

# INTERES TASEN IGOERAK EUSKADIN IZANDAKO INPAKTU SOZIALAREN GAINEKO TXOSTENA

2023



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY





ETX

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY



Euriborraren  
inpaktua

# AU RKI BID EA

## 01.

EUSKADIKO HIPOTEKA MERKATUAREN  
BILAKAERA, INTERES TASEN IGOERAREN  
AURREAN 5

## 02.

HIPOTEKAREN KUOTAREN ETA HIPOTEKA  
ORDAINTZEKO AHALEGINAREN GAINEKO  
INPAKTUA 11

## 03.

INTERES TASEN IGOERAREN INPAKTU  
SOZIALA 15

## 04.

GAINZORPETZE EGOERAK ARINTZEKO  
NEURRIAK 21

## 05.

ONDORIOAK 25

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

## Grafikoen aurkibidea

1. grafikoa.	Euriborraren bilakaera 2012-2023.....	6
2. grafikoa.	KPIaren bilakaera Euskadin 2003-2022.....	7
3. grafikoa.	Interes-tasen bilakaera. Erreferentzia-indizeak (%). 2016-2022 .....	8
4. grafikoa.	Euskadin eta Espainian eraturako hipoteka kopuruaren bilakaera. 2010-2022.....	8
5. grafikoa.	Etxebizitzen gainean sinatutako hipotekak, 100 biztanleko, 2010-2022.....	9
6. grafikoa.	Euskadin eta Espainian kontratatutako hipoteka- kredituaren batez besteko zenbatekoa. 2019-2022 .....	9
7. grafikoa.	2022an kontratatutako hipoteka-kredituaren batez besteko zenbatekoa, lurraldearen arabera.....	10
8. grafikoa.	Kredituaren batez besteko kuota eta soldataren gaineko ehunekoa. 2016-2022 .....	12
9.grafikoa.	Kredituaren batez besteko kuota eta soldataren gaineko ehunekoa 2022ko IV. hiruhilekoan, autonomia- erkidegoaren arabera .....	13
10. grafikoa.	Etxebizitza erosteagatik PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitortpenen kopurua, 2011-2020.....	14
11. grafikoa.	Etxebizitza erosteagatik PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitortpenei lotutako guztizko gastu fiskala. 2011-2020 .....	14
12. grafikoa.	Euskadin erosketagatik PFEZen aplikatutako kenkariaren batez besteko zenbatekoa aitortpen bakoitzeko, oinarri likidagarriaren arabera. 2020.....	14
13. grafikoa.	Hipoteka-betearazpenak Euskadin eta Espainian, 2014- 2022.....	16
14. grafikoa.	Hipoteka-betearazpenak 2022an, autonomia-erkidegoen arabera.....	17
15. grafikoa.	2022ko hipoteka-betearazpenak 100.000 biztanleko, autonomia-erkidegoaren arabera.....	17
16. grafikoa.	Hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz egindako kaleratzeak eta bilakaera-tasak, autonomia- erkidegoaren arabera, 2021-2022.....	18
17. grafikoa.	Hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz egindako kaleratzeak 100.000 biztanleko, autonomia- erkidegoaren arabera. 2022.....	19
18. grafikoa.	Euskadin hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz gauzatutako kaleratzeak. 2013-2022.....	19



**01.  
EUSKADIKO HIPOTEKA-  
MERKATUAREN  
BILAKAERA, INTERES-  
TASEN IGOERAREN  
AURREAN**



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Euriborra oso maila baxuan mantendu da duela 10 urte baino gehiagotik. 2016az geroztik tasa negatiboetan zegoen. Hori aurrekaririk gabeko gertaera da Europako azken lau hamarkadetako moneta-politikan.

Dena den, inflazio handia agertu zen sektore estrategikoetan, hala nola energiaren eta logistikaren sektoreetan, eta KPIak igoera handia izan zuen. Hala, Europan eta Espainian, urte arteko igoera-tasak % 10etik gorakoak izan dira. Horren aurrean, 2022aren hasieran, EBZk erabat aldatu zuen haren moneta-politika, eta interes-tasen igoera nabarmena aplikatu zuen hilabete gutxi batzuetan. 2023ko martxorako, Euriborra % 3,97tik gora zegoen. Martxoan, Silicon Valley Bank (SVB) eta Credit Suisseren krisiaren ondoren, nahasmenduak sortu dira finantzetan, eta baliteke ez amaitu izana.

Europako Banku Zentralak (EBZ) nolabaiteko autokritika egin du, eta interes-tasak bat-batean igo izanak (oinarrizko 350 puntu zortzi hilabeteetan) finantza-merkatuetan “desordena” sor dezakeela aurreikusi du. Etorkizuneko igoerak, haren kasuan interes-tasenak, leunagoak izango direla hedatzen hasi da, eta ez aurreikusi bezain bortitzak. Izan ere, inflazioa % 2koa izan dadin duen obsesioak kalte handiagoa eragin dezake: hain ezagunak zaizkigun banku-krisiak.

Finantza-krisiaren mehatxua begi bistan izan arren, EBZk aurreikusitako bide-orria mantentzea erabaki zuen martxoaren 16an, eta diruaren prezioa beste ehuneko puntu erdi bat igo zuen, % 3,5era arte; 2008ko urriaz geroztik izandako gehienekoa da.

Hortaz, 2008ko urriaren izandako errekorretik, % 5,5etik, bi puntu baino ez dago. Baina funtsezko alde bat dago: orduan, % 3,5eko igoera hiru urte eta hiru hilabeteetan eman zen, hau da, urtean puntu bat igo zen; orain, berriz, abiadura hori laukoiztu egin da, eta hiruhileko bakoitzean ia puntu bat igo da.

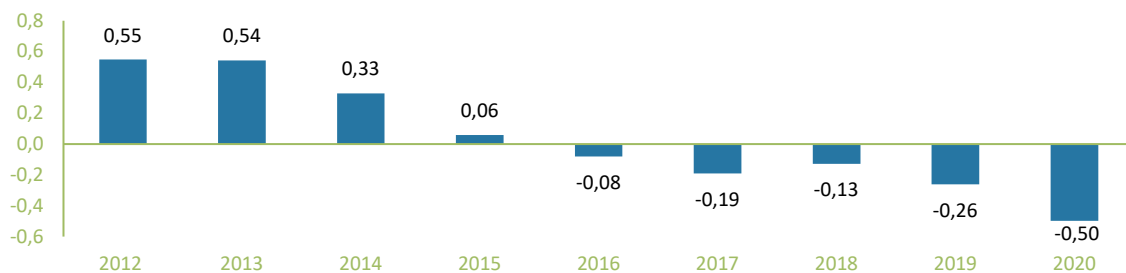
Berehalako erreakzio gisa, Euriborra errusiar mendian sartu da.

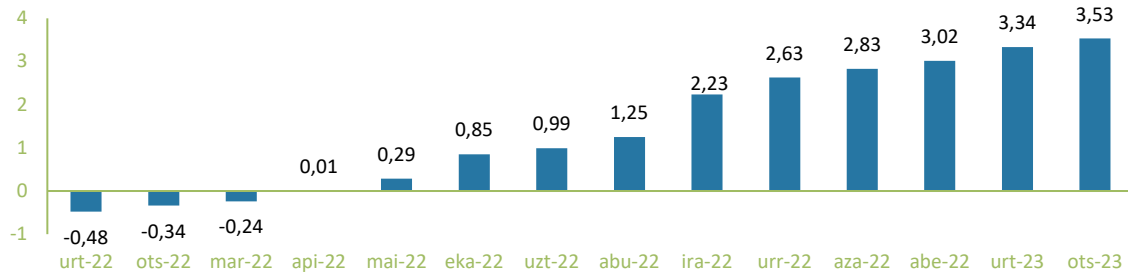
Ez dago beste modurik azken egunetan Euriborra izaten ari den aldakortasuna defintzeko. Une batean asko jaitsi zen adierazlea, % 3,322ra (urteko eguneko gutxienekotik oso gertu), eta hurrengo egunean 146 milaren igo zen, hain justu, aurreko egunean erori zenaren bikoitza. Hortaz, hipotekentzako erreferentzia-tasa % 3,468an dago Espainian.

Hala, martxoko behin-behineko batezbestekoa % 3,687koa da. Hortaz, adierazlea igo egin da otsailetik; orduan % 3,534koa zen. Nolanahi ere, martxoko behin-betiko datua asko alda daiteke oraindik, adierazlearen aldakortasuna handia izaten ari dela kontuan hartuta.

Dena den, eta EBZren azken mezuaren ondoren, beste edozein gairen aurretik inflazioaren kontrola lehenetsiko dutela helarazi zaie merkatuei, hortaz, bankuen kataklismo bat gertatu ezean, Euriborrak gora egiten jarraituko duela espero daiteke, modu apalagoan bada ere, gutxienez, 2023an zehar.

## 1. grafikoa. Euriborraren bilakaera 2012-2023

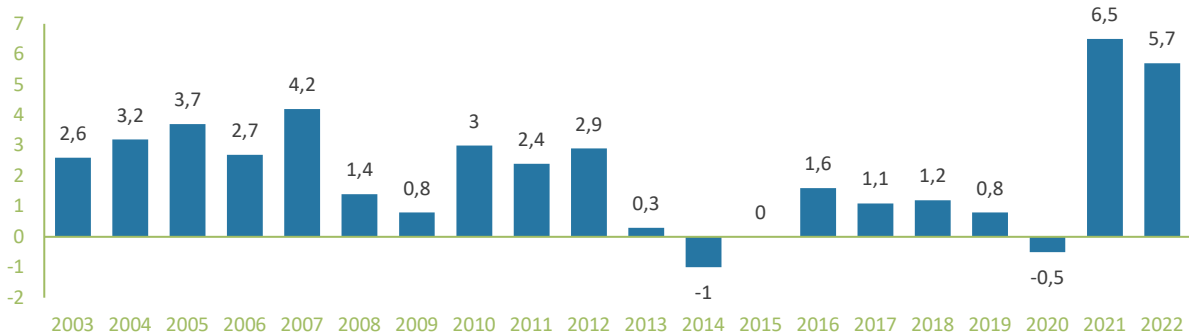




Iturria: Espainiako Bankua

Dena den, tasa horien igoera tasa errealekin ere lotu behar da, ez nominalekin bakarrik. Hala, Euriborraren igoerak familietan izan dezakeen inpaktua aztertzeke orduan, nabarmendu beharrekoa da inflazioa deskontatu ondorengo interes-tasa errealek maila negatiboan jarraitzen dutela. Hortaz, soldata KPIaren erritmoan igotzen zaien soldatapeko pertsonentzat, inpaktu ekonomikoa txikiagoa da lan-egoera prekarioagoa duten familientzat baino.

## 2. grafikoa. KPIaren bilakaera Euskadin 2003-2022



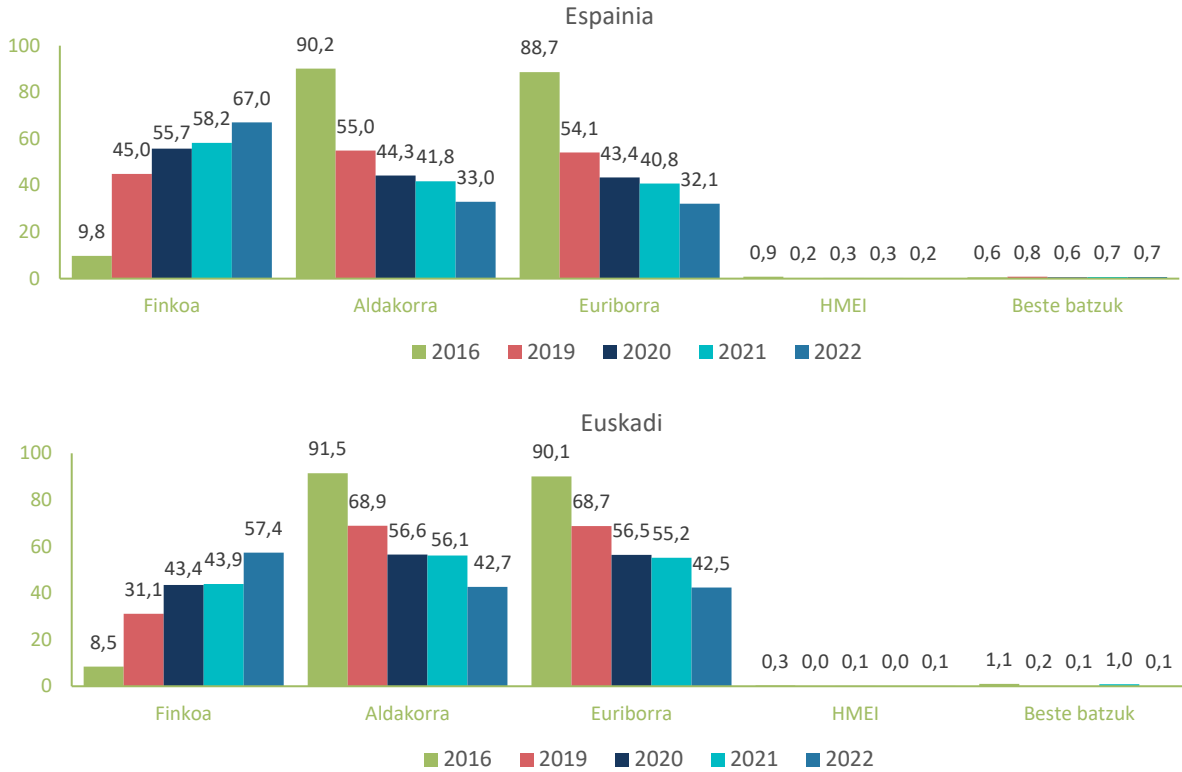
Iturria: Eustat

Euriborraren igoera honen inpaktua hobeto ezagutzeko aukera ematen du Erregistroko Estatistikak. Urte bakoitzean sinatutako hipoteken pisu erlatiboa aurkezten du, hipoteka-kontratuan txertatutako interes-tasa motaren (finkoa edo aldakorra) arabera. Dena den, ez du ematen informaziorik une honetan indarrean dauden hipoteken stockari edo guztizko kopuruari buruz. Estatistika honen arabera, honakoa baieztatu daiteke:

- Azken urteetan sinatu diren tasa aldakorreko hipoteken garrantzia. Izan ere, Euriborraren igoera hauen mende egongo liriteke, tasa finkora aldatzeko berriro negoziatu ez bada. Duela urte batzuk, sinatutako hipoteka guztien % 90 ziren tasa aldakorrekoak.
- 2020az geroztik igo egin da interes-tasa finkoa duten hipoteken kopurua. Hala, asko mugatu da Euriborraren etorkizuneko igoerak familiek ordaindu beharreko hipotekaren kuotaren gainean duen inpaktua.



**3. grafikoa.** Interes-tasen bilakaera. Erreferentzia-indizeak (%). 2016-2022



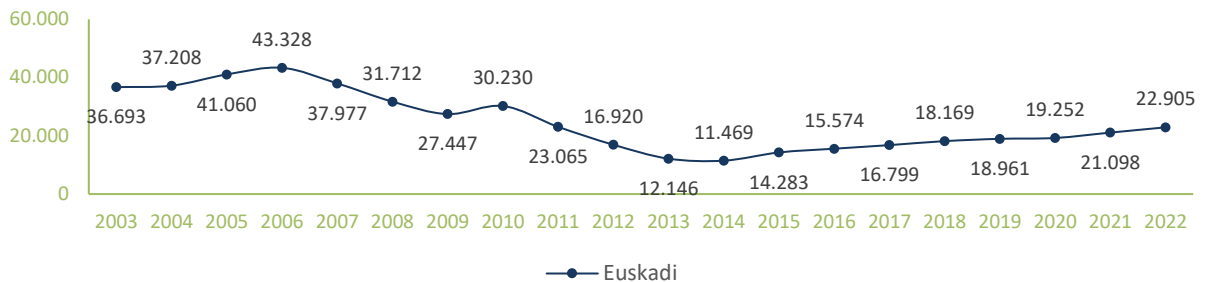
Iturria: Jabetza Erregistratzaileen Elkargoa

Hortaz, ez da posible gaur egun interes-tasa aldakorrarekin zorpetuta dauden pertsonen eta familien guztizko kopuruaren gaineko datuak lortzea, eta ezin da jakin interes-tasen igoerak haien etxeko ekonomiari nola eragin diezaiokkeen zuzenean. Dena den, hurrengo atalean deskribatuko dugun moduan, 200.000 pertsonak baino zerbait gehiagok hipoteka bidezko erosketagatiko kenkaria txertatzen dute haien aitortpenean; hortaz, horietako asko azken bi hamarkadetan sinatutako hipotekak izango dira.

Lehen hurbilketa bat eginda, ez dirudi interes-tasen igoera hipoteken eratze-erritmoari eragiten ari denik Euskadin. Hain zuzen ere, Euskadin 2022an hazi egin da etxebizitzaren gainean eraturako hipoteka kopurua, aurreko urteekin alderatuta. Azken 10 urteetako erregistroak gaintitu dira, eta 2011koaren antzeko mailan kokatu da. Baina oraindik goiz da eraginak aztertzeko. Analistek ez dute uste hipoteka-finantzaketa lortzeko baldintzak gogortuko direnik, ez behintzat 2023an zehar.

Nolanahi ere, urtean sinatutako hipoteken batez besteko kopurua urruti dago higiezinaren boomaren aurreko urteetako mailatik. Hala, 2003 eta 2009 artean 280 mila hipoteka baino gehiago sinatu zituzten Euskadin, urtean 40.000 hipotekako batezbestekoa, gutxi gorabehera. 2010 eta 2022 artean, berriz, askoz ere hipoteka gutxiago eratu ziren, 240 mila (20.000 hipoteka urtean).

**4. grafikoa.** Euskadin eta Espainian eraturako hipoteka kopuruaren bilakaera. 2010-2022



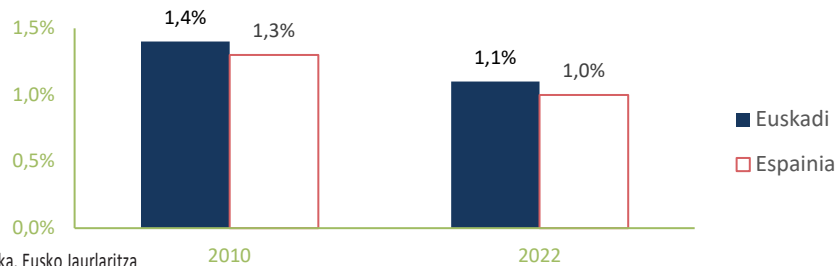




Iturria: EIN

Euskadin ikusitako hipoteken jarduera maila hau estatukoaren antzekoa da. 2022an, 100 biztanleko 1,1 hipoteka sinatu ziren Euskadin, estatuan baino apur bat gehiago (1,0).

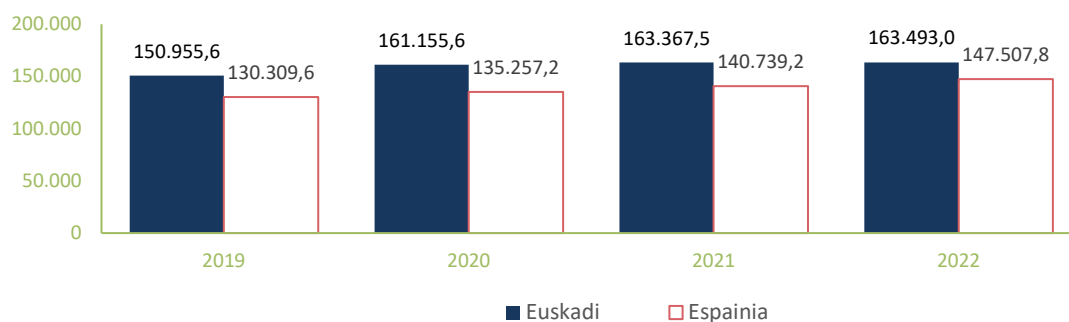
#### 5. grafikoa. Etxebizitzen gainean sinatutako hipotekak, 100 biztanleko, 2010-2022



Iturria: Erregistroko estatistika. Eusko Jaurlaritza

Euskadin kontratatutako batez besteko zenbatekoarekin lotutako adierazleek islatzen dutenez, hipotekatutako etxebizitza bakoitzeko zorpetze maila handiagoa da. Hori logikoa da, Euskadin etxebizitzaren batez besteko prezioa handiagoa dela kontuan hartuta. Batez besteko zorpetze maila apur bat igo da 2019tik 2022ra. 2019an, hipoteka bakoitza 150.955 eurokoa zen, batez beste, eta, 2022an, 163.493 eurokoa: estatuko batezbestekoa baino 16 mila euro altuagoa, ia.

#### 6. grafikoa. Euskadin eta Espainian kontratatutako hipoteka-kredituaren batez besteko zenbatekoa. 2019-2022



Iturria: Erregistroko estatistika. Eusko Jaurlaritza

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratzen duen Erregistroko Estatistikaren datuei esker, adierazle batzuk lurraldearen arabera azter daitezke. Alde handiak daude lurraldearen arabera, gutxienez, 2022an kontratatutako kredituari dagokionez.



**ETX**

ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Hala, batez besteko zorpetze maila txikiagoa da Araban, beste bi lurralde historikoetan baino. 2022an Araban sinatutako hipoteken batez besteko zenbatekoa % 30 baxuagoa izan zen Gipuzkoakoa (171.020 euro) eta Bizkaikoa (167.862 euro) baino.

**7. grafikoa.** 2022an kontratatutako hipoteka-kredituaren batez besteko zenbatekoa, lurraldearen arabera



Iturria: Erregistroko estatistika. Eusko Jaurlaritza



## 02. HIPOTEKAREN KUOTAREN ETA HIPOTEKA ORDAINTZEKO AHALEGINAREN GAINEKO INPAKTUA

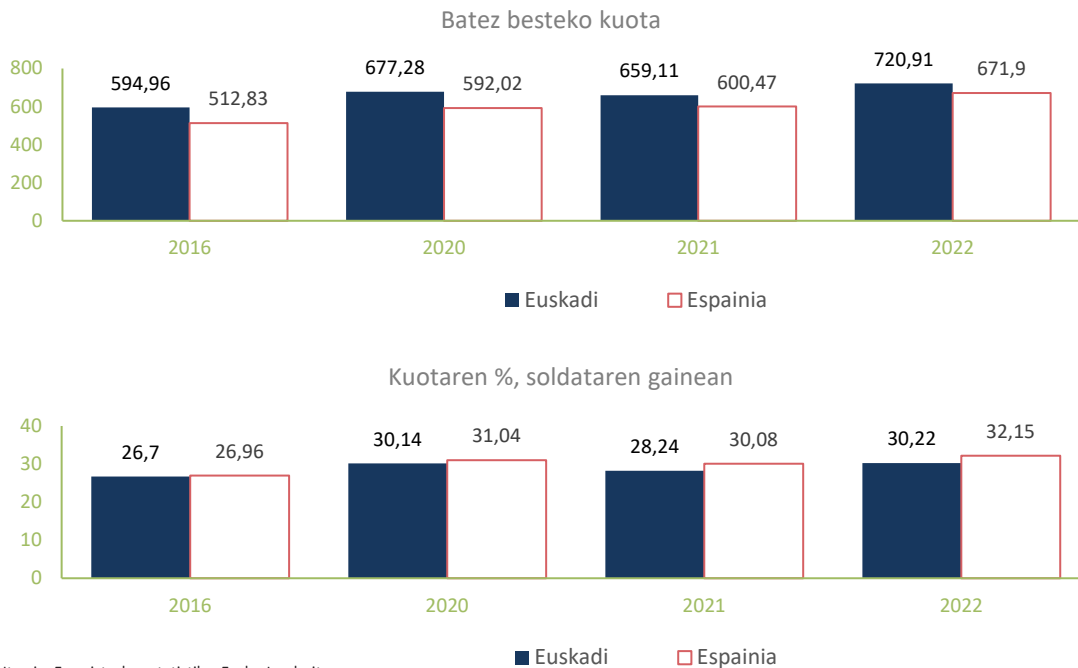


Hipotekatutako familiek etxebizitza ordaintzeko egin beharko luketen ahalegin ekonomikoa kalkulatzeko aukera ematen dute Erregistroko Estatistikak ematen dituen datuek. Horiek aztertu aurretik, nabarmentzekoa da urte bakoitzean eratutako hipotekak eta soldatapeko biztanleen batez besteko soldata lotzen dituztela datu horiek. Izan ere, aldi bakoitzean hipoteka bat sinatzen duten pertsona eta familien benetako soldataren gaineko informazio estatistikoa ez dago eskuragarri.

Hortaz, zorpetutako familien finantza-ahaleginaren gaineko hurbilketa bat da honako informazioa, eta ez urte bakoitzean hipoteka bat sinatzen duten pertsonen eta familiei dagokien ahalegin ekonomikoa espezifiko.

Informazio honen arabera, 2022an eratutako hipoteken hileko batez besteko kuota 720 eurokoa izan zen Euskadin, estatuko batezbestekoa baino 49 euro altuagoa. Dena den, etxebizitza ordaintzeko ahalegina txikiagoa da Euskadin, batez besteko kuota hori batez besteko soldataren % 30ekoa baita; Espainian, berriz, 2 puntu handiagoa, % 32koa.

#### 8. grafikoa. Kredituaren batez besteko kuota eta soldataren gaineko ehunekoa. 2016-2022



Iturria: Erregistroko estatistika. Eusko Jaurlaritza

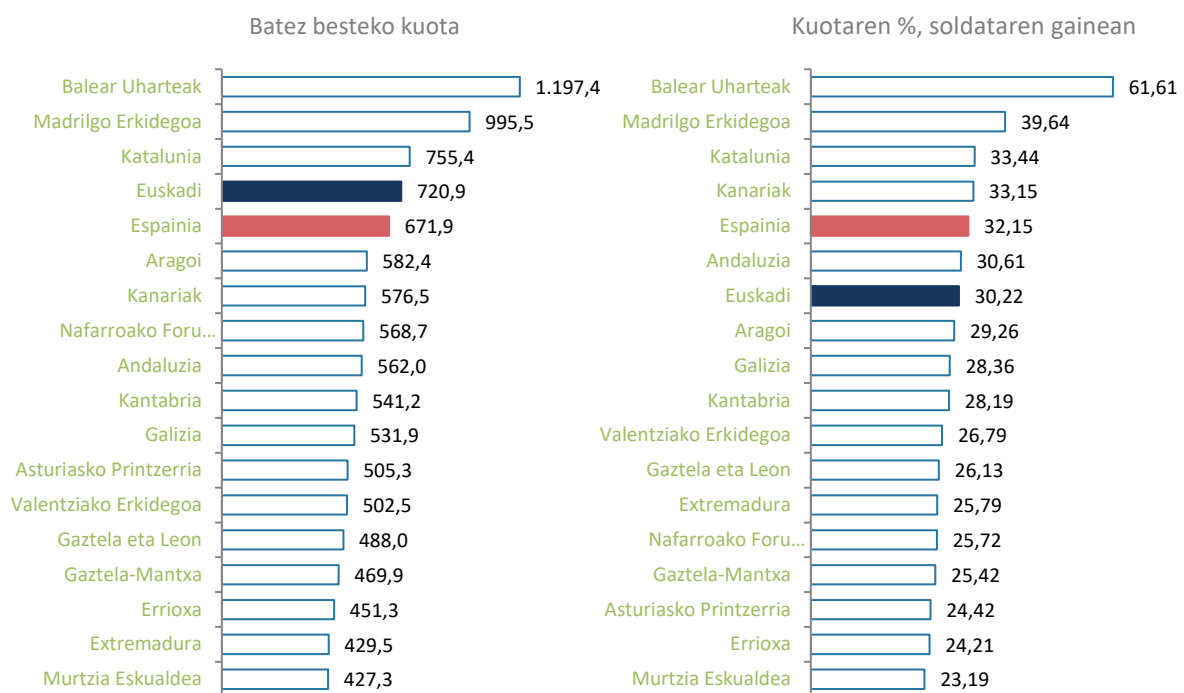
Euskadiko soldatapeko biztanleen batez besteko soldata handiagoa da, eta horregatik da txikiagoa etxebizitza ordaintzeko egin beharreko batez besteko ahalegina. Dena den, adierazi dugun moduan, ez dugu ezagutzen 2022an hipoteka bat sinatu zuten pertsonen eta familien batez besteko soldata. Bestetik, Gazteriaren Euskal Behatokiaren datuen arabera, gazteek haien batez besteko soldataren % 58,7ko ahalegina egin beharko lukete merkatu librean etxebizitza bat erosi ahal izateko.

Nolanahi ere, joera argia da. Hipoteka ordaintzeko ahalegina gorantz joan da azken urteetan Espainian. 2016an, hipotekaren kuota batez besteko soldataren % 26,7koa zen; gaur egun, berriz, % 32,1ekoa. Euskadin ere gertatu da joera negatibo hori. 2022an, Euriborra gora egiten hasi zenean, argi ikusi zen nola hazi zen adierazle hori. 2021ean % 28,24koa zen eta, 2022an, % 30,22koa: bi puntu urte bakar batean.

Probablea da etorkizuneko bilakaera negatiboa izaten jarraitzea, soldatak modu proportzionalan igotzen ez badira behintzat, Euriborraren igoera eta tasa aldakorreko hipotekak dituzten pertsonen eta familien hipoteka-kuotaren igoera aritzeko adina.

2022an, autonomia-erkidegoen rankingean, Euskadiren aurretik kokatu ziren Balearrak, Katalunia eta Madril, batez besteko hipoteka-kuotak batez besteko soldataren gainean zuen ehunekoari dagokionez. Dena den, bi rankingetan, estatuko autonomia-erkidego askoren aurretik kokatzen da Euskadiko batezbestekoa.

**9.grafikoa.** Kredituaren batez besteko kuota eta soldataren gaineko ehunekoa 2022ko IV. hiruhilekoan, autonomia-erkidegoaren arabera



Iturria: Erregistroko estatistika

Euskadiren kasuan, kontuan izan behar da elementu bereizgarri bat: etxebizitza-politikan mantendu egin dira kenkari fiskalak. Euskadiko zergadun guztiek 36.000 euroko kreditu fiskala dute. Hala, haien bizitzan zehar kenkariak metatu ditzakete, kreditu hori kontsumitu arte, ekitaldi jakin batean urteko gehieneko kenkaria ez aplikatu arren (orokorrean, 1.530 eurokoa da gehieneko muga, etxebizitza 2012tik aurrera erosi zutenen kasuan).

Hori dela eta, Euskadiko benetako hipoteka-kostua gainerako autonomia-erkidegoetan baino are baxuagoa da, gaur egun PFEZen etxebizitza erosteagatik kenkaria mantentzen duen autonomia-erkidego bakarra delako, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren txostenetan adierazten duten moduan<sup>1</sup>.

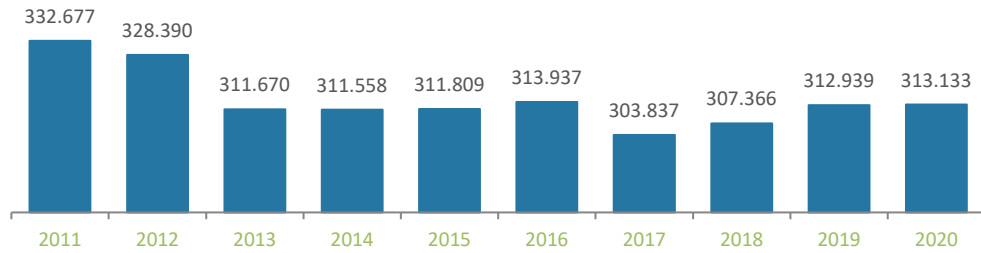
<sup>1</sup> [https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv\\_fiscal\\_2020/es\\_ovv\\_admi/adjuntos/Informe-Vivienda-Politica-Fiscal-2019-y-2020.pdf](https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_fiscal_2020/es_ovv_admi/adjuntos/Informe-Vivienda-Politica-Fiscal-2019-y-2020.pdf)



ETX  
E

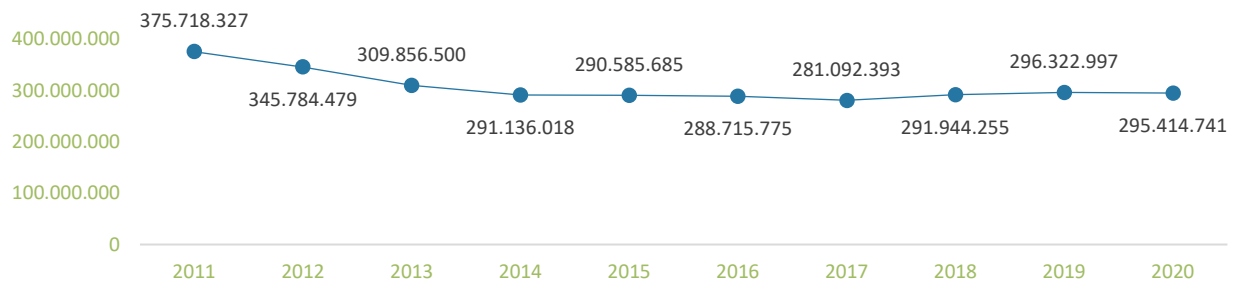
ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA  
  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

**10. grafikoa.** Etxebizitza erosteagatik PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitopenen kopurua, 2011-2020



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

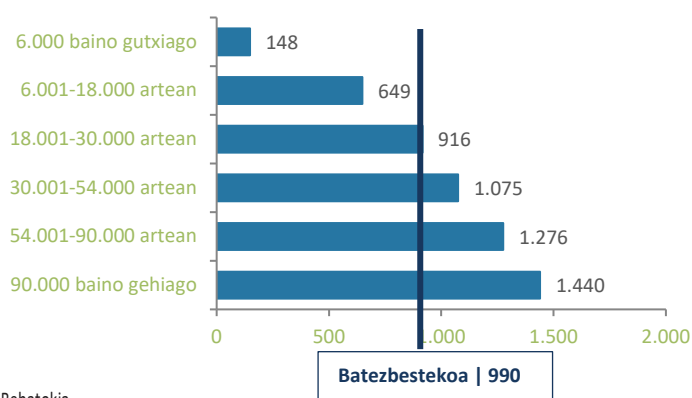
**11. grafikoa.** Etxebizitza erosteagatik PFEZen kenkariak txertatzen dituzten aitopenei lotutako guztizko gastu fiskala. 2011-2020



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia

Hortaz, aipatutako kuotari kenkariaren zenbatekoa kendu behar zaio. Euskadin, 2020an, aitopenei bakoitzeko ia 990 eurokoa zen kenkaria. Ia 220 mila aitortzailek jasotzen dute kenkaria, haien diru-sarreraren arabera. Hileko kuota hileko 80 euro inguru murrizten dela esan nahi du horrek. Hortaz, Euskadiko batez besteko kuota 640 euro inguruan kokatzen da, eta batez besteko soldataren gaineko ehunekoak % 26,7an, beste autonomia-erkidego batzuetako ehunekoaren azpitik (adibidez, Aragoi, Galizia eta Kantabria).

**12. grafikoa.** Euskadin erosketagatik PFEZen aplikatutako kenkariaren batez besteko zenbatekoa aitopenei bakoitzeko, oinarri likidagarriaren arabera. 2020



Iturria: Etxebizitzaren Euskal Behatokia



### 03. INTERES TASEN IGOERAREN INPAKTU SOZIALA



2022an 180 hipoteka-betearazpen erregistratu ziren Euskadin, 2021ean baino % 18,6 gutxiago; urte hartan 239 betearazpen zenbatu ziren. Hala ere, EINEk 2017tik argitaratzen duen segida historikoko bigarren erregistrorik altuena da 2022ko hipoteka-betearazpenen maila (180). Segida historiko hau interpretatzeko orduan, kontuan izan behar da 2020ko datuan eragin nabarmena izan zuela konfinamenduan zehar pandemiak organo judizialen funtzionamenduan izan zuen inpaktuak.

13. grafikoa. Hipoteka-betearazpenak Euskadin eta Espainian, 2014-2022.

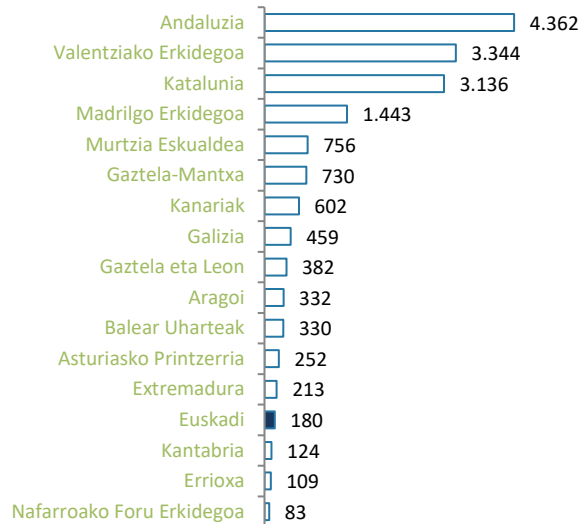


Iturria: Erregistroko estatistika



2022an hipoteka-betearazpen gutxien jaso zituen estatuko laugarren autonomia-erkidegoa da Euskadi. Nafarroa, Errioxa eta Kantabria baino ez ziren kokatu haren aurretik.

**14. grafikoa.** Hipoteka-betearazpenak 2022an, autonomia-erkidegoen arabera

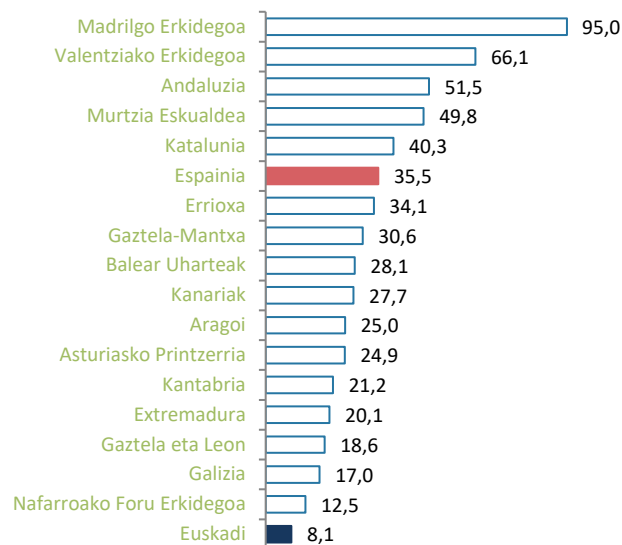


Iturria: EIN

Euskadin hipoteka-kreditua duten familiek ordaindu beharreko batez besteko hipoteka-kuota gainerako autonomia-erkidegoetan baino handiagoa izan arren, hipoteka-betearazpenen intzidentzia maila baxuena duen erkidegoa da; 2022an, 100.000 biztanleko 8,1 hipoteka-betearazpen zenbatu ziren Euskadin.

Hain zuzen ere, Euskadiko batezbestekoaren eta estatuko batezbestekoaren arteko aldea oso handia da. Estatuan, 100.000 biztanleko 35 hipoteka-betearazpen egin ziren 2022an, Euskadin baino lau aldiz gehiago. Beste autonomia-erkidego batzuekiko aldea nabarmena da, esaterako, Madrilekikoa. Hala, Madrilgo Erkidegoan baino 10 aldiz hipoteka-betearazpen gutxiago egiten dira Euskadin.

**15. grafikoa.** 2022ko hipoteka-betearazpenak 100.000 biztanleko, autonomia-erkidegoaren arabera

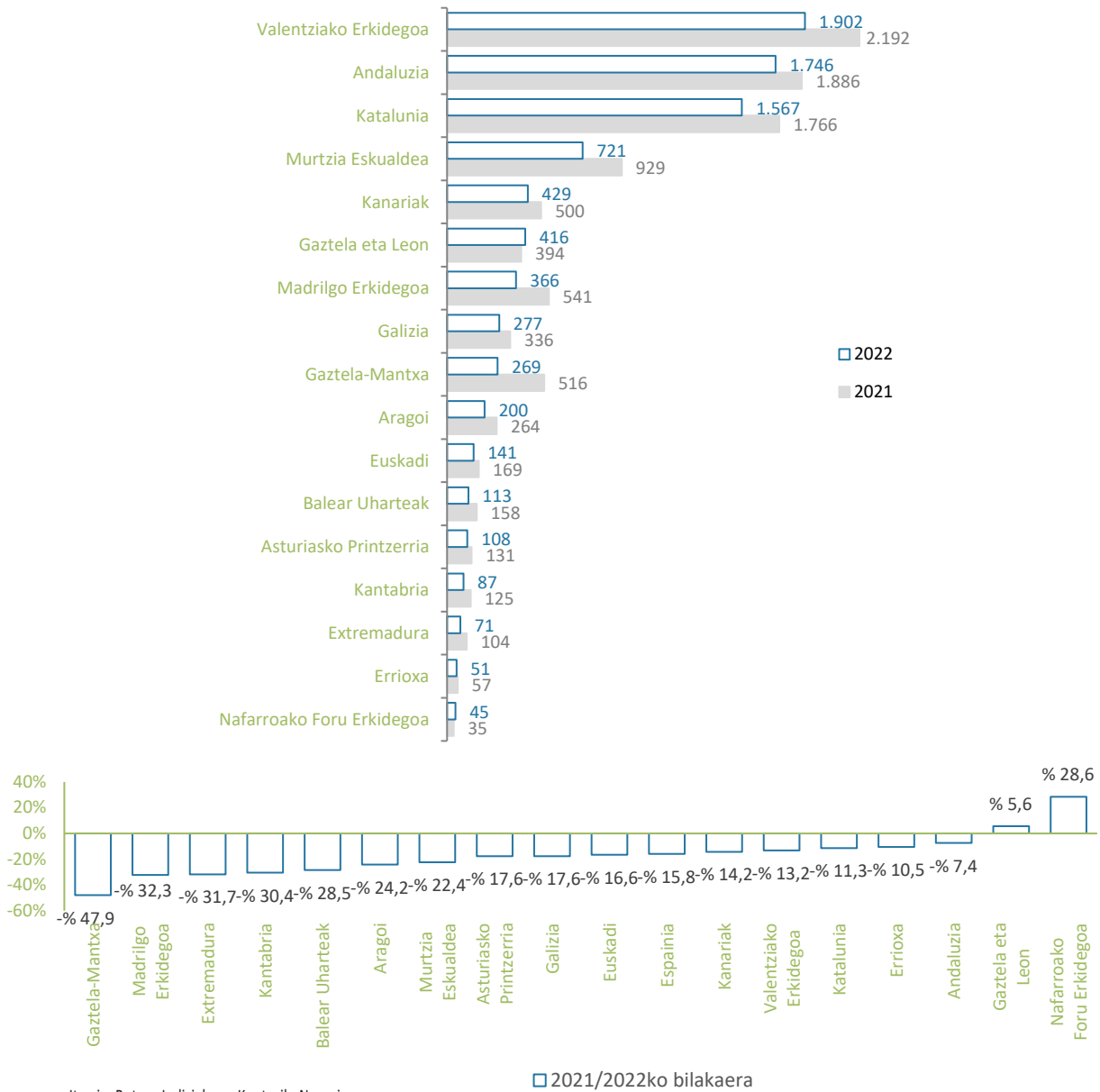


Iturria: EIN



Hipoteka-betearazpenen ondorioz, 2022an 141 kaleratze egin ziren Euskadin, 2021ean baino % 16 gutxiago; urte hartan 169 kaleratze egin ziren. Murrizketa-tasa hori estatukoa (% 15) baino puntu bat handiagoa izan zen.

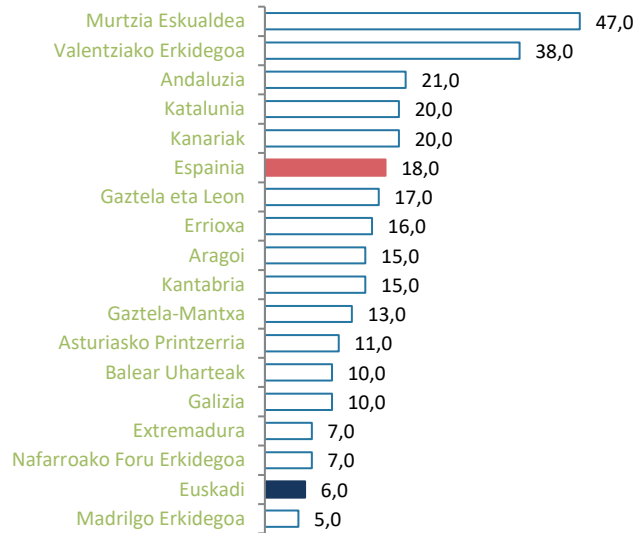
**16. grafikoa.** Hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz egindako kaleratzeak eta bilakaera-tasak, autonomia-erkidegoaren arabera, 2021-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia

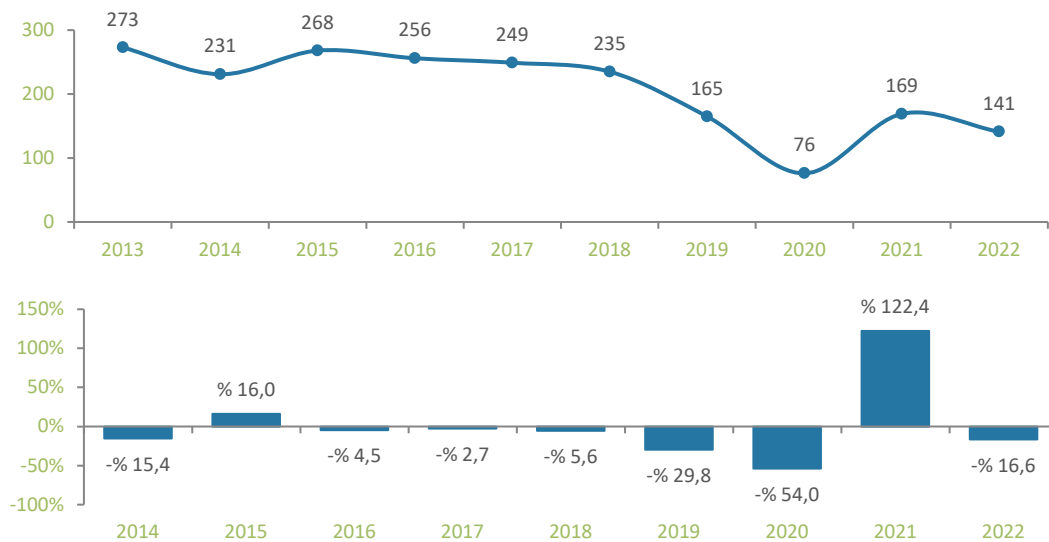
Hipoteka-betearazpenen ondoriozko kaleratzeen kopuruaren intzidentzia erlatiboa autonomia-erkidegoaren arabera aztertzen duen adierazlea estatuko bigarren baxuena izan zen: 6 kaleratze 100.000 biztanleko, estatuko batezbestekoa baino hiru aldiz baxuagoa.

**17. grafikoa.** Hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz egindako kaleratzeak 100.000 biztanleko, autonomia-erkidegoaren arabera. 2022.



Euskadin 2022an hipoteka-betearazpenen ondorioz gauzatutako kaleratzeen kopurua 2013az geroztiko txikiena izan zen, 2020ko datua alde batera utzita; izan ere, 2020ko datuan eragina izan zuten konfinamenduko hilabeteek.

**18. grafikoa.** Euskadin hipoteka-betearazpeneko prozeduren ondorioz gauzatutako kaleratzeak. 2013-2022



Iturria: Botere Judizialaren Kontseilu Nagusia



## 04. GAINZORPETZE-EGOERAK ARINTZEKO NEURRIAK

## Jardunbide Egokien Kodea finantza-erakundeentzat

2008ko Atzeraldi Handiaren ondorio larrien emaitza gisa, Espainiako Gobernuak Jardunbide Egokien Kode bat sustatu zuen, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presazko neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Dekretu Legearen bidez. Interes-tasen igoeraren aurrean, finantza-erakundeek gainzorpetze-egoeren berehalako inpaktua arintzen saiatzeko protokolo bat aplika zezaten zen kodearen helburua, haien borondatez eta atxikimendu askearekin.

Haien borondatez atxikitako erakundeek Jardunbide Egokien Kodeko aurreikuspenak aplika diezazkietete bazterkeria-atalasea kokatuta ez dauden zordunei deritzon.

Honako hauek dira neurriak: amortizazioaren gabealdia handitzea, amortizazio-epea luzatzea, interes-tasa murriztea, kita edo ordainetan ematea.

Norbait bazterkeria-atalasean dagoela esateko, honako baldintza hauek guztiak bete behar ditu:

1. Familia-unitatearen diru-sarrerak ez izatea 14 ordainketatako IPREMaren hirukoitza baino handiagoak (laukoitza edo boskoitza, desgaitasunen bat izanez gero).
2. Eskaera egin aurreko 4 urteetan familia-unitateak haren egoera ekonomikoaren aldaketa nabarmena jasan izana edo zaurgarritasun-egoerak jasan izana.
3. Kuota diru-sarrera garbien % 50 baino handiagoa izatea (% 40, desgaitasunen kasuan).

Kita eta ordainetan ematea gauzatzeko, baldintza gehiago daude: beste eskubide edo ondare-ondasunik ez izatea, jabetzan etxebizitza bakarria izatea, beste bermerik ez izatea; zorrak beste partaide batzuk baditu, horiek ere baldintzak bete behar dituzte.

Jardunbide Egokien Kode honek argitaratutako informazioaren arabera, orain arte, Espainian, 60.000 hipotekari eragin die.

Orain dela gutxi, Espainiako Gobernuak aldatu egin du bazterkeria-atalasean dauden zordunei buruzko legea, eta klase ertaineko hipoteka-zordunentzako lege berri bat sortu du, azaroaren 22ko 19/2022 Errege Lege Dekretua. (aurreko kodeak indarrean jarraitzen du, eta bazterkeria-atalasean dauden pertsonentzat da). Hortaz, Kode berri bat sortu dute, atxikimendu eta baldintza berriekin. 24 hilabeteko iraupena du.

2022ko azaroaren 23ko Ekonomiako Estatuko Idazkaritzaren ebazpenean garatzen dira baldintzak (2022ko azaroaren 24ko BOE).

Honako baldintza hauek betetzen dituzten pertsonak eta familiek kode hori aplikatzeko eska diezaiokete atxikitako finantza-erakundeari:

1. Hipoteka-mailegua 2022ko abenduaren 31 baino lehen sinatu dutenak.
2. Familia-unitatearen diru-sarrerak ez izatea IPREM bider 3,5 baino handiagoak (2023an, kopuru hori 29.400 eurokoa da). Beste baldintza batzuk betetzen badira (elbarritasuna, indarkeria matxistaren biktima, guraso bakarreko familia...), biderkatzailea 5 arte igo daiteke.
3. Etxebizitzaren prezioa 300.000 euro baino baxuagoa izatea
4. Hipoteka-kuota diru-sarreraren % 30etik gorakoa izatea
5. Azken 4 urteetan zure edo familiaren egoera ekonomikoa nabarmen aldatu izana, hipoteka ordaintzeko ahaleginaren karga edo ehunekoa gutxienez 1,2z biderkatu izanaren ondorioz, edo desgaitasuna duten edo genero-indarkeriaren biktimak diren pertsonak egotearekin lotutako beste egoera batzuen ondorioz.



ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY

Erakundeek hipoteka-karga murrizteko eskaera honako aukera hauekin lotu daitezke:

- Itzultzeko epea zazpi urtera arte luzatzea, 40 urte gainditu gabe, kuota 2022ko ekainean ordaintzen zenuen kuotaren zenbatekora arte jaisteko.
- Kuotaren zenbatekoa 12 hilabetez izoztea eta interes-tasa murriztea; murrizketa hipotekaren egungo balio garbiaren % 0,5ekoa izango da.
- Hipoteka aldakorra interes-tasa finkoko hipoteka bilakatzea, baina bankuak eskainitako interes finkoarekin.

Ez dugu kode honen irismenari buruzko informazio ofizialik, Euskadin kodeari etekina atera dioten pertsona eta familia kopuruari dagokionez; eta, noski, aplikazioaren hasieran gaude. Dena den, badirudi une honetan, estatu mailan, eskaera kopurua txikia dela, erakundeek eurek adierazitakoaren arabera<sup>2</sup>; orain arte, 12.000 eskera inguru izan direla adierazi dute.

Euskadiren kasua, badirudi kode honen aplikazioa oso mugatuta dagoela, etxebizitzaren prezioa 300.000 euro baino baxuagoa izatearen baldintza dela eta. Izan ere, kanpoan uzten ditu etxebizitzaren batez besteko prezioa kota hori baino handiagoa duten eremuetan erositako etxebizitza asko, bereziki, Euskadiko hiru hiriburuetan eta Gipuzkoako eta Bizkaiko kostaldeko herrietan.

Jardunbide Egokien Kode horiek izan arren edo, hobeto esanda, horien alternatiba gisa, eta aktibo toxikoen balantzeak “saneatzeko” asmo argiarekin (ez-ordaintzeak eta auziak eta berandututako maileguak dituzten higiezinak), azken urteetan finantza-erakunde batzuek kobrantza zalantzarrikoko milaka hipotekaren paketeak saldu dizkiete batez ere atzerrikoak diren funtsei, prezioetan deskontu handiak eginda. Funtz horiek, atzerrikoak izanik, ez dute Jardunbide Egokien Kodearen arauak bete beharrik, eta zordundutako kopuruaren ordainketa judizialki eskatzen has daitezke, etxebizitza utzarazteko mehatxuarekin.

Hipoteka-paketeen salmenta mota hau hipoteka-zorraren prezioa baino askoz ere prezio baxuagoan egiten da. Hala, “kita” oso altua dute, funts mota horiek erostea erakargarria izan dadin. Dena den, zor bakoitzaren osotasuna eska dezakete, bakoitzaren truke zenbateko askoz txikiagoa ordaindu badute ere.

Horren adibide gisa, 2019an, lurralde honetan finkatutako finantza-erakunde batek kobrantza zalantzarrikoko hipotekaren 400 milioi euroko zorro bat atera zuen merkatura. Orain dela gutxi, berriz, 2022ko udan, hainbat neurritako berankortasuna zuten hipoteka-maileguen pakete bat saldu zieten putre-funtz bati; salmenta horrekin, erakundeak, 240 milioi euro bildu ditu.

<sup>2</sup> <https://www.elindependiente.com/economia/2023/02/18/el-codigo-de-buenas-practicas-no-acaba-de-arrancar-la-banca-recibe-pocas-solicitudes/>

## Eusko Jaurlaritzak bultzatutako berariazko neurriak

Ikuspegi praktikoago eta exekutiboago batetik, **Familien Gainzorpetzeari Aurre Egiten Laguntzeko Zerbitzua** jarri zuen martxan Eusko Jaurlaritzak, 2012an. Berdintasun, Justizia eta Gizarte Politiketako Sailaren mendekoa da aipatutako zerbitzua<sup>3</sup>.

Zerbitzua garatzeko, Kontsumo Sailaren laguntza du; hark, Lurralde Zerbitzuen sare osoa eskaintzen dio, interesdun guztiei hipoteken gaineko aholkularitza emateko. Gainera, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren laguntza ere badu; honek etxebizitza publikoko alternatibak eskaintzen dizkie hainbat egoeraren arabera hipoteka-betearazpeneko prozesuan dauden pertsoneri.

Zerbitzuak familia-unitatearen gaitasun ekonomikoa aztertzen du, eta egindako zorra kitatzeko alternatiba posibleak proposatzen ditu haren izenean eta haren finantza-erakundearen aurrean. Irtenbide batera iristea ezinezkoa den kasuetan, Etxebizitza Sailburuordetzak egoera hau arintzeko helburua duten neurri batzuk jarri ditu martxan. Bitartekaritza Zerbitzuak haren helburuak betetzen ez dituzenean eta etxebizitza galtzea saihestezina denean aktibatuko dira neurri horiek.

2019az geroztik, Etxebizitza Sailak hitzarmen bat du indarrean Botere Judizialaren Kontseilu Nagusiarekin, Eusko Jaurlaritzako bertako hainbat sailekin eta Eudel Udalerrien Elkartearekin, bizikidetza-unitate zaurgarrien utzarazpen judizialen aurrean elkarrekin jarduteko.

Hitzarmen horretan oinarrituta, Etxebizitza Sailak haren parkeko 162 etxebizitza esleitu ditu alokairu sozialeko erregimenean, 2019 eta 2022 artean. 18 kasutan hipoteka-betearazpeneko kasuak izan ziren. Beste 144 kasuak, berriz, alokairua ez ordaintzeagatiko kaleratzeak izan ziren.

Laguntza-eskaerak utzarazpen-prozedurak gelditzean, eta horri buruzko informazioa:  
<https://www.euskadi.eus/servicios/1202701>

Halaber, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak, martxoaren 1era arte, laguntzak eman dizkie haien etxebizitza berreskuratzeko prozedura judiziala hasia zuten 88 etxejabetari, bizitzeko beste alternatibarik ez zuten familia zaurgarrien utzarazpen-prozedurak eta kaleratzeak eten izanak eragin dien kasuan. Gobernu zentralak aktibatutako neurria da utzarazpenak eta kaleratzeak etetearena, pandemiaren ondorioak arintzeko, eta 2023ko erdialdera arte mantendu du, egungo testuinguru ekonomiko konplexua dela eta.

Ezarritako alokairuaren % 100 ordaintzen da emandako laguntza horien bidez, muga batera arte. Higiezinak kokatuta dagoen inguruko batez besteko hileko errenta da muga, Alokairu Merkatuaren Estatistikaren (AME) arabera. Ordaindu gabeko alokairuaren kostua eta kaleratzea etetea autoaz geroztik nork bere gain hartutako gastu korranteak hartzen ditu barne konpentsazioak.

Gobernu zentralak 2023ko uztailera arte luzatu du utzarazpen- eta kaleratze-prozeduren etetea. Hortaz, administrazio autonomikoaren laguntzek indarrean jarraitzen dute eta horiek eskatzen jarrai daiteke; horretarako, aurrez, dokumentazioa aurkeztu behar da, hala nola alokairu-kontratua, etetearen oinarrian dagoen zaurgarritasun-txostena edo etetearen autoa bera. Laguntza hauek bateraezinek dira beste laguntza batzuekin, baita alokairua ez ordaintzeagatiko aseguruetatik eratorritako kalte-ordainekin ere.

<sup>3</sup> [https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contpest/es/contenidos/informacion/servic\\_mediac\\_hipo/es\\_etxecont/index.shtml](https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-contpest/es/contenidos/informacion/servic_mediac_hipo/es_etxecont/index.shtml)



# 05. Ondorioak



1. Denbora tarte luze batean, EBZk moneta-politika hedakorra mantendu du, eta kredituaren interes-tasak oso txikiak izatea ahalbidetu du horrek. 2022an, ordea, erabat aldatu zuen moneta-politika, inflazioa urteko % 10eraino igo baitzen. Hala, denbora gutxian oso azkar igo da Euriborra, eta ia % 4ra gerturatu da.
2. Epe labur eta ertaineko aurreikuspenen arabera, interes-tasak mantendu edo igo egingo dira, tentsio inflazionistak murrizten ez diren artean. AEBn (SVB) eta Suitzan (CS) orain dela gutxi izandako banku-krisiek ere ez dute lortu EBZk inflazioa kontrolatzeko duen obsesioa desbideratzerik. Dena den, EBZko presidentek, Lagardek, interes-tasen igoera horretan nolabaiteko malgutasuna aitortu du publikoki, eta, haren irismenean, moderazioa.
3. Zorpetutako familien gaineko inpaktua mailakatua izan da 2022an. Euskadiko milaka familiak ordaintzen dituzten interes-tasa aldakorreko hipoteketan interesen kostuak asko igo dira. Simulazio bat eginez, 30 urterako 160.000 euroko hipoteka baten kasuan, interes-tasak % 0,5etik % 3,5era igotzeak zera esan nahi du, finantza-kostua hilean ia 250 euro igotzea.
4. Duela 6 urte, sinatzen ziren hipoteka guztien % 90 interes-tasa aldakorrekoak ziren. 2022an, guztizkoaren % 42 baino ez ziren izan mota horretakoak; hortaz, urte horretan eratutako hipoteken erdiak baino gehiago interes-tasa finkokoak izan ziren. Interes-tasa finkoko hipotekek pisu handiagoa dutenez, Euriborraren igoerek eragin txikiagoa dute.
5. Dena den, badirudi interes-tasak igotzeak ez diola eragin hipoteken sinadura-erritmoari, goranzko joerarekin jarraitzen baitu 2013tik. Urte hartan 12.146 hipoteka sinatu ziren eta, 2022an, 22.905. Nolanahi ere, zifra hori oso urruti dago mende honetako lehenengo hamarkadan eratu ziren 30.000 hipoteketatik, eta oraindik goiz da Euriborraren igoerak hipoteken ematean izan duen eragina baloratzeko. Eragin horiek eta familiei eta enpresei kreditua eskuratzeko jarritako baldintzen gogortzea 2023an zehar ikusiko dira, gutxienez.
6. Eratutako hipoteken batez besteko zenbatekoa 13.000 euro igo da Euskadin, 2019az geroztik. 2022an 163.000 eurokoa zen batez besteko hipoteka, estatukoa (147.000 euro) baino handiagoa. Dena den, batez besteko zorpetze maila asko aldatzen da etxebizitzaren kokapenaren arabera. Askoz ere altuagoa da Gipuzkoan eta Bizkaian, Araban baino.
7. Etxebizitzaren Euskal Behatokiak argitaratzen duen Erregistroko Estatistikaren datuen arabera, Euskadiko batez beteko hileko kuota 720 eurokoa zen Euskadin 2022an, estatuan baino 49 euro altuagoa. Euskadin altuagoa da batez besteko soldata eta, hortaz, etxebizitza ordaintzeko ahalegina diru-sarreraren % 30ekoa da; Espainian, berriz, % 32koa.
8. Dena den, hipoteka ordaintzeko ahaleginak gora egin du: 2016an % 26koa zen eta, 2022an, % 30ekoa. Hipoteken kuotak gora egingo duela aurreikusten da; hortaz, ahaleginaren goranzko joera mantendu egingo da soldatek proportzio berean gora egin ezean, eta hori ez da oso probablea.



9. Gainera, etxebizitza erosteagatik PFEZen kenkari orokorra mantentzen duen autonomia-erkidego bakarra da Euskadi. Neurri horri esker, hipoteken ordainketaren benetako kostua, batez beste, hilean 80 euro baxuagoa da, Etxebizitzaren Euskal Behatokiaren azken datuen arabera.
10. Interes-tasen igoera honek eta hipoteken kostua handitzeak zorpetutako familien gain izan duen eraginak, oraingoz, ez du eragin hipoteka-betearazpenak areagotzea. 2022an, Euskadin, 180 hipoteka-betearazpen erregistratu ziren, EINen arabera, 2021ean baino gutxiago; orduan 239 betearazpen zenbatu ziren.
11. Halaber, hipoteka-betearazpenen intzidentzia-indizerik baxuenen artean kokatu zen Euskadi 2022an, gainerako autonomia-erkidegoekin alderatuta: 8 betearazpen, 100.000 biztanleko; estatuko batezbestekoa baino lau aldiz gutxiago.
12. Ildo beretik, hipoteka-betearazpen horien ondorioz, 2021ean 169 kaleratze judizial izan ziren Euskadin, 2019ko zifratik oso gertu (165 kaleratze); adierazgarriagoa da 2019arekin alderatzea, 2020a konfinamenduak baldintzatu baitzuen. 2022ko lehenengo hiru hiruhilekoetako datuek erakusten dutenez, hiruhileko bakoitzean, batez beste, ia 40 kaleratze egiten dira. Momentuz, 2019ko eta 2021eko zifren antzekoa da hori.
13. Dirudienez, oraingoz, interes-tasen igoeraren inpaktua ez da islatu hipoteka-betearazpenen eta horiekin lotutako kaleratzeen estatistiketan. Dena den, 2023an eta 2024ean interes-tasak mantendu edo igo egingo direla aurreikusten da. Hortaz, hipoteka-kuotek ere gora egingo dute. Horren aurrean, baliteke hipoteka ordaintzeko onargarritzat jotzen den kotaz gairako finantza-ahalegina egin behar duten pertsonen eta familien kopuruak gora egitea; diru-sarreraren % 30 ingurukoa da finantza-ahalegin onargarria. Egoera horren aurrean, gaur egun indarrean dauden Jardunbide Egokien 2 Kodeek (bata, kolektibo zaurgarrientzat eta, bestea, azkena, klase ertainentzat) zailtasunak dituzten hipotekadunei irtenbideak emateko gaitasuna dutela frogatu behar dute. Era berean, banku-erakundeek aukera dute haien bezeroei eskatutako ahalegina malgutzeko, aldi baterako. Eta modu boluntarioan ere eskain ditzakete horrelako irtenbideak. Gainera, banku askok erantzukizun sozial korporatiboarekin lotutako adierazpenak dituzte, eta gizartearekiko, bezeroekiko eta beste interes-talde batzuekiko konpromisoak dituzte. Une ona da konpromiso horiek praktikan jartzeko.



**Euriborraren  
inpaktua  
2023**



**ETXEBIZITZAREN  
EUSKAL  
BEHATOKIA**

**OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA / BASQUE  
HOUSING OBSERVATORY**