



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Azken 50 urteetan EAEn
izandako etxebizitzaren
eraikuntzaren bilakaeraren
txostena: 1960-2013

2014ko urria

administración

2014

AURKIBIDEA

1.	SARRERA	3
2.	ETXEBIZITZEN ERAIKUNTZA EAE-N ETA ESTATUAN	4
2.1.	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera	4
3.	ERAIKUNTZAREN ADIERAZLEAK BIZTANLERIAREKIKO	7
3.1.	Eraikuntzaren adierazleak biztanleriarekiko	7
3.2.	Lurraldekako analisia	8
4.	AUTONOMIA ERKIDEGOEN ARTEKO KONPARAZIOA.....	10

TAULEN AURKIBIDEA

Orrialdea

3.1. taula	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera EAEn biztanleriarekiko	7
3.2. taula	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera Estatuan biztanleriarekiko	7
3.3. taula	Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoka	9

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

Orrialdea

2.1. grafikoa	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera EAEn eta Estatuan.....	5
2.2. grafikoa	Etxebizitza babestuen kuotaren bilakaera etxebizitzen guztizkoarekiko EAEn eta Estatuan	6
2.3. grafikoa	EAEko eraikuntza-kuotaren bilakaera Estatuan	6
3.1. grafikoa	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera EAEn eta Estatuan biztanleriarekiko	8
3.2. grafikoa	Etxebizitza babestuen eraikuntzaren bilakaera biztanleriarekiko lurralde historikoka	9
4.1. grafikoa	Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera autonomia-erkidegoetan	11

EAEko etxebizitzaren eraikuntzak hainbat fase ezagutu ditu, denboran izandako ziklo ekonomiko desberdinen eraginez. Azken 50 urteetan izandako bilakaeraren eta Estatu osoan izandako eraikuntzaren bilakaeraren artean paralelismoak ikus daitezke, baina, aldi berean, EAEk bere berezitasunei eutsi die.

Horrela, higiezinaren merkatua gehien hazi zen urteetan, Estatuan eraikuntzak kopuru itzelak ezagutu zituen urteetan, hain zuzen, Euskadiko Autonomia Erkidegoan ere hazkundera ezagutu zen, nahiz eta neurri txikiago batean izan zen.

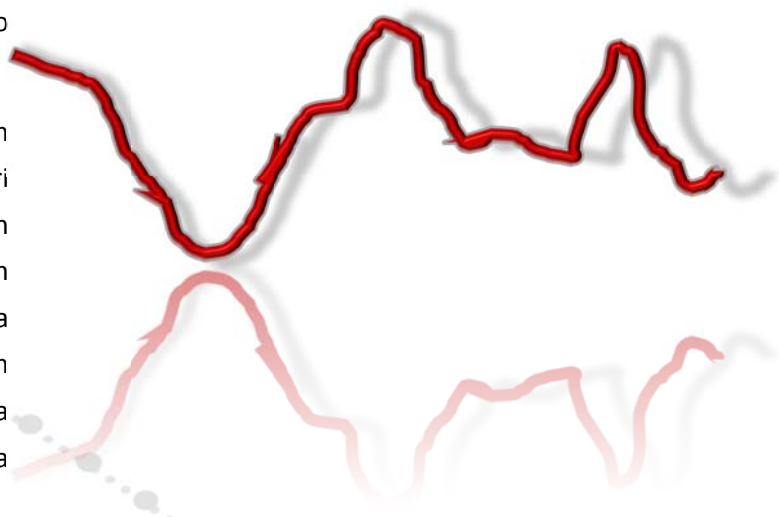
Bestalde, etxebizitza babestuen pisuak ez du garrantzi bera ezagutu aztertutako zikloetan, ezta aztertutako esparru geografiko desberdinetan ere.

Espainiako Arkitektoen Elkargoen Kontseilu Gorenaren Estatistikari esker, esparru geografikoetan izandako eraikuntza-intentsitatearen bilakaera aztertu ahal izan da; era berean, aztertutako urteetan etxebizitza libreak eta etxebizitza babestuak ezagutu duen bilakaera egiaztatu ahal izan da.

Txosten honek etxebizitzaren eraikuntzak 1960tik 2013ra ezagutu duen bilakaera islatzen du. Halaber, EAEen izandako bilakaera eta Estatuan izandakoa alderatzen dira, etxebizitza librearen kasuan zein etxebizitza babestuenarenean.

Gainera, lurraldeen arabera izandako bilakaera alderatzen da txostenean, eta horretarako, hiru lurralde historikoetan izandako eraikuntza-jarduera aztertzen da.

Amaitzeko, aztertutako ziklo desberdinetan autonomia-erkidegoetan izandako eraikuntza-erritmoak aztertzen ditu txostenak.



2.1. Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera

Azken 50 urteetan etxebizitzaren eraikuntzak EAE-n ezagutu duen bilakaera, baita Estatuan ezagutu duena ere, lau ziklo handitan bereiz daiteke: bi fasetan hedapen handia ezagutu da; beste fase batean gorabeheratsuagoa izan da hedapena; eta azken fase batean, nabarmen egin du behera etxebizitzaren eraikuntzak.

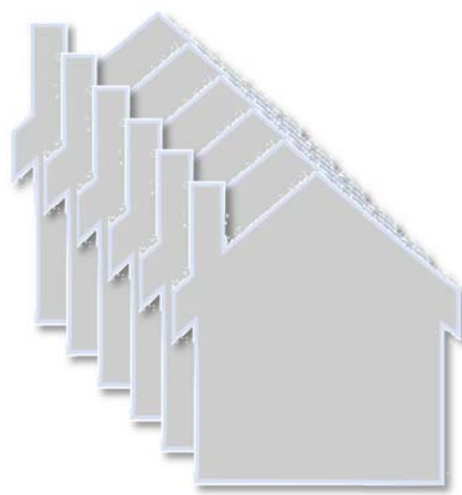
Lehen zikloan, 1960tik 1973ra, eraikuntzak maximo historikoak ezagutu zituen Euskadin: urtean 25.000 etxebizitza inguru eraiki ziren eta 1968an 35.000 etxebizitza baino gehiago eraiki ziren. 1973 amaiera aldera petrolioaren prezioek ezagututako hazkunde handiak eragin zuen aldaketaren hasiera, eta 1979an izandako bigarren petrolio-shockaren eskutik, higiezin gorakadaren amaiera iritsi zen eta joera horrek hamarkada bat baino gehiago iraun zuen. 1986an bazirudien berriro ekingo zitzaiola hazkundeari, baina 1994 arte itxaron behar izan zen egoera leheneratzeko; urte hartatik aurrera, iraganeko garaietako hazkunderako bideari ekin zitzaion berriro.

2001. urtea salbuetsita, 1994tik 2006ra arteko etapan eraikuntza-bolumen garrantzitsuak erregistratu ziren eta 2006an lortu zen balio maximoa, EAE-n 25.000 etxebizitza eraiki zirenean. Esan behar da, aurreko hamarkadan eraikuntzak hazkunde handia ezagutu bazuen ere, ez zela lortu 60ko hamarkadako balioetara iristea; Estatuan, ordea, egoera bestelakoa izan zen.

Horrela, Estatuan 2000-2006 aldian izandako etxebizitzaren eraikuntzak 40 urte lehenago lortutako maximoak gainditu zituen eta eraikuntza-jarduerak maila apartak lortu zituen: 2006an 900.000 etxebizitza baino gehiago eraiki ziren eta serie historikoko balio maximoa lortu zen urte hartan.

Amaitzeko, 2007an, krisialdi ekonomiko eta finantzarioaren eskutik, higiezin eraikuntzak ezagutu duen beherakada itzelaren hasiera etorri zen eta gaur egun ez da joera hori aldatu, izan ere, urtetik urtera murrizten ari da eraikuntza berrien bolumena. 2013an EAE-n 2.895 etxebizitza eraiki ziren eta 27.071, berriz, Estatuan, eta balio hori iraganeko garaietan Euskadin bakarrik eraikitako etxebizitzaren bolumenaren azpitik dago.

Datu benetan interesgarriak lortzen dira etxebizitza libreak eta etxebizitza babestuak ezagututako dinamikak bereizirik aztertzean. Horren arabera, lehen hedapen-etapan etxebizitza babestua izan zen protagonista nagusia: EAE-n eraikitako etxebizitzaren % 50 baino gehiago etxebizitza babestuak izan ziren eta zenbait urtetan % 80tik gorako portzentajeak erregistratu ziren. Azpimarratu behar da 1964. urtean EAE-n 24.000 etxebizitza babestu baino gehiago eraiki zirela eta eraikuntza-maila altuak erregistratu zirela 1980 arte, hain zuzen

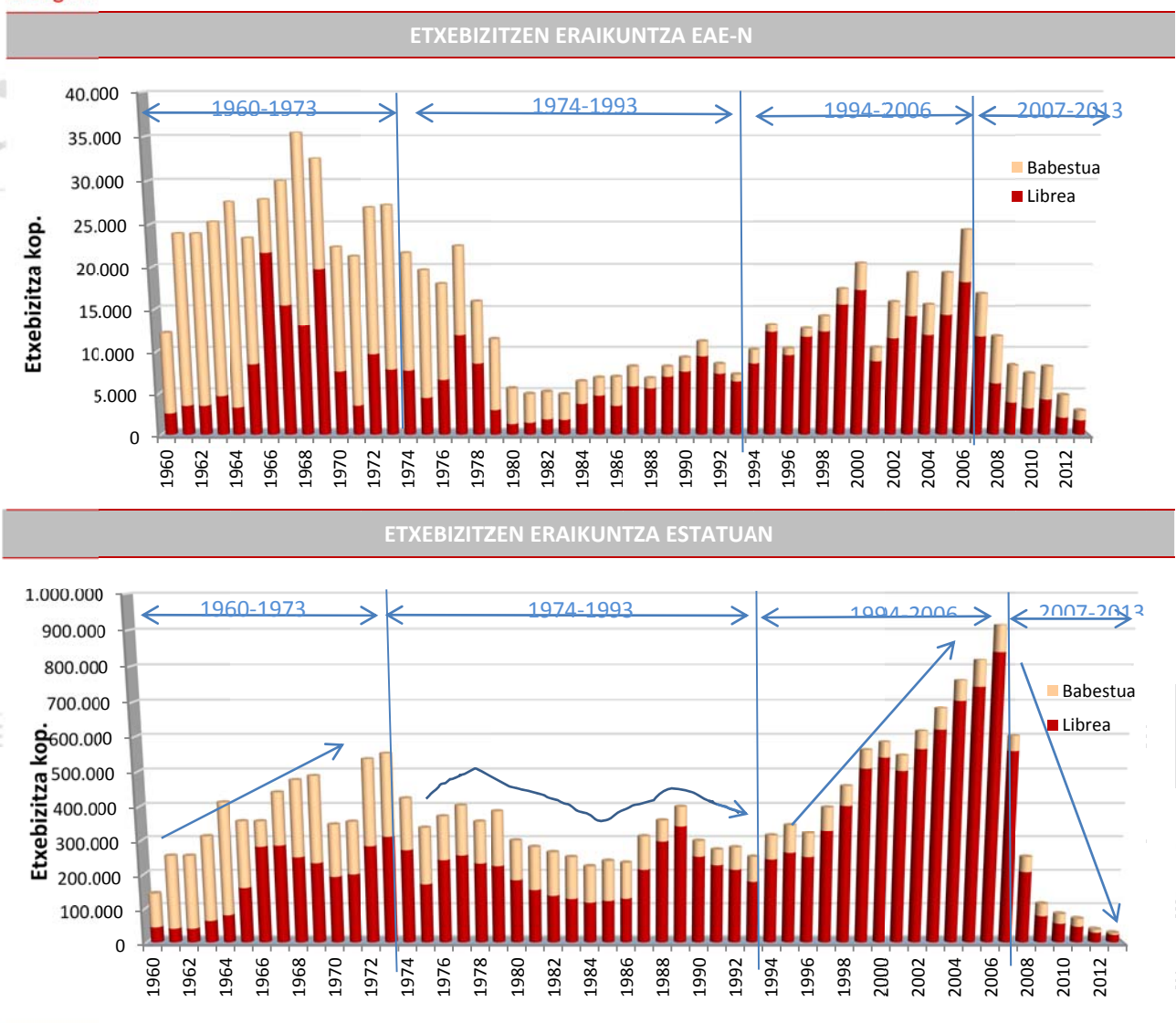


etxebizitza babestuen eraikuntzak beherakada izugarria ezagutu zuen arte. Urte hartatik aurrera, 2002-2011 aldian ezagutu zuen dinamismorik handiena etxebizitza babestuaren eraikuntzak eta urtean batez beste 4.700 etxebizitza babestu eraiki ziren.

Estatuan ere aztertutako lehen aldian eraiki zen etxebizitza babestu gehien, izan ere, 2000tik 2006ra luzatu zen hazkunde-garaian, merkatu libreko etxebizitzaren eraikuntza izan zen protagonista; horrela, aldi horretan % 10etik beherako kuotak erregistratu ziren etxebizitza babestuaren esparruan eta Euskadin, berriz, % 30era hurbildu ziren.

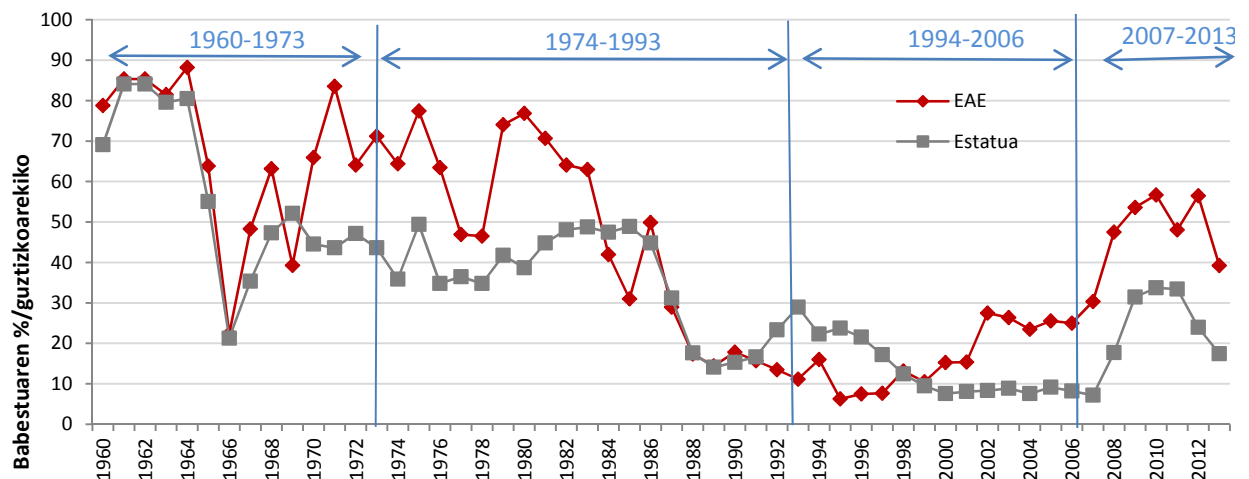
Azken zikloan etxebizitza librearen eraikuntzak ezagututako hondoratzeak merkatu babestuaren kuotak nabarmen gora egitea eragin du: EAEren kasuan guztizko eraikuntzaren % 50 gainditu da eta Estatuan % 30eko portzentajea lortu da.

2.1. grafikoa Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera EAE-n eta Estatuan



Iturria: Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

2.2. grafikoa Etxebizitza babestuen kuotaren bilakaera etxebizitzaren guztizkoarekiko EAEen eta Estatuan



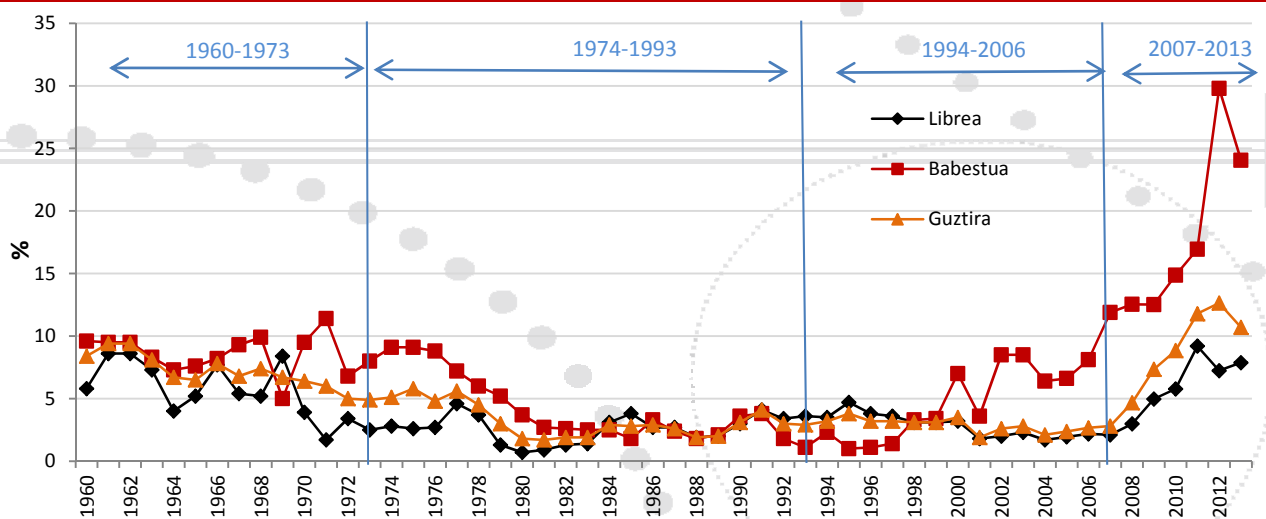
Iturria: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa eta Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

Amaitzeko, EAEko etxebizitzaren eraikuntzak Estatuako bizitegi-etxebizitzaren eraikuntzaren guztizkoan duen pisua aztertu da. Aztertutako lehen etapan, eta etxebizitza babestuen eraikuntza kontuan hartuta, EAEko etxebizitzek % 10eko portzentajea lortu zuten Estatuako guztizkoan. Portzentaje horrek murrizketa nabarmena ezagutu zuen bigarren aldian (% 5etik beherako portzentajea), eta 2000tik aurrera, hazkundera ezagutu zuen berriro.

Horrela, azken urteetan EAEko portzentajeak nabarmenki egin du gora eta 2012an Estatuan eraikitako etxebizitza babestu guztien % 30era iritsi da.

Etxebizitza libreari dagokionez, azken etapan hazkunde handia ezagutu du EAEko eraikuntzak Estatuaren guztizkoan izan duen agerpena, Estatuan askoz ere nabarmenagoa izan baita etxebizitzaren eraikuntzak ezagututako murrizketa.

2.3. grafikoa EAEko eraikuntza-kuotaren bilakaera Estatuan



Iturria: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa eta Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

ERAIKUNTZAREN ADIERAZLEAK BIZTANLERIAREKIKO

3.1. Eraikuntzaren adierazleak biztanleriarekiko

Etxebizitzaren eraikuntzak biztanleriarekiko izandako bilakaera aztertzen bada, 60ko hamarkadan Euskadiko Autonomia Erkidegoan eraikitako etxebizitzaren kasuan urteko 16,3 etxebizitza/1000 biztanleko ratioa lortzen da. Ordutik, eraikuntza-intentsitate bizi hori ez da berriro errepikatu. Ezin da ahaztu, 2000-2006 etapan ere, bizitegi-eraikuntzak dinamismo handia ezagutu zuen urteetan, 8,5 etxebizitza/mila biztanleko ratioa lortu zela.

Dena den, etxebizitza libreen eraikuntzari bakarrik erreparatzen bazaio, 2000-2006 etapako eraikuntza-erritmoa 60 hamarkadakoa baino biziagoa izan zela ikus daiteke (6,6 etxebizitza/1000 biztanleko eta 6 etxebizitza/1000 biztanleko, hurrenez hurren).

Etxebizitza babestuari dagokionez, 60ko hamarkadan ezagututako hedapena errepikatuko ez dela esan behar da, baina, era berean, azpimarratzeko modukoa da gaur egungo uzkurdura-etapan (2007-2013), 80ko eta 90eko hamarkadetan baino etxebizitza babestu gehiago eraiki direla.

3.1. taula Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera EAEn biztanleriarekiko

Epea	Etxebizitzaren batez besteko eraikuntza urteka			Etxebizitzaren batez besteko eraikuntza 1.000 biztanleko		
	LIBREAK	Babestuak	Guztira	LIBREAK	Babestuak	Guztira
1960-1969	9.619	16.650	26.269	6,0	10,3	16,3
1970-1979	7.093	13.633	20.726	3,5	6,8	10,3
1980-1989	3.665	2.701	6.366	1,7	1,3	3,0
1990-1999	10.113	1.328	11.442	4,8	0,6	5,5
2000-2006	13.823	4.136	17.959	6,6	2,0	8,5
2007-2013	4.744	3.890	8.634	2,2	1,8	4,0

Iturria: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

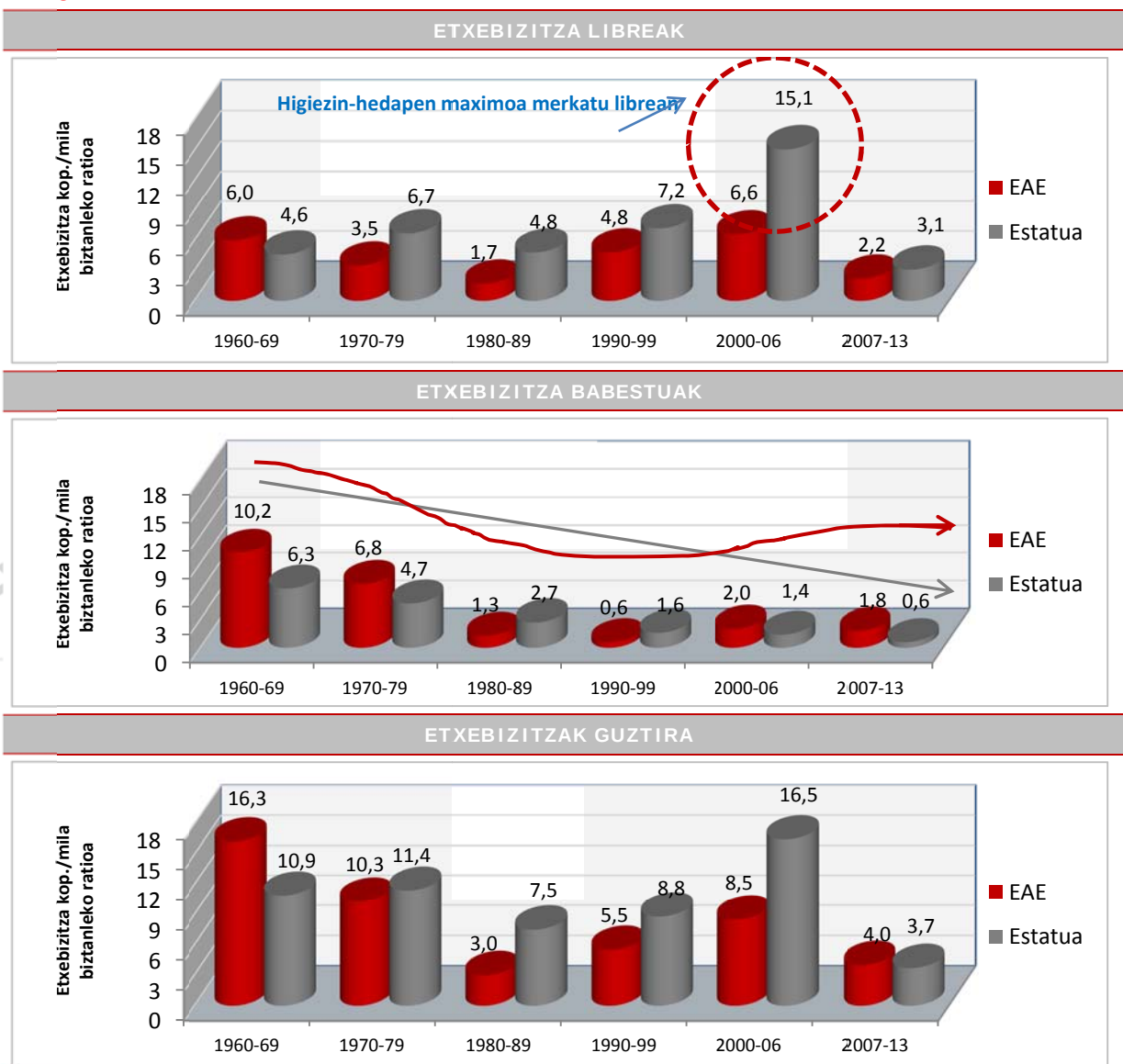
Estatuan, aitzitik, etxebizitza babestuen eraikuntzak etengabe egin du behera, eta 60ko hamarkadan 6,3 etxebizitza/mila biztanleko ratioa lortzetik, azken etapan 0,6 etxebizitza/mila biztanleko ratorako beherakada gertatu da. Hala ere, merkatu libreari erreparatzen bazaio, higiezin-eraikuntzak hedapen handien ezagutu zuen aldia (2000-2006), 15,1 etxebizitza libre/mila biztanleko ratioa lortu zen. Azken zikloan (2007-2013) 3,1 etxebizitza libre/mila biztanleko ratoria murriztu da, hau da, estatistika-serie osoko minimo historikoa erregistratu da.

3.2. taula Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera Estatuan biztanleriarekiko

Epea	Etxebizitzaren batez besteko eraikuntza urteka			Etxebizitzaren batez besteko eraikuntza 1.000 biztanleko		
	LIBREAK	Babestuak	Guztira	LIBREAK	Babestuak	Guztira
1960-1969	148.723	202.333	351.056	4,6	6,3	10,9
1970-1979	239.730	169.095	408.825	6,7	4,7	11,4
1980-1989	183.613	104.089	287.703	4,8	2,7	7,5
1990-1999	288.424	63.152	351.576	7,2	1,6	8,8
2000-2006	645.625	58.311	703.936	15,1	1,4	16,5
2007-2013	142.808	27.031	169.839	3,1	0,6	3,7

Iturria: Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

3.1. grafikoa Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera EAEn eta Estatuan biztanleriarekiko



Iturria: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa eta Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

3.2. Lurraldekako analisia

Lurraldekako analisia egitean azpimarratu behar den lehen datua, bizitegi-etxebizitzaren eraikuntzak Araban ezagutu duen dinamismo handia da, beste bi lurralde historikoetan ezagututakoa baino askoz ere biziagoa. Arkitektoen Elkargoak emandako datuei erreparatuz, azken 50 urteetan eraikuntza-jarduera askoz ere biziagoa izan da Araban, segmentu librean zein babestuan.

Salbuespen bakarrak izan dira 60ko hamarkadan Bizkaian ezagutu den etxebizitza babestuaren eraikuntza altuagoa eta azken etapan (2007-2013) Gipuzkoan etxebizitza librearen merkatuak ezagutu duen dinamismo altuagoa.

Eraikitako etxebizitza babestuen kopurua/mila biztanleko ratioari erreparatuz, hedapen handieneko etapan (2000-2006) 5 etxebizitza/mila biztanleko ratioa lortu da Araban; Gipuzkoan 1,6koa izan da ratioa eta Bizkaian, azkenik, 1,4koa.

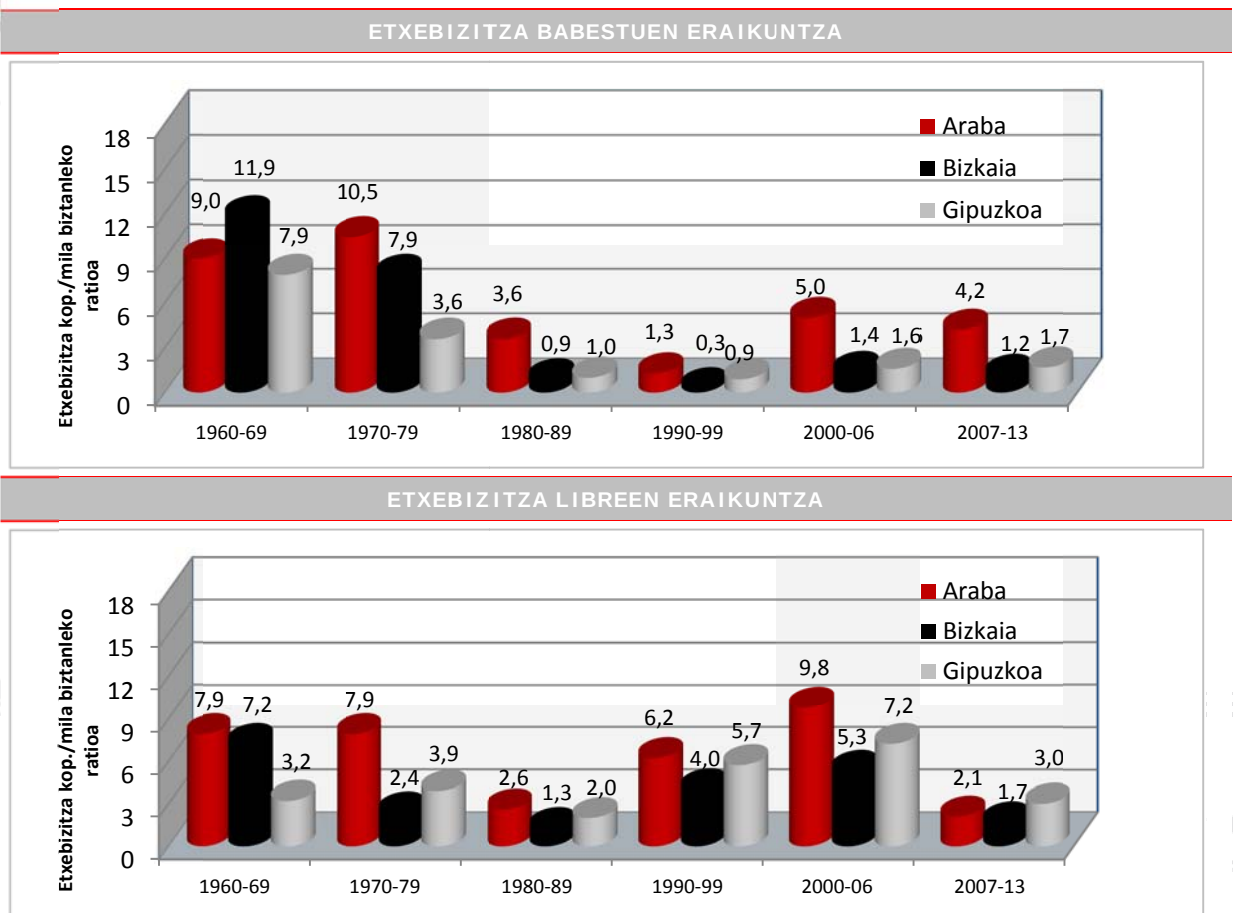
1960-2013 aldian Araban guztira 44.580 etxebizitza eraiki dira (% 44 babestuak); Bizkaian 76.674 etxebizitza eraiki dira (% 27 babestuak) eta Gipuzkoan, azkenik, 64.892 etxebizitza eraiki dira (% 25 babestuak).

.3.3. taula Etxebizitzaren eraikuntzaren bilakaera lurralde historikoka

Epea	Etxebizitzaren batez besteko eraikuntza 1.000 biztanlekoa								
	Etxebizitza librea			Etxebizitza babestua			Etxebizitzak guztira		
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
1960-1969	7,9	7,2	3,2	9,0	11,9	7,9	16,9	19,1	11,2
1970-1979	7,9	2,4	3,9	10,5	7,9	3,6	18,4	10,3	7,6
1980-1989	2,6	1,3	2,0	3,6	0,9	1,0	6,2	2,3	3,0
1990-1999	6,2	4,0	5,7	1,3	0,3	0,9	7,4	4,3	6,6
2000-2006	9,8	5,3	7,2	5,0	1,4	1,6	14,9	6,7	8,8
2007-2013	2,1	1,7	3,0	4,2	1,2	1,7	6,4	2,9	4,6

Iturria: Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

3.2. grafikoa Etxebizitza babestuaren eraikuntzaren bilakaera biztanleriarekiko lurralde historikoka



Iturria: Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.

AUTONOMIA ERKIDEGOEN ARTEKO KONPARAZIOA

XXI. mendearen hasieran eraikuntzak Estatuan ezagutu duen hedapen handiak ez du agerpen berdina eduki autonomia-erkidego guztietan. Lehen analisi batean ikus daitekeen moduan, itsasertzean kokatutako probintzietan, baita Madrilgo erkidegoarekin edo Euskal Autonomia Erkidegoarekin mugakideak direnetan ere, eraikuntza-erritmo altuagoak erregistratu dira etxebizitza librearen kasuan. Eraikuntza-datu horiek lortu dira bigarren bizileku gisa erabiltzen diren etxebizitzak kokatzen diren zona horietan.

2000-2006 aldian Murtziak erregistratu du eraikuntza-tasa altuena (24,3 etxebizitza/mila biztanleko), eta ondoren daude Gaztela-Mantxa (19,9/mila biztanleko) eta Errioxa (19,3 etxebizitza/mila biztanleko). Errioxako eraikuntza sendoari dagokionez, etxebizitza askoren erosleak bigarren etxebizitza bat autonomia-erkidego horretan erosi duten EAEko herritarrak izan dira.

Esan behar da, Euskadiko Autonomia Erkidegoa dela eraikuntza-erritmo bizi horretan gutxien parte hartu duena eta aldi horretan ratio baxuena erregistratu duen autonomia-erkidegoa da.

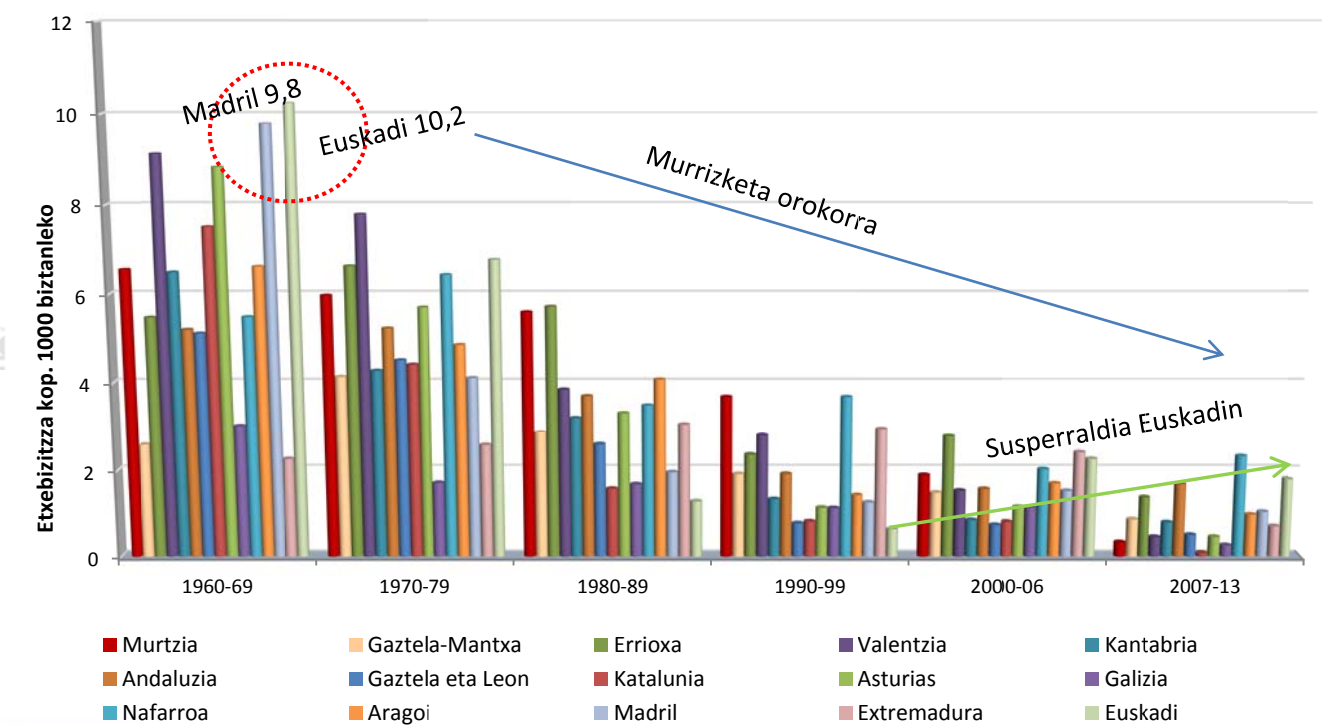
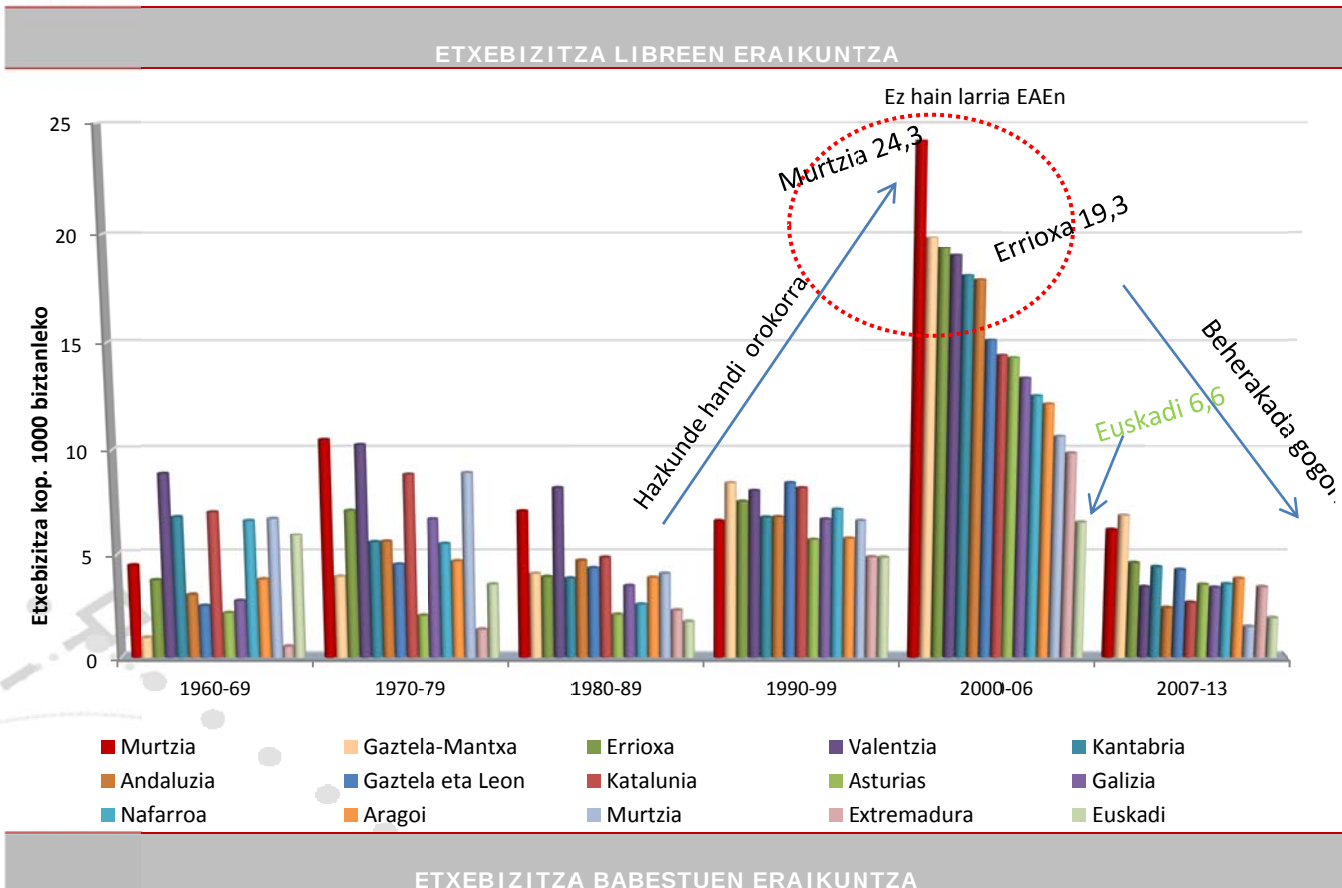
Epe luzeko analisiari erreparatuz, 60ko hamarkadan Valentziako Erkidegoan ezagutu zen eraikuntza-jarduera handiena (8,9 etxebizitza mila biztanleko) eta Katalunian ondoren (7 etxebizitza mila biztanleko). Etapa horretan, Euskadi eraikuntza-jarduera bizienerako sei autonomia-erkidegoen artean zegoela esan behar da.

Dena den, 70eko hamarkadan lau autonomia-erkidego nabarmenduko dira eraikuntza-erritmo azkarragatik (Murtzia, Valentzia, Katalunia eta Madril); Euskadi, berriz, azken postuetan agertzen da, Extremadura eta Asturiasekin batera. 80ko hamarkadan Murtziak eta Valentziako Erkidegoak bakarrik lortu zuten Estatuan ezagututako beherakadari aurre egitea; eta uzkurduraren azken etapan, Murtziako Erkidegoak eta Gaztela-Mantxak ratio altuagoak erregistratu zituzten, baina aurreko zikloetan erregistratutako kopuruetatik oso urrun.

Etxebizitza babestuari dagokionez, 60ko hamarkadan EAEn ezagutu zen eraikuntza-jarduera altuena (10,2 etxebizitza mila biztanleko) eta ondoren Madrilgo Erkidegoan (9,8 etxebizitza mila biztanleko). Garai hartan, autonomia-erkidego gehienetan etxebizitza babestuen eraikuntzan bolumen altuak lortu ziren eta Extremadura, Galizia eta Gaztela-Mantxa izan ziren jarduera baxuena erregistratu zutenak.

Hurrengo hamarkadatik aurrera, etxebizitza babestuen eraikuntzak murrizketaren bideari ekin zion oro har. Zentzu horretan, 2002tik aurrera Euskadin etxebizitza babestuen eraikuntzan ezagututako hobekuntza azpimarratu behar da; 2007-2013 etapan bigarren ratio altuena erregistratu zen (1,8 etxebizitza mila biztanleko), Nafarroaren atzetik (2,3 etxebizitza mila biztanleko).

4.1. grafikoa Etxebizitzen eraikuntzaren bilakaera autonomia-erkidegoetan



Iturria: Espainiako Arkitektoen Elkargoa. Bertan landutakoa.