bakarreko etxebizitzak etxebizitza berrien guztizko eskaintzaren % 6,5 dira 2012an. Horrez gain, tipologia horretako etxebizitzaren garrantzi erlatiboak gutxiagotzeko joera duela ikusi da, 2011n tipologia horretako etxebizitzak guztizkoaren % 9,0 baitziren.

Etxebizitzaren eraikuntza-faseari gagozkiola, 2012an salgai zeuden etxebizitza berri libreen guztizkoaren % 4,7 eraikuntza-proiektuan zegoen. Ehuneko hori 2011koa baino apur bat txikiagoa da, 2011n etxebizitzaren % 5,3 baitzegoen eraikuntza-fasean.

2.33. grafikoa Salgai dauden etxebizitza berri libreen ezaugarrien bilakaera, 2000-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

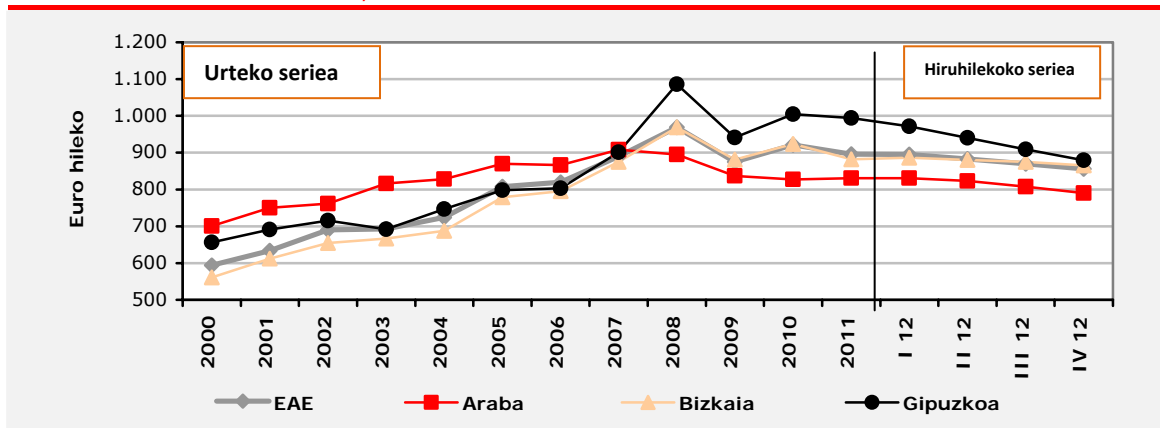
b) Alokairuko etxebizitza libreak

Arestian adierazi dugunez, partikularren jabetzakoak izanik higiezinaren jabetzako agenteen bitartez alokairuan jarritako **etxebizitza erabiliaren batez besteko errenta** hileko 856 € izan da 2012an EAEn, hots, 2011n baino % 4,7 gutxiago.

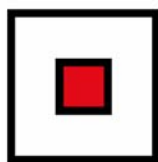
Aztertutako Lurralde Historikoaren arabera, alde esanguratsuak bereizten dira 2012ari dagozkion batez besteko alokairu-errentetan.

Horri dagokionez, Gipuzkoak errentarik handiena zuen (879,7 euro hileko), ondoren, Bizkaiak (865,8 euro hileko), eta azkenik, Arabak (790 euro hileko).

2.34. grafikoa Alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitza erabilien hileko errenten bilakaera, 2000-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

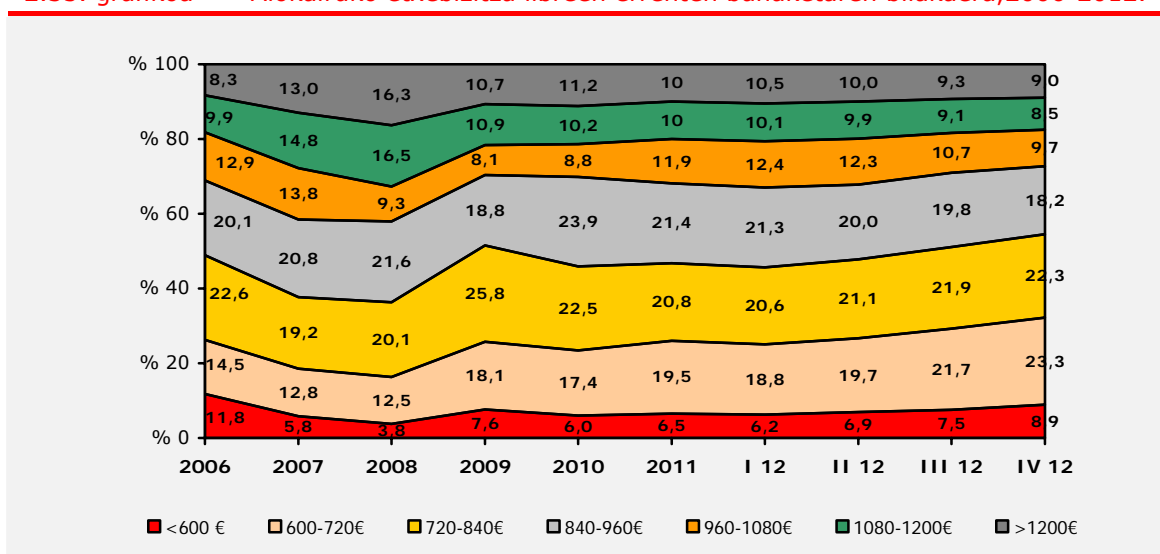


Errenta-tarteen arabera, alokairu-erregimenean eskainitako etxebizitzek hileko errentak biltzen dituzte 600-720 euroko tartean eta haren hurreneko goiko tartean -720-840 eurokoan- (% 23,3 eta % 22,3, hurrenez hurren).

Hileko 960 eurotik gorako errentak oso garrantzitsuak dira, alokairuko hamar etxebizitza bakoitzeko hiru baitira EAEn.

Azken urteotan, errenta txikiagoa eskatzen duten etxebizitzaren garrantzi erlatiboak gora egin duela ikusi da. Horrela, 720 eurotik beherako errentak dituzten alokairuko etxebizitzak guztizko eskaintzaren % 32,2 dira, eta 2008an, aldiz, % 16,3 ziren.

2.35. grafikoa Alokairuko etxebizitza libreen errenten banaketaren bilakaera, 2006-2012.



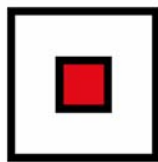
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

Alokairuko etxebizitza libreen neurriari dagokionez, alokairuko etxebizitzaren % 49,5ek 75 m²-tik beherako azalera erabilgarria zuen 2012an.

2.17 koadroa Alokairuko etxebizitza libreen banaketaren bilakaera azalera erabilgarriaren arabera, 2003-2012.

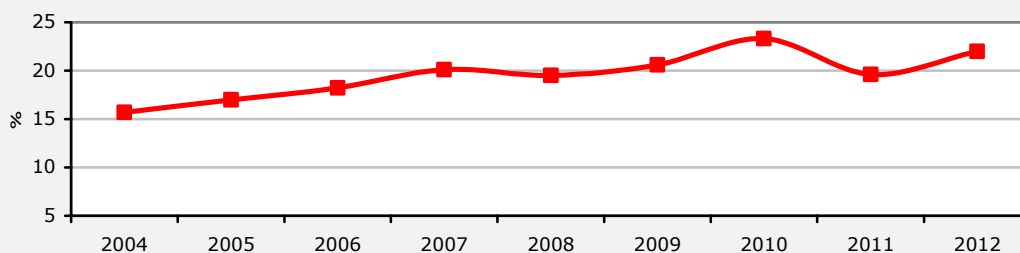
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
< 60 m ²	13,4	15,7	17,0	18,2	20,1	19,5	20,6	23,3	19,6	22,0
61-75 m ²	19,3	20,7	19,7	25,9	21,6	24,7	24,8	26,6	24,1	27,5
76-90 m ²	25,2	21,5	26,3	25,3	23,8	22,4	24,4	25,2	30,0	26,9
91-120 m ²	21,1	21,9	21,0	18,4	19,4	18,5	16,5	14,9	15,1	14,2
> 120 m ²	21,0	20,1	19,0	12,1	15,1	14,8	13,8	10,0	11,2	9,3
Batez besteko azalera	d.e.	d.e.	d.e.	d.e.	d.e.	d.e.	77,1	79,8	82,1	81,6
GUZTIZKOA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)



Aldiz, neurri txikieneko alokairuko etxebizitzek -60 metro karratu baino gutxiagokoek- alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren barnean duten garrantzi erlatiboa ia ez da hazi 2007az geroztik; horrela, % 20,1 izatetik 2012an % 23,3 izatera aldatu da ehuneko hori.

2.36. grafikoa Alokairuan eskainitako 60 m²-tik beherako etxebizitza libreen bilakaera, 2004-2012.

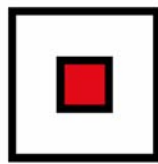


Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

2.7.3. Etxebizitza babestuaren merkatua

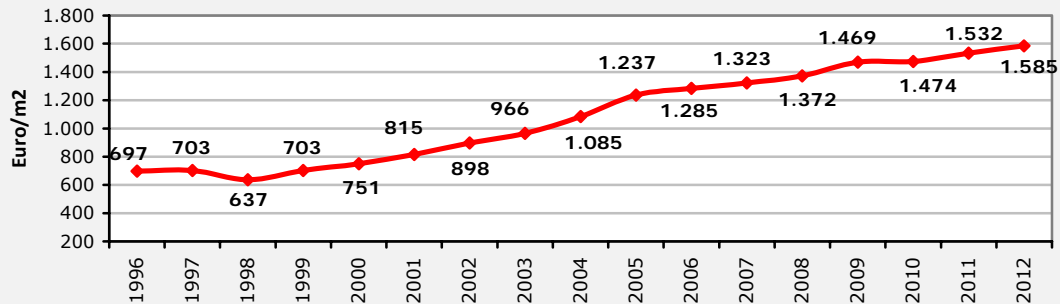
Salmenta-erregimeneko etxebizitza babestuen eskaintza 1.585 €/m²-ko batez besteko preziora iritsi da 2012an; horrek esan nahi du metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa % 3,5 hazi dela 2011tik.

Alokairu-erregimeneko etxebizitzari dagokionez, bestalde, etxebizitza babestuaren batez besteko errenta hileko 345 € izan da 2012an. Batezbesteko hori kalkulatzeko, alokairu-erregimenean dauden babes ofizialeko etxebizitzaren artean hileko 391,7 €-tik gorako errenta dutenak eta etxebizitza sozialen artean hileko 149,7 euroko errenta dutenak neurtzen dira.

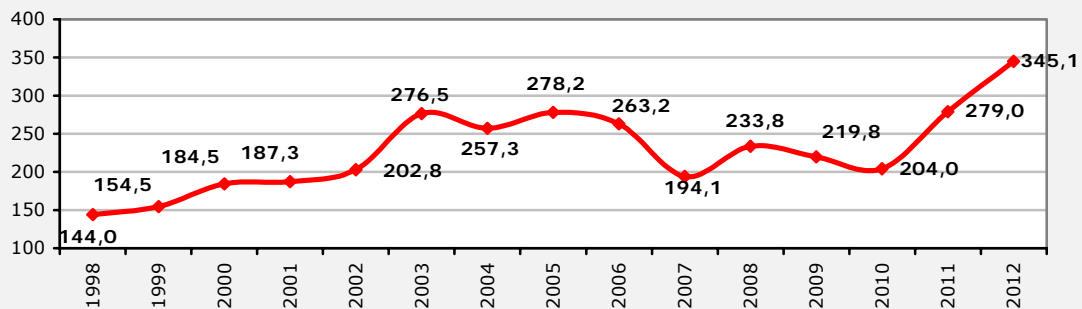


2.37. grafikoa Salgai dauden etxebizitza babestuen eta alokatzeko dauden etxebizitza babestuen errenten prezioa m² erabilgarri bakoitzeko, 1996-2012.

PREZIOA/m² SALMENTA ERREGIMENEN ETXEBIZITZA BABESTUAK



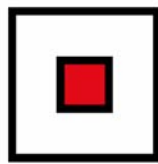
ALOKAIRU ERREGIMENEN ETXEBIZITZA BABESTUEN ERRENTAK



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

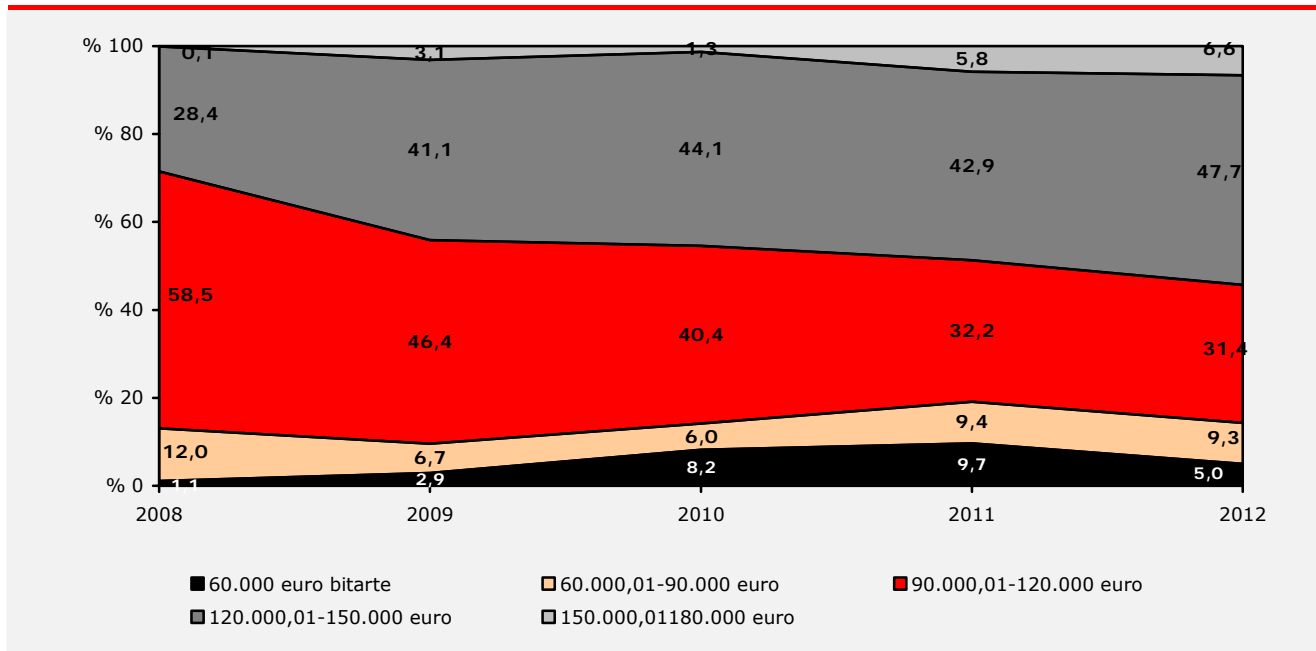
Bilakaerari dagokionez, etxebizitza bakoitzeko 120.000-150.000 euroko tartean kokatutako etxebizitza babestuen eskaintzaren ehunekoak apur bat gora egin duela ikusi da, zehazki, 2008an % 28,4 izatetik 2012an % 47,7 izatera aldatu da.

Horrez gainera, etxebizitza bakoitzeko 90.000-120.000 euroko batez besteko prezioa duten etxebizitza babestuen eskaintza murriztu dela ere ikusi da, zehazki, 2008an % 58,5 izatetik 2012an % 31,4 izatera aldatu da.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.38. grafikoa Salgai dauden etxebizitzaren banaketa prezio-tarteen arabera, 2008-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzako alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen errentak igoera izan du 2012an (batez besteko 391,7 euro hileko), eta etxebizitza sozialekin lotutako batez besteko errenta 149,7 euro da hileko.

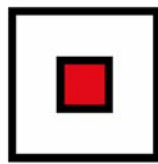
2.18. koadroa Alokairuko etxebizitza babestuen hileko errentaren bilakaera, 2003-2012.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
										€/hila	± %
BOE	353,4	385,4	397,5	384,9	325,3	380,3	325,0	277,0	331,8	391,7	18,1
Etxebizitza sozialak	146,0	164,3	147,6	141,0	131,7	118,0	121,4	122,7	134,6	149,7	11,2
BABESTUAK GUZTIRA	276,5	257,3	278,2	263,2	194,1	233,8	219,8	204,0	279,2	345,1	23,6

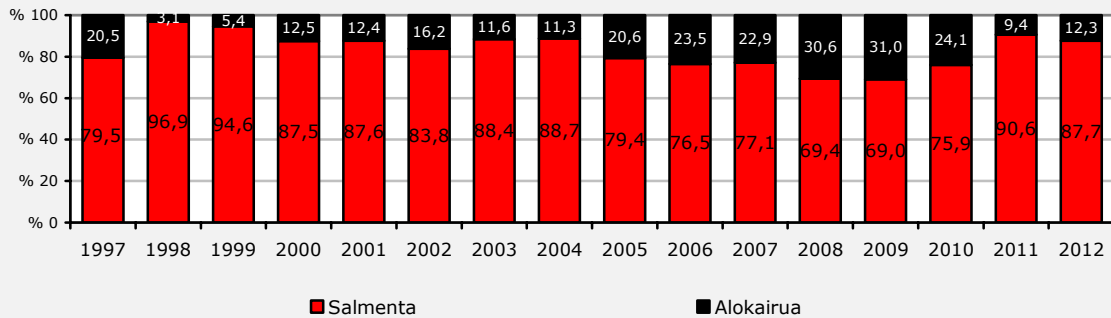
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

2012an, Euskadin eskaintako etxebizitza babestuen % 12,3 alokairu-erregimeneko etxebizitzetara dagokie, eta eskaintza horren % 87,7, aldiz, jabetza-erregimeneko etxebizitzetara.

2012ari dagokionez, agerian geratzen da alokairu-erregimeneko etxebizitza babestuen garrantzi erlatiboa apur bat hazi dela 2011z geroztik.



2.39. grafikoa Eskaintako etxebizitza babestuen bilakaera, edukitza-erregimenaren arabera, 1997-2012.

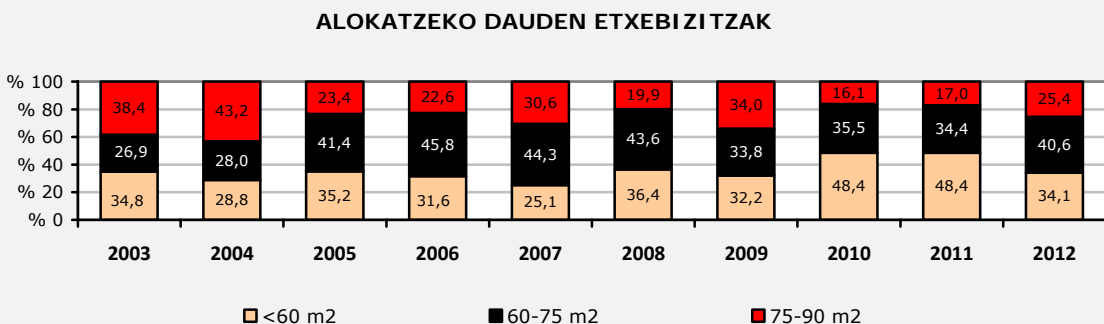
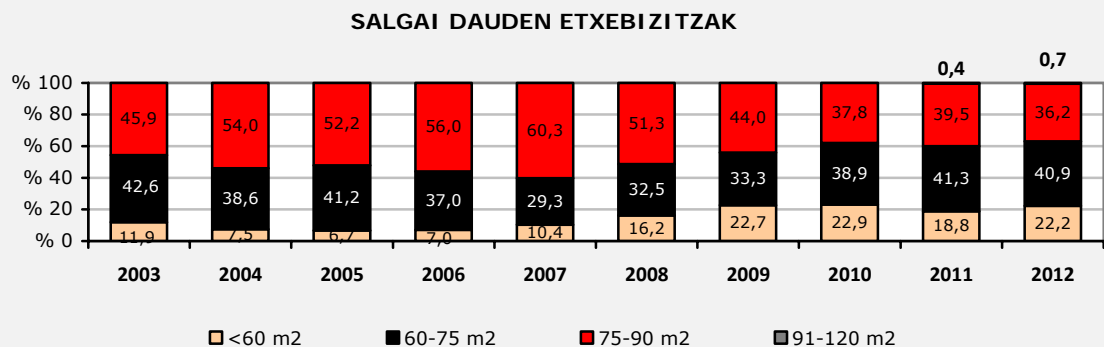


Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

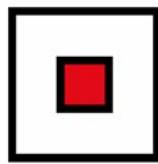
Neurriaren arabera, azalera-eskubideko etxebizitza babestuen eskaintzan kontzentrazio handiena 60-75 m²-ko tartean nabaritu da (gutzizko eskaintzaren % 40,9). Era berean, tarte horrek garrantzi erlatibo handiena du alokairuko etxebizitza babestuen eskaintzaren barnean (% 40,6), eta 60 m²-tik beherako etxebizitzaren garrantzi espezifiko nabarmentzekoa da (zehazki, % 34,1, eta salmenta-erregimeneko etxebizitzaren kasuan, aldiz, % 22,2).

Hurrengo grafikoan ikus dezakegunez, etxebizitza babestuen eskaintzan etxebizitza txikien gero eta presentzia handiagoa nabari da, bai salmentan, eta bai alokairuan.

2.40. grafikoa Etxebizitza babestuen –salgai daudenen eta alokatzeko daudenen– azalaren bilakaera, 2003-2012.



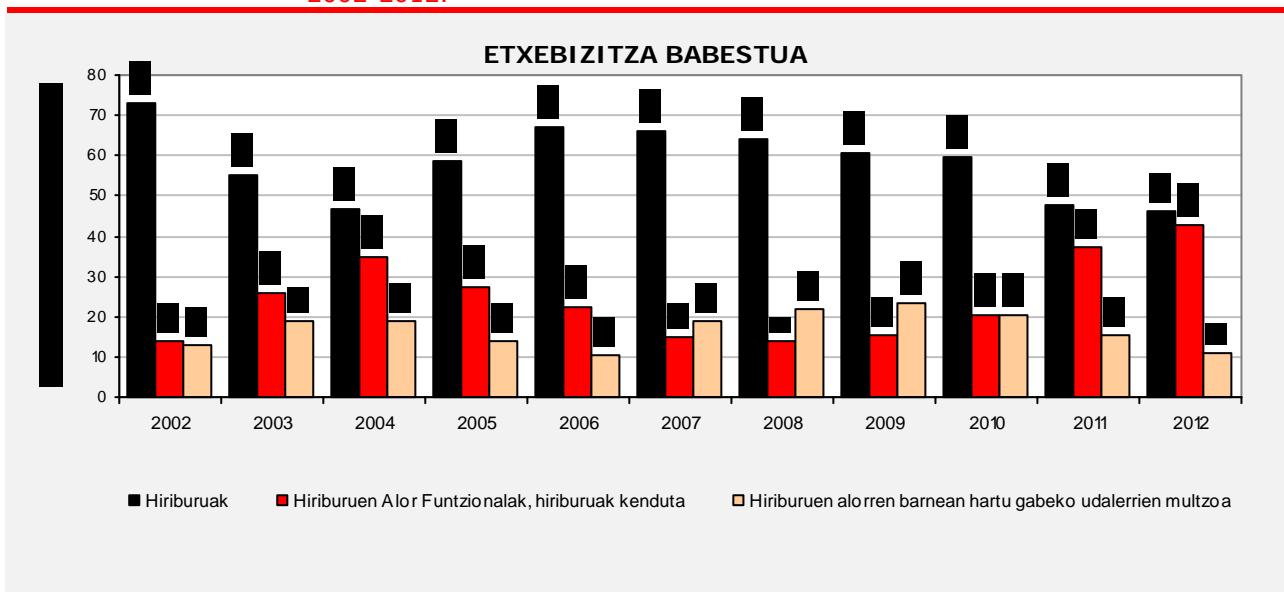
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



Azkenik, EAEn eskaintako etxebizitzaren banaketa geografikoaren azterketa xehatuagoa egin da (salmenta eta alokairua), eta egiaztatu da EAEn eskaintako ia etxebizitza babestu guztiak hiriburuetan eta hiriburuaren eremu funtzionaltako udalerrietan daudela (% 46,1 eta % 42,7, hurrenez hurren).

2011rekin alderatuz, hiriburuaren eremu funtzionaltako eskaintzaren garrantzi erlatiboa apur bat areagotu da 2012an (2011n % 37,1 zen, eta 2012an, aldiz, % 42,7).

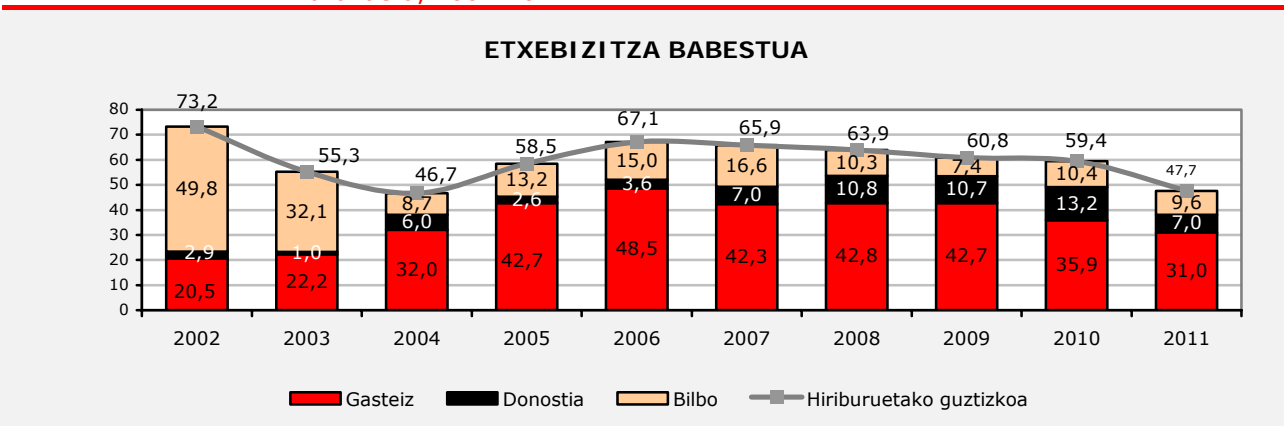
2.41. grafikoa Etxebizitza babestuen eskaintzaren banaketa geografikoaren bilakaera, 2002-2012.



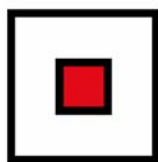
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

2012an hiriburuetan eskaintako etxebizitza babestuen banaketa geografikoa xehetasun handiagoz aztertzen badugu, EAEn eskaintako hiru etxebizitza babesturen arteko ia bat (zehazki, % 30,8) Gasteizen dago, beste % 12,7 Bilbon, eta gainerako % 2,6a, berriz, Donostian.

2.42. grafikoa Hiriburuak xurgatutako eskaintza babestuaren garrantzi erlatiboaren bilakaera, 2002-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)



2.8. Merkatuaren dinamismoa

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorra minimo historikora iritsi zen 2012an, edo beste modu batean esanda, 0-100 eskalan 6,6 puntu izan zituen, hots, 2011ko 12,3 puntuen erdia; horrenbestez, higiezin jabetzako agente eta sustatzaileen pertzepzioa mailarik txikienean dago eragiketa estatistiko hau hasi zenez geroztik.

Etxebizitza berria eraikitzeko sustatzaileek (5,6) eta higiezin jabetzako agenteek (7,6) balioespen negatiboa eman diote merkatuaren egoerari 2012an; horrela, 2011koekin alderatuz (11,1 sustatzaileek eta 13,4 higiezin jabetzako agenteek), jaitsiera esanguratsua izan dute balioespen horiek 2012an.

Etxebizitzen prezioak urtebeteko denbora-tartean izandako bilakaerari gagozkiola, agente horiek aurreikusitakoari jarraiki, badirudi doikuntza-prozesuak jarraituko duela etxebizitza berrietan (37,8 2012an, eta 41,4 2011n) nahiz etxebizitza erabiletan (25,7 2012an, eta 34,7 2011n).

2.19. koadroa Salmenten bilakaera eta merkatuaren dinamismoaren, 2003-2012.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Merkatuaren dinamismo-indizea *	42,6	43,7	40,3	33,5	17,8	8,5	14,9	19,4	12,3	6,6
- . Sustatzaileak	49,7	47,8	41,9	34,4	20,2	8,1	12,6	16,2	11,1	5,6
- . HJAK	35,6	39,7	38,7	32,5	15,5	8,9	17,3	22,8	13,4	7,6
Prezioen aurreikuspen-indizea urtebeterako**	72,6	78,5	76,3	71,9	42,3	32,8	36,3	40,9	38,0	31,8
- . Sustatzaileak	73,7	82,2	80,4	70,3	45,5	37,4	41,5	42,8	41,4	37,8
- . HJAK	71,5	74,9	72,2	65,2	39,2	28,2	31,1	39,0	34,7	25,7
Salmenten aurreikuspena hurrengo hiru hilekorako***	59,0	65,5	64,9	65,2	52,9	39,1	55,4	53,8	51,2	45,0
- . Sustatzaileak	64,8	71,6	68,6	64,0	55,6	38,9	58,4	56,0	56,1	51,4
- . HJAK	53,2	59,4	61,1	66,4	50,2	39,2	52,4	51,7	46,3	38,5

Urteko adierazleak batezbesteko mugikor gisa kalkulatu dira, urteko lau hiru hilekoen balioen batezbesteko aritmetikoaren bitartez.

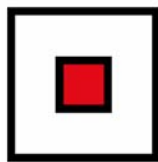
* Otik (gehieneko geldotzea) 100era (gehieneko dinamismoa) bitartean.

** Otik (prezioen jaitsiera orokorra) 100era (igoera orokorra) bitartean.

*** Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean.

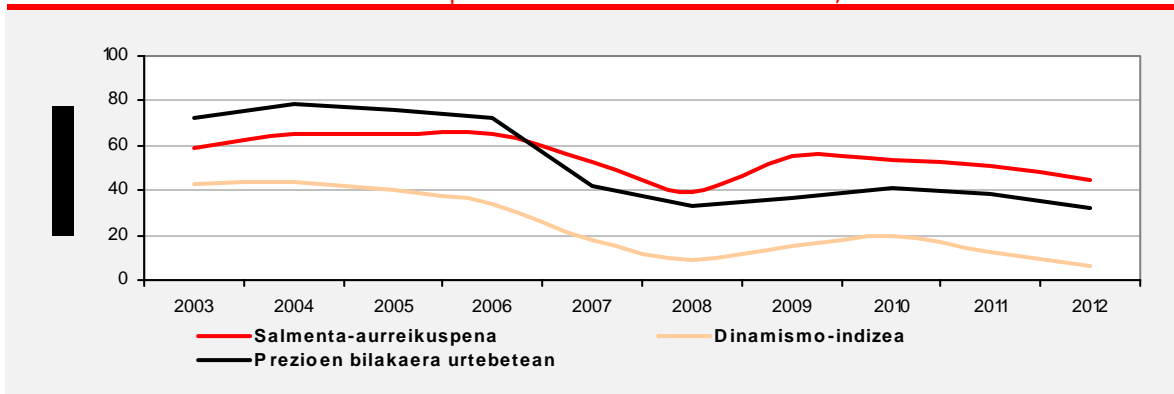
Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza). 2011.

Epe laburrean, hurrengo hiru hilekorako salmenta-aurreikuspenak 2011n jasotakoak baino pesimistagoak dira. Horrela, sustatzaileek emandako batezbestekoa 51,4 da (2011n 56,1 puntu eman zituzten), eta higiezin jabetzako agenteek hautemandako salmenta-itxaropenak, berriz, murriztu egin dira (38,5 puntu 2012an, eta 46,3 puntu, aldiz, 2011).

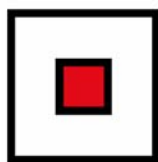


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2.43. grafikoa Merkatuaren dinamismo-indizea, salmenta-aurreikuspena hurrengo hiruhilekorako eta prezioen bilakaera urtebeterako, 2003-2012.



Iturria: Higiezin-eskaintza. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza). 2010???



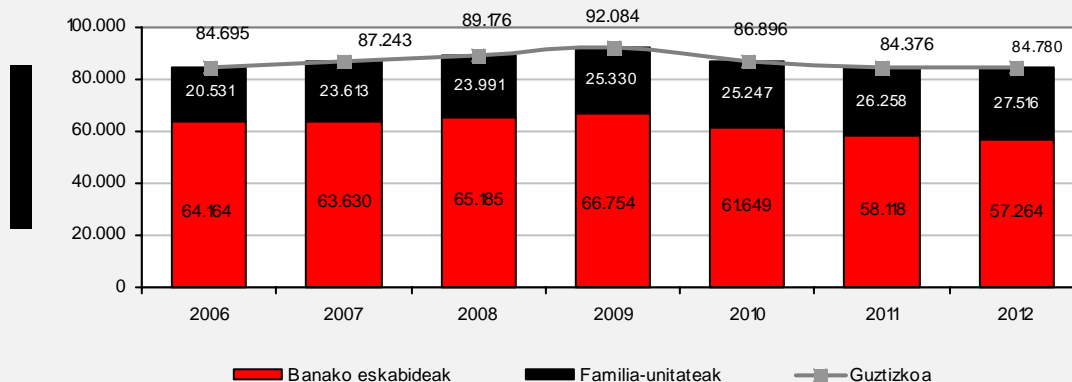
3. ETXEBIZITZA PREMIAK ETA ESKARIA EAEn

2009az geroztik beherapenak izan dira urtero, baina 2012an apur bat igo da Etxebiden erregistratutako eskabide-espedienteen kopurua; horrela, guztira 84.780 eskabide-espediente erregistratu dira, edo beste modu batean esanda, % 0,5eko hazkundera gertatu da, 2011n 84.376 espediente izapidetu baitziren³.

Eskabideen guztizko kopuruaren gorakada hori lotuta dago familia-unitateekin lotutako eskabideen gorakadarekin (2011n 26.258 izatetik 2012an 27.516 izatera aldatu dira, hau da, % 4,8ko areagotzea izan dute).

Banako eskabideak, aldiz, % 1,5 murriztu dira ekitaldi horretan, zehazki, 58.118 izan ziren 2011n eta 57.264 2012an.

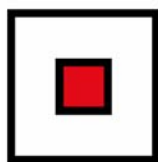
3.1. grafikoa Etxebiden erregistratutako eskabide-espedienteen bilakaera, 2006-2012.



Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Lurralde-azterketak agerian uzten duenez, Bizkaian bildu dira 2012an Etxebiden erregistratutako espediente gehienak, zehazki, 47.235 unitate erregistratu ziren guztira, hots, EAEko guztizkoaren % 55,7. Gipuzkoan 28.041 eskabide erregistratu dira (guztizkoaren % 33,1), eta Araban, azkenik, 9.504 espediente (gainerako % 11,2a).

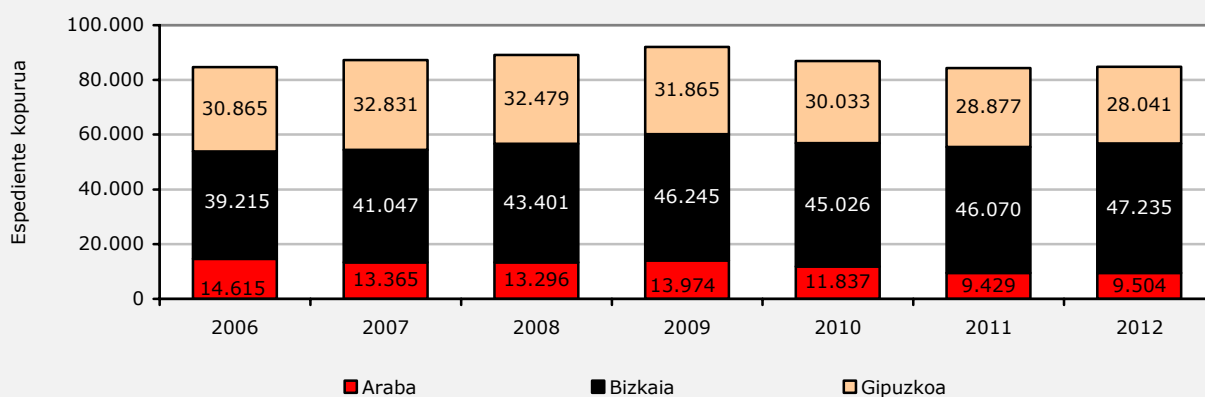
³ Eskari xahutuaz ari gara, hots, alokairu-erregimenean edota Bizigune programaren barnean babes ofizialeko etxebizitzaren bat okupatzen ari direnen eta Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako zozketetan hautatutako erregistroak deskontatuta.



2012ko eskabide kopuruaren bilakaeraren lurralde-azterketak Lurralde Historiko bakoitzean profil desberdinak bereiztea ahalbidetzen digu:

- Bizkaian, eskabide kopuru handiena egoteaz gain, eskabide kopuruak hazkunderik handiena izan du 2012an (% 2,5 gehiago), eta Araban, aldiz, hazkunderik txikiena (% 0,8); Gipuzkoan, bestalde, eskabide kopurua murriztu egin da (% 2,9 gutxiago).

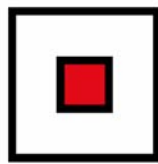
3.2. grafikoa Etxebiden erregistratutako eskabide-espedienteen bilakaera, Lurralde Historikoaren arabera, 2006-2012.



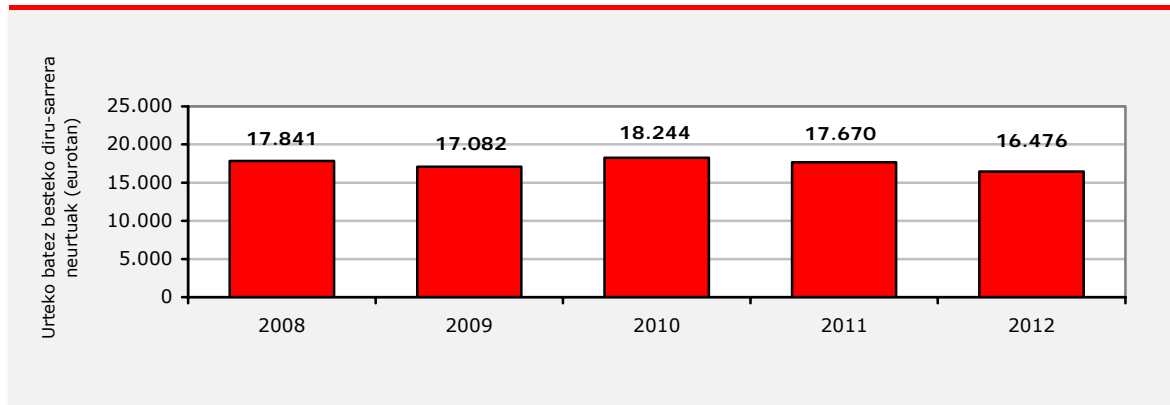
Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Etxebizitza babestuen eskariak 2012an dituen ezaugarriak zehazterakoan, agerian geratzen da eskatzaileen diru-sarreraren maila gutxitu egin dela; izan ere, gutxiagotze hori 2010az geroztik atzeman da.

Horrela, 2012an Etxebiden erregistratuta zeuden pertsonen batez besteko diru-sarrera neurtuak urteko 16.476 euro gordin ziren; horrek esan nahi du 2011ko 17.670 euroko batezbestekoarekin alderatuz % 6,8 murriztu zirela, eta % 9,7, aldiz, 2010eko ekitaldiarekin alderatuta.



3.3. grafikoa Etxebiden erregistratutako espedienteen batez besteko diru-sarreraren mailaren bilakaera, 2008-2012.

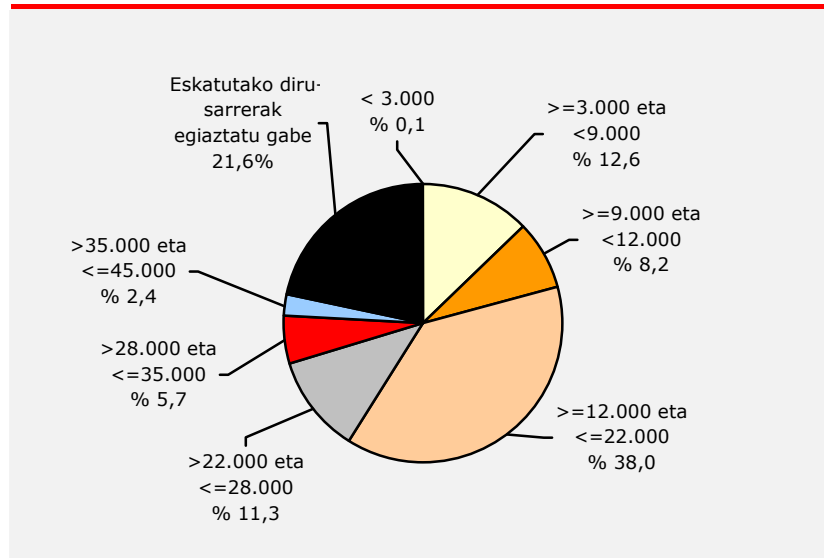


Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

2012an neurtutako diru-sarreraren banaketaren arabera, Etxebiden erregistratutako eskabideen % 61,2k ziurtatuta zuen urteko 22.000 eurotik beherako diru-sarrera neurtuen maila.

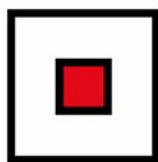
Haietako % 10,7k urteko 22.000-28.000 euroko batez besteko diru-sarrerak zituen, eta % 7,7k, aldiz, urteko 28.000 eurotik gorako batez besteko diru-sarrera neurtuak.

3.4. grafikoa Eskabideen banaketa, diru-sarreraren maila neurtuaren arabera, 2012.



Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Eskabideei dagokienez, familia-unitate motaren arabera banaketan nabarmentzekoa da eskabide gehienak pertsona bakarreko etxeen unitateek eginak direla: zehazki, hiru eskabidetatik bi (% 67,5).



Bilakaera kontuan hartuta, pertsona bakarreko etxeen unitateek eskabideen guztizkoaren barnean duten garrantzi erlatiboaren txikiagotzean joera berberari eutsi zaio 2012an, nahiz eta ekitaldi horretan txikiagotze-maila hori hain handia ez zen izan. Horrela, 2008an pertsona bakarreko etxeen unitateen garrantzi erlatiboa guztizkoaren % 73,1 zen, eta 2011n, berriz, % 68,9ra iritsi arte murriztu zen.

Aitzitik, etxeen unitateen hiru kide dituzten eskabideak guztizkoaren % 13,9 izan dira 2012an, hots, 2011n ikusitakoa baino portzentajezko 0,9 puntu gehiago eta 2008an ikusitakoa baino bost puntu inguru gehiago.

3.1. koadroa Etxebiden erregistratutako biztanleen ezaugarriak, 2008-2012.

% bertikalak	2008	2009	2010	2011	2012
DIRU-SARRERA HAZTATUEN BATEZBESTEKOAK	15.813	17.082	18.244	17.670	16.476
FAMILIA UNIT. KIDE KOPURUA					
• Bat	73,1	72,5	70,9	68,9	67,5
• Bi	15,7	15,6	15,3	15,5	15,6
• Hiru	9,3	9,9	11,4	13,0	13,9
• Lau edo gehiago	1,9	2,0	2,4	2,7	2,9
GUZTIZKOA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

*Diru-sarrerak erregistro-egunaren aurreko bi urteei dagozkie. Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

2012an Etxebiden egindako eskabideen banaketaren -kupoen arabera- azterketak erakusten digu 35 urtetik beherakoekin lotutako kolektiboak garrantzi erlatibo handiena duela (% 33,1). Hala eta guztiz ere, bilakaerari gagozkiola, gazteen kolektibo horrek garrantzi espezifikoak galdu zuen 2011rekin alderatuz (% 37,4).

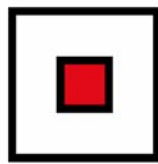
Kontrako alderdian, 2012an garrantzi erlatiboa areagotu duten bi kolektibo atzeman dira:

- 4 urtetik gorako antzinatasuna duten eskatzaileen eskabideak % 27,2ra arte areagotu dira 2012an; 2011n erregistratutako datua % 25,8 da.
- Beste taldeetako ezeinen barnean ez dauden gainerako eskabideak eskabideen guztizko kopuruaren % 32,0ra arte igo dira 2012ko ekitaldian; 2011n, aldiz, eskabideen guztizko kopuruaren % 29,7 izan zen ehuneko hori.

3.2. koadroa Etxebideko erregistroen banaketa, kupoen arabera, 2009-2012.

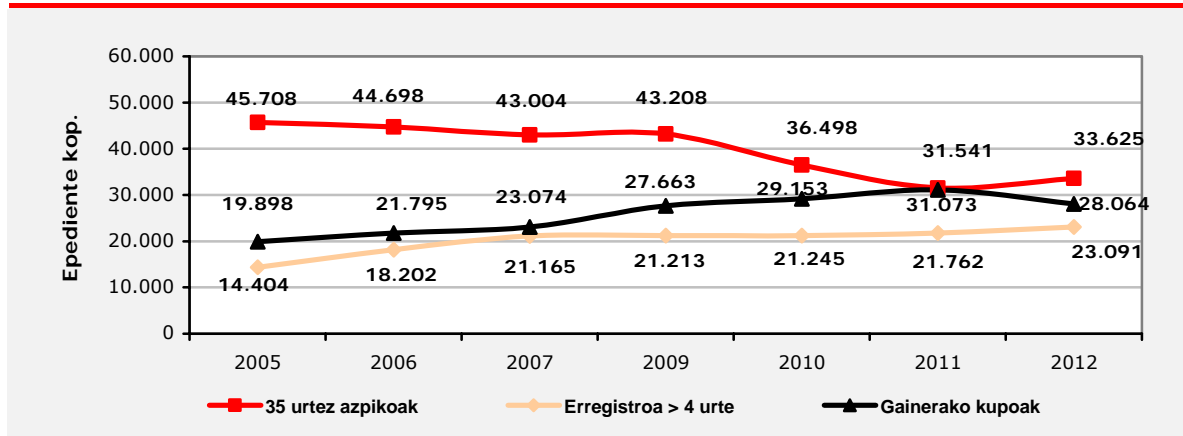
% bertikalak	2009	2010	2011	2012
KUPOAK				
• Mugimen-ezintasuna	0,8	0,8	0,8	0,8
• Guraso bakarreko familia	5,1	5,7	6,3	6,9
• 4 urteko antzinatasuna	23,0	24,5	25,8	27,2
• 35 urtez azpikoak	46,9	42,0	37,4	33,1
• Gainerakoak	24,1	27,0	29,7	32,0
GUZTIZKOA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



Denbora-ikuspegi handiagoan txertatuta, gazteen kupoak gutxiagotzeko joera duela nabarmentzen da. Horrela, termino absolututan, 35 urtez azpikoek egindako eskabideen kopurua nabarmen jaitsi da azken urteotan; izan ere, 2005ean 47.708 eskabide egin ziren, eta 2012an, aldiz, 33.635.

3.5. grafikoa Etxebideko erregistroren bilakaera, sarrera-kupo nagusien arabera, 2005-2012.



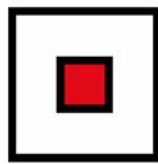
Iturria: Etxebide. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Etxebiden 2012an egindako eskabideen edukitza-erregimenaren araberako azterketa eginda, alokairu-erregimeneko etxebizitzaren eskariaren garrantzi erlatiboa nabarmen handiagoatu dela atzematen da, eskabide guztien % 43,6 baitagokio.

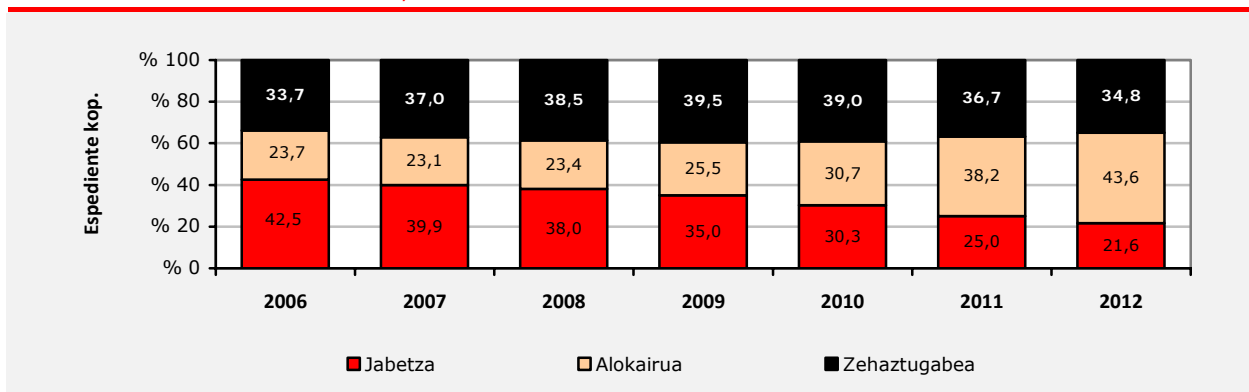
Azken urteotan oso hazkunde nabarmena atzeman da Etxebiden erregistratutako eskari osoaren barnean alokairuko etxebizitzaren eskariak duen garrantzi erlatiboan; izan ere, eskari horren garrantzi erlatiboa 2006koa baino ia bi aldiz handiagoa da (2006an % 23,7 zen).

Alokairu-erregimeneko eskariaren gorakada nabarmen horrez gainera, jabetza-erregimeneko eskabideak modu iraunkorrean gutxitu direla ere ikusi da, 2012an eskabide guztien % 21,6 baitziren, hau da, 2012an egindako alokairu-erregimeneko eskabideak baino portzentajezko 22 puntu gutxiago.

2006tik, jabetza-erregimeneko eskabideen garrantzi erlatiboa erdiraino jaitsi da, 2006an % 42,5 izatetik 2012an % 21,6 izatera aldatu baitira.



3.6. grafikoa Etxebiden erregistratutako pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2006-2012.



Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritz)

Etxebiden erregistratutako pertsonen eskatutako etxebizitza tipologia sakonki aztertuta, erregistratutako pertsonen alokairu-erregimena gero eta gehiago eskatzen dutela egiaztatu da.

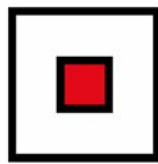
Horrela, 2012an erregistratutako pertsonen % 66,0k alokairu sozialeko etxebizitza eskatu dute, eta beste % 65,0k berriz, Babes Ofizialeko Etxebizitza baten alokairua. 2011rekin alderatuz, eskabide horiek nolabaiteko areagotzea izan dute 2012an, Etxebiden erregistratutako eskabideen % 63,2 eta % 63,0 baitira, hurrenez hurren.

Epe luzerako ikuspegian oinarrituta, 2006az geroztik alokairu sozialeko erregimeneko eta Babes Ofizialeko Etxebizitzen alokairurako eskabideak nabarmen handiagotu direla egiaztatu da; horrela, 2006an % 47,3 izatetik 2012an % 66,0 izatera aldatu ziren alokairu sozialerako eskabideak, eta Babes Ofizialeko Etxebizitzen alokairuari dagokionez, % 43,4tik % 65,0ra.

Bestalde, etxebizitza berri edo erabiliaren erosketarekin lotutako eskabideen garrantzi erlatiboa gutxitu egin da 2012an, 2011rekin alderatuz; horrela, etxebizitza berrien eskabideak % 55,0ra jaitsi dira, eta etxebizitza erabilienak, berriz, % 39,0ra.

Horrela, bi tipologia horiek eskabide guztien % 60,4 ziren 2011n, etxebizitza berriaren erosketaren kasuan, eta % 42, aldiz, etxebizitza erabiliaren erosketaren kasuan.

Bestalde, Bizigune alokairu-programaren garrantzi erlatiboa areagotu egin da 2012an idazki bidezko eskabideei dagokienez; horrela, urte horretan Etxebideko eskabide guztien % 47 programa horri dagozkio (2011n, berriz, % 44 ziren).



3.3. koadroa Etxebiden erregistratutako pertsonen eskatutako etxebizitza-motaren bilakaera, 2006-2012.

	2006	2007	2008	2009	2010	Baiezkoen %	
						2011	2012
Etxebizitza berriaren erosketa	76,0	76,4	75,9	73,5	68,0	60,4	55,0
Etxebizitza erabiliaren erosketa	42,6	46,2	48,1	47,7	41,0	42,0	39,0
Etxebizitza tasatuaren erosketa	0,0	13,5	21,6	28,1	31,5	31,0	29,0
Alokairu soziala	47,3	49,2	50,7	53,3	58,0	63,2	66,0
BOEen alokairua	43,4	55,9	53,4	55,7	59,2	63,0	65,0
Bizigune alokairua	30,5	31,9	33,4	37,2	40,5	44,0	47,0
Udal-programen bidezko alok.	13,0	15,3	17,0	18,8	21,2	24,4	26,0
Zuzkidura-bizilekuak	--	--	--	--	--	16,9	19,0

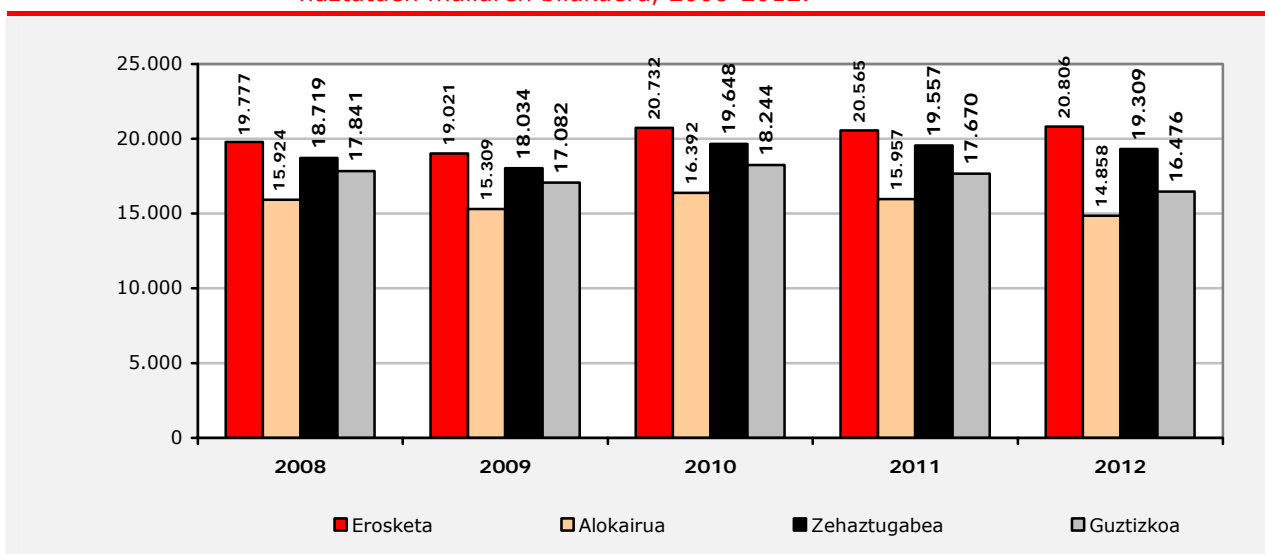
Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

Azkenik, eskatzaileen diru-sarrerak xehetasun handiagoz aztertuta (eskatutako etxebizitza-tipologiaren araberako azterketa), 2012an alokairua eskatu duten pertsonen batez besteko diru-sarrera neurtuak modu apalean gutxitu direla egiaztatu da; 2011n batez beste 15.957 euro izatetik 2012an 14.858 euro izatera aldatu baitira.

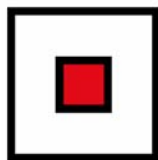
Bestalde, erosketa-erregimeneko eskatzaileek eta "Zehaztugabe" aukera planteatu dutenek batez besteko diru-sarrerei eutsi diete 2011rekin alderatuta.

Erosketa-aukerarekin lotutako batez besteko diru-sarrera neurtuen maila hazi egin da, 2008an urteko 19.777 euro izatetik 2012an 20.806 euro izatera aldatu baita (2012koa izan da 2008-2012 aldiko mailarik handiena). Alokairu-eskabideen artean, aitzitik, batez besteko diru-sarreren maila gutxitu egin da azken urteotan, eta 2012ko ekitaldian baliorik txikiena erregistratu da.

3.7. grafikoa Etxebiden erregistratutako pertsonen batez besteko diru-sarrera haztatuen mailaren bilakaera, 2008-2012.

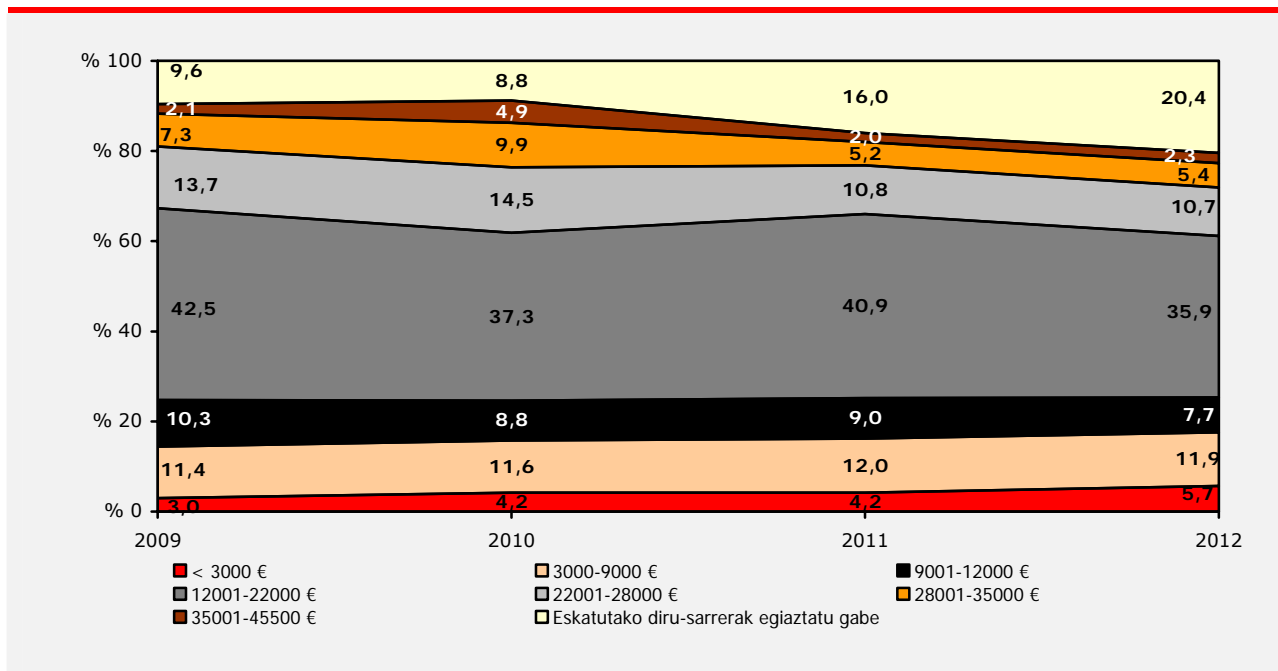


Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

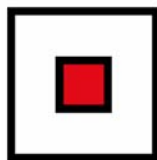


Termino erlatibotan, urteko 12.000-22.000 euroko diru-sarrerak dituzten pertsonen eskabideen garrantzi erlatiboa murriztu egin da 2012an, 2011n % 40,9 izatetik 2012an % 35,9 izatera aldatu baitira.

3.8. grafikoa Etxebiden erregistratutako pertsonen diru-sarreren mailaren bilakaera, 2009-2012.



Iturria: Etxebide, Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



4. HIGIEZINEN MERKATUAREN JARDUERA EAE-N ETA ESPAINIAN

4.1. Etxebizitza-salerosketak EAEn

Notariotzaren Kontseilu Nagusiaren Estatistikaren arabera, EAeko etxebizitza-salerosketen guztizko kopurua 15.382 unitate da; horrek esan nahi du kopurua % 18,2 murriztu dela 2011n izandako 18.783 salerosketen aldean.

Hiru lurralde historikoetan gutxitu egin da erregistratutako salerosketa kopurua; nolana ere, oso desberdina da beherapen horren intentsitatea.

Izan ere, Araban apala izan da salerosketa kopuruaren murrizketa (% -1,1), 2012an 3.469 salerosketa izan dira, 2011n, aldiz, 3.509 izan ziren; gainerako lurralde historikoetan, ordea, beherapen nabarmenak izan dira erregistratutako salerosketa kopuruari dagokionez.

Ildo horretatik, Bizkaian 7.023 salerosketa izan dira; horrek esan nahi du % 23,2ko beherakada izan dela 2011ko datuekin alderatuta. Aitzitik, Gipuzkoan % 20,4ko jaitsiera izan da salerosketa kopuruan, 2011n 6.145 salerosketa izan baitziren, 2012an, aldiz, 4.890.

4.1 koadroa. 2011-2012 aldian erregistratutako salerosketak, Lurralde Historikoaren arabera

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	EAE
2011	3.509	9.139	6.145	18.793
2012	3.469	7.023	4.890	15.382
2012/2011	% -1,1	% -23,2	% -20,4	% -18,2

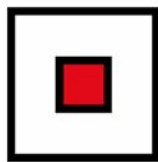
Iturria: Notariotzaren Kontseilu Nagusia

Azterketa zorrotzago bat egiteko, eta 2013an egindako salerosketei buruzko ezaugarriak adierazteko, Sustapen Ministeriotik eratorritako informazioa erabili dugu.

Estatistika horren arabera, 2012ko ekitaldian EAEn notario aurrean formalizatutako etxebizitza-salerosketa kopurua 15.000 salerosketetatik behera dago (14.995); horrek esan nahi du % 17,2ko jaitsiera izan dela, 2011n 18.109 salerosketa izan baitziren.

2012ko ekitaldian berresten da euskal higiezin merkatuaren jarduerak gutxitzeko joera duela, eta hori bereziki ikusten da 2011n, ekitaldi horretan egindako salerosketa kopurua nabarmen murriztu delako (% -22,4 2010. urtearekin alderatuta).

Sektorearen jarduerak izandako jaitsiera horren profila etxebizitza mota kontuan hartuta aztertzen badugu, ikus dezakegu 2012an salerosketa kopuruan izandako murrizketa etxebizitza tipologia guztietan gertatu dela, baina intentsitate desberdinarekin.



2011ko datuekin alderatuta, etxebizitza erabiliak izan du beherapen handiena formalizatutako salerosketa kopuruari dagokionez (% -22,5), etxebizitza mota horren salerosketa kopurua 7.431 izan baita 2012an.

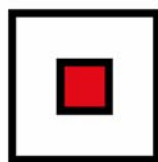
Nolanahi ere, nabarmendu behar da beherapen hori 2011n izandakoa baino zertxobait beherago dagoela; izan ere, urte hartan etxebizitza erabiliaren salerosketak % 28,5eko urteko tasara murriztu ziren.

Etxebizitza berri librearen salerosketa kopurua 4.111 izan da 2012an, eta beherapen hori etxebizitza erabiliaren kasuan ikusitako beherapena baino askoz ere txikiagoa da (% -13,0). Etxebizitza mota horrek 2011n izandako dinamikari dagokionez, (% -22,7) ikusten da nolabaiteko hobekuntza izan dela 2012arekin alderatuta (% -13,0).

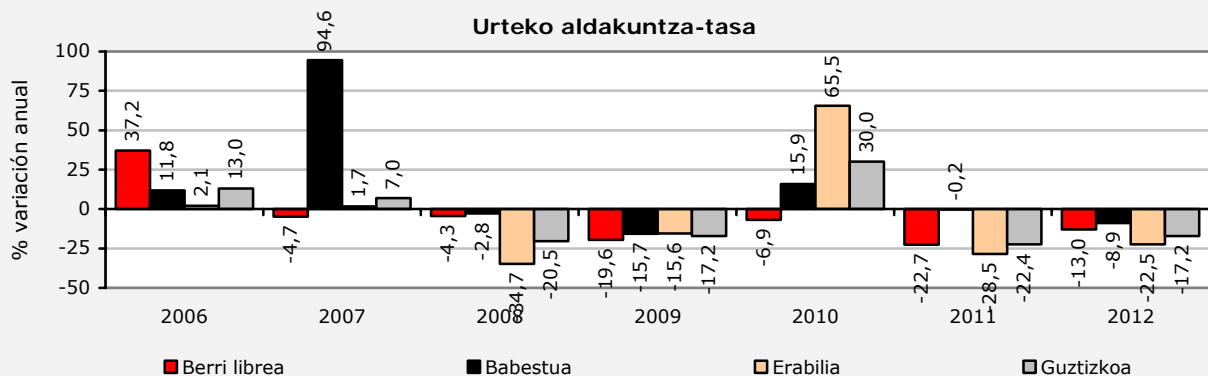
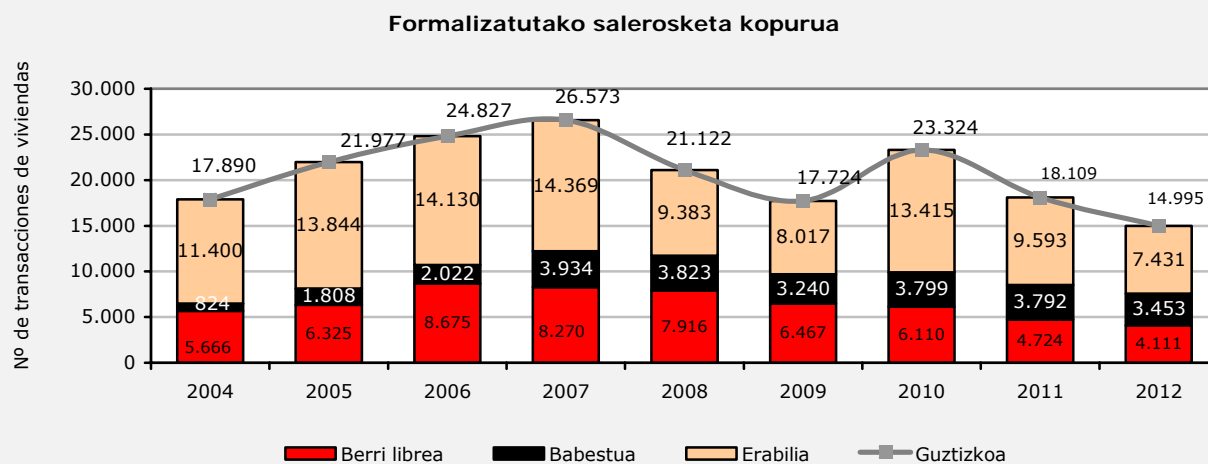
Bestalde, 2012an izandako etxebizitza babestuaren salerosketa kopuruaren murrizketa izan da apalen-apalena (% -8,9) gainerako etxebizitza tipologiaren aldean.

Nabarmendu behar da azken 6 urte hauetan formalizatutako etxebizitza babestuaren salerosketek portaera oso egonkorra izan dutela.

Izan ere, 2008an hasitako higiezin-krisiak eragindako testuinguru konplexua gorabehera, etxebizitza babestuaren aldeko apustu publikoari esker lortu da produkzioaren erritmo etengabeari eustea.



4.1 grafikoa Etxebizitza-saleroketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2004-2012.



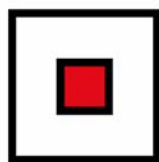
Iturria: Sustapen Ministerioa.

2012an formalizatutako salerosketa kopurua nabarmen murriztu den arren, lurraldeko higiezinaren merkatu bakoitzaren portaera desberdina izan da.

Gauzak horrela, Bizkaian izan da higiezinaren jardueraren beherapen handiena, 2012an izandako salerosketa kopuruaren arabera aztertuta, % -23,6ko beherakada nabarmena izan baita.

Bestalde, Gipuzkoako higiezinaren merkatuaren jardueraren bilakaera ere negatiboa izan da, baina 2012an formalizatutako salerosketa kopuruak (% -18,5) izandako beherapena Bizkaikoa baino txikiagoa da.

Aitzitik, Bizkaian eta Gipuzkoan merkatuaren jardueran ikusi den beherapena ez bezala, Araban bilakaera positiboa izan da 2012an, % 2,0ko hazkundera izan baita formalizatutako salerosketa kopuruari dagokionez 2011rekin alderatuta.



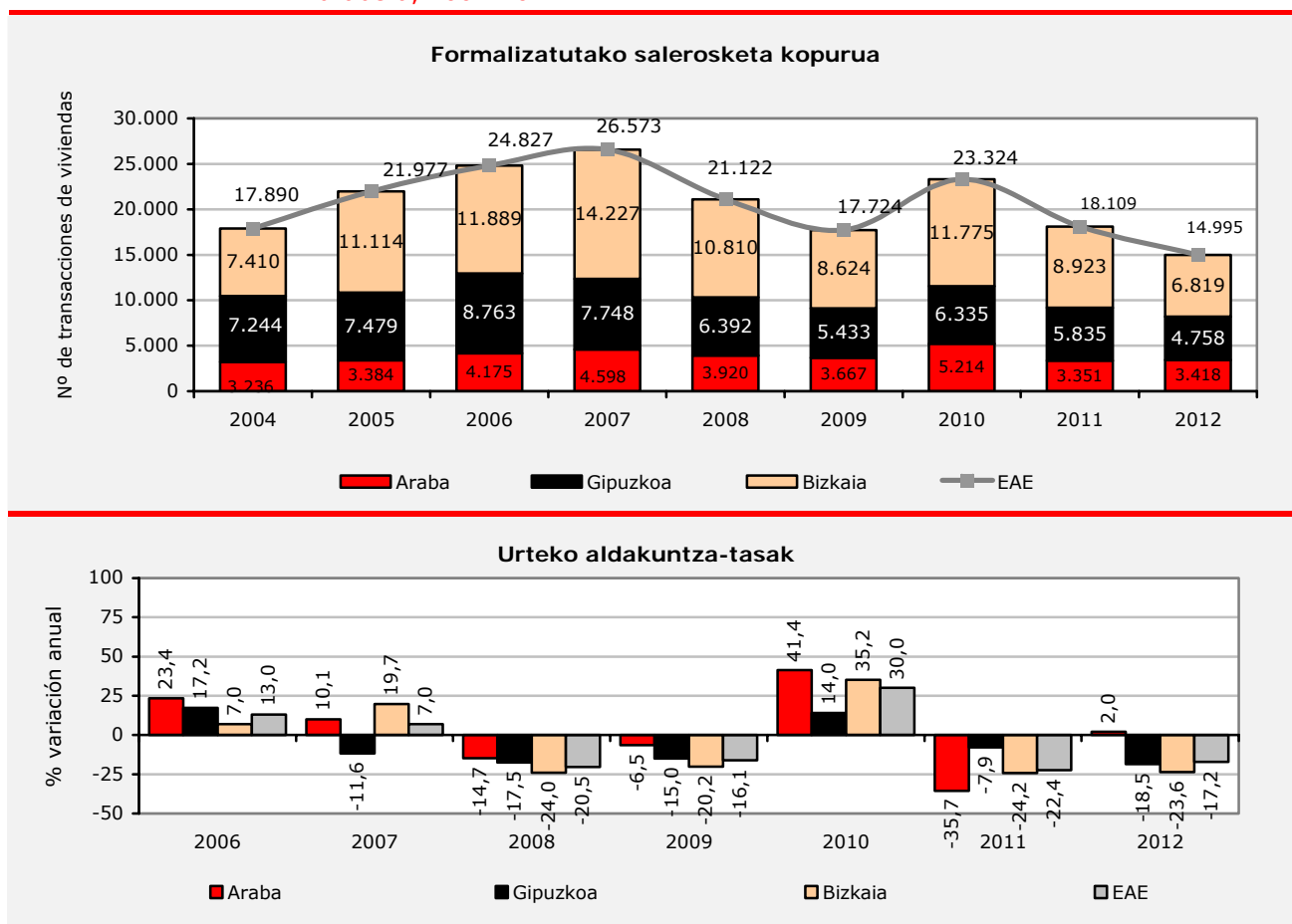
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

2011n ikusitako joeren bilakaera aztertzen badugu, ikus dezakegu Gipuzkoan izan dela formalizatutako salerosketen beherapen handiena 2012an (2011n % 7,9 murriztu ziren).

Bizkaian, aldiz, formalizatutako salerosketen murrizketa-erritmoa 2011ko ekitaldikoaren antzekoa izan da 2012ko ekitaldian. Lurralde horretan, 2011ko ekitaldian, salerosketen tasa nabarmen jaitsi zen (% -24,2).

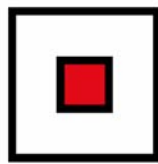
Bestalde, Arabako merkatuak 2012an izandako bilakaera positiboa bereziki garrantzitsua da 2011ko dinamikarekiko oso desberdina delako, 2011n lurraldeko salerosketak oso erritmo handian jaitsi baitziren (% -35,7).

4.2 grafikoa Formalizatutako etxebizitza-salerosketen bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2004-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Lurralde historiko bakoitzean egindako salerosketak etxebizitza motaren arabera aztertzen badira, higiezinaren merkatuak 2012ko ekitaldian izan duen portaeraren azterketa sakonagoa egin daiteke.



Ildo horri jarraiki, Araban 2012an salerosketen erritmoa hobetzeko funtsezko faktorea etxebizitza babestuaren salerosketa kopuruak izandako igoerarekin lotzen da (% +14,8); izan ere, etxebizitzaren gainerako tipologia gutxitu egin da 2011ren aldean (% -10,9 etxebizitza erabiliaren kasuan eta % -4,1 etxebizitza berri librearen kasuan).

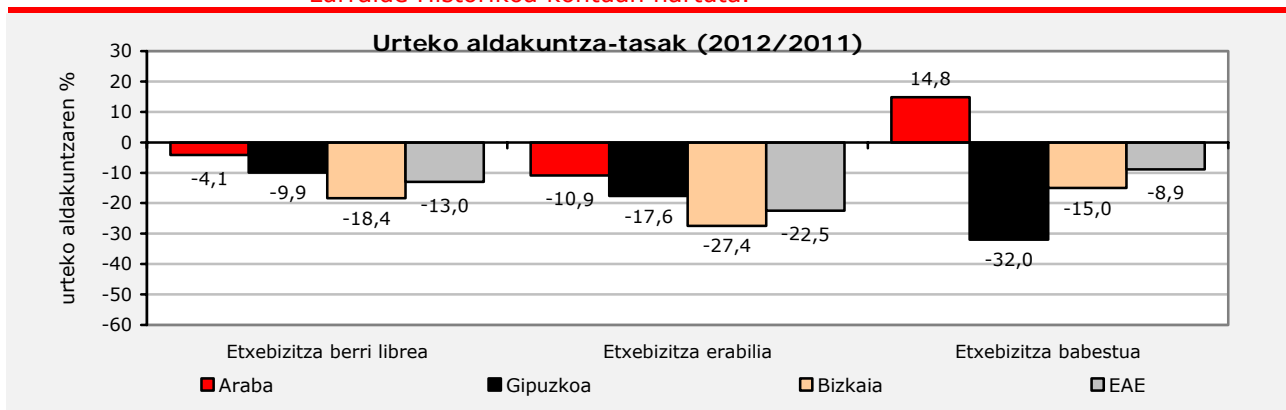
Gipuzkoan ikus daiteke bilakaera-profila Araban deskribatu denarekiko oso desberdina dela. Gauzak horrela, Gipuzkoan, 2012an, etxebizitza babestuaren salerosketa kopurua gainerako etxebizitza tipologiei dagokiena baino askoz ere gehiago murriztu da (% -32,0).

Izan ere, Gipuzkoako etxebizitza erabiliaren salerosketak % 17,6 jaitsi dira; aitzitik, etxebizitza berri librearekin lotutako salerosketak erritmo txikiagoan jaitsi dira (% -9,9).

Bizkaian ikusten da alde txikiagoak daudela salerosketetan (etxebizitza tipologiaren arabera) ikusitako dinamikan gainerako lurraldeekin alderatuta: hiru tipologiak (etxebizitza babestua, etxebizitza erabilia eta etxebizitza berri librea) tasa nabarmenean jaitsi dira 2012an.

Dena den, etxebizitza erabiliaren erosketetan izandako beherakada handiagoa da, 2011rekin alderatuta % 27,4 jaitsi baita; aitzitik, etxebizitza berri librearen salerosketak % 18,4 gutxitu dira eta etxebizitza babestuaren salerosketak % 16,0.

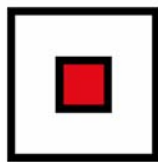
4.3 grafikoa Formalizatutako salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera, Lurralde Historikoa kontuan hartuta.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Horrez gain, formalizatutako salerosketak (etxebizitza tipologiaren arabera) honako ikuspegi honetatik azter daitezke: etxebizitza motek EAEko eta lurralde bakoitzeko salerosketa guztiei dagokienez daukaten pisu erlatibo desberdinaren ikuspegitik, beherago dagoen 4.4 grafikoa ikus dezakegunez.

Azterketa horri esker, nabarmentzen da EAE osoan etxebizitza erabiliaren salerosketek pisu espezifiko handiagoa izan dutela 2012an, euskal merkatuko guztizko salerosketen erdia baitira (% 49,6).



Aitzitik, etxebizitza libre berriak eta etxebizitza babestuak pisu txikiagoa dute EAE osoan 2012an formalizatutako salerosketei dagokienez (% 27,4 eta % 23,0, hurrenez hurren).

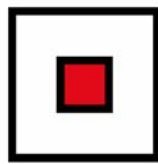
Etxebizitza erabiliaren salerosketak EAEko etxebizitzaren guztizko salerosketen gainetik nagusitzen dira, eta batez ere Bizkaian eta Gipuzkoan ikusten da. Gauzak horrela, Bizkaian bereziki handia da etxebizitza-salerosketen pisu erlatiboa, lurraldeko salerosketen % 59,1 baita. Gipuzkoan, salerosketa mota horren pisu erlatiboa ere nabarmena da (% 51,5).

Modu koherentean, 2012an, etxebizitza berri librearen eta etxebizitza babestuaren salerosketen garrantzi erlatiboa handiagoa da Gipuzkoan Bizkaian baino. Etxebizitza berri libreko salerosketek % 31,1eko pisu erlatiboa dute Gipuzkoan; Bizkaian, aldiz, % 27,1.

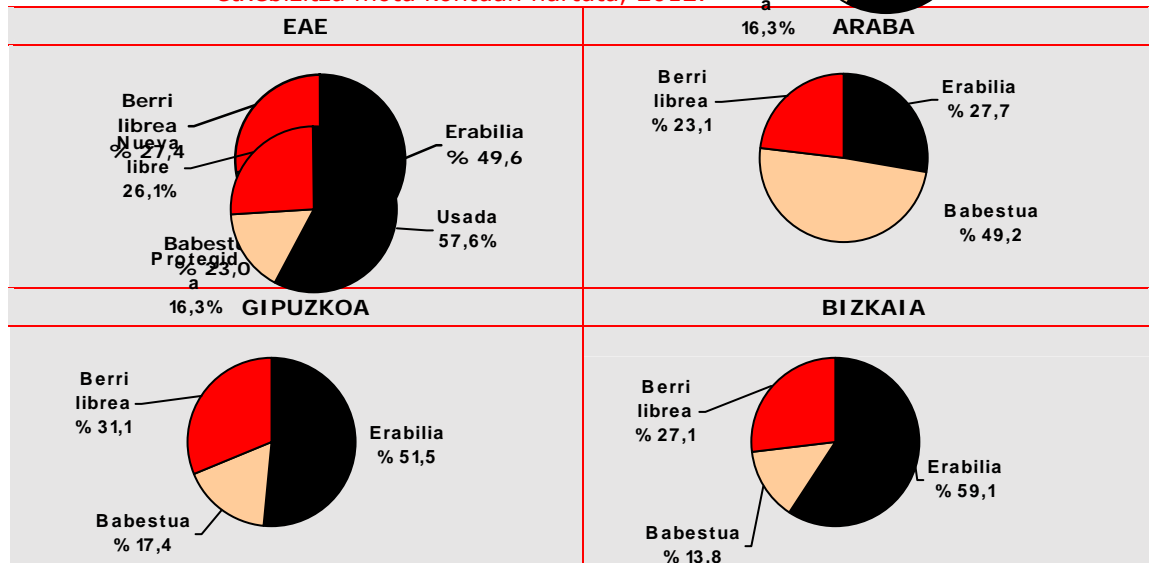
Bestalde, etxebizitza babestuaren salerosketen garrantzi erlatiboa % 17,4 da Gipuzkoan; Bizkaian, aldiz, tasa horren maila askoz ere txikiagoa da (% 13,8).

Oraingo honetan ere Arabako profila gainerako lurraldeetako baino askoz ere desberdinagoa da. Etxebizitza babestuaren salerosketekin lotutako jarduerak eutsi ahal izan dio 2011ko mailaren antzeko mailan lurralde historikoko salerosketa kopuruari 2012an. Etxebizitza mota hori Araban 2012an formalizatutako guztizko salerosketen erdia izan da (% 49,2), etxebizitza mota horrek EAEn formalizatutako salerosketen barruan duen pisu erlatiboaren bikoitza.

Aitzitik, etxebizitza erabiliaren salerosketek gainerako lurraldeetan duten pisu espezifiko baino askoz ere txikiagoa dute Araban (% 27,7), etxebizitza berri librearen salerosketen garrantzi erlatiboa (% 23,1), aldiz, EAE osoaren maila baino zertxobait txikiagoa da (% 27,4).



4.4 grafikoa Formalizatutako salerosketen banaketa, lurralde etxebizitza mota kontuan hartuta, 2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Jarraian, 2012an formalizatutako salerosketen kopuruari buruzko azterketa osagarria dago, egindako salerosketen erosleen bizilekuari buruz Sustapen Ministerioak argitaratutako estatistika oinarritzat hartuta.

Sustapen Ministerioaren arabera, 2012an EAEn bizi diren erosleek egindako 17.322 salerosketa izan dira (EAEn nahiz gainerako Autonomia Erkidegoetan); horrek esan nahi du % 17,6ko beherakada izan dela, 2011n 20.977 salerosketa izan baitziren.

Ildo horretatik, egindako salerosketen urteko jaitsiera-erritmoari eusten zaio, 2011n salerosketa horiek % 20,2 murriztu baitziren.

4.2 koadroa Eroslearen bizilekuaren eta etxebizitzaren kokapenaren arteko harremana, 2012.

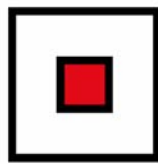
		EROSLEAREN BIZILEKUA				ETXEBIZITZAREN KOKAPENAREN GUZTIZKOA
		Araba	Gipuzkoa	Bizkaia	Estatua	
ETXEBIZITZAREN KOKAPENA	Araba	3.332	24	28	82	3.414
	Gipuzkoa	16	4.593	44	153	4.746
	Bizkaia	35	37	6.585	212	6.797
	Estatua	335	730	1.570		
EROSLEAREN BIZILEKUAREN GUZTIZKOA		3.718	5.384	8.227		

EAEn bizi diren erosleen guztizko salerosketak: **17.329**

EAEn kokatutako etxebizitzaren guztizko salerosketak: **14.957**

Iturria: Sustapen Ministerioa.

Erositako etxebizitzaren kokapena, EAekoak diren edo gainerako autonomia-erkidegoetakoak diren kontuan hartuta, 2011n ikusitakoaren berdina da.



EAEn bizi direnek erositako etxebizitzak % 84,3 EAEn bertan dago, gainerako % 15,7a, aldiz, beste autonomia-erkidego batzuetan dago. Ehuneko horiek eta 2011n erregistratutakoak antzekoak dira: urte hartan, salerosketen % 84,1 EAEn kokatutako etxebizitzak ziren eta % 15,9 beste autonomia-erkidego batzuetan kokatutako etxebizitzak.

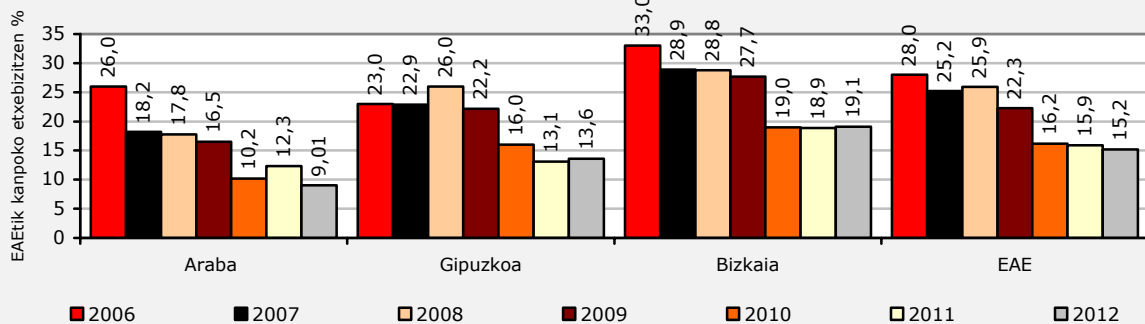
Nolanahi ere, lurraldeari buruzko azterketa egiten bada, agerian jartzen da Bizkaian eta Gipuzkoan bizkaitarrek eta gipuzkoarrek EAetik kanpo dauden etxebizitzei dagokienez egindako salerosketa kopuruaren pisu erlatiboa igo egin dela 2012an.

Igoera hori ez dator bat azken urte hauetan ikusitako dinamikarekin. Izan ere, lurralde horietan bizkaitarrek eta gipuzkoarrek EAetik kanpo egindako salerosketen pisu espezifikoaren jaitziera etengabea zegoen.

Aitzitik, Araban, 2012an, arabarrek EAetik kanpo egindako salerosketen pisu erlatiboa nabarmen jaitzi zen, aurreko urteetan ikusitakoarekin bat etorriz.

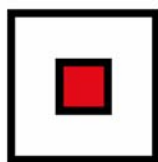
EAE osorako epe luzeko ikuspegitik begiratuta, ikusten da 2011 arte EAEn bizi ziren erosleek beste autonomia-erkidego batzuetan egindako salerosketen proportzioa nabarmen gutxitzen ari zela (2008an proportzio hori ekitaldi horretan egindako guztizko salerosketen % 25,9ra igo zen).

4.5 grafikoa EAetik kanpo etxebizitza erosi duten erosleen proportzioa, Lurralde Historikoen arabera, 2006-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

EAEn bizi diren herritarrek egindako salerosketen xede diren Autonomia Erkidegoei buruzko azterketa zehatzago bat egiten badugu, egiazta dezakegu, aurreko edizioetan bezalaxe, probintzia nagusiak Kantabria, Errioxa eta Burgos direla, 2012an formalizatutako guztizko salerosketen % 2,7, % 1,7 eta % 1,5 baitira, hurrenez hurren.



4.3 koadroa EAEn bizi direnek erositako etxebizitzaren banaketa, etxebizitzaren kokapenaren arabera, 2010-2012.

	2010		2011		2012	
	Etxebizitza kopurura	%	Etxebizitza kopurura	%	Etxebizitza kopurura	%
Araba	5.126	19,5	3.306	15,8	3.384	19,5
Gipuzkoa	6.003	22,8	5.731	27,3	4.653	26,9
Bizkaia	10.864	41,3	8.614	41,1	6.657	38,4
Kantabria	848	3,2	586	2,8	472	2,7
Errioxa	558	2,1	382	1,8	300	1,7
Burgos	369	1,4	309	1,5	268	1,5
Alacant	249	0,9	209	1,0	227	1,3
Málaga	167	0,6	198	0,9	103	0,6
Madril	213	0,8	172	0,8	162	0,9
Nafarroa	201	0,8	138	0,7	126	0,7
Huesca	137	0,5	127	0,6	88	0,5
Cáceres	70	0,3	93	0,4	50	0,3
Asturias	94	0,4	74	0,4	43	0,2
Coruña	107	0,4	73	0,3	26	0,2
Castelló	77	0,3	51	0,2	73	0,4
Gainerako probintziak	1.204	4,6	914	4,4	697	4,0
GUZTIZKOA	26.287	100,0	20.977	100,0	17.329	100,0

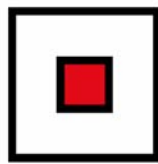
Iturria: Sustapen Ministerioa.

Erosleak bizi diren Lurralde Historikoaren arabera, erositako etxebizitzak kokatzeko 2012an hobetsi diren probintziak honako hauek dira: Errioxa arabarren eta gipuzkoarren kasuan (2011n formalizatutako salerosketen % 1,2 eta % 2,5) eta Kantabria bizkaitarren kasuan (egindako salerosketen % 4,9).

4.4 koadroa EAEn bizi direnek erositako etxebizitzak eskuratzeko leku nagusiak, Lurralde Historikoen arabera, 2010-2012.

	2010		2011		2012	
	Etxebizitza kopurua	%	Etxebizitza kopurua	%	Etxebizitza kopurua	%
ARABA						
Araba	5.066	87,2	3.230	83,9	3.332	89,6
Errioxa	123	2,1	53	1,4	43	1,2
Kantabria	67	1,2	52	1,4	37	1,0
Bizkaia	117	2,0	72	1,9	35	0,9
Gipuzkoa	32	0,6	77	2,0	16	0,4
Alacant	59	1,0	33	0,9	50	1,3
Gainerakoak	344	5,9	334	8,7	205	5,5
GUZTIZKOA	5.808	100,0	3.851	100,0	3.718	100,0
GIPUZKOA						
Gipuzkoa	5.924	83,2	5.608	86,1	4.593	85,3
Errioxa	222	3,1	149	2,3	133	2,5
Nafarroa	159	2,2	99	1,5	86	1,6
Huesca	88	1,2	87	1,3	57	1,1
Madril	48	0,7	62	1,0	61	1,1
Alacant	47	0,7	47	0,7	42	0,8
Gainerakoak	629	8,8	462	7,1	412	7,7
GUZTIZKOA	7.117	100,0	6.514	100,0	5.384	100,0
BIZKAIA						
Bizkaia	10.708	80,1	8.519	80,3	6.585	80,0
Kantabria	735	5,5	505	4,8	406	4,9
Burgos	296	2,2	249	2,3	213	2,6
Errioxa	213	1,6	180	1,7	124	1,5
Alacant	143	1,1	129	1,2	135	1,6
Asturias	70	0,5	53	0,5	33	0,4
Gainerakoak	1.197	9,0	977	9,2	731	8,9
GUZTIZKOA	13.362	100,0	10.612	100,0	8.227	100,0

Iturria: Sustapen Ministerioa.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

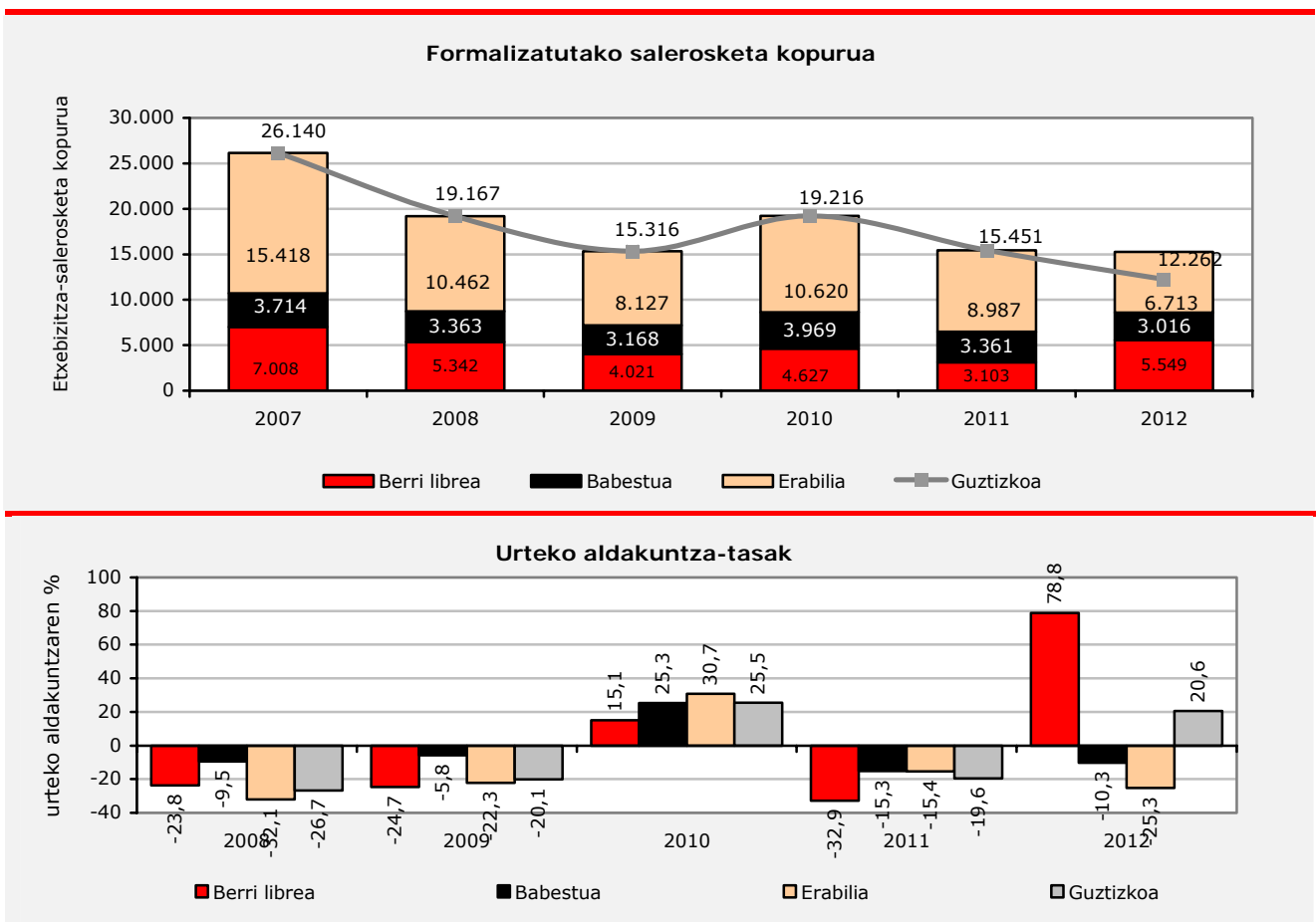
Aurkeztutako informazioa —Sustapen Ministeriotik datorrena— osatzeko, **EIN**era jo daiteke higiezin merkatua aztertzeko iturri gehigarri bat oinarri hartuta, **Jabetza Eskubideen Eskualdatzeen Estatistika** aztertuz.

Iturri horri esker, esan daiteke aldakuntza negatiboa EAEko etxebizitzaren guztizko eskualdatzeen % 20,6 izan dela 2011-2012 aldian, 2011n erregistratutako 15.451 salerosketa izan baitziren, eta, 2012an, aldiz, 12.262.

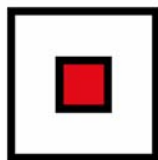
2012an, etxebizitza erabiliaren kasuan izan da beherakadarik handiena salerosketa kopuruari dagokionez, % 25,3ko tasa negatiboa izan baita. Bestalde, etxebizitza babestuen kasuan, murrizketa-tasa apalagoa da (% -10,3).

Aitzitik, etxebizitza berri librearen salerosketak urteko tasa nabarmenean igo ziren 2012an (% +78,8). 2012an, EINen estatistikaren arabera, 5.549 eskualdatze erregistratu dira; horrek esan nahi du 2008an lortutako mailaren parekoa lortu dela.

4.6 grafikoa Etxebizitzaren salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera. EAE, 2007-2012.



Iturria: EIN.



4.2. Etxebizitza-salerosketak Espainian

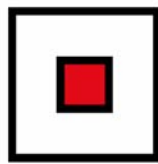
Sustapen Ministerioaren Espainiako salerosketen Estatistikari esker, ikus dezakegu salerosketen hazkunde apala izan dela 2012an Estatuan (% +4,2), ekitaldi horretan 363.623 salerosketa egin baitira. Dinamika positibo horrek ekarri du aldaketa esanguratsua izatea 2011n formalizatutako salerosketen jaitsiera handiari dagokionez (% -28,9).

Etxebizitza erabiliaren salerosketak 2012an izandako hazkundeak azaltzen du neurri handi batean ekitaldi horretan formalizatutako guztizko salerosketen bilakaera positibo hori. Etxebizitza mota horrek % 12,5eko aldakuntza-tasa positiboa izan du 2011rekin alderatuta, tasa hori kontrastean dago 2011n izandako murrizketa handiarekin (% -24,4).

Era berean, 2012an Estatuan formalizatutako etxebizitza berri librearen eta etxebizitza babestuaren salerosketa kopurua murriztu bada ere aurreko urtean erregistratutako kopuruekin alderatuta, aldakuntza-tasa negatiboa 2011koari dagokiona baino txikiagoa izan da bi kasuetan.

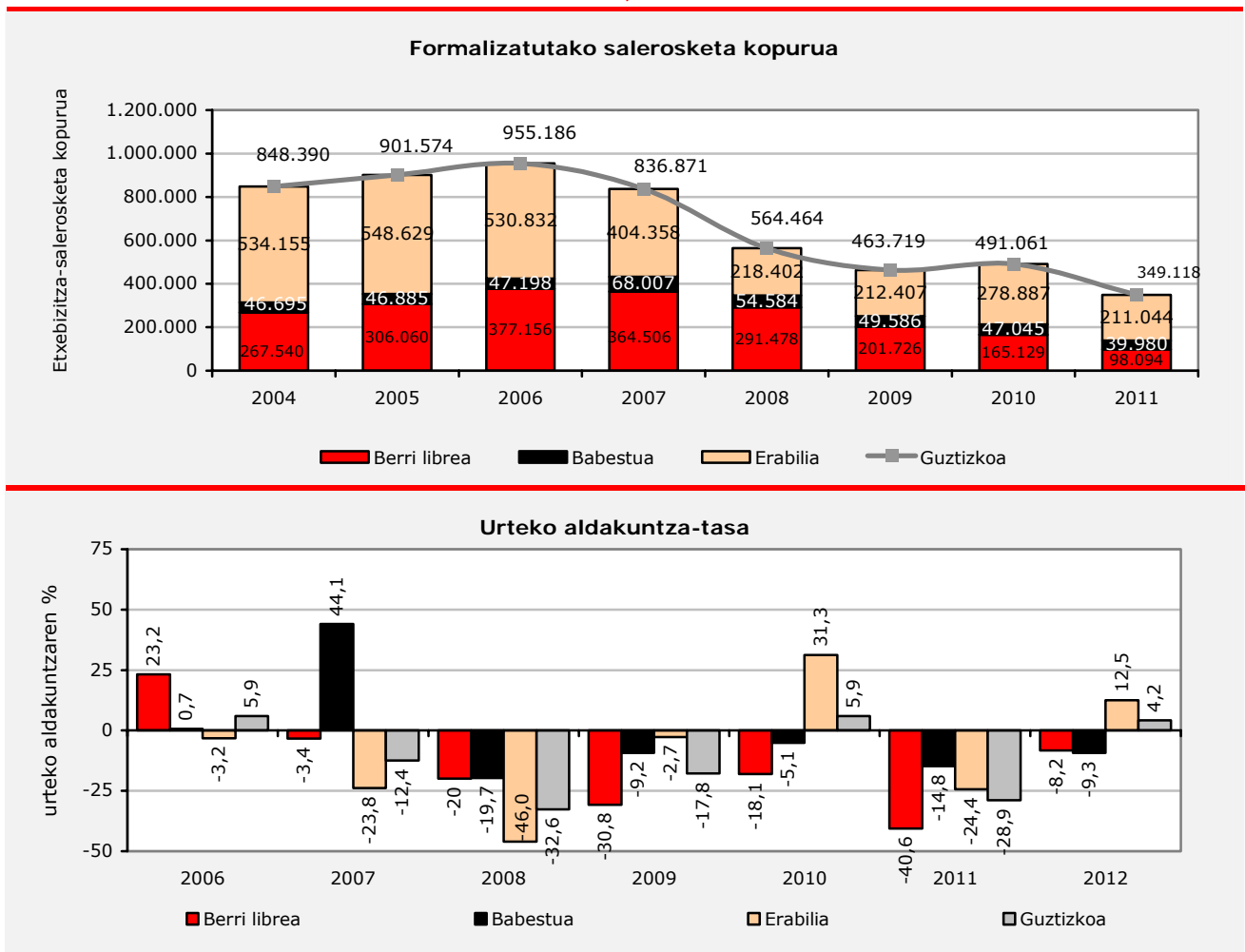
Etxebizitza berri librearen salerosketak % 8,2 murriztu dira; hortaz, hobekuntza nabarmena da 2011n ikusitako beherakadaren aldean (% -40,6)

Etxebizitza babestuaren salerosketen kasuan, 2012ari dagokion beherapen-tasa ere (% -9,3) 2011koa baino txikiagoa izan da (% -14,8).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.7 grafikoa Etxebizitzen salerosketen bilakaera, etxebizitza motaren arabera Espainia osoan. Notarioen Estatistika, 2004-2012.

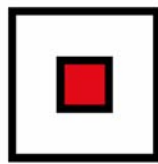


Iturria: Sustapen Ministerioa.

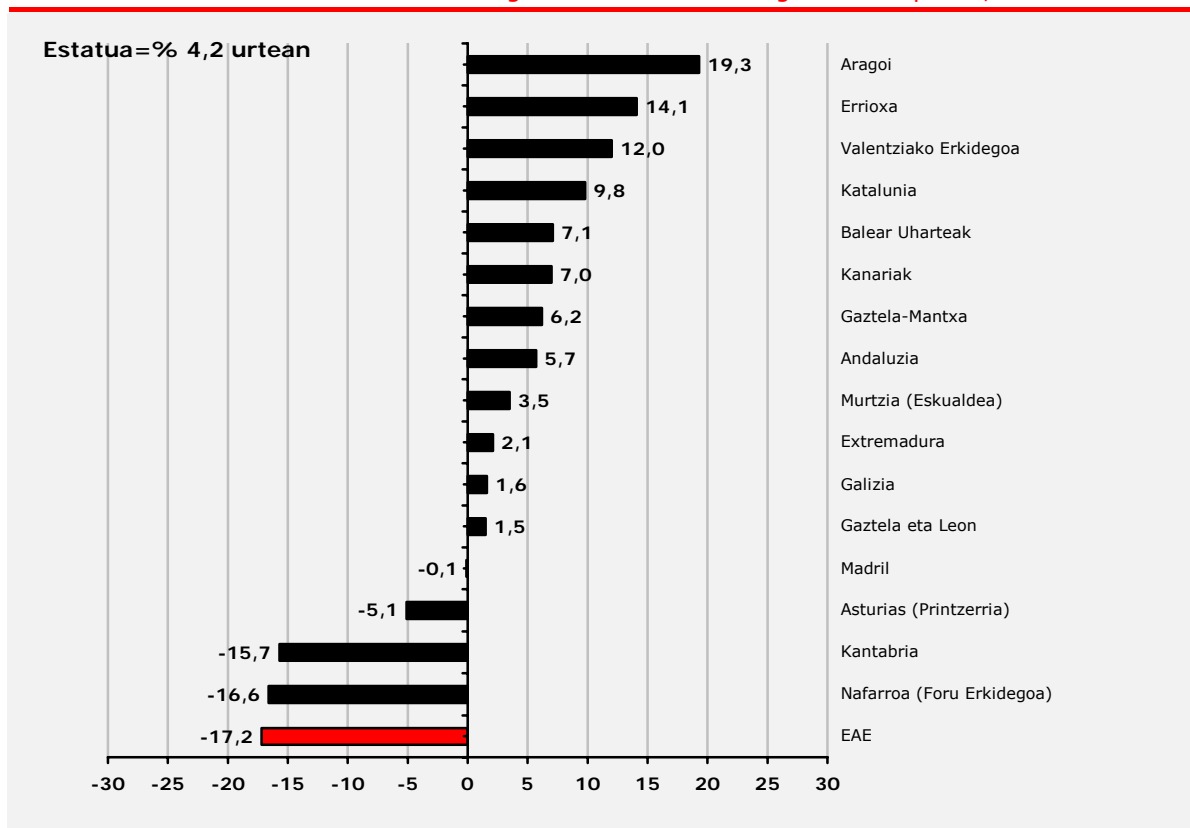
Lurralde-ikuspegitik begiratuta, ikusten da Estatu osoan formalizatutako salerosketa kopuruaren portaera hobeia izan dela autonomia-erkidego gehienetan. 2012an, salerosketa kopurua handitu egin da autonomia-erkidego gehienetan, betiere 2011ko datuekin alderatuta.

Gauzak horrela, EAEn gainerako autonomia-erkidegoetan baino handiagoa izan da beherapen-tasa: % -17,2.

Ikuspegi positiboenean, bereziki nabarmentzekoa da hainbat Lurralde Historikok 2012an izandako aldakuntza-tasa positiboa: Aragoi (% +19,3), Errioxa (% +14,1), Valentziako Erkidegoa (% +12,0) eta Katalunia (% +9,8).



4.8 grafikoa Autonomia-erkidegoek formalizatutako salerosketen urteko aldakuntza-tasa. Etxebizitzen higiezin salerosketen guztizko kopurua, 2011-2012.

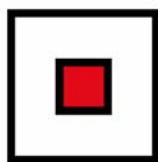


Iturria: Sustapen Ministerioa.

Azkenik, ondoren azalduko diren grafikoetan 2012an autonomia-erkidegoetan hiru etxebizitza tipologiaren arabera (etxebizitza erabilia, etxebizitza berri librea eta etxebizitza babestua) formalizatutako salerosketen bilakaera zehaztuko da.

Eraikuntza berriko **etxebizitza librearen** kasuan, lau autonomia-erkidegotan ikusten da aldakuntza-tasa positiboa dela 2011ko datuekin alderatuta. Autonomia-erkidego horiek honako hauek dira: Extremadura (% +12,1), Aragoi (% +7,0), Asturias (% +2,5) eta Balear Uharteak (% +1,3).

Gainerako autonomia-erkidegoetan tasak negatiboak dira 2011koekin alderatuta; oso negatiboak dira (% 20tik gorakoak), esaterako, Kantabriaren, Madrilgo Erkidegoaren eta Nafarroako Foru Erkidegoaren kasuan.



Halaber, ia autonomia-erkidego guztietan murriztu egin da 2012an formalizatutako **etxebizitza babestuen** salerosketa kopurua; soilik Errioxan eta Aragoi ikusten da igoera nabarmena izan dela (% +75,9 Errioxan eta % 62,5 Aragoi).

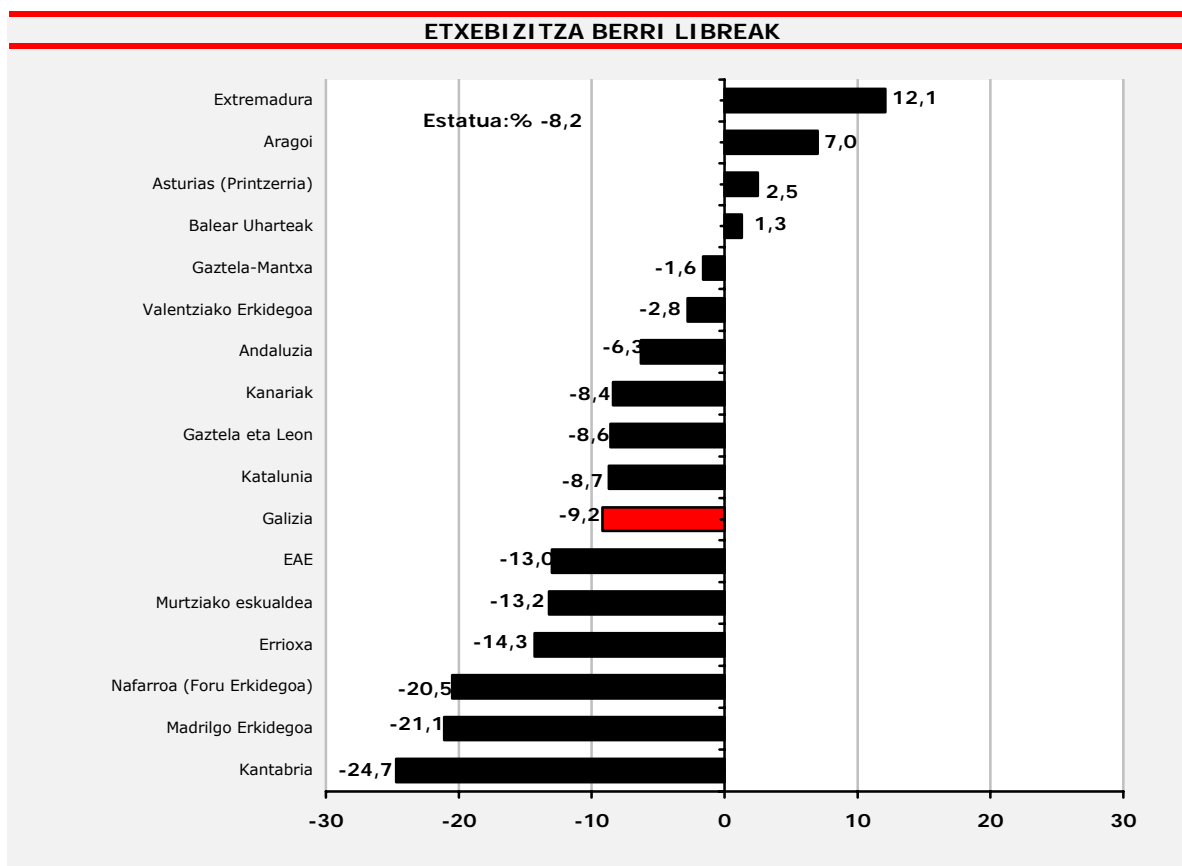
Gainerako autonomia-erkidegoetan etxebizitza babestuaren salerosketen aldakuntza-tasa negatiboak desberdinak dira; tasa horiek Balear Uharteetako murrizketa handiaren (% -55,5) eta Andaluziakoaren artean daude (% -2,4); azken autonomia-erkidego honetan dago murrizketarik txikiena.

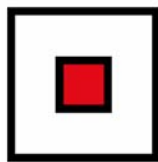
Azkenik, **etxebizitza erabiliaren** salerosketa kopuruaren bilakaera aztertzean ikusten da 2012an formalizatutako salerosketa kopurua handitu den autonomia-erkidego gehiago daudela.

Soilik EAEren (% -22,5), Nafarroako Foru Erkidegoaren (% -9,3) eta Kantabriaren (% -0,4) kasuan murriztu da salerosketa kopurua 2011ko datuen aldean.

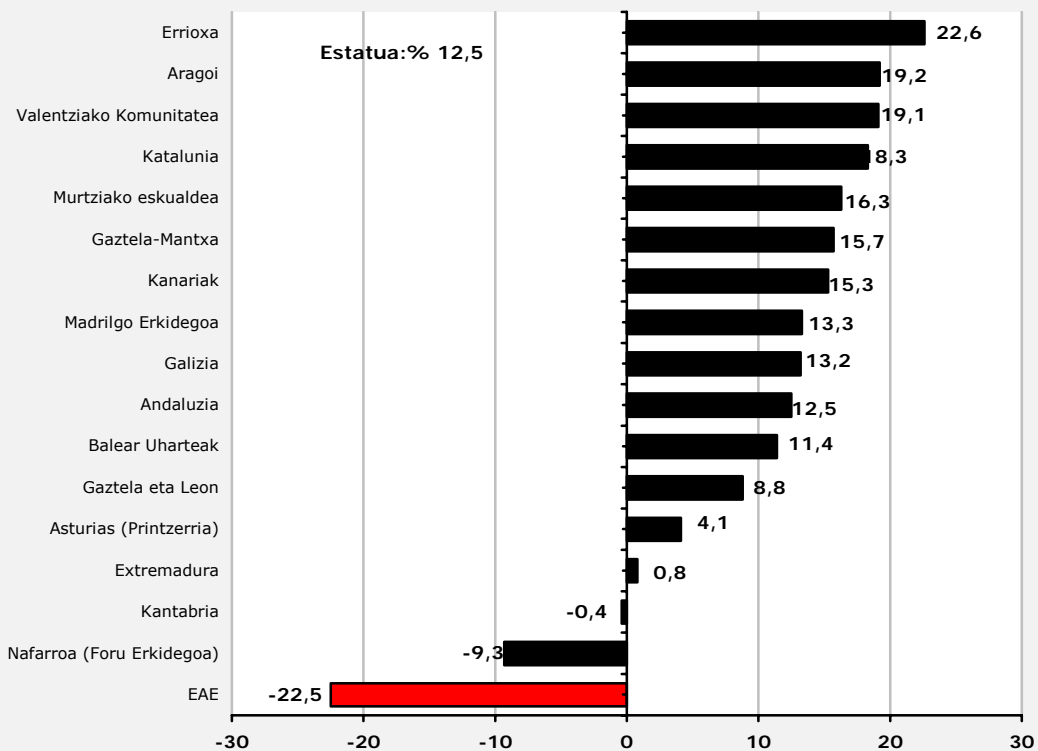
Gainerako autonomia-erkidegoetan ikusten da 2012an egindako salerosketa kopurua igo egin dela; igoera hori handi samarra izan da autonomia-erkidego batzuetan, hala nola Errioxan (% +22,6), Aragoi (% +19,2) eta Valenziako Erkidegoan (% +19,1).

4.9 grafikoa Formalizatutako salerosketen urteko aldakuntza-tasa, etxebizitza motaren arabera. 2012

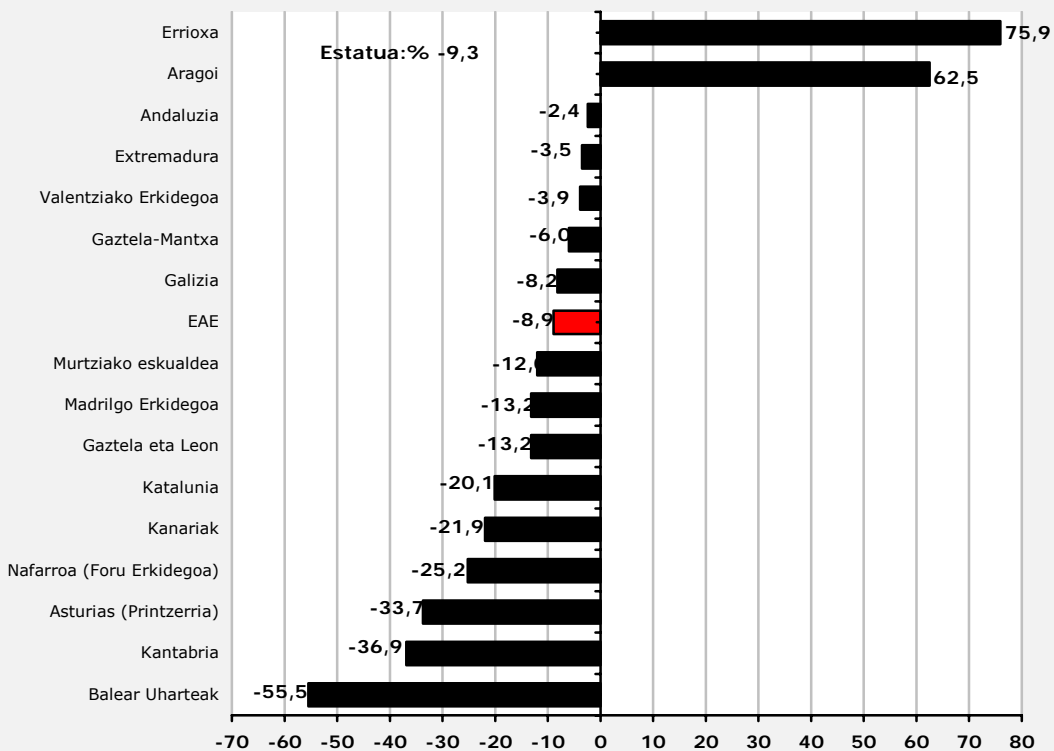




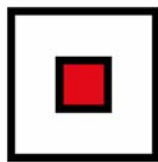
ETXEBIZITZA ERABILIAK



ETXEBIZITZA BABESTUAK



Iturria: Sustapen Ministerioa.



4.3. Etxebizitzen prezioak EAEn eta Espainian

Azkenik, EAEko etxebizitza librearen eta etxebizitza erabiliaren prezioaren azterketa egingo dugu, Estatuko prezioarekin alderatuta, etxebizitzaren prezioen estatistika, Sustapen Ministerioak argitaratua, oinarritzat hartuta.

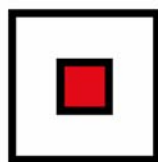
EAEko etxebizitza berri librearen prezioa 2012ko laugarren hiruhilekoan 2.524,1 €/m² da; azken hamabi hilabete hauetan % 4,4ko jaitsiera izan du.

Bilakaera kontuan hartuta, etxebizitza berriaren prezioak gehiago doitu dira etxebizitza librearen prezioetara, 2011n ikusitako beherapen-tasari dagokionez, tasa hori % 3,3 baitzen.

Bestalde, etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko prezioa 2012ko laugarren hiruhilekoan 2.484,4 €/m²-ko batezbestekora iritsi zen EAEn. 2011koarekin alderatuta, murrizketa-tasa etxebizitza berriaren kasuan ikusitakoa baino apalagoa izan da; hortaz, batez besteko prezioa % -1,5 murriztu da.

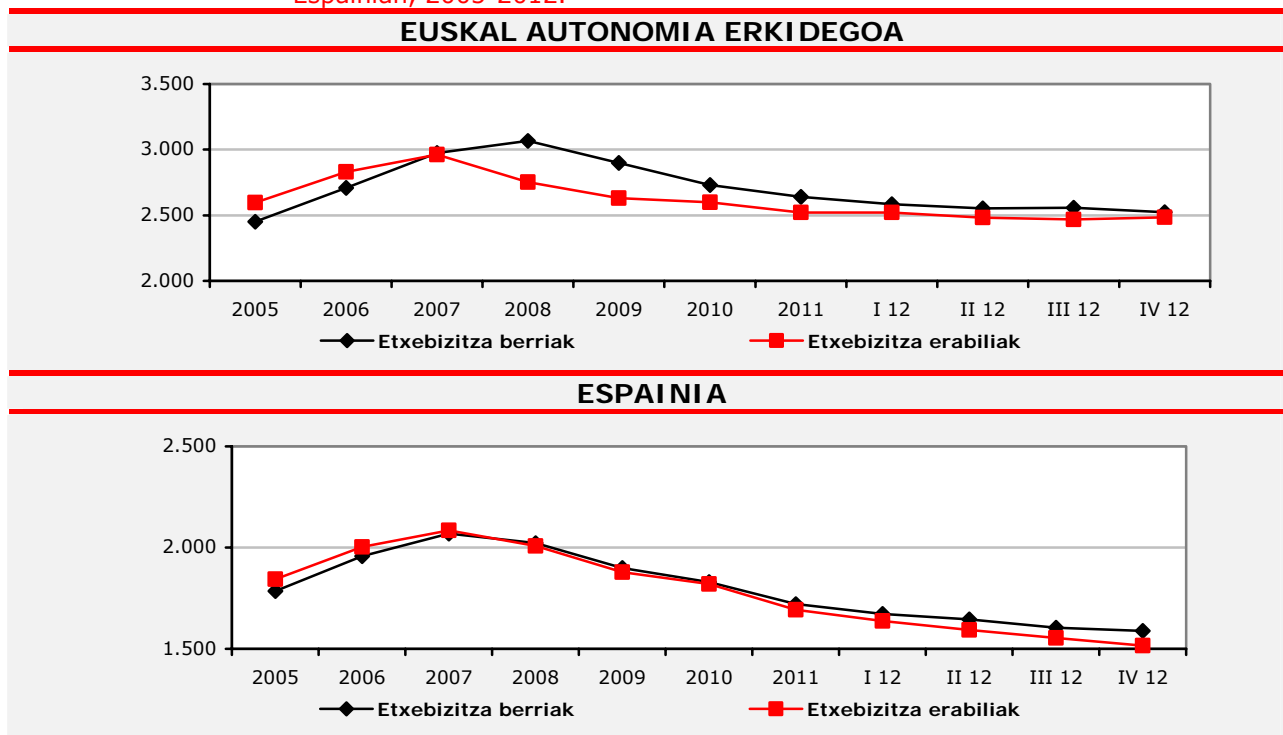
Era berean, egiaztatzen da nolabaiteko moteltzea dagoela etxebizitza erabiliaren prezioa doitzeko prozesuan, baldin eta kontuan hartzen bada 2011n etxebizitza mota horren batez besteko prezioaren jaitsiera % 3 izan zela EAEn.

Etxebizitza berriaren eta erabiliaren prezioen mailak Estatu osoan izandako jaitsiera EAEkoa baino handiagoa da. Etxebizitza berri librearen prezioaren doikuntza, 2011ri dagokionez, % 7,8 izan da, 1.587,7 €/m² izatera iritsi arte. Nolanahi ere, etxebizitza berri librearen batez besteko prezioa EAEkoa baino % 37 txikiagoa da Estatuan.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4.10 grafikoa Etxebizitza libreen prezioaren bilakaera, tipologiaen arabera, EAEn eta Espainian, 2005-2012.



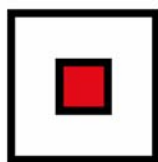
Iturria: Sustapen Ministerioa.

Etxebizitza erabiliari dagokionez, batez besteko prezioaren beherakada handiagoa izan da 2012an (% -10,4), 1.515,2 €/m² izatera iritsi baita.

Autonomia-erkidegoetako etxebizitza berriarekin nahiz etxebizitza erabiliarekin lotutako metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioak aztertzen baditugu, ikus dezakegu EAEz gain, soilik Madrilgo Erkidegoan (2.023,6 €/m²) eta Balear Uharteetan (2.081,1 €/m²) gainditzen dela 2.000 euroko maila metro karratu bakoitzeko.

Gainerako autonomia-erkidegoetan, etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa askoz ere apalagoa da 2012an; izan ere, hamar autonomia-erkidegok ez dute 1.500 euroko muga gainditzen.

Etxebizitza erabiliaren prezioaren kasuan, autonomia-erkidego guztien batez besteko prezioak EAEkoak baino askoz ere txikiagoak dira; izan ere, EAEn Madrilgo Erkidegoan baino 500 euro garestiagoa da metro karratu bakoitza (Madrilgo Erkidegoa da etxebizitza erabiliaren garestitasun-mailan hurrengoa Estatuan).



4.5 koadroa Etxebizitza libreen prezioak, tipologiaren arabera, Autonomia Erkidegoak kontuan hartuta, 2011-2012.

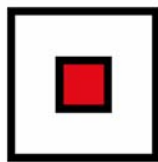
	Etxebizitza berriak			Etxebizitza erabiliak		
	2011ko 4. hiruilekoa	2012ko 4. hiruilekoa	Aldakuntza-tasa	2011ko 4. hiruilekoa	2012ko 4. hiruilekoa	Aldakuntza-tasa
Andaluzia	1.553,0	1.423,9	% -8,3	1.381,9	1.234,6	% 10,7
Aragoi	1.718,9	1.544,5	% -10,1	1.379,6	1.246,8	% -9,6
Asturias	1.714,1	1.632,7	% -4,7	1.493,0	1.362,9	% -8,7
Balearrak	2.269,9	2.081,1	% -8,3	1.851,3	1.713,3	% -7,5
Kanariak	1.549,2	1.406,0	% -9,2	1.383,3	1.221,6	% -11,7
Kantabria	1.777,1	--	--	1.768,6	1.615,8	% -8,6
Gaztela eta Leon	1.404,9	1.253,2	% -10,8	1.218,0	1.141,2	% -6,3
Gaztela-Mantxa	1.292,2	1.185,2	% -8,3	1.073,9	940,4	% -12,4
Katalunia	2.116,4	1.955,6	% -7,6	2.022,3	1.788,1	% -11,6
Valentziako Erkidegoa	1.513,0	1.298,6	% -14,2	1.234,7	1.057,1	% -14,4
Extremadura	1.124,5	998,0	% -11,2	929,5	857,8	% -7,7
Galizia	1.494,3	1.299,9	% -13,0	1.212,9	1.082,7	% -10,7
Madril	2.095,1	2.023,6	% -3,4	2.293,4	1.982,5	% -13,6
Murtzia	1.290,8	1.109,1	% -14,1	1.170,6	1.008,2	% -13,9
Nafarroa	1.560,5	1.483,7	% 4,9	1.418,3	1.354,1	% -4,5
Euskal Autonomia Erkidegoa	2.640,6	2.524,1	% -4,4	2.521,3	2.484,4	% -1,5
Errioxa	1.596,1	1.361,3	% -14,7	1.202,7	1.204,3	% 0,1
Ceuta eta Melilla	1.672,0	--	--	1.701,9	1.558,5	% -8,4
GUZTIZKOA Espainia	1.721,1	1.587,7	% -5,9	1.691,8	1.515,2	% -10,4

Iturria: Sustapen Ministerioa

2012ko prezioen aldakuntza-tasei dagokienez, batez besteko prezioaren jaitsiera autonomia-erkidego guztietan gertatzen den arren, oso aldakorra da. Etxebizitza berri libreen kasuan, beherakada handienak honako eskualde hauekin lotzen dira: Errioxa (% -14,7), Valentzia (% -14,2) eta Murtzia (% -14,1). Jaitsiera txikiak izan dituzte 2011n batezbesteko maila handiagoa zuten autonomia-erkidegoek, hau da, Madrilek (% -3,4) eta EAEk (% -4,4).

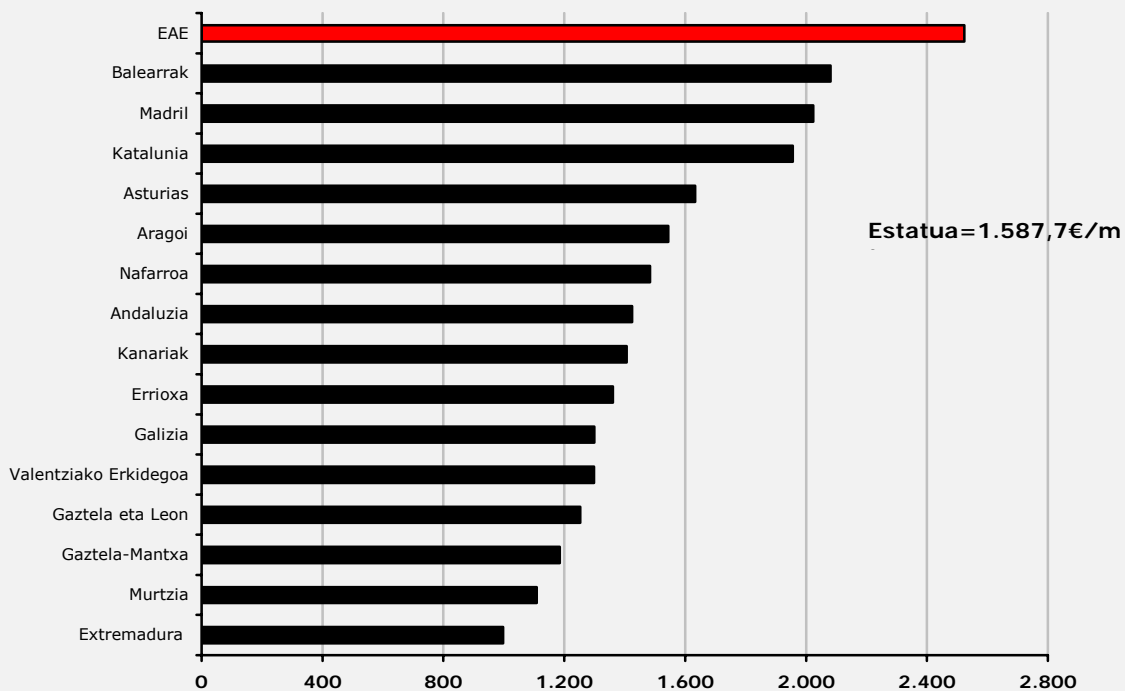
Etxebizitza erabiliaren kasuan, beherapen-tasa nabarmenenak, etxebizitza berriaren kasuan bezala, Valentziako Erkidegoarekin (% 14,4) eta Murtziarekin (% -13,9) lotzen dira.

Bestalde, aipagarriak dira, halaber, daukaten garrantziarengatik 2011n prezio-maila handiagoa zuten autonomia-erkidegoen kasuan ikusitako prezioaren doikuntzak (Madril eta Katalunia), autonomia-erkidego horietako prezioak maila oso esanguratsura eta estatuko batezbestekotik behera jaitsi baitira (% -13,6 eta % -11,6, hurrenez hurren).

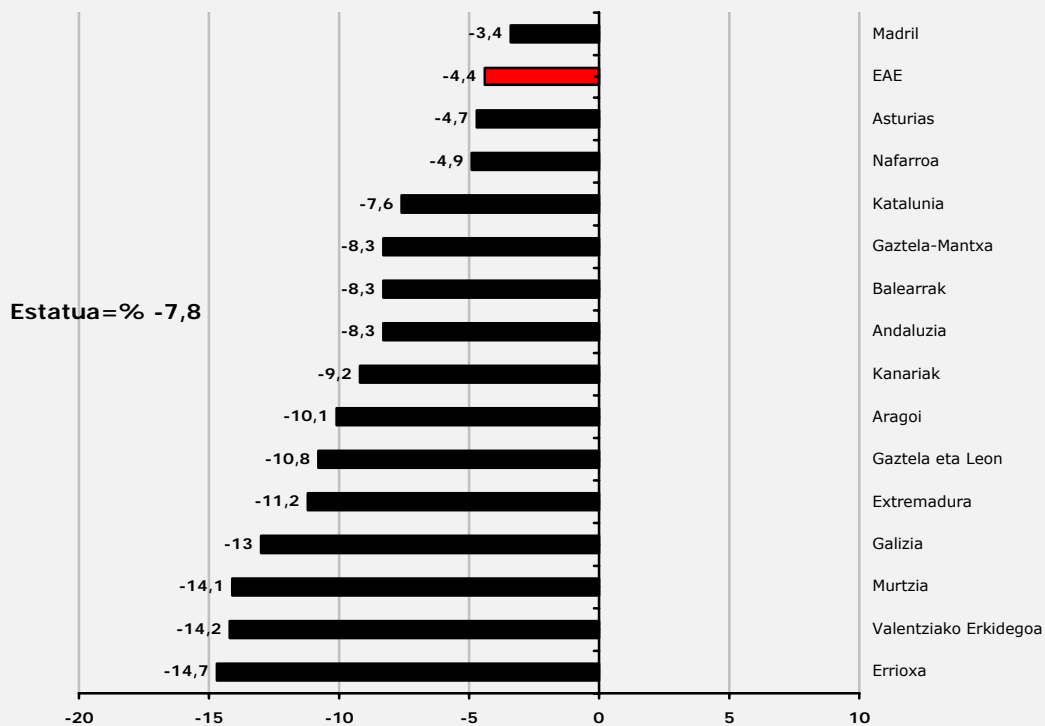


4.11 grafikoa Etxebizitza berri libreen prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.

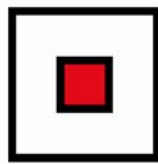
ETXEBIZITZA BERRIEN PREZIOAK/M²



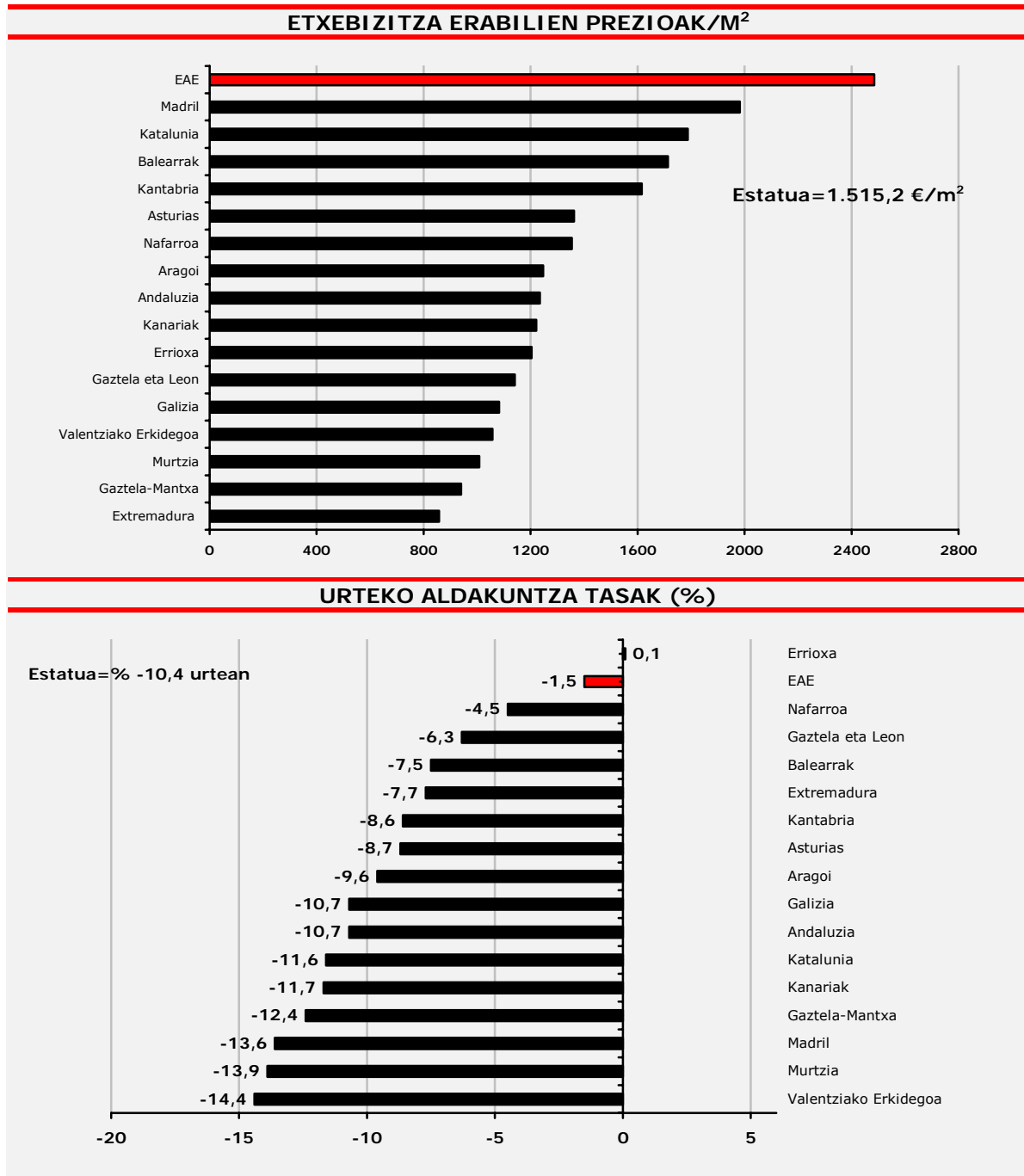
URTEKO ALDAKUNTZA TASAK (%)



Iturria: Sustapen Ministerioa.

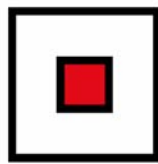


4.12 grafikoa Etxebizitza erabilien prezioak eta urteko bilakaera-tasak, 2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa

Sustapen Ministerioak EAEko etxebizitzaren prezioen mailari buruz ematen duen informazioa, 2012ko Laburpen Txosten honen edizioan, Espainiako Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoak ematen duen informazioarekin osa daiteke.

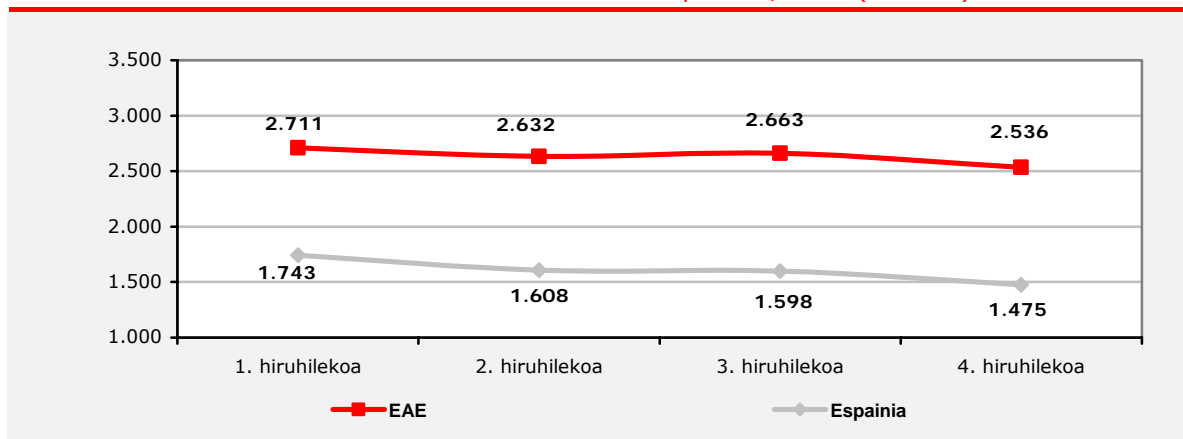


Gauzak horrela, 2012az geroztik, Etxebizitzako Behatokiak etxebizitzaren merkatuaren prezioei eta bestelako adierazleei buruzko EAEko informazioa —lurraldearen eta eremu funtzionalaren arabera xehatua— argitaratzen du hiru hilean behin, Elkargo horrek ematen dituen datu-baseak oinarri hartuta.

Informazio horri esker, etxebizitza erabiliaren eta etxebizitza berriaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioak koka daitezke geografia-desagregazioaren maila handiagoarekin EAE barruan; era berean, Estatuko datuekin ere aldera daitezke.

Etxebizitza erabiliaren prezioa % 6,5 murriztu da EAEn 2012ko lehenengo hiruhilekotik aurrera, eta 2012ko laugarren hiruhilekoan prezioa 2.536 euro da metro karratu bakoitzeko. Halaber, Erregistro Estatistika horrek berresten du alde nabarmena dagoela EAEko etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko prezioaren (2.536 euro) eta Estatukoaren artean (1.475 euro).

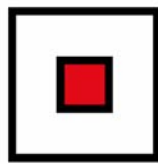
4.13 grafikoa Etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn eta Espainian, 2012 (eurotan).



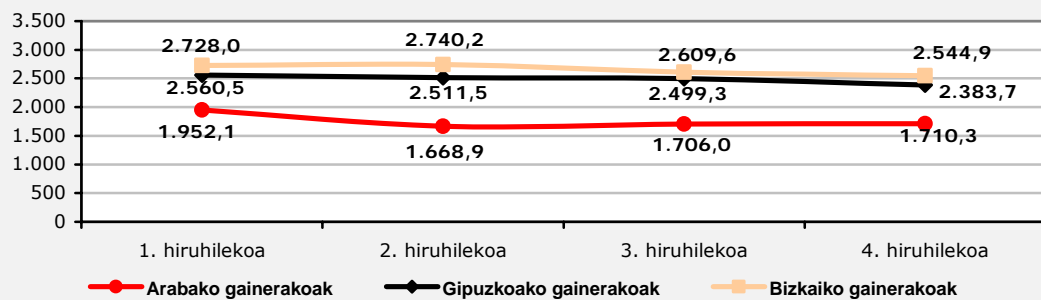
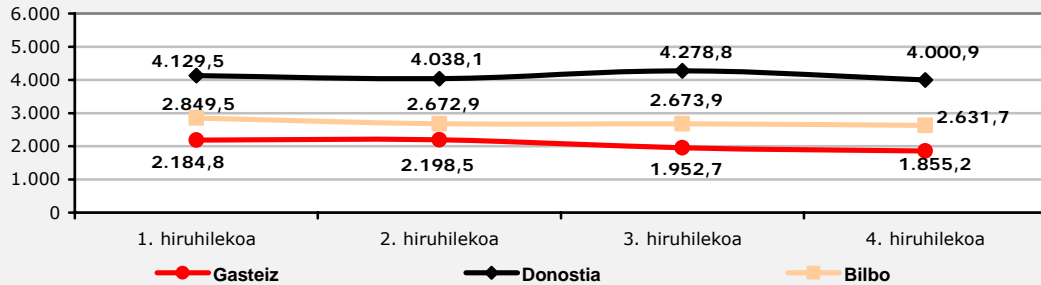
Iturria: Erregistro Estatistika. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

Lurraldearen araberrako azterketak erakusten du etxebizitza erabilia garestiagoa dela euskal hiriburuetan Lurralde Historiko bakoitzeko gainerako udalerrietan baino.

Hala eta guztiz ere, hiru hiriburuen artetik Donostia nabarmentzen da, 2012an salerositako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko prezioa handia delako (4.000 euro); kopuru hori Bilboko eta Gasteizko batez besteko prezioaren oso gaineratik dago (2.632 euro eta 1.855 euro, hurrenez hurren).



4.14 grafikoa Etxebizitza erabiliaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn (hiriburuen arabera) eta Lurralde Historiko bakoitzeko gainerako udalerrietan, 2012 (eurotan).

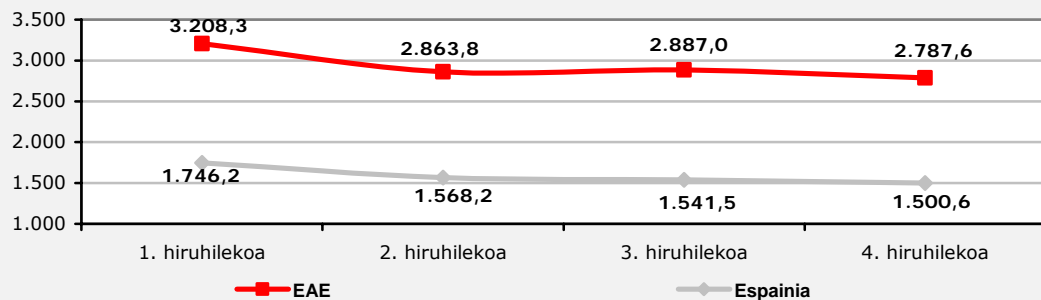


Iturria: Erregistro Estatistika. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

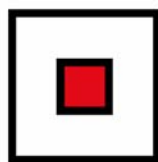
Etxebizitza berri librearen prezioak EAEn izandako dinamikari dagokionez, 2012an ere beherapen esanguratsua dago; izan ere, metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa 3.208 euro zen lehenengo hiruhilekoan, eta urte horretako laugarren hiruhilekoan % 13,1 jaitsi zen, 2.878 euro izatera iritsi arte.

Etxebizitza erabiliaren kasuan adierazi dugun bezalaxe, EAeko etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko prezioaren (2.787,6 euro) eta Estatukoaren (1.500,6 euro) artean dagoen aldea ere nabarmena da (% 46,1 txikiagoa Estatuan).

4.15 grafikoa Etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn eta Espainian, 2012 (eurotan).



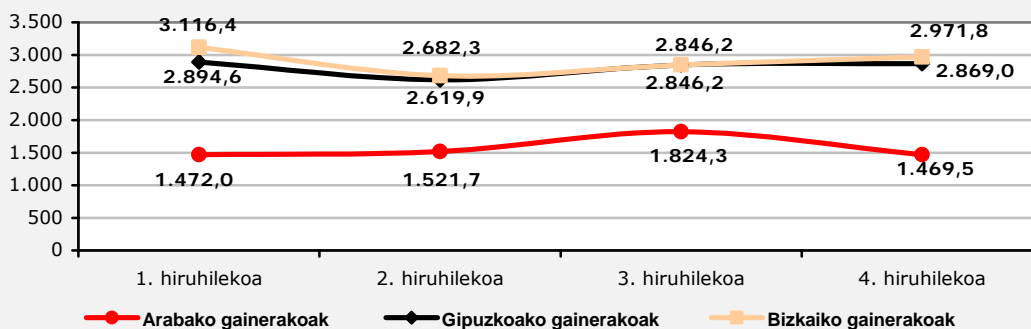
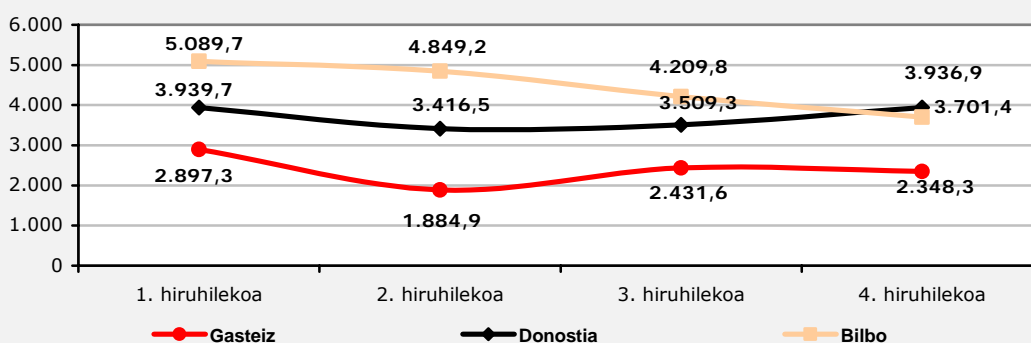
Iturria: Erregistro Estatistika. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



Etxebizitza berri libreen metro karratu bakoitzeko prezioa lurralde bakoitzeko gainerako udalerrietan ikusitakoa baino handiagoa da hiru hiriburuetan.

Nolanahi ere, Donostian dago metro karratu bakoitzeko preziorik handiena 2012ko laugarren hiruhilekoan (3.936,9 euro), Bilboren eta Gasteizen aurretik (3.701,4 eta 2.348,3, hurrenez hurren). Nabarmendu behar da Bilbon urte honetan eskualdatutako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioa nabarmen murriztu dela.

4.16 grafikoa Etxebizitza berri librearen metro karratu bakoitzeko batez besteko prezioaren hiru hileroko bilakaera EAEn (hiriburuen arabera) eta Lurralde Historiko bakoitzeko gainerako udalerrietan, 2012 (eurotan).

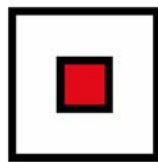


Iturria: Erregistro Estatistika. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)

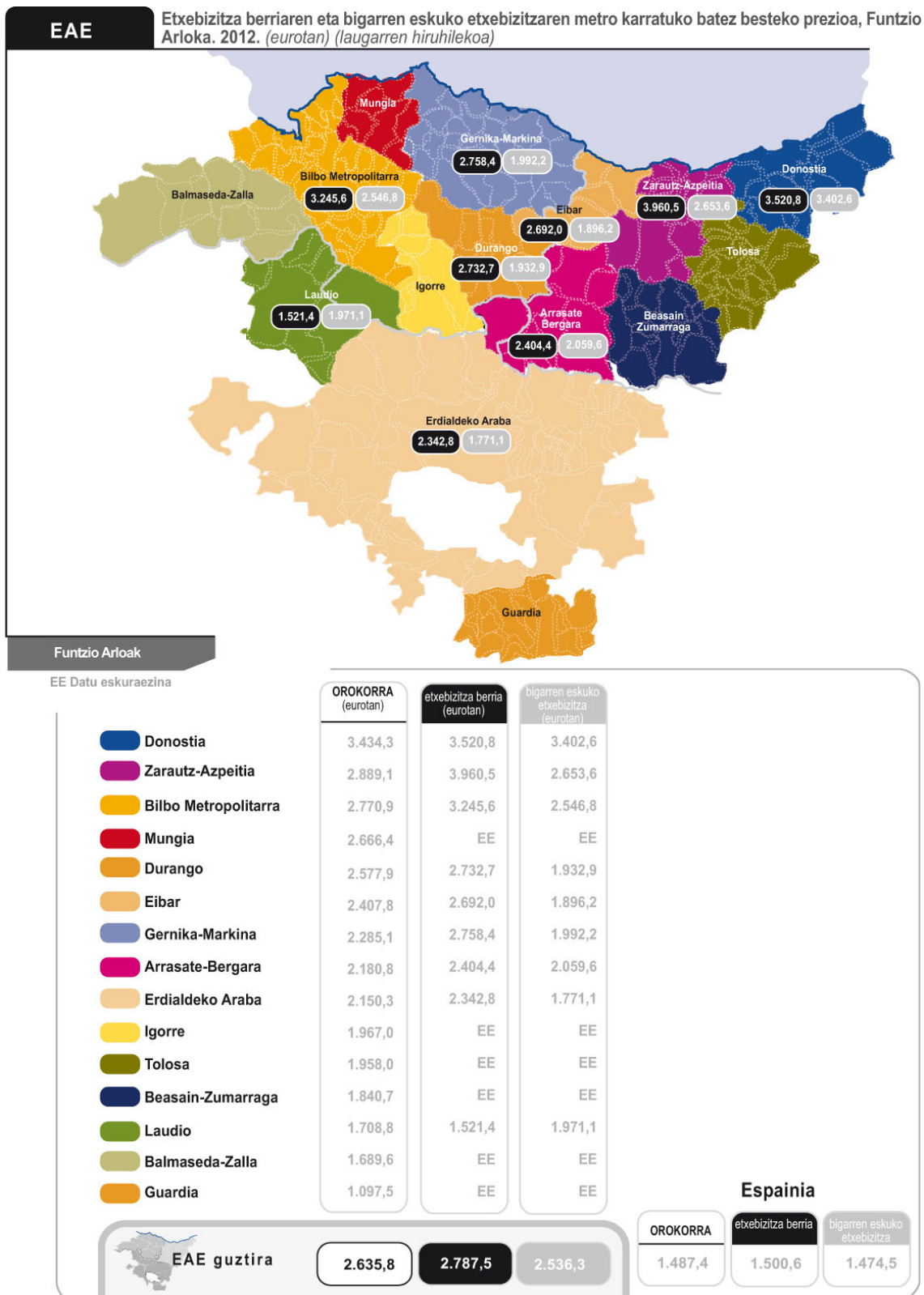
Azkenik, eta laburpen gisa, hurrengo orrialdean etxebizitzak EAEn 2012an izan duen prezioaren lurralde-mapa dago, Etxebizitzako Behatokiak berriki argitaratu duena eremu funtzionalerako informazio xehatua hedatzeko.

Mapa horri erantsi zaion prezioen rankingean prezioen indize orokorra ematen da; ranking horretan etxebizitza erabilia eta etxebizitza berria biltzen dira eremu guztientzat.

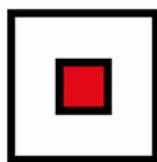
Mapa horretan agerian ipintzen da alde nabarmenak daudela etxebizitzaren prezioan etxebizitza horien kokapenaren arabera; izan ere, adibidez, Donostian hirukoiztu egiten da Balmasedako batez besteko prezioa; aitzitik, Zarautz-Azpeitian eta Bilbo Metropolitarraren batez besteko prezioa Balmaseda-Zallari eta Laudiori dagokiona baino 1.000 euro gorago dago.



4.17 grafikoa EAEko etxebizitzaren prezioaren mapa



Iturria: Erregistro Estatistika. Jabetzaren, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Erregistratzaileen Elkargoa eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritza)



5. ETXEBIZITZAK BIRGAITZEA EAEn

5.1. Birgaitzeko premiaren kuantifikazioa EAEn

EINen Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsuaren 2011ko datuen lehen aurrerapena 2013an argitaratu da. Jakina denez, zentsu honek EAEko eraikuntza eta etxebizitza-parkearen ikuspegi zehatza eta xehea eskaintzen du, Estatuko autonomia-erkidegoen eta udalerrien arabera informazio berezia aurkeztuz.

Horregatik, informazio hori jarraian erabiliko da EAEko eraikuntza-parkearen egoeraren ezaugarriak aztertzeko, etxebizitzak birgaitzeko programen garrantziaren analisiari ekin aurretik.

Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 2011ko Zentsuak konfirmatzen du EAEko eraikuntza-parkea nahiko zaharra dela. Horrela, EAEko eraikinen % 42,1 1960 baino lehen eraiki ziren.

Adierazgarria da antzinatasun handiagoko eraikinen garrantzi erlatiboa: EAEko eraikuntza-parkearen % 22,7 1920 baino lehen eraiki ziren.

Lurraldearen arabera azterketak alde adierazgarriak erakusten ditu eraikuntza-parkearen antzinatasunari begira. Horrela, Bizkaian eta Gipuzkoan, 1960 baino lehen eraikitako eraikinen pisu erlatiboa EAEko batezbestekoa baino handiagoa da: lurraldeko parkearen % 44,8 eta % 44,5, hurrenez hurren.

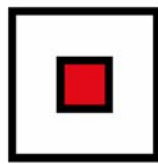
Ostera, 1960 baino lehen eraikitako eraikin gutxiago dago Araban, guztizkoaren % 32,1 hain zuzen.

Horrela, 2002 eta 2011ren bitartean eraikitako eraikinen garrantzi espezifikoak parke osoaren % 26,8koa da Araban; garrantzi hori, aldiz, askoz ere txikiagoa da Bizkaian eta Gipuzkoan (% 13,2 eta % 9,9, hurrenez hurren).

5.1. koadroa Etxebizitzetarako eraikuntzen antzinatasuna EAEn, 2011.

	Guztira	1900 baino aurretik	1900etik 1920ra	1921etik 1940ra	1941etik 1950era	1951etik 1960ra	1961etik 1970era	1971etik 1980ra	1981etik 1990era	1991etik 2001era	2002tik 2011ra
EUSKAL HERRIA	163.524	18,2	4,5	5,3	4,6	9,5	11,2	11,0	6,7	14,0	15,1
Araba	34.500	15,8	2,9	2,8	3,2	7,4	7,9	10,3	9,7	13,0	26,8
Bizkaia	76.953	17,2	5,0	6,7	5,3	10,6	13,3	10,6	6,1	12,0	13,2
Gipuzkoa	52.071	21,2	4,7	4,9	4,4	9,3	10,3	11,9	5,5	17,7	9,9

Iturria: EIN, Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua



2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak eskaintzen duen eraikuntza-parkearen egoerari buruzko informazioa aztertzen bada, agerian jartzen da eraikin gehienak, bai autonomia mailan bai lurralde mailan, egoera onean daudela.

Horrela, % 91,6 egoera onean daude EAE osoan; aldiz, ia ez dago alde adierazgarririk hiru Lurralde Historikoen artean, lehen aipatutako parkearen antzinasuna kontutan hartzen bada ere: Araban eraikinen % 92,5 egoera onean daude, Gipuzkoan % 92,3 eta Bizkaian % 90,7.

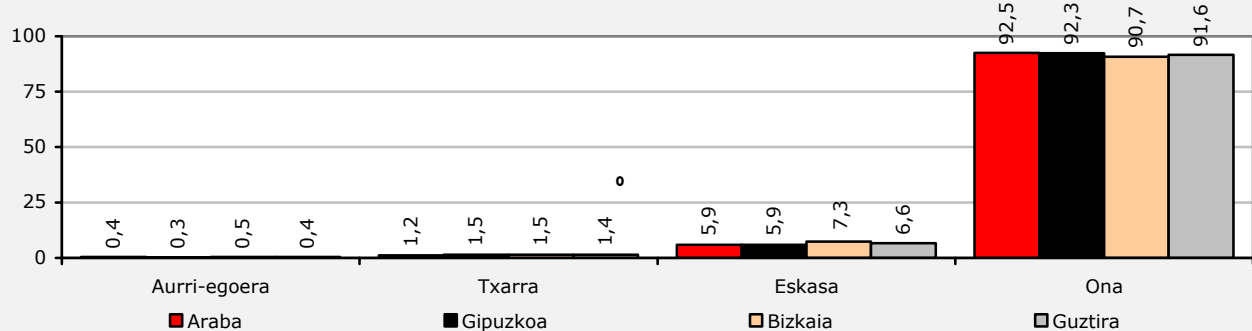
Garrantzia txikia eta erlatiboa bada ere, Bizkaia da egoera txarrean dauden eraikinen kopuru handiena duen lurraldea (% 7,1), EAEn dagokion portzentajearen gainetik (% 6,6).

Bestalde, bai Araban bai Gipuzkoan egoera txarrean dauden eraikinen garrantzi erlatiboa eraikuntza-parkeko % 5,9koa da lurralde bakoitzean.

EAEko etxebizitza-parkearen portzentaje adierazgarririk ez badu erakusten ere, maila kuantitatiboan, 10.731 dira EAEn egoera txarrean dauden eraikinak.

Azkenik, azpimarratu behar da egoera txarrean edo aurri-egoeran dauden eraikinen kopuru erlatiboa proportzionalki txikia dela lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearekiko; horrela, ez du guztizkoarekiko % 2 gainditzen, eta 689 eraikin aurri-egoeran eta 2.344 eraikin egoera txarrean daude.

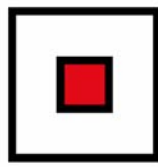
5.1. grafikoa Nagusiki edo soilik etxebizitzarako eraikinak eta egoeraren arabera, 2011.



Iturria: EIN, Biztanleriaren eta etxebizitzen zentsuak.

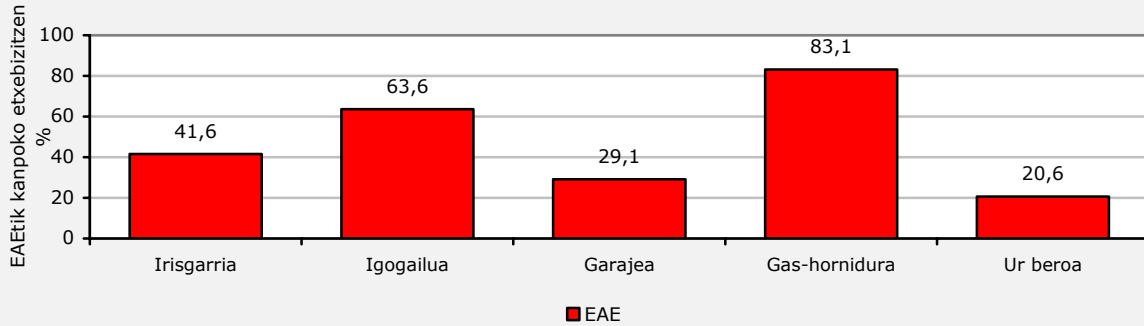
Etxebizitza-parkearen egoerari buruzko deskribapenean areagotuz, zenbait instalaziok (gas-hornidura, igogailua, irisgarritasuna,...) eraikinetan eta higiezinetan duten ezartze-mailari buruzko informazioa eskaintzen du 2011ko Biztanleriaren eta Etxebizitzen Zentsuak.

Horrela, EAEko hiru higiezinetatik batek ez du igogailurik (% 36,4); aldiz, EAEko higiezinaren erdia baino gehiagok ez dute irisgarritasun-maila onargarririk adierazten (% 58,4).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

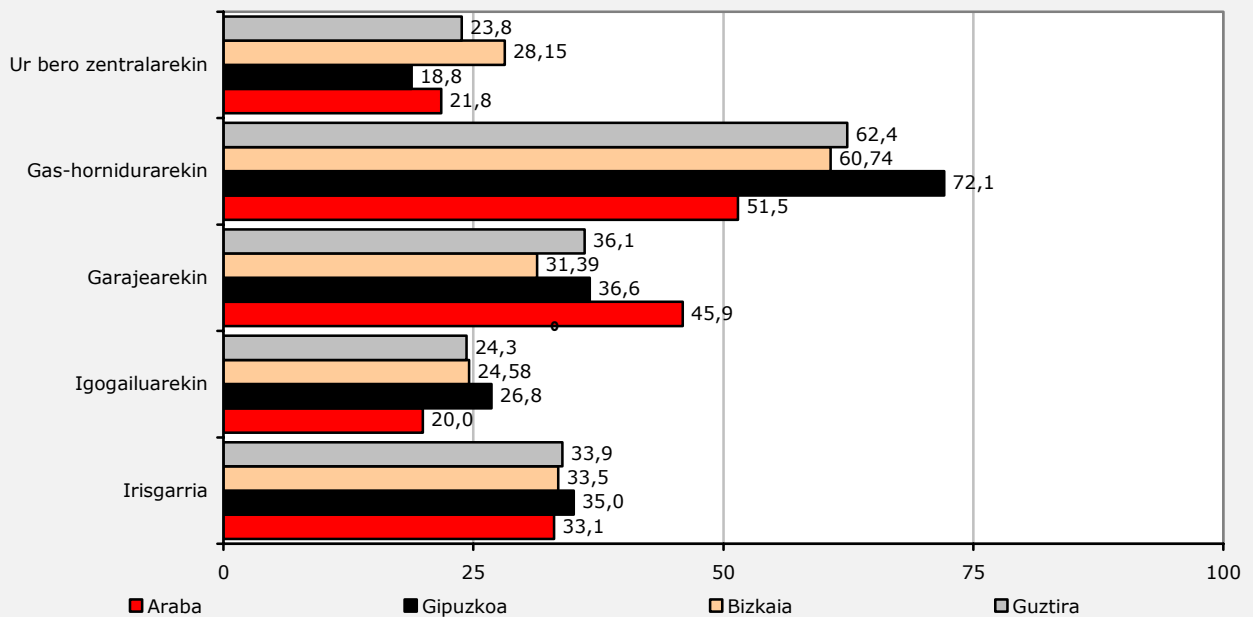
5.2. grafikoa Higiezinak instalazioen ezartze-mailaren arabera, 2011.



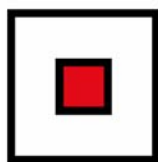
Iturria: EIN, Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsuak.

Instalazio mota horiek eraikuntza-parkearekiko duten ezartze-maila aztertuz, azpimarratu behar da ia hiru erakinetatik bik ez dauzkatela irisgarritasuna errazteko beharrezkoak diren instalazioak; era berean, gutxienena da oraindik igogailua daukaten eraikinen portzentajea.

5.3. grafikoa Etxebizitzetarako eraikinak, eraikinen instalazioen arabera, 2011.



Iturria: EIN, Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsuak.



5.2. Birgaitzeko laguntzak

5.2.1. Aitortutako laguntzen kuantifikazioa

Aurreko atalean jasotako EAEko etxebizitza-parkearen ezaugarrietatik abiatuz, ondoriozta daiteke birgaitze-politiken sustapenean eta eraikitako etxebizitza-parkearen hobekuntzan Administrazio Publikoak egiten ari diren lanaren garrantzia.

Zentzu honetan, Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak, Etxebizitza Sailburuordetzaren bitartez, urtero bultzatu ohi ditu partikularrei eta komunitateei zuzendutako diru-laguntzak EAEko etxebizitza eta eraikinen birgaitzea sustatzeko asmoz.

Ekonomia- eta aurrekontu-testuingurua zaila den arren, 2012an Sailak onartutako diru-laguntzak mantendu ez ezik, ekitaldi horren zehar aitortutako laguntzen kopuru ekonomikoa 2011rekiko gehitu du.

Horrela, 2012an, 16,7 milioi euro bideratu ditu Sailak laguntzetara, hau da, 2011n aitortutako laguntzen kopurua (15,8 milioi euro) baino % 6,3 gehiago.

2012an aitortutako laguntzen kopurua 15.797 izan da, 2011n aitortutakoak baino pixka bat gutxiago (16.333). Etxebizitzak banaka birgaitzera bideratutako diru-laguntzak izan dira hazkunde adierazgarriena jasan dutenak: 14,2 milioi euro 2012an eta 11,9 milioi euro 2011n (% 19,3 gehiago).

Ostera, eraikina osorik birgaitzera bideratutako laguntzen zenbatekoak behera egin du 2012an zehar, 2011n 1,7 milioi euro izatetik 2012ko ekitaldian 1,3 milioi euro izatera pasatuz.

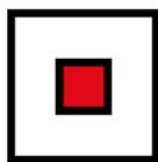
5.2. koadroa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzak, birgaitze motaren arabera, 2002-2012.

	2002-2005 batez bestekoa		2006-2009 batez bestekoa		2009		2010		2011		2012	
	Kopur.	Mila €	Kopur.	Mila €	Kopur.	Mila €	Kopur.	Mila €	Kopur.	Mila €	Kopur.	Mila €
Banaka birgaitzea	10.909	7.707	16.061	13.175	18.646	18.562	17.736	17.395	14.563	11.975	14.540	14.231
Eraikin osoa birgaitzea	1.521	2.871	1.769	3.408	1.888	3.879	1.761	3.252	1.770	3.783	1.346	2.754
Birgaitzea guztira	12.430	10.578	17.829	16.583	20.534	22.440	19.497	20.647	16.333	15.758	15.797	16.695

Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila (Eusko Jaurlaritzza)

2012an dauden birgaitzeko diru-laguntza mota ezberdinen eragina sakonki aztertuz gero, ikus daiteke lan erkideak egitera bideratu direla laguntzak, bai jabeen erkidegoei bai zuzenean partikularrei emanaz.

Laguntza horien artean, 2012an laguntza gehienak partikularrentzat izan dira, obra erkideak egiteko. Guztira, 14.966 etxebizitzek laguntza horiei 9,2 milioi euroko etekina



atera diete, hau da, finkak birgaitzeko 51,8 milioi euroko aurrekontua.

Aitortutako diru-laguntzaren zenbatekoa arinki igo da 2012an 2011rekiko (+% 1,7); aldiz, diru-laguntza horiei etekina atera dieten etxebizitzaren kopurua pixka bat murriztu da (-% 4,5).

Halaber, jabeen erkidegoei zuzenean bideratutako 789 laguntza aitortu dira guztira 7,1 milioi euro bideratuz, hau da, 260,6 milioi euroko babestutako aurrekontua.

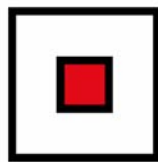
Bai auzotarren erkidegoei aitortutako diru-laguntzek guztira, bai, nagusiki, aitortutako diru-laguntzen zenbateko osoak gora egin dute nabarmenki 2012an 2011rekiko (+ % 3,3 eta +% 22,5 hurrenez hurren).

Azkenik, etxebizitzetako elementu erkideak birgaitzera bideratutako 563 laguntza aitortu zaizkie partikularrei 2012an; laguntza horiek 597 milioiko gastua ekarri dute 8,3 milioiko babestutako aurrekonturako.

5.3. koadroa Birgaitzeko diru-laguntzen bilakaera, laguntza motaren arabera, 2006-2012.

Erkidegoentzako laguntzak	Espediente kopurua	Etxebizitza kopurua	Diru-laguntza guztira	Babestutako aurrekontua
2006	611	--	3.921.017	216.982.864
2007	694	--	4.061.575	216.188.375
2008	739	--	4.952.937	323.848.306
2009	869	--	6.777.402	290.563.568
2010	764	--	5.799.855	206.087.937
2011	764	--	5.830.890	227.947.174
2012	789	--	7.144.156	260.585.401
Partikularrentzako laguntza, elementu erkideak birgaitzeko	Espediente kopurua	Etxebizitza kopurua	Diru-laguntza guztira	Babestutako aurrekontua
2006	3.337	16.718	9.583.599	55.512.630
2007	3.347	15.837	8.788.067	51.469.870
2008	3.286	15.170	8.663.153	52.945.691
2009	3.992	19.389	14.093.508	73.932.775
2010	3.516	18.506	13.702.657	61.499.858
2011	3.332	15.665	9.091.447	50.438.863
2012	3.421	14.966	9.244.080	51.864.976
Partikularrentzako laguntza, norberaren elementuak birgaitzeko	Espediente kopurua	Etxebizitza kopurua	Diru-laguntza guztira	Babestutako aurrekontua
2006	1.181	1.181	1.658.570	19.066.185
2007	1.020	1.020	1.266.231	15.280.958
2008	857	857	994.893	10.449.339
2009	1.145	1.145	1.569.349	15.579.677
2010	991	991	1.144.320	9.814.217
2011	668	668	835.768	9.933.675
2012	564	563	597.282	8.373.254
BIRGAITZEKO LAGUNTZAK GUZTIRA				
2006	5.129	17.899	15.163.186	291.561.680
2007	5.061	16.827	14.115.873	282.939.203
2008	4.882	16.027	14.610.983	387.243.385
2009	6.006	20.534	22.440.259	380.076.020
2010	5.271	19.497	20.646.832	277.402.012
2011	4.764	16.333	15.758.105	288.319.712
2012	4.774	15.529	16.985.518	320.823.631

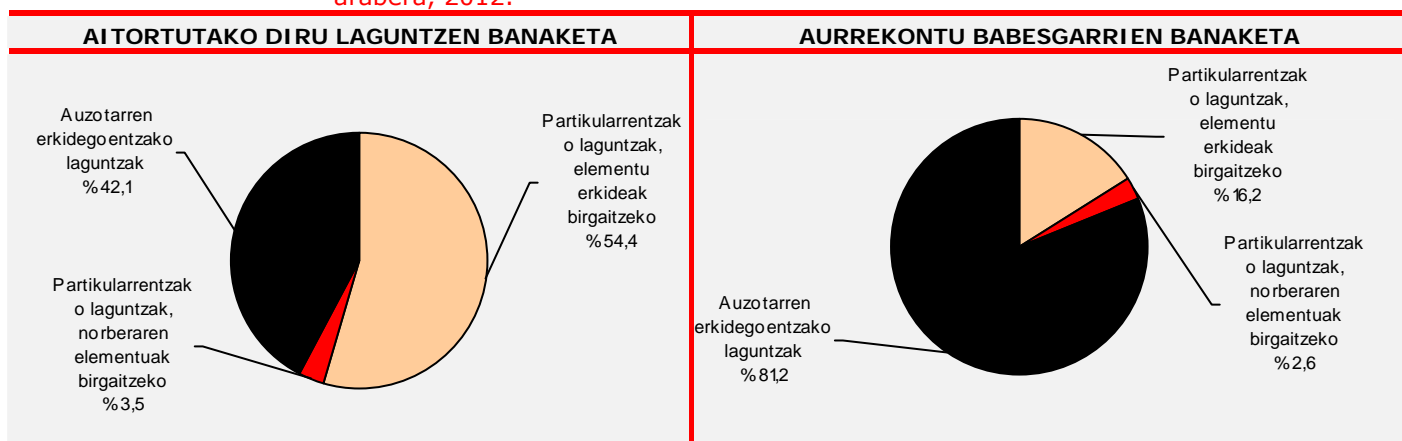
Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.



Diru-laguntza mota ezberdinen garrantzi erlatiboaren azterketak konfirmatzen du elementu erkideak birgaitzeko partikularrei bideratutako laguntzek pisu espezifiko handiagoa dutela (2012an aitortutako diru-laguntza guztien % 54,4); baita oso garrantzitsua da jabeen erkidegoei zuzenean bideratutako laguntzen pisu erlatiboa (% 42,1).

Bestalde, etxebizitzetako norberaren elementuetan lanak egiteko partikularrei bideratutako laguntzen pisu espezifikoak murrizta izaten jarraitzen du 2012an aitortutako laguntzen guztizkoarekiko (guztizkoaren % 3,5).

5.4. grafikoa Diru-laguntzen eta aurrekontu babesgarrien bilakaera, laguntza motaren arabera, 2012.



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

5.2.2. Laguntza-hartzaileen ezaugarriak

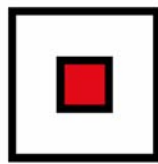
Diru-laguntzen hartzaileak euren diru-sarreraren arabera ezaugarrituz gero, agerian gelditzen da horietariko gehienek diru-sarrera murrizak dituztela. Ondorengo grafikoa ikus daitekeenez, ezaugarri hori berdin mantendu da azken hamarkadan zehar⁴.

2012an, laguntza horien hartzaileen % 85,7k 21.000 € baino gutxiagoko diru-sarrerak dituzte. Portzentaje horrek 2,7 portzentajezko puntu irabazi ditu 2011rekiko.

Hartzaileen kolektibo horren azterketa sakonagoak agerian uzten du urtean 15.000 €ko diru-sarreretara iristen ez diren garrantzi erlatiboa adierazgarria dela, hartzaileen erdia baino gehiago egoera horretan baitaude (guztien % 52,8):

- 2012an urtean 9.000 euroko diru-sarreretara iristen ez diren hartzaileak guztien % 19,7 dira, eta 2011n % 19,1 ziren.

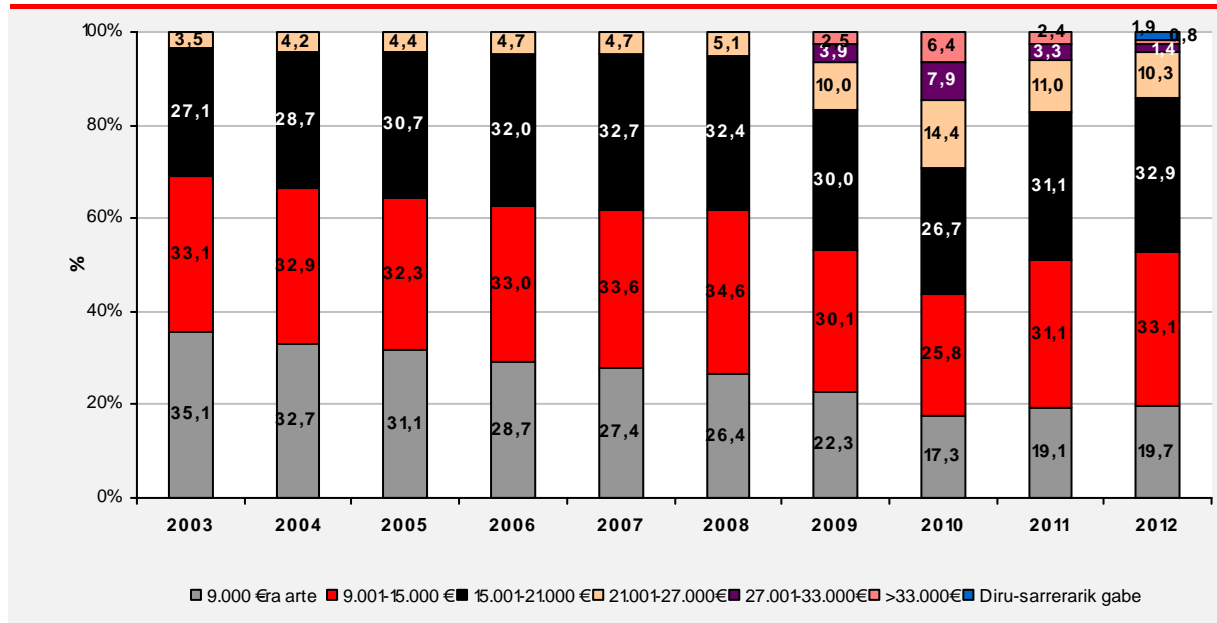
⁴ Datu hori interpretatzean kontuan hartu behar dugu 2009ko eta 2010eko datuak ezin direla aurreko urtekoekin zorrotz alderatu, 2009ko ekaina eta abendua bitartean, aldi batez, diru-laguntzak jasotzeko gehienezko muga 21.000 €-tatik 35.000 €-tara handitu zelako, eta tarte horretan aurkezturiko eskari asko 2010ean gauzatu zirelako.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

- % 33,1ek urtean 9.000-15.000 euro bitarteko diru-sarrerak ditzte, hau da, 2011ko portzentaje bera.

5.5. grafikoa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera 2003-2012.

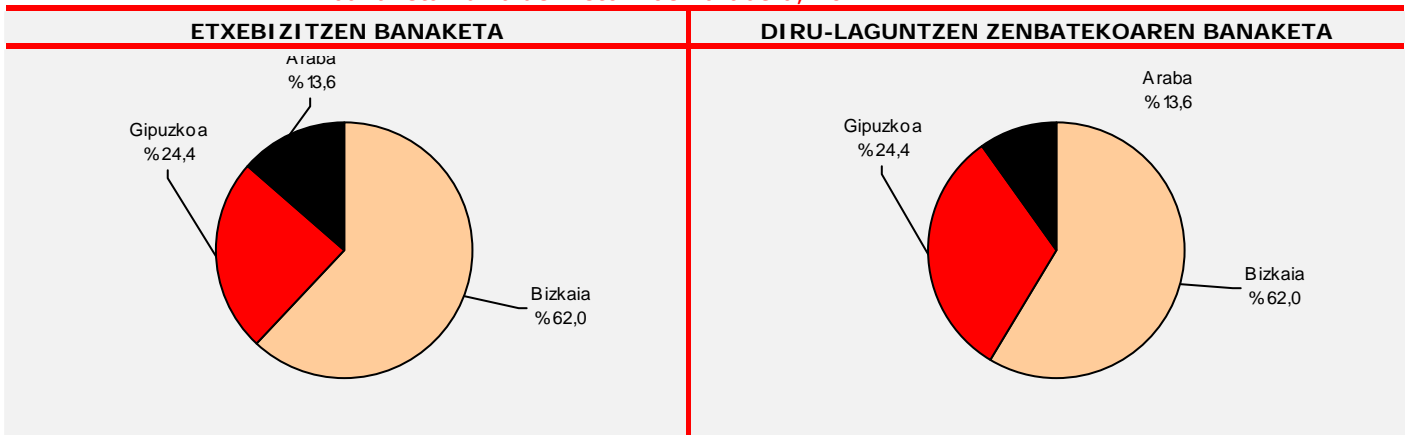


Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

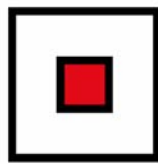
Bizkaia da laguntza horiek eskuratu dituzten etxebizitza gehien biltzen dituen herrialdea, (EAEko guztizkoaren % 62,0), eta 2012an EAEn abian jarritako laguntza guztien zenbateko osoaren % 58,7 bereganatzen du.

Gipuzkoan etxebizitzen % 24,4 kokatzen dira eta zenbateko osoaren % 31,7 biltzen du lurralde horrek; Araban, aldiz, portzentajeak % 13,6 eta % 9,6 dira, hurrenez hurren.

5.6. grafikoa Etxebizitza hartzaileen eta aitortutako diru-laguntzen zenbateko osoaren banaketa Lurralde Historikoen arabera, 2012.



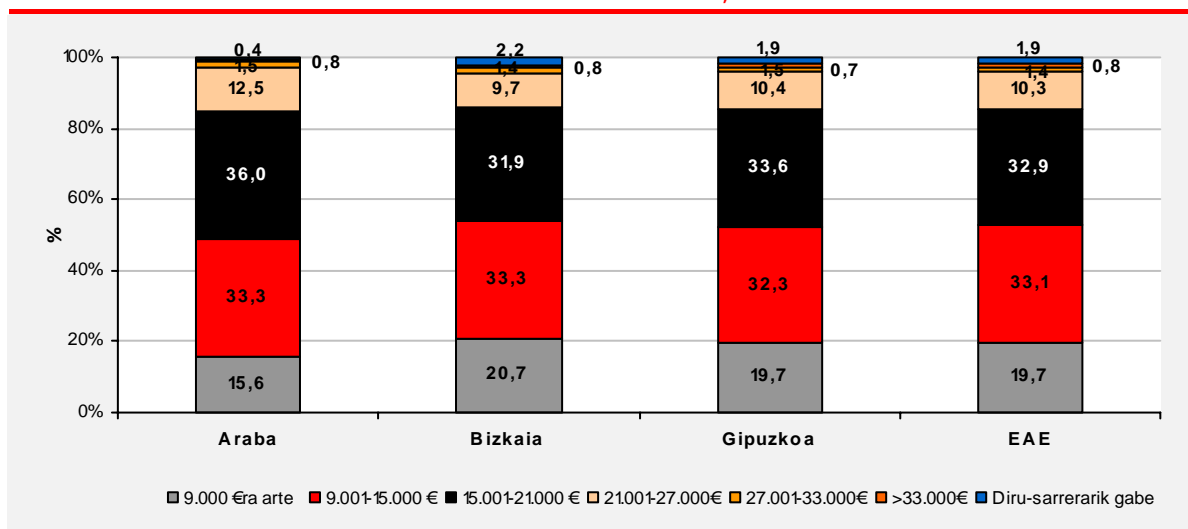
Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.



Diru-sarrera murrizak dituzten hartzaileen presentzia adierazgarria birgaitzera bideratutako diru-laguntzen banaketan hiru Lurralde Historikoetako ezaugarri komuna da. Edozelan ere, diru-laguntza murrizagoak dituzten hartzaileen garrantzi erlatiboa pixka bat adierazgarriagoa da Bizkaiari; bertan, 2012ko ekitaldian 15.000 euro baino gutxiago dutenak hartzaile guztien % 54 baitira.

Gipuzkoan eta Araban kolektibo horren pisu erlatiboa txikiagoa da, lurralde bakoitzeko hartzaileen % 52 eta % 48,8 baitira, hurrenez hurren.

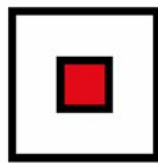
5.7. grafikoa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, diru-sarreraren arabera eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

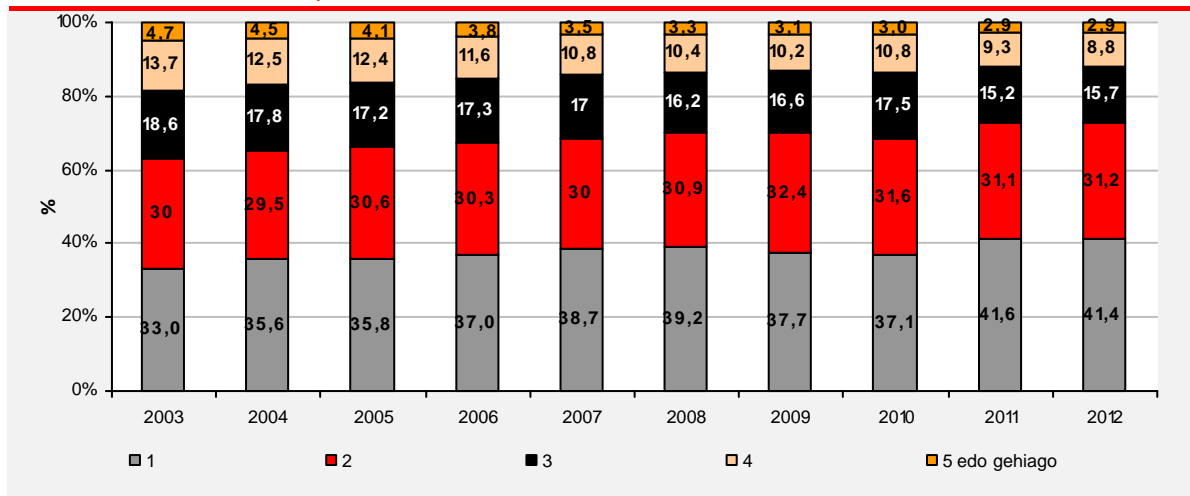
Horrela, 2012an ikus daiteke laguntza horien hartzaileen % 41,4 kide bakarreko etxeetan bizi direla. Bi kide dituzten etxeen pisu erlatiboa adierazgarria da ere, laguntzen hartzaile guztien % 31,2 baitira.

Beraz, 4 kide edo gehiago dituzten etxeek pisu erlatibo txikiagoa dute 2012an laguntzen hartzaile guztiekiko, hartzaileen % 27,4 baitira.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

5.8. grafikoa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, etxean dauden kide kopuruaren arabera. 2003-2012.



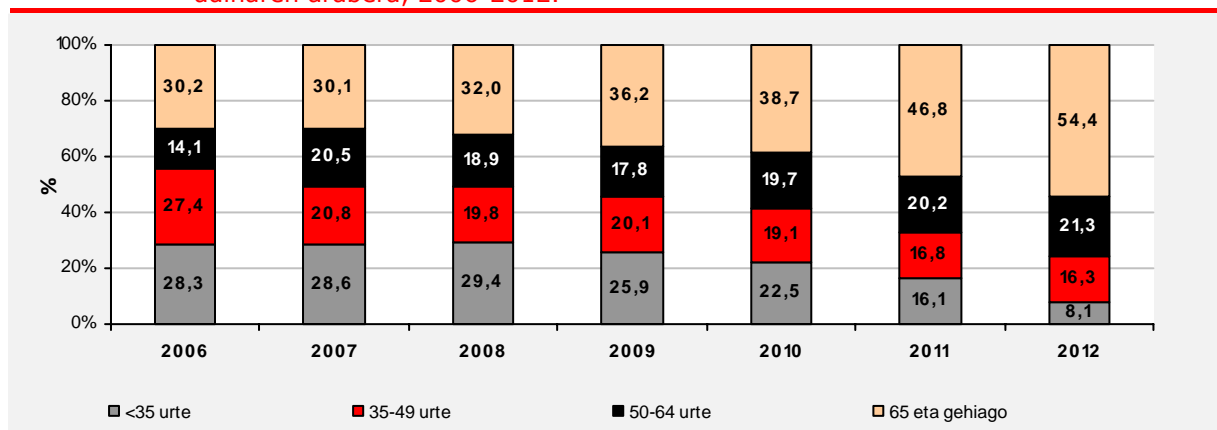
Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

Laguntzen hartzaileen kolektiboa adinaren arabera aztertuz gero, ikus daitezke 65 urte baino gehiagoko hartzaileen kolektiboak gero eta garrantzi erlatibo adierazgarriagoa duela, 2012an laguntza horien hartzaileen erdia baino gehiago baitira (% 54,4).

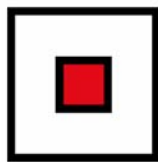
Bilakaerari erreparatuz, 2006tik hona aurreikusitako joera indartuz doa, ordutik kolektibo horren pisuak 24,2 portzentajezko puntu irabazi baititu.

Koherenteki, hartzaile gazteenen (35 urte baino gutxiagokoak) pisu erlatiboa asko murriztu egin da azken urteotan, 2012an guztizkoaren % 8,1era iritsiz, hau da, kolektibo horrek 2006an lortutako portzentajearen apenas heren bat.

5.9. grafikoa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileen banaketa, etxeke kideen adinaren arabera, 2006-2012.

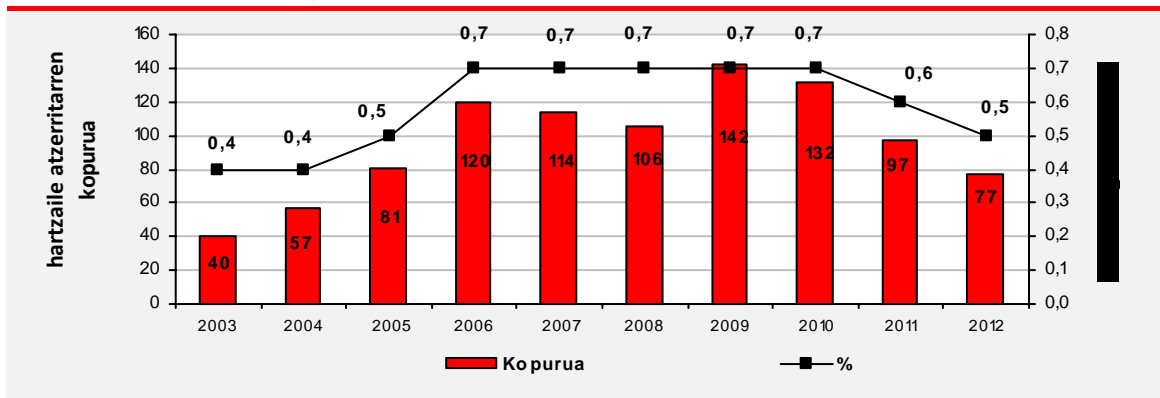


Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.

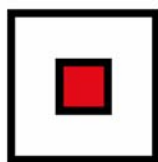


Azkenik, hartzaileen artean atzerriko nazionalitatea duten pertsonen dagokienez, 2011n ikusitako beherako joera mantendu da; horrela, 2012ko ekitaldian hartzaileen % 0,5 dira.

5.10. grafikoa Etxebizitza birgaitzeko diru-laguntzen hartzaileak, atzerriko nazionalitatea dutenak, 2003-2012.



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila.



6. HIPOTEKA BIDEZKO FINANTZAZIOA

6.1. Interes-tasak

2012an urtebeteko Euriborrak murrizketa adierazgarria jasan du, 2011n % 2,006 izatetik % 1,111eraino jaitsiz.

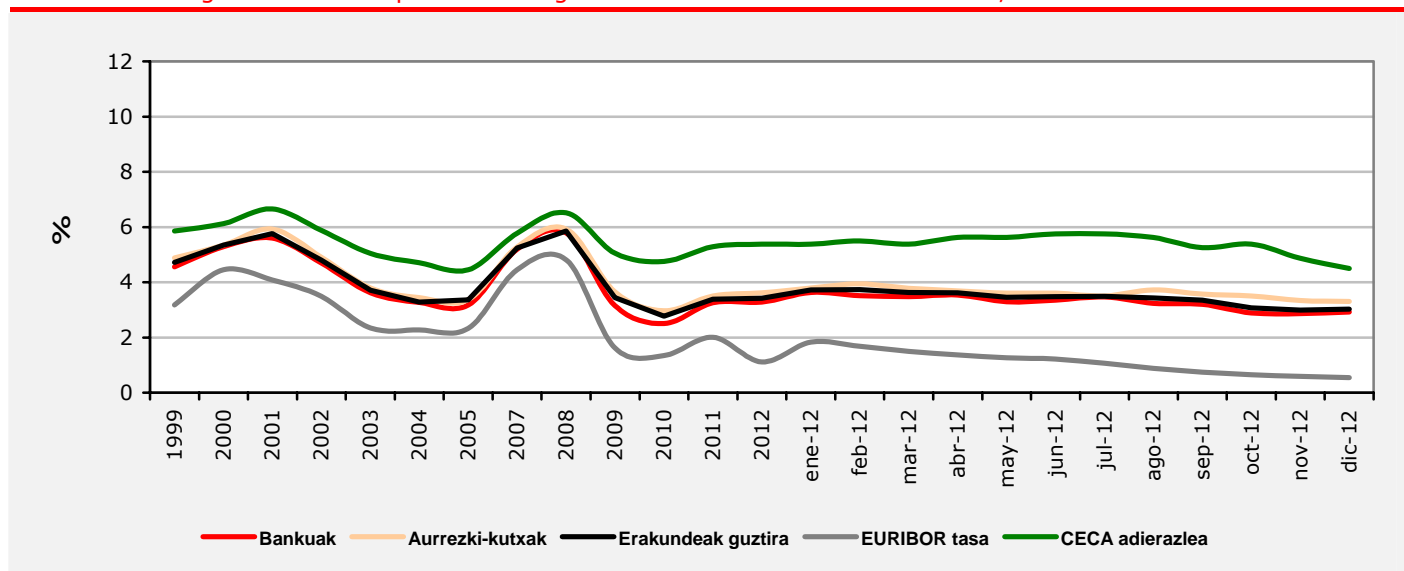
Hipoteka-erreferentzia tipo nagusiaren murrizketa horrek 2008tik ikusten ari zen eta 2010. urteraino luzatu zen beheranzko ibilbidera itzultzea ekarri zuen, Euriborra 2008an % 4,813 izatetik 2010ean % 1,350 izatera pasatuz.

Horrela, 2011n 2008tik hautemandako diruaren prezioaren merkatzerako joera apurtu zen, urtebeteko Euriborra era adierazgarrian haziz (+% 0,656 portzentajezko puntuak hamabi hilabete horietan).

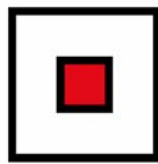
Hala ere, 6.1. grafikoak erakusten duenez, 2012an emandako Euriborraren murrizketa adierazgarria bada ere, kreditu-erakundeek hipoteka-maileguren batez besteko tipoa berriro hazi da 2012an, 2010etik egiten ari den moduan.

Izan ere, Euriborraren eta bankuek eta aurrezki kutxek aplikatu ohi dituzten hipoteka-bermedun kredituen batez besteko tipoen arteko diferentziala ez dio areagotzeari utzi 2012an zehar.

6.1. grafikoa Hipoteka-maileguren erreferentziako tasen bilakaera, 1999-2012.



Iturria: Espainiako Bankua, Estatistika Buletina.



6.2. Formalizatutako hipotekak

6.2.1. EAEn formalizatutako hipotekak

Txostenaren 4. Kapituluaren azaldutako salerosketen kopuruaren murrizketarekin bat etorriz, EAeko hipoteka-jarduerak murrizten jarraitzen du 2012an, aurreko ekitaldiaren antzera.

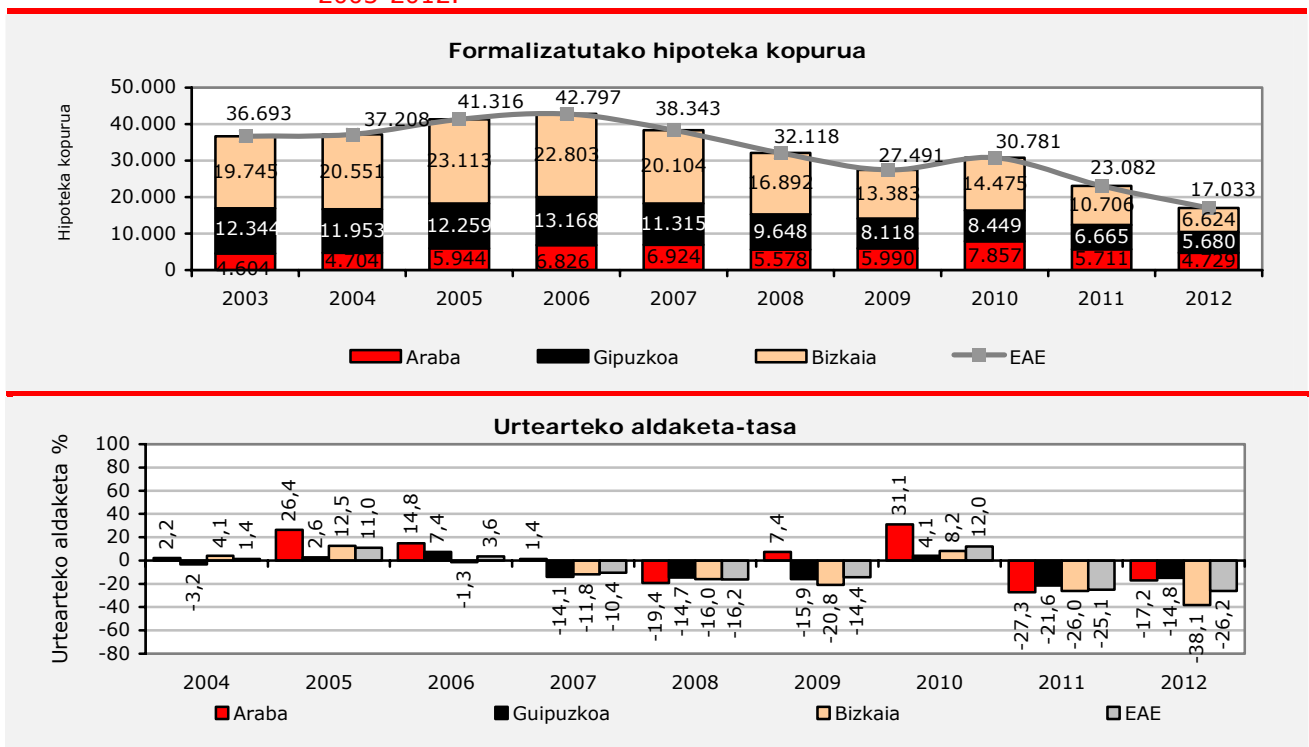
2012an -% 26,2ko uzkurdua gertatu da EAEn formalizatutako hipoteken kopuruan: 17.033 hipoteka 2012an eta 23.082 hipoteka 2011n. Horrela, hipoteka-jardueraren murrizketa erritmoak gora egin du 2012an, 2011n erregistratutako jaitsierarekiko (-% 25,1).

2012an osatutako hipoteken kopuruaren beherazko joera hori hiru lurralde Historikoetan eman da, intentsitate ezberdinarekin. Horrela, 2012an zehar formalizatutako hipoteken kopuruaren jaitsiera nabariena Bizkaian hauteman da (-% 38,1), 2011n erregistratutako beherapena areagotuz (-% 26,0).

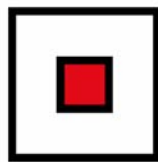
Ostera, Araban eta Gipuzkoan hipoteka-jardueraren murrizketa apalagoa izan da (-% 14,8 Gipuzkoan eta -% 17,2 Araban).

2011rekin alderatuz, hipoteka-jardueraren murrizketaren erritmoa lurralde bietan moteltzea dakarte beheratze-tasa horiek, ekitaldi horretan % 21,6 Gipuzkoan eta % 27,3 Araban jaitsi baitziren.

6.2. grafikoa EAEn formalizatutako hipoteken bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2003-2012.



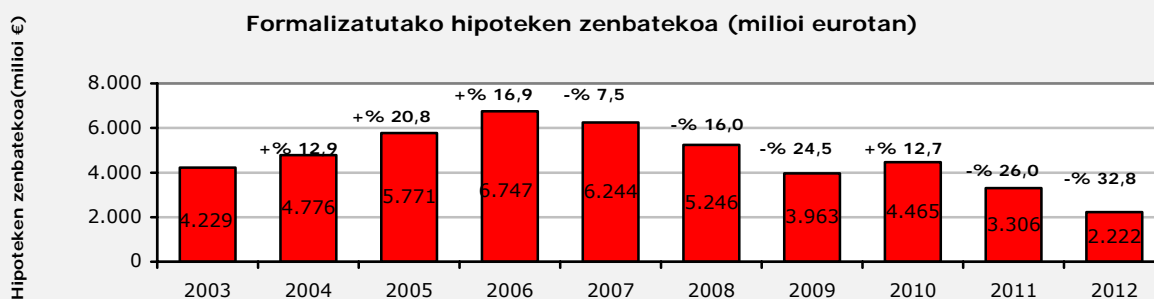
Iturria: EIN, Hipoteken Estatistika.



Formalizatutako hipoteka kopuruaren murrizketarekin bat, 2012an kreditu-erakundeek aitortutako hipoteka-kredituak jaitsiera gogorra jasan du, eta jaitsiera hori ekitaldian zehar formalizatutako hipoteka kopuruak jasandakoa baino askoz ere nabarmenagoa da.

Halatan, 2012an zehar EAEn guztira formalizatutako hipoteken zenbateko osoaren beharzte-tasa % 32,8 izan da eta 2.222 milioi euro formalizatu dira guztira, hau da, hipoteka-kredituaren zenbatekoa 1.000 milioi euro baino gehiago jaitsi da 2011rekiko.

6.3. grafikoa EAEn formalizatutako hipoteken zenbateko osoaren bilakaera, 2003-2012.



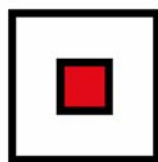
Iturria: EIN, Hipoteken Estatistika.

Formalizatutako hipoteka-kredituen kopuruaren murrizketa hipoteka kopuruarekiko lotuta dago 2012an aurreko urtearekiko formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren murrizketarekin. Horrela, batez besteko zenbatekoa 2012n osatutako hipoteka bakoitzeko % 8,9 murriztu da 130.000 €-raino; aldiz, 2011n 143.000 € erregistratu ziren.

2012an EAEn formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren jaitsiera hori ez da modu berdinean gertatu hiru lurralde historikoetan.

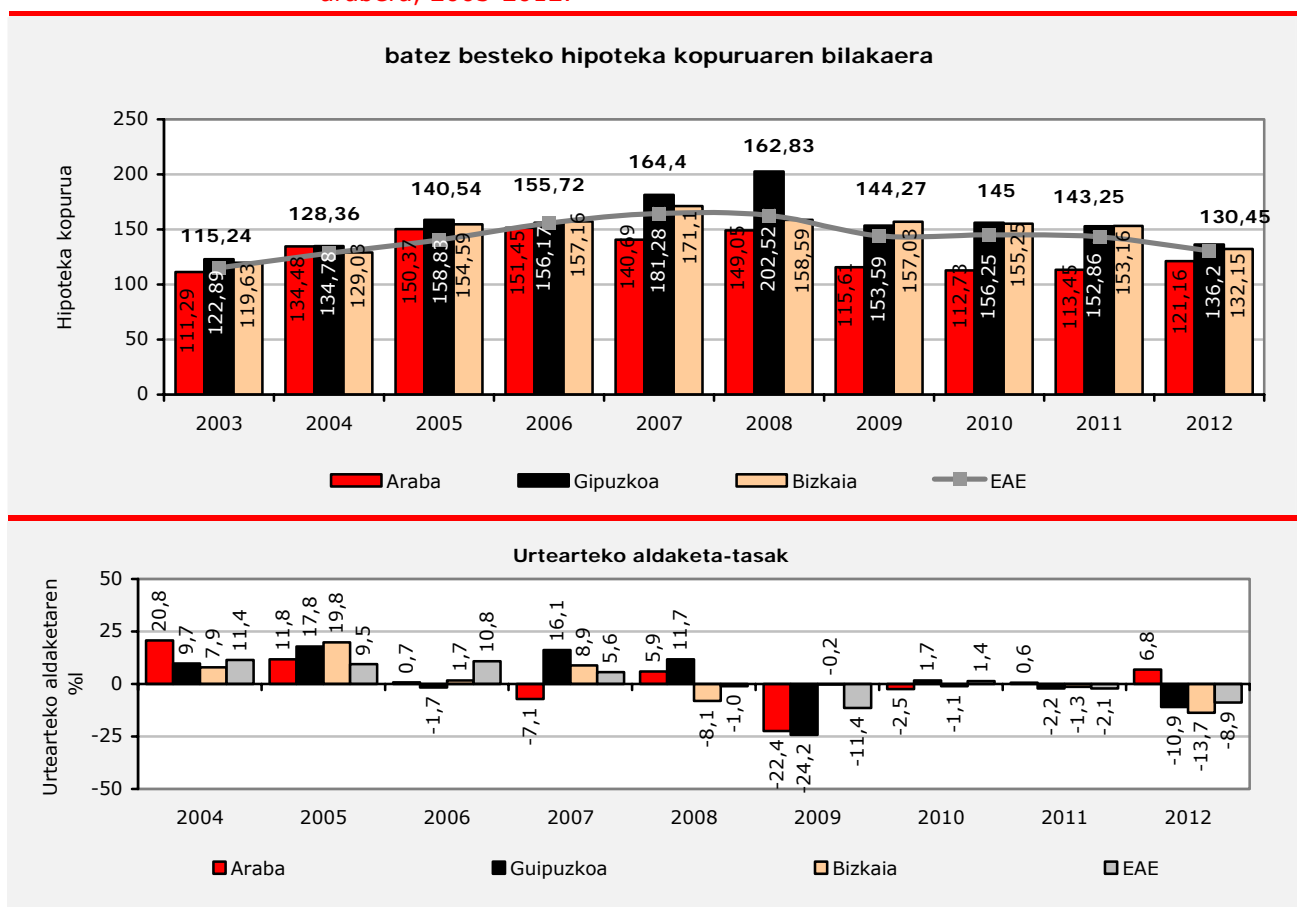
Arabian osatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa arinki igo da (+% 6,8); Gipuzkoan eta Bizkaian, aldiz, batez besteko zenbatekoa murriztu da, batez ere Bizkaian (-% 13,7) Gipuzkoan baino (-% 10,9).

Edozelan ere, Araban haziera eman bada ere, lurralde horretan 2012an osatutako hipoteken batez besteko zenbatekoak (212.000 €) Gipuzkoakoa (136.000 €) eta Bizkaikoa (132.000 €) baino askoz ere txikiagoa izaten jarraitzen du.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

6.4. grafikoa Batez besteko hipoteka kopuruaren bilakaera, Lurralde Historikoen arabera, 2003-2012.

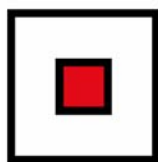


EIN, Hipoteken Estatistika.

Aitortutako hipoteken jatorria mailegua eman duen erakundearen arabera aztertuz gero, 2012an bankuek dute EAEko finantzaketaren merkatuaren kuotarik handiena, orain arte nagusiak ziren aurrezki-kutxen kontra.

Halatan, 2012an EAEn formalizatutako hipoteken % 41,0 bankuek aitortu dituzte; aurrezki-kutxek eta bestelako kreditu-erakundeek, aldiz, % 37,9 eta % 21,1 aitortu dituzte, hurrenez hurren.

2012an ikusitako banaketa horrek, Aurrezki-kutxen kasuan, aitortutako hipoteken merkatuaren kuota 18 portzentajezko puntutan murriztu dela erakusten du. Bankuek eta bestelako kreditu-erakundeek, aldiz, hipoteka-merkatuan duten pisu erlatiboa gehitu dute 15,7 eta 2,3 portzentajezko puntutan, hurrenez hurren.



6.1. koadroa EAEko hiri-finken gainean eraturako hipotekak, mailegua eman duen erakundearen arabera, 2008-2012: merkatu-kuotak hipoteka kopuruaren eta kredituaren zenbateko osoaren arabera.

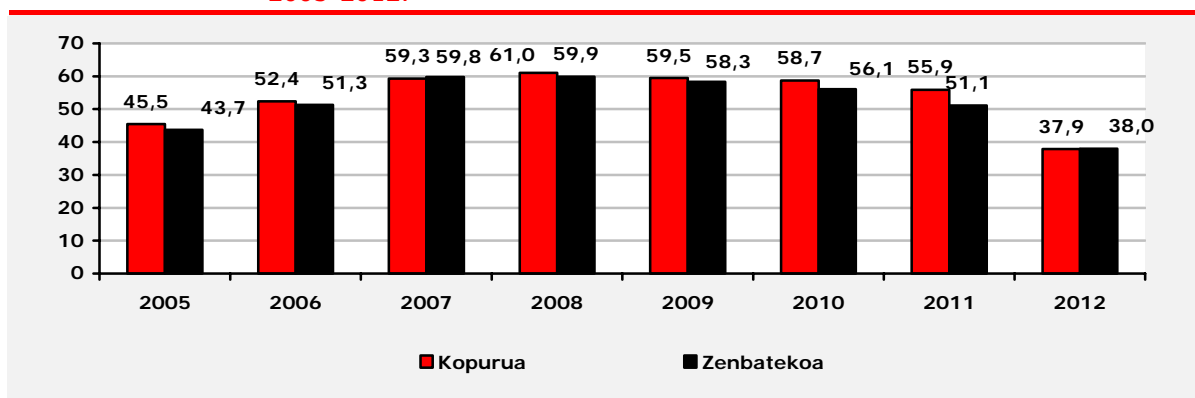
	2008		2009		2010		2011		2012	
	Hipoteka kopurua	Zenbatek oa	Hipoteka kopurua	Zenbatek oa	Hipoteka kopurua	Zenbatek oa	Hipoteka kopurua	Zenbatek oa	Hipoteka kopurua	Zenbatek oa
Bankuak	21,9	24,2	23,7	26,2	25,1	28,1	25,3	29,7	41,0	40,4
Aurrezki Kutxak	61,0	59,9	59,5	58,3	58,7	56,1	55,9	51,1	37,9	38,0
Beste Erakunde batzuk	17,1	16,0	16,8	15,5	16,2	15,8	18,8	19,2	21,1	21,6
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Hiri-orubeak ere sartuta daude.

Iturria: EIN, Hipoteken Estatistika.

2012an aitortutako kredituaren bilakaerari erreparatuta, Aurrezki-kutxek EAEko hipoteka-merkatuan duten pisu erlatiboak nabarmenki behera egin du 2011rekiko; horrela, aitortutako kreditu-bolumena murriztu da, 2011n % 51,1 izatetik 2012an % 38,0 izatera pasatuz.

6.5. grafikoa Formalizatutako hipoteketan Aurrezki Kutxek duten pisuaren bilakaera, 2005-2012.



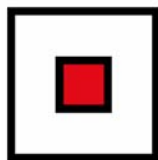
EIN, Hipoteken Estatistika.

6.2.2. Estatuan formalizatutako hipotekak

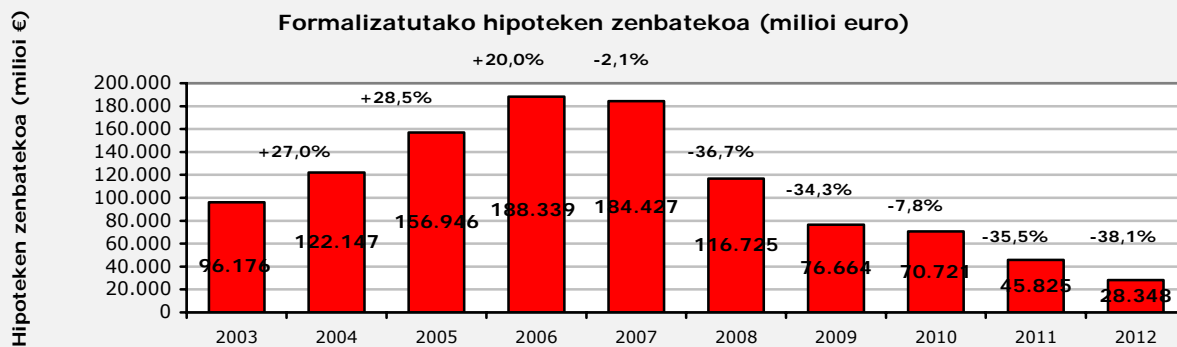
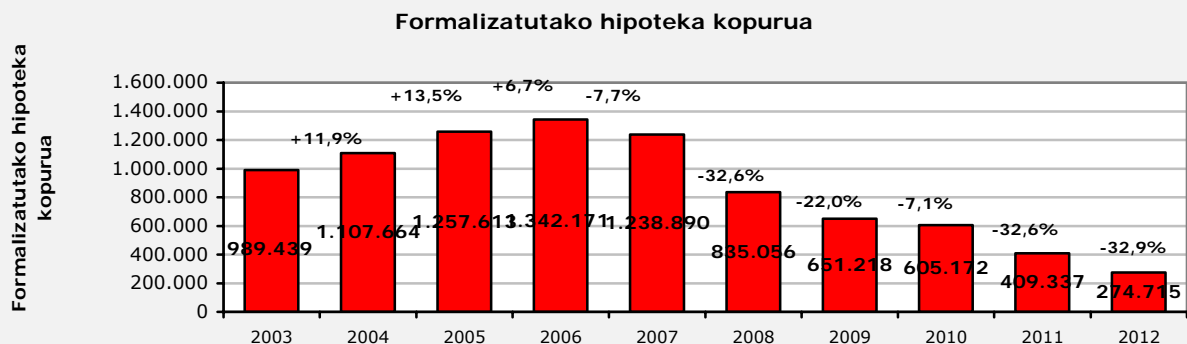
2012an zehar Estatuan osatutako hipoteka kopurua % 32,9 murriztu zen, 2011n 409.337 hipoteka formalizatzen 2012an 274.715 formalizatzen pasatuz.

Aldi berean, hipoteka-kredituaren bolumena askoz ere gehiago murriztu da 2012an, 28.000 eurokoa izanik, hau da, % 38,1 gutxiago 2011rekiko.

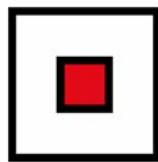
Aldaketa-tasa negatibo horiek 2011n hautemandako hipoteka-jardueraren erritmoaren jaitziera mantentzea ekarri dute; garai hartan hipoteka kopurua % 32,6 jaitzi zen; hipoteka horien zenbatekoa, aldiz, % 35,2 jaitzi zen.



6.6. grafikoa Espainian formalizatutako hipoteken zenbateko osoaren bilakaera, 2003-2012.



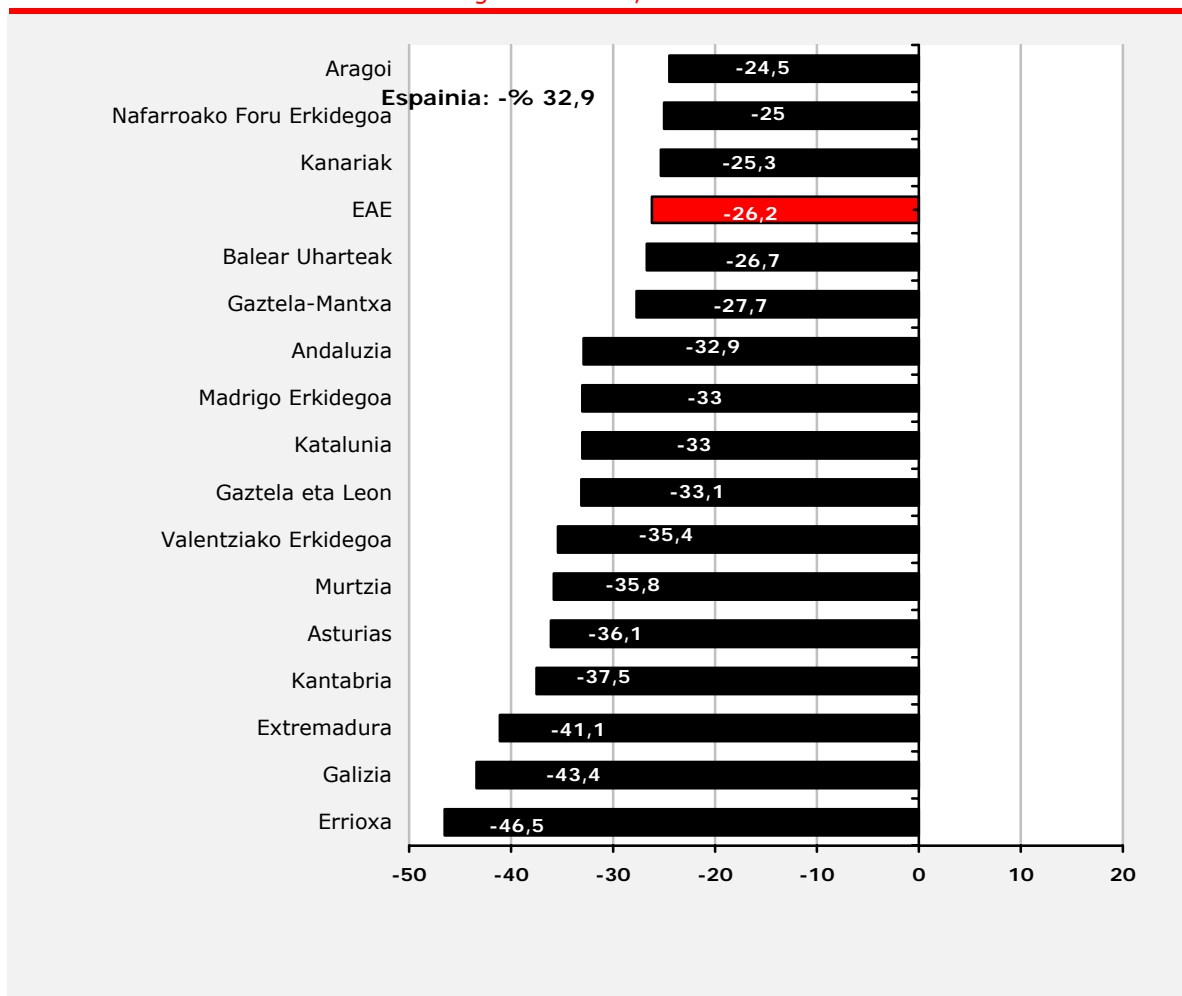
EIN, Hipoteken Estatistika.



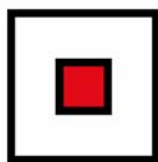
Lurraldearen arabera aztertuz, hipoteka-jarduera jaitsi da Autonomia Erkidego guztietan 2012an, eta batez ere ondorengo hauetan (% 40ko beherapena baino handiagoa adierazten dutenak): Errioxan (-% 46,5), Galizian (-% 43,3) eta Extremaduran (-% 41,1).

Kontrako alderdian, Aragoi (-% 24,5), Nafarroa (-% 25,0), Kanariak (-% 25,3) eta Euskal Herria (-% 26,2) kokatzen dira, lurralde horiek 2012an erregistratutako hipoteka-jardueraren beheratze-tasa txikienak adierazten baitituzte.

6.7. grafikoa Formalizatutako hipoteka kopuruaren urte arteko aldaketa-tasa, autonomia erkidegoen arabera, 2011-2012.



EIN, Hipoteken Estatistika.



EAEn hauteman bezala, baita Estatuan 2012an osatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren beherezko joera mantendu da, aurreko ekitaldian erregistratutako tasa gaituz (2011n -% 4,3 eta 2012an -% 7,8).

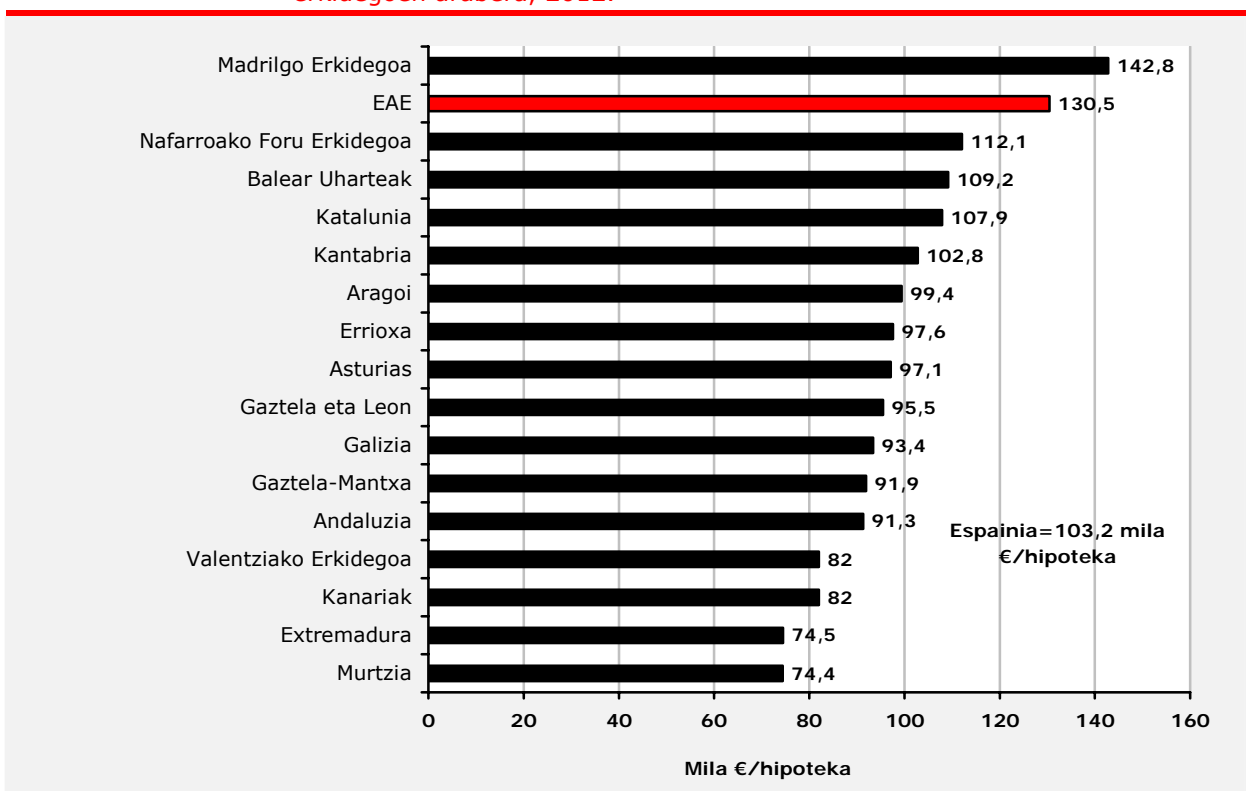
Halatan, 2012an formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa 103.200 € da, hau da, Estatu mailan 2011n erregistratutako batez besteko zenbatekoa baino 9.000 € inguru gutxiago.

2012an zehar formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren aldea adierazgarria da Autonomia Erkidegoen artean.

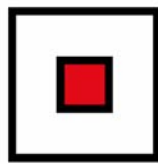
Madrilgo Erkidegoan (142.000 €), EAEn (130.500 €) eta Nafarroako Foru Erkidegoan (112.100 €), ordena honetan jarrita, osatutako hipoteken batez besteko zenbatekoak espainiarra baino askoz ere altuagoa izaten jarraitzen du, 2011n gertatu bezala.

Ostera, Murtzian (74.400 €), Extremaduran (74.500 €), eta baita Kanarietan eta Valentziako Erkidegoan (82.000 € bietan), hipoteken batez besteko zenbatekoa Estatu mailakoa baino askoz ere txikiagoa da.

6.8. grafikoa Formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa, autonomia erkidegoen arabera, 2012.



Iturria: EIN, Hipoteken Estatistika.

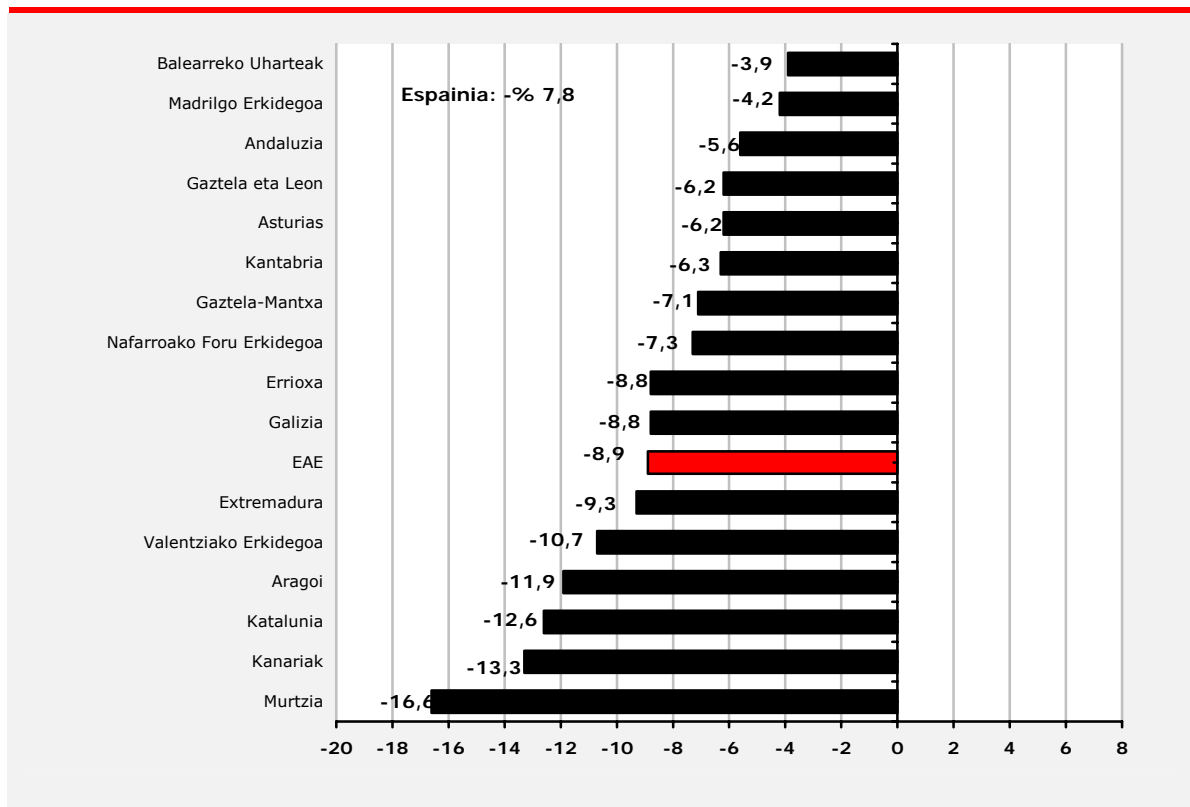


2012an zehar Estatuan formalizatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren jaitsiera Autonomia Erkidego guztietan gertatu da. Hala ere, jaitsiera horren garrantzia ezberdina izan da Autonomia Erkidegoen artean.

Murtzian, Kanarietan, Katalunian, Aragoi eta Valentziako Erkidegoan 2012an erregistratutako jaitsiera hori handiagoa izan da; horrela, urteko beheratze-tasa 2011koa baino % 10 handiagoa izan da erkidego horietan.

Ostera, Balearretan eta Madrilgo Erkidegoan ekitaldian osatutako hipoteken batez besteko zenbatekoaren murrizketak ez du % 5 gainditu.

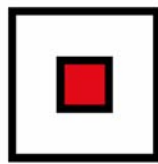
6.9. grafikoa Batez besteko hipotekaren zenbatekoaren urte arteko aldaketa-tasa, 2011-2012.



Iturria: EIN, Hipoteken Estatistika.

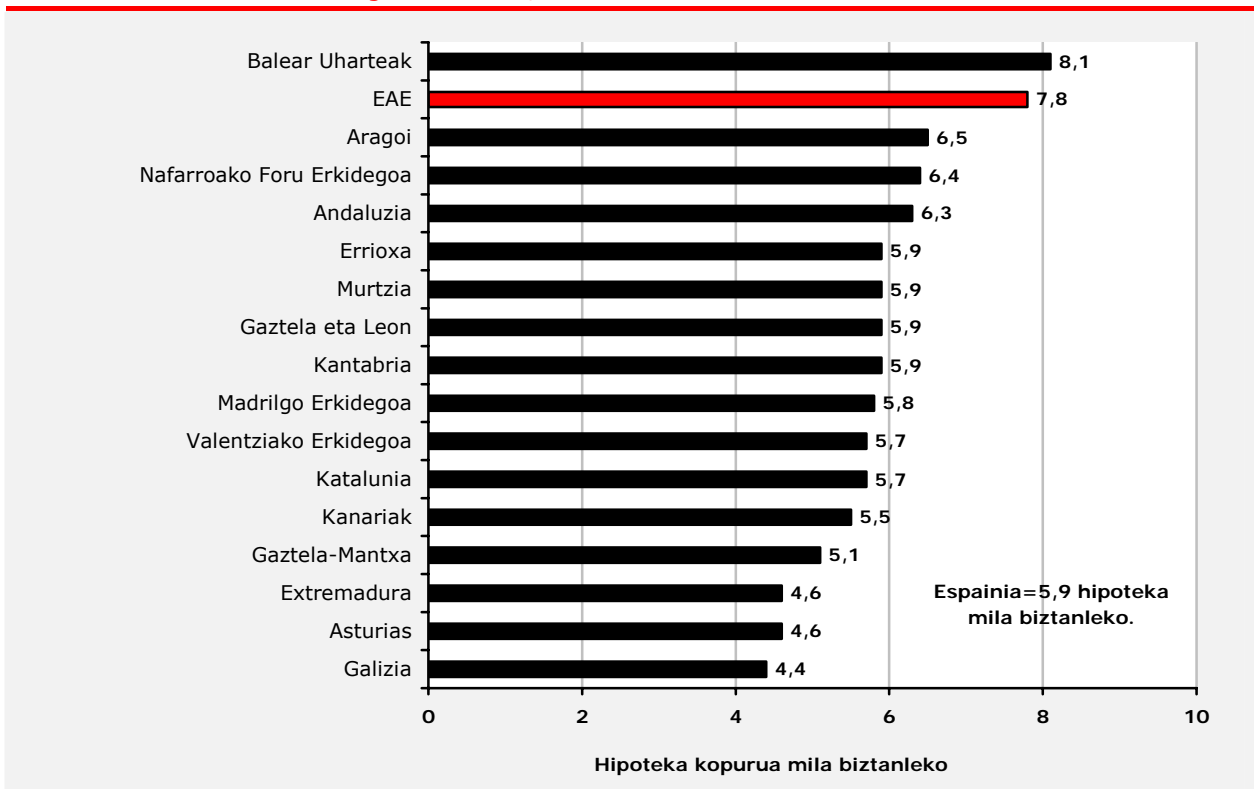
Hipoteka-jarduerak 2012an izandako eragin erlatiboa mila biztanleko formalizatutako hipoteka-ratiorik abiatuta azter daiteke. Adierazle horrek alde adierazgarriak erakusten ditu Autonomia Erkidegoen artean.

2012an hipoteka-jarduerarik handiena izan duten autonomia erkidegoak ondorengoak dira, adierazten den ordenan jarrita: Balearrak (8,1 hipoteka mila biztanleko), EAE (7,8 hipoteka mila biztanleko), Aragoi (6,5 hipoteka mila biztanleko), Nafarroa (6,4 hipoteka mila biztanleko) eta Andaluzia (6,3 hipoteka mila biztanleko).



Hala ere, Galizian (4,4 hipoteka mila biztanleko), Asturiasen (4,6 hipoteka mila biztanleko) eta Extremaduran (4,6 hipoteka mila biztanleko) mila biztanleko formalizatutako hipoteka kopurua Estatu-mailaren askoz ere azpitik kokatzen da (5,9 hipoteka mila biztanleko).

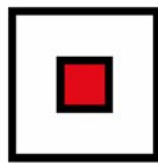
6.10. grafikoa 1.000 biztanleko formalizatutako hipoteka kopuruaren ratioa, autonomia erkidegoen arabera, 2012.



EIN, Hipoteken Estatistika. Guk geuk prestatua.

Formalizatutako hipoteka kopurua edo eta horien batez besteko zenbatekoa bezalako alderdiei lotutako aldagaiak aztertuz gain, komeni da aztertzea etxebizitza erosteko 2012an kontratatu diren hipoteken batez besteko iraupena, Espainiako Jabetzaren, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondarearen Erregistratzaileen Elkargoak eskaini ohi dituen datuetatik abiatuta.

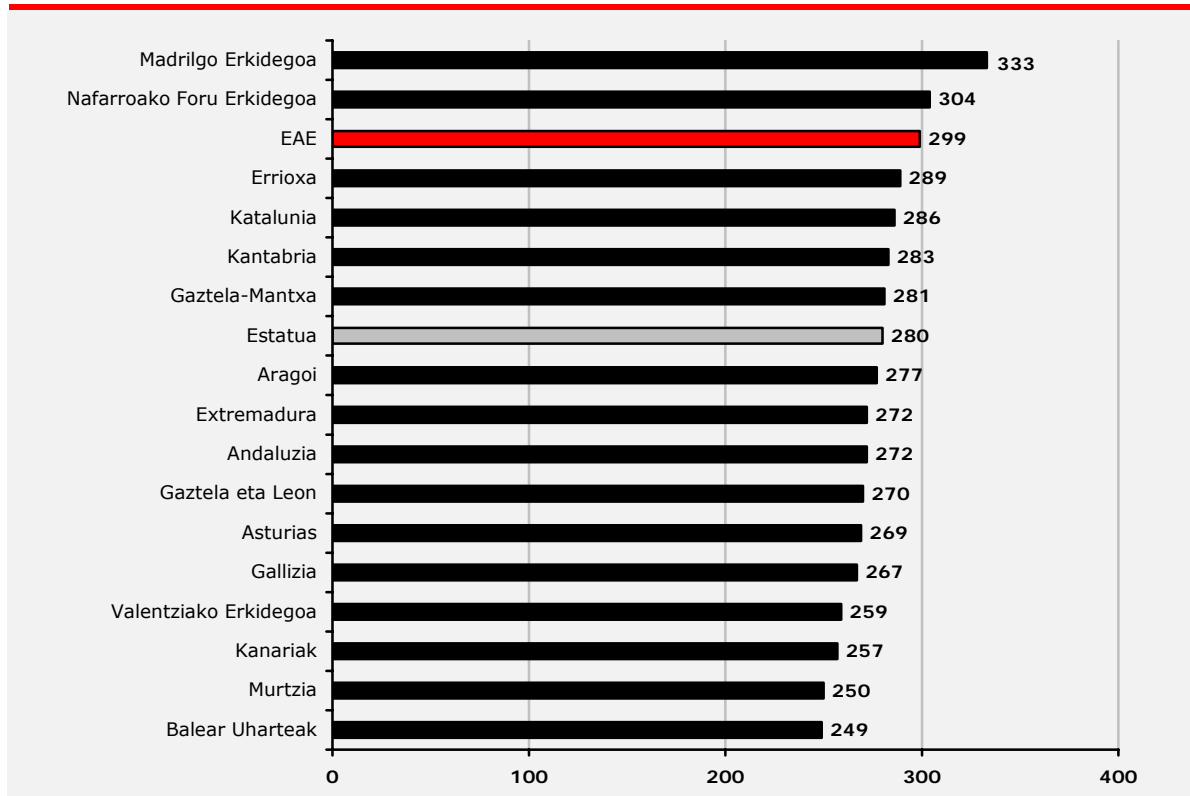
Adierazle horren azterketak agerian uzten du hipoteken zenbatekoaren batez bestekorik altuena izan zuten autonomia erkidegoek dutela iraunaldiaren batez bestekorik altuena ere.



Halatan, Madrilgo Erkidegoak, Nafarroako Foru Erkidegoak eta Euskal Herriak dute formalizatutako hipoteken batez besteko iraupen luzeena. Izan ere, batez besteko iraupenak oso luzeak dira erkidego horietan: 333 hilabete Madrilgo Erkidegoan, 304 hilabete Nafarroan eta 289 hilabete EAEn.

Kontrako alderdian daude epe laburreneko hipotekak kontratatu dituzten erkidegoak, ondorengoak nagusituz, jarritako ordenan: Balearrak (249 hilabete), Murtzia (250 hilabete) eta Kanariak (257 hilabete).

6.11. grafikoa Kontratatutako hipoteka-mailegu berrien batez besteko iraupena, 2012.

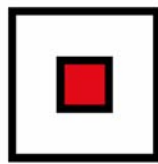


Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoa. Higiezin Erregistroari buruzko Estatistika.

6.3. Etxeen finantza-ahalegina eta zorpetzea

EAEko etxeek zorpetzeari aurre egiteko egin behar duten finantza-ahalegina 2012an handitu ez dela dirudi. Horrela adierazten du Espainiako Jabetzaren, Ondare Higiezin eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoak aldian-aldian argitaratzen duen Higiezin Erregistroari buruzko Estatistikak.

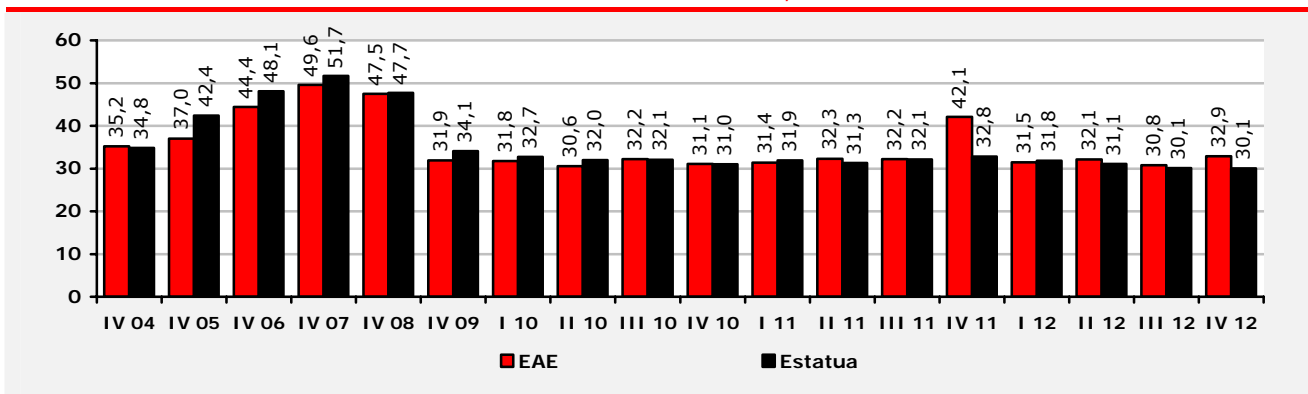
Hiruhilero argitaratu ohi den azterketa horretan etheen finantza-ahalegina aztertzen da, Autonomia Erkidegoen arabera eta baita Estatu mailan ere.



2012aren bukaeran EAeko etheen finantza-ahalegina (batez besteko hileko hipoteka-kuotaren eta soldata-kostuaren arteko erlazioaren arabera neurtuta) % 32,9koa izan da. Ehuneko hori azterketa horrek 2012ko laugarren hiruhilekoan erregistratutakoa baino askoz ere baxuagoa da (% 42,1).

Estatu mailan, etheen finantza-ahalegina EAeko baino pixka bat baxuagoa da 2012ko laugarren hiruhilekoan (% 30,1), hau da, pixka bat jaitsi da 2011ko laugarren hiruhilekoarekin alderatuz (% 32,8).

6.12. grafikoa EAEko eta Espainiako batez besteko hileko hipoteka-kuotaren eta soldata-kostuaren arteko erlazioaren bilakaera, 2004-2012.



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondarearen Erregistratzaileen Elkargoa.

6.4. Hipoteka-zalantzakortasuna

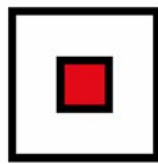
Espainiako Hipoteka Elkarteak hilero argitaratu ohi duen informazioaren arabera, etxebizitza hipoteka-bermearekin erosteko kredituen zalantzakortasun-tasak hazten jarraitu du 2012an Espainian.

Tasa hori asko hazi da azken ekitaldian Estatu mailan, 2011n % 2,87 izatetik 2012an % 3,84 izatera pasatuz.

Kreditu-erakunde motaren araberrako azterketari dagokionez, 2012tik geroztik Espainiako Hipoteka Elkarteak Bankuen eta Aurrezki-kutxen zalantzakortasun-tasaren adierazle agregatua eta baita Kreditu-kooperatiben berezko adierazlea aurkezten du.

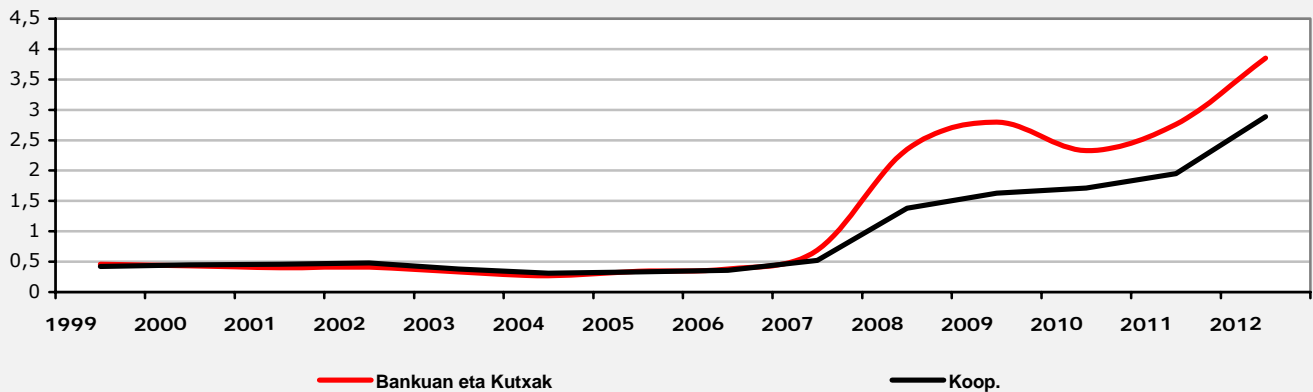
Halatan, agerian gelditzen da Bankuen eta Aurrezki-kutxen maileguen zalantzakortasun maila altuagoa izan zela 2012an (% 3,85), Kreditu-kooperatiben kontra (% 2,89).

Edozelan ere, bilakaerari erreparatuta, zalantzakortasun-tasaren hazkunde adierazgarria hauteman da 2012an erakunde mota bietan.



Horrela, Bankuen eta Aurrezki-kutxen kasuan, etxebizitza hipoteka-bermearekin erosteko kredituen zalantzakortasun-tasa 2011n % 2,76 izatetik 2012an % 3,85 izatera pasatu bada ere, Kreditu-kooperatiben kasuan 2011n % 1,95 izatetik 2012an % 2,89 izatera pasatu da.

6.13. grafikoa Espainian etxebizitza erosteko zalantzakortasun-tasa, 1999-2012.



Iturria: Espainiako Hipoteka Elkarte eta Espainiako Bankua.

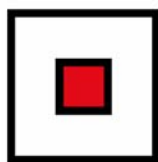
6.5. Hipoteka-betearazpenak

Krisiaren testuinguruan Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiak eskaintzen duen organo judizialen jarduerari buruzko informazioari esker, kapitulu honetan aurkezten da Estatu mailan 2007tik geroztik tramitatutako hipoteka-betearazpenen gorabeherei buruzko panoramika, autonomia erkidegoen arabera.

Informazio horren arabera, 2012n EAEko Lehen Auzialdiko Auzitegiek 1.061 betearazpen burutu dituzte; aurreko urtearekin alderatuz, jaitsiera egon da (-% 9,6).

EAEen hipoteka-betearazpen kopuruaren jaitsiera hori bereziki adierazgarria da Estatu mailako dinamikarekin alderatuz, bertan, hipoteka-betearazpen kopuruak hazkunde adierazgarria erregistratu baitu (+% 17,7).

Halatan, EAE da 2012an hipoteka-betearazpen kopurua murriztu den Autonomia Erkidego bakarra; jaitsiera hori bereziki nabaria da kontutan hartuta betearazpenak zenbait erkidegotan igo direla (% 30ren gainera dauden urteko tasak), besteak beste: Katalunia, Nafarroako Foru Erkidegoa eta Gaztela eta Leon.



6.2. koadroa Lehen Auzialdiko eta Instrukzioko Auzitegiek erregistratutako hipoteka-betearazpenak, 2007-2012.

Autonomia Erkidegoa	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Andaluzia	4.595	11.458	17.774	17.913	16.313	17.914
Aragoi	545	1.254	2.478	2.126	1.998	2.049
Asturias	546	756	1.003	864	768	875
Balearrak	723	1.754	2.677	2.305	2.133	2.693
Kanariak	1.436	3.216	5.551	4.819	4.108	4.252
Kantabria	275	561	761	709	691	811
Gaztela eta Leon	888	1.876	3.019	2.998	2.293	3.040
Gaztela-Mantxa	1.235	2.845	4.720	4.681	3.924	4.873
Katalunia	4.538	11.240	18.053	18.112	13.727	18.567
Extremadura	361	723	1.030	18.102	1.065	1.340
Galizia	701	1.369	2.053	1.363	2.003	2.528
Errioxa	154	391	687	1.942	488	566
Madril	2.802	6.501	10.655	10.276	7.533	9.253
Murtzia	1.013	2.715	4.575	4.957	4.154	4.826
Nafarroa	178	451	738	679	614	817
Euskal Autonomia Erkidegoa	584	985	1.255	1.161	1.174	1.061
Valentzia	5.369	10.591	16.290	615	14.868	16.157
ESPAINIA GUZTIRA	25.943	58.686	93.319	93.622	77.854	91.622

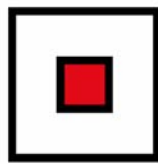
Iturria: Estatistika Judiziala. Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia.

2008tik geroztik egindako hipoteka-betearazpen kopuruaren urte arteko aldaketa-tasen bilakaera aztertuz, ikus daiteke hazkunde-tasa handienak erregistratu zirela 2008an eta 2009an, bai EAEn bai Estatuan ere.

Halatan, betearazpen kopurua areagotu zen Estatuan 2008an eta 2009an (% 126,2 eta % 59,0, hurrenez hurren); EAEn, berriz, tasa adierazgarriak hauteman baziren ere, txikiagoak izan ziren (2008an +% 68,7 eta 2009an +% 27,4).

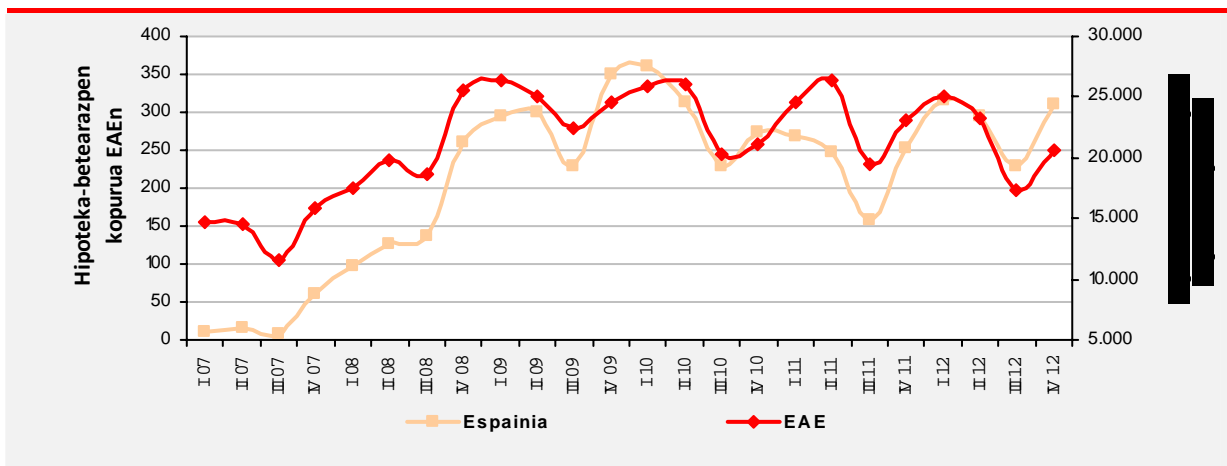
2010ean zehar, ordura arte EAEn eta Estatuan hautemandako joera guztiz aldatzen da. Urte horren zehar hipoteka-betearazpen kopurua apenas aldatzen da Estatuan (+% 0,3), baina 2011n % 16,9 murrizten da.

Bestalde, EAEn, hipoteka-betearazpenek behera egiten dute 2010ean (-% 6,4) eta, modu apalagoan, 2011n (-% 0,1). Adierazi den bezala, hipoteka-betearazpen kopuruaren beheratze-erritmoa areagotu da 2012an zehar (-% 9,6).



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

6.14. grafikoa Hipoteka-betearazpenen hiruhileko bilakaera EAEn eta Espainian, 2007-2012.



Iturria: Sustapen Ministerioa.

Hipoteka-betearazpen prozesu horiek duten gizarte-eragina dela eta, 2012an Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondarearen Erregistratzaileen Elkargoak egin zuen hipotekak ez ordaintzeari buruzko txosten monografikoa.

Arazo honetan funtsezkoak diren hiru elementuri xehetasun osoz eta autonomia erkidego guztiak kontutan hartuta ekiten die txosten horrek 2012an:

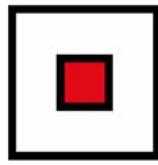
- Hipoteka-betearazpenen prozedurak⁵.
- Mota horretako prozeduren ondorioa diren esleipenak⁶.
- Sortzen diren ordaineen emateak⁷.

Iturri honen arabera, 785 hipoteka-betearazpenen prozedura erregistratu dira EAEn 2012an, hau da, Estatuarekiko % 1,2.

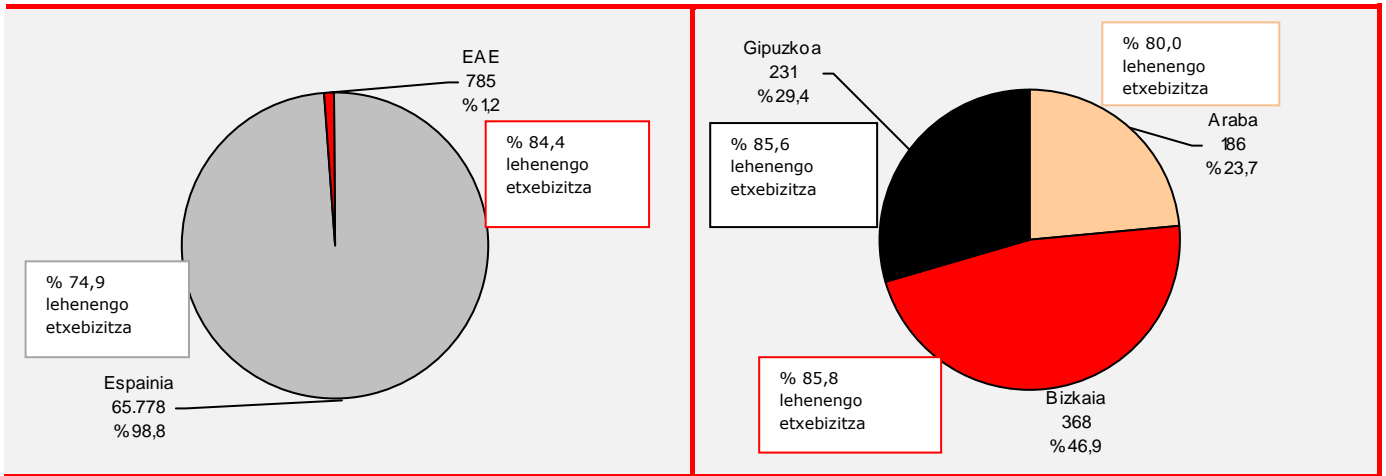
⁵ Elkargo honek argitaratzen duen "Ez ordaintzeak Espainian" txostenak adierazten duen bezala, ez ordaintzearen ondorioz abian jarritako hipoteka-betearazpenaren prozeduraren erregistroari hasiera ematen diote prozedura horiek. Argi utzi behar da horrek ez duela esan nahi hasten diren prozedura guztiak jabeen botatzearekin bukatu behar direnik, gertaera horiek bestelako baldintzen menpean baitaude, besteak beste: jabeak zailtasun bereziak dituen kolektibo baten kideak izatea, etab. Baldintza horiek betearazpena eta etxebizitza galtzea luzaro atzeratu litzakete.

⁶ Titulartasun-aldaketa hipoteka ez ordaintzearen ondorio gisa erregistratzen duen eragiketa da; batzuetan, atzerapen handiarekin hel daiteke jabetza-erregistrora, finantza-erakundeek nahiago baitezakete esleipenaren erregistroa atzeratzea datzekion gastuak ekiditeko, ez baitiote saltzen etxebizitza hirugarren bati, eta, horrela, une berean erregistro biak egin ditzakete, hau da, esleipena eta salmenta.

⁷ Ordaineen emateen kasuan, finantza-erakundearen aldeko titulartasun-aldaketak hipoteka-zorren iraungitzea dakar ere.



6.15. grafikoa Hipoteka-betearazpen prozedurak EAEn Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoak

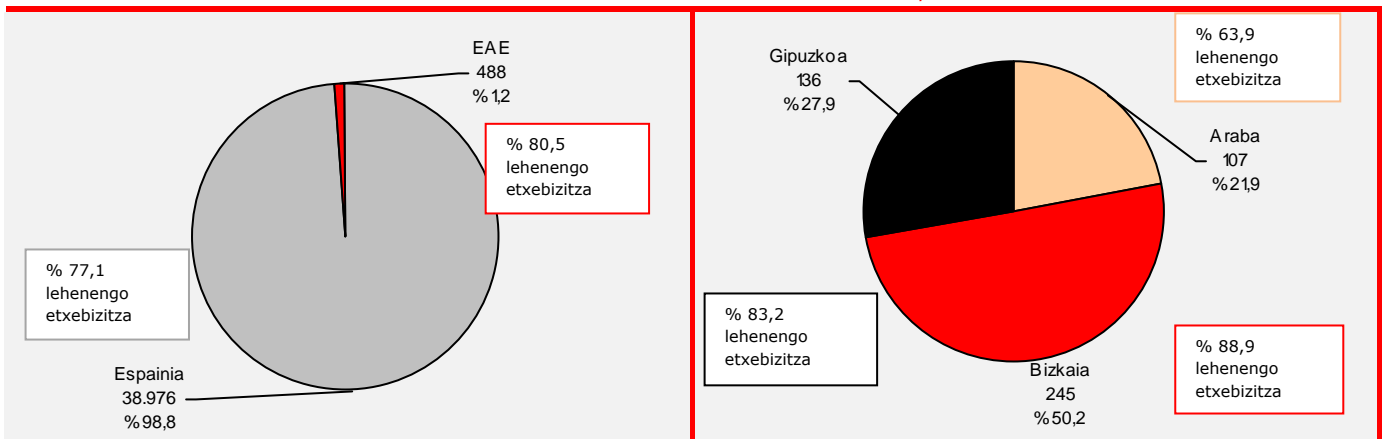
EAEn erregistratutako prozedura guztietatik % 84,4 titularren lehenengo etxebizitza dagokio. Portzentajea Estatu mailan hautemandakoa (% 74,9) baino pixka bat altuagoa da.

Lurralde Historikoen arabera hipoteka-betearazpenen banaketak erakusten du erdia baino pixka bat gutxiago (% 46,9) Bizkaian kokatzen direla 2012an; Gipuzkoari eta Arabari, berriz, EAEn egindako hipoteka-betearazpen guztietatik % 29,4 eta % 23,7 dagokie, hurrenez hurren.

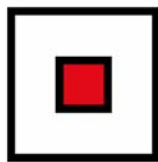
Lehenengo etxebizitzaren garrantzi erlatiboa % 80 da Arabaren kasuan; gainerako lurraldeetan, berriz, proportzioa handiagoa da: % 85,6 Gipuzkoan eta % 85,8 Bizkaian.

2012an 488 esleipen egin ziren EAEn hipoteka-betearazpen prozeduraren ondorioz; horietatik % 80,5 lehenengo etxebizitzari lotuta zeuden. Esleipen kopuru hori Estatu osoaren % 1,2 da.

6.16. grafikoa Hipoteka-betearazpenaren ondorioz EAEn egindako esleipenak Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoak



2012an zehar EAEn erregistratutako hipoteka-betearazpenen ondorioz egindako esleipenen erdia baino pixka bat gehiago (% 50,2) Bizkaian kokatzen dira, Gipuzkoan % 27,9 eta Araban % 21,9.

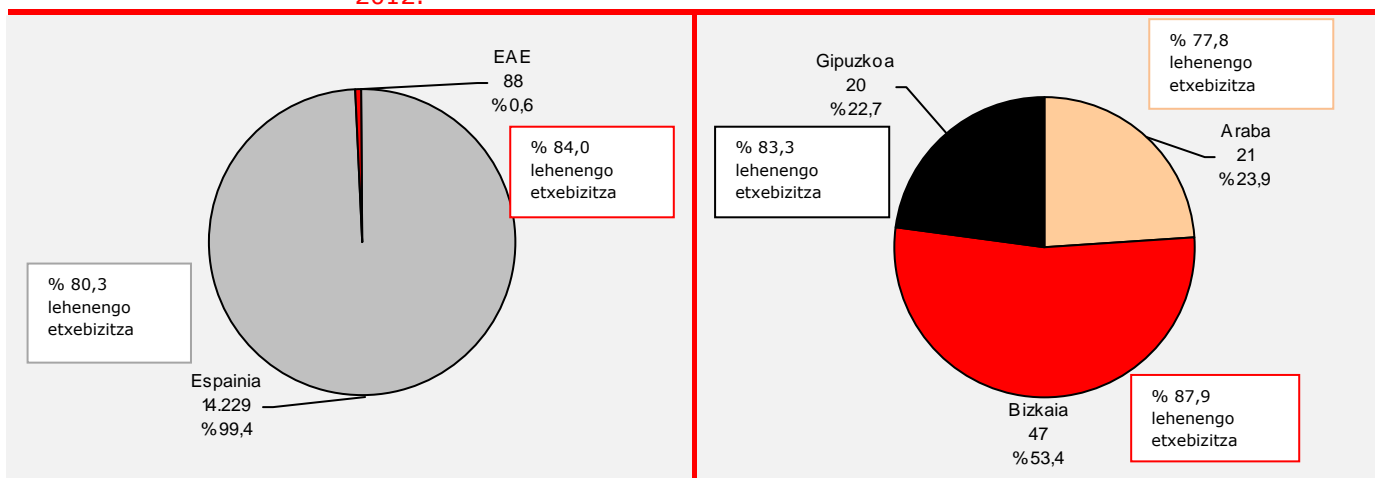
Arabaren kasuan, hipoteka-betearazpenen esleipenei dagokienez, lehenengo etxebizitzaren pisu erlatiboa txikiagoa da (% 63,9 Araba osoan).

Ostera, gainerako lurraldeetan, lehenengo etxebizitzaren kopurua askoz ere handiagoa da esleipen guztiekiko. Gipuzkoan, hipoteka-betearazpenen ondorioz egindako esleipen guztiekiko etxebizitzaren proportzioa % 82,2 da; Bizkaian, aldiz, % 88,9 da.

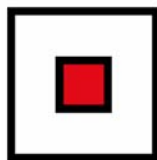
Azkenik, 2012an ordaineen emateen eragina mugatua da EAEn; horrela, ekitaldi horren zehar 88 ordaineen emate egon ziren, hau da, Estatuko ordaineen emate guztien % 0,6.

Bizkaian 47 ordaineen emate erregistratu dira 2012an (guztien % 53,4); Araban eta Gipuzkoan, berriz, 21 eta 20 emate egon dira, hau da, EAeko % 23,9 eta % 22,7 hurrenez hurren.

6.17. grafikoa Ordaineen emateak EAEn Estatuarekiko eta Lurralde Historikoen arabera, 2012.



Iturria: Espainiako Jabetzen, Ondare Higiezinaren eta Merkataritza Ondareen Erregistratzaileen Elkargoak



7. LABURPENA ETA ONDORIOAK

7.1. Testuinguru ekonomiko orokorra

Azkeneko bi urtetan jarduera ekonomikoan haziera txikiak lortu izan ondoren, EAEk BPGaren jaitsiera nabarmena jasan du (-% 1,2). Nolanahi ere, jaitsiera hau 2009an gertatutakoa baino txikiagoa izan da, euskal ekonomia %3,8 uzkurdu zenean.

Halaber, EAEn 2012an jarduera ekonomikoaren txikiagotzea, Estatuan oro har 2012an izandakoa baino txikiagoa izan da (-% 1,4).

BPGren osagaiak aztertzerakoan, agerian gelditzen da EAEn izandako barne-eskariaren beherapen garrantzitsuak (-% 2,2), euskal ekonomiaren bilakaera orokorrean eragina izan duela. Horrela, 2012ari dagokionez, barne-eskaria nabarmenki moteldu da 2011n hautemandakoarekin alderatuz (-% 0,3).

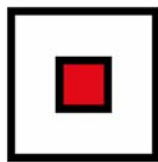
Ostera, BPGaren beste osagaik portaera dinamikoagoa azaldu dute 2012an. Horrela kanpo-sektoreak BPGaren hazkundeari ekarpen garbi positiboa egiten jarraitzen du, +% 0,9ko saldo positiboa erregistratuz 2012an, 2011ko +% 0,7aren aurrean.

Testuinguru ekonomiko honetan, EAEko okupazioak behera egin du era adierazgarrian 2012 urtean zehar (-% 6,0), adierazle honek 2011n izandako txikiagotze-tasa (-% 0,8) nabarmenki gaituz. Aldi berean, 2012an langabezia igo da, % 14,8ko tasan kokatuz, hau da, 2011n izandakoaren 2,8 portzentajezko puntu gehiago.

Baita, Europar Batasuneko ekonomiak bere jarduera ekonomikoaren garrantzia murrizten ikusi du 2012an zehar, Batasunaren BPGak % 0,6 jaitsi baita aurreko urtearen bilakaera positiboarekiko (+% 1,4), egoera nabarmenki desberdina azalduz.

Halatan, 2012an Europako herrialde nagusiek ezin izan dute 2011n erregistratutako dinamismo ekonomikoaren maila mantendu; horrela, Alemaniak eta Erresuma Batuak BPGaren hazkunde tasa apalak aurkeztu dituzte (+% 0,9 eta +% 0,2 hurrenez hurren), Frantzian, aldiz, produkzioa gelditu egin da (+% 0,0).

2012ko europar egoera ekonomiko konplexu hau ez dator bat nazioarteko mailan AEB-k eta Japoniak izan duten hazkundearekin, non % 2,2ko eta % 2,0ko tasa positiboak erdietsi baitira, 2011n lortutako erregistroen gainetik (+% 1,8 eta -% 0,6 hurrenez hurren).



7.2. Etxebizitza-eskaintza EAEn

Txosten honen bigarren kapituluaren eremuan, EAEn etxebizitza-eraikuntzaren panoramika aurkezten da, baita 2012an euskal higiezin merkatuan eskaintzan zeuden etxebizitzaren batez besteko prezioa ere.

Testuinguru honetan, 2012an zehar guztira 8.952 etxebizitza bukatu ziren EAEn, hau da, murrizketa handia 2011 urtearekin alderatuz (-24,1).

Doikuntza honen intentsitatea 2011n izandakoa baino handiagoa da, bukatutako etxebizitzaren kopurua (11.324 unitate) ia ez baitziren murriztu 2010arekiko (11.400 unitate).

Etxebizitzaren bi tipologia nagusiek (babestuak eta libre berriak) jaitsiera handia izan dute 2012an. Lehenengoen kasuan murrizketak (-% 29,9) bigarrenengoen kasuan (-% 18,7) baino eragin handiagoa izan du.

Estatuan, bukatutako etxebizitzaren kopuruaren jaitsierak (-% 25,6) EAEn izandakoaren antzeko maila erdietsi du (%-24,1). Kasu honetan, etxebizitza libre berriak (-% 33,8) babestutakoak (-% 8,3) baino bilakaera negatiboagoa izan du.

2012an biztanleriarekiko bukatutako etxebizitzaren kopuruari dagokionez, biztanleko bukatutako etxebizitzak ratioan emaitza altuenak dituzten sei autonomia erkidegoen artean kokatzen da EAE (1.000 biztanleko 3,9 bukatutako etxebizitzak), Estatuko batez bestekoaren gainetik (1.000 biztanleko 2,8 bukatutako etxebizitzak).

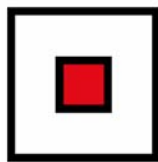
EAE eta Estatuaren arteko bilakaerazko alderaketa-analisia egiterakoan, etxebizitza-eraikuntzaren krisiaren hasieratik nabaritzen da Estatuan jaitsiera handiagoa izan dela bukatutako etxebizitza kopuruan.

Horrela, 2.3 atalean zehazten diren 1994an 100 oinarriarekin sortutako indizearen balioek, azkeneko lau urteetan EAEk bukatutako etxebizitza kopuruan doitze txikiagoa jasan ahal izan duela agerian jartzen dute, 2007ko 265eko baliotik 2012ko 146kora pasatuz. Estatuan, ordea, murrizketa zorrotza izan da, 267ko baliotik 2007an 53ra pasatuz 2012an.

Aurreko urtearekin alderatuz, 2012an ia autonomia erkidego guztietan atzera egin da bukatutako etxebizitzaren kopuruan. Bakarrik Aragoiko kasuan (+% 73,9) eta Madrilgo Erkidegoan (+% 0,5) igoera antzematen da bukatutako etxebizitzaren kopuruan.

Nolanahi ere, 2011ko magnitudeekin alderatuta doikuntza honen norainokoa desberdina da, intentsitate berezikoa izanez Kanarietan (-% 70,9), Katalunian (-% 55,4), Errioxan (-% 50,2) eta Asturiasen (-% 40,9).

Epe luzeko bilakaeraren azterketa egiten bada, nabarmentzekoa da 2006. urtearekin alderatuz (higiezinaren krisiaren hasieraren aurreko urtea), EAEn bukatutako etxebizitzaren kopurua beste erkidegoetan baino ehuneko txikiagoan murriztu dela. Horrela, EAEn



2006 eta 2012 urteren arteko gutxitze tasa % 41,2an kokatzen den bitartean, beste autonomia erkidegoetan % 50 gainditzen du, % 80aren gaineko mailak erdietsiz Estatuko autonomia erkidegoen erdian baino gehiago.

EAEen eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioen deskribapena egitera zuzendutako berriazko atalean azaltzen da 2012an doitasunak portaera desberdina izan duela etxebizitza motaren arabera.

Etxebizitza erabiliaren eskaintzaren kasuan, gutxitze nabarmena eman da 2012ko ekitaldian metro koadro erabilgarriko batez besteko prezioan (-% 7,2), 3.564,7 eurotan kokatuz. Bestalde, eskaintzan dagoen etxebizitza libre berriaren prezioak 3.742,1 euroko batez bestekoa erdiesten du, beraz 2011. urtearekin alderatuz jaitsiera txikia azaltzen du (-% 0,7a).

Eskaintzako etxebizitza babestuaren prezioak osterara igotzen jarraitzen du, eta metro koadroko 1.585,4 eurotan kokatzen da, beraz ekitaldi honetan % 3,5 igo du.

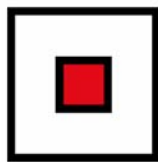
Epe luzeko ikuspegitik, EAEen eskaintzan dauden etxebizitzaren prezioen doitasuneko intentsitate handiagoa adierazten dute. Horrela, etxebizitza erabiliaren kasuan % 18,2ko murrizketa hautematen da, etxebizitza libre berriaren kasuan izandakoarena baino pixka bat gainera (-% 15,9).

Etxebizitza babestuak ordea, 2007tik geroztik metro koadroko batez besteko prezioa % 19,8 areagotzen ikusi du.

2012an alokairu merkatuaren bilakaera aztertuz, eskaintzan dauden etxebizitzaren batez besteko errentaren prezioan % 4,5ko jaitsiera antzeman da, beraz etxebizitza erabilien jabeek eskatutako batez besteko errenta hilean 856 eurotan kokatzen da, azken hiru urtetako txikiagotzerako joera mantenduz.

Azkenik, sektorearen eragileak ezkor azaltzen dira 2012ko ekitaldian merkatuaren egoera konplexuaren aurrean, Higiezinaren Eskaintzaren Estatistikatik abiatuta egindako hautemate indizea bere gutxieneko historikoan kokatuz, 6,6 puntuko balorazioarekin 0 eta 100 arteko eskalan, 2011ko 12,3 punturen kontra.

Eragileen hautematea okerrera egitea lotuta dago datorren hiru hilabete salmenten aurreikuspenen txikiagotzearekin, eragileek beraiek 2011n azaltzen zituzten aurreikuspenekiko. Halaber, prezioen doikuntza datorren urtean mantenduko dela aurreikusten da, etxebizitza erabiliei zein etxebizitza berri libreei dagokienez.



7.3. Etxebizitza-premia eta -eskaria EAEn

2011. urtearekin alderatuz, Etxebiden jaso diren eskaeren kopurua pixka bat gehitu da, 84.516 unitate erdietsiz.

Etxebizitza eskari hauetatik, gehienak banakako eskabideei dagokie (57.264), txikiagotzea arina izanez (-% 1,5) aurreko urtearekin alderatuz. Bestalde, familia-unitateei loturiko eskabideen kopurua % 4,8 areagotu da, 27.516ra iritsiz.

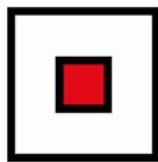
2012ko ekitaldian, alokairuko etxebizitza babestuaren gehitza joera mantentzen da, bere garrantzia areagotuz. Modalitate hau soilik aukeratzen dutenen kolektiboa, guztira eskabideen % 43,6 izan zen, jabetza-erregimeneko eskaria, ostera, maila baxuagoan kokatuz (% 21,6).

Bilakaerari erreparatuz, aipagarria da alokairuko eskariaren nagusitasuna, halako moldez bikoiztu egin baita ia 4 urtetan (2008an Etxebiden alokairuko eskabideen pisu erlatiboa % 23,4 zen).

Etxebideko eskabideei dagokien diru-sarreraren mailak, % 6,8ko jaitsiera izan du 2011. urtearekin alderatuz, batez bestekoa 16.476 erokoa izanez. Horrela, 2012an hiru eskarietatik bik (% 61,2), urteko 22.000 euro gordinetik azpiko diru-sarrera haztatuak aurkezten dituzte.

Etxebideko eskatzaileen kupoak aztertuz, 35 urte azpitik dutenen pisu espezifikoak gutxitze joera nabarmena adierazten du, 2009an % 46,9 izatetik 2012an % 33,1 izatera pasatuz.

Etxebideko inolako kupoan ez direnek sartzen, berriz, gero eta garrantzi handiagoa dute, 2012an hiru eskabideetatik bi hauetarikoak baitira (% 32,0), 2009ko % 24,1aren kontra.



7.4. Higiezin merkatuaren jarduera

2012. urtean, EAEn gauzatutako salerosketen kopurua %17,2 murriztu da, urteko 15.000 eskualdaketen mailaren azpitik utzi arte. Nolanahi ere, gutxiagoz honen intentsitatea 2011n antzemandakoaren azpitik dago, orduan salerosketen kopurua % 22,4 murriztu baitzen.

Lurralde Historikoen arabera, ezberdintasun nabarmenak antzematen dira 2012an izandako dinamiketan. Gutxiagoz-tasa handiena Bizkaian adierazten da ekitaldi honetan gauzatutako eskualdatzeen kopuruan (-% 23,6); Gipuzkoan ere jaitsiera garrantzitsua gertatu da gutxiagoz-tasan (-% 18,5).

Araban, ordea, aurreko ekitaldian higiezin merkatuak izandako jarduera mantendu ahal izan da, 2011. urtearekin alderatuz, eta gauzatutako eskualdatzeek gehitze txikia izan dute (+% 2,0).

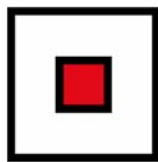
EAEn 2012an gauzatutako salerosketen gutxiagoz-zearen joera, etxebizitzaren hiru tipologi nagusiei dagokie; nolahi ere desberdintasunak daude gutxiagoz-zearen intentsitatean.

- Gutxiagoz-tasa handiena etxebizitza erabilien salerosketei dagokie (-% 22,5 2011 urtearekin alderatuz).
- Etxebizitza berri libreen kasuan merkatuaren jarduera % 13,0 murriztu da.
- Etxebizitza babestuen salerosketak dira aztertutako hiru tipologietatik jaitsiera txikiena izan dutenak (-% 8,9).

Etxebizitza erabiliari loturiko gutxiagoz-zea larriagoa da oraindik 2012an eskualdatzeen erdia etxebizitza mota honi dagokiola kontutan hartuz (% 49,6). 2011. urtearekin alderatuz, bere pisu erlatiboa murriztu da, orduan eskualdatzeen % 53 baitziren).

2012an etxebizitza berri libreen salerosketak guztira eskualdatzeen % 27,4 dira. Etxebizitza babestuari dagokionez, ordea, gero eta pisu espezifiko handiagoa dute: ia lau eskualdatzetatik bat etxebizitza mota honi dagokio (% 23,0)

EAEn ez bezala, 2012an Estatuan gehitze arina antzeman da eskualdatzeen kopuruan (% 4,2), aurreko urteetan izandako gutxiagoz-zea larriekin bat ez datorrena (-% 28,9 2011n).



Estatuan, higiezinaren merkatuaren jarduerak izandako bilakaera positiboa, 2012aren zehar etxebizitza erabiliaren salerosketek izandako areagotzean oinarritu da. 2011. urtearekin alderatuz % 12,5 gehitu da, 2011. Urtean, ostera, etxebizitza mota honen salerosketak % 24,4 murriztu ziren.

Ordea, 2012an etxebizitza babestuaren zein etxebizitza berri librearen salerosketak gutxitu dira Estatuan, bi tipologiek antzeko tasa negatiboak izanez (-% 9,3 eta -% 8,2 hurrenez hurren).

Sustapen Ministerioaren informazioaren arabera 2012. urtean etxebizitzaren prezioen doikuntzak jarraitu du, eta, aldi berean, EAEko merkatu higiezinaren murrizketak ere.

EAEan etxebizitza libre berriaren prezioa % 4,4 jaitsi da, 2.541 €/m²-etan kokatuz; etxebizitza erabiliak, berriz, murrizketa txikiagoa izan du (-% 1,5), 2.484,4 €/m²-ko batez besteko balioa erdietsiz.

Etxebizitza erabiliaren eta berriaren prezioak murrizteko joera honek profil biziagoa adierazten du Estatu mailan; beraz, 2012an gutxiagotzea eman da bi tipologietan, % 7,8 eta % 10,4 hurrenez hurren, metro koadroko prezioa 1.587,7 eta 1.515,2 eurotan kokatuz.

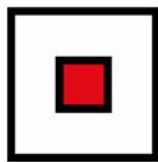
7.5. Etxebizitzak birgaitzea EAEan

EINren Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuari buruzko informazio berriak, EAEko etxebizitza eta eraikuntza-parkearen argazki xehea aurkezteko aukera ematen digu.

2011ko informazio honen arabera, euskal etxebizitza-parkearen antzintasuna nabarmena da; horrela, EAEko eraikinen % 42,1ek 50 urte baino gehiago ditu, 1960 urtea baino aurretik eraikiak izan baitziren.

Halaber, antzintasun handiko eraikinen proportzio handia hauteman da: ia lau eraikinetik batek (% 22,4) ehun urtetik gora izango ditu hamarkada hau bukatzerakoan.

Hiru Lurralde Historikoetan desberdintasun nabarmenak sumatzen dira etxebizitza-parkearen antzintasunari dagokionez. Araba da profil desberdinagoa aurkezten duen lurraldea. Bertan, eraikin zaharrenen pisu erlatiboa nabarmenki txikiagoa da, 60 urte baino gehiago dituztenak guztira % 32,1 baitira. Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, % 44,8 eta % 44,5 dira, hurrenez hurren.



EAEko eraikuntza-parkearen zati handi bat antzinasun handikoa izan arren, zentsuaren informazioak eraikin gehienak egoera onean daudela dio; horrela, eraikinen % 91,6 "egoera ona" bezala sailkatuta dago, eta proportzio hau antzekoa da hiru lurraldeetan.

Nolanahi ere, badago oraindik igogailua bezalako instalazioak ez dituztenen (% 36,4) edo irisgarritasun arazoak dituztenen (% 58,4) etxebizitza kopuru handia EAEn.

EAEko etxebizitza eta eraikuntza-parkearen argazki horrek agerian jartzen du Eusko Jaurlaritzak EAEko etxebizitzak birgaitzeko programetan egindako inbertsio-ahaleginaren garrantzia.

Ekonomiaren eta aurrekontuen testuinguru zail honetan, 2012an birgaitzearen alde egindako apustua mantendu da, non 16,7 milioi euroko laguntzak eman baitzaizkie 15.797 onuradunei, horien artean etxebizitzak jabeak eta EAEko jabeekideen erkidegoei.

Horrela, 2011n emandako diru-laguntzen kopuru ekonomikoa ere gainditu ahal izan da (+% 6,3), onuradunen kopuruak txikiagotze arina jasan badu ere.

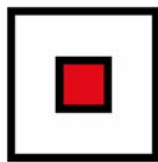
Laguntza hauek izan duten eraginari dagokionez, diru-laguntza hauek erabiliz egindako birgaitze obren guztizko aurrekontua 320 milioi eurokoa izan dela dirudi, 2011ko 288,3 milioi euroko zenbatekoa urrunetik gaindituz.

7.6. Hipoteka-bidezko finantzazioa

2012an urtebeteko Euriborraren jaitsiera nabarmena izan da, oso maila txikian kokatu arte (% 1,111). Murrizketa honek jarraipena ematen dio 2008an % 4,813tik hasitako gutxiagotze joerari, eta 2011n moztu zena.

Hala ere, hipoteka-merkatuan ez zuen eraginik izan 2012an zehar Euriborrek banku-finantzaketan ezarritako beherapen garrantzitsu honek. Beraz, kreditu-erakundeek hipoteka-bermedun kredituetan ezartzen dituzten interes-tasak % 3,0 inguruko mailetara igo dira.

Testuinguru honetan, 2012an hipoteka-jarduerak jaisten jarraitu du EAEn, etxebizitzaren erosketari loturiko hipoteka-maileguren formalizazioa % 26,2 gutxiagotuz, hipotekak guztira 17.033 izan arte.



Gutxiagotze tasa honek 2011ko gutxiagotze erritmoarekin jarraitzen dela adierazten du, EAEn formalizatutako hipoteken kopurua % 25,1 gutxiagotu baitzen.

Bizkaia da hipoteka-jardueran jaitsiera handiena izan duen lurraldea (% 38,1), Gipuzkoan eta Araban, ostera, nahiz eta gutxiagotze tasak garrantzitsuak izan diren, ez dira hainbestekoak (-% 14,8 eta -% 17,2).

2012an emandako hipoteka-kredituaren guztizko zenbatekoa, intentsitate handiagoarekin gutxiagotu egin da (-% 32,8), 2011n antzemandako gutxiagotzearen norainokoa areagotuz (-% 26,0).

Horrela, hipoteka bakoitzeko batez besteko zenbatekoa jaisten da, 143.000 eurotik 2011n 130.000 eurotara 2012an, hau da -% 8,9.

Halaber, euskal familien finantza-ahalegina gutxitu egin da, 2012ko azkeneko hiruhilekoa aurreko urteko aldi berarekiko. Dena den, 2012. urtearen bukaeran EAEn hipoteka-kuota eta soldaten kostuaren arteko erlazioa % 32,1ean kokatzen da, Estatu mailan adierazle honek duen balioaren 2,8 puntutik gaineratik.

Azkenik, garrantzizkoa hartzen da txostenaren edizio honetan higiezinaren krisiaren eraginei loturiko atala garatzea hipoteka-exekutatze prozedurei dagokienez.

Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren estatistikak eskaintzen duen serie historikoak, 2012an EAEn gertatutako exekuzioak 1.061 baino gehiago izan direla dio, hau da 2011ko 1.174 exekuzioekiko % 9,6 gutxiago.

Espainiako Jabetza, Ondasun Higiezin eta Merkataritza Erregistratzaileen Elkargoak, bere aldetik, 2012. urteko txosten monografikoa egin du Espainiako hipoteka-ez ordaintzei buruz, non 2012an EAEn guztira 785 exekuzio izan direla adierazten baita, hau da, % 84,4koa izan da prozedura honen xede izan diren lehen etxebizitzaren proportzioa.