

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

COVID19AREN KRISIAREN ERAGINA ETXEBIZITZAN

Bi urteko argazkia
pandemiaren hasieratik





Aurkibidea

- | | | |
|----|---|----|
| 1. | Produkzio-sarea eta enplegua | 4 |
| 2. | Etxebizitzaren merkatua: salerosketak, prezioak eta hipotekak | 8 |
| 3. | Ondorioak | 11 |



Grafikoen aurkibidea

Grafikoa 1.	Eraikuntza-sektorearen BEGa. 2019-2021 (ohiko prezioak)	4
Grafikoa 2.	EAEko eraikuntza-sektorearen koiuntura-indizea	5
Grafikoa 3.	EAEko eraikuntza-sektoreko kostuen indizea	6
Grafikoa 4.	Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera. 2017-2021	6
Grafikoa 5.	Enpleguaren aldakuntza enpleguaren sektorean 2010eko martxotik 2021eko martxora bitartean	6
Grafikoa 6.	Oin berriko eta birgaitzeko lizentziak Euskadin	7
Grafikoa 7.	Obra-lizentzien bilakaera EAEn	7
Grafikoa 8.	Etxebizitza-salerosketak Euskadin. 2019-2021	8
Grafikoa 9.	Etxebizitzaren prezioen indizearen bilakaera EAEn	9
Grafikoa 10.	Hipoteka-merkatua Euskadin.	10

1. Produkzio-sarea eta enplegua

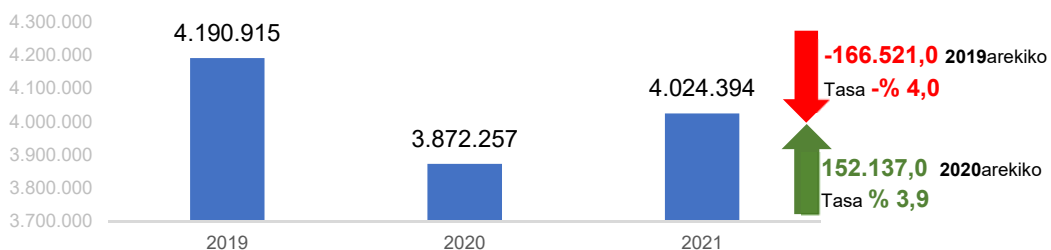
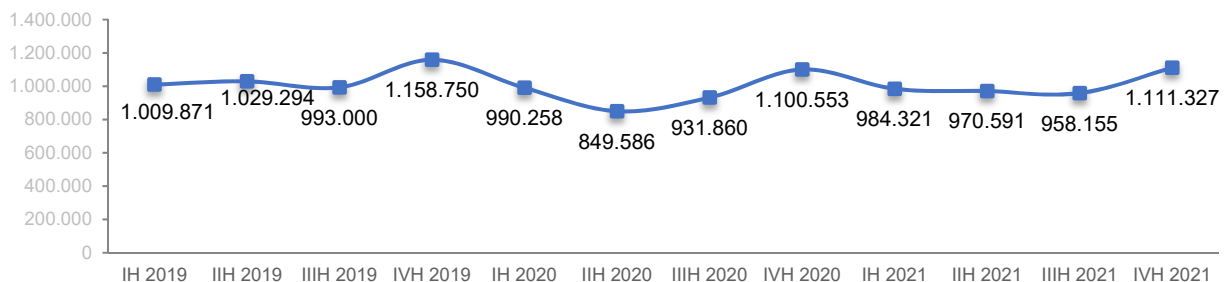
2021ean, EAEko eraikuntza-sektoreko ekoizpena suspertu egin zen, eta 4.000 milioi eurotik gorakoa izan zen, oraindik ere pandemiaren eragina baino lehen sortutako BEGa baino % 4 apalagoa.

2021ean, eraikuntza-sektoreak pandemiaren aurreko ekoizpen-mailaren zati handi bat berreskuratu du, eta 4.024 milioi euroko BEGa sortu du; horrek esan nahi du 2020koarekin alderatuta zertxobait hazi dela (+% 3,9).

Hala ere, 2021eko produkzioa pandemiaren aurreko maila baino pixka bat beherago zegoen, 2019ko kopurua baino % 4 beherago. Nolanahi ere, azpimarratu behar da 2021ean inflazio-maila esanguratsua zela (urteko % 6 gainditu zuen 2021eko abenduan, eta % 3ko batez bestekoa). Hala, termino konstanteetan (inflazioa kenduta), 2019arekiko produkzio-aldea % 10 ingurukoa izango zen.

BEGa oinarrizko prezioetan. Oinarrizko prezioetan baloratutako produkzioaren eta erosketa-prezioetan baloratutako tarteko kontsumoen arteko aldea da. Oinarrizko prezioetan baloratutako produkzioan ez dira sartzen produktuen gaineko zergak, hala nola BEZa, Zerga Bereziak eta antzeko beste zerga batzuk, bai, ordea, produktuei emandako diru-laguntzak.

Grafikoa 1. Eraikuntza-sektorearen BEGa. 2019-2021 (ohiko prezioak)



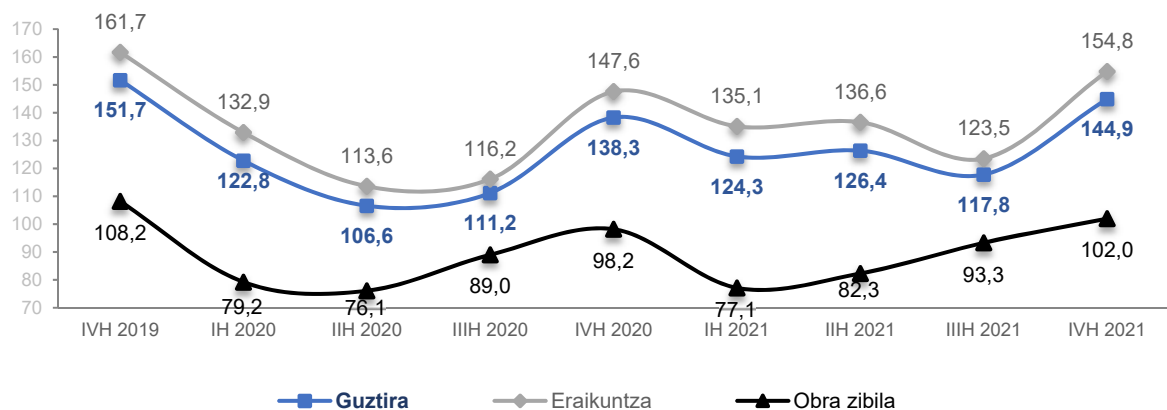
Iturria: Eustat

Eustatek 2021eko IV. hiruhilekoan sektoreari buruz argitaratutako koiuntura-indizearen azken datuek berresten dute eraikuntza-sektorea eritmo positiboan ateratzen ari zela krisialditik.

Eustatek argitaratutako eraikuntza-sektorearen koiuntura-indizeak sektorearen susperraldi nabarmena erakusten du: 2021eko azken hiruhilekoan 144 puntutan zegoen, pandemia aurreko maila baino 7 puntu beherago (2019ko IV. hiruhilekoan 155 puntu).

Eraikuntza-jarduerak obra zibilak baino portaera hobea erakusten zuen. Hala, pandemiaren hasieran eraikuntza-jarduera asko murriztu zen arren (113 puntura), 2021eko laugarren hiruhilekoan asko suspertu zen 154 punturaino iritsiz, hau da, krisiaren aurreko prezio-maila baino 7 puntu beherago. Obra zibileko sektorearen jarduera ere suspertu egin zen, baina oraindik ez da suspertu 2008ko atzeraldian izandako beherakada handitik.

Grafikoa 2. EAEko eraikuntza-sektorearen koiuntura-indizea



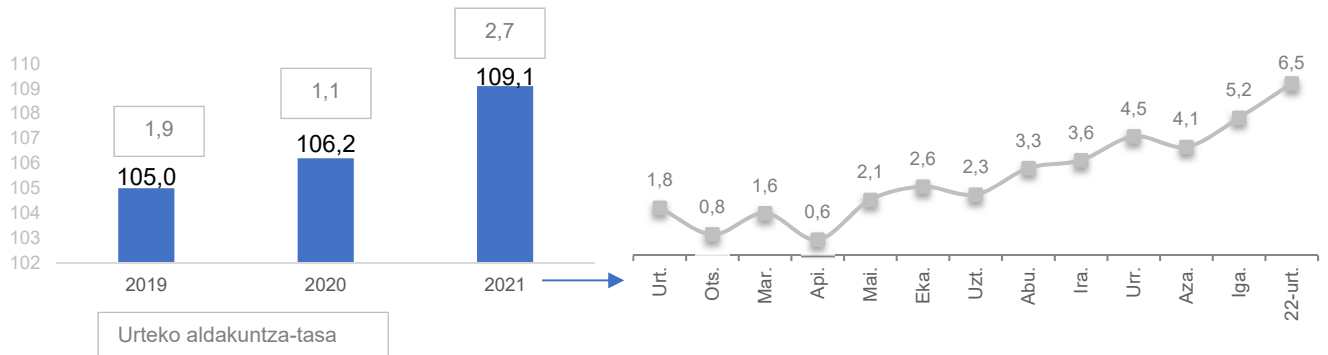
Iturria: Eustat

Eustatek argitaratutako eraikuntza-kostuen urtetik urterako hazkunde-tasa % 5 baino handiagoa zen 2021eko amaieran, eta hazkunde hori areagotu egin da 2022an.

Txosten hori egiteko unean (2022ko martxoan), munduko ekonomia presio inflazionista handia jasaten ari zen lehengai eta energia nagusien gainean, azken 50 urteetan aurrekaririk izan ez duena (aurreko mendeko 70eko hamarkadaren hasierako eskaintza-krisiaren antzekoa).

Eraikuntzaren kostuak neurritz hazi ziren 2020an eta 2021aren hasieran; 2021eko bigarren erdian, aldiz, inflazio-espinal bat hasi zen, hornidura-merkatuetako tentsioei eta Ukrainan hasi berri den gerrari lotuta, eraikuntza-enpresen jardueraren bideragarritasun ekonomikoari nabarmen eragiten diona. Kostuen igoera horrek nabarmen eragiten dio ekoizpen-jarduerari, oraindik ez dagoen arren eragin horren tamainari buruzko informazio estatistikorik.

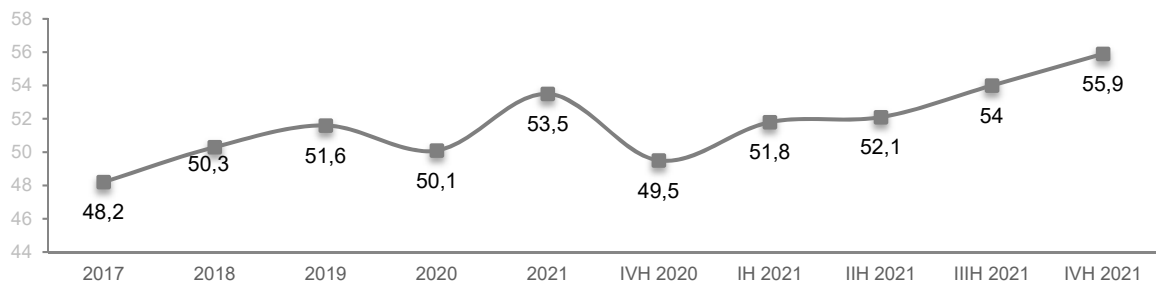
Grafikoa 3. EAEko eraikuntza-sektoreko kostuen indizea



Enplegua nabarmen hazi zen 2021ean. 2020an, ABEEEk aplikatzeak enplegu-mailari eustea ahalbidetu zuen pandemiaren hilabete gogorrenetan.

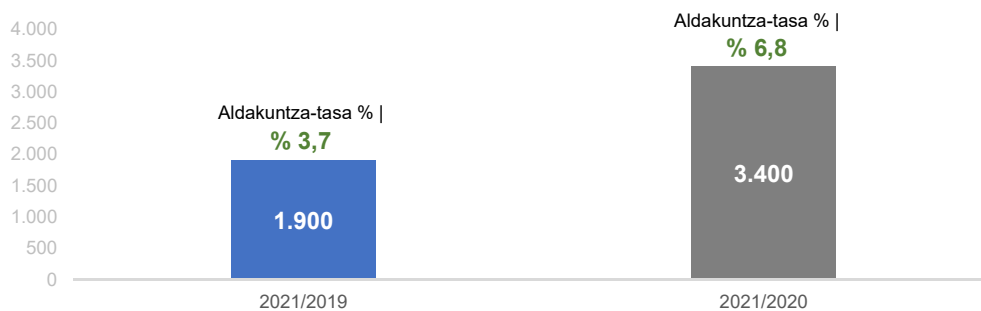
Jarduera-murrizketak murrizteari eta ekonomia osoa suspertzeari esker, enplegua nabarmen hazi da Euskadin 2021ean eta, bereziki, eraikuntzaren sektorean. 2021eko azken hiruhilekoan, 55.900 pertsona ari dira lanean sektorean, 2019ko batez bestekoa baino 4.300 lagun gehiago (+% 8,3, 2019koarekin alderatuta).

Grafikoa 4. Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera. 2017-2021



Iturria: Eustat. Biztanleriaren Jarduaren Araberako Inkesta

Grafikoa 5. Enpleguaren aldakuntza enpleguaren sektorean 2010eko martxotik 2021eko martxora bitartean



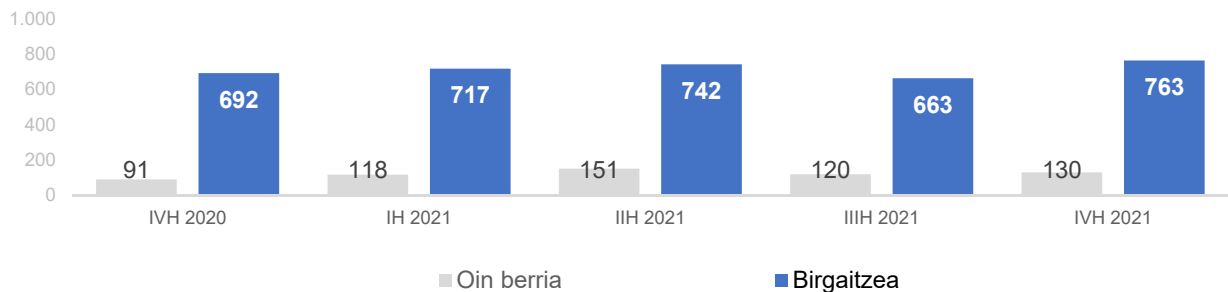
Iturria Eustat. Biztanleriaren Jarduaren Araberako Inkesta

Oin berriko lizentziak asko ugaltu dira 2021ean, eta nabarmen gainditu dituzte 2019ko mailak.

Eusko Jaurlaritzaren Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistikako datuek berretsi egin dute etxebizitza berrien eraikuntza suspertu egin dela 2021ean, COVID 19aren krisia hasi eta hurrengo hamabi hilabeteetan izandako eraikuntza-jardueraren beherakada konpentsatuz.

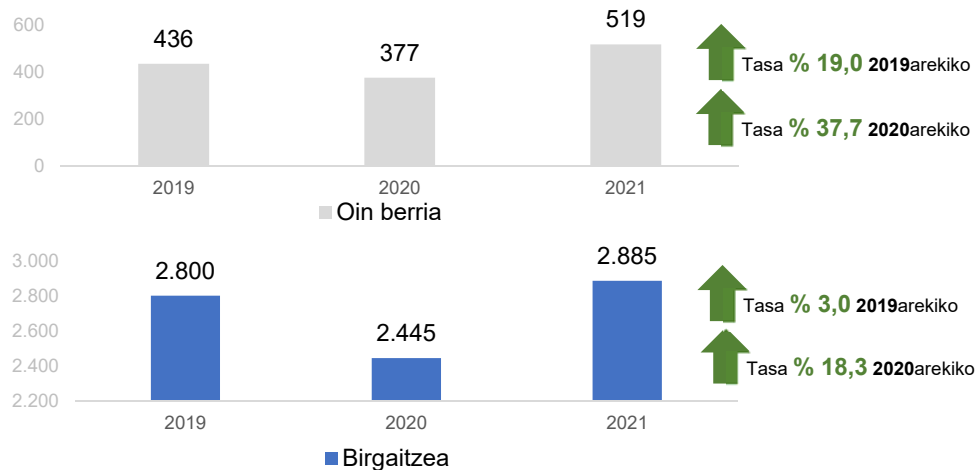
Guztira, oin berriko 519 lizentzia erregistratu dira 2021ean, hau da, 2020an baino askoz gehiago (+% 39), eta, garrantzitsuagoa dena, % 19an gainditzen du 2019ko maila.

Grafikoa 6. Oin berriko eta birgaitzeko lizentziak Euskadin



Iturria: EEEE. Eusko Jaurlaritza

Grafikoa 7. Obra-lizentzien bilakaera EAEn



Birgaitze-jarduerak ere nabarmen egin du hobera 2021ean; obra-lizentzien kopurua 2019koa baino handiagoa da, eta seriearen maximo historikoa 2.885 lizentziaraino iritsi da, hau da, % 3 gehiago.

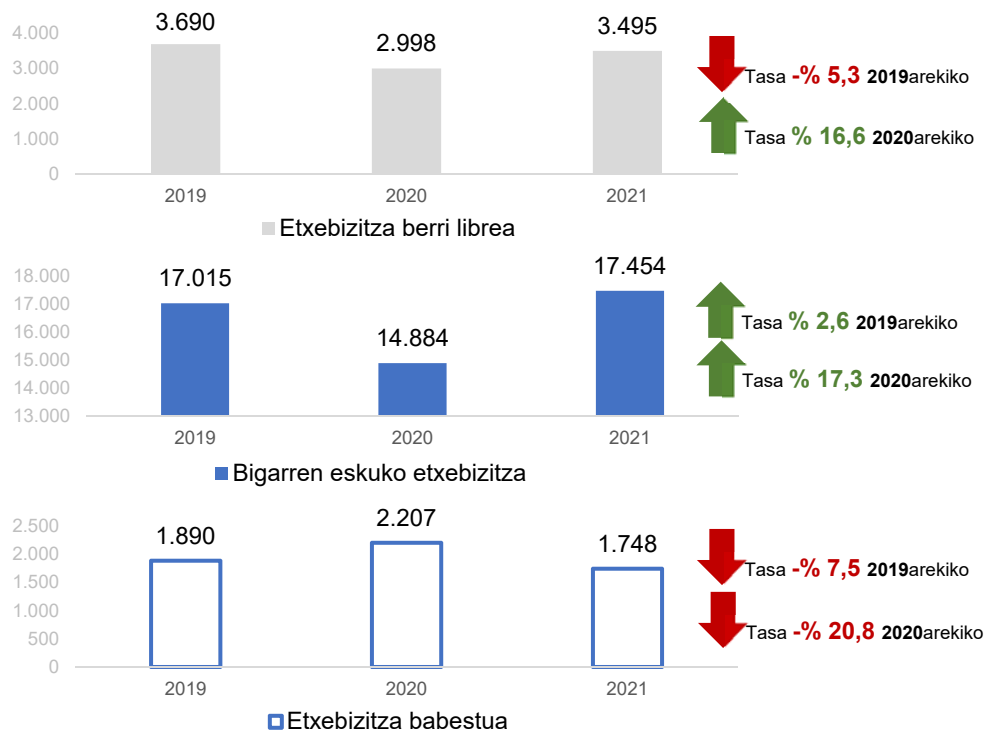
2021ean, errehabilitazio-jarduera maximo historikoetara iritsi zen berriro, pandemiaren eraginaren ondoriozko 2020ko beherakadaren ondoren. Obra-lizentzien kopurua 2.885koa izan zen 2021eko ekitaldi osoan, 85 lizentzia gehiago (+% 3) 2019an baino eta 185 gehiago 2020an baino.

2. Etxebizitzaren merkatua: salerosketak, prezioak eta hipotekak

Bigarren eskuko etxebizitzaren merkatuak erantzun sendoena eman dio Covidaren krisiaren eraginari, 2021ean 2019ko salerosketen kopurua gaindituz.

2021ean, bigarren eskuko etxebizitzaren 17.454 salerosketa egin ziren EINEn datuen arabera, hau da, 2020an baino % 17 gehiago, eta 2019an baino % 2,6 salerosketa gehiago. 2021eko 10 salerosketetatik 8 pasatxo gisa horretako etxebizitzarenak izan ziren.

Grafikoa 8. Etxebizitza-salerosketak Euskadin. 2019-2021



Iturria: Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agendako Ministerioa

Etxebizitza berriaren salerosketa-merkatuaren portaera, ordea, ez da hain positiboa izan pandemia aurreko jarduerarekin alderatuta, % 5,3 apalagoa izan baita.

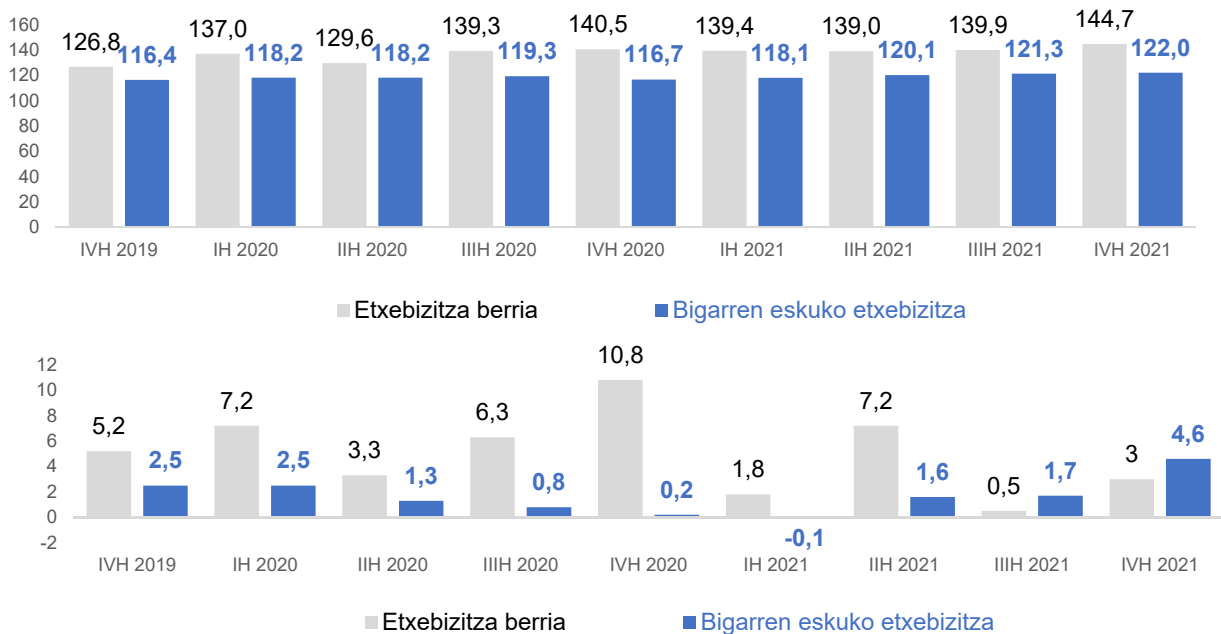
Etxebizitza berri libreen salerosketa-merkatuaren jardura nabarmen hobetu zen 2021ean (+% 16) 2020koarekin alderatuta, 3.495 transmisiotara iritsiz. Hala ere, jardura-maila hori 2019ko 3.690 salerosketak baino % 5,3 beherago dago oraindik.

Covid 19aren krisiak ez zuen eraginik izan etxebizitzaren prezioaren aurreko urteetako goranzko joeran; izan ere, 2021aren amaieran areagotu egin zen.

EINek argitaratutako etxebizitzaren prezioaren indizearen (EPI) arabera, pandemia hasi zenetik 2021eko lehen hiruhilekora arte, etxebizitza berriaren eta bigarren eskukoaren prezioak hazkunde-tasa oso txikia izan zuen.

2021eko bigarren hiruhilekotik aurrera, areagotu egin zen bigarren eskuko etxebizitzaren nahiz etxebizitza berri libreaken prezioaren igoera; hala, 2021eko laugarren hiruhilekoan, urtetik urterako tasa % 4,6koa eta % 3,0koa izan zen, hurrenez hurren.

Grafikoa 9. Etxebizitzaren prezioen indizearen bilakaera EAEn

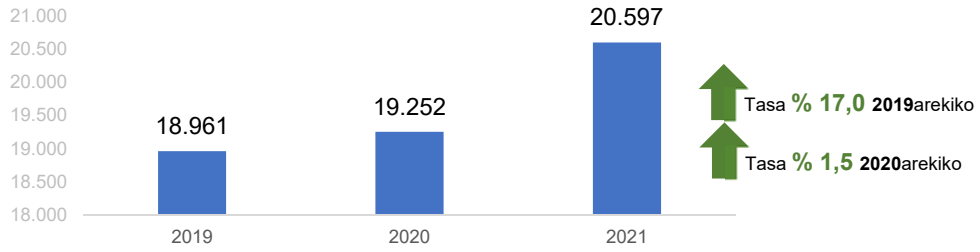


Iturria: EIN

Hipoteka-merkatuak portaera bereziki dinamikoa izan du. Hala, bai 2020an eta bai 2021ean, etxebizitzaren gaineko hipoteka-kopurua handitu egin da EAEn.

Pandemiaren hilabete gogorrenetan ere, hipoteka-jarduerak erritmo handian jarraitu zuen Euskadin. Bai 2020an (+% 1,5 urte batetik bestera), bai 2021ean (+% 7,5, 2019koarekin alderatuta), etxebizitzak finantzatzeko 20.000 hipoteka aise gainditu arte.

Grafikoa 10. Hipoteka-merkatua Euskadin



Iturria: EIN

3. Ondorioak

- EAEko eraikuntza-sektorea asko hazi da 2021ean, eta pandemiaren eraginez galdutakoaren zati handi bat berreskuratu du:
 - o BEGa 4 mila milioi eurotik gorakoa izan zen (+% 3,9 urtetik urtera), 2021eko produkzioa 2019koa baino % 4 txikiagoa izan zen arren.
 - o Obra berriko lizentziak ere nabarmen gehitu dira 2021ean, hain zuzen ere, 2019an erregistratutakoak baino % 19 gehiago izan dira.
 - o Birgaitze-jarduerak marka historikoa ezarri du berriro 2020ko beherakadaren ondoren. Birgaitze-lanak egiteko lizentzia-kopurua % 3 hazi da 2019koarekiko. Horrela, 2.885 lizentzia eman dira urtebetean, Eusko Jaurlaritzak argitaratutako obra-lizentziaren serie historikoko kopuru handiena.
- Aldeko testuinguru horretan, sektorearen enplegu-mailak, ABEEE-en mekanismoan oinarrituta, oso bilakaera positiboa izan du; 56 mila enpleguko mugatik hurbil zegoen 2021eko laugarren hiruhilekoan, hau da, 2019ko kopuruaren gainetik.
- Halaber, higiezin merkatuaren 2021eko jardueraren ezaugarri nagusia bigarren eskuko etxebizitzaren salerosketa-kopuruaren gorakada handia izan da; guztira, 17.454 transmisio egin dira, hau da, 2020an baino % 17 gehiago, eta 2021ean baino % 2,6 gehiago. Gisa horretako transmisioak EAEko higiezin merkatuko 10 salerosketatik 8 baino gehiago dira.
- Etxebizitza berri libreen salerosketak ere indartsu ari dira suspertzen urtetik urtera, baina oraindik pandemia aurreko maila baino % 5 beherago daude; etxebizitza babestuen operazioek, aldiz, portaera okerragoa dute, 2019ko eta 2020ko jarduera-mailaren azpitik.
- Hipoteka-merkatuaren jarduera etengabe hazi da bi urte hauetan. 2021ean 20.500 hipoteka baino gehiago gauzatu ziren Euskadin, 2019an baino % 17 gehiago.
- Merkatuaren jarduera handiko testuinguru horretan, etxebizitzaren prezioak pandemia aurreko urteetan izandako goranzko joera moderatuaren barruan jarraitu du. EINen EPlaren arabera, 2021aren amaieran bigarren eskuko etxebizitzaren eta etxebizitza libre berriaren prezioak gorakada handiagoa izan duela nabaritu da. Urtetik urterako tasak % 4,6 eta % 3,0 izan dira, hurrenez hurren.
- Hala ere, ustekabean, sektorearen suspertze hori arriskuan jarri da 2021eko bigarren seihilekotik aurrera, lehengaien eta energiaren kostuak asko igo direlako nazioartean, eta horrek eragin negatiboa izan duelako sektoreko ekoizpen-sarean. Eustatek argitaratutako kostuen indizeak adierazten zuen 2021aren amaieran kostuak % 5 hazi zirela. Testuinguru horretan, 2022rako ziurgabetasun handia kontuan hartuta, sektorearen aurreikuspen positiboak aztertzen eta beherantz doitzen ari dira.