



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# EUSKADIKO ETXEBIZITZARI BURUZKO LABURPEN TXOSTENA

2021 eta 2022ko lehen sei hilekoaren  
aurrerapena

2022ko azaroa



## Aurkibidea

|   |    |
|---|----|
| 1. Etxebizitza Euskadin 2021ean eta 2022rako aurrerapena                  | 5  |
| 2. Testuinguru ekonomikoa   | 8  |
| 3. Etxegintza Euskadin  | 12 |
| 4. Etxebizitza-beharrak Euskadin  | 17 |
| 5. Etxebizitza babestuaren eskaria  | 19 |
| 6. Higiezin eta hipoteken merkatuaren jarduera Euskadin                   | 22 |
| 6.1. Etxebizitzen salerosketen bilakaera Euskadin eta Espainian           | 22 |
| 6.2. Etxebizitzen prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian             | 25 |
| 6.3. Hipoteken jarduera Euskadin eta Espainian                            | 30 |
| 7. Etxebizitza birgaitzea   | 32 |
| 8. Finantza-krisiaren eragin soziala                                      | 34 |
| 8.1. Familien finantza-ahalegina eta zorpetzea                            | 34 |
| 8.2. Krisiaren eragina: hipoteka-betearazpenak eta etxegabetze judizialak | 35 |
| 9. 2022ko aurrerapena   | 38 |
| 9.1. Eraikuntza-sektorearen jarduera 2022ko lehen hilabeteetan            | 38 |
| 9.2. Etxebizitza-merkatua: salerosketa eta prezioak                       | 41 |
| 9.3. Hipoteka-merkatua eta Euriborraren igoyeraren eragina                | 42 |



## Taulen aurkibidea

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 1. taula. | Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera. 2000-2021..... | 13 |
| 2. taula. | Etxebidek esleitutako etxebizitzaren bilakaera. 2013-2021.....                   | 21 |

## Grafikoen aurkibidea

|               |  |    |
|---------------|--|----|
| 1. grafikoa.  | Euskal Autonomia Erkidegoko merkatuko prezioaren arabera benetako BPGd-aren eta eraikuntza-sektorearen balio erantsiaren bilakaeren alderaketa. 2010-2021 (Urte arteko aldakuntza-tasa).....                   | 8  |
| 2. grafikoa.  | EAEko eraikuntza-sektorearen urteko BPG. 2007-2021 (Prezio korranteak. Mila euro).....   | 8  |
| 3. grafikoa.  | Eraikuntza-sektorearen kostuen indizea EAEn. 2019-2021.....  | 9  |
| 4. grafikoa.  | Eraikuntza-sektorearen kostuen indizea EAEn. 2019-2022 hilabeteka (Urte arteko aldakuntza-tasak).....  | 9  |
| 5. grafikoa.  | EAEko 16 urtetik gorako biztanleria okupatua. 2010-2021. (Mila pertsona).....  | 10 |
| 6. grafikoa.  | EAEko 16 urtetik gorako biztanleria okupatuak eraikuntza-sektorean duen alderatutako pisu erlatiboaren bilakaera. 2010-2021 (%).....   | 11 |
| 7. grafikoa.  | Higiezin merkatuko dinamismo-indizearen eta salmenten bilakaeraren indizearen bilakaera. 2010. 2021eko hirugarren hiruhilekoa.....   | 12 |
| 8. grafikoa.  | Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera. 2000-2021.....   | 13 |
| 9. grafikoa.  | Amaitutako etxebizitzaren lurraldekako banaketa. 2021.....   | 14 |
| 10. grafikoa. | Amaitutako etxebizitza babestuen ehunekoa amaituta etxebizitza guztiekiko, lurralde historikoaren arabera. 2021.....   | 14 |
| 11. grafikoa. | Amaitutako etxebizitza librearen eta babestuen bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2010-2021.....   | 15 |
| 12. grafikoa. | 1.000 biztanleko hasitako etxebizitza babestuak, autonomia-erkidegoetan 2021.....  | 16 |
| 13. grafikoa. | Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitza kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, etxebizitza-parke osoaren gainean, 2021ean..... | 17 |
| 14. grafikoa. | Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitza kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, 2013-2021.....                                  | 17 |
| 15. grafikoa. | Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta nolabaiteko diru-sarrerak dituzten pertsonak. 2021.....  | 18 |
| 16. grafikoa. | Etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak. 2021.....  | 18 |
| 17. grafikoa. | Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditentak). 2010-2021.....  | 19 |
| 18. grafikoa. | Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditentak), etxebizitza eskuratzeko eskatutako erregimenaren arabera. 2010-2021.....  | 19 |
| 19. grafikoa. | Eskaeren bilakaera 2020 eta 2021 artean, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera.....  | 20 |
| 20. grafikoa. | Etxebiden egindako eskaeren bilakaera. 2010-2021.....  | 20 |
| 21. grafikoa. | Etxebideko eskaera kopurua 100 biztanleko, 2021eko IV. hiruhilekoa.....  | 21 |
| 22. grafikoa. | Etxebideko eskariaren bilakaera eskuratzeko erregimenaren eta lurralde historikoaren arabera, 2020-2021.....   | 21 |
| 23. grafikoa. | Etxebizitzaren salerosketen bilakaera Euskadin, tipologiaren arabera. 2010-2021.....   | 22 |
| 24. grafikoa. | Euskadiko salerosketa kopuruaren bilakaera -urteko aldakuntza-tasak (%)-, etxebizitza motaren arabera. 2010-2021.....  | 22 |
| 25. grafikoa. | Formalizatutako etxebizitzaren transakzioen bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2020-2021.....  | 23 |
| 26. grafikoa. | Urteko aldakuntza-tasen (%) bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2010-2021.....  | 24 |
| 27. grafikoa. | Etxebizitzaren salerosketen bilakaera Espainian, tipologiaren arabera. 2020-2021.....  | 24 |
| 28. grafikoa. | Etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021.....   | 25 |
| 29. grafikoa. | Autonomia Erkidegoetako etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2021.....   | 25 |



|               |  |    |
|---------------|--|----|
| 30. grafikoa. | Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021.  | 26 |
| 31. grafikoa. | Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadiko hiriburuetan. 2012-2021  | 26 |
| 32. grafikoa. | Autonomia Erkidegoetako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2021   | 27 |
| 33. grafikoa. | Euskadiko etxebizitza babestuen (BOE eta etxebizitza sozialak) metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera 2010. 2021eko III. hiruhilekoa                    | 27 |
| 34. grafikoa. | 2020ko abenduaren 31n eta 2021eko ekainaren 30ean indarrean zeuden alokairuen hileko batez besteko alokairua, biztanleen geruzaren eta Euskal hiriburuaren arabera | 28 |
| 35. grafikoa. | Erregistratutako fidantzen hileko batez besteko alokairua. Urtekoa 2016-2019 eta hiruhilekoa 2020an eta 2021ean  | 29 |
| 36. grafikoa. | Etxebizitza libreen eta babestuen alokairuen hileko errenten bilakaera. 2010-2021-III.hh   | 29 |
| 37. grafikoa. | Euskadin formalizatutako hipoteken bilakaera. 2010-2021  | 30 |
| 38. grafikoa. | Espainian formalizatutako hipoteken bilakaera. 2010-2021   | 30 |
| 39. grafikoa. | Euskadin eta Espainian etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken batez besteko zenbatekoaren bilakaera (eurotan). 2010-2021                                       | 31 |
| 40. grafikoa. | Obra handien lizentzien bilakaera Euskadin, obra motaren arabera. 2010-2021  | 32 |
| 41. grafikoa. | Bizitegi-erabilera obra-lizentzien aurrekontu osoa Euskadin. 2016-2021   | 33 |
| 42. grafikoa. | Eratutako hipoteken kuoten bilakaera soldata kostuarekiko (finantza-ahalegina), Euskadin eta Espainian. 2010-2021  | 34 |
| 43. grafikoa. | Euskadin eta Espainian eraturako hipoteken hipoteka-kuotaren bilakaera. 2010-2021  | 34 |
| 44. grafikoa. | Etxegabetzeen eta hipoteka-betearazpenen bilakaera Euskadin. 2010-2021   | 35 |
| 45. grafikoa. | Euskadin gauzatutako etxegabetzeen bilakaera, arrazoiaren arabera. 2013-2021   | 35 |
| 46. grafikoa. | Jasotako etxegabetzeak eta aurkeztutako hipoteka-betearazpenak 100.000 biztanleko, Euskadi vs. Espainia. 2010-2021   | 36 |
| 47. grafikoa. | Ordainean emateen bilakaera autonomia-erkidegoka 2021  | 36 |
| 48. grafikoa. | Ordainean emateen intzidentzia 100.000 biztanleko autonomia-erkidego bakoitzean. 2021  | 37 |
| 49. grafikoa. | Eraikuntza-sektoreko kostuen indizea. 2021-2022  | 38 |
| 50. grafikoa. | Eraikuntzaren BPG-ren eta BEGd-ren bilakaera 2020-2022 (II. hiruhilekoa)   | 39 |
| 51. grafikoa. | Eraikuntza-sektorearen ekoizpena 2020-2022 (II. hiruhilekoa)   | 39 |
| 52. grafikoa. | Obra-lizentziak obra motaren arabera. 2021-2022  | 40 |
| 53. grafikoa. | Biztanleria okupatuaren bilakaera. 2021-2022 (2022ko III. hiruhilekoa) (mila pertsona)   | 40 |
| 54. grafikoa. | Etxebizitzaren salerosketa Euskadin. 2022  | 41 |
| 55. grafikoa. | Etxebizitza berrien metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021  | 41 |
| 56. grafikoa. | Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021   | 42 |
| 57. grafikoa. | Etxebizitzaren gaineko hipotekak 2021ean eta 2022an (abuztura arte) Euskadin eta Espainian   | 42 |
| 58. grafikoa. | Eratutako hipoteken hipoteka-kuoten bilakaera soldata kostuarekiko (finantza-ahalegina), Euskadin eta Espainian. 2010-2022   | 43 |
| 59. grafikoa. | Euskadin eta Espainian eraturako hipoteken hipoteka-kuotaren bilakaera. 2010-2022  | 43 |
| 60. grafikoa. | Hipoteka-betearazpenak. 2021-2022  | 43 |
| 61. grafikoa. | Hipoteka-betearazpenek eragindako etxegabetze judizialak. 2021-2022  | 44 |
| 62. grafikoa. | Alokairu-kontratuari lotutako etxegabetze judizialak. 2021-2022  | 44 |



# 1. Etxebizitza Euskadin 2021ean eta 2022rako aurrerapena

## 1. BPGren igoera nabarmena, nahiz eta ez berreskuratu pandemia aurreko mailak

Euskal ekonomiak 2021ean hobekuntza nabarmena erakutsi du. 2020an hamarkadatan izandako jaitsiera handiena izan ondoren, % 5,9ko BPGren igoera erregistratu zuen. Hala ere, 2021ean oraindik ere ezin izan ziren berreskuratu pandemia aurreko produkzio mailak.

## 2. Eraikuntza-sektorea indartsu hazi da, 2021etik enplegu-datu onenarekin

Eraikuntza-sektoreak 2021ean 3.800 milioi euroko muga gainditu du, 2020an baino 256 milioi gehiagokoa, baina pandemia aurreko mailaren azpitik. Enpleguaren bilakaera oso positiboa izan da, sektoreak 2021ean 52,8 mila pertsona okupaturi eman baitie enplegua. 2012tik izandako daturik onena da hori.

## 3. Inbertsioa eta gastu publikoa dira sektoreko jardueraren sustatzaile nagusiak

Sektorearen bilakaera positibo hori etxegintza-jardueraren dinamismoan eta, bereziki, birgaitze-jardueraren hazkunde handian oinarritzen da; bi kasuetan, inbertsio publikoa oso nabarmena da.

## 4. Etxegintzak neurrian egin du gora

Etxegintzaren kasuan, urteko balantzea positiboa da. 2021ean 4.442 etxebizitza amaitu dira (2020an baino 490 etxebizitza gehiago), etxebizitza babestuaren protagonismo nagusiarekin (1.099 etxebizitza amaitu; 2020koaren bikoitza). Aldiz, amaitutako etxebizitza libreak 2020ko antzeko mailan mantendu dira (2021ean, 3.343 etxebizitza, 2020an baino 47 gutxiago).

## 5. Birgaitzearen sektorea da 2021eko protagonista nagusia, izandako hazkunde handiarengatik

Birgaitze-jarduerak urtez urte aurrera egiten du, eta sektorearen jardueran pisu espezifiko gero eta handiagoa du. 2021ean, Euskadin obra handien 3.500 lizentzia inguru erregistratu ziren, 2020ko datuarekiko % 21eko igoerarekin, eta 2019ko maila ere gaindituta.

## 6. Hala ere, 2021aren amaieran, sektorearen eta ekonomia osoaren susperraldia mehatxatzen zuen kostuen igoera handia gertatu zen.

2021 amaieran, ustekabeen, prezioen eta kostuen gainean presio handia izateko seinaleak nabaritzen hasi ziren. Presio horrek ekonomia osoari eragiten zion, baita sektoreari berari ere, eta intentsitate handiagoz jarraitu du 2022ko lehen seihilekoan.

Ilido horretatik, sektoreak erronka handi bati egin behar dio aurre, alde batetik, bilakaera positibo horri eusteko, eta bestetik, EBren finantzaketa publikoa nabarmen handitzeak eta 2021-2023 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak etxebizitza babestuen sustapenaren eta birgaitzearen alde egindako apustu handiak dakartzan aukerak optimizatu ahal izateko.



## 7. Bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketek % 20 baino gehiago haztera bultzatu dute etxebizitzaren merkatua, eta prezioak pixka bat igo dira

Etxebizitzaren merkatua ere bereziki dinamikoa izan da 2021ean: bi digituko hazkundea izan du salerosketen kopuruan (+% 22), eta 25.000 transakzioen maila gainditu du. Hala ere, hazkundea bigarren eskuko etxebizitzetan oinarritzen da (salerosketa guztien % 83), 21.000 salerosketa baino gehiago izan baitira, 2020arekiko % 30eko igoerarekin.

Bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuaren dinamismo handieneko testuinguru horretan, prezioak gora egin du 2021ean (+% 2), eta Euskadi da Espainiako autonomia-erkidegoen eta hiriburuen rankingaren buru, lehen postuetan.

## 8. Alokairu-merkatuko batez besteko errentek alde handiak dituzte lurraldeen artean, eta hiriburuetan eta metropoli-eremuetan oso altuak dira

Alokairu-merkatuaren kasuan, nabarmendu beharrekoa da 2021eko bigarren seihilekoan handitu egin zela metro koadroko batez besteko alokairua eta, batez beste, 680 euro baino zertxobait gehiagokoa izan zela. Nolanahi ere, lurraldeen arteko alde handiak daude, udalerrien tamainaren arabera. Alde hori bereziki handia da Donostian, 900 eurotik gorakoa baita batez beste, eta, neurri txikiagoan, Bilbon (759 euro). 20.000 biztanletik beherako udalerrietan, berriz, batez besteko alokairuak gutxigatik gainditzen du 600 euroko alokairua.

## 9. Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dutela adierazi duten pertsonen kopurua nabarmen igo da 2021ean (+% 8,8). Etxebizitza aldatzeko beharra, berriz, maila altuan mantendu da, bereziki, alokairuan dauden familien artean. Gainera, haien etxebizitzak birgaitzeko beharra dutela dioten familien kopurua asko hazi da.

Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra 58.137 etxebizitzatan kokatu da. Dena den, ordaintzeko adinako diru-sarrerarik ez duten pertsonak dira 10etik 7. Hortaz, benetako eskaria 18.000 etxebizitzakoa izango litzateke, datozen 4 urteetan eraikitzeko.

Etxebizitza aldatzeko beharra duten familien kopurua 80.000tik gora mantentzen da. Ia erdiak alokairuan bizi diren familiak dira, eta horrek agerian uzten du Euskadin alokairuan bizi diren familia askoren egoera ez dela gogobetegarria (normalean, errenta garestia delako).

Bestetik, haien etxebizitza birgaitzeko beharra dutela adierazi duten familien kopurua indarrez hazi da (+% 28), eta 87.000 familiatik gora dira (EAEko 10 familiatik 1). Kopuru hori adierazgarria da. Izan ere, EAEko etxebizitza-parkea hobetzeko jauzi kualitatiboa bultzatzera baliabide asko bideratzen ari da Eusko Jaurlaritza, etxebizitza-politiken bidez.



## 10. Etxebizitza babestuaren eskariak egonkor jarraitzen du; hala, 10 eskaeratik 8 inguru dira alokairu-eskaerak

Bestalde, azken urteetan lehen aldiz, etxebizitza babestuen eskaria ia ez da hazi 2021ean, eta 77.027 eskaera zenbatu dira Etxebiden, 2020an baino 467 gehiago. Izan ere, alokairuko etxebizitzaren eskaerak oso gutxi murriztu dira (2020an baino 132 eskaera gutxiago), eta erosketen eskaerak, berriz, igoera txikia izan dute (+% 3,1). Nolanahi ere, alokairuko etxebizitzaren 59.656 eskaerak osatzen dute oraindik ere etxebizitza babestuaren eskaeraren zati handiena, eskaera guztien % 77 baitira.

## 11. Gizarte- eta etxebizitza-politikari esker, nabarmen arindu da krisi honen inpaktua soziala

Beraz, 2008ko Atzeraldi Handiaren ondoren ez bezala, 2020an eta 2021ean politika publikoek zeregin aktibo eta erabakigarria izan dute produkzio-jarduerari eta enpleguari laguntzeko, COVIDaren krisiaren eragina nabarmen arinduz. Horrela, etxebizitzaren euskal politikaren esparruan, alokairuko etxebizitza ordaintzeko prestazioak eta laguntzak bultzatzen jarraitu da, eta Euskadin estaldura handia izan du. Politika horri esker, etxegabetze judizialak pandemiaren aurreko mailen azpitik mantendu dira 2021ean, eta horien eragin erlatiboa Euskadin Espainiako autonomia-erkidego guztien artean txikiena izatea lortu da.

## 12. 2022ko lehen aurrerapena: 2022ko lehen sei hilekoaren adierazle nagusiak

- 2022ko lehen sei hilekoan energiaren eta garraioaren kostuen igoera handia izan da, eta horrek inflazioa azken hamarkadetan ez bezala igotzea ekarri du, urte arteko % 10era iritsi arte.
- Orain arte, eraikuntza-sektorearen gaineko eragina neurritsua izaten ari da 2022ko lehen sei hilabeteetan, eta, ondorioz, etxegintza-jarduerak eta, bereziki, birgaitze-jarduerak erritmo handi samarrari eusten diote, eta sektoreko enpleguak nabarmen hazten jarraitzen du.
- Etxebizitzaren merkatuak eta hipoteka-merkatuak, aldiz, moteltze-zantzuak dituzte. Europako Banku Zentralak goitik behera aldatu du zero tasa edo tasa negatiboekin aspalditik zuen diru-politika hedakorra. Euriborra ehuneko 2,5 puntu hazi da hilabete gutxi batzuetan
- Horren ondorioz, 2022an hipoteken eraketa-erritmoa nabarmen murriztu da lehen 8 hilabeteetan, eta hipoteka berri horiek ordaindu behar duten kuota, berriz, nabarmen hazi da.
- Hala eta guztiz ere, oraindik ez da ikusten eragin sozial handirik, eta hipoteka-betearazpenen eta etxegabetze judizialen kopuruak ez du erakusten gorakada adierazgarririk 2022ko lehen sei hilekoan.



## 2. Testuinguru ekonomikoa

2021ean, Euskadiko jarduera ekonomikoak 2010etik izan duen hazkunde-tasarik handiena izan du, baina hala ere ez da lortu krisiaren aurreko produkzio maila berreskuratzea.

- 2021ean, EAeko ekonomia % 5,9 hazi zen, azken hamaika urteetako erregistrorik handiena baino ehuneko bi puntu baino gehiago (2016an % 3,3 hazi zen).
- Hala ere, hazkunde-tasa horrek ez du lortu oraindik 2020ko beherakada handia iraultzea eta COVIDaren krisiaren aurreko jarduera-mailak berreskuratzea.
- 2021eko azken hiruhilekoetan hazkundera motelagoa izan da (% 4,7 hirugarrenean eta % 4,9 laugarrenean), eta inflazio-joera duten tentsio batzuk eta energiaren eta garraioaren kostuen gorakada gero eta handiagoak sumatzen hasi ziren.

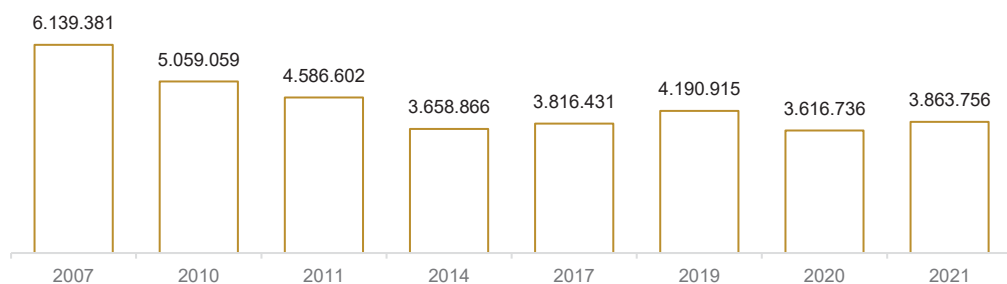
**1. grafikoa.** Euskal Autonomia Erkidegoko merkatuko prezioaren araberako benetako BPGd-aren eta eraikuntza-sektorearen balio erantsiaren bilakaeren alderaketa. 2010-2021 (Urte arteko aldakuntza-tasa)



Iturria: Eustat. Hiruhileko kontuak

- Eraikuntzaren sektoreko jarduerak 2021ean izan duen hazkundeak 3.800 milioi eurotik gorako ekoizpena eragin du. 2020an baino 256 milioi gehiago dira, baina pandemiaren eragina baino lehen sortutako BEGd-ren azpitik.

**2. grafikoa.** EAeko eraikuntza-sektorearen urteko BPG. 2007-2021 (Prezio korrontek. Mila euro)



Iturria: Eustat. Hiruhileko kontuak

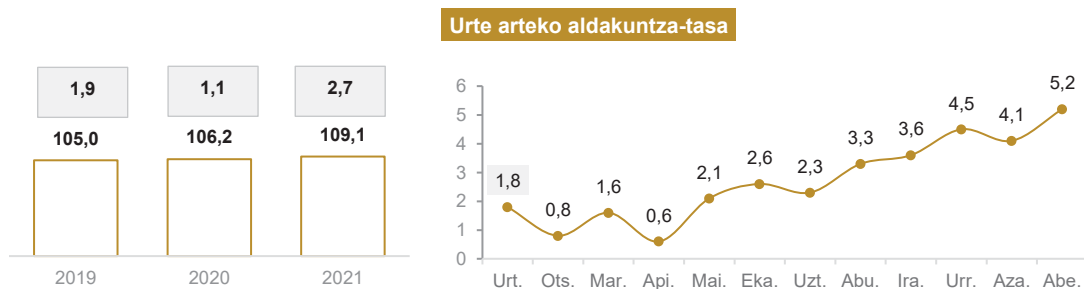




Lehengaien eta energiaren prezioetako tentsioek eragin negatiboa dute etxegintza-kostuetan; izan ere, 2021eko abenduan, urte arteko tasan % 5eko igoera izan dute.

- Eraikuntzaren kostuek igoera mugatua izan zuten 2020an (+% 1,1) eta 2021aren hasieran (% 3tik behera uztaile arte), baina urtearen bigarren erdian inflazio-espiral bat hasi da hornidura-merkatuetako tentsioekin lotuta (lehengai eta energia nagusiak).
- 2021eko abenduan kostuak % 5,2 igo ziren 2020ko abenduarekin alderatuta. Eta 2022ko urtarrilean kostuen igoera hori 2021eko urtarrileko indizea baino % 6,5 handiagoa izan zen. 2022an, jarraitu egin du sektoreko kostuetako presio horrek, 2021eko amaieran baino are intentsitate handiagoarekin, eta txosten hau idazteko unean ez da antzematen kostuen balizko dezelerazioaren sintomarik.

### 3. grafikoa. Eraikuntza-sektorearen kostuen indizea EAEn. 2019-2021



Iturria: Eustat. Eraikuntza-kostuen indizea

### 4. grafikoa. Eraikuntza-sektorearen kostuen indizea EAEn. 2019-2022 hilabeteka (Urte arteko aldakuntza-tasak)



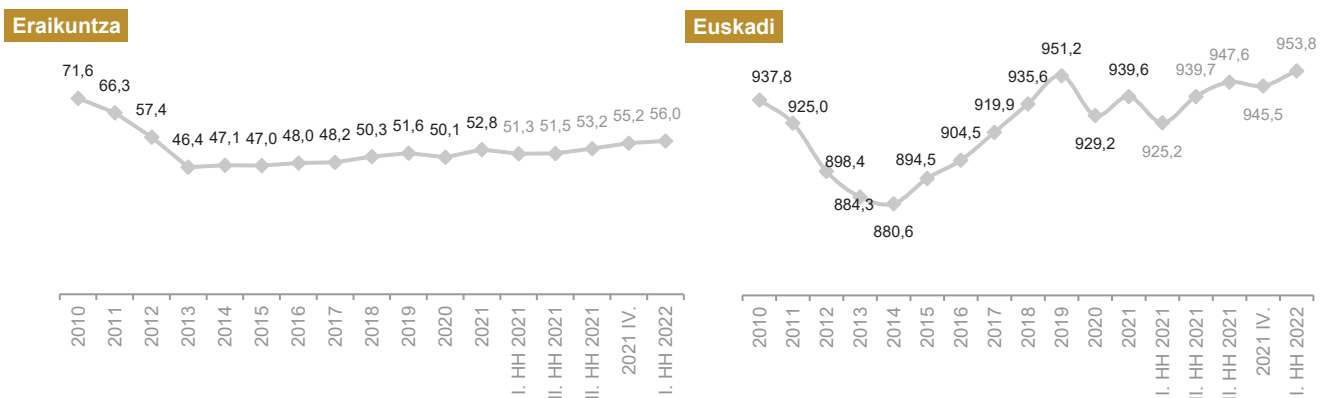
Iturria: Eustat. Eraikuntza-sektoreko kostuen indizea



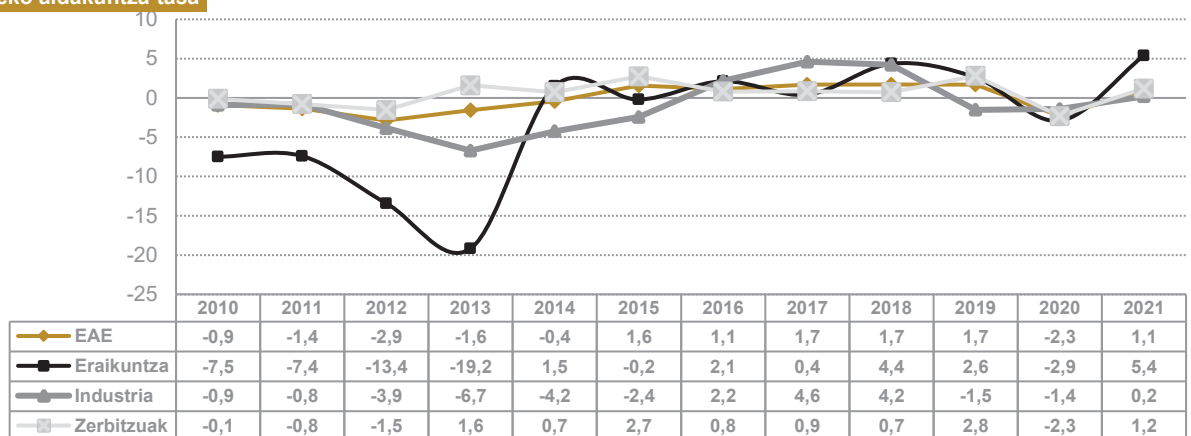
### Euskadiko eraikuntza-sektorea da, biztanleria okupatuari dagokionez, 2021ean gehien hazi dena.

- Euskadiko eraikuntzaren sektoreko biztanleria okupatua 2021ean % 5,4 hazi da 2020koaren aldean, eta 52,8 mila pertsona okupatu izatera iritsi da. Hori 2012tik izan den enplegu-maila handiena da. 2021eko laugarren hiruhilekoan, kopuru hori 55,2 mila pertsona okupatukoa izan zen, eta 2022a, berri, 2012tik gertu dauden datuekin hasi da: 56 mila pertsona okupatu sektorean.
- Gero eta langabezia-tasa baxuagoak dituen lan-merkatuan langile kualifikatuak kontratatzeko gero eta zailtasun handiagoen eta inflazioaren igoeraren eraginez, lan-kostuetan presioak ari dira sortzen.

### 5. grafikoa. EAEko 16 urtetik gorako biztanleria okupatua. 2010-2021. (Mila pertsona)



### Urte arteko aldakuntza-tasa

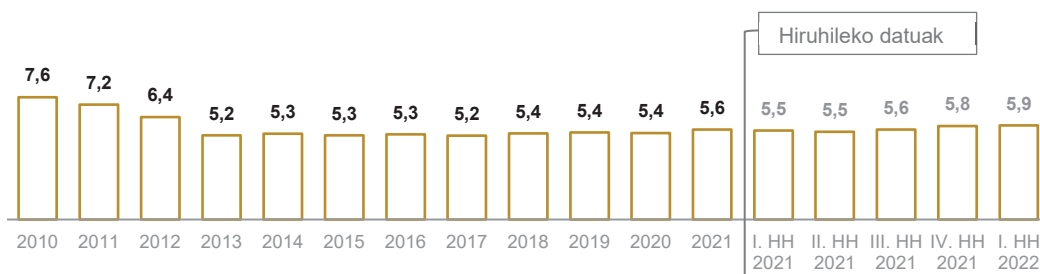


Iturria: Eustat. Biztanleriaren jardueraren araberako inkesta

- Hain zuzen ere, 2021ean, biztanleria okupatuaren guztizkoarekiko eraikuntza-sektorean okupatutako biztanleriaren pisu erlatiboa % 5,6koa zen. Berriz ere 2012tik izandako datu altuena (% 6,4 orduan). Joera horrek jarraitu egin zuen, eta 2022ko lehen hiruhilekoan ia 6 puntuko ehuneko-pisua lortu zuen.



**6. grafikoa.** EAEko 16 urtetik gorako biztanleria okupatuak eraikuntza-sektorean duen alderatutako pisu erlatiboaren bilakaera. 2010-2021 (%)



Iturria: Eustat. Biztanleriaren jardueraren araberako inkesta

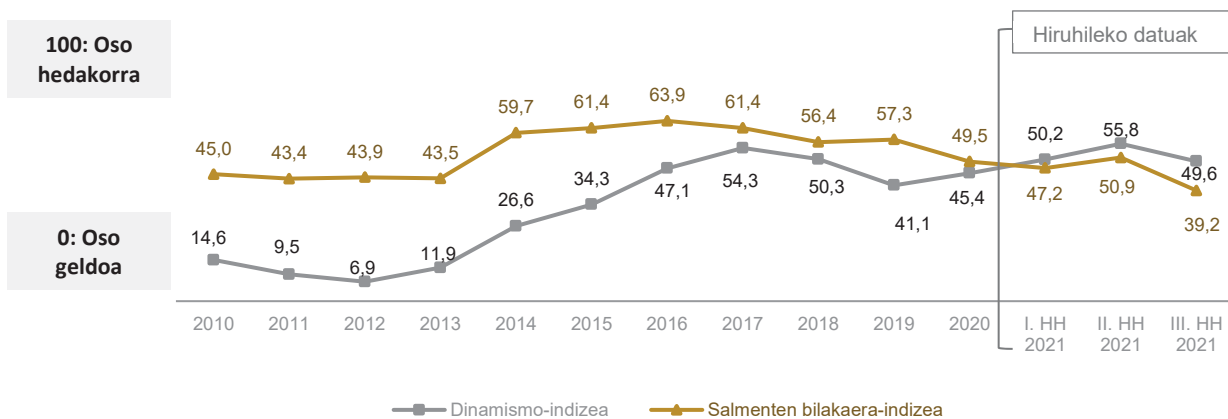


### 3. Etxegintza Euskadin

Higiezinaren Eskaintzaren Estatistikan eskuragarri dagoen azken datuak (2021eko hirugarren hiruhilekoa) erakusten duenez, higiezinaren agenteen aurreikuspenak nabarmen jaitsi dira.

- 2021eko hirugarren hiruhilekoan, higiezinaren merkatuko dinamismo-indizeak, 0 (oso geldirik) eta 100 (oso hedakorra) arteko eskala batean, 49,6 puntu zituen. Bigarren hiruhilekoko datuarekiko (55,8 puntu) % 11,1eko jaitsiera izan zuen. Hala, 2019tik (41,1 puntu) izandako goranzko bidea hautsi zuen.
- Salmenten bilakaera-indizeak 2016tik erakutsitako beheranzko bidean jarraitzen du (2019a eta 2021eko bigarren hiruhilekoa izan ziren salbuespena), eta 2021eko hirugarren hiruhilekoan, 2010etik izandako datu baxuena izan du: 39,2 puntu.

7. grafikoa. Higiezinaren merkatuko dinamismo-indizearen eta salmenten bilakaeraren indizearen bilakaera. 2010. 2021eko hirugarren hiruhilekoa<sup>1</sup>



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Higiezinaren Eskaintzari buruzko Inkesta

Etxegintza-jardueraren balantzea positiboa da 2021ean; izan ere, nabarmen igo da amaitutako etxebizitzaren kopurua Euskadin, 4.442 etxebizitzako kopurura iritsi da (2020an baino 490 etxebizitza gehiago).

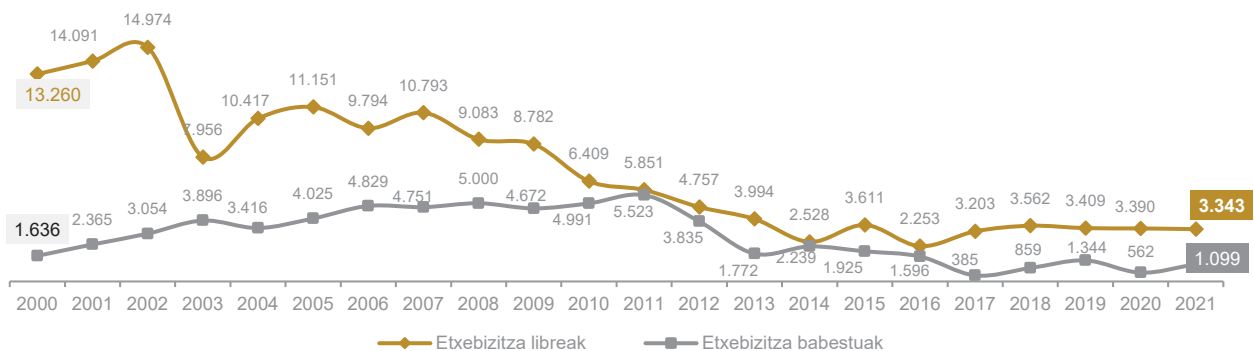
- 2021ean 4.442 etxebizitza amaitu ziren Euskadin, hau da, % 12,4ko igoera 2020an amaitutakoaren kopuruarekin alderatuta (3.052 etxebizitza). 2018an izandako balioak berreskuratu dira (4.421 etxebizitza amaituta), baina urrun daude 2012. urtearen aurreko urteetan amaitutako 10.000 etxebizitza baino gehiagoko kopurutik.
- Igoera hori babes publikoko etxebizitzaren artean izandako hazkundean oinarritzen da, ia bikoitza baita 2020an amaitutako etxebizitzak (562 etxebizitza) eta 2021ean amaitutakoak (1.099 etxebizitza) konparatzean. Urte arteko hazkundea % 95,6koa da.

<sup>1</sup>Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkestan argitaratutako azken datua 2021eko hirugarren hiruhilekoko da.



- Hain zuzen ere, amaitutako **etxebizitza libreen** bilakaera nahiko egonkorra da. 2020an (3.390 etxebizitza) baino 47 etxebizitza gutxiago amaitu zituzten 2021ean (3.343 etxebizitza).
- Bi tipologietan amaitutako etxebizitzaren kopuruak izandako bilakaera desberdin hori aintzat hartuta, Euskadiko etxebizitza babestuen etxegintzak pisu erlatiboa berreskuratu du, amaitutako etxebizitza guztien ia laurdena (% 24,7) izan baita. 2020an % 14,2koa izan zen pisua.

### 8. grafikoa. Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera<sup>2</sup>. 2000-2021



Iturria: Sustapen Ministerioa

### 1. taula. Amaitutako etxebizitzaren bilakaera, etxebizitza motaren arabera. 2000-2021

| Urtea | Amaitutako etxebizitzak |                              |                      |                                   |   |
|-------|-------------------------|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|
|       | Etxebizitza libreak     | Babes publikoko etxebizitzak | Etxebizitzak guztira | E. Babestuenen %, guztizkoarekiko | Urte arteko aldakuntza (Etxebizitzak guztira) |
| 2000  | 13260                   | 1636                         | 14896                | 11,0                              |   |
| 2001  | 14091                   | 2365                         | 16456                | 14,4                              | 10,5  |
| 2002  | 14974                   | 3054                         | 18028                | 16,9                              | 9,6   |
| 2003  | 7956                    | 3896                         | 11852                | 32,9                              | -34,3   |
| 2004  | 10417                   | 3416                         | 13833                | 24,7                              | 16,7  |
| 2005  | 11151                   | 4025                         | 15176                | 26,5                              | 9,7   |
| 2006  | 9794                    | 4829                         | 14623                | 33,0                              | -3,6  |
| 2007  | 10793                   | 4751                         | 15544                | 30,6                              | 6,3   |
| 2008  | 9083                    | 5000                         | 14083                | 35,5                              | -9,4  |
| 2009  | 8782                    | 4672                         | 13454                | 34,7                              | -4,5  |
| 2010  | 6409                    | 4991                         | 11400                | 43,8                              | -15,3   |
| 2011  | 5851                    | 5523                         | 11374                | 48,6                              | -0,2  |
| 2012  | 4757                    | 3835                         | 8592                 | 44,6                              | -24,5   |
| 2013  | 3994                    | 1772                         | 5766                 | 30,7                              | -32,9   |
| 2014  | 2528                    | 2239                         | 4767                 | 47,0                              | -17,3   |
| 2015  | 3611                    | 1925                         | 5536                 | 34,8                              | 16,1  |
| 2016  | 2253                    | 1596                         | 3849                 | 41,5                              | -30,5   |
| 2017  | 3203                    | 385                          | 3588                 | 10,7                              | -6,8  |
| 2018  | 3562                    | 859                          | 4421                 | 19,4                              | 23,2  |
| 2019  | 3409                    | 1344                         | 4753                 | 28,3                              | 7,5   |
| 2020  | 3390                    | 562                          | 3952                 | 14,2                              | -16,9   |
| 2021  | 3343                    | 1099                         | 4442                 | 24,7                              | 12,4  |

Iturria: Sustapen Ministerioa

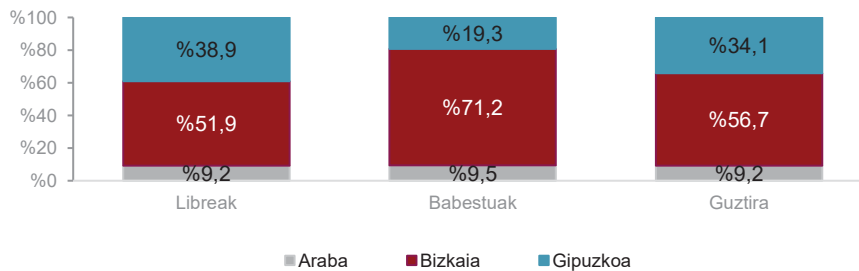
<sup>2</sup> Etxebizitza babestuen kasuan, Estatuko eta Erkidegoko planetako behin betiko neurketetan jasotako kopuruari dagokio informazioa..



2021ean Bizkaia izan zen etxebizitza gehien ekoitzi zuen lurraldea, eta amaitutako etxebizitzaren bi tipologietan nabarmendu zen.

- 2021ean Euskadin amaitutako etxebizitzaren ia % 57 Bizkaian daude. Gipuzkoak (% 34) eta Arabak (% 9) osatzen dute gainerako % 43a.
- Etxebizitza babestuen artean, aldea nabarmenagoa da: Bizkaian ekoitzi zen etxebizitza babestuaren % 71, Gipuzkoan baino ia lau aldiz gehiago (% 19). Araba konstanteago mantendu da, % 9,5en inguruan.
- Etxebizitza librearen artean ere, erdiak baino gehiago (ia % 52) Bizkaian daude. Gipuzkoako lurralde historikoak ia % 39 ekoitzi zuen, eta Arabak gainerako % 9a.

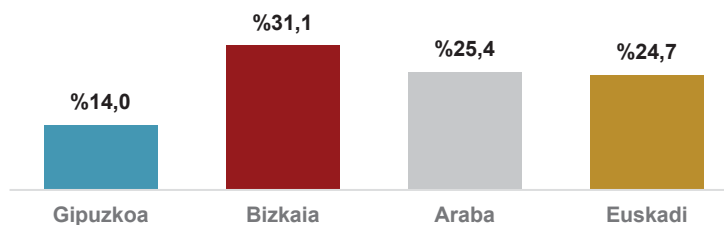
### 9. grafikoa. Amaitutako etxebizitzaren lurraldekako banaketa. 2021



Iturria: Sustapen Ministerioa

- Amaitutako etxebizitza babestuaren pisu erlatibo handiena (% 31) Bizkaian izan zen 2021ean, amaitutako etxebizitzaren guztizko bolumenarekin alderatuta.
- Araba Euskadiko batez bestekoaren balioetan kokatu zen (% 25) eta Gipuzkoan pisu hori (% 14) batez bestekoa baino ia hamaika puntu txikiagoa da.

### 10. grafikoa. Amaitutako etxebizitza babestuen ehunekoa amaituta etxebizitza guztiekiko, lurralde historikoaren arabera. 2021

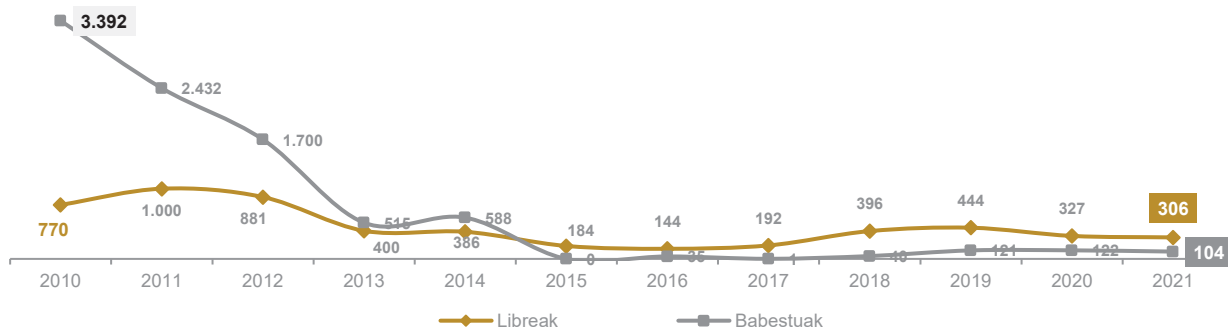


Iturria: Sustapen Ministerioa

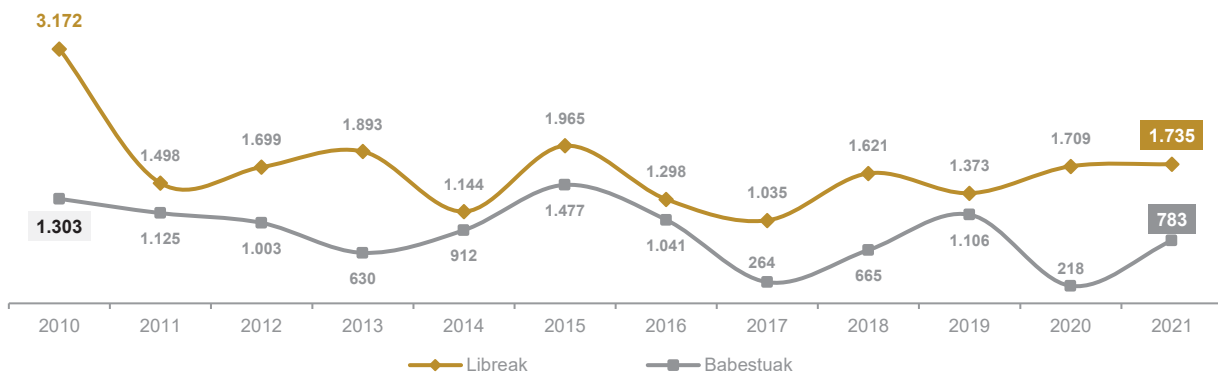


**II. grafikoa.** Amaitutako etxebizitza librean eta babestuen bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2010-2021

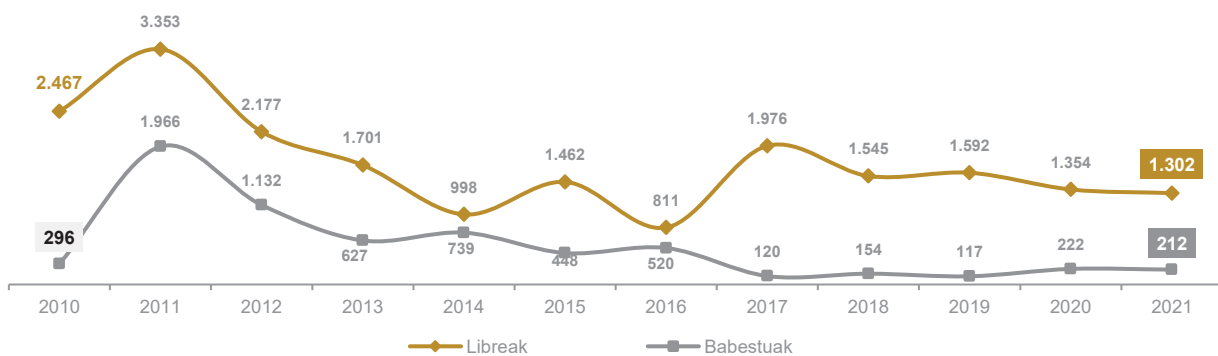
**Araba**



**Bizkaia**



**Gipuzkoa**



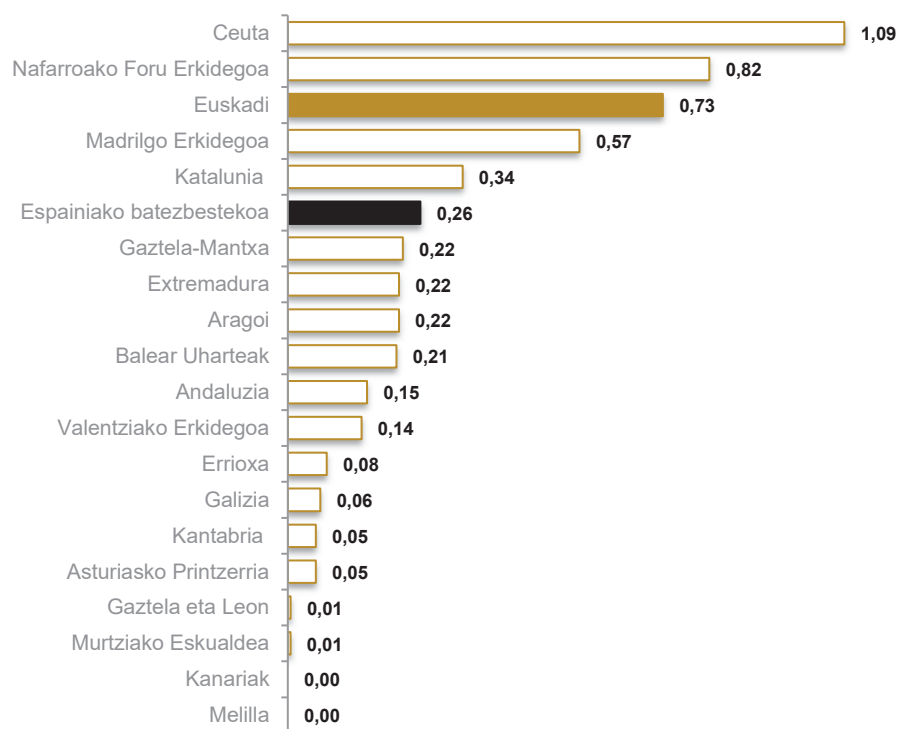
Iturria: Sustapen Ministerioa



2021ean, Euskadi da mila biztanleko hasitako etxebizitza babestu gehien dituen hirugarren autonomia-erkidegoa.

- Mila biztanleko hasitako etxebizitzen autonomia-erkidegoko rankingean, Nafarroak (0,82) eta Melillak (1,09) soilik gainditzen dute Euskadi (0,73). Espainiako erkidego populatuenekin batera (Madril -0,57- eta Katalunia -0,34-), Estatuko batez bestekoaren gainetik dauden bakarrak dira (0,26).

12. grafikoa. 1.000 biztanleko hasitako etxebizitza babestuak, autonomia-erkidegoetan 2021



Iturria: Sustapen Ministerioa, EIN eta geuk egina





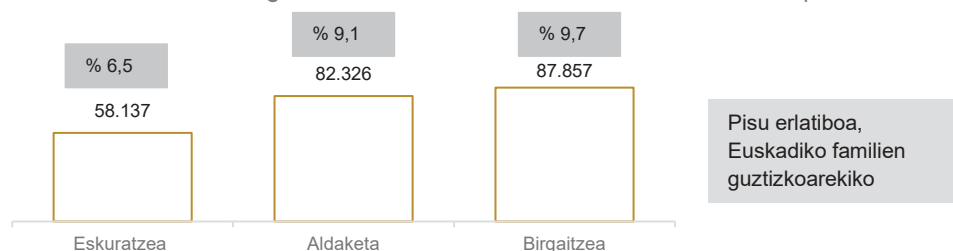
## 4. Etxebizitza-beharrak Euskadin

18 eta 44 urte bitarteko 64.859 pertsonak lehen etxebizitza eskuratzeko beharra planteatu dute 2021ean, 2019an baino %8,8 gehiagok.

Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko inkestak ematen dituen datuak argitaratu dituzte orain dela gutxi, 2021eko udazkenean jasoak.

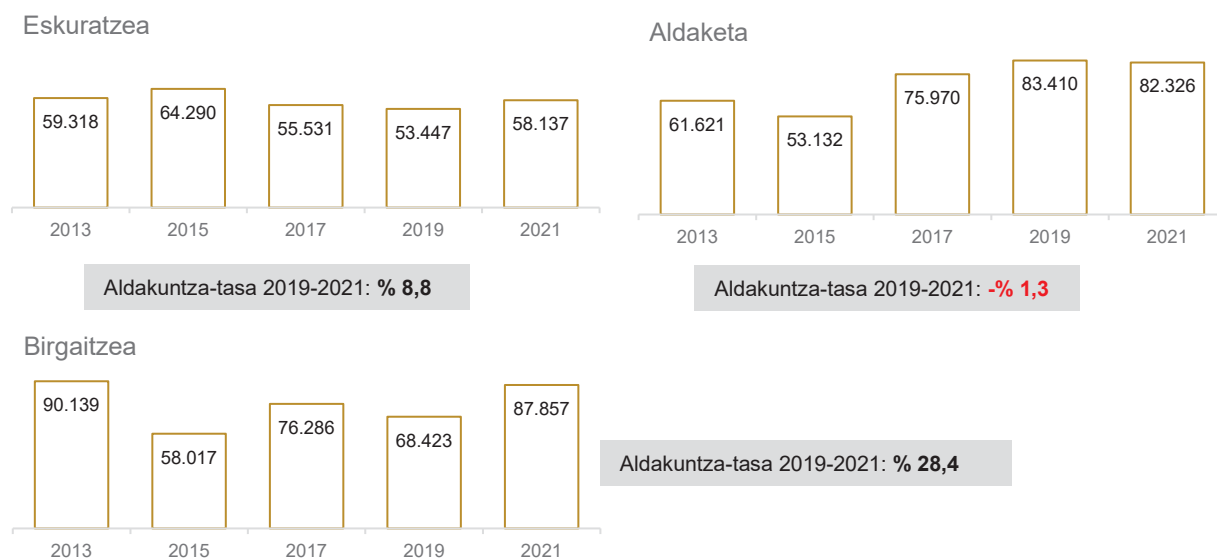
2021ean 64.859 pertsonak adierazi dute lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dutela. Hortaz, etxebizitzaren eskaria 58.137koa izango litzateke, 2019an baino % 8,8 handiagoa.

**13. grafikoa.** Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitza kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, etxebizitza-parke osoaren gainean, 2021ean



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

**14. grafikoa.** Lehen etxebizitza eskuratzeko beharrak (etxebizitza kopurua), etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak eta etxebizitza birgaitzeko beharra duten familiak, 2013-2021



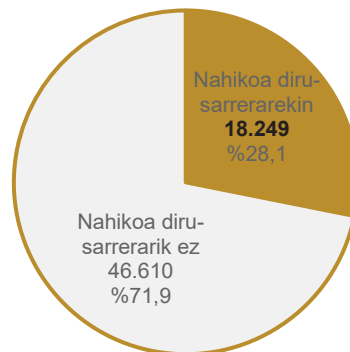
Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritza

Dena den, estatistika honen aurreko edizioetan bezala, lehen etxebizitza eskuratzeko beharra dutela dioten pertsona horiek ez dute behar adinako diru-sarrerarik behar hori asetzeko. Behar hori duten emantzipatu gabeko 18 eta 44 urte arteko hamar pertsonatatik 7k bakarrik uste dute behar horri erantzuteko adinako diru-sarrerak dituztela.



Hala, lehen etxebizitza eskuratzeko benetako eskaria 18.000 pertsonakoa baino apur bat handiagoa izango litzateke; horiek dituzte datozen urteetan lehen etxebizitza eskuratzeko behar adinako diru-sarrerak.

**15. grafikoa.** Lehen etxebizitza eskuratzeko beharra duten eta nolabaiteko diru-sarrerak dituzten pertsonak. 2021



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritzza

EAEko familiek etxebizitza aldatzeko duten beharrari dagokionez, aurreko urteetan nabarmen hazi ondoren, 2021ean 80.000 baino apur bat gehiago ziren behar hori adierazi zuten familiak, 2019an baino % 1,3 gutxiago. Nolanahi ere, familia asko dira, eta horien artean pisu oso nabarmena dute alokairuan bizi direnek: EAEko parkean alokairuan dauden etxebizitzak baino lau aldiz gehiago dira, eta Euskadin alokairuan dauden familien ia erdiak.

**16. grafikoa.** Etxebizitza aldatzeko beharra duten familiak. 2021



Iturria: Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko inkesta. Eusko Jaurlaritzza

Azkenik, 2021ean asko hazi da haien etxebizitza birgaitzeko beharra dutela adierazi duten familien kopurua. Guztira 87.857 familia izan dira, etxebizitza-parkearen ia % 10. Bi urte hauetan etxebizitza birgaitzeko beharra ikusten duten familiak ugaritu izana eragin duten faktore giltzarrietako bat EITen aurrerapen maila da, agerian uzten dituztelako egin beharreko lanak, bereziki, presakoenak (urtebeteko epean).



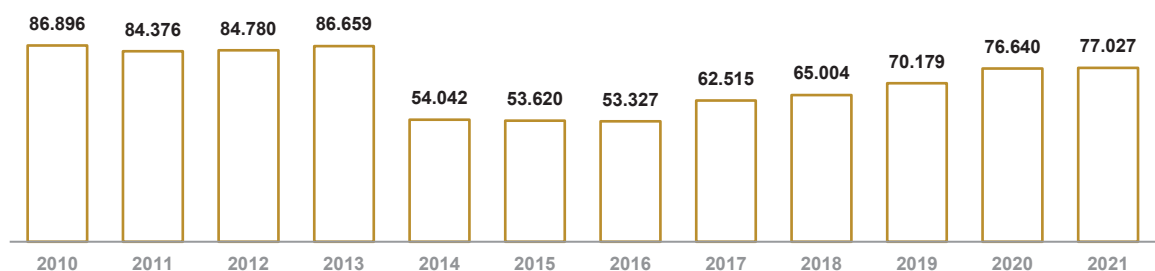
## 5. Etxebizitza babestuaren eskaria

Etxebizitza babestuaren eskaria ia ez da hazi 2021ean (+% 5), aurreko 6 urteetan izandako hazkunde nabarmenaren ondoren.

- 2021ean eten egin da etxebizitza babestuen eskarian aurreko urteetan izaten ari zen hazkunde handia. 2021aren amaieran 77.027 eskaera zenbatu ziren, hamabi hilabete lehenago baino 467 gehiago (+% 0,2).
- Nolanahi ere, komeni da gogoratzea pandemia betean 2020an izandako hazkunde handia, bai eta, epe luzerako ikuspegitik, 2014tik ikusitako hazkunde handia ere; izan ere, azken 7 urteetan eskaria % 42 handitu da: 23.000 eskaera gehiago dira.

- 2021ean, alokairuko etxebizitzaren eskaerak behera egin zuen, baina oso gutxi (2020an baino 132 eskaera gutxiago), urte askotan lehen aldiz, eta 60.000 eskaeren kotatik behera geratu zen (59.656).
- Erositako etxebizitzaren eskariak, berriz, gora egin zuen pixka bat (+% 3,1), 17.371 eskaerarekin.

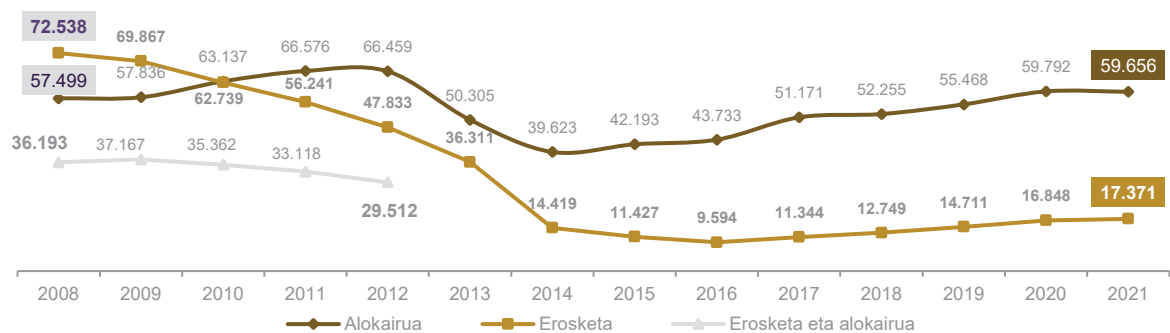
**17. grafikoa.** Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditentak). 2010-2021



Oharra: 2005az geroztik, Etxebideko etxebizitzaren eskaeretatik ezabatzen dira babes ofizialeko etxebizitzaren erregistroan alta emanda dauden maizterrak, Bizigune Programako etxebizitzetako maizterrak eta babes ofizialeko etxebizitzaren zozketetan hautatutako biztanleak.

Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritza

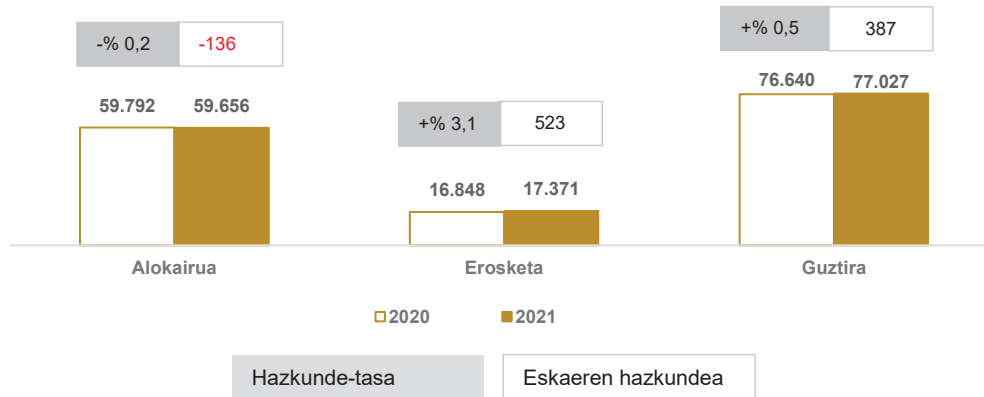
**18. grafikoa.** Etxebiden erregistratutako etxebizitza babestuen eskaria (eskaera-espeditentak), etxebizitza eskuratzeko eskatutako erregimenaren arabera. 2010-2021



Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritza



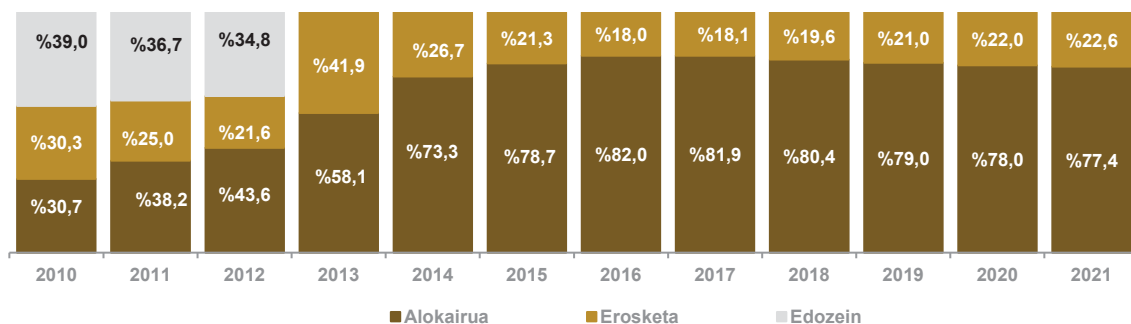
**19. grafikoa.** Eskaren bilakaera 2020 eta 2021 artean, etxebizitza eskuratzeko erregimenaren arabera



Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritza

- Alokairuko eskari babestuak nabarmen jarraitzen du nagusitzen guztizko eskari babestuaren aldean. Eskaren % 77 izan ziren 2021ean, eta haien garrantzi erlatiboa apur bat murriztu da 2016an izandako % 82rekiko.
- Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren informazioaren arabera, alokairuko etxebizitza babestua eskatzeko eskaren % 70 baino gehiago alokairu libreko etxebizitza batean emantzipatuta dauden pertsonenak eta familienak dira.
- Erosketa-eskariaren pisua eskaera guztien % 22,6 izan zen 2021ean, 2016an baino ehuneko 4,6 puntu gehiago, alokairu babestuko erregimeneko ia etxebizitza guztiak.

**20. grafikoa.** Etxebiden egindako eskaeren bilakaera. 2010-2021



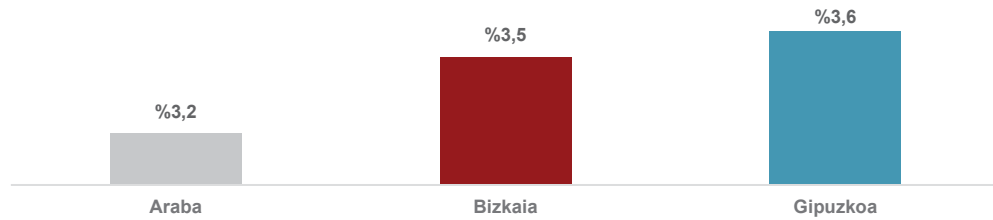
Oharra: 2013az geroztik, alokairu-eskaera edo erosketa-eskaera aukeratu behar dute Etxebiden izena emandako herritarrek.

Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritza

- Araba da 2021an eskaera nabarmen igo zen lurralde historiko bakarra (+% 4,8), 10.799 eskaerarekin.
- Gipuzkoan, eskaeraren igoera oso arina izan zen (+% 0,5); aldiz, Bizkaian eskaerek jaitsiera oso mugatua izan zuten (-% 0,6), urte askotan igoera izan ostean.

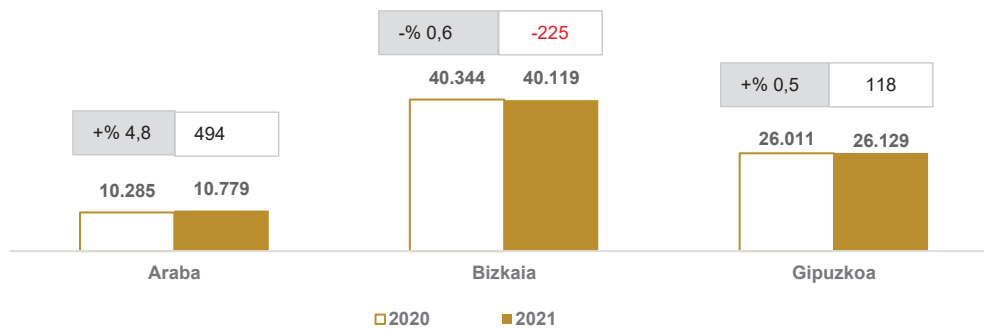


**21. grafikoa.** Etxebideko eskaera kopurua 100 biztanleko, 2021eko IV. hiruhilekoa

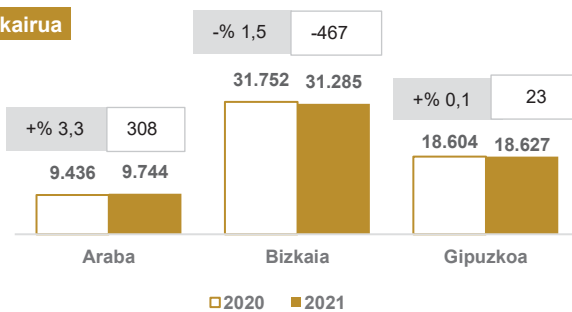


**22. grafikoa.** Etxebideko eskariaren bilakaera eskuratzeko-erregimenaren eta lurralde historikoaren arabera, 2020-2021

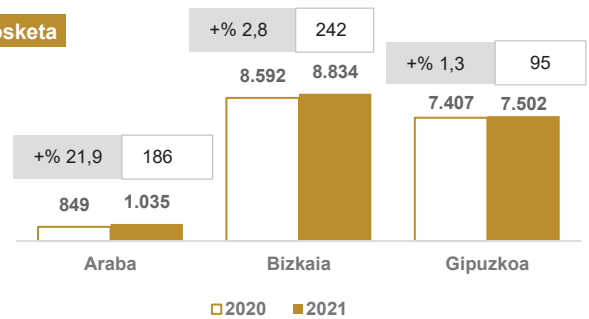
**Eskaerak, guztira**



**Alokairua**



**Erosketa**



Hazkunde-tasa

Eskaren hazkundera

Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritz

- Etxebizitza babestuen esleipenak nabarmen igo ziren 2021ean, 354ra iritsi arte. Hain zuzen, 2016tik maila handiena izan da.

**2. taula.** Etxebideko esleitutako etxebizitzaren bilakaera. 2013-2021

|                | 2013        | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020      | 2021       |
|----------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Alokairua      | 281         | 346        | 122        | 304        | 0          | 32         | 70         | 41        | 322        |
| Erosketa       | 782         | 32         | 156        | 94         | 111        | 144        | 167        | 58        | 32         |
| <b>Guztira</b> | <b>1063</b> | <b>378</b> | <b>278</b> | <b>398</b> | <b>111</b> | <b>176</b> | <b>237</b> | <b>99</b> | <b>354</b> |

Iturria: Etxebide Etxebizitza Sailburuordetza Eusko Jaurlaritz



## 6. Higiezin eta hipoteken merkatuaren jarduera Euskadin

### 6.1. Etxebizitzen salerosketen bilakaera Euskadin eta Espainian

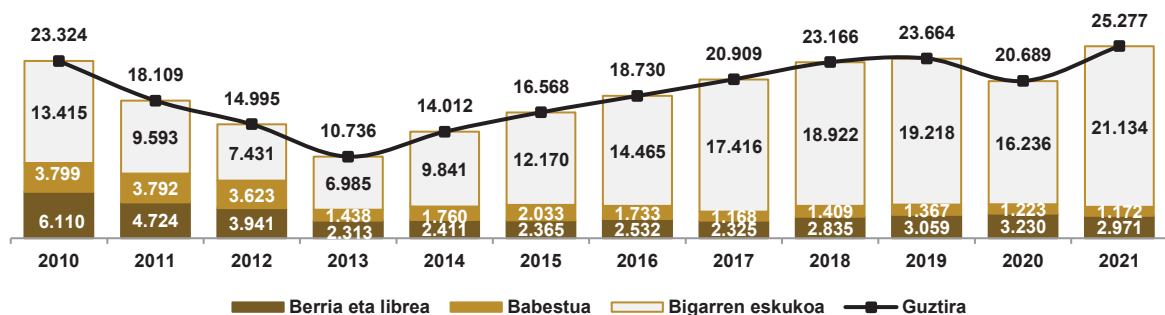
2021ean erregistratu zen Euskadin higiezin transakzio gehien (25.277 transakzio) 2010etik.

- Euskadin 2021ean formalizatutako 25.277 higiezin-transakzioak 2010etik urtebetean izandako transakzio kopuru handiena dira. Errekor horrek % 22,2ko hazkundera adierazten du 2020arekiko.
- Horrela, pandemiaren eraginez 2020an izandako beherakadaren ondoren (20.689 transakzio), 2013tik ikusten ari den goranzko joera berreskuratu da (10.736 transakzio).

- Bigarren eskuko etxebizitzen 21.134 transakzioek (gutzizkoaren % 83,6) bultzatu dute transakzioen hazkundera Euskadin, urteko % 30,2ko hazkunderarekin. Izan ere, etxebizitza berrien (2.971 transakzio) nahiz etxebizitza babestuen (1.172 transakzio) transakzioek behera egin dute azken hamabi hilabeteetan.
- Etxebizitza babestuen salerosketak, 2021ean, oso maila txikian geratu ziren, 2010etik izandako balio minimoan (2017an formalizatutako 1.168 transakzioak baino ez dituzte gainditzen).

#### 23. grafikoa. Etxebizitzen salerosketen bilakaera Euskadin, tipologiaren arabera. 2010-2021

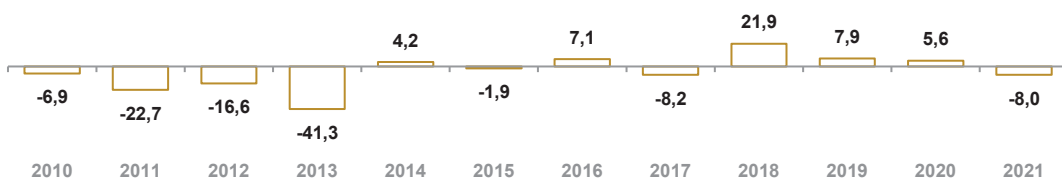
##### Formalizatutako salerosketa kopurua



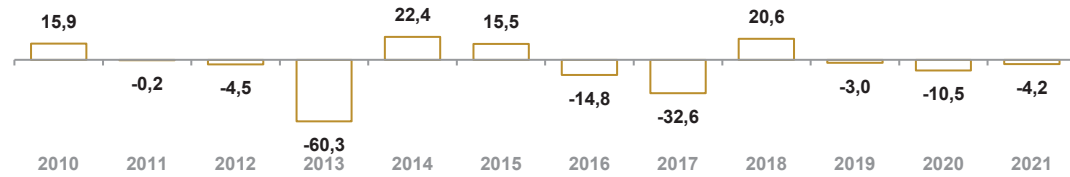
Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezin transakzioen Estatistika

#### 24. grafikoa. Euskadiko salerosketa kopuruaren bilakaera –urteko aldakuntza-tasak (%)–, etxebizitza motaren arabera. 2010-2021

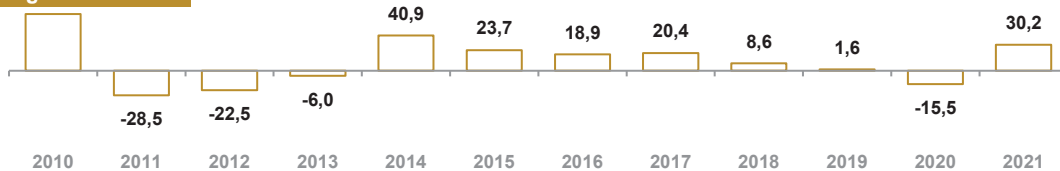
##### Berria eta libre



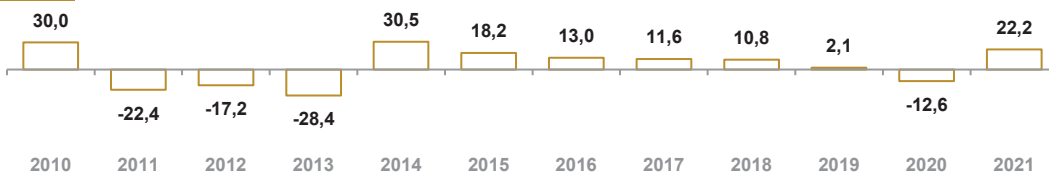
**Babestua**



**Bigarren eskukoa**



**Guztira**



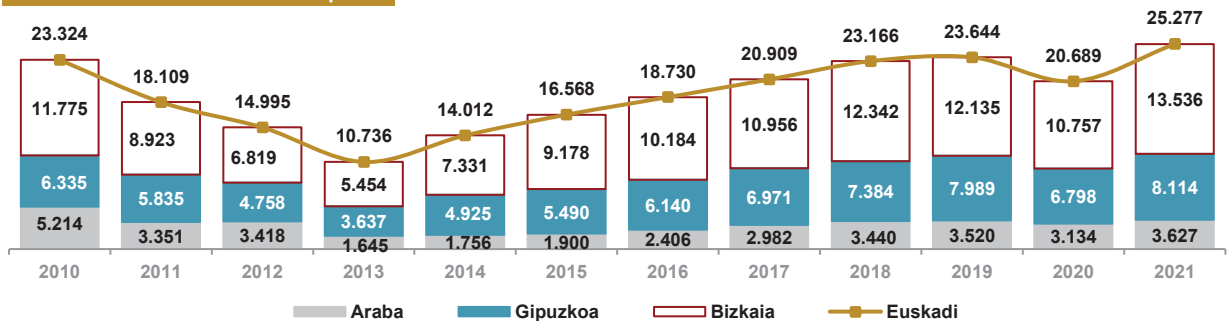
Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezin transakzioen Estatistika

Hiru lurralde historikoetan nabarmen egin du gora etxebizitza-merkatuaren jarduerak, 2020ko beherakadaren ondoren (hori ere orokorra izan zen).

- Bizkaia izan zen, 13.536 transakzioekin (gutzizkoaren % 53,6), 2021ean salerosketen merkatua dinamikoena izan zen lurraldea (+% 25,8), 2010etik salerosketen kopururik handiena lortu arte.
- Gipuzkoan 2021ean formalizatutako 8.114 transakzioen arabera, bigarren lurraldea izan zen, bai transakzioen bolumenari dagokionez (% 32,1), bai urte arteko hazkunde-tasari dagokionez (+% 19,4). Eta, era berean, 2010az geroztik izandako transakzioen erregistrorik altuena lortu zuen.
- Arabako lurralde historikoak 3.627 higiezin transakzio izan zituen 2021ean (gutzizkoaren % 14,4), eta 2010etik izandako bigarren erregistrorik handiena izan zuen, urte arteko % 15,7ko hazkundearekin.

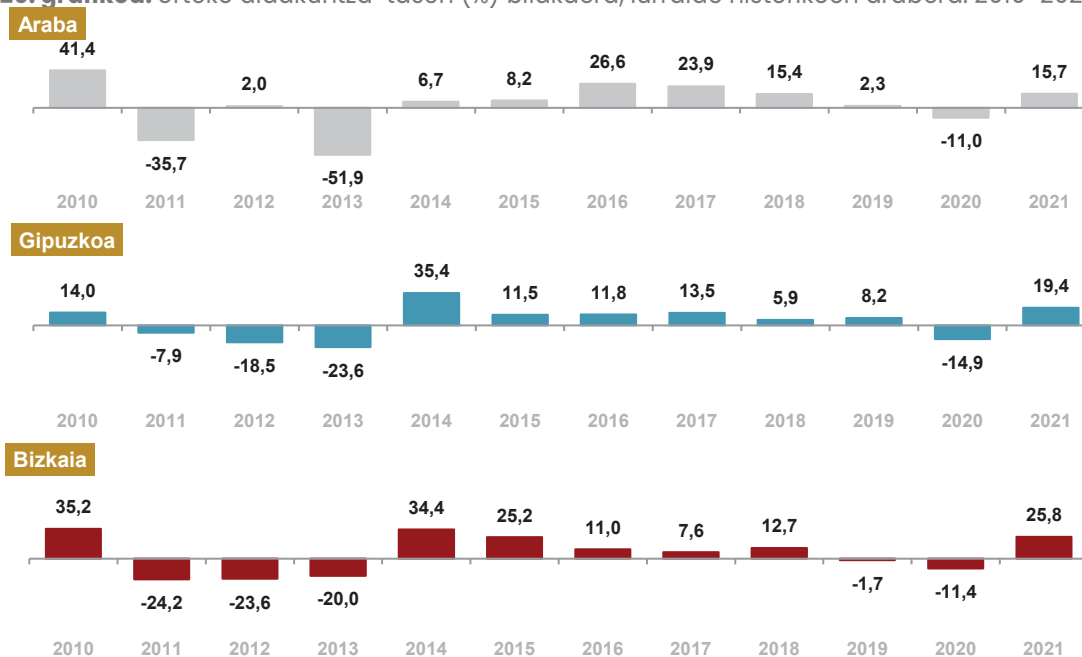
**25. grafikoa.** Formalizatutako etxebizitzaren transakzioen bilakaera, lurralde historikoaren arabera. 2020-2021

**Formalizatutako salerosketa kopurua**



Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezin transakzioen Estatistika

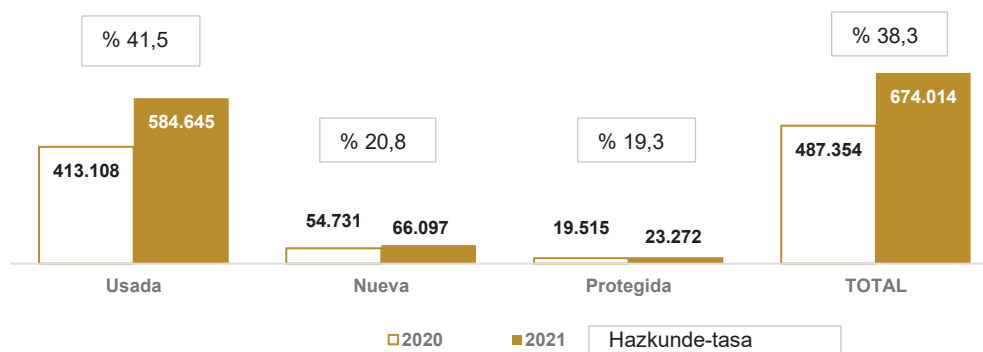


**26. grafikoa.** Urteko aldakuntza-tasen (%) bilakaera, lurralde historikoen arabera. 2010-2021

Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezin transakzioen Estatistika

Espanian ere indartsu suspertu da merkatuaren jarduera etxebizitza-tipologia guztietan. Espainiako hazkundera, azken urtean, Euskadikoa baino handiagoa da.

- 2021ean, Espainia osoan 674.014 higiezin-transakzio egin ziren, hau da, 2020an kontabilizatutakoak baino % 38,3 gehiago.
- Bigarren eskuko etxebizitzari lotutako salerosketek (+% 41,5eko urte arteko aldakuntza) bultzatzen dute gehien Espainiako merkatua, EAEn ikusitakoaren antzera. 2021ean 584.645 salerosketa egin ziren bigarren eskuko etxebizitzetan, hau da, transakzio guztien % 86,7.
- Euskadin ez bezala, Espainian gora egin zuten 2021ean etxebizitza berrien (+% 20,8) eta etxebizitza babestuen (+% 19,3) transakzioek.

**27. grafikoa.** Etxebizitzaren salerosketen bilakaera Espainian, tipologiaren arabera. 2020-2021

Iturria: Sustapen Ministerioa. Higiezin transakzioen Estatistika





## 6.2. Etxebizitza prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian

### 6.2.1. Etxebizitza prezioa erosketaren erregimenean

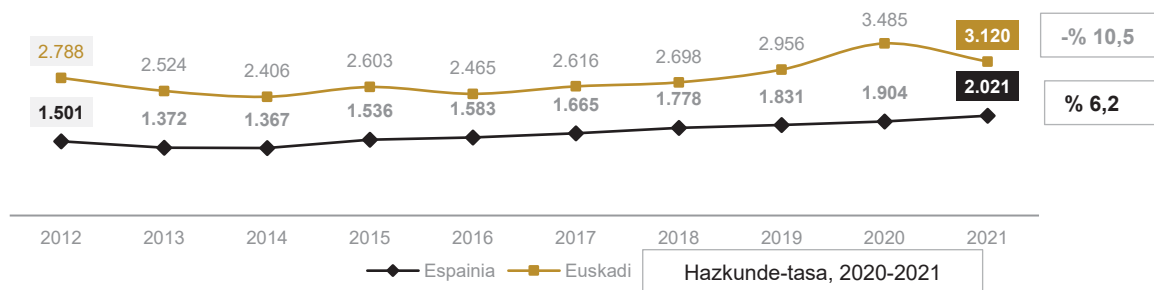
#### A. Etxebizitza libre berriak

Euskadik 2021ean erregistratu du Espainian salgai dagoen etxebizitza berri librearen metro koadro eraikiko preziorik handiena (3.120 €/m<sup>2</sup>), baina % 10 jaitsi da 2020arekin alderatuta.

- Euskadiko etxebizitza berri librearen metro koadro eraikiaren batez besteko prezioa % 10,5 jaitsi da 2021ean, Higiezinaren Erregistro Estatistikak 2020an emandako prezioarekin alderatuta. Hala ere, Autonomia Erkidegoan erregistratutako 3.120 €/m<sup>2</sup> horiek bigarren preziorik handiena dira 2021tik.
- Espainian, 2021tik izandako baliorik altuena lortu zen 2021ean. Batez besteko prezioa 2.021 €/m<sup>2</sup> da, hau da, urteko % 6,2ko igoera.

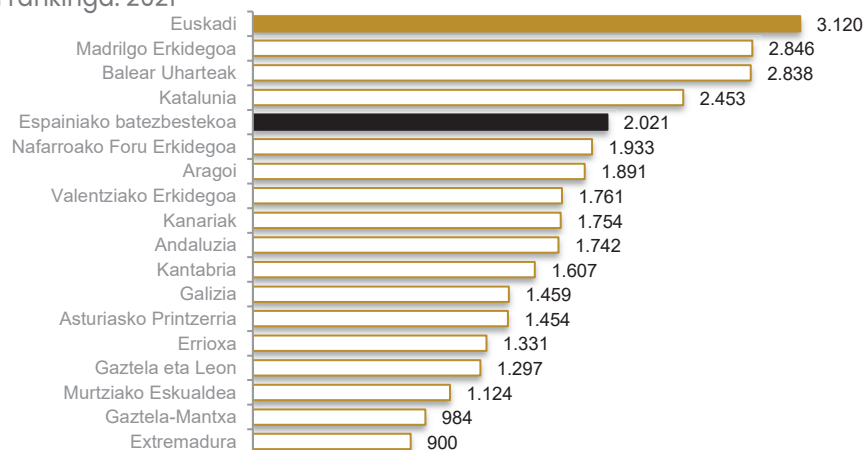
- Estatuko rankingean, Euskadi da 3.000 €/m<sup>2</sup> gainditzen dituen autonomia-erkidego bakarra, eta Madrilgo Erkidegoa (2.846 €/m<sup>2</sup>), Balear Uharteak (2.838 €/m<sup>2</sup>) eta Katalunia (2.453 €/m<sup>2</sup>) gainditzen ditu, horiek ere Espainiako batez bestekoaren gainetik egonik (2.021 €/m<sup>2</sup>).

#### 28. grafikoa. Etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

#### 29. grafikoa. Autonomia Erkidegoetako etxebizitza libre berrien metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

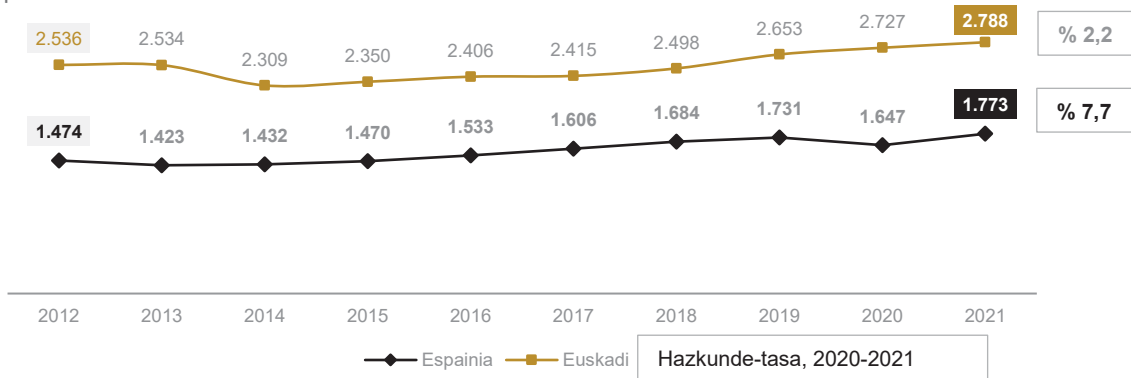


## B. Bigarren eskuko etxebizitza libreak

Bigarren eskuko etxebizitza librearen metro koadroko prezioa azken 10 urteetako balio handienera iritsi da (2.788 €/m<sup>2</sup>).

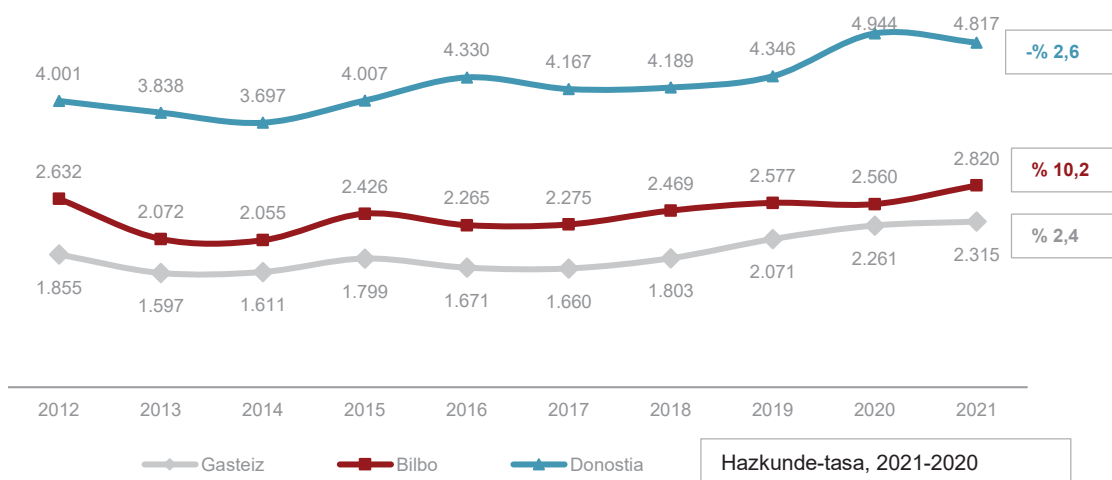
- 2021ean, bigarren eskuko etxebizitzaren prezioa (2.788 €/m<sup>2</sup>) % 2,2 igo da Euskadin aurreko urtearekiko, eta preziorik handiena izan da 2012tik.
- Euskadiko batez besteko prezioak mila euro baino gehiagotan gainditzen du Espainiako batez bestekoa (1.773 €/m<sup>2</sup>), eta hirugarren postuan dago autonomia-erkidegoen araberrako rankingean.
- Espainian ere serieko m<sup>2</sup> bakoitzeko preziorik handiena lortu da, 2019ko datutik hurbil, eta % 7,7 igo da 2020koarekiko.

**30. grafikoa.** Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

**31. grafikoa.** Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadiko hiriburuetan. 2012-2021

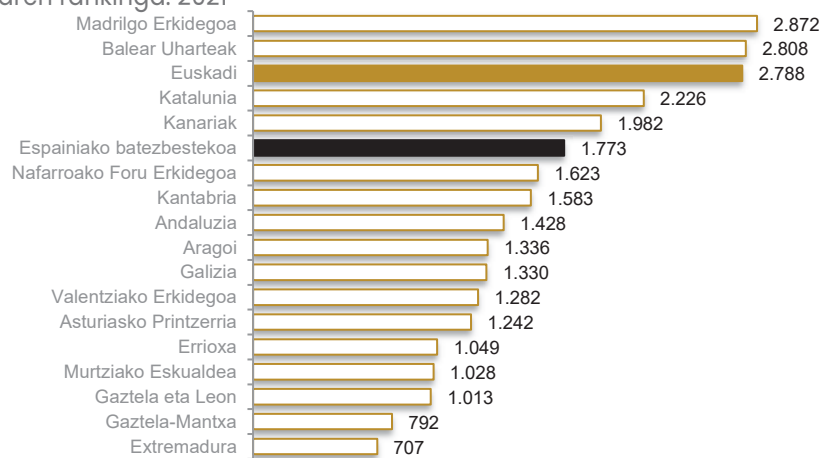


Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika



- Bigarren eskuko etxebizitza garestiena den Espainiako hirien artean daude EAEko hiriburuak. Donostia nabarmentzen da (4.817 €/ m<sup>2</sup>), 2020arekiko bigarren eskuko etxebizitzaren m<sup>2</sup> bakoitzeko batez besteko prezioa hiru puntu jaitsi arren, nabarmen gainditzen baitu bai Bilbo (2.820 €/m<sup>2</sup>), bai Gasteiz (2.315 €/m<sup>2</sup>).
- Nolanahi ere, 2020arekiko, bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadroko batez besteko prezioa nabarmen igo da Bilbon, % 10. Gasteizen hazkunde apalagoa erregistratu da (+% 2,4), nahiz eta 2012tik erregistrorik altuena lortu duen.

**32. grafikoa.** Autonomia Erkidegoetako bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren batez besteko prezioaren rankinga. 2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

**C. Etxebizitza babestuak**

Euskadiko etxebizitza babestuaren metro koadroko prezioa 1.800 €/m<sup>2</sup>-ren azpitik egonkortu da 2021eko lehen hiru hiruhilekoetan.

- 2021eko hirugarren hiruhilekoan 1.778 €/ m<sup>2</sup> izan zen, aurreko hiruhilekoaren aldean puntu erdi baino gutxiago galdu ondoren.

**33. grafikoa.** Euskadiko etxebizitza babestuen (BOE eta etxebizitza sozialak) metro koadro erabilgarriaren prezioaren bilakaera 2010. 2021eko III. hiruhilekoa<sup>3</sup>



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta

<sup>3</sup>Higiezin eskaintzari buruzko Inkestan argitaratutako azken datua 2021eko hirugarren hiruhilekoko da.



## 6.2.2. Etxebizitzen prezioa alokairu-erregimenean

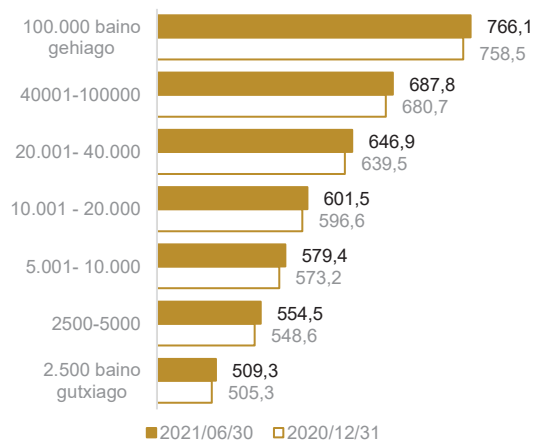
### A. Etxebizitza librea

Euskadiko alokairu libreko etxebizitzen batez besteko errenta 683 eurokoa da hilean, baina askoz ere handiagoa Donostian, Bilbon eta kostaldeko zenbait udalerritan.

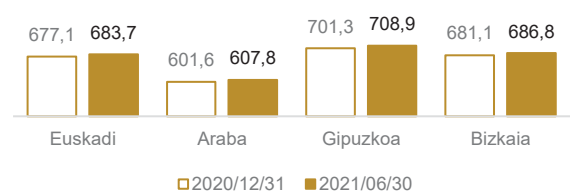
- Euskadin 2021eko ekainaren 30ean indarrean zeuden kontratuen batez besteko errenta 683 eurokoa da.
- Batez besteko errenta hori zuzenean lotuta dago udalerrien tamainarekin; hala, 766 eurora iristen da udalerrri handienetan, eta 600 euroko kotatik behera dago 10.000 biztanletik beherakoetan.
- Donostian alokairuaren batez besteko prezioa 900 eurotik gorakoa da, Bilbo (761 euro) eta, bereziki, Gasteiz (638 euro) baino askoz ere handiagoa.
- Azken urteetan jarritako fidantzetan batez besteko alokairuak izan duen bilakaera aztertuta, ikusten da alokairuaren prezioa etengabe igo dela Euskadin, 2021eko bigarren hiruhilekoan erregistratutako kontratuetan batez beste 711 eurora iritsi arte.

**34. grafikoa.** 2020ko abenduaren 31n eta 2021eko ekainaren 30ean indarrean zeuden alokairuen hileko batez besteko alokairua, biztanleen geruzaren eta Euskal hiriburuen arabera

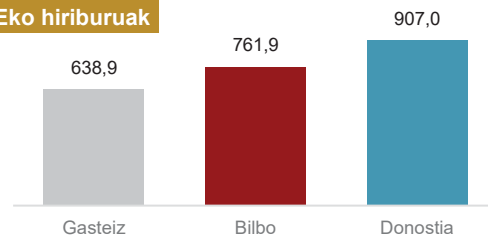
#### Biztanleriaren geruza



#### Lurralde Historikoa



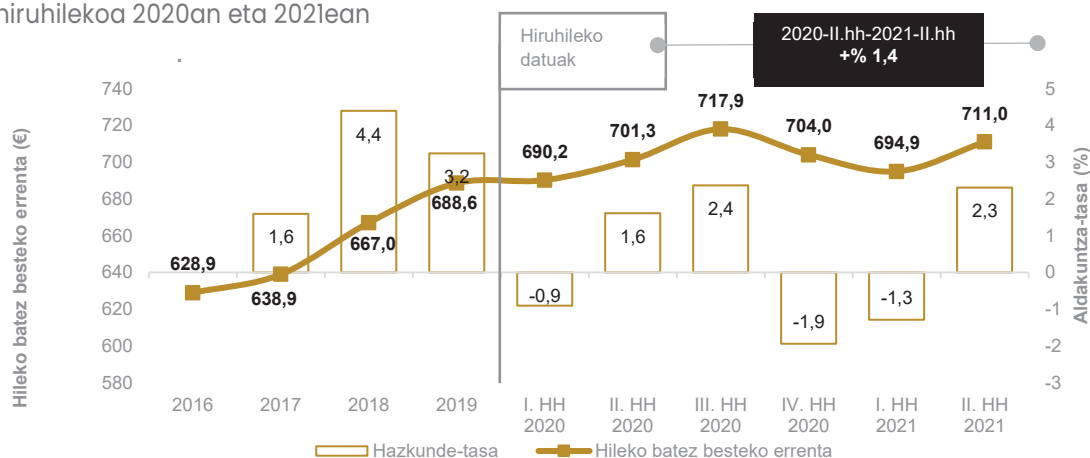
#### EAEko hiriburuak



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Alokairu Merkatuaren Estatistika



**35. grafikoa.** Erregistratutako fidantzen hileko batez besteko alokairua. Urtekoa 2016-2019 eta hiruhilekoa 2020an eta 2021ean

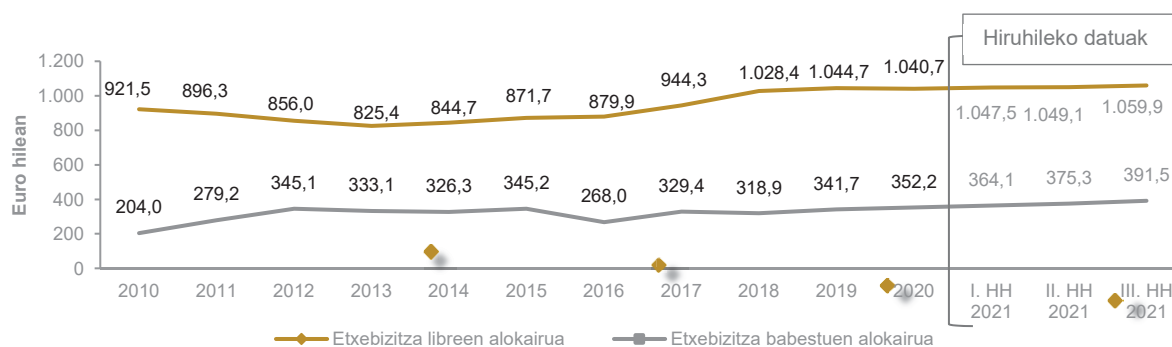


Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Alokairu Merkatuaren Estatistika

## B. Etxebizitza babestuak

- Etxebizitza babestuaren kasuan (babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza sozialak), Higiezin Eskaintzari buruzko Inkestaren datuen arabera, 2021eko hirugarren hiruhilekoan hileko batez besteko alokairua 391,5 €/hila izan zen, Euskadiko alokairu librearen batez besteko prezioaren oso azpitik, beraz.

**36. grafikoa.** Etxebizitza libreen eta babestuen alokairuen hileko errenten bilakaera. 2010-2021-III.hh<sup>4</sup>



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta

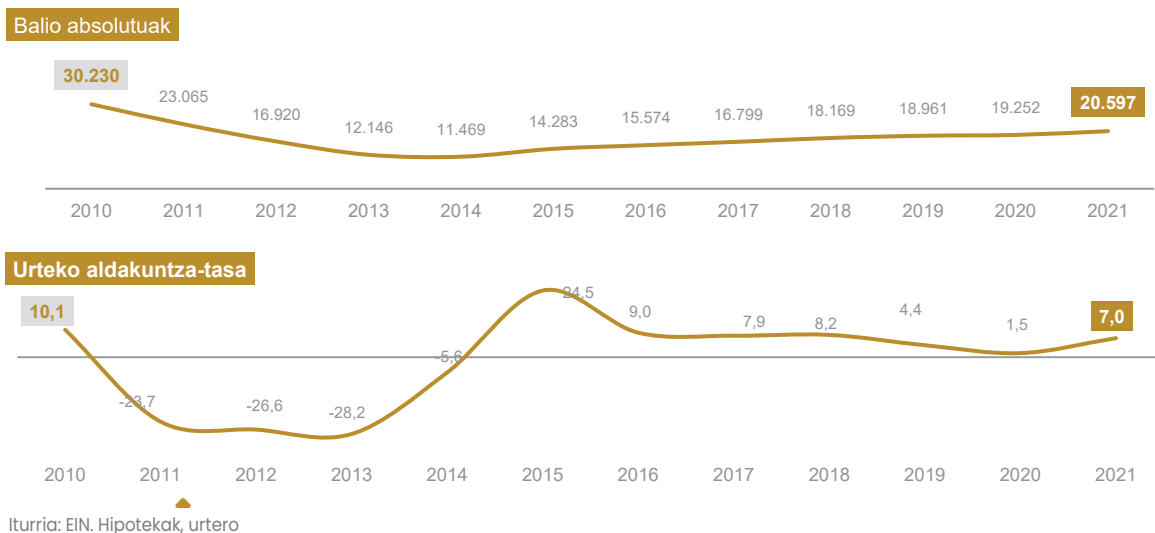
<sup>4</sup>Higiezin eskaintzari buruzko Inkestan argitaratutako azken datua 2021eko hirugarren hiruhilekoko da.

### 6.3. Hipoteken jarduera Euskadin eta Espainian

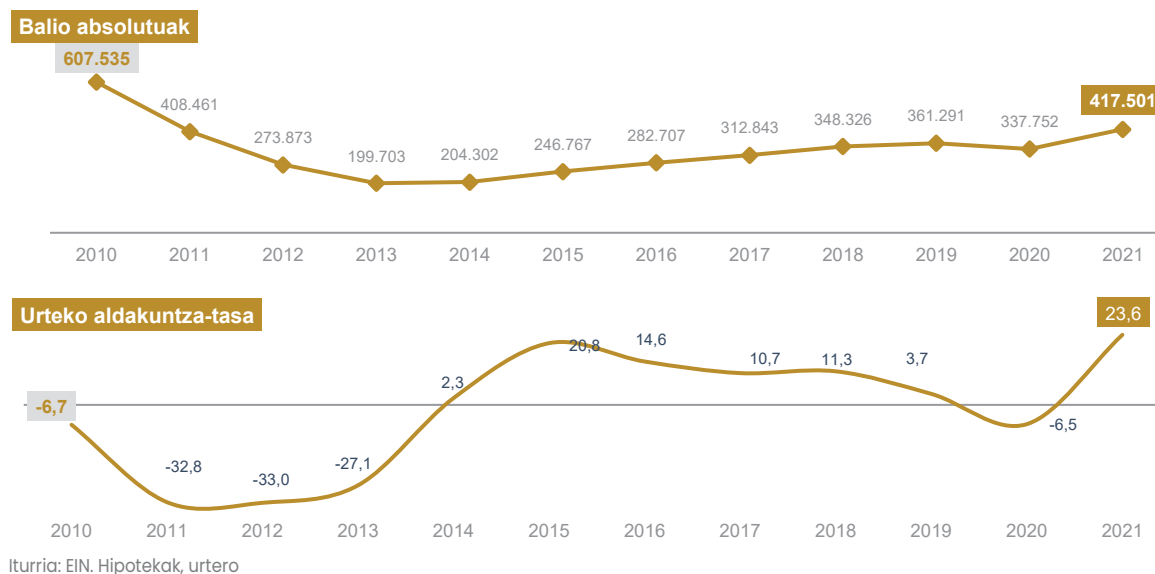
Euskadin formalizatutako hipoteken kopuruak gora egiten jarraitzen du, beste urte batez; 2021ean 20.600 hipoteka izatera gerturatu zen, 2012tik izandako erregistrorik handiena.

- 2021ean etxebizitzaren gaineko 20.597 hipoteka erregistratu ziren Euskadin, 2020arekin alderatuta % 7 gehiago. Hipoteka kopuruaren bilakaera positiboari eutsi zaio aurten ere, eta, oraingoan, lau urte lehenagoko hazkunde-erritmoak berreskuratu dira.
- Espainian, 2016. urteaz geroztik, hipoteka-jarduerak hazkunde-erritmo handiagoak izan ditu Euskadin baino, 2019an izan ezik. 2021ean, hipoteken kopuruak gorakada handia izan du (+% 23,6), 2020an izandako beherakadaren ondoren.

37. grafikoa. Euskadin formalizatutako hipoteken bilakaera. 2010-2021



38. grafikoa. Espainian formalizatutako hipoteken bilakaera. 2010-2021

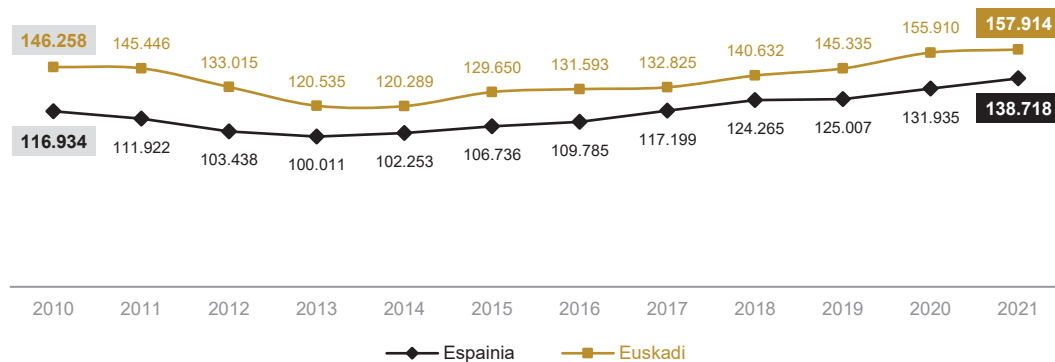


Eratutako hipoteken batez besteko zenbatekoak ere gora egin du 2021ean, 2014tik gertatzen ari den bezala.

- Euskadin etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken batez besteko zenbatekoa 157.914 eurokoa izan da 2021ean. 2020an baino 2.000 euro gehiago dira (+% 1,3). Goranzko joera hori 2014tik ikusten da, 120.289 euroekin serieko baliorik txikienera iritsi baitzen orduan.

- Espainian, batez besteko zenbateko hori Euskadikoaren azpitik egon da beti (modu koherentean, Espainiako etxebizitzaren prezioa txikiagoa izan baita), baina ibilbideek joera paraleloa izan dute. 2021ean (138.718 €) % 5 hazi da 2020arekin alderatuta, eta ia 19.200 euro gutxiagoko diferentzialarekin kokatzen da Euskadirekiko.

**39. grafikoa.** Euskadin eta Espainian etxebizitzaren gainean eraturako hipoteken batez besteko zenbatekoaren bilakaera (eurotan). 2010-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

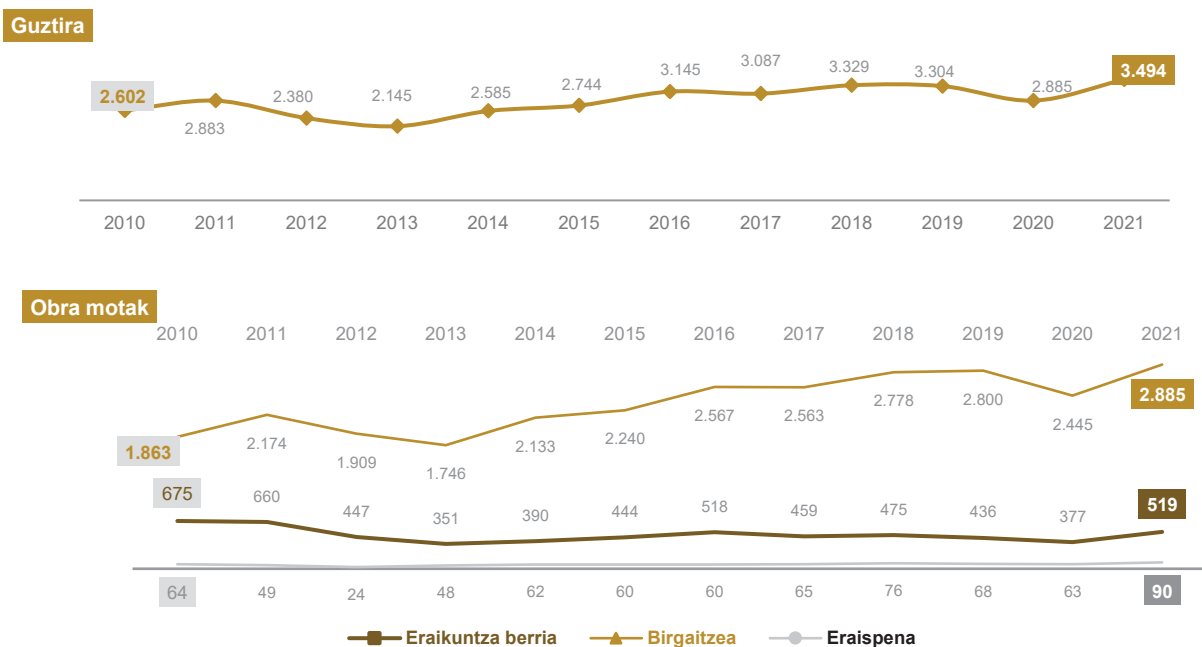


## 7. Etxebizitza birgaitzea

Birgaitzeko jarduerak goranzko joera izaten jarraitzen du. 2021ean, Euskadiko obra handiko lizentziek goia jo zuten, ia 3.500 lizentzia izan baitziren.

- 2021ean, obra handiko 3.494 lizentzia eman ziren Euskadin. 2020koak baino 609 lizentzia gehiago dira (+% 21,1), hau da, errekor historikoa.
- Lizentzien kopuruan izandako balio maximo horiek hiru obra motetan errepikatzen dira: ugarienak, birgaitzekoak (lizentzien % 82,6), ia % 18 ugaritu dira hamabi hilabetetan (440 lizentzia gehiago), eta serieko balio gorenera iritsi dira, 2.885 lizentzia guztira 2021ean.
- Eraikuntza berriko lizentziak (519 lizentzia: guztizkoaren % 14,9) ia % 38 ugaritu dira, eta erregistrorik handiena izan dute 2012tik. Adierazi behar da etxebizitza berriak eraikitzeari lotutako lizentziek hondoa jo zutela 2020an (377 lizentzia).
- Datuak oso positiboak dira pandemiaren aurreko egoerarekin alderatuz gero ere (2019): horrela, eraikuntza berriko lizentziak % 6,6 hazi dira, eta birgaitzeko obretarako lizentziak, % 4,9.

40. grafikoa. Obra handien lizentzien bilakaera Euskadin, obra motaren arabera. 2010-2021



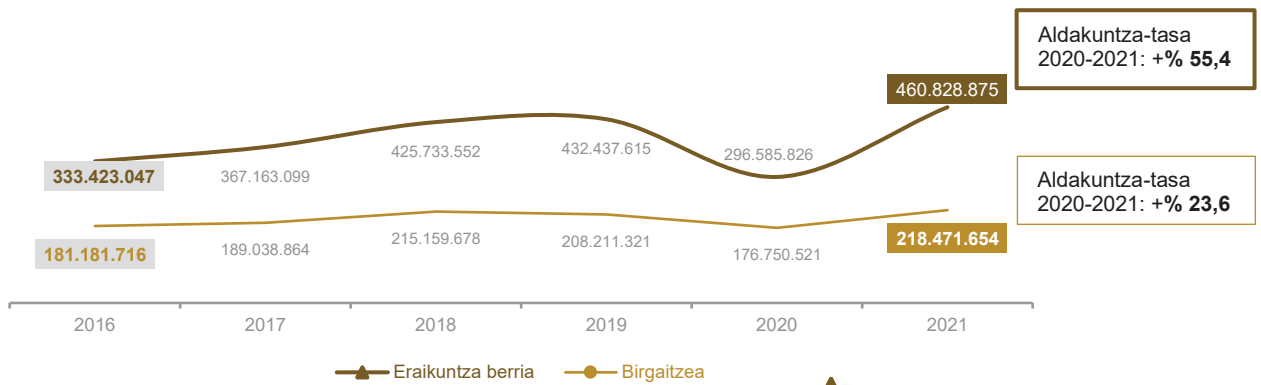
Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxegintzari eta etxebizitzari buruzko estatistika





- 2021ean, eraikuntza berriko lizentzien aurrekontua 460,8 milioi eurotik gorakoa izan zen, eta birgaitzeko lizentziarena ia 218,5 milioi eurora iritsi zen.
- Bi aurrekontu mota horiek nabarmen hazi dira 2020ko minimoekin alderatuta: eraikuntza berriko lizentziei lotutakoak +% 55,4, eta birgaitzeko lizentziei lotutakoak, berriz, +% 23,6.

**41. grafikoa.** Bizitegi-erabilerako obra-lizentzien aurrekontu osoa Euskadin. 2016-2021



Iturria: Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saila. Etxegintzari eta etxebizitzari buruzko estatistika



## 8. Finantza-krisiaren eragin soziala

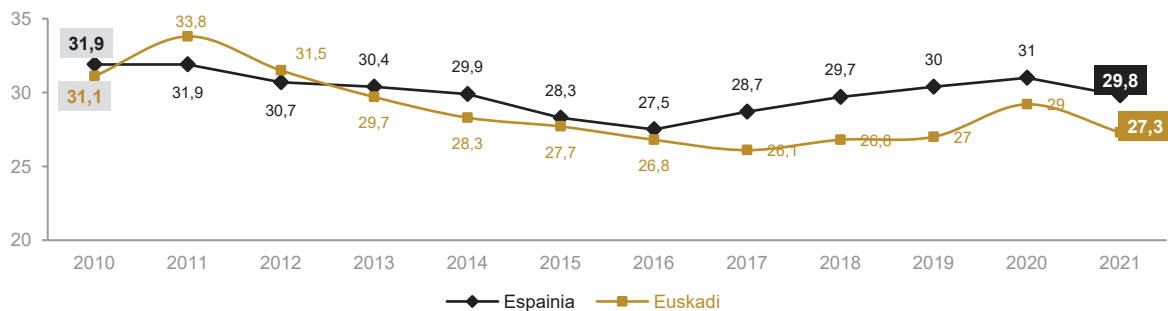
### 8.1. Familien finantza-ahalegina eta zorpetzea

2021ean, Euskadin, termino erlatiboetan, behera egin du ekitaldi honetan hipoteka eratu duten familien finantza-ahaleginak (-% 6,5) eta hipoteka-kuotak (-% 3,9).

- EBZren diru-politika hedakorrek azken urteotan hipoteken finantza-kostua txikia izatea ahalbidetu du. 2021ean hipoteka eratu duten etxeetan errentarekiko hipoteka-kuotak duen ehunekoa (finantza-ahalegina) % 27,3koa da. Datu hori 2019an izandako balioaren antzekoa (% 27,0) eta 2020koa baino % 6,5 txikiagoa (% 29,2) da.
- Euskadiko hipoteken batez besteko kuotak familietako finantza-ahaleginaren antzeko joera du. 2021ean eraturako hipoteken kuota 636,4 eurokoa da, 2020an baino % 3,9 gutxiago (656,7 euro batez beste) eta 2019an baino % 2,9 gehiago (618,2 euro).

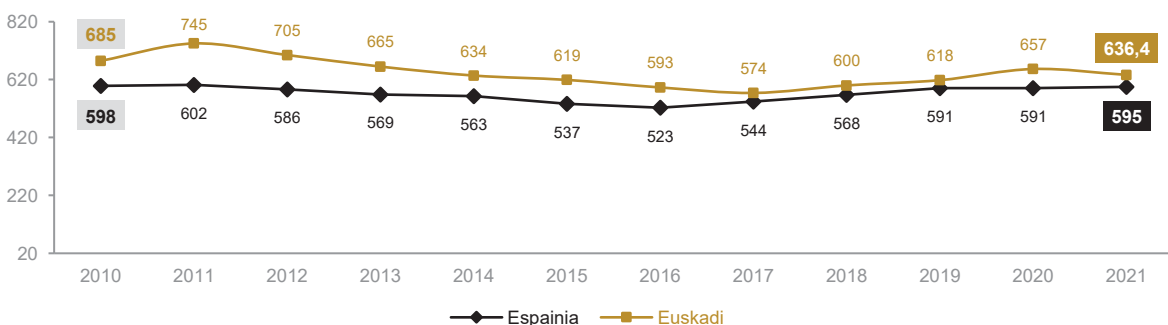
- Euskadiren batez besteko finantza-ahalegina Estatuko batez bestekoaren azpitik dago. 2021ean, aldea Espainiako batez bestekoa (% 29,8) baino ehuneko 2,5 puntu txikiagoa da, EAEko batez besteko soldata handiagoa delako; Euskadiko hipoteken batez besteko kuota, berriz, Espainiako batez bestekoa baino 41 euro handiagoa da.

**42. grafikoa.** Eraturako hipoteken kuoten bilakaera soldata kostuarekiko (finantza-ahalegina), Euskadin eta Espainian. 2010-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

**43. grafikoa.** Euskadin eta Espainian eraturako hipoteken hipoteka-kuotaren bilakaera. 2010-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika



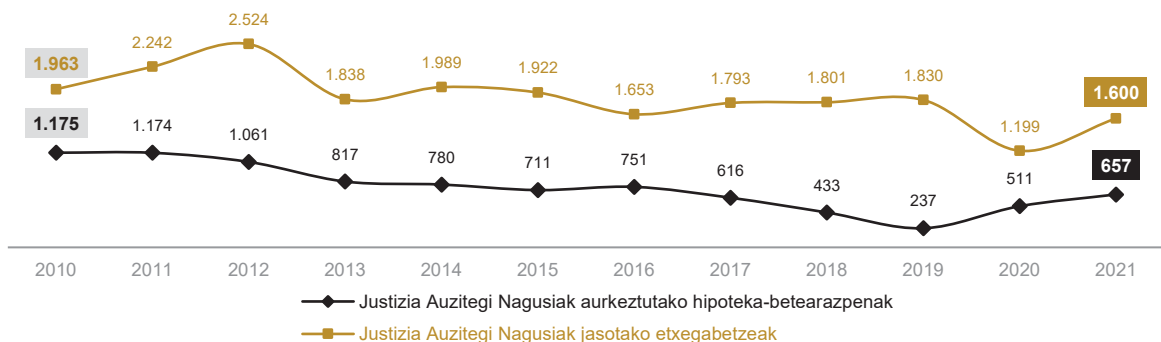
## 8.2. Krisiaren eragina: hipoteka-betearazpenak eta etxegabetze judizialak

Aldi baterako enplegu-erregulazioko espedienteen aplikazioak eta etxebizitza ordaintzeko laguntzen eta prestazioen sistema zabalak COVIDaren krisiaren eragina mugatzea ahalbidetu dute.

- Administrazio publikoek bultzatutako mekanismoak eta laguntza-sistemak aplikatu izan ez balira, EAEko BPGren ia %10eko jaitsierak aurrekaririk gabeko eragin soziala izango zukeen EAEko familietan.
- COVIDaren krisiaren eragina hipoteka-betearazpenei lotutako adierazleetan islatu da, 2019an erregistratutako hipoteka-betearazpenen kopuru minimoaren ondoren (237 exekuzio). 2021ean 657 hipoteka-betearazpen erregistratu ziren Euskadin. Duela bi urte erregistratutakoen ia hirukoitza dira (2,8 aldiz) eta 2020an baino 146 exekuzio gehiago (+% 28,6) (511 exekuzio).

- Euskadin etxegabetze judizialak 2020an 1.199 izatetik 2021ean 1.600 izatera igaro dira. Nolanahi ere, azpimarratu behar da urrun daudela pandemia baino lehen erregistratzen ziren 1.830etatik. Oraindik ere gehiengoa dira Hiri Errentamenduen Legeari lotutako etxegabetzeak (etxegabetze guztien % 76,4).

44. grafikoa. Etxegabetzen eta hipoteka-betearazpenen bilakaera Euskadin. 2010-2021



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistika.

45. grafikoa. Euskadin gauzatutako etxegabetzen bilakaera, arrazoiaren arabera. 2013-2021



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistika.

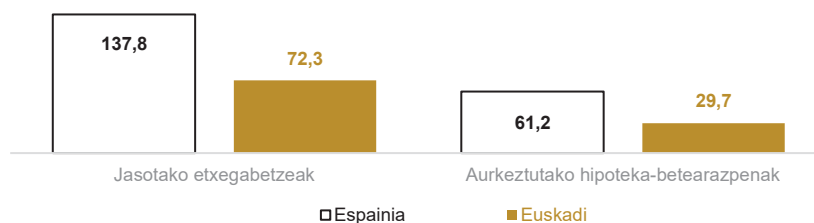


Nolanahi ere, hipoteka-betearazpenen eta etxegabetzen eragin erlatiboa Estatuko batez bestekoaren oso azpitik dago Euskadin.

- 2021ean, Euskadin, 29 hipoteka-betearazpen erregistratu ziren 100 mila biztanleko, Espainian baino 19 gutxiago.
- Hipoteka-betearazpenei lotutako etxegabetze judizialek ere eragin txikiagoa dute Euskadin. 2021ean 137 etxegabetze erregistratu ziren, Estatuko batez bestekoa baino 65 gutxiago.

- Gauza bera gertatzen da Hiri Errentamenduen Legeari lotutako etxegabetzen intzidentziari dagokionez: 2021ean, 100 mila biztanleko 29 etxegabetze egin ziren; Espainian, berriz, 61.

**46. grafikoa.** Jasotako etxegabetzeak eta aurkeztutako hipoteka-betearazpenak 100.000 biztanleko, Euskadi vs. Espainia. 2010-2021

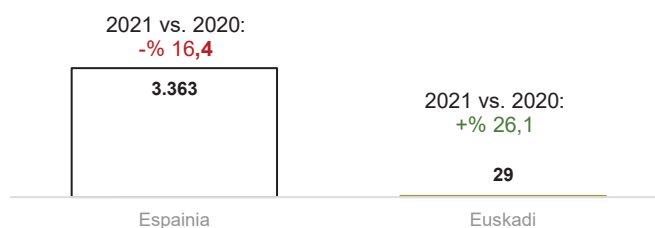


Iturria: Geuk egina, EInen datuetan eta Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiaren Estatistikan oinarrituta.

2021ean 29 ordainean emate egin ziren Euskadin, hau da, % 26ko igoera izan da urtebetean. 100.000 biztanleko etxebizitzaren ordainean emate gutxien egiten dituen bigarren autonomia-erkidegoa da.

- Euskadiko ordainean emateek gora egin dute pixka bat, 2020an 23 emate izatetik 2021ean 29 emate izatera, eta horrek eten egiten du azken bi urteetako beheranzko joera.
- Hala ere, Euskal Autonomia Erkidegoa eta Errioxa dira 100.000 biztanleko ordainean emate gutxien izan dituzten autonomia-erkidegoak. Euskadiko ratioa (1,31 ordainean emate) Espainiako batez besteko ratioaren (7,1 ordainean emate) oso azpitik dago.

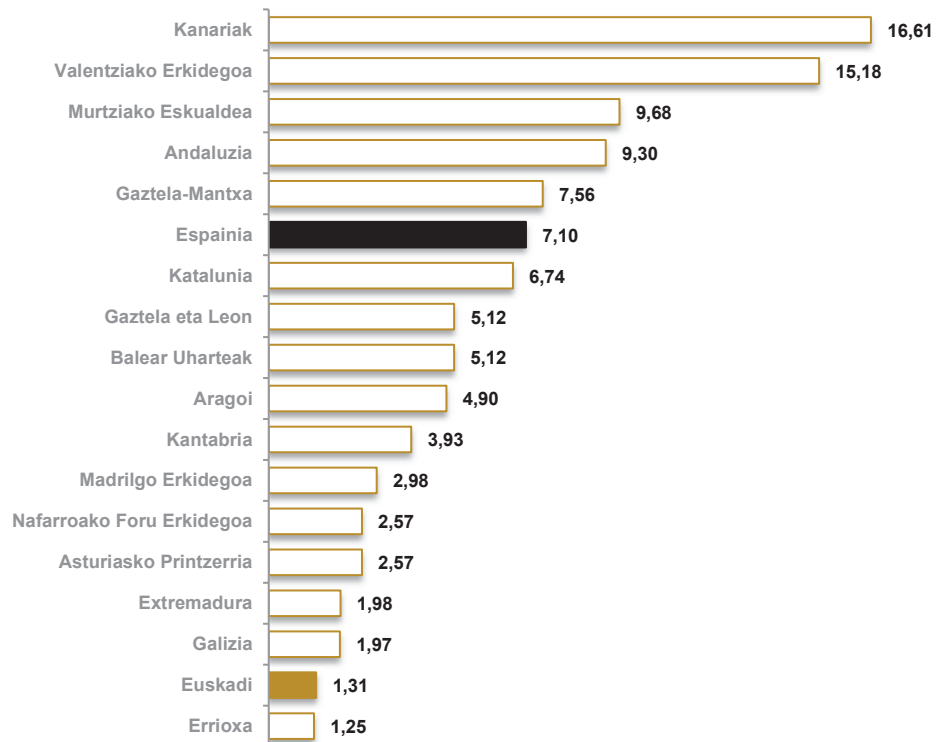
**47. grafikoa.** Ordainean emateen bilakaera autonomia-erkidegoka 2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika



**48. grafikoa.** Ordainean emateen intzidentzia 100.000 biztanleko autonomia-erkidego bakoitzean. 2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika



## 9. 2022ko aurrerapena

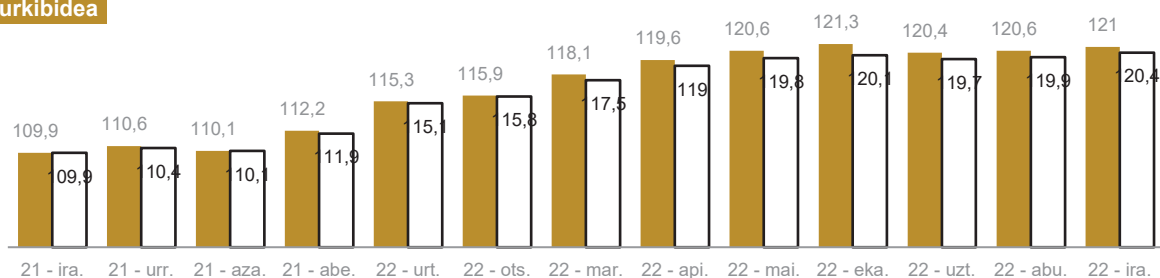
### 9.1. Eraikuntza-sektorearen jarduera 2022ko lehen hilabeteetan

Inflazioaren eta produkzio-kosten hazkunde handiak eragin nabarmena izan du ekonomian eta eraikuntza-sektorean.

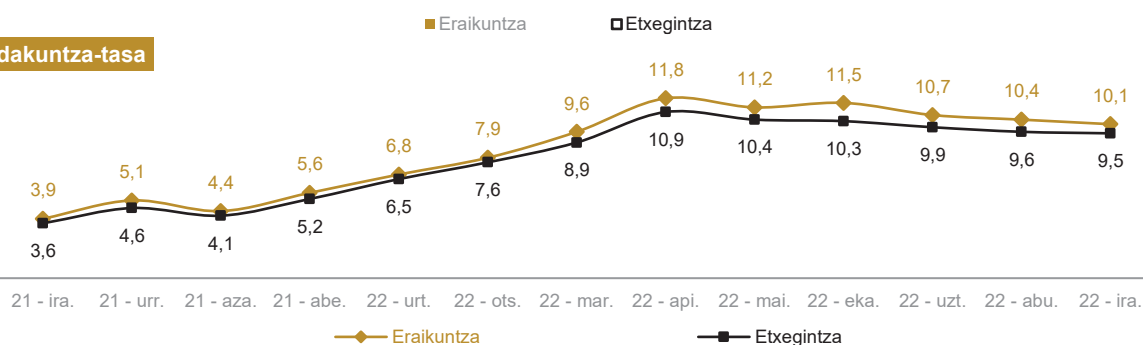
- 2022ko lehen bederatzik hilabeteetan eraikuntzaren kostuek indarrez egin zuten gora, eta urte arteko aldakuntza-tasak % 10etik gorakoak izan ziren 2022ko apiriletik 2022ko irailera; ehuneko puntu bat baino ez zen moteldu 2022ko hirugarren hiruhilekoan.
- Etxegintzaren azpisektorearen kostuak ere nabarmen hazi dira 2022an; urte arteko hazkunde-tasak % 10etik gorakoak izan dira 2022ko ekainera arte, eta puntu bat gutxiago 2022ko hurrengo hiruhilekoetan.

49. grafikoa. Eraikuntza-sektoreko kostuen indizea. 2021-2022

#### Aurkibidea



#### Aldakuntza-tasa



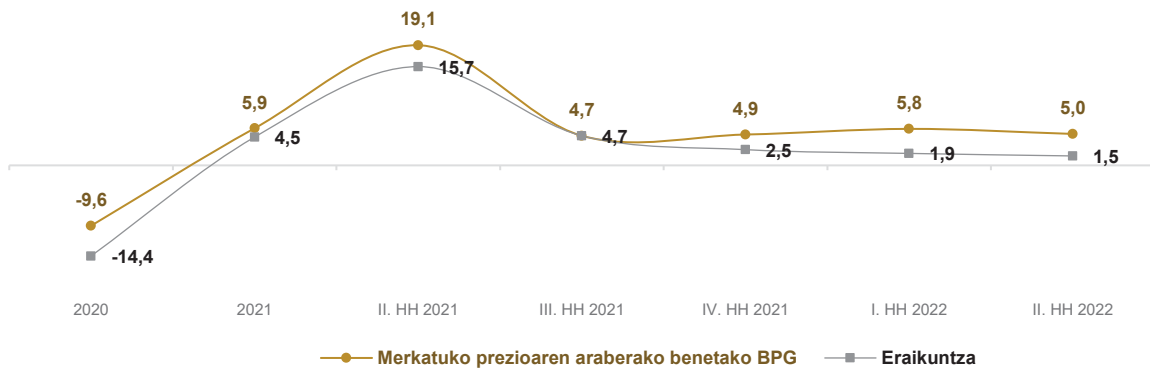
Iturria: Eustat



Eraikuntzaren sektoreak hazten jarraitu du 2022ko lehen bi hiruhilekoetan, 2021eko hazkunde handiagoarekin alderatuta.

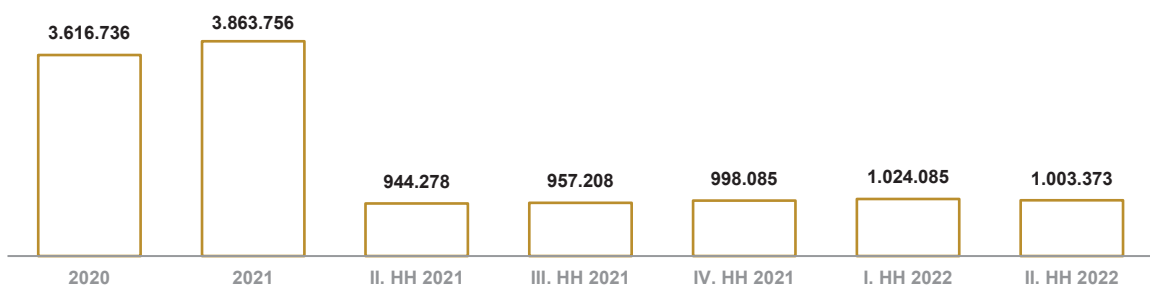
- BPG urte arteko % 5 hazi da 2022ko bigarren hiruhilekoan, 2021eko bigarren seiuhilekoaren antzeko erritmoan.
- Aldiz, eraikuntza-sektorearen ekoizpenak hazkunde-erritmoa moteldu du 2022ko lehen seiuhilekoan, % 2tik behera, 2021ean ikusitako hazkunde-tasetatik urrun.
- Eraikuntza-sektorearen ekoizpen-bolumena 1.000 milioi eurotik gorakoa izan da 2022ko lehen bi hiruhilekoetan, 2021eko hiruhilekoko ekoizpen-mailen gainetik, 2021ean kota horren azpitik geratu baitzen.

**50. grafikoa.** Eraikuntzaren BPG-ren eta BEGd-ren bilakaera 2020-2022 (II. hiruhilekoa)



Iturria: Eustat

**51. grafikoa.** Eraikuntza-sektorearen ekoizpena 2020-2022 (II. hiruhilekoa)



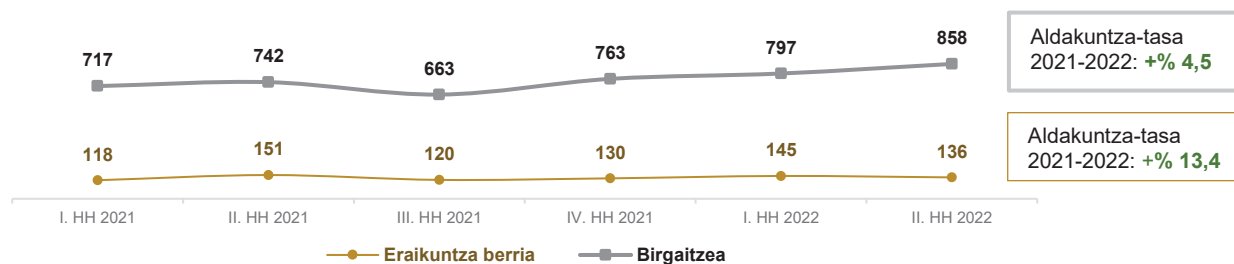
Iturria: Eustat



Birgaitzearen azpisektorearen jarduerak indarra erakusten jarraitzen du 2022ko lehen erdian, eta etxegintzarenak ere bilakaera positiboa izan du.

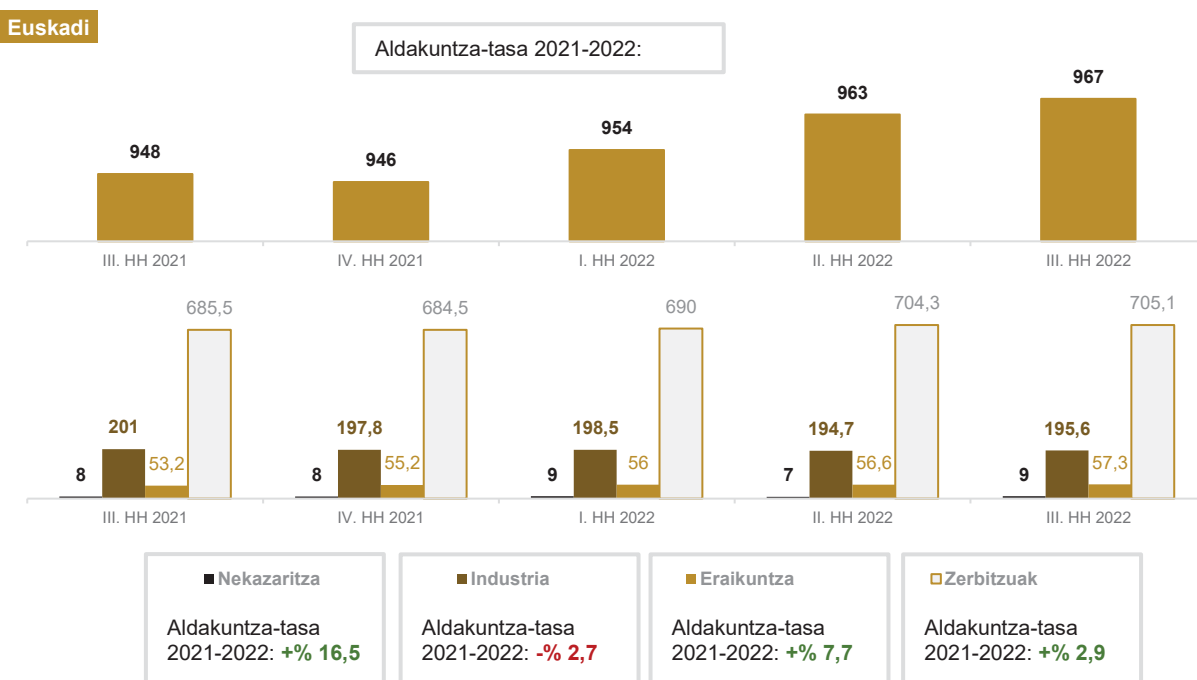
- Birgaitze-jarduerak maila errekorretara iristen jarraitzen du Eusko Jaurlaritzaren Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren Estatistikak eskaintzen duen serie estatistikoan.
- 2022ko lehen seihilekoan 1.655 lizentzia erregistratu dira, 2021eko lehen seihilekoan baino % 13 gehiago.
- Etxegintza-jarduerak ere gora egin du 2022ko lehen seihilekoan, 281 lizentzia zenbatu baitira, aurreko urteko aldi berean baino % 4,5 gehiago.
- Eraikuntzaren sektoreko enpleguak nabarmen hazten jarraitu du 2022ko lehen hiru hilabeteetan, eta 2022ko hirugarren hiruhilekoan 57.300 pertsona izatera iritsi da, 2021eko hiruhileko berean baino 4.100 pertsona gehiago (+% 7).

52. grafikoa. Obra-lizentziak obra motaren arabera. 2021-2022



Iturria: Eraikuntzaren eta Etxebizitzaren Estatistika. Eusko Jaurlaritza

53. grafikoa. Biztanleria okupatuaren bilakaera. 2021-2022 (2022ko III. hiruhilekoa) (mila pertsona)



Iturria: Eustat





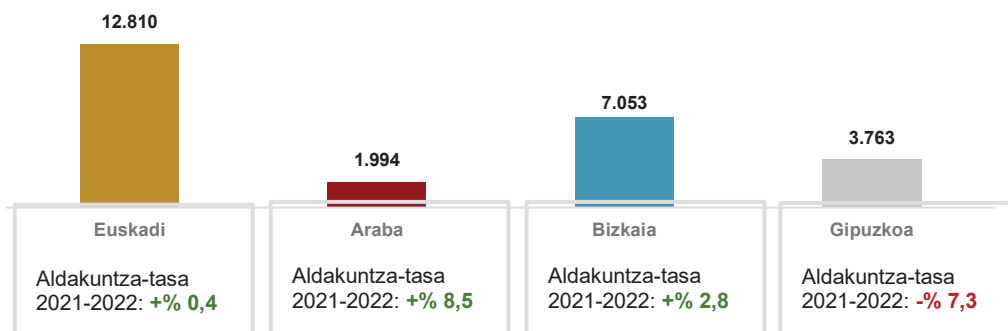
## 9.2. Etxebizitza-merkatua: salerosketa eta prezioak

**Etxebizitza-merkatuaren jarduera moteldu egin da 2022ko lehen sei hilekoan, eta prezioek doitzen jarraitzen dute.**

- Salerosketak % 0,4 hazi dira 2021eko lehen sei hilekoarekin alderatuta
- Etxebizitzaren prezioari dagokionez, etxebizitza berri libreen beheranzko joerari eutsi zaio, Higiezinaren Erregistro Estatistikaren datuen arabera.

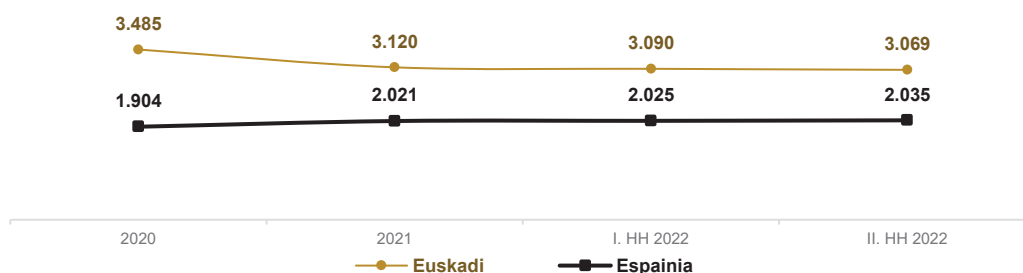
- 2022ko bigarren hiru hilekoan metro koadroko batez besteko prezioa 3.069 eurora jaitsi da, % 1,6 jaitsi da.
- Bigarren eskuko etxebizitzaren batez besteko prezioak ere beherakada txiki bat izan du 2022ko lehen sei hilabeteetan, 2.826 eurora iritsi arte. 2021ean 2.786 eurokoa zen, % 1,4 gutxiago.
- Nolanahi ere, Euskadik jarraitzen du Espainiako bigarren eskuko etxebizitza eta etxebizitza berri libreen batez besteko prezioaren buruan, metro koadroko 1.000 euro baino gehiagoko diferentziala erregistratuz etxebizitza berri libreak, eta 950 euro baino gehixegokoa bigarren eskukoan.

### 54. grafikoa. Etxebizitzaren salerosketa Euskadin. 2022



Iturria: Sustapen Ministerioa

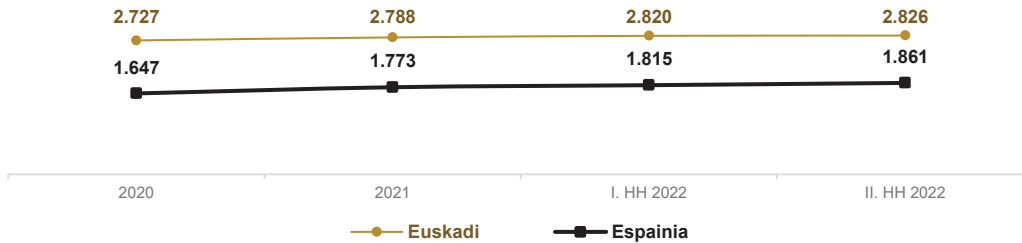
### 55. grafikoa. Etxebizitza berrien metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika



**56. grafikoa.** Bigarren eskuko etxebizitzaren metro koadro eraikiaren prezioaren bilakaera Euskadin eta Espainian 2012-2021



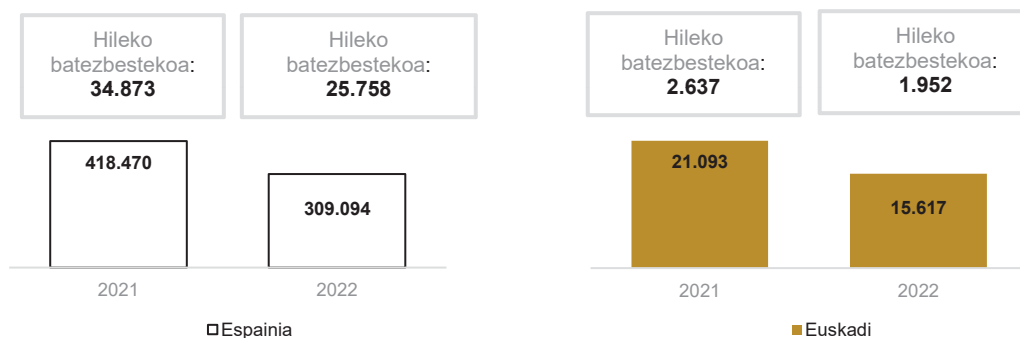
Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezinaren Erregistro Estatistika

**9.3. Hipoteka-merkatua eta Euriborraren igoeraren eragina**

2022ko Euriborraren hazkunde handiak eragin nabarmena du hipoteka berrien eraketetan izandako murrizketan, baina oraindik ez da ikusten etxegabetzeen gainera eragina.

- 2022ko ezaugarri garrantzitsuenetako bat Euriborraren bat-bateko hazkundea izan da, EBZren urte askotako diru-politika hedakorrari amaiera eman diona. Urtebete baino gutxiagoan, Euriborra 2,5 puntu hazi da, eta horrek esan nahi du hazkunde oso handia izan dela, Espainian duela hamarkada batzuetatik gertatu ez den bezala.
- 2022an, nabarmen egin du behera Euskadin abuztura arte sinatutako hipoteken kopuruak (15.617); hau da, aurtengo lehen 8 hilabeteetan, batez beste, 2.000 etxebizitza baino gutxiagoren hipotekak sinatu dira hilean, eta 2021ean, berriz, 2.637, batez beste.

**57. grafikoa.** Etxebizitzaren gainera hipotekak 2021ean eta 2022an (abuztura arte) Euskadin eta Espainian



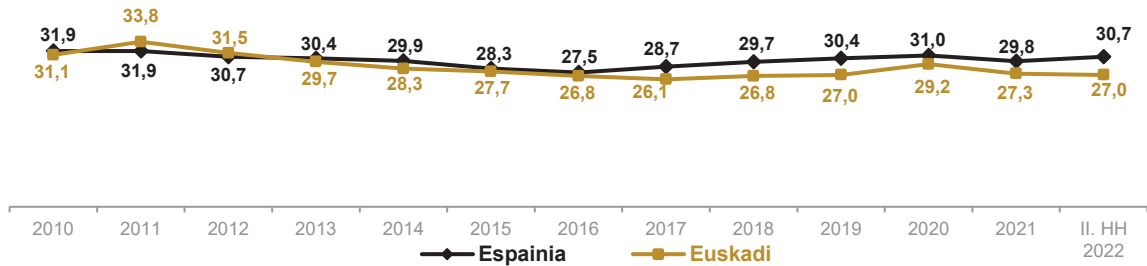
Iturria: EIN

- Era berean, igoera horrek tasa aldakorreko hipoteken hipoteka-kuota nabarmen garestitzea dakar. 2022ko bigarren hiruhilekoko azken datuek erakusten dute igoera horrek dagoeneko izan duela eragina Euskadin eta Espainian sinatutako hipoteka berrietan.
- Hipoteken batez besteko kuota 662 eurokoa izan da batez beste. Aldiz, 636 eurokoa zen 2021ean. Hala ere, hipoteka-kuota eta 2022an hipoteka sinatu duten familien batez besteko soldata lotzen dituen finantza-ahalegina hamarren bat baino ez da hazi 2021arekin alderatuta, % 27,3tik % 27,9ra.



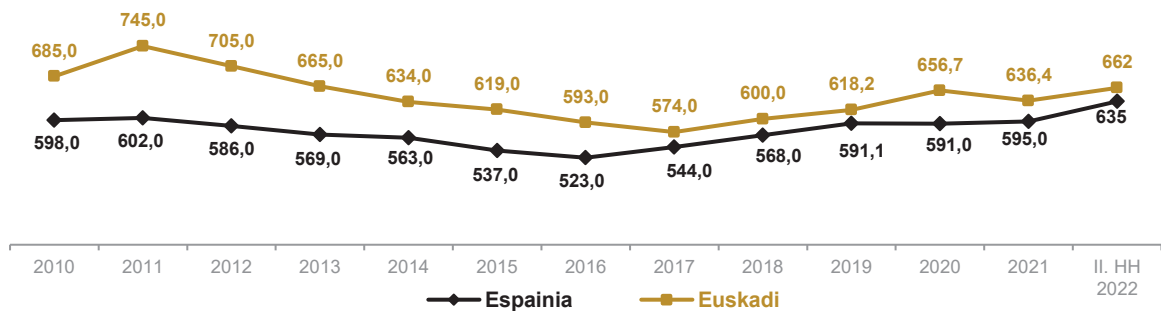
- Aipatzekoa da etxebizitza ordaintzeko finantza-ahalegina oraindik ere txikiagoa dela 2022an Euskadin Espainian baino; izan ere, ehuneko 2,5 puntuko aldea dago Euskadiren alde, EAEko batez besteko soldata nabarmen handiagoa delako.

**58. grafikoa.** Eraturako hipoteken hipoteka-kuoten bilakaera soldata kostuarekiko (finantza-ahalegina), Euskadin eta Espainian. 2010-2022



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

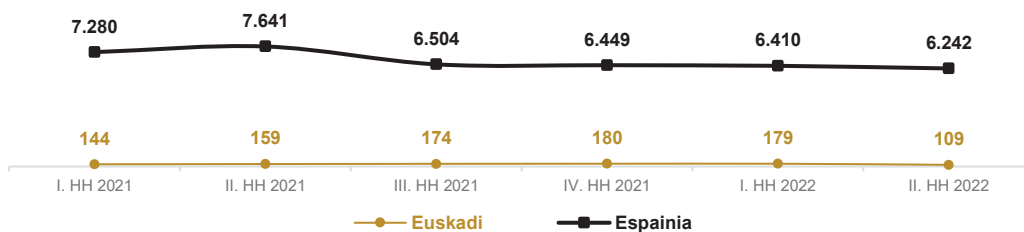
**59. grafikoa.** Euskadin eta Espainian eraturako hipoteken hipoteka-kuotaren bilakaera. 2010-2022



Iturria: Espainiako Jabetza Erregistratzaileen, Ondasun Higigarrien eta Merkataritza Ondasunen Elkargoa. Higiezin Erregistro Estatistika

- Azkenik, oraindik ez da ikusten Euriborraren igoera horrek hipoteka-betearazpenetan eraginik duenik. 2022ko lehen seihilekoan 288 hipoteka-betearazpen izan dira, 2021eko lehen seihilekoan erregistratutako 303 baino 15 gutxiago.

**60. grafikoa.** Hipoteka-betearazpenak. 2021-2022

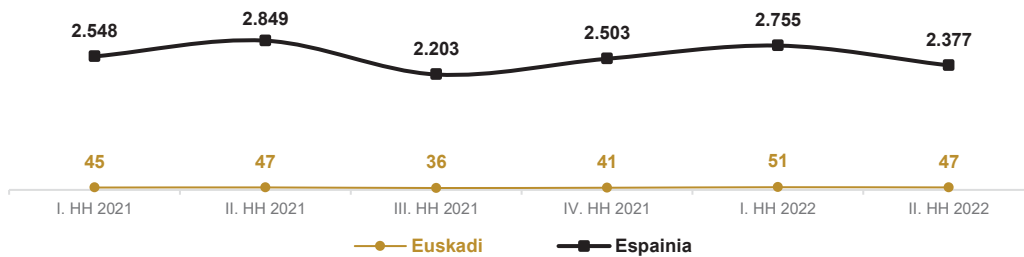


Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia



- Hipoteka-betearazpenen ondorioz egindako etxegabetze judizialek gora egin dute zertxobait 2022ko lehen sei hilabeteetan, 2021eko lehen sei hilabeteetan 92 kaleratze izatetik 2022an 98 kaleratze izatera.

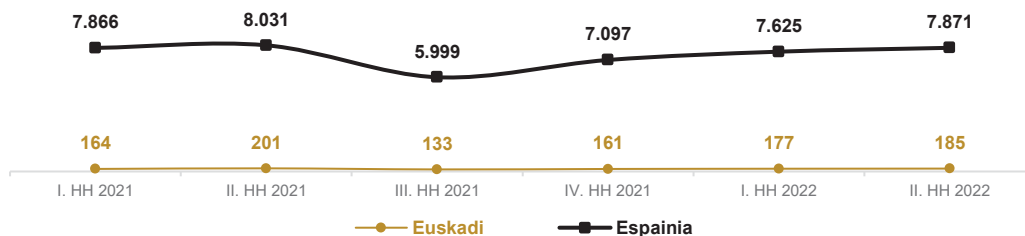
**61. grafikoa.** Hipoteka-betearazpenek eragindako etxegabetze judizialak. 2021-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

- Aldiz, alokairu-kontratuei lotutako etxegabetzeek beherakada txiki bat izan dute 2022ko lehen sei hilabeteetan, 2021eko aldi berarekin alderatuta: 365 etxegabetze izan ziren 2021eko lehen 6 hilabeteetan, eta 362 etxegabetze 2022an.

**62. grafikoa.** Alokairu-kontratuari lotutako etxegabetze judizialak. 2021-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

