

# EUSKADIKO ETXEBIZITZAREN ERABILERARI BURUZKO TXOSTENA 2023



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

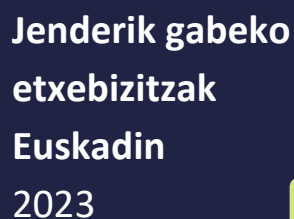
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



**Jenderik gabeko  
etxebizitzak  
Euskadin  
2023**

AURKEZPENA: kontzeptu eta definizio nagusiak	5
----------------------------------------------	---

## 01.

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZA KUDEAGARRIAK	7
1.1. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia Euskadin 2017-2023	8
1.2. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2023an, halabeharrezko lekualdatzeengatiko etxebizitza hutsak alde batera utzita	14

## 02.

JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAK EUSKADIN	17
2.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren eta haien intzidentziaren bilakaera, 2019-2021	18
2.2.- Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, herriaren tamainaren eta eremu funtzionalaren arabera	22

## 03.

ONDORIOAK	25
-----------	----

**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

## Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lanarekin eta osasunarekin lotutako arrazoiengatik hutsik daudenak alde batera utzita. 2017-2023.....	8
2. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak: etxebizitza kopurua, motaren arabera. 2023 .....	8
3. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera. 2019-2023.....	9
4. grafikoa.	Etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdatetak kenduta. 2021-2023.....	10
5. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita. 2021-2023.....	10
6. grafikoa.	Bi urte baino gehiago jenderik gabe egon diren etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita. 2021-2023.....	11
7. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)	11
8. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023 .....	12
9. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerrriaren tamainaren arabera (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, %) 2021-2023 .....	12
10. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023 .....	13
11. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, informatzaileak berak hautematen duen berritze-lanen beharraren arabera (%) 2021-2023.....	14
12. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, azaleraren eta logela kopuruaren arabera (%).....	15
13. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, eraikitako urtearen arabera (%) 2021-2023.....	15
14. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzak, motaren arabera. 2019-2023.....	18
15. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera Euskadin. 2009-2021: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa.....	19
16. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera Euskadin. 2021- 2023: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa Lurralde historikoaren arabera.....	19
17. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2023 .....	20
18. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera eta intzidentzia-tasa, lurralde historikoaren arabera 2021-2023. ....	20
19. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzak, lurralde historiko bakoitzaren arabera 2009-2023 .....	21
20. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023.....	22
21. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzak, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023. Intzidentzia-tasa.....	23
22. grafikoa.	Etxebizitzak, udalerrriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2021-2023 .....	23
23. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023.....	24
24. grafikoa.	Jenderik gabeko etxebizitzak, etxebizitzaren guztizkoaren gainean, 2021ean (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa) .....	24



**AURKEZPENA:**  
kontzeptu eta definizio  
nagusiak



2023ko udazkenean egin zuten **Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta** (aurrerantzean, EEI). Datuak 2021eko aldi berarekin alderatuz gero, pandemiaren aurretik eta ondoren Euskadin etxebizitzaren erabilerak izandako bilakaeraren irudia eskura daiteke. Orain dela gutxi, Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Estatistika Organoak estatistika honen emaitza nagusiak jasotzen dituen txosten estatistiko bat argitaratu du<sup>1</sup>.

**Txosten honek estatistika-txostena osatu nahi du, eta inkesta honetan "kudeagarria" deitzen den jenderik gabeko etxebizitza motari buruz sakondu.** Etxebizitza mota hori mobilizatu daiteke hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko politiken eta neurrien esparruan, bai eta Bizigune edo ASAP programen esparruan ere.

### **Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkestan aztertutako etxebizitza motak**

- 1. Etxebizitza nagusiak (okupatuak):** urte osoan edo urteko zatirik handienean erabiltzen direnean (urtean 6 hilabete baino gehiagoan) pertsona baten edo gehiagoren **ohiko bizileku gisa**, nahiz eta modu jarraituan ez izan (errolatuta egon zein ez).
- 2. Sasoiko edo bigarren mailako etxebizitzak:** urtearen zati batean soilik erabiltzen dira (urtean 6 hilabete baino gutxiagoan), **aldian-aldian edo noizean behin**, eta **ez dira pertsona baten edo batzuen ohiko bizilekua**. Beraz, oporretan, udan, asteburuetan, aldizkako lanetan edo beste kasu batzuetan erabiltzen den landa-eremuko, hondartzako edo hiriko etxe bat izan daiteke.
- 3. Jenderik gabe edo okupatu gabe dauden etxebizitzak:** **suntsitze-egoeran edo lehenago aipatutako egoeretako batean ere egon ez arren, hutsik egon ohi diren etxebizitzak** (horietan ez da pertsonarik bizi). Azterlanaren helburuetarako, honela sailkatzen dira etxebizitza horiek:
  - **Jenderik gabeko etxebizitza ez-kudeagarriak:** dagoeneko eskaintzan dauden etxebizitza hutsak, saltzeko edo alokatzeko.
  - **Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak:** etxebizitza horietako gehienak bereziki interesgarriak dira, Bizigune edo ASAP programen edo bestelako neurri eta pizgarrien bidez mobilizatu daitezkeelako. **Txosten honek programa horiek diseinatzeko interesgarrienak diren etxebizitzak aztertzen ditu. Lekualdaketak direla eta (ezinbesteko arrazoiengatik, hala nola osasuna, mendekotasuna edo gizarte-larrialdia, edo lan- nahiz ikasketa-arrazoiengatik) hutsik ez dauden jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak dira etxebizitza horiek. Horien artean daude, horrez gain, bi urte baino gehiago jenderik gabe daramaten etxebizitza hutsak.** Jenderik gabeko etxebizitzei eta etxebizitzaren funtzio soziala betetzeko neurriei buruzko ekainaren 8ko 149/2021 Dekretuak aurreikusten dituen kanonaren eta beste neurri batzuen aplikazioarekin lotu daitezke horiek.

Duela gutxi Sailak jakinarazi duen bezala, datu horiek Etxebizitza Estatistikaren barruan kokatu behar dira. Estatistika horrek lagin estatistiko zabala du, eta hortik ondorioztatzen dira hemen aurkeztutako emaitzak. Nolanahi ere, estatistika-errorea izateko tartea du. Horrela, inola ere ezin dute ordezkatu honako hauek egiteko behar den administrazio-kudeaketako lana: jenderik gabeko etxebizitza gisa izendatzeko, erregistro ofiziala egin ondoren kanona kobratzeko eta Euskadin jenderik gabeko etxebizitzak eskaintzan jartzeko arauz garatutako gainerako sustapen- eta zigor-neurriak antolatu eta/edo bultzatzeko.

<sup>1</sup>[https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv\\_sectorvivienda\\_evv2023\\_inf/es\\_def/EUV23\\_Informe-de-Resultados\\_ES.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv_sectorvivienda_evv2023_inf/es_def/EUV23_Informe-de-Resultados_ES.pdf)



# 01. JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZA KUDEAGARRIAK



## 1.1. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia Euskadin 2017-2023

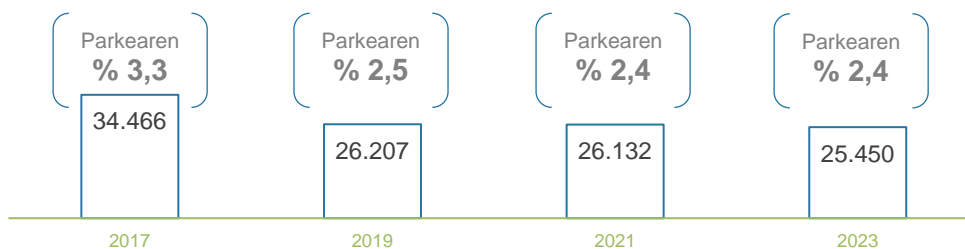
**Jenderik gabeko 31.721 etxebizitza kudeagarri zeuden 2023an. Horietatik 25.450 kasutan jenderik gabe egoteko arrazoiak ez ziren halabeharrezkoak (etxebizitza-parkearen % 2,4).**

Euskadin jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak murriztu egin dira 2017tik 2023ra; 9.016 etxebizitza gutxiago izan dira, lan- eta osasun-arrazoiengatik jenderik gabe daudenak kenduta. 2019az geroztik, joera hori moteldu egin da nabarmen.

Etxebizitza kudeagarrien artean, ezinbesteko lekualdaketen ondorioz hutsik daudenak alde batera utzita, 25.450 etxebizitza detektatu dira 2023an, hau da, Euskadiko etxebizitza-parkearen % 2,4.

2021arekin alderatuta, etxebizitza mota hori % 2,4 murriztu da, eta 2023an duela bi urte baino 682 etxebizitza kudeagarri gutxiago zenbatu dira.

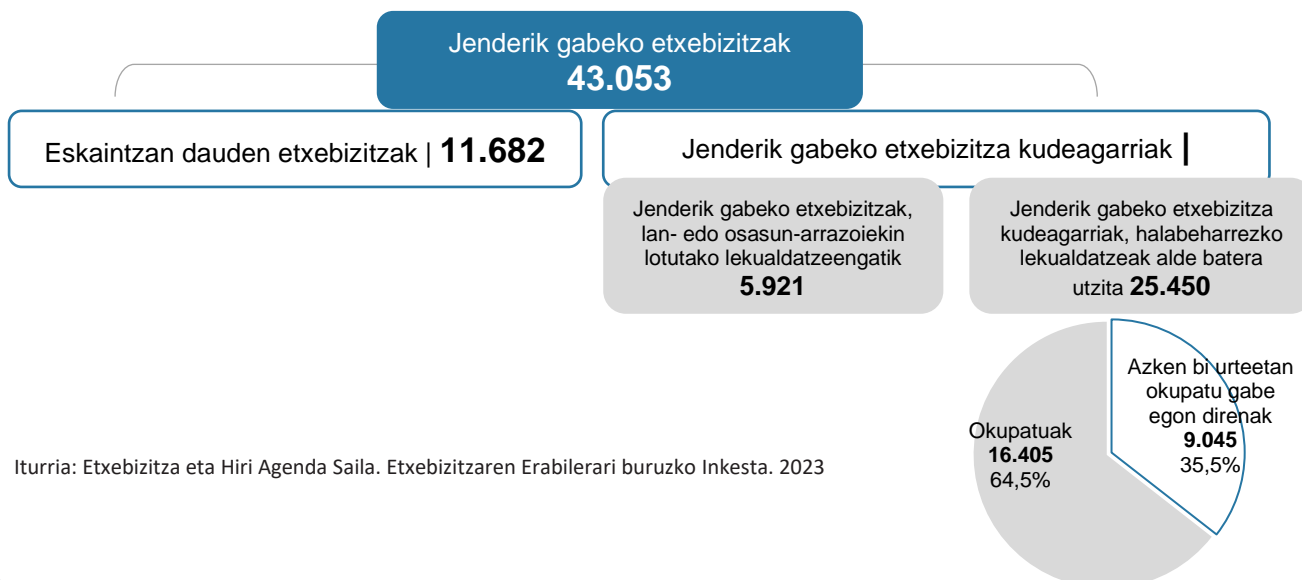
**1. grafikoa** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lanarekin eta osasunarekin lotutako arrazoiengatik hutsik daudenak alde batera utzita. 2017-2023.



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

Jenderik gabeko 25.450 etxebizitza kudeagarriez gain, 2023an 5.921 etxebizitzatako jabeak egoitzetan edo ospitaleetan bizi ziren, aldi baterako, edo beste herri edo probintzia batera joan behar izan zuten bizitzera lan-arrazoiengatik. Hortaz, **etxebizitza horiek dagoeneko aipatu ditugun jenderik gabeko 25.450 etxebizitzetzi batuz gero, 2023an jenderik gabeko 31.371 etxebizitza kudeagarri zeuden Euskadin.**

**2. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak: etxebizitza kopurua, motaren arabera. 2023



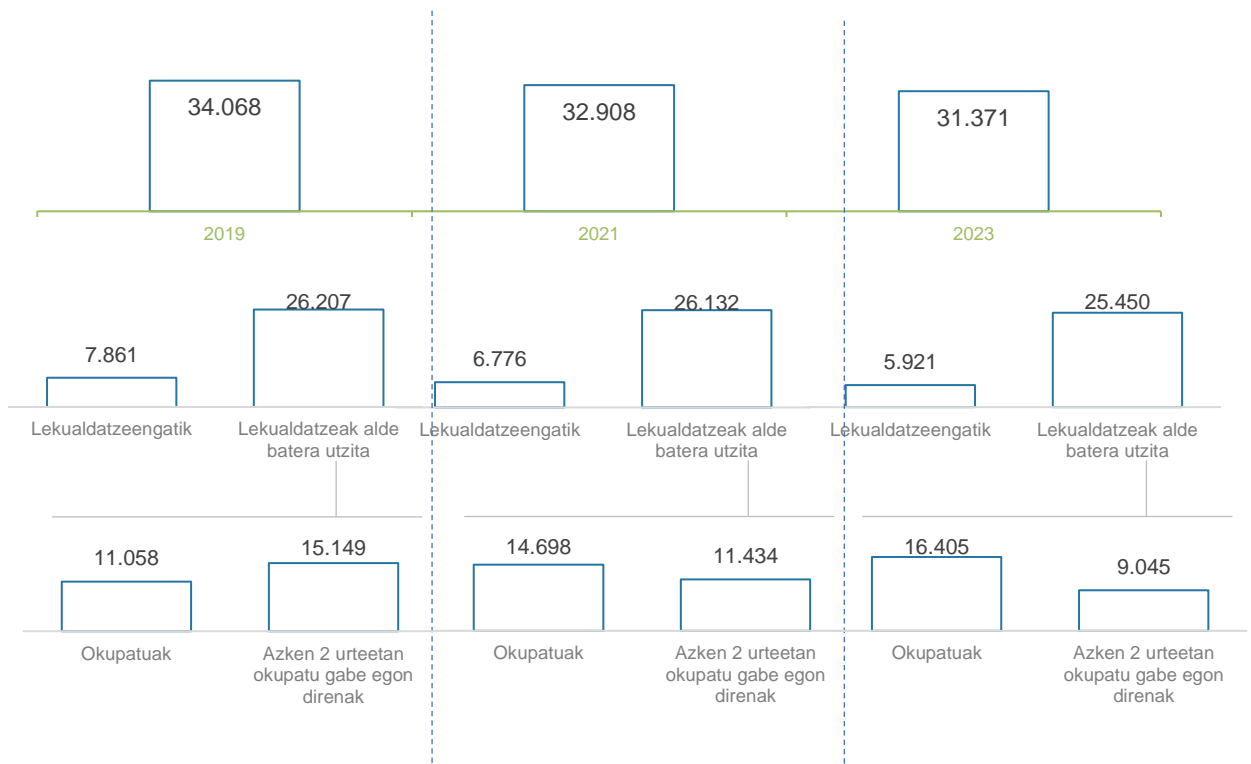
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

## 2023an, 9.045era gutxitu zen hutsik dagoen etxebizitzaren kanona aplikatzeko Euskadiko araudiak ezarritako eskakizunak betetzen zituzten etxebizitzaren kopurua.

Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak xedatutakoaren arabera (etxebizitza okupatu gabe bi urtez baino gehiagoz izatea eta ez-okupazio hori halabeharrezkoa ez izatea edo etxebizitza bigarren etxebizitza ez izatea eskatzen du), **arau honen eskakizunak betetzen dituzten jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua 9.045 etxebizitzara arte jaitsi da. Beste nolabait esanda, beherakada handia izan da: 2021ean detektatutako 11.434 etxebizitzekin alderatuta, % 20,9koa, eta 2019ko 15.149 etxebizitzekiko, % 40,3koa.**

Duela bi urte baino 2.400 etxebizitza gutxiago dira gutxi gorabehera eta horrek baieztatu egiten du azken urteotan ikusitako joera. Hala, 2019an, profil hori zuten etxebizitzaren kopurua 15.149koa zen; hau da, 2023an baino 6.104 etxebizitza gehiagokoa. Horrenbestez, etxebizitza-kanona aplikatzeko potentziala Euskadiko etxebizitzaren gero eta kopuru txikiagora mugatuko litzateke.

### 3. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera. 2019-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2023

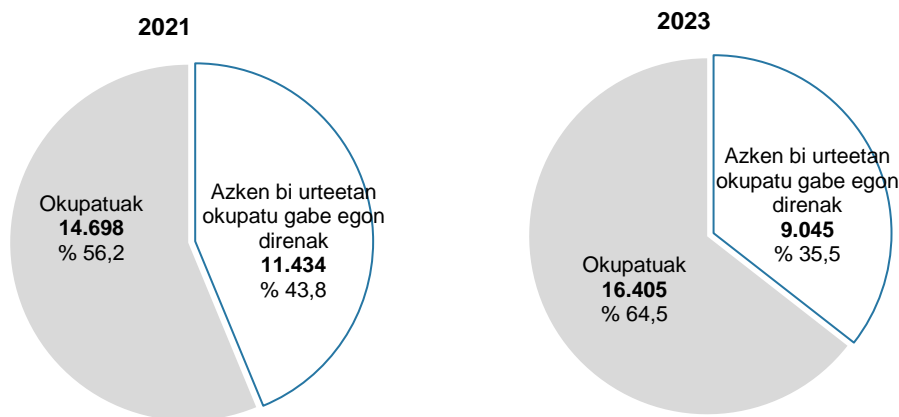
Aldiz, 2023an, partzialki okupatuta (azken bi urteotan intentsitate txikiagoz edo handiagoz okupatutakoak) egon ziren jenderik gabeko etxebizitzaren presentzia erlatiboa handiagoa izan zen. Hala, 2023an, kopurua 16.405 etxebizitzakoa izan zen; 2021ean 14.698koa; eta 2019an 11.058koa.

Horrenbestez, 2021 eta 2023 artean, gehienetan jenderik gabe zeuden, baina bi urtez jarraian jenderik gabe egon ez diren etxebizitzak izan dira gora egin dutenak: 2021ean 14.698 etxebizitza izatetik, 2023an 16.405 etxebizitza izatera (hau da, hutsik egotetik, bertan jendea bizi izatera igaro dira). Aldiz, gutxitu egin dira modu formalean kanona aplikatzeko tipifikatutakoak: 2021ean 11.434 etxebizitza izatetik, 2023an 9.045 etxebizitza izatera (horrek, aldi berean, hutsik zeuden etxebizitzaren okupazioa handitu du).

**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

#### 4. grafikoa. Etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdaketak kenduta. 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

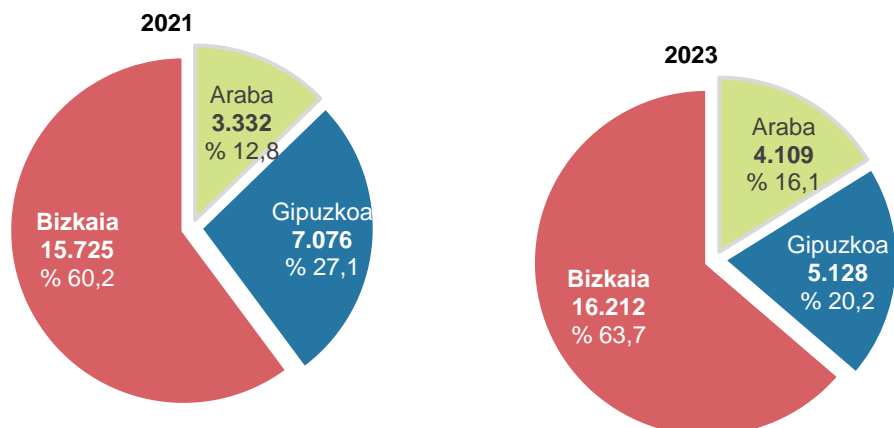
#### Jenderik gabeko 10 etxebizitza kudeagarritik ia 6 Bizkaian zeuden.

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarri gehienak, lekualdaketak alde batera utzita, Bizkaian zeuden; izan ere, mota horretako 16.000 etxebizitza baino gehixeago zeuden, guztizkoaren % 63, eta ehuneko hori % 58koa zen, bi urte baino gehiago jenderik gabe zeramatenetan arreta jartzen badugu: 5.310 etxebizitza guztira.

Hain zuzen ere, Bizkaiak etxebizitza-parke handiena duela kontuan hartuta ere, egiaztatu zen jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien ehuneko handiena Bizkaian zegoela, ezinbesteko lekualdaketak alde batera utzita. Lurralde horretan zeuden 16.212 etxebizitza kudeagarri eta etxebizitza-parkearen % 2,9 ziren.

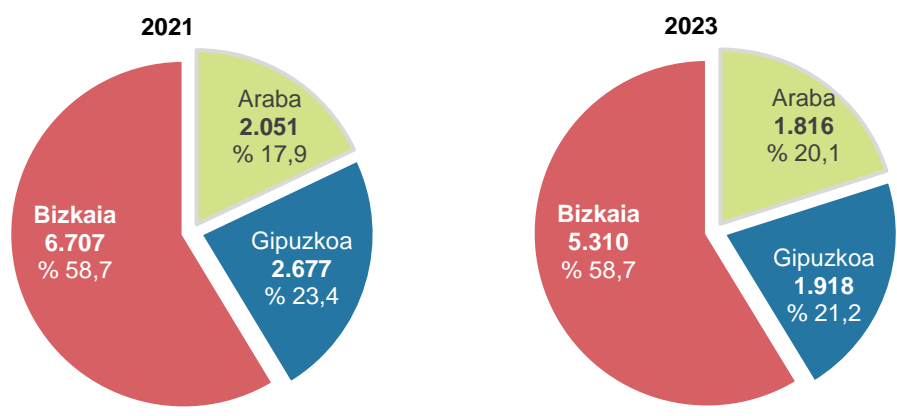
Gipuzkoan, aldiz, intzidentzia hori askoz ere txikiagoa zen eta etxebizitza kudeagarrien kopurua etxebizitza-parke osoaren % 1,5ekoa zen eta guztira 5.128 etxebizitza ziren. Araba tarteko egoeran zegoen, guztira 4.109 etxebizitza kudeagarrirekin; hau da, etxebizitza-parkearen % 2,4.

#### 5. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, halabeharrezko lekualdatzeak alde batera utzita. 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

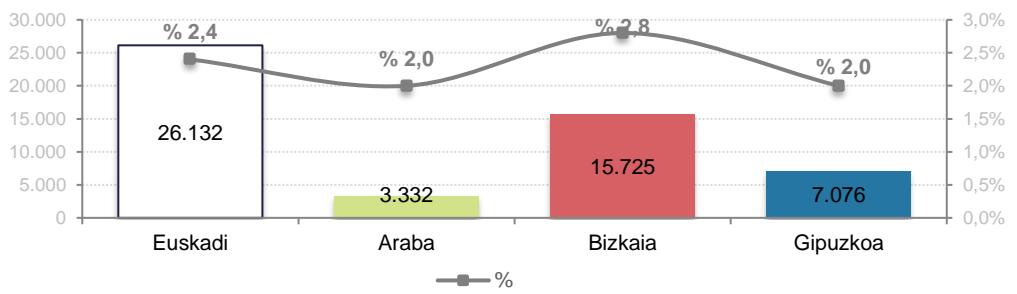
**6. grafikoa.** Bi urte baino gehiago jenderik gabe egon diren etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita. 2021-2023



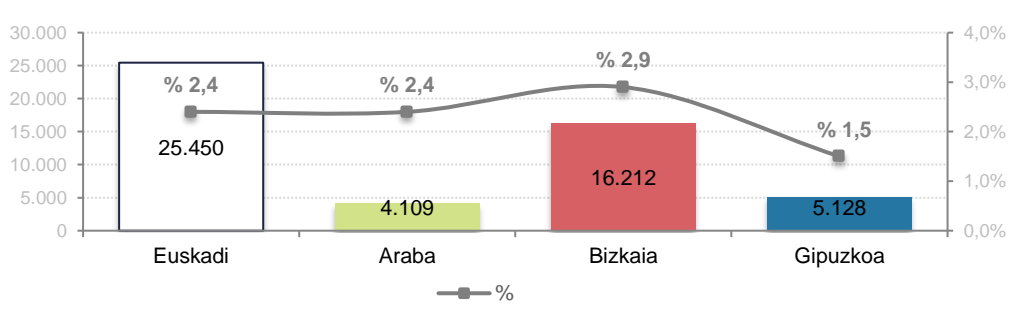
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

**7. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023 (lurralde bakoitzeko etxebizitza-parkearen gaineko %)

**2021**



**2023**



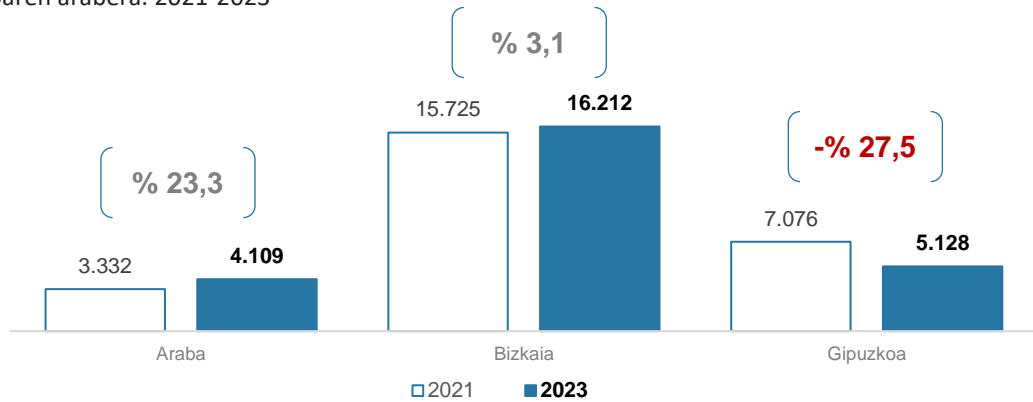
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

2021 eta 2023 artean, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien kopurua gutxitzeko joera mantendu zuen Gipuzkoak, 2019tik 2021era bitartean ikusitakoaren antzera. Etxebizitza mota horrek % 27,5 egin zuen behera Gipuzkoan, baina gainerako lurraldeetan hazkundea desberdina izan zen: % 3,1 Bizkaian eta % 23,3 Araban. Nolanahi ere, ikuspegi metodologikotik, datu estatistikoak eta magnitude txikiago horiei lotutako ehuneko-aldakuntzak zuhurtzia handiagoz aztertu behar dira, lagin-errore handia dela eta.

**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**8. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien bilakaera, lekualdatzeak alde batera utzita eta lurralde historikoaren arabera. 2021-2023

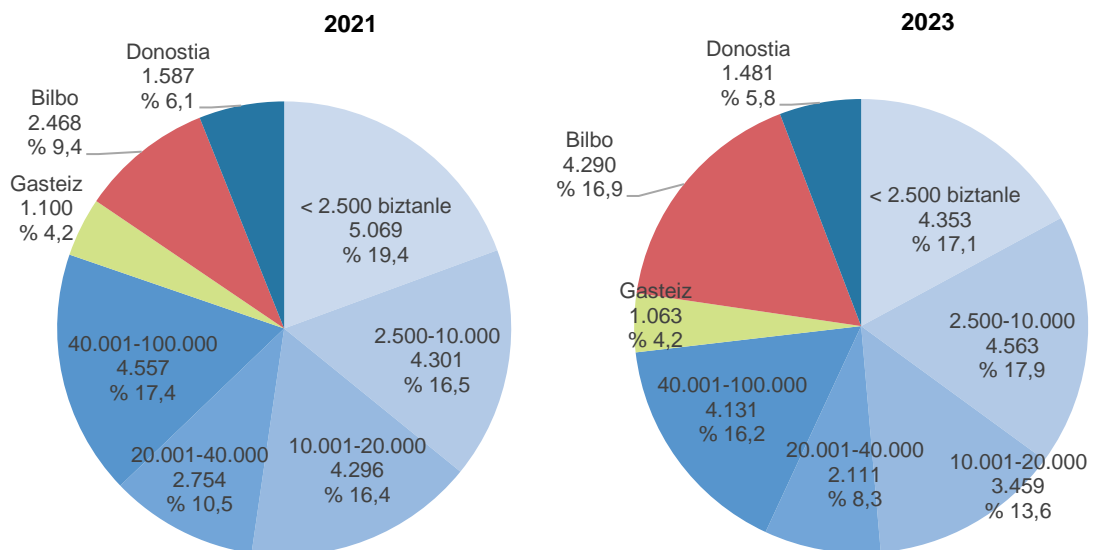


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

Azterlanaren aurreko edizioetan gertatu den moduan, oraindik ere ikusten da jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia txikiagoa dela hiriburuetan eta udalerrri handienetan (etxebizitza-eskariaren presioa handiagoa da toki horietan). Nolanahi ere, 2.500 biztanletik beherako udalerrrietan izan ezik, horietan jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia etxebizitza-parkearen % 5,6koa baita, gainerako geruzetan ez da % 3ko muga gainditzen (10.000 biztanletik beherako udalerrrietan izan ezik).

Beraz, jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko ahalmena mugatua da Euskadiko ia udalerrri guztietan. Nolanahi ere, azpimarratu behar da joera hori bat datorrela azken urteetan alokairuaren merkatuak izan duen hazkunde nabarmenarekin, bai eta jenderik gabeko etxebizitzak mobilizatzeko programa publikoekin ere, Euskadin 2024an ia 8.000 etxebizitza kudeatzen baitituzte.

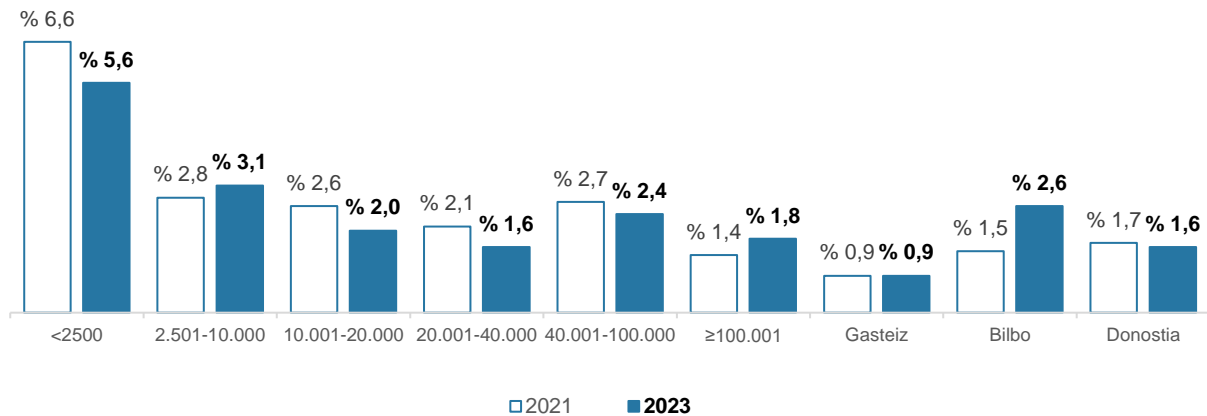
**9. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerrriaren tainaren arabera (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa, %) 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

Datuen arabera, Gasteizen, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia txikia zen, etxebizitza-parkearen aldean % 0,9koa; Donostian, berriz, zertxobait handiagoa zen (% 1,6). Aldiz, Bilboren intzidentzia-tasa hori etxebizitza-parkearen % 2,6ra igo zen (4.000 etxebizitza mobilizagarri baino gehixeagorekin).

**10. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien intzidentzia, lekualdatzeak alde batera utzita, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2023



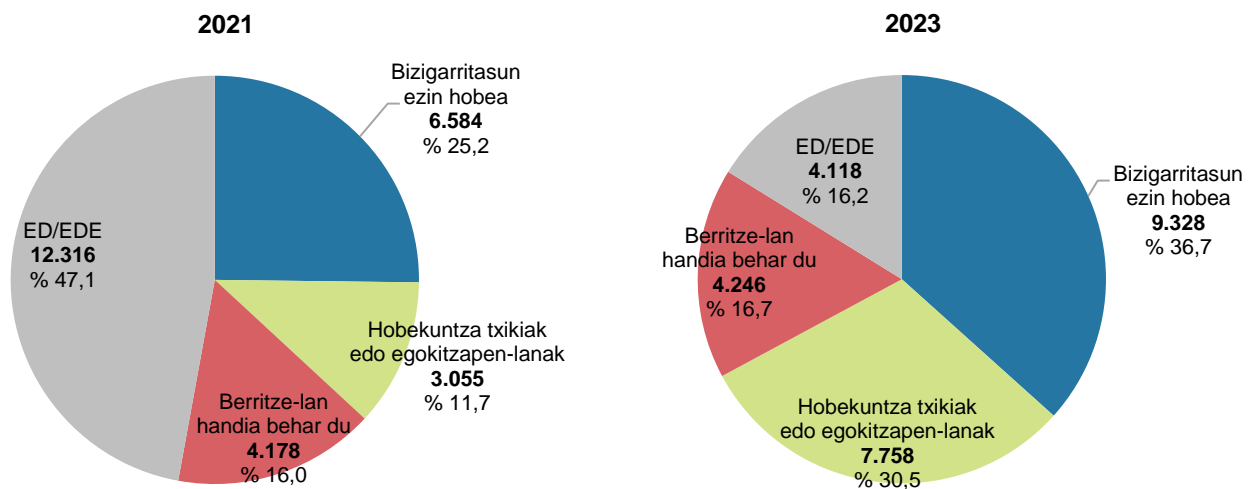
## 1.2. Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien egoera eta ezaugarriak 2023an, halabeharrezko lekualdatzeengatiko etxebizitza hutsak alde batera utzita

**Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien artean (lekualdatzeak kontuan hartu gabe), hirutik bat bizitzeko egoera ezin hobean dago.**

**Jenderik gabeko 25.450 etxebizitza kudeagarrien artean, halabeharrezko lekualdatzeen ondorioz hutsik daudenak alde batera utzita, 9.328 etxebizitza kudeagarri (% 36,6) bizitzeko prest leudeke, inolako berritze-lanik egin beharrik gabe.**

Aldiz, etxebizitza mota horien erdia inguruk eraberritze motaren bat behar du berehala bertan bizitzen jartzeko. Zehazki, 7.758 etxebizitzak (% 30,4) behar zituzten okupatu aurretik erreforma txikiak, eta 4.428 etxebizitzak zaharberritze handia behar zuten bertan bizitzen jartzeko.

**11. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, informatzaileak berak hautematen duen berritze-lanen beharren arabera (%) 2021-2023

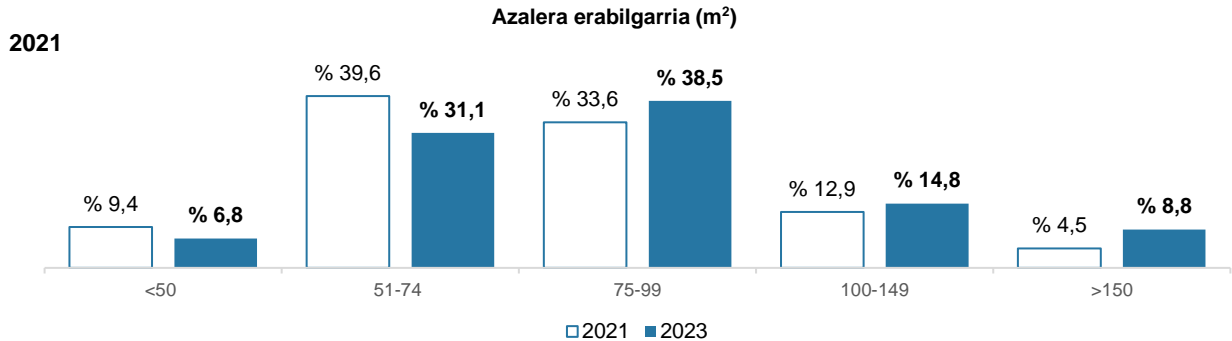


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

**Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien erdiek 75 metro karratu baino gutxiagoko azalera dute.**

**17.000 etxebizitzak baino apur batek gehiagok, hau da, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien % 49k, 75 metro karratu baino gutxiago dituzte** eta, % 83k, 100 metro karratu baino gutxiago. Hortaz, etxebizitza-parke horren zati handi batek etxebizitza babestuen eskatzen dituzten familiek behar duten batez besteko tamainaren beharrei erantzungo lieke.

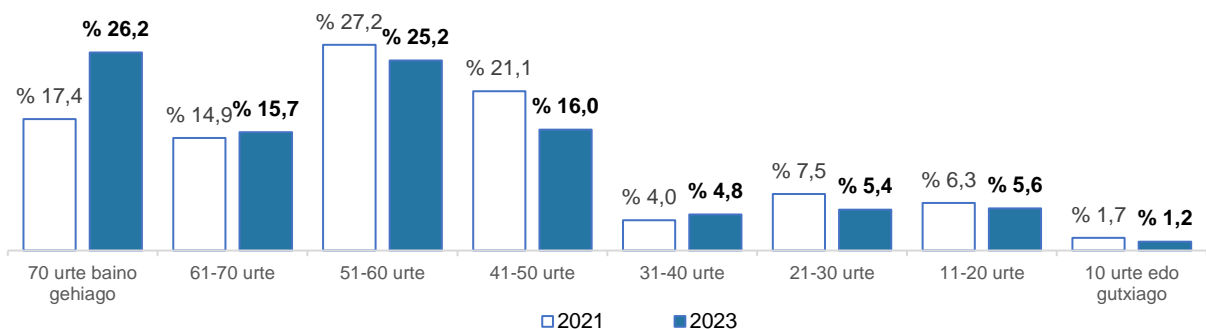
**12. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, azaleraren eta logela kopuruaren arabera (%)



**Lekualdatzeak alde batera utzita, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarrien % 12k baino ez ditu 30 urte baino gutxiago, eta 3 etxebizitzatik 2k 50 urte baino gehiago ditu.**

Etxebizitza kudeagarrien parke honen antzinasuna, lekualdatetak kenduta, adierazgarria da. % 26k 70 urte baino gehiago ditu; aldiz, % 67k 50 urte baino gehiago ditu. Etxebizitzen % 12k bakarrik ditu 30 urte baino gutxiago.

**13. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, lekualdatzeak alde batera utzita, eraikitako urtearen arabera (%) 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



**02.**  
**JENDERIK GABEKO**  
**ETXEBIZITZAK EUSKADIN**

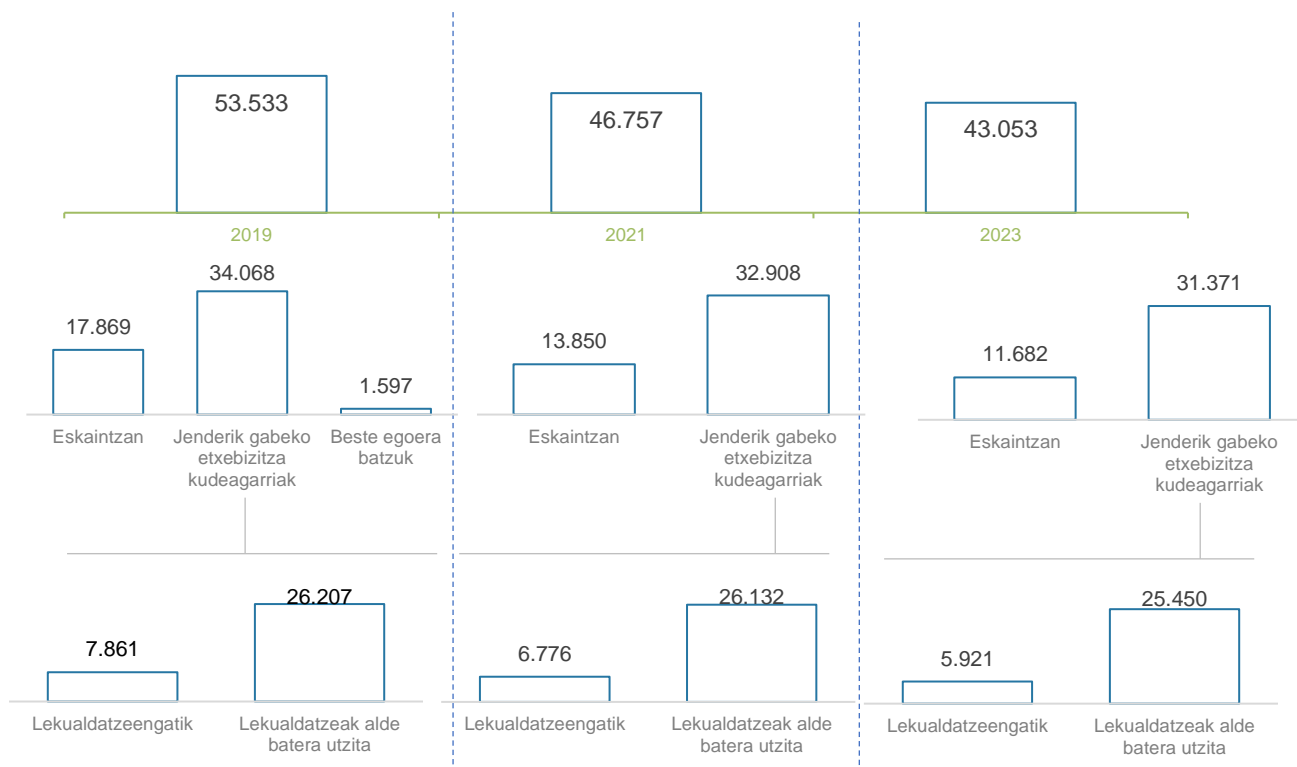
## 2.1.- Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren eta haien intzidentziaren bilakaera, 2019-2021

**Hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko programetarako jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak aztertu ondoren, jenderik gabeko etxebizitza guztiak aztertuko ditugu. Horien artean, kudeagarriak izan daitezkeen etxebizitzak zein, alokatzeko edo erosteko eskaintzan daudelako eta, horrenbestez, Biziguneren moduko programen bidez mobilizatzeko zentzurik ez duelako, kudea ezin daitezkeen jenderik gabeko etxebizitzak daude.**

**Euskadin jenderik gabeko etxebizitzak % 7,9 murriztu ziren 2023an 2021arekin alderatuta, eta Euskadiko etxebizitza-parkearen % 4 bihurtu ziren.**

**2023an, jenderik gabeko 43.053 etxebizitza** zenbatu ziren Euskadin. Bilakaerari dagokionez, jenderik gabeko etxebizitzen kopuruak beheranzko joerari eutsi zion. Hala, 2021arekin alderatuta, jenderik gabeko 3.704 etxebizitza gutxiago egon ziren; hau da, duela bi urteko datuekin alderatuta, jaitsiera % 7,9koa izan zen. 2019-2021 aldiarekin alderatuta, beherakada-tasa % 12,6 baino gutxiagokoa izan zen.

**14. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitzak, motaren arabera. 2019-2023



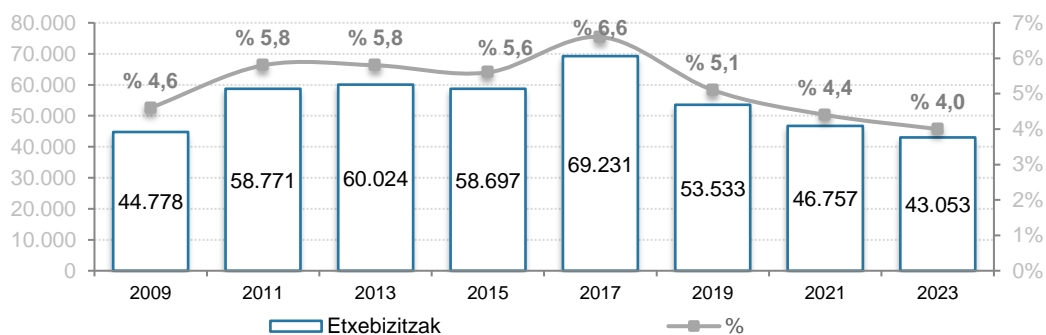
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerrari buruzko Inkesta. 2023

2021etik 2023ra bitartean, etxebizitza-eskaintzaren beherakada, haren urritasuna, izan zen oraindik ere jenderik gabeko etxebizitza guztien jaitsiera azaltzen zuen osagaia edo aldagaia, aurreko biurtekoan gertatu zen bezala.

Gero eta jenderik gabeko etxebizitza gutxiago zeuden salmentako edo alokairuko eskaintzan (dagoeneko etxebizitzaren merkatura atera zirelako); aldiz, etxebizitza-eskaintza horretan sartuta ez zeuden jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua beste urte batzuetako mailen antzekoa zen. Horrela, jenderik gabeko etxebizitzaren eskaintzak behera egin zuen nabarmen 2019 eta 2021 artean, eta % 22,5eko jaitsiera-tasa zuen; 2021 eta 2023 artean, berriz, % 15,7koa izan zen tasa hori. Datu hori bat dator higiezinaren atariek ematen dituzten informazioekin, batez ere alokairu-eskaintzaren kasuan, azken urteotan nabarmen murriztu baita.

Horrela, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa Euskadiko etxebizitza-parkearekiko % 4 da, 2019an baino 4 hamarren gutxiagokoa eta 2019an baino 1,1 puntu gutxiagokoa, eta aurreko hamarkadan ikusitako mailetatik urrun dago (2011n eta 2013an % 5,8ko tasara iritsi ziren, eta 2017an, berriz, % 6,8koa izan zen).

**15. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera Euskadin. 2009-2021: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa

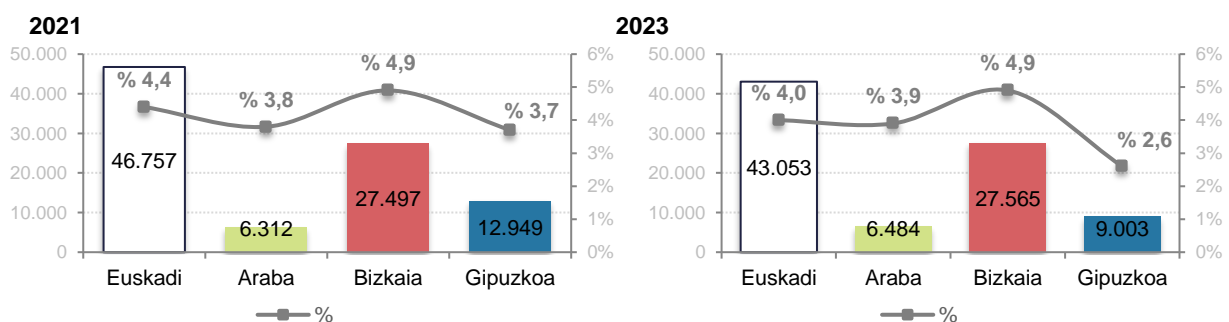


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

**2023an, jenderik gabeko etxebizitzaren kopuruan jaitsiera handia gertatu zen Gipuzkoan eta intzidentzia-tasa txikiena izan zuen; aldiz, Arabaren eta Bizkaiaren kasuan, mailak 2021eko antzekoak izan ziren.**

Gipuzkoan, jenderik gabeko 9.003 etxebizitza zenbatu ziren 2023an; hau da da, 2021eko datuarekin (12.949 etxebizitza) alderatuta, jaitsiera handia izan da. Hala, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia nabarmen jaitsi dela esan dezakegu (2021eko % 3,7tik, 2023eko % 2,6ra).

**16. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitzaren bilakaera Euskadin. 2021-2023: etxebizitza kopurua eta etxebizitza-parkearen gaineko intzidentzia-tasa lurralde historikoaren arabera



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

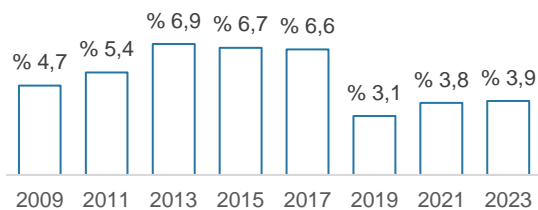


Bizkaian jenderik gabeko 27.557 etxebizitza zenbatu ziren 2023an; hau da, 2021ean baino 68 etxebizitza gehiago, eta hiru lurraldeetako intzidentzia-tasarik handienera lortu zuen (% 4,9). Araban, jenderik gabeko 6.484 etxebizitza zeuden, Arabako etxebizitza-parkearen % 3,9 eta, beste nolabait esanda, 2021eko datuekin alderatuta, gorakada txikia (jenderik gabeko 6.321 etxebizitza) gertatu zen.

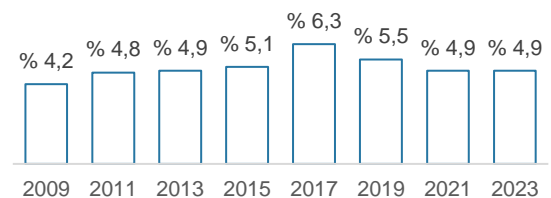
Hiru lurraldeetan ikusten da jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasak beherakada nabarmena izan zuela 2017. urtearekin eta ekitaldi horren aurreko urteekin alderatuta. Salbuespena Bizkaiaren kasuan izan da, intzidentziak 2011-2015 aldiaren antzeko mailan jarraitzen baitu.

**17. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitzek etxebizitza-parkearen gainean duten intzidentzia, lurralde historikoaren arabera. 2009-2023

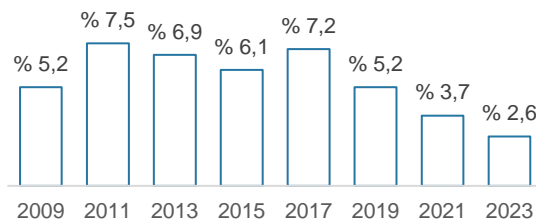
#### Araba



#### Bizkaia



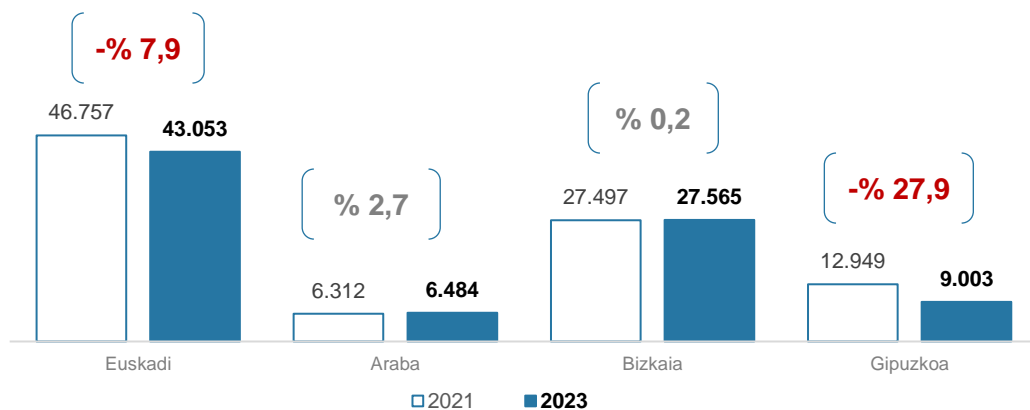
#### Gipuzkoa



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

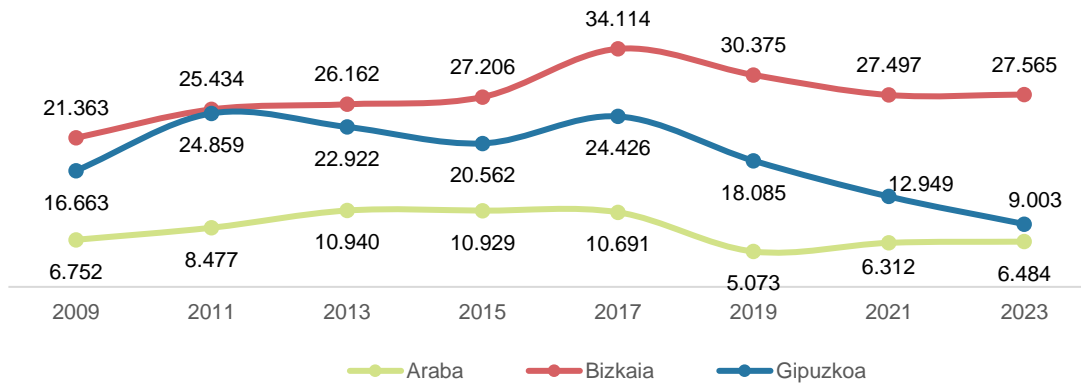
Bilakaerari dagokionez, Gipuzkoan % 27,9 murriztu zen jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua 2021aren aldean, eta Bizkaian (+% 0,2) eta Araban (+% 2,7), berriz, zertxobait igo zen jenderik gabeko etxebizitzaren kopurua.

**18. grafikoa.** Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera eta intzidentzia-tasa, lurralde historikoaren arabera 2021-2023.



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

19. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, lurralde historiko bakoitzaren arabera 2009-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

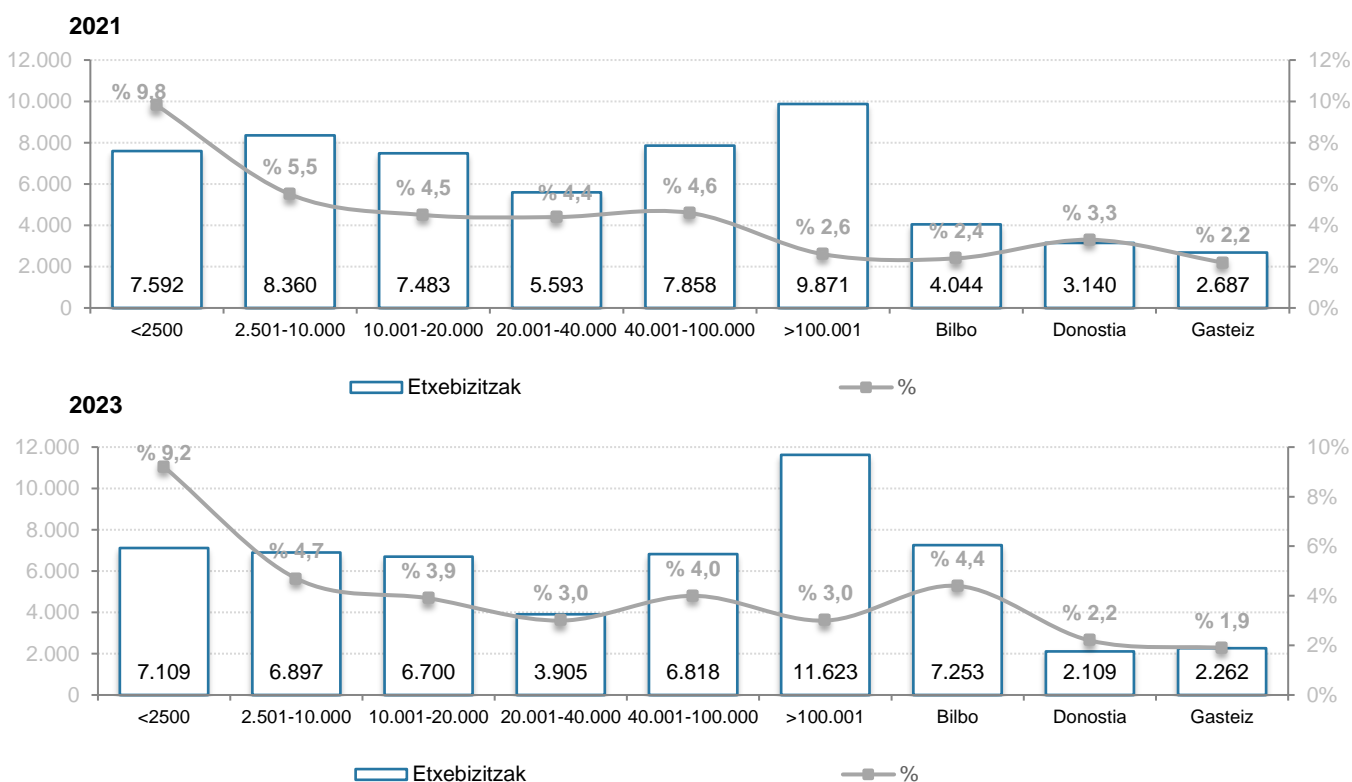
## 2.2.- Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, herriaren tamainaren arabera

Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia nabarmen jaitsi da udalerrri ertain eta handienetan.

Edizioz edizio, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziaren azterketarekin lotutako joera komun bat izan da udalerrriaren dimentsioak gora egin ahala, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa gero eta txikiagoa izatea. Gainera, bereziki txikia da neurri ertaineko eta handiko udalerrrietan, batez ere 40.000 biztanletik gorakoetan eta ez du % 4ko muga gainditzen dimentsio horretatik aurrera.

Aldiz, jenderik gabeko etxebizitzetako intzidentzia handia da 2.500 biztanle baino gutxiagoko udalerrrietan, eta etxebizitza-parkearen % 9,2koa da. Hala ere, 2.500 biztanletik aurrera, intzidentzia-tasa nabarmen gutxitzen da 2.500 biztanleko udalerrrietan. Izan ere, 2.500 eta 20.000 biztanle bitarteko udalerrietako % 5,5eko tasa % 4,7ra jaisten da eta, 20.000 biztanleko mugatik aurrera, gainera, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia % 4 baino gutxiagokoa da.

20. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia, udalerrriaren tamainaren arabera. 2021-2023



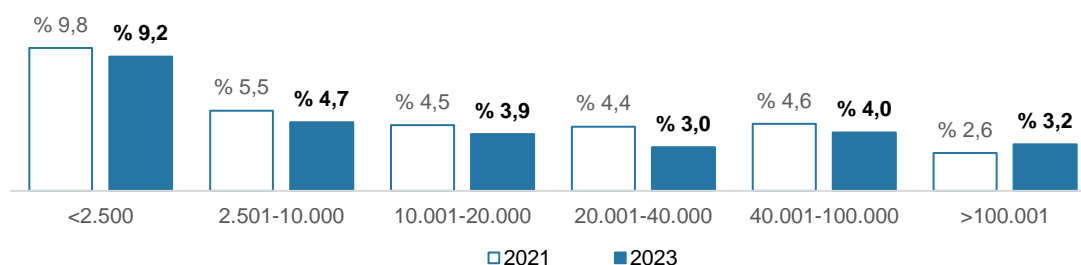
Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

Ia geruza guztietan jaitsi zen 2023an jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa 2021eko datuekin alderatzen badugu. 20.000-40.000 biztanle arteko udalerrrietan, jaitsiera bereziki adierazgarria izan da; hala, jenderik gabeko etxebizitzaren eragina % 3ra gutxitu da (2021ean, % 4,4koa izan zen).

Etxebizitza-eskariaren presioak izandako gorakada hori orokorra izan da urte hauetan, batez ere alokairu-merkatuan, eta eskaintza gero eta txikiagoa. Hori guztia bat dator jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzian izandako jaitsierarekin. Era berean, lehen aipatu dugun moduan, Bizigune bezalako etxebizitza hutsak mobilizatzeko programen estaldurak eta udal askok erroldatutako pertsonarik gabeko etxebizitzetzi aplikatzen dizkieten pizgarri negatiboek (OHZren errekarquak) jenderik gabeko etxebizitzak murriztea eragin du.

EAEko hiriburuetan, aldiz, gora egin du jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasak, 2021eko % 2,6tik 2023ko % 3,2ra. 2021era bitartean, ordea, EAEko hiru hiriburuetakoko jenderik gabeko etxebizitzaren tasa jaisten ari zen. 2023an, % 3,2raino igo eta 2019ko antzeko datutan geratu zen. Nolanahi ere, tasa txikia da oraindik ere eta, 20.000 eta 40.000 biztanle arteko udalerrien tasarekin batera, geruza guztien artean txikienean artean dago.

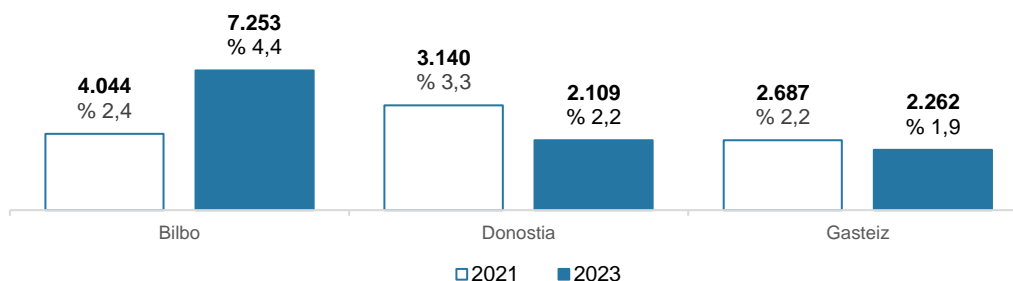
## 21. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, udalerriaren tamainaren arabera. 2021-2023. Intzidentzia-tasa



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

Jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia horrek hiriburuetan izandako gorakada Bilbon sumatutako igoerarekin lotuta dago. Hala, hiriburuaren kasuan, adierazgarria da jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak Bilbon izandako gorakada, 2023an jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia-tasa etxebizitza-parkearen % 4,4ra iritsi baitzen; hau da, Donostiako (% 2,2) eta Gasteizko (% 1,9) intzidentzia-tasen bikoitza izan zen. Hala, Gipuzkoako eta Arabako hiriburuetan, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia gutxitu egin da 2021 eta 2023 artean. Beste nolabait esanda, aurreko urteetako joera mantendu da.

## 22. grafikoa. Etxebizitzak, udalerriaren (>100.000 biztanle) eta motaren arabera. 2021-2023



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

**ETX**

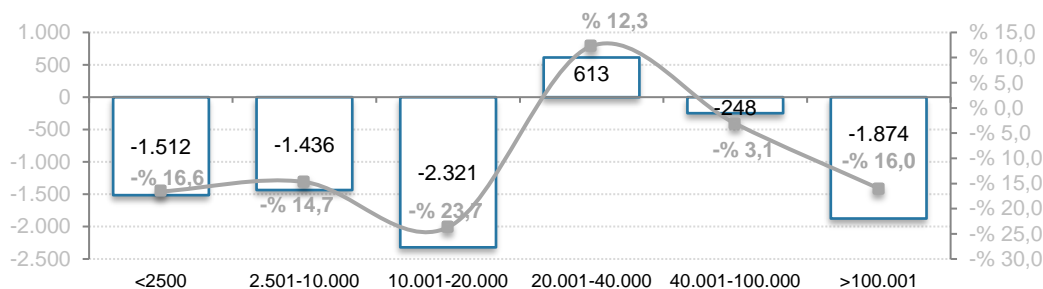
ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

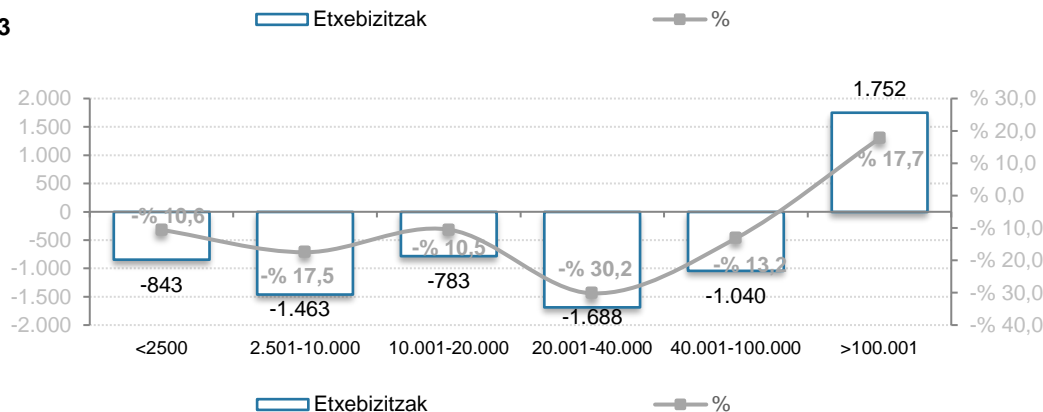
Aurretik aipatutakoarekin bat etorrira, jenderik gabeko etxebizitzaren kopuruan izan den murrizketarik handiena 20.000 eta 40.000 biztanle bitarteko udalerriei dagokie (jenderik gabeko 1.688 etxebizitza gutxiago, hau da, % 30eko beherakada), eta 2.500 eta 10.000 biztanle arteko udalerrien kasuan ere jaitsiera nabarmena izan da (-1.463 etxebizitza gutxiago, hau da, % 17ko jaitsiera).

### 23. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitza kopuruaren bilakaera, udalerriaren tamainaren arabera. 2021-2023.

2021



2023

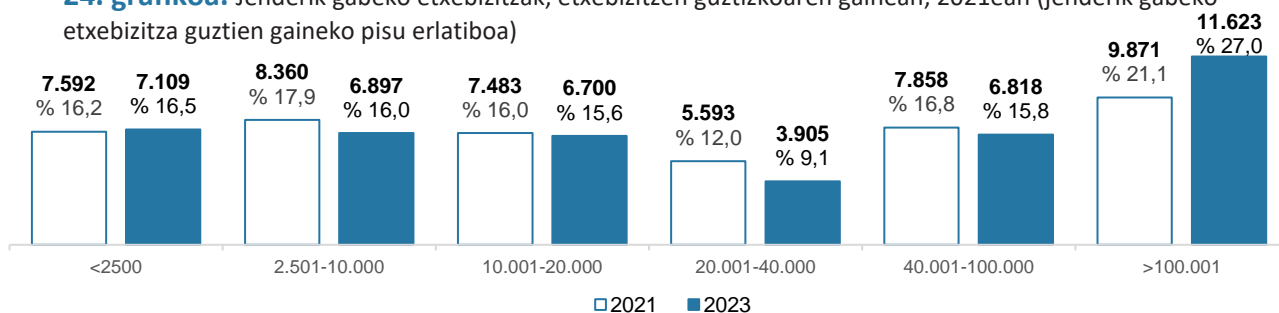


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

### Euskadiko jenderik gabeko etxebizitzaren artean, % 27 hiriburuetan dago.

EAEko hiriburuetan dauden jenderik gabeko etxebizitzaren pisu erlatiboa handitu egin zen 2023an, eta jenderik gabeko etxebizitza guztien % 27ra arte igo zen. Edonola ere, jenderik gabeko etxebizitzaren erdia inguru (% 48,1 2023an) 20.000 biztanletik beherako udalerrietan dago oraindik, eta horietan etxebizitza-eskariaren presioa txikiagoa da hiriburuetan eta metropoli eremuetan baino.

### 24. grafikoa. Jenderik gabeko etxebizitzak, etxebizitzaren guztizkoaren gainean, 2021ean (jenderik gabeko etxebizitza guztien gaineko pisu erlatiboa)



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023



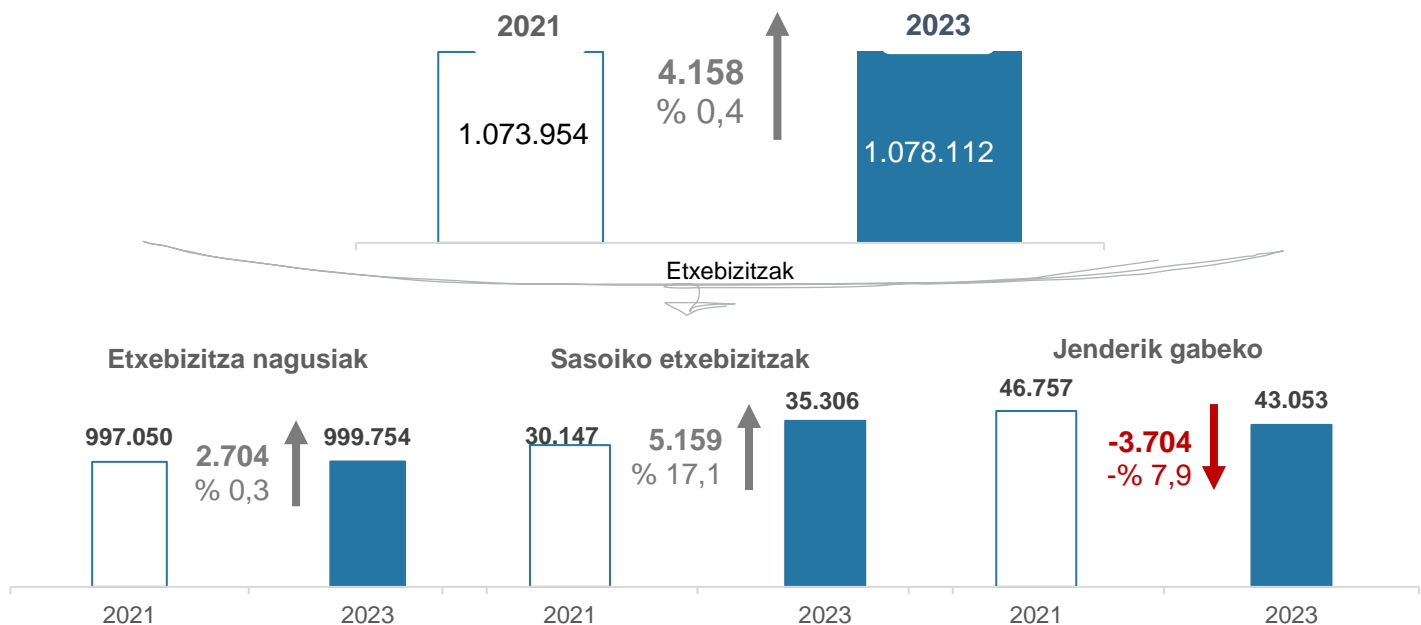
### 03. ONDORIOAK

**ETX**

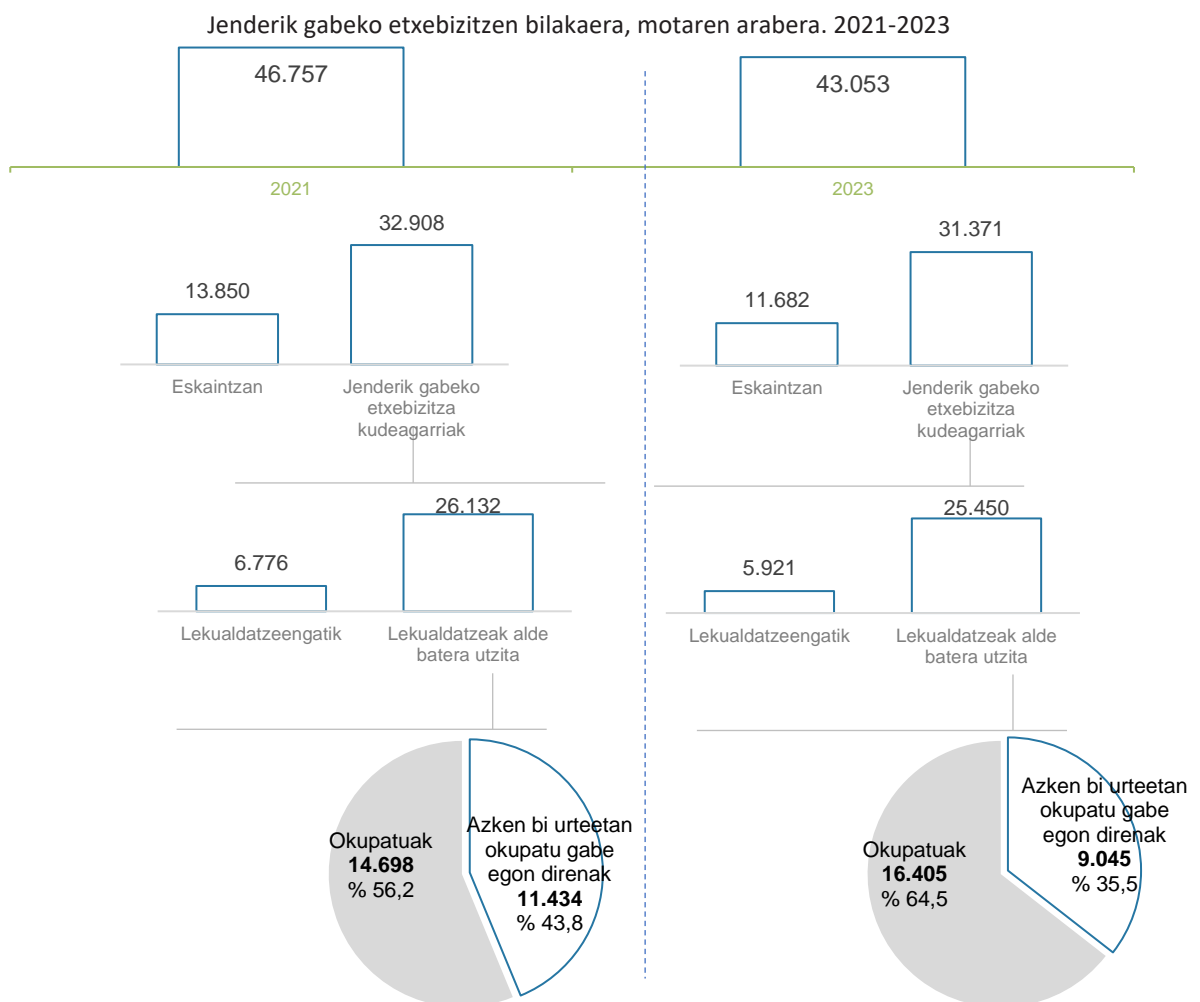
ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

1. 2023ko udazkenean, Euskadin jenderik gabeko 43.053 etxebizitza erregistratu ziren; hau da, 2021ean baino 3.704 etxebizitza gutxiago. Beste nolabait esanda, jaitsiera % 7,4koa izan da. Hala, **Euskadin azken urteotan ikusi izan den jenderik gabeko etxebizitzaren kopuruak beheranzko joerari eutsi zaiola esan dezakegu.**
2. Joera hori testuinguru jakin batean kokatu behar dugu; izan ere, **etxebizitza-parkeak eta etxebizitza nagusiek hazkunde neurritsua** izan dute (% 0,4 eta % 0,3koa, hurrenez hurren), eta **nagusiak ez diren etxebizitzek gora egin dute sasoiko etxebizitzaren gorakada handiaren ondorioz (+% 17). Jenderik gabeko etxebizitzaren kopuruak, berriz, behera egin du (-% 7,4).**
3. Nolanahi ere, jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak (eskaintzan ez dauden eta ezinbesteko lekualdatzeen ondorioz jenderik gabe ez dauden etxebizitza hutsak) ia ez dira murriztu 2021ean ikusitako datuekin alderatuta. Horrela, jenderik gabeko 25.450 etxebizitza kudeagarri zenbatu ziren 2023an (ezinbesteko lekualdaketak alde batera utzita); hau da, Euskadiko etxebizitza-parkearen % 2,4, eta duela bi urte baino 682 etxebizitza kudeagarri gutxiago izan dira.
4. Eskaintzan dauden jenderik gabeko etxebizitzaren (hau da, gaur egun inor bizi ez den alokairuko edo erosketako etxebizitzaren eskaintza) kopuruan izandako jaitsieraren ondorioa da bi etxebizitza mota horien arteko bilakaera izandako alde. Gero eta jenderik gabeko etxebizitza gutxiago eskaintzen dira Euskadin; horrela, 2021ean 13.850 etxebizitza izatetik, eta 2023an 11.682 etxebizitza izatera igaro ziren.

Etxebizitza-parkearen bilakaera eta etxebizitza motak (nagusiak, sasoikoak eta jenderik gabekoak). 2021-2023 (etxebizitza kopurua eta bi urteko aldakuntza 2021-2023)



- 5 Eskaintzan dauden jenderik gabeko etxebizitzak (etxebizitza mobilizatzeko politiketarako eta Bizigune bezalako programetarako kudeaezinak deitzen zaienak) gutxitzeko joera hori 2019tik ari da gertatzen. Izan ere, urte hartan, jenderik gabeko 13.850 etxebizitza zenbatu ziren. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Estatistikak detektatutako joera hori bat dator azken bi urteetan etxebizitzaren merkatuan ikusitakoarekin. Izan ere, **saltzeko dauden eta, batez ere, alokairuan dauden etxebizitzaren eskaintza murrizten joan da**, bereziki, nahiko arrazoizko prezioa dutenen eskaintza.
6. **2015eko ekainaren 18ko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen definizioaren arabera jenderik gabeko etxebizitzetan** erreparatuz gero (horietan litzateke aplikagarria jenderik gabeko etxebizitzaren kanona eta jenderik gabe bi urte baino gehiago daramatzatenak dira), ikusten da etxebizitza mota horiek nabarmen murriztu direla, eta 2023an 9.045 etxebizitza zenbatu direla. 2021ean, berriz, kopuru hori 11.400 etxebizitzakoa zen, eta aldea are handiagoa da 2019ko datuei erreparatzen badiegu, era horretako etxebizitzak 15.000 baitziren.

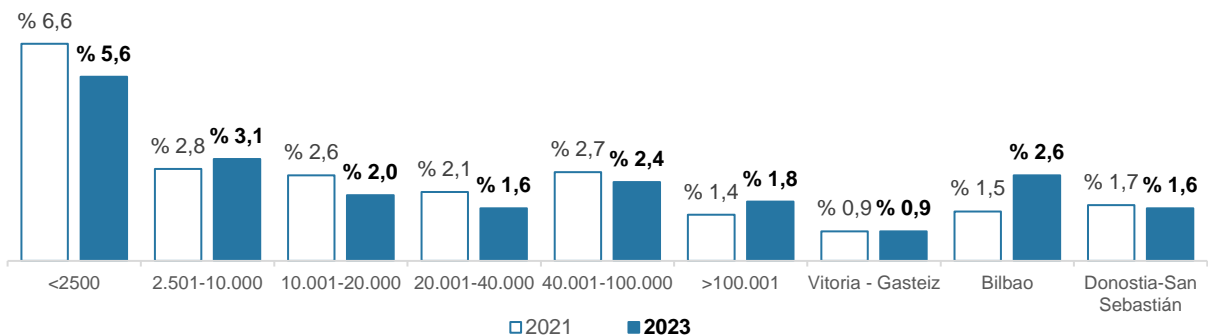


Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023



7. **2023an, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia handiena (halaberrezko lekualdaketak albo batera utzita) Bizkaian sumatu zen.** Hain zuzen ere, bertan, 16.212 etxebizitza kudeagarri daude, eta etxebizitza-parkearen % 2,9 dira. Gipuzkoan, aldiz, intzidentzia hori askoz ere txikiagoa zen eta etxebizitza kudeagarrien kopurua etxebizitza-parke osoaren % 1,5koa zen eta guztira 5.128 etxebizitza ziren. Araba tarteko egoeran zegoen, guztira 4.109 etxebizitza kudeagarriekin; hau da, etxebizitza-parkearen % 2,4.
- 8.- **Joera bere horretan mantendu da estatistikaren aurreko edizioetatik eta dimentsio txikieneko udalerrietako jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia handiena erakusten du.** Aldiz, udalerrien dimentsioak gora egin ahala, jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentziak behera egiten du; hala, 2023an, ez du 20.000 pertsona baino gehiagoko udalerrien geruzakoa gainditu (% 2,4koa izan da) arreta etxebizitza kudeagarrietan bakarrik jartzen badugu.
- 9- Horrez gain, **jenderik gabeko etxebizitzaren intzidentzia maila horiek oro har murriztu egin dira biztanleria maila guztietan 2021eko datuekin alderatuta, hiriburu handien kasuan izan ezik (Bilboko goiera dela eta)..**

Jenderik gabeko etxebizitza kudeagarriak, udalerriaren tamainaren arabera. 2021-2023. Intzidentzia-tasa



Iturria: Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila. Etxebizitzaren Erabilerari buruzko Inkesta. 2023

10. Testuinguru horretan, **Bizigune programaren irismena handitzen ari da azken urteotan**, eta 2024an ia 8.000 etxebizitza mobilizatu dira. Hori bereziki interesgarria da gaur egungo egoera konplexuan, etxebizitza-eskaintza gero eta txikiagoa baita.
- 11 Edonola ere, **esku hartu ahal izateko tartea gutxitzen ari den arren, EAEko hiriburuetan bakarrik jenderik gabeko 6.800 etxebizitza kudeagarri baino gehiago egongo lirateke** (dagoeneko eskaintzan sartuta daudenak eta ezinbesteko lekualdaketengatik jenderik gabe daudenak albo batera utzita), **erosketa- edo alokairu-eskaintzarantz mobiliza daitezkeenak** eta etxebizitza hutsen kanona aplikatu ahal izango litzaiekeenak. Era berean, **Euskadi osoan, era horretako 26.000 etxebizitza baino gehiago** egongo lirateke.
12. Hori guztia kontuan hartuta, orain gutxi tentsio handiko eremuak izendatzeko prozesuak abian jarri izanak agerian uzten du oso garrantzitsua dela Euskadiko etxebizitza nagusien kopurua eta ehunekoa handitzea. Horretarako, interesgarria da hutsik dauden etxebizitzak mobilizatzeko estrategiak (bai jabeentzako pizgarrien bidez, bai bi urte baino gehiago jenderik gabe daramaten etxebizitzetako kanona aplikatuz) 3 urtera begirako etxebizitza-planen baitan jasotzea. Horrela, epe ertain eta luzera begirako neurri nagusia osatu behar dute Euskadiko herritarrei etxebizitzarako sarbidea errazteko. Neurri horietako bat da, hain zuzen ere, alokairuko etxebizitza babestua eraikitzea, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialak planteatzen duen bezala.



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Jenderik gabeko  
etxebizitzak  
Euskadin 2023

