apirila 2023

Laburbilduz...

| 2022ko 4. hiruhilekoa

Oro har, 2022. urtea prezioen igoera handiak ekarri ditu. Dena den, horrek ez du eragotzi 2021ean hasitako suspertze ekonomikoak jarraipena izatea 2022an, baina Euriborra igotzea eragin du. Horiek horrela, Euriborra tasa positiboetara itzuli da 2022an eta horren ondorioz, hipoteka-jarduera moteldu egin da urteko laugarren hiruhilekoan.

Testuinguru honetan, moneta-agintaritzak bi adierazleen arteko oreka bilatzeko egoera zailaren aurrean daude, jarduera ekonomikoaren narriadura eta finantza-merkatuen ezegonkortasuna saihesteko. Hala ere, orain arte egindako iragarkien arabera, badirudi kredituak emateko baldintzak gogortzen jarraituko dutela inflazioa kontrolatu arte.

Salneurri eta Kostuak

Etxebizitza Prezioen Indizeak[1] % 6,7ko urte arteko igoera erakusten du 2022an etxebizitza berrien prezioetan, eta % 6,3koa erabilitako etxebizitzetan. Hala ere, prezioak gutxiago hazi ziren urteko azken hiruhilekoan, zehazki % 4,7 etxebizitza berrian eta % 5 erabilian.

Bestalde, etxebizitzaren alokairuaren KPIa % 1,5 hazi zen, 2022ko KPI orokorrean izandako % 8ko igoeraren oso azpitik, eta eraikuntzaren kostuen indizearen urte arteko igoera % 9,3koa izan zen. Alokairuaren prezioei dagokienez, aipatzekoa da martxoan gobernuak % 2ko aparteko muga ezarri zuela alokairuaren prezioaren eguneratzeetarako, eta neurri hori 2023ko abendura arte luzatu dela.

Merkatuaren jarduera

2022an, etxebizitza-ekoizpenak gora egin du, batez ere etxebizitza babestuaren kasuan. Zehazki, 2.258 etxebizitza babestu eraikitzen hasi ziren, 2021ean baino % 31,6 gehiago; amaitutakoak, berriz, 1.565 izan ziren, hau da, urte arteko % 42,4ko hazkundea. Bestalde, etxebizitza libreak % 13,5eko hazkundea izan du hasitako etxebizitzetan eta % 6,6koa amaitutakoetan (3.479 eta 3.562 etxebizitza, hurrenez hurren).

Eskariaren ikuspegitik, notario-estatistikak % 15,1eko hazkundea azaltzen du etxebizitza babestuaren salerosketa-eragiketetan eta % 9,2koa etxebizitza libre berriaren salerosketa-eragiketetan; etxebizitza erabiliaren eragiketak, berriz, 2021ean izandakoaren antzeko mailan mantendu dira (+%0,2).

Finantzaketa

Formalizatutako hipoteken kopuruak % 11,2 egin zuen gora 2022an, eta emandako kreditu-bolumenak, berriz, % 13,4. Hala ere, urteko laugarren hiruhilekoan hipoteka-jardueraren dezelerazioa ikusten da, 2021eko aldi beraren aldean % 1,1 igo baita hipoteka-kopurua eta % 3,4 kreditu-bolumena. 2022an batez besteko hipoteka 160.310 eurokoa izan zen, tornuetan 2021ean baino 3.000 euro gehiago.

Lan Merkatua

Oro har, 2022an enplegu-adierazleen bilakaera positiboa izan bada ere, urteko laugarren hiruhilekoan landunen guztizko kopurua % 0,8 jaitsi da aurreko urteko aldi beraren aldean, eta langabezia-tasa 3 hamarren igo da, % 8,7an kokatuz. Datuak hobeak dira eraikuntzaren sektorean, 2022an ia berreskuratu egin baita 2021ean galdutako enplegua, eta urte amaieran 57.300 dira sektorean lan egiten duten pertsonak (+%28,2 2021eko laugarren hiruhilekoaren aldean).

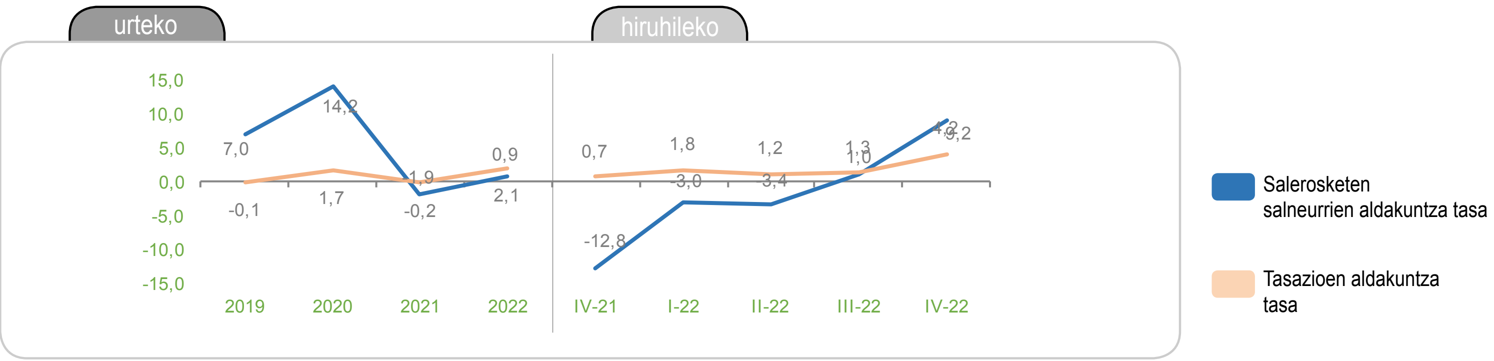
1. EIN-k argitaratzen duen Etxebizitzaren Salneurriaren Indizeak, notarioaren aurrean eskrituratu diren salerosketen prezioen erreferentzia hartuta egiten da, gainera etxebizitzen tipologia eta kalitatea bezalako alderdiak kontuan hartzen ditu.

Etxebizitzaren merkatuko adierazleak. EAE. (4. hiruhilekoa. 2022)

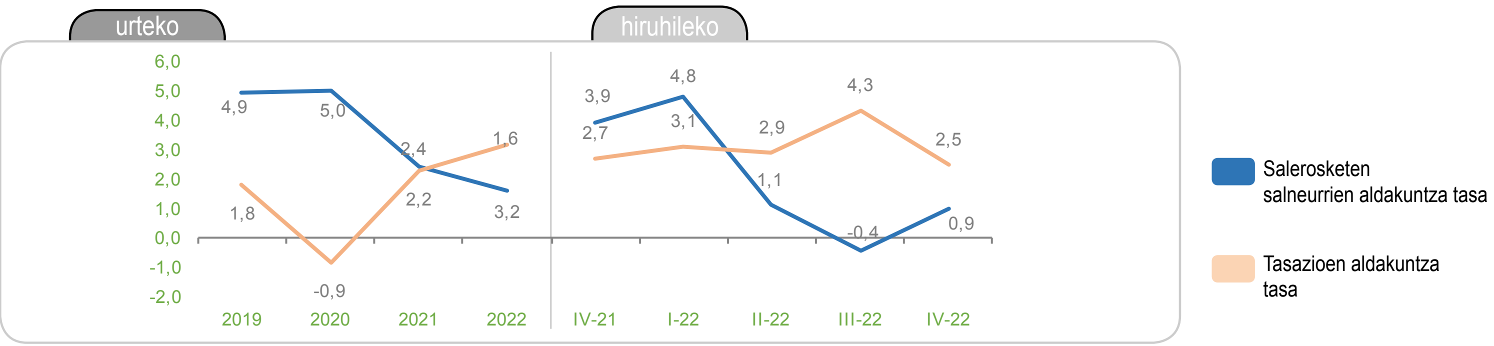
* a.g. (argitaratu gabe)

SALNEURRI ETA KOSTUAK	URTEROKO DATUAK				HIRUHILEROKO DATUAK					HILEROKO DATUAK				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	abu-22	ira-22	urri-22	aza-22	abe-22
Higiezinen Salerosketaren Estatistika (Eusko Jaurlaritza)														
Etxebizitza aske berria (Euro/m² erabilgarriko)	2.778,2	3.172,6	3.112,7	3.140,6	3.039,3	3.138,3	2.901,5	3.204,4	3.318,3					
Urte-arteko tasa	7,0	14,2	-1,9	0,9	-12,8	-3,0	-3,4	1,0	9,2					
Etxebizitza erabilia (Euro/m² erabilgarriko)	2.591,4	2.721,5	2.787,7	2.831,3	2.832,7	2.844,7	2.772,1	2.849,1	2.859,5					
Urte-arteko tasa	4,9	5,0	2,4	1,6	3,9	4,8	1,1	-0,4	0,9					
Tasazioak. Etxebizitza Ministerioa														
Etxebizitza aske berria (<= 5 urte) Euro/m² eraikitako)	2.679,5	2.725,9	2.721,0	2.778,2	2.706,6	2.717,7	2.778,3	2.797,6	2.819,2					
Urte-arteko tasa	-0,1	1,7	-0,2	2,1	0,7	1,8	1,2	1,3	4,2					
Etxebizitza erabilia (>5 urte) Euro/m² eraikitako)	2.394,2	2.373,3	2.426,5	2.503,7	2.448,3	2.496,9	2.492,7	2.516,6	2.508,5					
Urte-arteko tasa	1,8	-0,9	2,2	3,2	2,7	3,1	2,9	4,3	2,5					
Etxebizitza salneurri indizea. INE (Urte-arteko tasa)	4,3	2,3	2,1	6,4	4,2	6,3	6,5	7,8	4,9					
Etxebizitza berria *Urte-arteko tasa*	7,1	6,9	3,1	6,7	3,0	7,5	7,4	7,3	4,7					
Erabilitako etxebizitza *Urte-arteko tasa*	3,8	1,2	1,9	6,3	4,6	5,9	6,2	7,9	5,0					
Eraikitzearen kostu indizea. Eustat *Urte-arteko tasa*	1,9	1,1	2,7	9,3	4,6	7,7	10,6	9,8	9,2	9,7	9,6	9,3	9,9	8,3

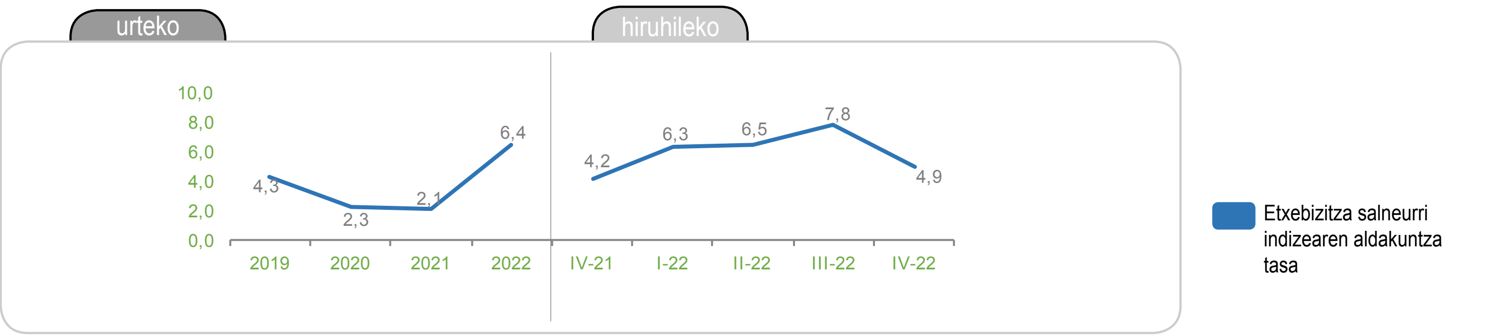
Etxebizitza aske berrien salneurrien aldakuntza tasen bilakaera



Etxebizitza erabilien salneurrien aldakuntza tasen bilakaera



Etxebizitza salneurri indizearen aldakuntza tasen bilakaera



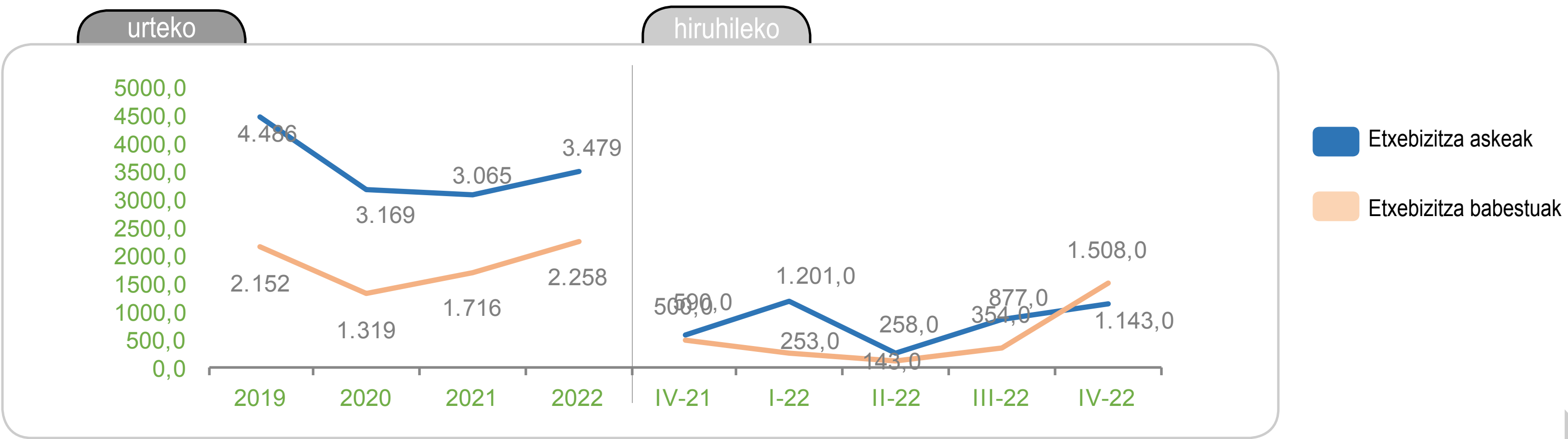
Informazio gehigarria aurki daiteke Etxebizitzaren Euskal Behatokiko **webgunean**

Etxebizitzaren merkatuko adierazleak. EAE. (4. hiruhilekoa. 2022)

* a.g. (argitaratu gabe)

MERKATUAREN JARDUERA	URTEROKO DATUAK 2019	2020	2021	2022	HIRUHILEROKO DATUAK IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	HILEROKO DATUAK abu-22	ira-22	urri-22	aza-22	abe-22
ESKAINTZA														
Etxebizitza hasiak. EHAE. Eusko Jaurlaritza														
Etxebizitza askeak	4.486	3.169	3.065	3.479	590	1.201	258	877	1.143	466	219	444	451	248
Urte-arteko tasa	-2,8	-29,4	-3,3	13,5	-29,2	48,6	-74,9	37,2	93,7					
Etxebizitza babestuak	2.152	1.319	1.716	2.258	500	253	143	354	1.508					
Urte-arteko tasa	15,3	-38,7	30,1	31,6	-22,6	36,8	-62,8	-45,3	201,6					
% Babestuak / Hasitakoen guztizkoa	32,4	29,4	35,9	39,4	45,9	17,4	35,7	28,8	56,9					
Etxebizitza bukatuak. EHAE. Eusko Jaurlaritza														
Etxebizitza askeak	3.409	3.390	3.343	3.562	560	708	1.262	835	757	243	191	227	314	216
Urte-arteko tasa	-4,3	-0,6	-1,4	6,6	-51,9	-35,0	15,7	38,7	35,2					
Etxebizitza babestuak	1.344	562	1.099	1.565	515	222	436	173	734					
Urte-arteko tasa	56,5	-58,2	95,6	42,4	133,0	-7,5	198,6	-12,6	42,5					
% Babestuak / Bukatutakoen guztizkoa	28,3	14,2	24,7	30,5	47,9	23,9	25,7	17,2	49,2					
ESKAERA														
ETXEBIZITZA ESKUALDAKETAK														
Notario-aurreko salerosketak. Etxebizitza Ministerioa														
Etxebizitza aske berriak (kopurua)	3.059	3.230	2.975	3.248	1.024	705	754	753	1.036					
Urte-arteko tasa	7,9	5,6	-7,9	9,2	-4,8	-16,0	25,2	47,6	1,2					
Etxebizitza erabiliak (kopurua)	19.218	16.236	21.207	21.239	5.644	5.596	6.143	4.527	4.973					
Urte-arteko tasa	1,6	-15,5	30,6	0,2	11,8	7,6	7,5	-2,6	-11,9					
Etxebizitza babestuak (kopurua)	1.367	1.223	1.183	1.362	449	278	328	356	400					
Urte-arteko tasa	-3,0	-10,5	-3,3	15,1	38,2	18,3	97,6	6,9	-10,9					
Erregistratzaileen araberako eskualdaketak. INE														
Etxebizitza aske berriak (kopurua)	1.800	765	1.736	1.715	264	543	386	296	490	129	106	141	182	167
Urte-arteko tasa	-9,4	-57,5	126,9	-1,2	-32,3	-2,5	-23,1	-28,3	85,6	-13,5	-13,5	-13,5	-	-
Etxebizitza erabiliak (kopurua)	17.015	14.269	17.476	19.899	3.960	5.323	5.293	5.236	4.047	1.774	1.822	1.402	1.513	1.132
Urte-arteko tasa	2,8	-16,1	22,5	13,9	12,0	20,3	18,3	13,4	2,2	17,9	17,9	17,9		
Etxebizitza babestuak (kopurua)	1.890	2.318	1.740	2.137	455	588	492	544	513	154	162	182	205	126
Urte-arteko tasa	10,1	22,6	-24,9	22,8	43,5	9,3	27,1	51,1	12,7	14,1	14,1	14,1	-	-
Etxebide. Eusko Jaurlaritza														
Alokairu babesturako inskribatuen kopurua	54.791,8	59.174,8	59.656,0	57.290,0	59.656,0	-	-	-	57.290,0					
Esleitutako etxebizitza kopurua	355,0	41,0	322,0	49,0	-	-	0,0	35,0	14,0					

Hasitako etxebizitzen bilakaera

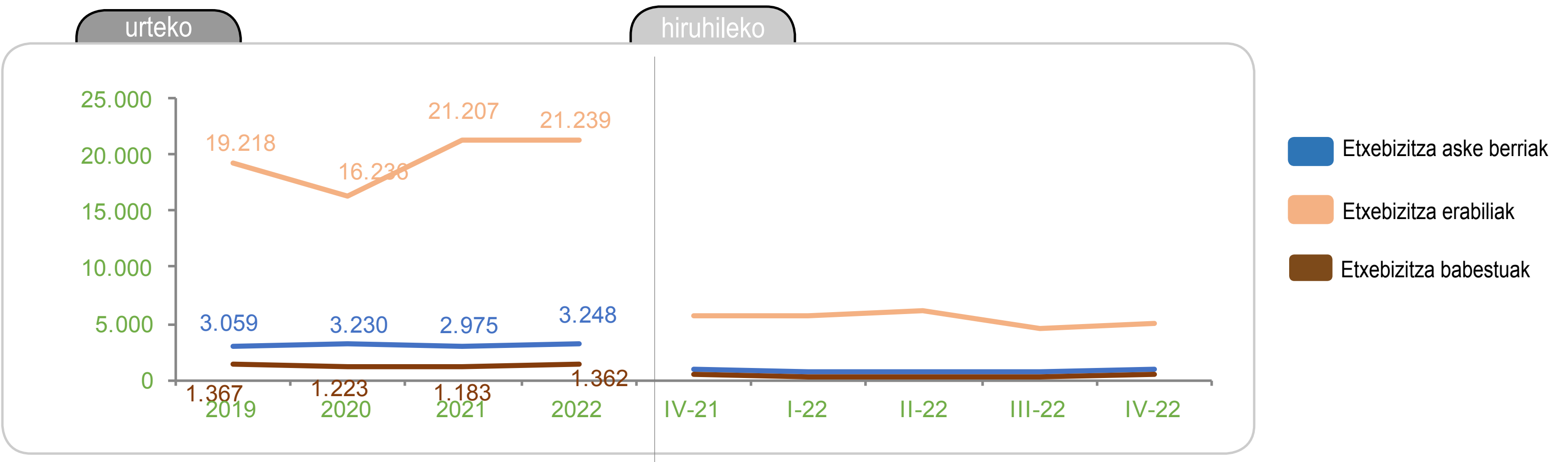


Informazio gehigarria aurki daiteke Etxebizitzaren Euskal Behatokiko webgunean

Etxebizitzaren merkatuko adierazleak. EAE. (4. hiruhilekoa. 2022)

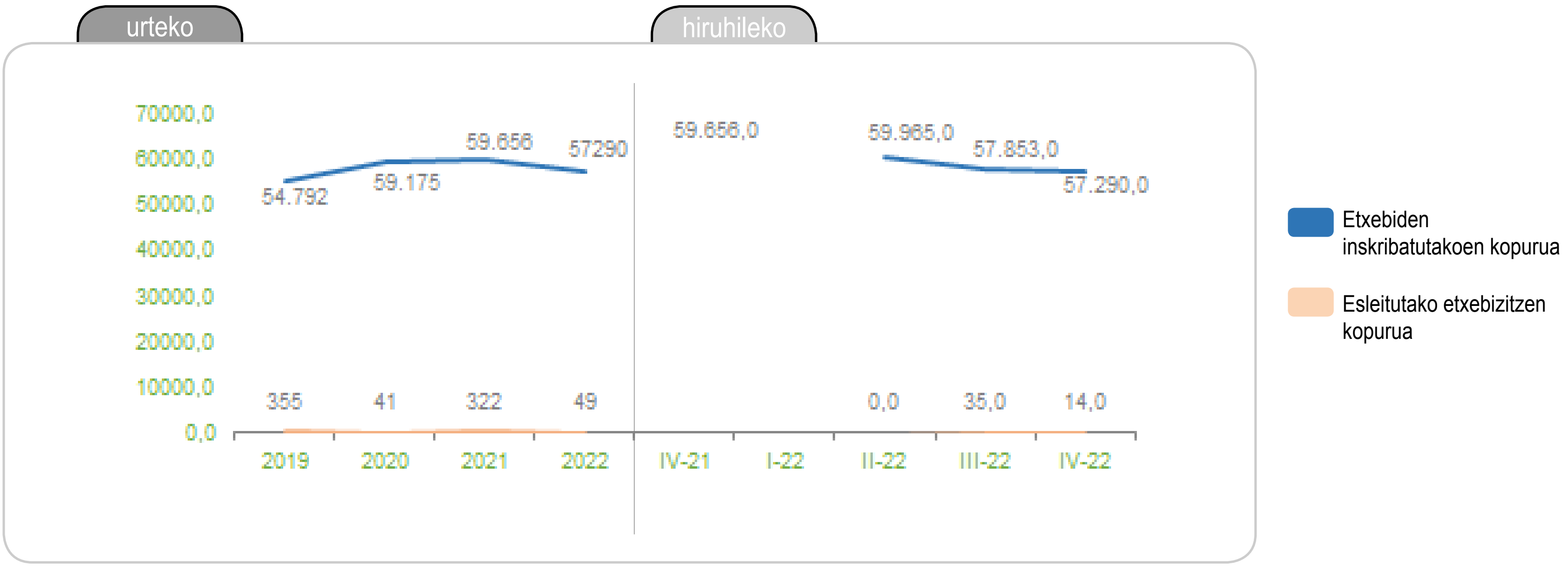
* a.g. (argitaratu gabe)

Etxebizitza salerosketen hiru hileroko bilakaera



IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22
1.024	705	754	753	1.036
5.644	5.596	6.143	4.527	4.973
449	278	328	356	400

Alokairu babesturako inskribatuen kopurua eta esleitutako etxebizitzen bilakaera (*)



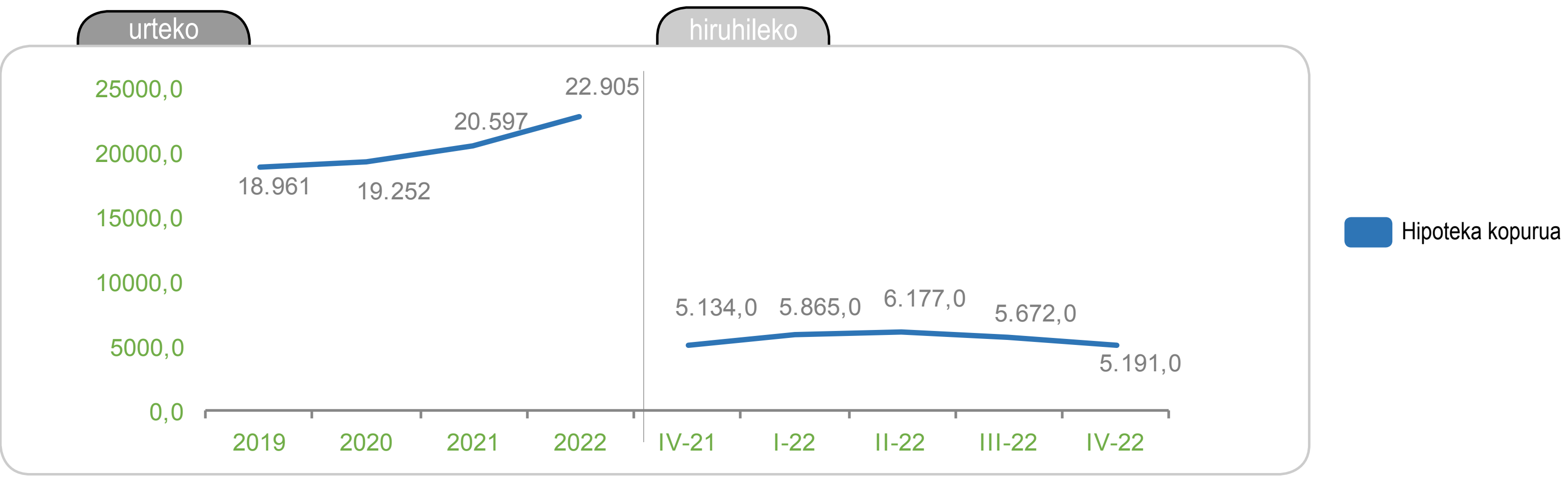
* Aldaketa metodologikoa. 2013 urteaz geroztik Etxebiden izena emanda dauden biztanleek, alokairu edo erosketa eskaeren artean aukeratu behar dute (EHAA, 211 zk, 2012ko urriaren 31).

Etxebizitzaren merkatuko adierazleak. EAE. (4. hiruhilekoa. 2022)

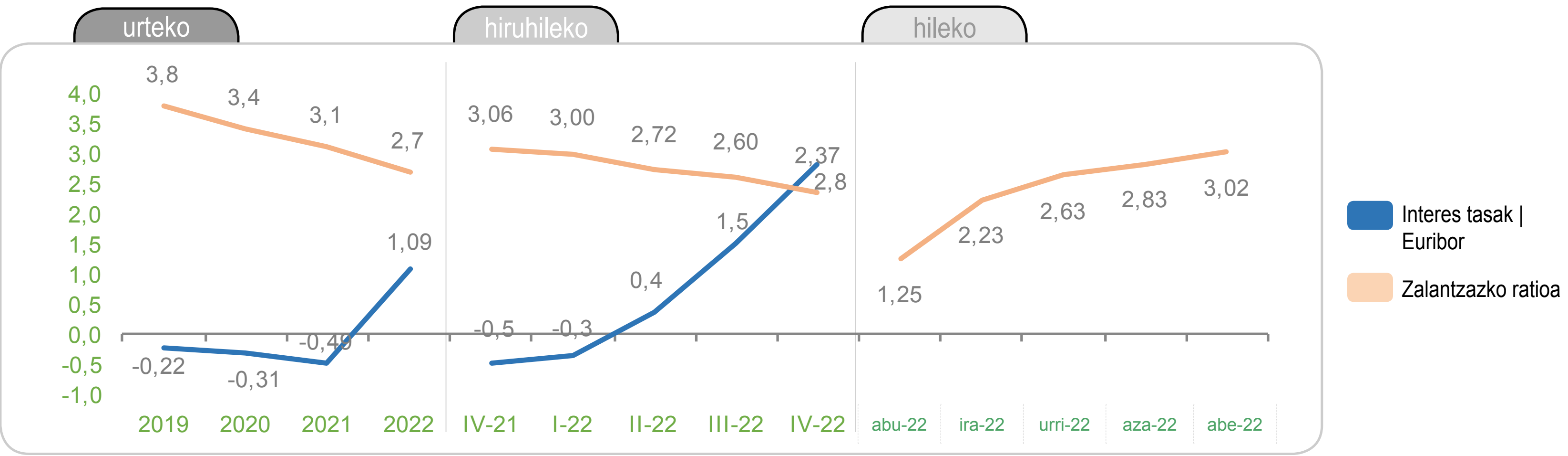
* a.g. (argitaratu gabe)

FINANTZAKETA	URTEROKO DATUAK 2019	2020	2021	2022	HIRUHILEROKO DATUAK IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	HILEROKO DATUAK abu-22	ira-22	urri-22	aza-22	abe-22
Hipoteka sinatuak. INE														
Hipoteka sinatuak. (kopurua)	18.961	19.252	20.597	22.905	5.134	5.865	6.177	5.672	5.191	1.921	2.097	2.008	1.876,0	1.307,0
Urte-arteko tasa	4,4	1,5	7,0	11,2	8,4	20,8	19,7	3,4	1,1	17,3	17,3	17,3	-	-
Hipoteka sinatuen guztizko diru-kopurua (mila €tan)	2.734,1	2.847,9	3.238,4	3.671,9	833,2	917,4	1.001,2	891,4	861,8	277,0	347,5	336,9	301,9	223,1
Urte-arteko tasa	7,0	4,2	13,7	13,4	10,9	25,7	21,0	4,5	3,4	21,8	21,8	21,8	-	-
Etxebizitza finantzaketa publikoa. Eusko Jaurlaritza														
Etxebizitza Finantzaketa Publikoa (Onartutako maileguen guztizko kopurua)	116,0	42,0	48,0	-	6,0	13,0	16,0	9,0	-					
Urte-arteko tasa	-6,5	-63,8	14,3	-	-64,7	-18,8	6,7	-18,2	-					
Etxebizitza Finantzaketa Publikoa (kopurua milioika €tan)	26,5	6,9	17,1	-	0,0	0,1	0,2	0,1	-					
Urte-arteko tasa	4,7	-74,0	147,8	-	-100,0	-32,4	-99,0	-21,8	-					
Interes tasa (Euribor). Espainiako Bankua	-0,22	-0,31	-0,49	1,09	-0,49	-0,35	0,38	1,49	2,83	1,25	2,23	2,63	2,83	3,02
Zalantzazko berreskurapen Ratioa (etxebizitza eskuratze hipoteka-bermearekin). Espainiako Bankua	3,77	3,39	3,10	2,67	3,06	3,00	2,72	2,60	2,37					
Kreditu eskurapenerako murrizketa Europa. EBZ	1,8	14,5	3,5	20,00	3,0	8,0	24,0	32,0	16,0					
Kreditu eskurapenerako murrizketa Espainia. EBZ	2,8	2,8	2,8	7,8	11,1	11,1	0,0	10,0	10,0					

Sinatutako hipoteken hiru hileroko bilakaera



Interes tasen eta zalantzazko ratioaren bilakaera



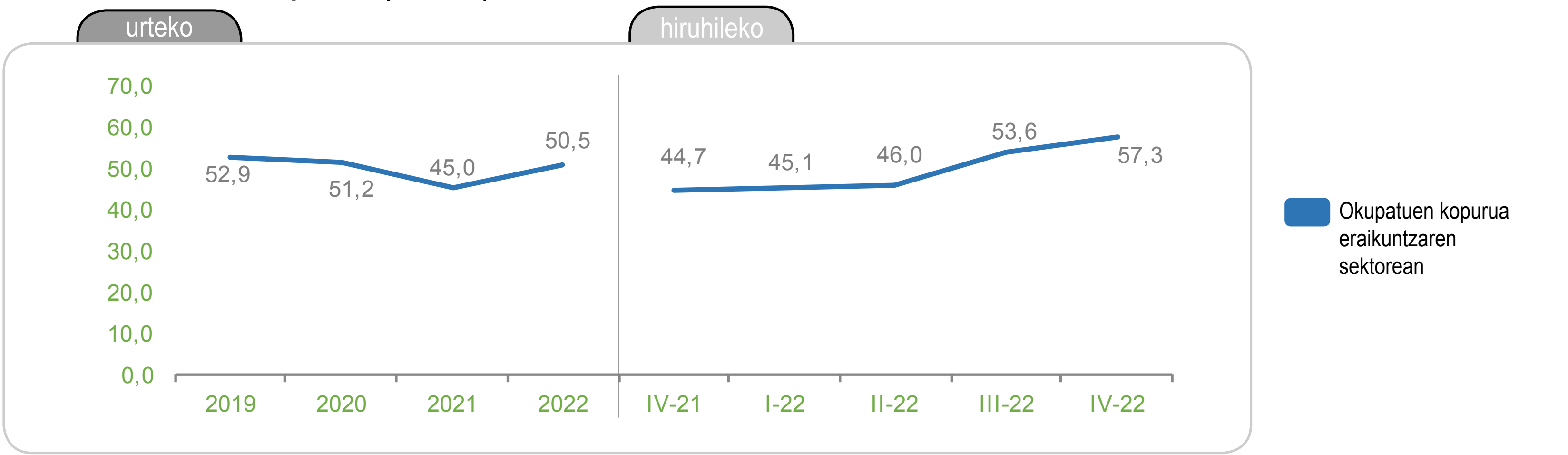
Informazio gehigarria aurki daiteke Etxebizitzaren Euskal Behatokiko **webgunean**

Etxebizitzaren merkatuko adierazleak. EAE. (4. hiruhilekoa. 2022)

* a.g. (argitaratu gabe)

LAN MERKATUA	URTEROKO DATUAK				HIRUHILEROKO DATUAK					HILEROKO DATUAK				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	abu-22	ira-22	urri-22	aza-22	abe-22
Okupatuen guztizkoa (milatan). EPA	936,1	917,6	927,7	949,3	957,0	953,2	934,9	959,7	949,3					
Urte-arteko tasa	1,4	-2,0	1,1	2,3	4,0	5,7	2,3	2,3	-0,8					
Eraikuntza sektoreko okupatuak (milatan). EPA	52,9	51,2	45,0	50,5	44,7	45,1	46,0	53,6	57,3					
Urte-arteko tasa	5,2	-3,2	-12,1	12,2	-7,3	-1,1	4,1	18,3	28,2					
% Eraikuntzan okupatuak / Okupatuen guztizkoa	5,7	5,6	4,9	5,3	4,7	4,7	4,9	5,6	6,0					
Langabezi tasa. EPA	9,2	9,5	9,8	8,6	8,4	8,7	8,8	8,3	8,7					
BESTE ADIERAZLEAK														
KPI orokorra (Urte-arteko aldakuntza). INE	1,0	-0,1	3,1	8,0	5,5	7,6	8,6	9,8	6,3	10,3	8,5	6,9	6,5	5,4
KPI etxebizitza alokairuan (Urte-arteko aldakuntza). INE	0,9	0,6	0,9	1,5	1,0	1,2	1,6	1,6	1,7	1,5	1,7	1,6	1,7	1,8
Soldata kostuen guztizkoa. INE (€tan, hileko eta langileko)	2.289,9	2.247,2	2.357,1	2.424,9	2.535,8	2.316,4	2.297,9	2.392,4	2.693,1					
Urte-arteko tasa	1,4	-1,9	4,9	2,9	3,8	2,5	1,5	1,0	6,2					
Eraikuntzaren ekarpena Barne Ekoizkin Gordinean. (%). Eustat	5,3	5,0	5,0	4,8	4,9	4,9	4,7	4,8	4,8					
BEG, biztanleko. INE	33.949,0	30.338,0	32.925,0											
BEG-aren urte-arteko aldakuntza. Eustat	2,2	-9,6	5,9	4,4	4,9	5,8	5,0	3,8	2,9					

Eraikuntza sektoreko okupatuak (milatan)



Eraikuntza sektorearen pisua ea.g.leguan