

15

ETXEBIZITZA

VIVIENDA

Amaia Altuzarra Artola (*)

(*) **Ekonomia eta Enpresa Zientzietako Fakultateko irakasle titularra. Euskal Herriko Unibertsitatea (EHU).**
Profesora titular de la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Universidad del País Vasco (UPV).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. EL PARQUE RESIDENCIAL
 - 2.1. Cuantificación del parque residencial
 - 2.2. Viviendas según su clase
 - 2.3. La antigüedad del parque de viviendas
3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES
 - 3.1. La verticalidad. Número de viviendas por edificio
 - 3.2. Superficie útil de las viviendas familiares
 - 3.3. El número de habitaciones
4. LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS
 - 4.1. Las viviendas principales: régimen de tenencia y equipamiento
 - 4.1.1. Régimen de tenencia
 - 4.1.2. Instalaciones básicas
 - 4.1.3. Índice de hacinamiento
 - 4.2. La vivienda vacía: de temporada y deshabitadas
5. VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS
6. PRECIO DE LA VIVIENDA
7. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA
8. CONCLUSIONES
- BIBLIOGRAFÍA

AURKIBIDEA

1. SARRERA
2. BIZILEKU-PARKEA
 - 2.1. Bizileku-parkearen zenbaketa
 - 2.2. Etxebizitzak, motaren arabera
 - 2.3. Etxebizitza-parkearen antzintasuna
3. FAMILI ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK
 - 3.1. Bertikaltasuna. Eraikin bakoitzeko etxebizitza kopurua
 - 3.2. Famili etxebizitzen azalera erabilgarria
 - 3.3. Gela kopurua
4. ETXEBIZITZA NAGUSIAK, BIGARREN ETXEBIZITZAK ETA ETXEBIZITZA HUTSAK
 - 4.1. Etxebizitza nagusiak: edukitze araubidea eta ekipamendua
 - 4.1.1. Edukitze araubidea
 - 4.1.2. Oinarrizko instalazioak
 - 4.1.3. Pilatze-indizea
 - 4.2. Etxebizitza hutsa: sasoikoa eta hutsak
5. HASITAKO ETA AMAITUTAKO ETXEBIZITZAK
6. ETXEBIZITZAREN PREZIOA
7. ETXEBIZITZA BEHARRIZANAK ETA ESKAERA
8. ONDORIOAK
- BIBLIOGRAFIA

1. INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario de la C.A. de Euskadi experimentó durante más de una década una fuerte expansión que se extendió hasta el año 2007. A partir de ese momento, comenzaron a manifestarse signos de un progresivo ajuste de este mercado que continúan en nuestros días.

La etapa de expansión inmobiliaria estuvo motivada por el crecimiento de la demanda de vivienda, impulsada por la generación de empleo, el aumento de los ingresos per cápita de los hogares, las favorables condiciones financieras y, en menor medida, por la evolución de la población. La expansión residencial, por tanto, fue resultado de la interacción de factores demográficos, sociales y económicos.

Entre los factores demográficos que afectan al mercado inmobiliario destacan dos: la evolución de la población y la estructura de edad de la población. En el periodo 1996-2007 se produjo en la C.A. de Euskadi un ligero aumento de la población del 2,1%. Por otro lado, el segmento de población propicio para la emancipación y con mayor capacidad económica, que está comprendido entre los 30 y 39 años, creció en ese periodo un 6,9%. Esta evolución demográfica estuvo acompañada por importantes cambios sociales tales como la integración de la mujer en el mercado laboral, el aumento de los divorcios, separaciones, familias monoparentales y otras formas de hogares. Estas tendencias sociales y demográficas dieron lugar a un aumento en el número de hogares. Entre 1996 y 2007 se crearon 154.925 hogares (un aumento del 15,2%). Finalmente, entre los factores económicos que afectan al mercado inmobiliario destaca la renta real disponible de los hogares. Esta variable está influida por el nivel de ocupación y el desempleo. Entre 1996 y 2007 el empleo creció en 285.767 empleos (un 39%) y la renta real disponible per cápita creció entre 2001 y 2006 a una tasa media del 3%.

Esta situación favorable cambió en el verano de 2007, cuando estalló en Estados Unidos la actual crisis financiera y económica. Esta crisis comenzó cuando en ese país se informó del aumento en el nivel de fallidos en el segmento del mercado hipotecario subprime. La amplia difusión geográfica que habían alcanzado los «productos derivados» que tenían como subyacente a estos títulos, hizo que la crisis financiera adquiriese rápidamente una dimensión global. Las restricciones en el crédito que se produjeron provocaron que el traspaso de la crisis financiera a la economía real no tardara en llegar. La economía de la C.A. de Euskadi en general, y su sector inmobiliario en particular, no escaparon a este declive económico y experimentaron, a partir de ese momento, una significativa ralentización del crecimiento.

El objetivo de este capítulo es proporcionar una descripción del estado del mercado inmobiliario y de las características de la vivienda en la C.A. de Euskadi, prestando especial atención a los cambios experimentados en el sector como

1. SARRERA

Euskal AEko higiezin-merkatua hamarkada bat baino luzarago handitzen aritu zen, 2007. urtera arte. Une horretatik aurrera, merkatu honetan egokitzapen mailakatuko zantzuak atzeman ziren, gaur arte.

Higiezin-merkatuaren hedapena etxebizitza eskaeraren gehikuntzak ekarri zuen, lanaren sorreraren ondorioz, familien per capita diru-sarreraren gehikuntzaren ondorioz, finantza-baldintza mesedegarrien ondorioz eta, neurri txikiago batean, Biztanleriaren bilakaeraren ondorioz. Etxebizitzaren hedapena, beraz, faktore demografiko, sozial eta ekonomikoen elkarreaginaren ondorio izan zen.

Higiezin-merkatuan eragina duten faktore demografikoen artean bi nabarmendu behar ditugu: biztanleriaren eboluzioa eta biztanleriaren adin-egitura. 1996-2007 denboraldian Euskal AEn biztanlerian gehikuntza txiki bat izan zen, % 2,1koa. Bestalde, emantzipaziorako prest zegoen eta gaitasun ekonomiko handiena zeukan biztanleria-zatia, 30 eta 39 urte artekoa alegia, % 6,9 gehitu zen denboraldi horretan. Eboluzio demografiko horrekin batera zenbait gizarte aldaketa garrantzitsu gertatu ziren, hala nola emakumeen integrazioa lan-merkatuan, dibortzioen gehikuntza, banantzeak, guraso bakarreko familiak eta beste familia eredu batzuk. Joera sozial eta demografiko horiek familien kopurua gehitzea ekarri zuten. 1996 eta 2007. urteen artean 154.925 familia sortu ziren (% 15,2ko gehikuntza). Azkenik, higiezin-merkatuan eragina duten faktore ekonomikoen artean, familien errenta erreal eta erabilgarria dago. Aldagai hori okupazio mailaren eta langabeziaren araberakoa da. 1996 eta 2007. urteen artean, lanpostu kopurua 285.767 lanpostutan gehitu zen (% 39) eta per capita errenta erreal eta erabilgarria 2001 eta 2006. urteen artean % 3ko batez besteko tasaraino gehitu zen.

Egoera oparo hau 2007ko udan aldatu zen, Estatu Batuetan gaur egun bizi dugun finantza eta ekonomi krisia piztu zenean. Subprime hipoteken merkatuan porroten mailaren gehikuntzaren berri zabaldu zenean hasi zen krisialdi hau. Azpian titulu hauek zeuzkaten «produktu deribatuek» lortu zuten hedapen geografiko handiaren ondorioz, finantzen krisiak dimentsio globala bereganatu zuen berehala. Kredituan gertatu ziren murrizpenen eraginez, finantza-krisia ekonomia errealeara zabaldu zen, oso azkar zabaldu ere. Euskal AEn ekonomia oro har, eta higiezinaren sektorea bereziki, gainbehera ekonomiko horren mende geratu ziren, eta une horretatik aurrera, hazkunde asko moteldu zen.

Kapitulu honen helburua higiezin-merkatuaren egoeraren eta etxebizitzak Euskal AEn dituen ezaugarriaren deskribapena egitea da, higiezinaren burbuilaren hondamenaren ondorioz sektore honetan izan diren aldaketei arreta berezia emanez.

consecuencia del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. No obstante, es preciso apuntar que el carácter reciente de este suceso y la existencia de retardos en el comportamiento de las variables que afectan al mercado inmobiliario hace que, en numerosos casos, no existan datos suficientes para estudiar el impacto de este fenómeno. Para un determinado conjunto de variables, este Informe se ha abordado desde una perspectiva comparada a través del tiempo y en términos espaciales. El periodo estudiado abarca desde el año 2001 hasta el 2010, aunque en ciertos casos se examinará también la evolución desde periodos anteriores. Cuando se realizan comparaciones espaciales, éstas se establecen con España y las Comunidades Autónomas y con la Unión Europea y los países europeos.

Los datos utilizados son, para el caso de la C.A. de Euskadi y los territorios históricos, los difundidos a través de Eustat. Concretamente, se han usado los datos contenidos en los Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2001, las Estadísticas de Población y Viviendas de 1996 y 2006, la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, la Estadística sobre Viviendas Iniciadas y Terminadas y la Encuesta de Necesidades y Demanda de Viviendas (ENDV). Las comparaciones con España y las Comunidades Autónomas se realizan a partir de los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En particular, se emplearán los datos proporcionados por los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001. Los datos suministrados por Eurostat se emplean para establecer comparaciones con la Unión Europea y los países europeos. La Encuesta Europea de Condiciones de Vida y las publicaciones Housing Statistical Data 2004/2005 y Housing Statistical Data 2010 proporcionan la mayor parte de la información utilizada.

Halere, azpimarratu behar dugu gertaera hau orain dela gutxi gertatuenez eta higiezin-merkatuan eragina duten aldagaien portaeran izan diren berandutzen ondorioz, kasu askotan, ez dagoela datu egokirik fenomeno honen eragina aztertzeko. Zenbait aldagairen batuketaren ondorioz, txostenari ikuspegi konparatutik heldu zaio, denboran eta espazioan. Aztertutako denboraldia 2001 eta 2010. urteen artekoa da, baina kasu batzuetan aurretik ere izandako bilakaera aztertuko dugu. Espazioak erkatzen direnean, Espainiarekin eta autonomi erkidegoekin eta Europarekin eta Europako herrialdeekin egiten da.

Txosten honetan erabilitako datuak, Euskal AERen eta lurralde historikoen kasuan, Eustatek jakitera emanak dira. Zehazki, ondoko datu hauek erabili dira: 1991 eta 2001. urteetako Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuak, 1996 eta 2006. urteetako Biztanleria eta Etxebizitza Estatistikak, Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta, Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzetako buruzko Estatistika, eta Etxebizitzen Beharrianen eta Eskaeraren Inkesta (EBEI). Espainiarekiko eta autonomi erkidegoekiko konparazioak Estatistikako Institutu Nazionalak (EINEK) argitaratutako datuen arabera egiten dira. Zehazki, Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuak 1991 eta 2001. urteetan emandako datuak erabiliko ditugu. Eustatek emandako datuak Europar Batasunarekin eta Europako herrialdeekin konparazioak egiteko erabiltzen dira. Bizi Baldintzei buruzko Europako Inkestak eta Housing Statistical Data 2004/2005 eta Housing Statistical Data 2010 argitalpenek erabilitako informazio gehiena ematen dute.

2. EL PARQUE RESIDENCIAL

Esta sección presenta un recuento de las viviendas que componen el parque residencial de la C.A. de Euskadi y examina los periodos en los que las viviendas se han ido construyendo. El estudio de la antigüedad del parque inmobiliario, además de su interés intrínseco, permite establecer una conexión entre los periodos de expansión residencial y las etapas de desarrollo económico del territorio.

2.1. Cuantificación del parque residencial

El stock residencial experimenta cambios lentamente, tanto en cantidad como en calidad. Aunque en los momentos más expansivos del ciclo económico se tiende a construir un mayor número de viviendas, la nueva construcción suele suponer un pequeño porcentaje del stock existente. El perfil dominante en términos de calidad residencial en un determinado territorio, por tanto, cambia de manera muy gradual y siempre y cuando la nueva construcción difiera sustancialmente de las características del stock existente.

De acuerdo con la Estadística de Población y Viviendas (EPV) de 2006, el número total de viviendas¹ que forman el parque residencial² de la C.A. de Euskadi es de 981.045. De esta cantidad, 145.970 estaban localizadas en Álava, 514.255 en Bizkaia y 320.820 en Gipuzkoa. Estos territorios concentraban, por tanto, el 15%, 52% y 33%, respectivamente, del total de viviendas (ver tabla 1).

Se aprecia una evolución creciente del stock de viviendas a lo largo del periodo 1991-2006. Los aumentos varían dependiendo del periodo intercensal y del territorio histórico considerado. En el conjunto de la C.A. de Euskadi, la mayor variación en tanto por cien del número de viviendas se produjo entre los años 2001 y 2006 como consecuencia de la expansión del mercado inmobiliario. El incremento en el número de viviendas fue durante ese periodo del 11,7%, mientras que entre los años 1996 y 2001 el incremento fue del 7%, y entre 1991 y 1996 del 6%.

Evolución del parque residencial

1

Bizileku-parkearen eboluzioa

	1991	1996	2001	2006	Δ % 1991-96	Δ % 1996-01	Δ % 2001-06
Euskal AE / C.A. de Euskadi	774.780	821.107	878.600	981.045	6,0	7,0	11,7
Araba / Álava	105.883	111.453	122.464	145.970	5,3	9,9	19,2
Bizkaia	424.229	443.453	464.617	514.255	4,5	4,8	10,7
Gipuzkoa	244.668	266.201	291.519	320.820	8,8	9,5	10,1

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1991 eta 2001eko Zentsuak; Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1996 eta 2006ko Estatistikak. Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001; Estadísticas de Población y Viviendas 1996 y 2006.

¹ Vivienda: recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas y no está totalmente destinado a otros usos; y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habitados en la época censal. Se incluyen en este concepto los alojamientos y los establecimientos colectivos.

² Parque residencial es el conjunto de viviendas familiares y establecimientos colectivos y parque de viviendas es el conjunto de *viviendas familiares*.

2. BIZILEKU-PARKEA

Atal honetan, Euskal AEko bizileku-parkea osatzen duten etxebizitzaren kopurua zenbatzen da eta etxebizitzak noiz eraiki diren aztertzen da. Higiezin-parkearen antzintasuna aztertzeak, berez interesgarria izateaz gain, etxebizitzaren hedaduraren denboraldien eta lurraldearen garapen ekonomikoko etapen artean konexio bat ezartzen laguntzen du.

2.1. Bizileku-parkearen zenbaketa

Etxebizitzaren stockak aldaketak poliki izaten ditu, bai kopuruan bai kalitatean. Ziklo ekonomikoren oparoaldietan, etxebizitza gehiago eraikitzeke joera izaten da, baina etxebizitza eraiki berriak stockaren portzentaje txiki bat baino ez dira izaten. Profil esanguratsua, lurralde jakin bateko etxebizitzaren kalitateari dagokionez, beraz, oso modu mailakatuan aldatzen da, eta baldin eta etxebizitza eraiki berrien eta aurretik dauden etxebizitzaren artean benetako ezberdintasunak badaude.

Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 2006ko Estatistikaren arabera (PEE), Euskal AEn, bizileku-parkea osatzen duten etxebizitzaren kopuru osoa¹ 981.045 da². Kopuru horretatik, 145.970 Araban zeuden, 514.255 Bizkaian eta 320.820 Gipuzkoan. Lurralde honetan, beraz, etxebizitza guztien % 15, % 52 eta % 33 zeuden, hurrenez hurren (ikusi 1. taula).

Etxebizitzaren stockean goranzko eboluzioa atzematen da 1991-2006 denboraldian. Gehikuntzak zentsuen arteko denboraldiaren eta aztertutako lurralde historikoaren arabera aldatzen dira. Euskal AE osoan, etxebizitza kopuruaren gehikuntzarik handiena, ehunekotan, 2001 eta 2006. urteen artean gertatu zen, higiezin-merkatuaren handitzearen ondorioz. Etxebizitza kopuruaren gehikuntza denboraldi horretan % 11,7 izan zen, eta 1996 eta 2001. urteen artean, gehikuntza % 7koa izan zen, eta 1991 eta 1996. urteen artean, % 6koa.

Las fuentes de información utilizadas (CPV y EPV) no permiten conocer la evolución del parque residencial más allá del año 2006, por lo que no es posible capturar los efectos que la crisis del sector inmobiliario ha tenido sobre la evolución del parque inmobiliario. En las páginas siguientes (apartado 5) se examinará la evolución de las viviendas iniciadas a partir de los datos proporcionados por la Estadística de Viviendas Iniciadas y Terminadas. Esta fuente de datos no proporciona suficiente información para actualizar la cuantificación del parque residencial que se recoge en la tabla 1. Sin embargo, sí permite conocer el ritmo al cual, año tras año, se vienen incorporando viviendas nuevas al parque residencial y, por tanto, permite detectar si se ha producido un cambio en el ritmo de construcción como consecuencia de la crisis del sector inmobiliario.

Por territorios, Álava registró la mayor variación porcentual en el número de viviendas con un aumento del 19,2% entre los años 2001 y 2006 frente a las variaciones más moderadas de Gipuzkoa (10,1%) y Bizkaia (10,7%).

El gráfico 1 representa el número total de viviendas en el año 2001 y la variación porcentual del número de viviendas en España entre 1991 y 2001. El crecimiento en el agregado nacional fue del 21,6%. Aragón, Asturias, Castilla-León, Galicia y la C.A. de Euskadi registraron los incrementos más modestos. En la situación opuesta se encuentra Canarias con un incremento del 45,1%. El resto de las Comunidades presentan desviaciones relativamente bajas con respecto de la media nacional.

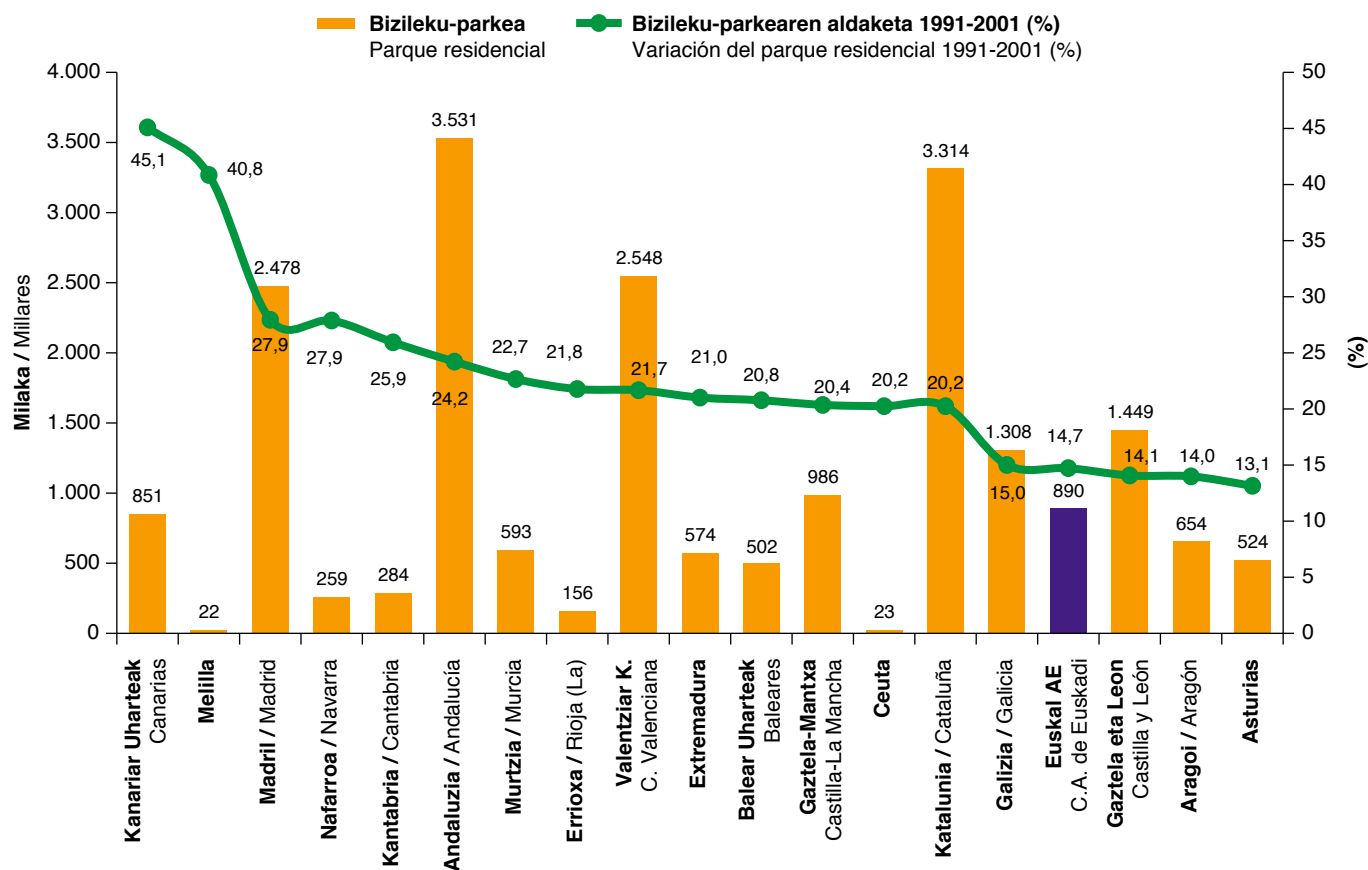
Erabilitako informazio-iturriek (PEZ eta PEE) ez dute ahalbidatzen bizileku-parkearen eboluzioa 2006. urtetik aurrera ezagutzeko. Horregatik, ezinezkoa da higiezin-sektorearen krisiak higiezin-parkearen bilakaeran izan dituen ondorioak atzematea. Hurrengo orrialdeetan (5. atala) hasitako etxebizitzaren bilakaera aztertuko da, Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzaren Estatistikak emandako datuetan oinarrituta. Datu-iturri horrek ez du informazio nahikoa ematen 1. taulan jasotzen den bizileku-parkearen zenbaketa eguneratzeko. Aitzitik, jakiten uzten digu etxebizitza berriak bizileku-parkean zein erritmotan sartzen diren urtez urte; horrenbestez, higiezin-sektorearen krisiaren ondorioz eraikuntza erritmoan aldaketarik gertatu den detektatzen laguntzen digu.

Lurraldeka, Arabak izan zuen etxebizitza kopuruan aldakuntzarik deigarriena, ehunekotan: 2001 eta 2006. urteen artean % 19,2ko gehikuntza izan zen. Gipuzkoako eta Bizkaiko gehikuntzak ez ziren hain handiak izan (% 10,1 eta % 10,7 hurrenez hurren).

1. grafikoak Espainiako 2001. urteko etxebizitza kopuru osoa, eta etxebizitza kopuruan 1991 eta 2001. urteen artean ehunekotan izan den aldakuntza erakusten dizkigu. Agregatu nazionalan, gehikuntza % 21,6koa izan zen. Aragoi, Asturias, Gaztela eta Leon, Galicia eta Euskal AE izan ziren gutxien hazi zirenak. Aurkako egoeran daude Kanariar Uharteak, % 45,1eko gehikuntzarekin. Gainerako probintziek desbideraketa erlatiboki txikiak dituzte estatuko batezbestekoaren aldean.

Evolución del parque residencial por Comunidades Autónomas. 1991-2001 (%)

1 Bizileku-parkearen eboluzioa autonomi erkidegoen arabera. 1991-2001 (%)



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuak, 1991 eta 2001. Fuente: INE y Eustat. Censos de Población y Vivienda 1991 y 2001.

Si se atiende a los datos disponibles para los países europeos presentados en la tabla 2, se observa una importante progresión en el caso de España y de la C.A. de Euskadi en relación con el número de viviendas por cada 1.000 habitantes.

Los datos para 2001 muestran, para España y para la C.A. de Euskadi, unos valores inferiores a los que registraban numerosos países de la Unión Europea con población similar. En ese año, España contaba con 462 viviendas por cada 1.000 habitantes y la C.A. de Euskadi con 422. En el año 2006 se detecta un avance importante en este indicador, situándose en valores similares a los de otros países del entorno.

2. taulan Europako herrialdeei buruz aurkeztu diren datuak aztertzen baditugu, Espainiaren eta Euskal AERen kasuan aurrerapen esanguratsua ikusiko dugu, 1.000 biztanleko dau-den etxebizitzaren kopuruari dagokionez.

2001. urteko datuek, Espainiarentzat eta Euskal AERentzat, Europar Batasunean antzeko biztanleria zeukaten herrialde askok zeukatena baino balio txikiagoak erakusten dizkigute. Urte hartan, Espainiak 462 etxebizitza zeuzkan 1.000 biztanleko, eta Euskal AEk, 422. 2006. urtean, adierazle honetan aurrerapen garrantzitsua izan zen, inguruko beste herrialde batzuen antzeko balioetara iristeraino.

Parque residencial y viviendas por 1.000 habitantes.
Unión Europea

2

**Bizileku-parkea eta etxebizitzak 1.000 biztanleko.
Europar Batasuna**

	Bizileku-parkea (milaka) Parque residencial (en miles)	Zentsu urtea Año censal	Biztanleak 1.000 bizt (*) / Viviendas por 1.000 hab (*)	
			2000	2005
Alemania	38.925	2002	506	480
Austria	3.280	2003	405	427
Belgika / Bélgica	4.820	2004	390	444
Danimarka / Dinamarca	2.561	2003	479	490
Eslovakia / Eslovaquia	1.885	2001	310	317
Espainia / España	20.947	2001	462	526
Finlandia	2.574	2002	494	517
Frantzia / Francia	29.495	2002	490	509
Polonia / Polonia	11.764	2002	307	335
Portugal	5.318	2003	482	523
Suedia / Suecia	4.351	2003	482	487
Euskal AE / C.A. de Euskadi	981	2006	422	461

(*) 2000. urtea; Espainiaren eta Euskal AERen kasuan, berriz, 2001. urtea.

Año 2000, excepto para España y C. A de Euskadi que es el año 2001.

2005. urtea; Euskal AERen kasuan, berriz, 2006. urtea.

Año 2005, excepto para la C.A. de Euskadi que es el año 2006

Iturria: EIN, Eustat eta Eurostat. Housing Statistics in the EU 2004.

Fuente: INE, Eustat y Eurostat. Housing Statistics in the EU 2004.

2.2. Viviendas según su clase

Las viviendas, con carácter general, se clasifican en dos grupos: viviendas familiares y establecimientos colectivos. Dentro de las primeras se distinguen las viviendas principales, las viviendas secundarias y las viviendas desocupadas³. La tabla 3 presenta la distribución de las viviendas según su clase.

³ Vivienda familiar: Una vivienda familiar se considera principal cuando se utiliza todo el año o la mayor parte de él como residencia habitual de una o de varias personas y secundaria si se utiliza sólo parte del año. Se considera desocupada cuando, sin ser ruinoso ni estar en ninguna de las situaciones anteriores, se encuentra deshabitada habitualmente. Establecimiento colectivo: vivienda o edificio destinado a ser habitado por personas sometidas a una autoridad o régimen común, dependiente de una institución, económica o no (conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes, hoteles, pensiones, prisiones, etc.). Alojamiento: todo recinto que no responde totalmente al concepto de vivienda familiar por ser móvil semipermanente, improvisado o no concebido para ser utilizado con fines residenciales (garajes, bodegas, etc.) pero que, sin embargo, constituye la residencia principal y habitual de una o varias personas en el momento del censo.

2.2. Etxebizitzak, motaren arabera

Etxebizitzak, oro har, bi taldetan sailkatzen dira: famili etxebizitzak eta establezimendu kolektiboak. Lehenengo multzoan, etxebizitza nagusiak, bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak bereizten dira³. 3. taulak etxebizitzaren sailkapena erakusten du, motaren arabera.

³ Famili etxebizitza: Famili etxebizitza bat etxebizitza nagusia da urte osoan edo urtearen zatirik handiengan pertsona baten edo gehiagoren ohiko bizileku gisa erabiltzen denean, eta bigarren etxebizitza da urtearen zati batean bakarrik erabiltzen denean. Etxebizitza hutsa da aurri egoeran egon gabe eta aurreko egoeretan batean ere ez dagoenean inor bertan bizi ohi ez denean. Establezimendu kolektiboa: agintaritza edo araubide komun baten pean bizi diren pertsonentzako etxebizitza edo eraikina, erakunde baten mende-koa, ekonomikoa edo ez (komentuak, kuartelak, adinekoen egoitzak, ikasleen egoitzak, hotelak, ostatuak, espetxeak etab). Lojamendua: mugikorra eta erdi-iraunkorra izateagatik famili etxebizitza erabat ez den esparru oro, inprobisatua izan edo ez izan, bizileku gisa erabiltzeko egina dena (garajeak, upategiak etab) baina zentsuaren ondorioetarako pertsona baten edo gehiagoren bizileku nagusia eta ohikoa dena.

	1991		1996		2001		2006	
	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%	Kop. / N°	%
Euskal AE / C.A. de Euskadi	774.780		821.107		878.600		981.045	
Nagusia / Principal	629.054	81,2	682.496	83,1	747.491	85,1	808.417	82,4
Bigarrena / Secundaria	39.410	5,1	7.526	0,9	41.219	4,7	171.634	17,5
Hutsa / Desocupada	105.151	13,6	129.952	15,8	89.145	10,1	171.634	17,5
Establezimendu kolektiboa Establecimiento colectivo	1.165	0,2	1.133	0,1	745	0,1	994	0,1
Araba / Álava	105.883	100,0	111.453	100,0	122.464	100,0	145.970	100,0
Nagusia / Principal	81.793	77,2	92.068	82,6	102.470	83,7	115.411	79,1
Bigarrena / Secundaria	9.608	9,1	685	0,6	9.515	7,8	30.388	20,8
Hutsa / Desocupada	14.246	13,5	18.455	16,6	10.325	8,4	30.388	20,8
Establezimendu kolektiboa Establecimiento colectivo	236	0,2	245	0,2	154	0,1	171	0,1
Bizkaia	424.229	100,0	443.453	100,0	464.617	100,0	514.255	100,0
Nagusia / Principal	348.252	82,1	371.860	83,9	399.833	86,1	431.969	84,0
Bigarrena / Secundaria	19.131	4,5	4.420	1,0	18.603	4,0	81.817	15,9
Hutsa / Desocupada	56.303	13,3	66.688	15,0	45.818	9,9	81.817	15,9
Establezimendu kolektiboa Establecimiento colectivo	543	0,1	485	0,1	363	0,1	469	0,1
Gipuzkoa	244.668	100,0	266.201	100,0	291.519	100,0	320.820	100,0
Nagusia / Principal	199.009	81,3	218.568	82,1	245.188	84,1	261.037	81,4
Bigarrena / Secundaria	10.671	4,4	2.421	0,9	13.101	4,5	59.429	18,5
Hutsa / Desocupada	34.602	14,1	44.809	16,8	33.002	11,3	59.429	18,5
Establezimendu kolektiboa Establecimiento colectivo	386	0,2	403	0,2	228	0,1	354	0,1

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzen 1991 eta 2001eko Zentsuak (PEZ); Biztanleriaren eta Etxebizitzen 1996 eta 2006ko Estatistikak (PEE).
Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas (CPV) 1991 y 2001; Estadísticas de Población y Viviendas (EPV) 1996 y 2006.

De acuerdo con la EPV de 2006, del total de construcciones de la C.A. de Euskadi destinadas en todo o en parte a usos de alojamiento humano, 980.051 son viviendas familiares y 994 establecimientos colectivos. De entre las viviendas familiares, 808.417 (82,4%) son viviendas principales y el resto son viviendas secundarias y viviendas desocupadas. Por territorios históricos, Álava tiene un menor porcentaje de viviendas principales con un 79,1%, frente a Gipuzkoa y Bizkaia que poseen un 81,4% y un 84%, respectivamente. La EPV de 2006 no proporciona la desagregación de las viviendas secundarias y vacías, por lo que no es posible examinar, con estos datos, si se han producido en los últimos años cambios significativos en el peso relativo de cada tipo de viviendas.

El CPV de 2001 es la fuente de información más reciente que permite conocer la distribución completa de las viviendas familiares en el año 2001. En ese momento el número total de viviendas ascendía a 878.600, de las cuales 877.855 eran viviendas familiares y 745 establecimientos colectivos. Las viviendas familiares estaban compuestas por 747.491 (85,1%) viviendas principales, 41.219 (4,7%) viviendas secundarias y 89.145 (10,1%) viviendas desocupadas. Álava también destacaba, según los datos censales, por tener en su parque de viviendas una menor proporción de viviendas principales (83,7%) que el resto de los territorios. La mayor proporción de vivienda desocupada se encontraba en el parque de viviendas de Gipuzkoa con un 11,3%, frente a

2006ko PEEaren arabera, osorik edo zati batez gizakien lojamenduko erabileretarako Euskal AEko eraikuntza guztietatik, 980.051 famili etxebizitzak dira eta 994 establezimendu kolektiboak. Famili etxebizitzen artean, 808.417 (% 82,4) etxebizitza nagusiak dira eta gainerakoak bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak. Lurralde historikoen arabera, Arabak etxebizitza nagusien portzentajerik txikiena dauka (% 79,1), eta Gipuzkoak eta Bizkaiak % 81,4 eta % 84 dauzkate, hurrenez hurren. 2006ko PEEak ez ditu bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak bereizten. Horregatik, dauzkagun datuekin, ezin dugu aztertu azken urteetan etxebizitza mota bakoitzaren pisu erlatiboan aldaketa esanguratsurik gertatu den.

2001eko PEZ famili etxebizitzen 2001. urteko banaketa osoa ezagutzeko balio duen informazio iturri berriena da. Une horretan, etxebizitza kopurua 878.600 zen guztira. Horietatik 877.855 famili etxebizitzak ziren eta 745 establezimendu kolektiboak. Famili etxebizitzen artean, 747.491 (% 85,1) etxebizitza nagusiak ziren, 41.219 (% 4,7) bigarren etxebizitzak, eta 89.145 (% 10,1) etxebizitza hutsak. Arabaren beste ezauzgarri bat, zentsuko datuen arabera, etxebizitza-parkean gainerako lurraldeek baino etxebizitza nagusien proportzio txikiena izatea da (% 83,7). Etxebizitza hutsen proportzio handiena Gipuzkoako etxebizitza-parkean zegoen (% 11,3). Araban, berriz, % 8,4koa zen eta Bizkaian, % 9,9. Bigarren etxebizitzak pisu handiagoa zeukan Arabako etxebizitza-parkean,

Álava y Bizkaia que disponían de un 8,4% y un 9,9%, respectivamente. La vivienda secundaria tenía mayor peso en el parque de viviendas de Álava con un 7,8%, mientras que en Bizkaia era del 4% y en Gipuzkoa del 4,5% (2001)⁴.

El análisis comparativo con los datos censales de 2001 proporcionados por el INE para el resto de Comunidades Autónomas (gráfico 2) revela que la C.A. de Euskadi tiene el mayor porcentaje de viviendas principales (85,1%). Esta proporción es significativamente superior a la que presentan otras comunidades como Madrid (75,6%), Asturias (74,3%) o Navarra (72,9%).

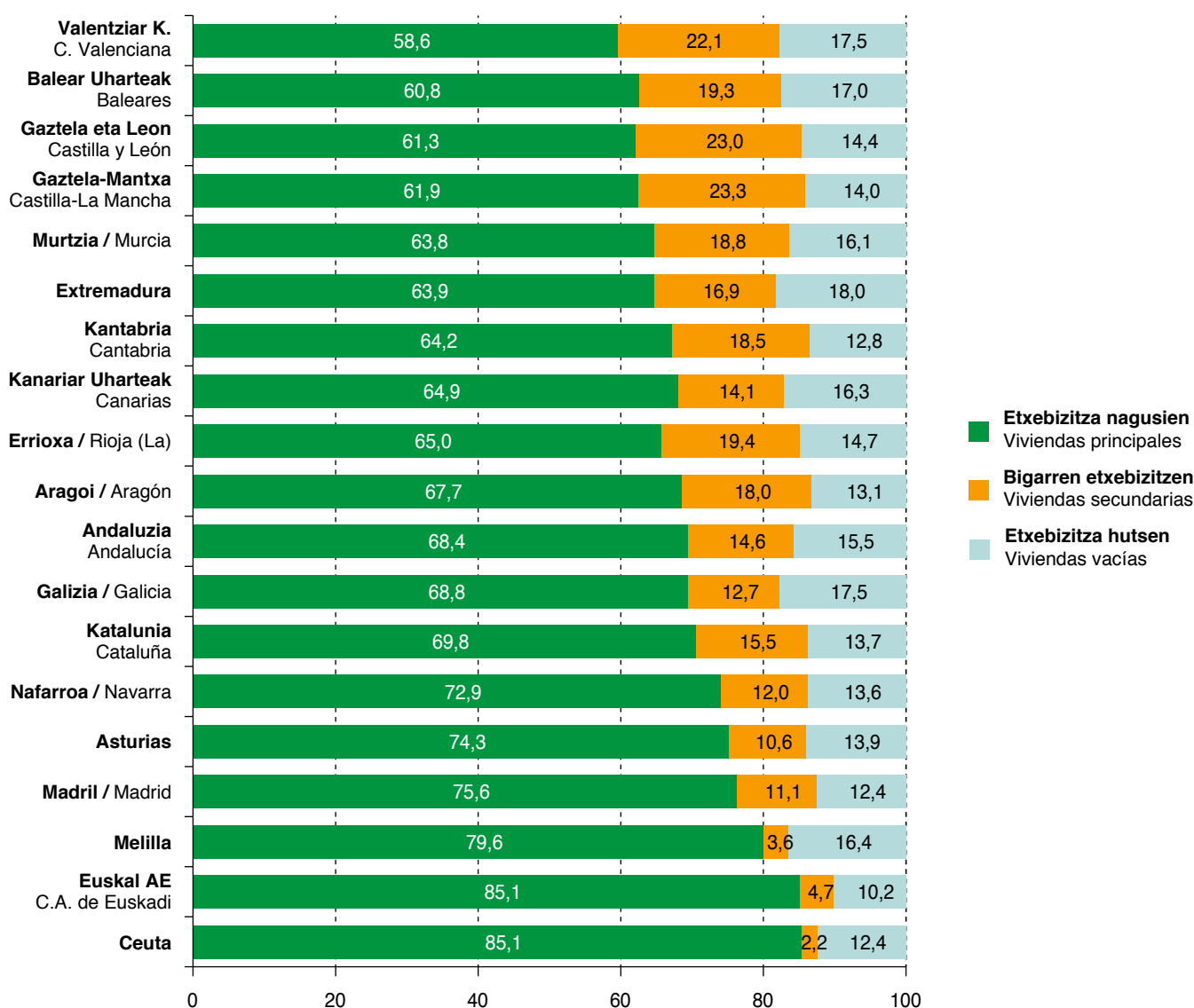
% 7,8arekin. Bizkaian % 4koa zen eta Gipuzkoan % 4,5 (2001)⁴.

EINek gainerako autonomi erkidegoetarako 2001. urterako emandako zentsu-datuen analisi konparatiboak (2. grafikoa) erakusten du Euskal AEn dagoela etxebizitza nagusien portzentajerik handiena (% 85,1). Proportzio hori askoz ere handiagoa da beste erkidego batzuen bano: Madril (% 75,6), Asturias (% 74,3) edo Nafarroa (% 72,9).

Viviendas principales, secundarias y desocupadas por Comunidades Autónomas. 2001 (%)

2

Etxebizitza nagusiak, bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak autonomi erkidegoen arabera. 2001 (%)



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 2001. Fuente: INE y Eustat. Censo de Población y Viviendas 2001.

⁴ La Estadística de la Vivienda Vacía de la que nos ocuparemos en el apartado 4.2 proporciona información que contribuye a conocer la evolución de la vivienda secundaria y de la vivienda desocupada en los años más recientes.

⁴ Etxebizitza Hutsen Estatistikan (4.2 atalean aztertuko dugu), azken urteetan bigarren etxebizitzak eta etxebizitza hutsak izan duten eboluzioa ezagutzen laguntzeko informazioa ematen da.

La explicación de estas diferencias se encuentra, en gran parte, en la dinámica de la segunda vivienda. En el mercado español de la vivienda resulta especialmente pertinente distinguir entre la vivienda primaria (o por razón de uso) y la segunda vivienda (o por razón de descanso).

La expansión de la segunda vivienda ha sido muy significativa en España durante la última década. Los motivos que han contribuido a incrementar la adquisición de segundas residencias han sido muy diversos. Razones demográficas, culturales, sociales y económicas explican en gran parte este comportamiento. La reducción de la jornada laboral y, por tanto, el incremento del tiempo de ocio y el aumento de la renta, más una mayor tendencia a la movilidad de la población española, son los factores que han favorecido la demanda de segundas residencias. A ellos hay que sumar la situación de bonanza económica que se ha vivido en años previos al estallido de la crisis económica. Todo ello sin olvidar un factor cultural que resulta especialmente relevante para entender las diferencias entre el mercado de vivienda en España y en otros países de la Unión Europea. El tamaño medio de las viviendas en España tiende a ser más pequeño que en otros países europeos. Por contra, los hogares españoles cuando experimentan aumentos en sus rentas tienden a adquirir una segunda vivienda en el campo o en la costa, en lugar de adquirir una vivienda principal de mayor tamaño (Esteban y Altuzarra, 2007).

Este auge de la segunda vivienda no se ha producido de manera homogénea por toda la geografía española. El porcentaje de vivienda secundaria que registra la C.A. de Euskadi es, exceptuando el caso de Ceuta y Melilla, el más bajo con un 4,7%. Este valor contrasta con el que exhiben otras comunidades como Castilla-León (22,9%), Castilla-La Mancha (23,2%) o la Comunidad Valenciana (22,1%). La proporción de viviendas desocupadas (10,2%) también es la menor que se registra en España y que dista de la que exhiben Extremadura (18%), la Comunidad Valenciana (17,4%) o las Islas Baleares (17%). La expansión de la segunda vivienda es particularmente significativa en los años posteriores a 2001, especialmente en las zonas costeras y en las áreas próximas a las grandes ciudades.

2.3. La antigüedad del parque de viviendas

El modelo de desarrollo residencial de la C.A. de Euskadi guarda una estrecha relación con los momentos de despegue económico del territorio. La tabla 4 muestra, con datos de la EPV de 2006, que el 48,6% del total de viviendas fueron construidas entre 1960 y 1980. Esta expansión coincide con la denominada etapa desarrollista, caracterizada por un importante crecimiento demográfico y urbano de la C.A. de Euskadi que coincide con el despegue económico. Desde el año 1980 hasta 2006 se construyeron el 27% del total, esto es, casi una de cada tres viviendas. De los años comprendidos entre 1950 y 1960 queda el 11,7% del parque de viviendas. De la década de los años 40 se conserva el 3% y de los años anteriores a 1940 el 9,6% de las viviendas.

Este modelo de expansión residencial se reproduce de forma bastante similar en los tres territorios históricos. En Álava, no obstante, y a diferencia de lo que sucede en Bizkaia y Gipuzkoa, se produce un crecimiento de la construcción de viviendas más acelerado a partir de los años 90, esto es, durante la última etapa de expansión inmobiliaria. Una de cada cuatro viviendas en Álava se construyeron a partir de la década de los 90, mientras que en Bizkaia fueron una de cada seis y en Gipuzkoa una de cada cinco.

Ezberdintasun horien azalpena, zati handi batean, bigarren etxebizitzaren dinamikan daude. Espainiako etxebizitzaren merkatuan, oso egokia da etxebizitza nagusia (edo erabilera arrazoia) eta bigarren etxebizitza (edo atsedeen hartzeko arrazoia) bereiztea.

Bigarren etxebizitzaren hedapena oso esanguratsua izan da Espainian azken hamarkadan. Bigarren etxebizitzak eskuratzeko bultzatu duten arrazoiak askotarikoak izan dira. Arrazoi demografiko, kultural, sozial eta ekonomikoek portaera hori azaltzen dute, zati batez bada ere. Lansaioaren murrizpena eta, horrenbestez, aisialdiaren luzapena, errentaren gehikuntza, eta espainiar biztanleriaren mugikortasunerako joera handiagoa bigarren etxebizitzaren eskaera mesedetu duten faktorerako dira. Horri guztiari krisi ekonomikoa sortu arte bizi izan den oparoaldia gehitu behar diogu. Gainera kultur faktore bat dago, Espainiako etxebizitza-merkatua eta Europar Batasuneko beste herrialde batzuetakoa bereizteko oso lagungarria dena. Etxebizitzaren batez besteko tamainak Europako beste herrialde batzuetako baino txikiagoa izateko joera dauka. Aitzitik, espainiar familiek, beren errentetan gehikuntzak izaten dituztenean, bigarren etxebizitzan landan edo kostaldean bigarren etxebizitza erosten dute, etxebizitza nagusi handiagoa erosi beharrean (Esteban eta Altuzarra, 2007).

Bigarren etxebizitzaren gorakada hau ez da berdin gertatu espainiar geografian osoan. Euskal AEk daukan bigarren etxebizitzaren portzentajea, Ceuta eta Melillaren kasuak baztertua, txikiena da, % 4,7arekin. Balio hau oso txikia da beste erkidego batzuen aldean: Gaztela eta Leonen % 22,9, Gaztela-Mantxan % 23,2 eta Valentziar Komunitatean % 22,1. Etxebizitza hutsen proportzioa ere (% 10,2) Espainian dagoen txikiena da, eta oso urrun dago Extremadurakotik (% 18), Valentziar Komunitatekotik (% 17,4) eta Balear Uharteetatik (% 17). Bigarren etxebizitzaren hedapena bereziki esanguratsua da 2001. urtearen ondoko urteetan, batez ere kostaldean eta hiri handietatik gertu.

2.3. Etxebizitza-parkearen antzinatasuna

Euskal AEko etxebizitza-garapenaren ereduak harreman handia dauka lurraldeko aurrerapen ekonomikoko uneeekin. 4. taulak erakusten digu 2006ko PEEaren datuekin, etxebizitzaren % 48,6 1960 eta 1980. urteen artean eraiki zirela. Hedapen hau bat dator aro desarrollista delakoarekin. Garai hartako ezaugarria Euskal AEko demografian eta hirietan hazkuntza handia izan zen, eta garai horretan ere gorakada ekonomikoa gertatu zen. 1980. urtetik 2006. urtera arte etxebizitza guztien % 27 eraiki ziren, hau da, hiru etxebizitzatik ia bat. 1959 eta 1960. urteen artean, etxebizitza-parkearen % 11,7 geratzen da. 40ko hamarkadatik % 3a kontserbatzen da, eta 1940. urtearen aurreko urteetan, etxebizitzaren % 9,6.

Bizilekuen hedapeneko eredu hau nahiko modu antzekoan gertatzen da hiru lurralde historikoetan. Araban, ordea, Bizkaian eta Gipuzkoan ez bezala, etxebizitzaren eraikuntza azkarago gehitu zen 90eko hamarkadatik aurrera, hau da, higiezinaren zabalpenaren aroan. Arabako lau etxebizitzatik bat 90eko hamarkadatik aurrera eraiki zen. Bizkaian seitek bat eta Gipuzkoan bostetik bat izan ziren.

	Euskal AE C.A. de Euskadi	Araba / Aláva	Bizkaia	Gipuzkoa
GUZTIRA / TOTAL	980.051	145.799	513.786	320.466
≤ 1900	39.410	6.012	19.125	14.273
1901-1940	54.694	3.036	30.231	21.427
1941-1950	29.783	3.194	16.454	10.135
1951-1960	114.965	9.883	71.526	33.556
1961-1970	246.574	29.514	141.750	75.310
1971-1980	229.612	37.243	115.479	76.890
1981-1990	79.410	20.719	34.669	24.022
1991-2000	104.991	18.848	46.688	39.455
≥ 2001	80.612	17.350	37.864	25.398
Antzintasuna batez beste Antigüedad media	37,3	32,1	38,5	37,8

Iturria: Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Estatistika, 2006.

Fuente: Eustat. Estadística de Población y Viviendas 2006.

Por esta razón, Álava destaca por tener el parque inmobiliario más joven, con una media de 32,1 años, seguido de Gipuzkoa (37,8 años de media) y de Bizkaia (38,5 años de media). La causa de estas diferencias se encuentra en el proceso de desarrollo tardío que se produce en Álava, que implicó crecimientos en el parque de viviendas posterior a los registrados en los otros territorios históricos (Rodríguez Marcos, 2001).

El gráfico 3 presenta información sobre la antigüedad del parque de viviendas de las distintas Comunidades Autónomas. Madrid, Cataluña y la Comunidad Valenciana son las que presentan un modelo de expansión residencial más similar al de la C.A. de Euskadi. En estas comunidades más del 60% de la viviendas familiares se construyeron entre 1940 y 1980, periodo en el que se concentra el desarrollo económico en estas regiones y que originó un intenso proceso de migración.

A partir de la década de los 80, despegó de forma significativa la expansión del parque de viviendas de Andalucía, Murcia y Canarias como consecuencia del mayor crecimiento relativo de la demanda de segunda vivienda por razones de descanso o inversión en estos destinos. Los parques inmobiliarios más envejecidos se encuentran en Extremadura, Castilla-León, Galicia y La Rioja, con cerca del 20% de viviendas construidas con anterioridad a 1940. Se trata de comunidades de tradición agrícola (Rodríguez Marcos, 2001) y origen de salida de flujos migratorios.

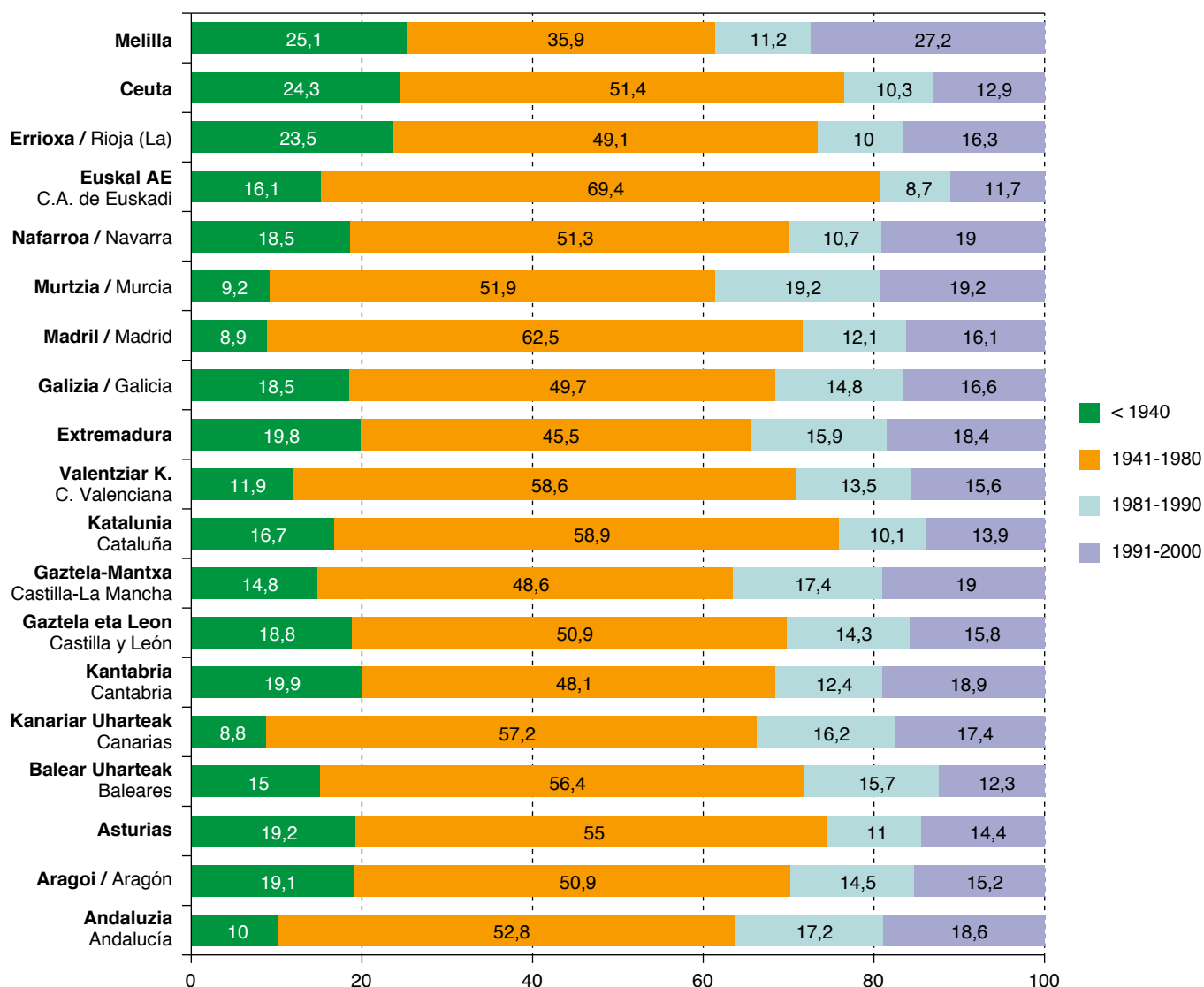
La C.A. de Euskadi presenta la proporción más baja de viviendas construidas en la década de los 90. Una posible razón es que ha sido una de las regiones con mayor renta per cápita y demandante de segunda vivienda en otras comunidades. Además, la C.A. de Euskadi ha experimentado una pérdida relativa de población en comparación con otras Comunidades Autónomas que han registrado incrementos positivos de población.

Horregatik, Araba higiezin-parkerik gazteena dauka, 32,1 urtekoa batez beste. Gero Gipuzkoa dator (37,8 urte batez beste) eta azkenik Bizkaia (38,5 urte batez beste). Ezberdintasun horien kausa Araban gertatu den garapen berantiarreko prozesuan dago. Prozesu horrek ekarri zuen etxebizitza-parkean izandako hazkuntza gainerako lurralde historikoetan izandakoa baino beranduago gertatzea (Rodríguez Marcos, 2001).

3. grafikoak autonomi erkidegoetako etxebizitza-parkeen antzintasunari buruzko informazioa erakusten du. Madril, Katalunia eta Valentziar Komunitateko bizilekuen hedapen-ereduak dira Euskal AEnaren antzekoenak. Erkidego horietan, famili etxebizitzaren % 60 baino gehiago 1940 eta 1980. urteen artean eraiki ziren. Leku horietako garapen ekonomikoa, hain zuzen ere, denboraldi horretan izan zen bizien, eta migrazio prozesu handia ekarri zuen.

80ko hamarkadatik aurrera, Andaluzia, Murtzia eta Kanariar Uharteetako etxebizitza-parkearen hedapena nabarmen azkartu zen, bigarren etxebizitzaren eskaeraren hazkuntza erlatiboa handiagoa zelako, destino horiek atsedenerako edo inbertitzeko aukeratu zirelako. Higiezin-parkerik zahartuenak Extremaduran, Gaztela eta Leonen, Galizian eta Errioxan daude; erkidego horietan, eraikitako etxebizitzaren % 20 1940. urtea baino lehen eraiki ziren. Nekazaritza tradizioa daukaten erkidegoak dira (Rodríguez Marcos, 2001) eta haietatik migrazio-fluxuak irten dira.

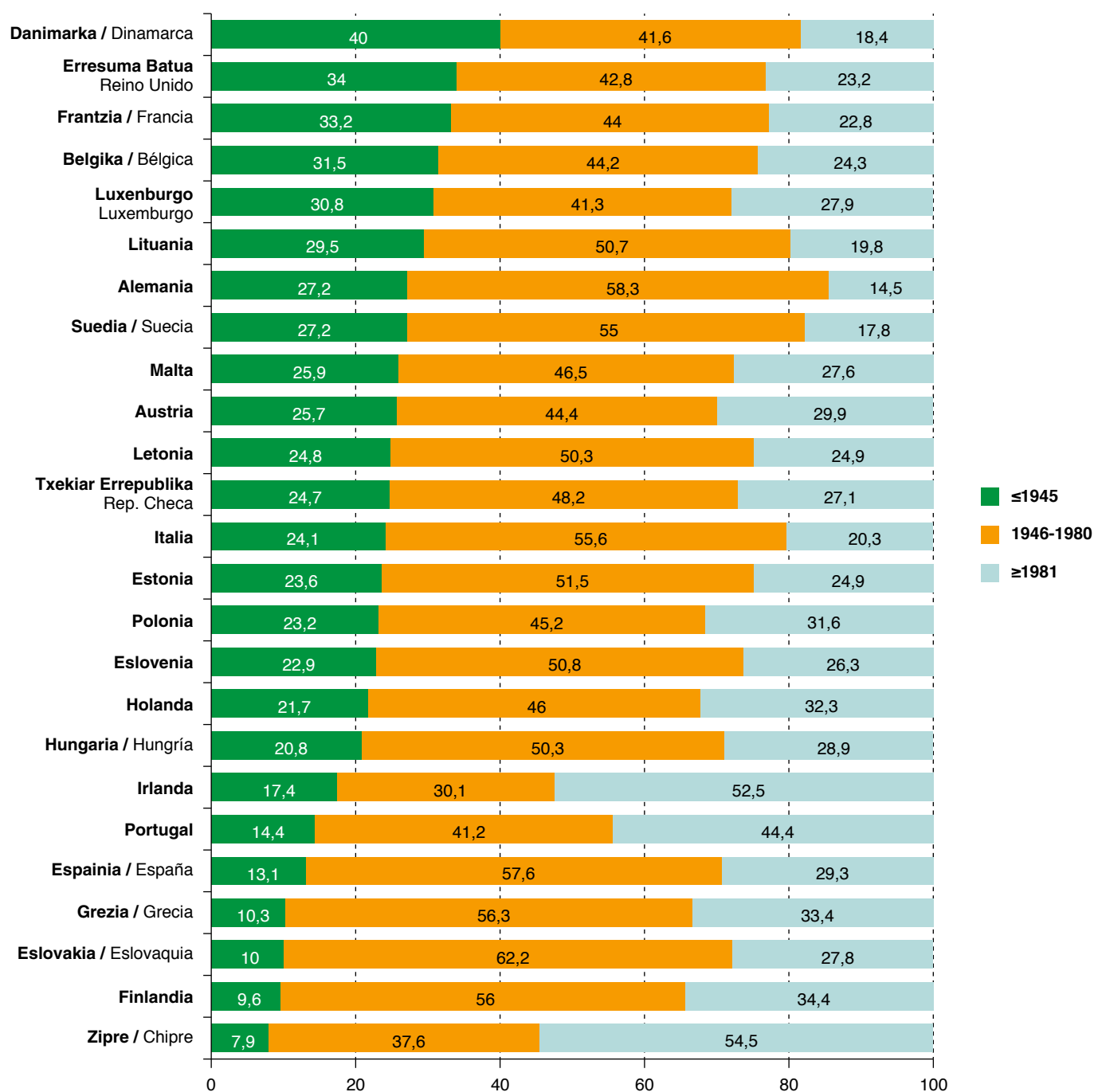
Euskal AEk 90eko hamarkadan eraikitako etxebizitza-proporziorik txikiena dauka. Horren balizko arrazoi bat izan daiteke per capita errenta handiena daukaten erkidegoetako bat dela eta bigarren etxebizitza beste erkidego batzuetan eskatzen duela. Gainera, Euskal AEk biztanleria apur bat galdu du beste autonomi erkidego batzuen aldean, biztanleri gehikuntza positiboak izan dutenak.



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 2001.
Fuente: INE y Eustat. Censo de Población y Viviendas 2001.

Con respecto a los datos disponibles de los países de la UE, el gráfico 4 muestra que Dinamarca es el país que tiene el parque de viviendas más envejecido con un 40% de las viviendas construidas antes de 1945, seguido de Reino Unido, Francia y Bélgica con un 34%, 33,2% y 31,5%, respectivamente. En la posición opuesta se encuentran Chipre, Irlanda y Portugal, con un 54,5%, 52,5% y 44,4%, respectivamente, del parque de viviendas construido a partir de los años 80. Parece lógico pensar que en estos países se haya producido una renovación de un parque inmobiliario envejecido y/o incluso que son países que han experimentado un desarrollo más tardío y que, por tanto, los flujos migratorios hacia las ciudades han sido más tardíos que en los países del norte.

EBko herrialdeetan dauden datuei dagokienez, 4. grafikoak erakusten du Danimarka dela etxebizitza-parke zaharrena duen herrialdea: etxebizitzaren % 40 1945. urtea baino lehen eraiki zen. Haren atzetik Erresuma Batua, Frantzia eta Belgika datoz, % 34, % 33,2 eta % 31,5, hurrenez hurren. Aurkako kasuan daude Zipre, Irlanda eta Portugal: etxebizitzaren % 54,5, % 52,5 eta % 44,4 (hurrenez hurren) 80ko hamarkadatik aurrera eraiki ziren. Logikoa dirudi pentsatzea herrialde horietan higiezin-parke zaharkitua berriztatu dela edota herrialde horiek beranduago garatu direla eta, horregatik, hirietarako migrazio-fluxuak beranduago gertatu direla iparraldeko herrialdeetan baino.



Iturria: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.
Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.

⁵ Varios años censales según países: Austria, 2004; Bélgica, 2004; Chipre, 2001; Rep. Checa, 2005; Dinamarca, 2003; Estonia, 2003; Finlandia, 2002; Francia, 2002; Alemania, 2002; Grecia, 2001; Hungría, 2005; Irlanda, 2002; Italia, 2001; Letonia, 2002; Lituania, 2002; Luxemburgo, 2004; Malta, 2002; Holanda, 2005; Polonia, 2002; Portugal, 2001; Eslovaquia, 2001; Eslovenia, 2004; España, 2001; Suecia, 2005; Reino Unido, 2004.

⁵ Zenbait zentsu-urte, herrialdeen arabera: Austria, 2004; Belgika, 2004; Zipre, 2001; Txekiar Errep., 2005; Danimarka, 2003; Estonia, 2003; Finlandia, 2002; Frantzia, 2002; Alemania, 2002; Grezia, 2001; Hungaria, 2005; Irlanda, 2002; Italia, 2001; Letonia, 2002; Lituania, 2002; Luxenburgo, 2004; Malta, 2002; Holanda, 2005; Polonia, 2002; Portugal, 2001; Eslovakia, 2001; Eslovenia, 2004; Espainia, 2001; Suedia, 2005; Erresuma Batua, 2004.

3. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

En este apartado se realiza una caracterización de las viviendas familiares de la C.A. de Euskadi atendiendo al número de viviendas existentes por edificio, a la superficie útil y al número de habitaciones de las viviendas. Estos indicadores proporcionan información, entre otras cosas, acerca de los usos residenciales que predominan (plurifamiliar o unifamiliar) en el territorio.

3.1. La verticalidad. Número de viviendas por edificio

El modelo de residencia en la C.A. de Euskadi continúa siendo plurifamiliar. Ya se ha apuntado que no es de esperar que se produzcan modificaciones sustanciales en las características estructurales de las viviendas en periodos cortos de tiempo. La tabla 5 presenta el porcentaje de viviendas familiares por número de viviendas de los edificios en la C.A. de Euskadi. Tan sólo un 8,2% de las viviendas familiares ocupaban un único edificio en el año 2006. Álava presentaba una proporción significativamente superior de viviendas unifamiliares, alcanzando el 14,6%.

El 59,7% de las viviendas familiares se encuentran en edificios de entre 3 y 20 viviendas. Gipuzkoa presenta una diferencia significativa en este tramo con un porcentaje del 66%. En este territorio histórico el estrato que predomina es el de edificios de entre 3 y 10 viviendas. El 35,5% del parque de viviendas de Gipuzkoa está en dicho tramo, mientras que en Álava esta proporción es del 22,2% y en Bizkaia del 26,3%.

Viviendas familiares por número de viviendas del edificio (%)

5

Famili etxebizitzak, eraikinean dagoen etxebizitza kopuruaren arabera (%)

		Etxebizitzak guztira Total viviendas	1	2	3 - 10	11 - 20	21 - 40	>40
Euskal AE C.A. de Euskadi	1991	773.615	7,8	2,9	29,7	29,9	22,3	7,3
	1996	819.974	8,0	2,9	30,2	30,3	21,7	6,9
	2001	877.855	8,3	3,2	30,6	30,9	21,5	5,6
	2006	980.051	8,2	3,1	28,7	31,0	21,7	7,3
Araba / Álava	1991	105.647	14,8	2,8	22,0	32,6	22,6	5,1
	1996	111.208	15,5	2,8	22,7	32,9	21,7	4,5
	2001	122.310	15,5	2,4	22,2	34,6	21,4	4,0
	2006	145.799	14,6	3,7	22,2	32,4	21,5	5,7
Bizkaia	1991	423.686	6,6	2,8	27,1	30,6	24,6	8,3
	1996	442.968	6,6	2,7	27,7	30,7	24,2	8,0
	2001	464.254	6,8	2,7	28,0	31,8	24,0	6,7
	2006	513.786	6,9	2,9	26,3	30,9	24,5	8,6
Gipuzkoa	1991	244.282	7,0	3,2	37,4	27,6	18,2	6,6
	1996	265.798	7,2	3,1	37,6	28,5	17,5	6,2
	2001	291.291	7,6	4,2	38,2	27,8	17,5	4,7
	2006	320.466	7,4	3,3	35,5	30,6	17,3	6,0

Iturria: Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuak. 1991 eta 2001 eta Biztanleriaren eta Etxebizitzen Estatistikak, 1996 eta 2006.

Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas. 1991 y 2001 y Estadísticas de Población y Viviendas 1996 y 2006.

3. FAMILI ETXEBIZITZEN EZAUGARRIAK

Atal honetan, Euskal AEko famili etxebizitzen ezaugarritzea egiten da, eraikin bakoitzean dagoen etxebizitza kopurua, azalera erabilgarria eta etxebizitzen gela kopurua kontuan izanik. Adierazle horiek, besteak beste, lurraldeko bizileku-erabilera nagusiei buruzko (familia ugaritakoa edo familia bakarrekoa) informazioa ematen dute.

3.1. Bertikaltasuna. Eraikin bakoitzeko etxebizitza kopurua

Euskal AEko bizileku eredua familia ugarikoa da oraindik ere. Dagoeneko esan dugu litekeena dela funtsezko aldaketarik ez gertatzea etxebizitzen ezaugarri estrukturaletan denboraldi laburretan. 5. taulan, famili etxebizitzen portzentajea agertzen da, Euskal AEko eraikinetako etxebizitza kopuruaren arabera. Famili etxebizitzen % 8,2ak bakarrik hartzen zuten eraikin osoa 2006an. Arabak zeukan, proportzioan, famili bakarrekoko etxebizitzarik gehien, % 14,6koa.

Famili etxebizitzen % 59,7a 3 eta 20 etxebizitza arteko eraikinetan dago. Gipuzkoak ezberdintasun adierazgarri bat dauka tarte honetan, % 66ko portzentajearekin. Lurralde historiko honetan, gailentzen den estratua 3 eta 10 etxebizitza arteko eraikina da. Gipuzkoako etxebizitza-parkearen % 35,5 tarte horretan dago. Araban, berriz, proportzio hori % 22,2koa da eta Bizkaian % 26,3koa.

El análisis por territorios también revela que en 2006 el 33% del parque de viviendas de Bizkaia se encuentra en edificios de más de 20 viviendas, mientras que en Álava este porcentaje es del 27,2% y en Gipuzkoa del 23,3%.

El gráfico 5 presenta un indicador alternativo para analizar la verticalidad. Este indicador es la distribución porcentual de los edificios destinados a vivienda familiar para las Comunidades Autónomas. Se observa que la C.A. de Euskadi tenía el porcentaje más bajo de edificios unifamiliares (47,6%). Si se analiza conjuntamente la información de la tabla 4 y del gráfico 5, esto significa que un 8,2% del total de viviendas familiares ocupaban el 47,6% de los edificios (unifamiliares) y, por tanto, el 91,8% de las viviendas ocupaban el 52,2% restante de los edificios. El modelo de uso residencial que domina es, como se ha señalado, claramente plurifamiliar. En el agregado nacional, la media de edificios destinados a vivienda unifamiliar era del 80%.

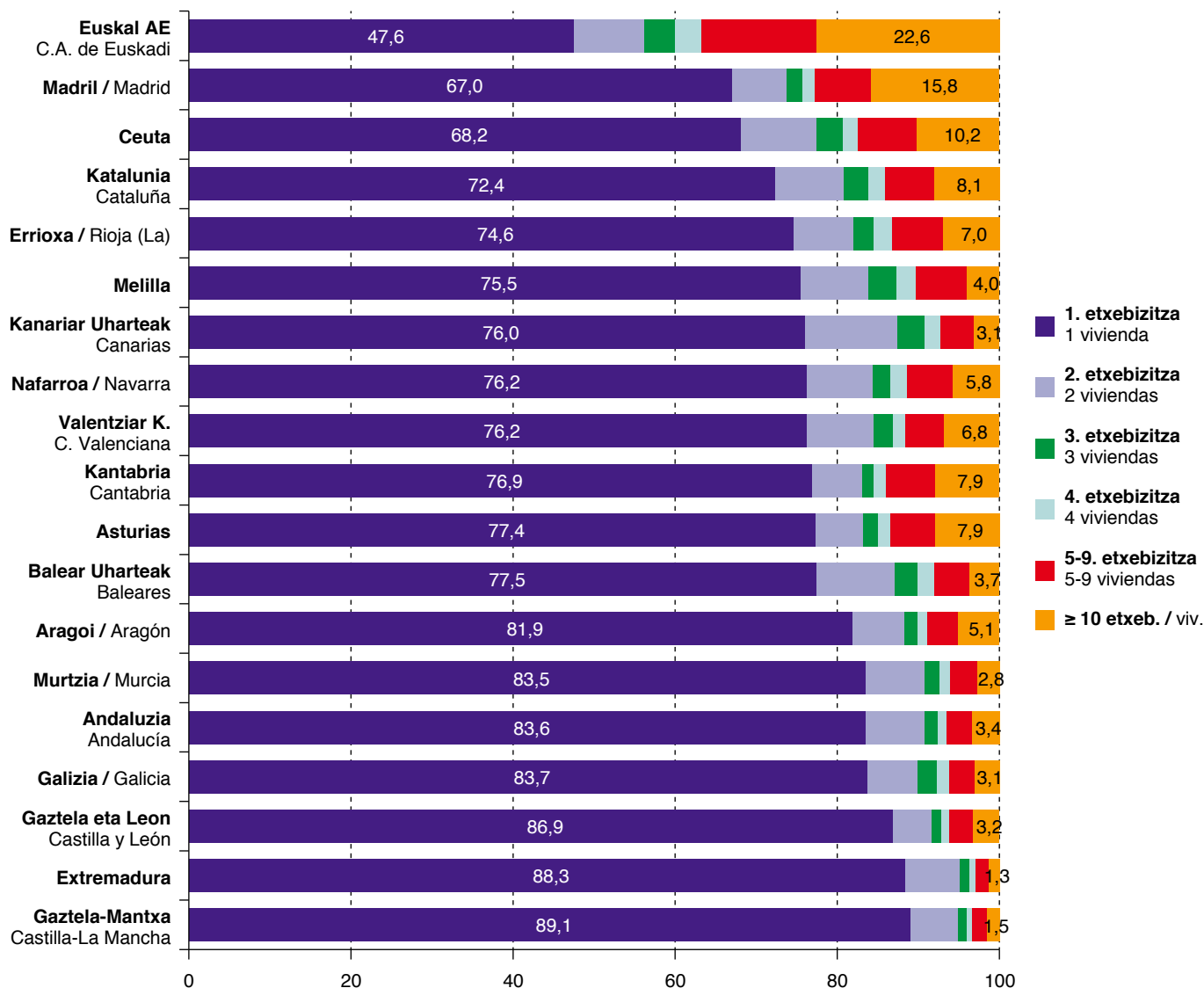
Lurraldez lurraldeko analisiak, bestalde, erakusten digu 2006. urtean Bizkaiko etxebizitza-parkearen % 33a 20 etxebizitzatik gorako eraikinetan dagoela; Araban, berriz, portzentaje hori % 27,2koa da, eta Gipuzkoan, % 23,3koa.

5. grafikoak bertikaltasuna aztertzeko adierazle alternatiboa ageri da. Adierazle hau famili etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinen banaketa da, ehunekotan, Espainiako autonomi erkidegoetarako. Ikusten da Euskal AEk familia bakarreko eraikinen portzentajerik txikiena zeukala (% 47,6). 4. taulako eta 5. grafikoko informazioa batera aztertuz gero, horrek esan nahi du famili etxebizitza guztien % 8,2 eraikinen (familia bakarrekoen) % 47,6 okupatzen zituztela. Horrenbestez, etxebizitzaren % 91,8ak eraikinen gainerako % 52,2 okupatzen zituzten. Bizileku-erabilera eredu nagusia, esan dugunez, familia ugarikoa da, argi eta garbi. Agregatu nazionalan, familia bakarreko etxebizitzarako erabiltzen ziren eraikinen batezbestekoa % 80 zen.

Edificios destinados a vivienda familiar por Comunidades Autónomas, según el número de viviendas. 2001 (%)

5

Famili etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinek, autonomi erkidegoen arabera, etxebizitza kopuruaren arabera. 2001 (%)



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 2001. Fuente: INE y Eustat. Censo de Población y Viviendas 2001.

Los edificios con 10 y más viviendas suponían en la C.A. de Euskadi el 22,6% del total de edificios mientras que para el conjunto de España esta proporción era tan sólo del 5,9%. Madrid tenía el 15,8% de los edificios con más de 10 viviendas, convirtiéndose en el modelo residencial más próximo al que presenta la C.A. de Euskadi.

La información disponible para los países de la Unión Europea (Gráfico 6) revela la prevalencia de viviendas unifamiliares en Holanda y Luxemburgo, con el 71% y 64%, respectivamente. Dinamarca, Hungría o Francia también disponen de más del 55% de este tipo de alojamiento. España, Alemania, Italia o Bélgica, por el contrario, tienen una mayor presencia relativa de viviendas multifamiliares. El nivel de renta y motivos culturales explicarían, al menos en parte, estos dos modelos residenciales.

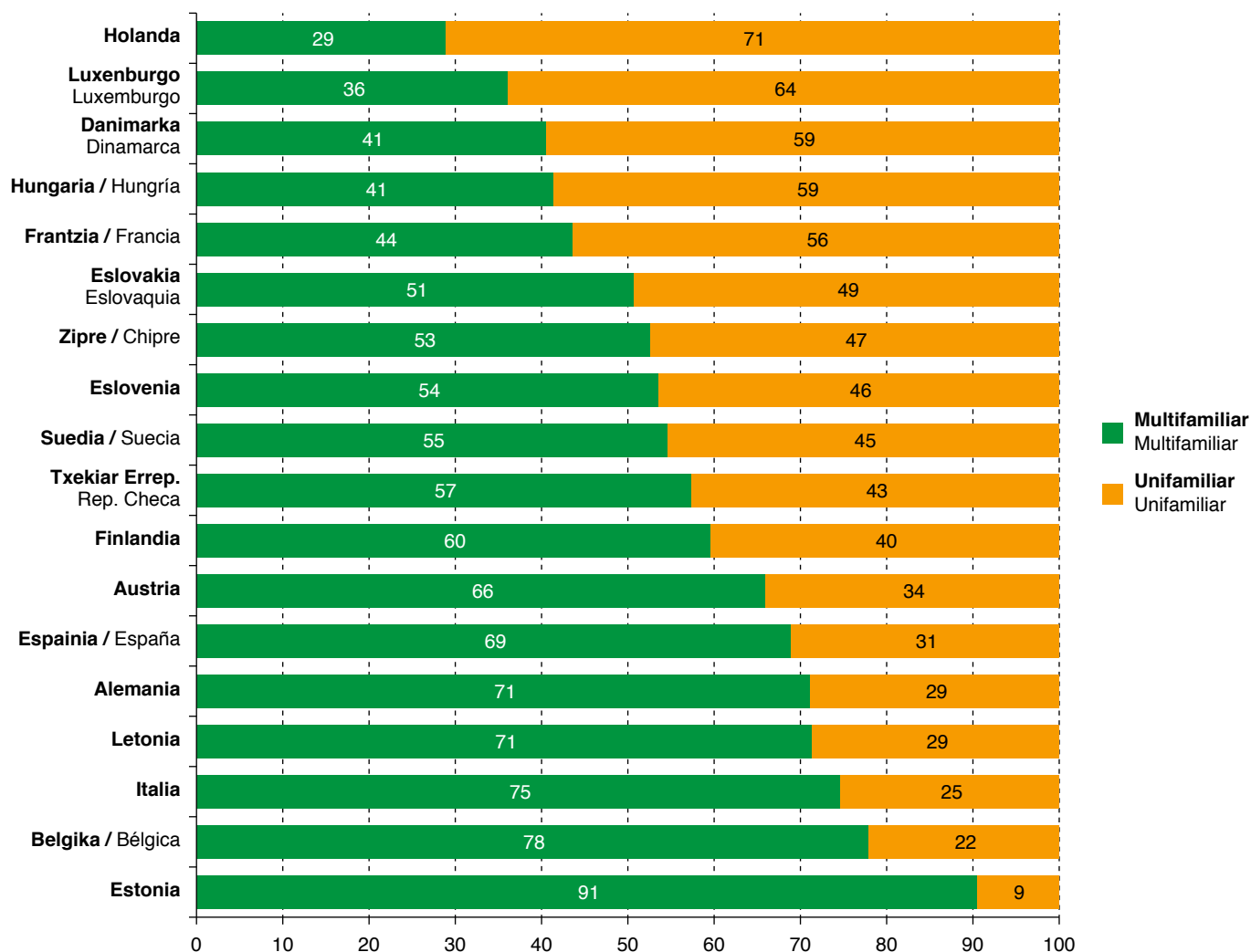
10 etxebizitzatik gorako eraikinak, Euskal AEn, eraikin guztien % 22,6 zen. Espainian, aldiz, proportzio hori % 5,9koa baino ez zen. Madrilen, 10 etxebizitzatik gorako eraikinak % 15,8 ziren; beraz, Madril da Euskal AEtik hurbilen dagoen bizileku-eredua.

Europar Batasuneko herrialdeentzat dagoen informazioak (6. grafikoa) erakusten du Holandan eta Luxemburgon familia bakarreko etxebizitzak nagusi direla: % 71 eta % 64 hurrenez hurren. Danimarkan, Hungarian eta Frantzia ere, honelako etxebizitzak % 55 baino gehiago dira. Espainian, Alemanian, Italian edo Belgikan, aldiz, familia ugariko etxebizitzak presentzia erlatiboa handiagoa da. Errentaren mailak eta kultur arazoiek, zati batez gutxienez, azalduko lizkiguke bi bizileku-eredu hauek.

Viviendas por países, según tipo de edificio⁶ (%)

6

Etxebizitzak herrialdeka, eraikin motaren arabera⁶ (%)



Iturria: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.
Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.

⁶ Diferentes años censales según países: Austria, Dinamarca, Finlandia, Francia, Alemania, Bélgica, Letonia, Luxemburgo, Holanda y Suecia: 2009; Estonia: 2004; Rep. Checa, Hungría, Italia, Eslovaquia, Eslovenia y España: 2000; Chipre: 1990.

⁶ Zenbait zentsu-urte, herrialdeen arabera: Austria, Danimarka, Finlandia, Frantzia, Alemania; Belgika, Letonia, Luxemburgo, Holanda eta Suedia: 2009; Estonia: 2004; Txekiar Errep., Hungaria, Italia, Eslovaquia, Eslovenia eta Espainia: 2000; Zipre: 1990.

3.2. Superficie útil de las viviendas familiares

La superficie útil de las viviendas proporciona información relevante en relación con la calidad y el confort de las mismas. Al igual que los indicadores comentados anteriormente, esta variable no es susceptible de experimentar variaciones significativas en periodos cortos de tiempo.

El gráfico 7 representa la evolución de la superficie útil de las viviendas familiares en la C.A. de Euskadi y en los tres territorios históricos. Según datos de la EPV de 2006, algo más de la mitad de las viviendas familiares de la C.A. de Euskadi, el 55,7%, tienen un tamaño de entre 60 y 90 m² y casi el 17% tienen un tamaño inferior a 60 m². Bizkaia es el territorio con una mayor proporción de viviendas con menos de 60 m² (el 19,5% de las viviendas familiares), mientras que en Gipuzkoa este porcentaje es del 15,9% y en Álava del 10,4%.

3.2. Famili etxebizitzen azalera erabilgarria

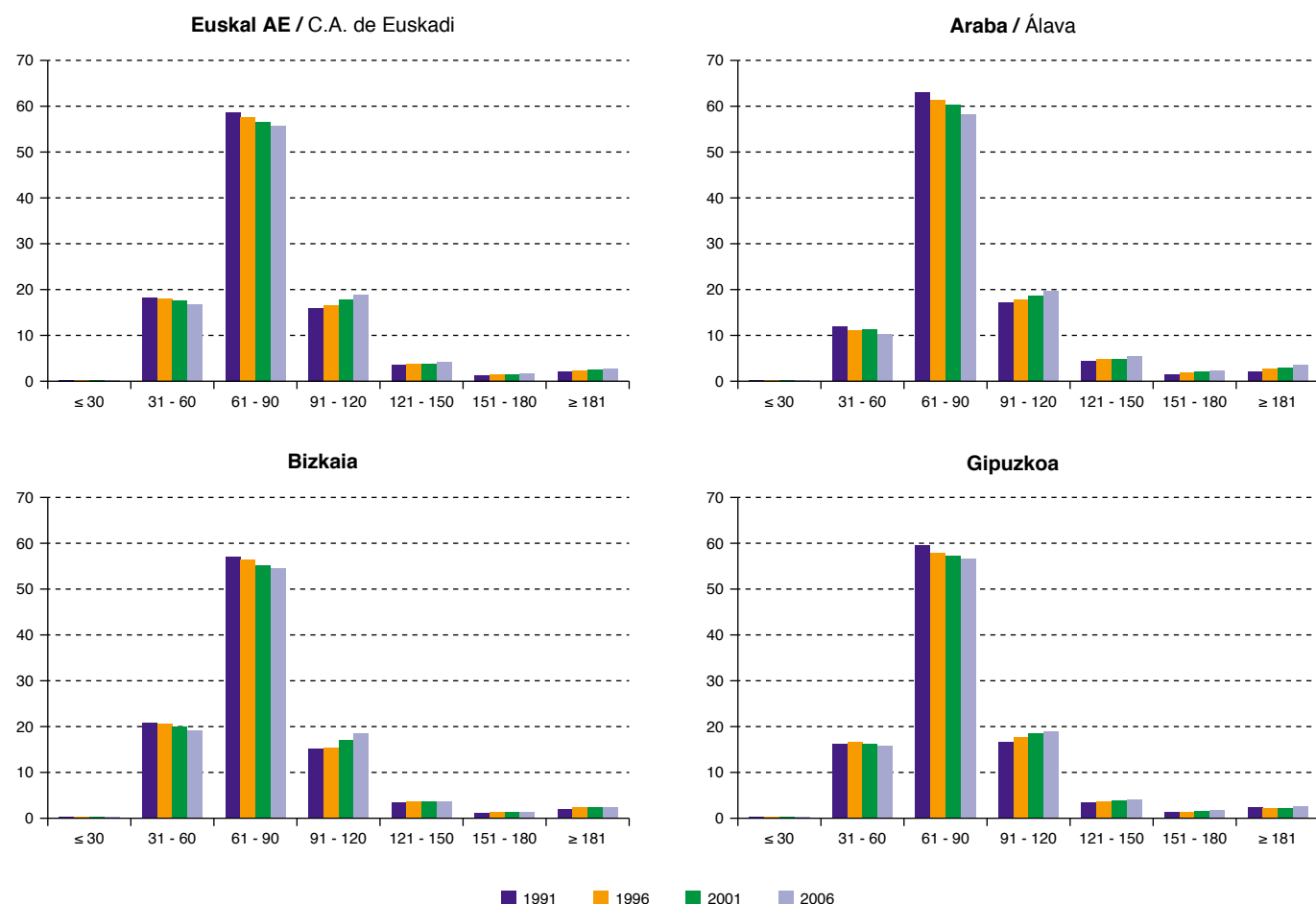
Etxebizitzen azalera erabilgarriak informazio garrantzitsua ematen digu etxebizitzen kalitatearen eta erosotasunaren inguruan. Lehen aipatutako adierazleak bezala, aldagai horrek ez du aldakuntza esanguratsurik jasaten denboraldi laburretan.

7. grafikoak Euskal AEko eta hiru lurralde historikoetako famili etxebizitzen azalera erabilgarriaren bilakaera erakusten du. 2006ko PEEaren arabera, Euskal AEko famili etxebizitzen erdia baino gehixeago, % 55,7a, 60 m² eta 90 m² artekoa da. la % 17a 60 m² baino txikiagoa da. Bizkaia da 60 m²tik beherako etxebizitzarik gehien daukan lurralde historikoa, proportzioan (famili etxebizitzen % 19,5). Gipuzkoan, berriz, portzentaje hori % 15,9koa da, eta Araban % 10,4koa.

Viviendas familiares según superficie útil (%)

7

Famili etxebizitzak azalera erabilgarriaren arabera (%)



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzen 1991 eta 2001eko Zentsuak. Biztanleriaren eta Etxebizitzen 1996 eta 2006ko Estatistikak. Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas 1991, 2001 y Estadísticas de Población y Viviendas 1996 y 2006.

El 18,9% de las viviendas familiares tienen entre 91 y 120 m² en el conjunto de la C.A. de Euskadi, el 4,1% entre 121 y 150 m² y el 4,3% de las viviendas tienen más de 150 m². Álava destaca por tener el mayor porcentaje de viviendas en este tramo de más de 150 m², el 6%.

Famili etxebizitzen % 18,9a 91 eta 120 m² artekoa da Euskal AEn; % 4,1a 121 eta 150 m² artekoa, eta etxebizitzen % 4,3a 150 m² baino handiagoa da. Araba da 150 m² baino gehiagoko etxebizitzen portzentaje handiena daukan lurraldea: % 6.

La superficie media útil de las viviendas familiares de la C.A. de Euskadi, según los datos de 2006, era de 86,8 m². Álava era el territorio con el tamaño medio más elevado (92,4 m² de media), seguido de Gipuzkoa (87,2 m² de media) y de Bizkaia (84,9 m² de media). La mayor juventud del parque de viviendas de Álava explica parcialmente el mayor tamaño medio de las viviendas.

La superficie media útil de la vivienda familiar en la C.A. de Euskadi ha aumentando a lo largo del tiempo en 2,3 m² (desde 84,5 m² hasta 86,8 m²). Álava es el territorio donde el aumento en la superficie media útil ha sido mayor, con un incremento promedio de 4,8 m². En Bizkaia el incremento es de 2,1 m² y en Gipuzkoa de tan sólo 1,1 m².

El gráfico 8 presenta la superficie útil de las viviendas en España con datos del Censo de 2001. Madrid, Cataluña, Asturias y C.A. de Euskadi poseen el mayor porcentaje de viviendas de 60 (y menos) metros cuadrados. Madrid y Asturias presentan porcentajes del 23,6% y 20,2%, respectivamente, y Cataluña y la C.A. de Euskadi en torno al 17%. En la situación opuesta se encuentran Extremadura (9,7%), La Rioja (9,0%), Baleares (8,8%), Castilla-La Mancha (7,5%), C. Valenciana (6,7%), Navarra (6,3%) y en último lugar Murcia con un 5,5%.

Euskal AEko famili etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria, 2006ko datuen arabera, 86,8 m²koa zen. Araban ze goen etxebizitzaren batez besteko tamainarik handiena (batez beste 92,4 m²), gero Gipuzkoan (batez beste 87,2 m²) eta azkenik Bizkaian (84,9 m² batez beste). Arabako etxebizitza-parkea berriena da; horregatik da, besteak beste, etxebizitzaren batez besteko tamaina handiagoa.

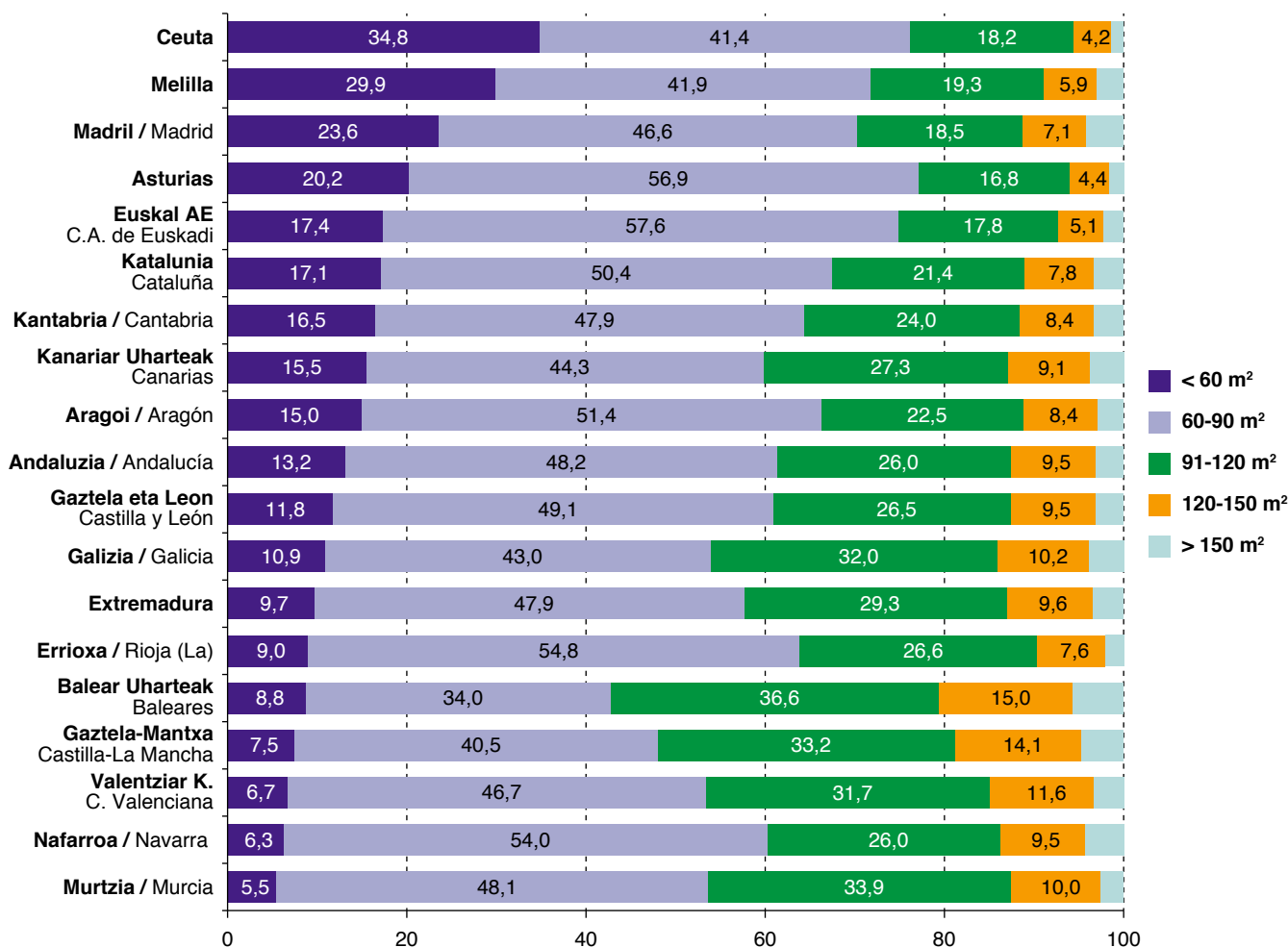
Euskal AEko famili etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria 2,3 m² gehitu da denboran zehar (84,5 m²tik 86,8 m²ra). Araban izan da handien batez besteko azalera erabilgarriaren gehikuntza, 4,8 m²ko batez besteko gehikuntzarekin. Bizkaian gehikuntza 2,1 m²koa izan da eta Gipuzkoan 1,1 m²koa soilik.

8. grafikoak Espainiako etxebizitzaren azalera erabilgarria erakusten du, 2001eko zentsuko datuekin. Madrilek, Kataluniak, Asturiasek eta Euskal AEk 60 metro karratuko eta gutxiagoko etxebizitzaren portzentajerik handiena daukate. Madrilek eta Asturiasek % 23,6 eta % 20,2ko portzentajeak dauzkate, eta Kataluniak eta Euskal AEk % 17 ingurukoak. Aurkako egoeran daude Extremadura (% 9,7), Errioxa (% 9,0), Balear Uharteak (% 8,8), Gaztela-Mantxa (% 7,5), Valentziar K. (% 6,7), Nafarroa (% 6,3) eta azkenik Murtzia, % 5,5arekin.

Viviendas familiares por Comunidades Autónomas, según superficie útil. 2001 (%)

8

Famili etxebizitzak autonomi erkidegoen arabera, azalera erabilgarriaren arabera. 2001 (%)



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 2001.
Fuente: INE y Eustat. Censo de Población y Viviendas 2001.

El tramo de tamaño más habitual en las viviendas familiares en España es el de 60-90 m². La C.A. de Euskadi, Navarra y La Rioja son las Comunidades Autónomas con un porcentaje más alto, entre el 57,6% de la primera y el 54% de las dos últimas. Baleares posee el menor porcentaje de este tipo de vivienda familiar, un 34%. Asturias, Cataluña, Madrid y la C.A. de Euskadi son las Comunidades Autónomas con menor proporción de viviendas de más de 90 m², un 22,9%, 32,5%, 29,8% y 25,1%, respectivamente. En la situación opuesta se encuentran Baleares y Castilla-La Mancha, con un porcentaje de esta tipología de viviendas del 57,2% y 52%, respectivamente.

Los datos, por tanto, ponen de relieve la mayor presencia relativa en la C.A. de Euskadi de viviendas de tamaño pequeño (hasta 60 m²) y la menor presencia relativa de viviendas de mayor tamaño (más de 90 m²). No obstante, sigue el patrón del resto de comunidades españolas en cuanto al tipo de vivienda más frecuente, que es la comprendida entre 60 y 90 m².

Desde la perspectiva europea, el gráfico 9 muestra que los países con viviendas de mayor superficie útil media son Chipre y Letonia, con más de 190 m² de media. Del núcleo de los «quince» países de la Unión Europea, Suecia, Grecia, Luxemburgo y Bélgica son los más generosos en términos de superficie, con un tamaño medio de entre 119 y 128 m². Por otra parte, Italia, Reino Unido y Portugal presentan las viviendas con menor superficie útil. Próxima a estos valores se encuentra la situación de las viviendas en España.

Españiako famili etxebizitzaren tamaina-tarterik ohikoena 60-90 m²koa da. Euskal AE, Nafarroa eta Errioxa dira portzentaje handiena daukaten autonomi erkidegoak tarte horretan: lehenengoak % 57,6 eta beste biek % 54. Balearrek honelako famili etxebizitzaren portzentajerik txikiena daukate: % 34. Asturias, Katalunia, Madril eta Euskal AE dira 90 m²tik gorako etxebizitzaren proportziorik txikiena daukaten autonomi erkidegoak: % 22,9, % 32,5, % 29,8 eta % 25,1 hurrenez hurren. Aurrak eagoeran daude Balearrak eta Gaztela-Mantxa. Haieran, etxebizitza-tipologia honen portzentajea % 57,2 eta % 52 da gutxi gorabehera.

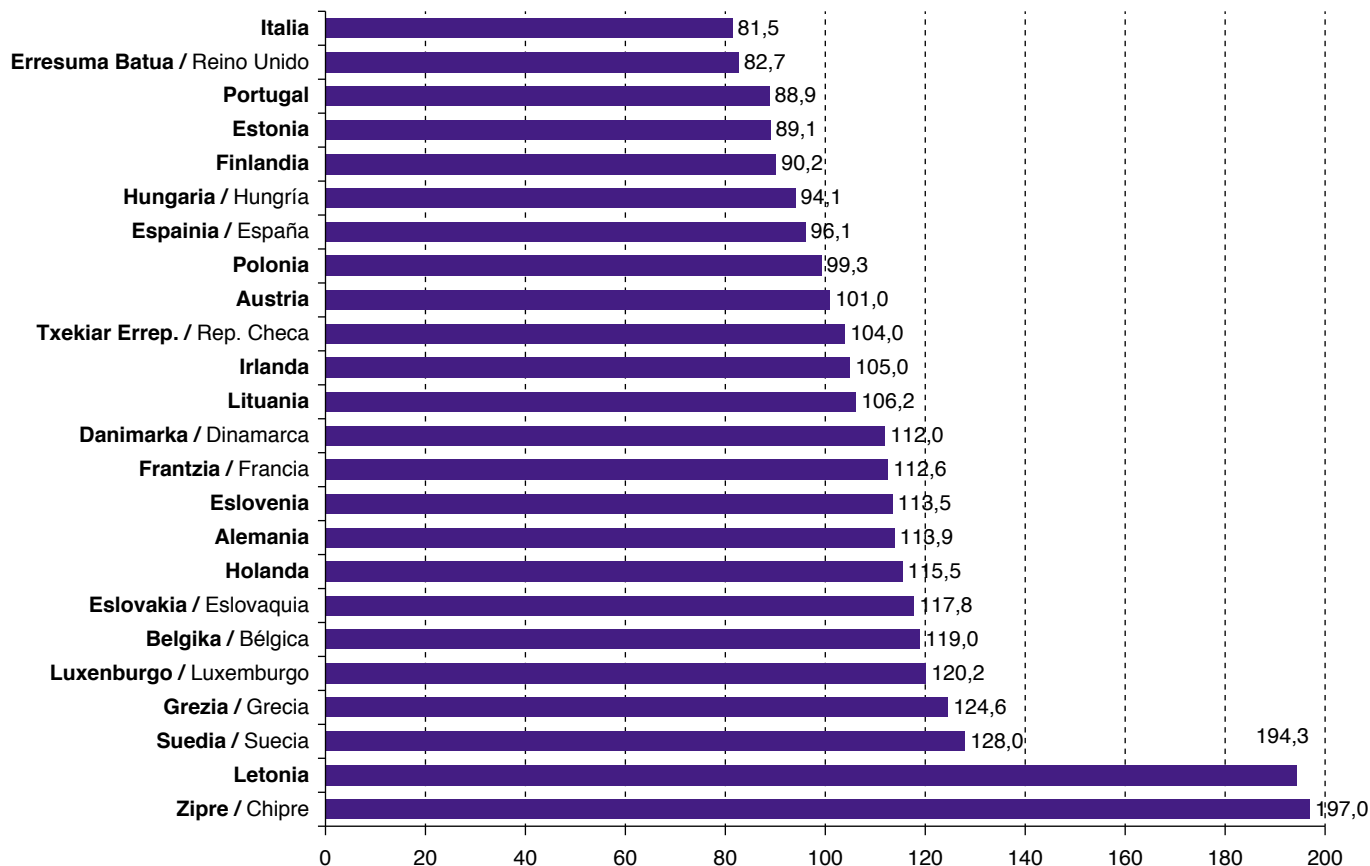
Datuek, beraz, erakusten dute Euskal AEn etxebizitza txiki (60 m²rainokoen) presentzia erlatibo handiagoa dela, eta etxebizitza handien (90 m²rainokoen) presentzia erlatibo txikiagoa dela. Halere, Espainiako gainerako erkidegoen partoiari jarraitzen dio etxebizitza motarik ohikoeneri dagokionez: 60 eta 90 m² artekoa.

Europaren ikuspegitik, 9. grafikoak erakusten du azalera erabilgarri handieneko etxebizitzak daukaten herrialdeak Zipre eta Letonia direla, batez bestekoa 190 m²tik gorkakoa izanik. Europar Batasuneko «hamabost» herrialdeetatik, Suedia, Grezia, Luxenburgo eta Belgika dira oparoenak azalerrari dagokionez, batez beste 119 eta 128 m² arteko azalerekin. Bestalde, Italia, Erresuma Batua eta Portugal dira azalera erabilgarri txikiena daukaten etxebizitzak daukatenak. Balio horietatik hurbil dago Espainiako etxebizitzaren egoera.

Superficie útil media de las viviendas por países (m²)

9

Etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria herrialdez herrialde (m²)



Iturria: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.
Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.

3.3. El número de habitaciones

Otro indicador estructural que sirve para medir la calidad de las viviendas es el número de huecos que tienen. El mayor número de habitaciones proporciona un mayor grado de intimidad a los habitantes de la vivienda y, por tanto, un mayor confort. En relación con esta variable, el gráfico 10 muestra que en el año 2006 casi la mitad de las viviendas familiares de la C.A. de Euskadi tenían cinco habitaciones, el 25,5% cuatro, el 12,3% seis, el 7,3% entre una y tres y el 5,6% siete o más habitaciones. No existían diferencias significativas entre los tres territorios históricos. No obstante, Álava destaca por tener la mayor proporción de viviendas con más de cinco habitaciones, con un 20,6%, mientras que en Bizkaia y en Gipuzkoa este porcentaje es del 17,8% y el 16,9%, respectivamente.

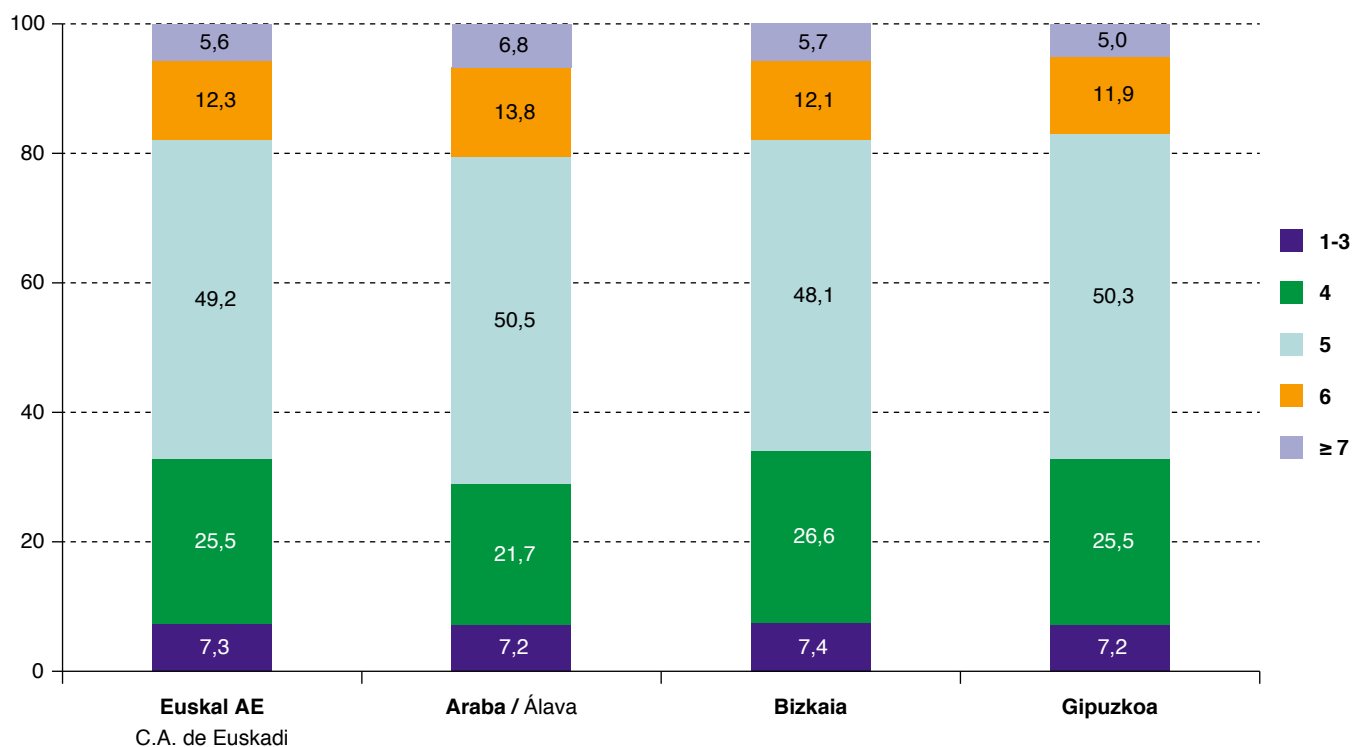
3.3. Gela kopurua

Etxebizitza kalitatea neurtzeko erabiltzen den beste adierazle estruktural bat gela kopurua da. Gela kopuru handiagoak intimitate gehiago ematen die etxebizitzan bizi diren pertsonari eta, beraz, erosotasuna handiagoa da. Aldagai horri dagokionez, 10. grafikoak erakusten du 2006. urtean Euskal AEko famili etxebizitza ia erdiak bost gela zituztela, % 25,5ak lau, % 12,3ak sei, % 7,3ak bat eta hiru bitartean, eta % 5,6ak zazpi gela edo gehiago. Hiru lurralde historikoen artean ez zeuden ezberdintasun aipagarriak. Halere, Araban zegoen bost gelatik gorako etxebizitza proportziorik handiena: % 20,6. Bizkaian eta Gipuzkoan, berriz, portzentaje hori % 17,8 eta % 16,9 da hurrenez hurren.

Viviendas familiares según número de habitaciones. 2006 (%)

10

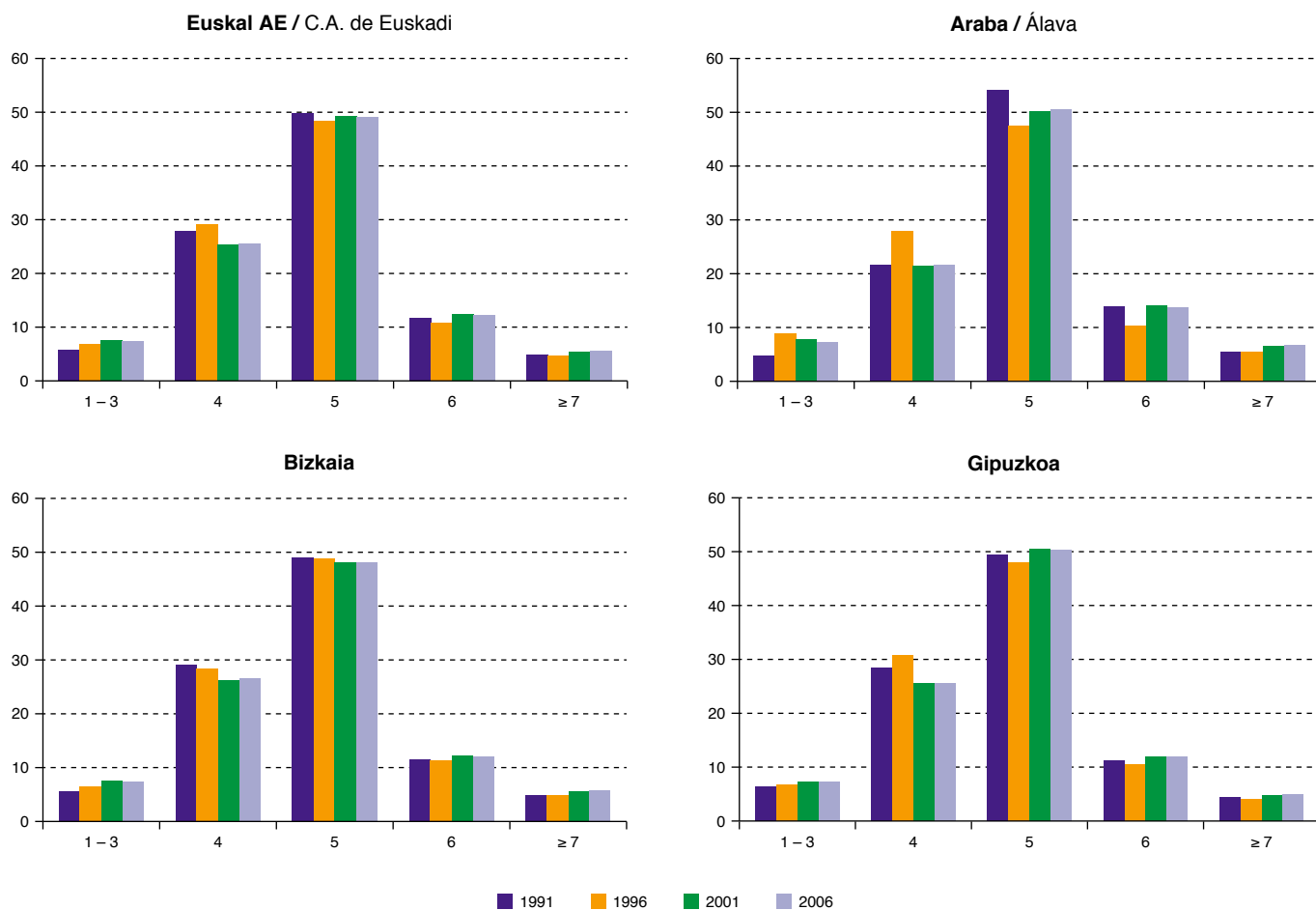
Famili etxebizitzak gela kopuruaren arabera. 2006 (%)



Iturria: Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Estatistika, 2006.
Fuente: Eustat. Estadística de Población y Viviendas 2006.

El gráfico 11 representa la variación en tanto por cien de las viviendas según el número de habitaciones entre los años 1991 y 2006 en la C.A. de Euskadi y en los tres territorios históricos. Se detecta una ligera tendencia creciente de las viviendas con 6 y más habitaciones, así como de las viviendas de 1 a 3. La proporción de viviendas de 4 huecos disminuye y la de 5 huecos se mantiene constante. En Bizkaia y en Gipuzkoa se reproduce esta evolución del número de habitaciones por vivienda. En Álava, sin embargo, tiende a disminuir el peso relativo de las viviendas de 4 y menos huecos a favor de las viviendas de más habitaciones.

11. grafikoak etxebizitza bilakaera erakusten du, ehunekoetan, gela kopuruaren arabera, 1991 eta 2006. urteen artean, Euskal AEn eta hiru lurralde historikoetan. 6 logelatik gorako etxebizitza artean goranzko joera txiki bat atzematen da, baita gela 1 eta 3 artekoen artean ere. 4 gelako etxebizitza proportzioa murriztu da eta 5 gelakoa bere horretan mantendu da. Bizkaian eta Gipuzkoan, etxebizitza bakoitzeko gela kopuruaren bilakaera hau gertatu da. Araban, ordea, 4 gela eta gutxiagoko etxebizitza pisu erlatiboa gutxitu da, gela gehiagoko etxebizitza mesedetan.



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzien 1991 eta 2001eko Zentsuak; Biztanleriaren eta Etxebizitzien 1996 eta 2006ko Estatistikak.
 Fuente: Eustat. Censo de Población y Viviendas 1991 y 2001 y Estadísticas de Población y Viviendas 1996 y 2006.

4. LAS VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y VACÍAS

4.1. Las viviendas principales: régimen de tenencia y equipamiento

4.1.1. Régimen de tenencia

En el apartado anterior se han caracterizado las viviendas familiares en su conjunto, sin distinguir el uso de las mismas como vivienda principal, secundaria o desocupada. Este epígrafe se centrará en algunas características de las viviendas principales, en particular el régimen de tenencia y en los equipamientos de que disponen dichas viviendas.

De acuerdo con el gráfico 12, en 2006 el 89,6% de las viviendas principales estaban ocupadas por sus propietarios, aunque el 22,5% tenían pagos pendientes (hipotecas fundamentalmente), esto es, casi una de cada cuatro viviendas se encontraba en esta situación. Según el Censo del año 1991, el porcentaje de viviendas en régimen de propiedad era del 86,6%, casi tres puntos inferior. Sin embargo, únicamente el 16,1% de las viviendas tenía pagos pendientes, es decir, una de cada seis viviendas. En régimen de alquiler se encontraba, según datos del año 2006, el 7% de las viviendas principales, 2,9 puntos menos que en el año 1991.

La tendencia que predomina durante la década claramente es hacia la vivienda en régimen de propiedad. La aparición de nuevas modalidades de familias y la emancipación de jóvenes motivada por las mejores condiciones del ciclo económico, un escenario financiero más favorable y razones de tipo cultural han contribuido a consolidar este régimen de tenencia en las familias de la C. A. de Euskadi.

Por territorios históricos no existen diferencias significativas en el porcentaje de viviendas en régimen de propiedad. La proporción de viviendas con pagos pendientes en 2001 es más elevada en Álava que en el resto de territorios. El 25,7% de las viviendas alavesas se encuentran en esta situación (una de cada cuatro), mientras que en Bizkaia es el 22,1% y en Gipuzkoa el 21,9%. Las viviendas en régimen de alquiler, por el contrario, están menos presentes en Álava. El 6,1% de las viviendas son de alquiler frente al 7,8% y 6,8% en Gipuzkoa y en Bizkaia, respectivamente.

La tendencia entre 1991 y 2001 de las diferentes modalidades de acceso a la vivienda ha sido la misma en los tres territorios históricos: aumento de la proporción de viviendas en propiedad y con pagos pendientes y disminución de las viviendas en régimen de alquiler. No obstante, la pendiente de esta tendencia ha sido más acusada en unos territorios que en otros. En Gipuzkoa, el 13,1% de las viviendas tenía pagos pendientes en 1991, esto es, una de cada ocho viviendas. La proporción era del 16% (una de cada seis viviendas) en Bizkaia y del 24% (una de cada cuatro viviendas) en Álava. Una década más tarde estas diferencias se han atenuado encontrándonos en 2001 con que, en todos los territorios, aproximadamente uno de cada cuatro propietarios tiene viviendas con pagos por realizar. Es razonable pensar que en los años posteriores a 2001 la proporción de viviendas en propiedad con pagos pendientes se haya incrementado de forma significativa.

4. ETXEBIZITZA NAGUSIAK, BIGARREN ETXEBIZITZAK ETA ETXEBIZITZA HUTSAK

4.1. Etxebizitza nagusiak: edukitze araubidea eta ekipamendua

4.1.1. Edukitze araubidea

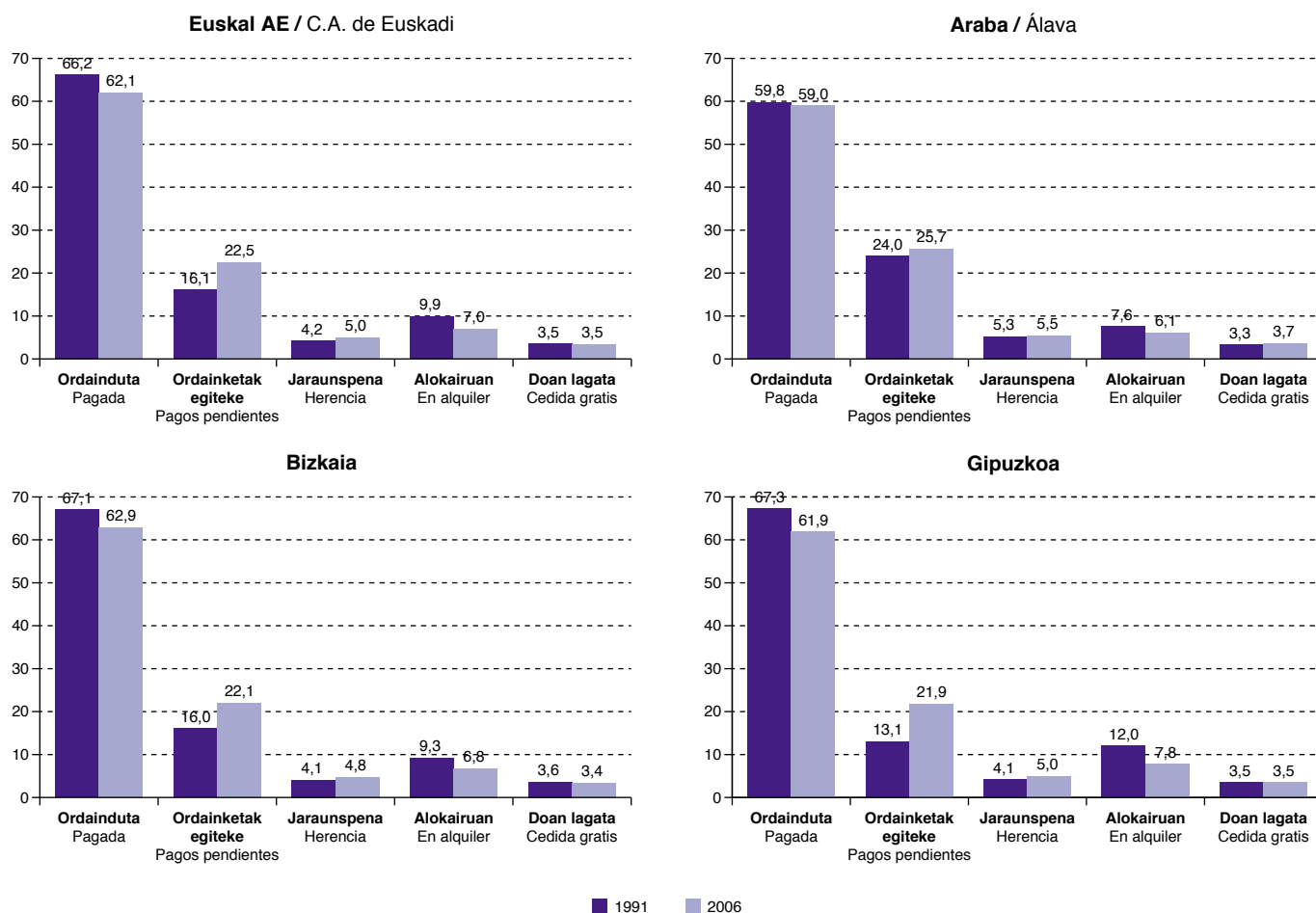
Aurreko atalean, famili etxebizitzak osotasunean ezaugarritu ditugu, etxebizitza nagusi, bigarren etxebizitza edo etxebizitza huts diren bereiztu gabe. Epigrafe honetan, etxebizitza nagusien ezaugarri batzuk aztertuko ditugu, zehazki edukitze araubidea, eta etxebizitza horiek dauzkaten ekipamenduak ere bai.

12. grafikoarekin bat etorri, 2006. urtean etxebizitza nagusien % 89,6ean jabeak bizi ziren. Halere, % 22,5ak ordainketak zeuzkaten egiteke (hipotekak batez ere). Hau da, lau etxebizitzatik ia bat egoera honetan zegoen. 1991. urteko zentsuaren arabera, jabetza araubidean zeuden etxebizitzen portzentajea % 86,6 zen, ia hiru puntu txikiagoa. Aitzitik, etxebizitzen % 16,1ak soilik zeuzkan ordainketak egiteke, hau da, sei etxebizitzatik batek. Etxebizitza nagusien % 7 alokairu araubidean zegoen, 2006. urteko datuen arabera; 1991. urtean baino 2,9 puntu gutxiago.

Hamarkada honetan gailentzen den joera jabetza araubideko etxebizitzarena da. Familia mota berrien agerpena, gazteen emantzipazioa (ziklo ekonomikoaren baldintza hobeen ondorioz), finantza-egoera mesedegarriagoa eta arrazoi kulturalak direla medio, edukitze araubide hau sendotu da Euskal AEko familien artean.

Lurralde historikoen artean ez dago ezberdintasun esanguratsurik jabetza araubidean dauden etxebizitzen portzentajearen. 2001. urtean egiteke dauden ordainketak dauzkaten etxebizitzen portzotzia handiagoa da Araban gainerako lurraldeetan baino. Arabako etxebizitzen % 25,7 egoera honetan daude (lautik bat). Bizkaian, berriz, % 22,1 dira eta Gipuzkoan % 21,9. Alokairu araubideko etxebizitzak, berriz, gutxiago dira Araban. Alokairuan etxebizitzen % 6,1 daude. Gipuzkoan eta Bizkaian, ordea, % 7,8 eta % 6,8 daude alokairuan, hurrenez hurren.

1991. eta 2001. urteen artean etxebizitza eskuratzeko modalitateek izan duten joera berbera izan da hiru lurralde historikoetan: jabetza edukitzen diren eta ordainketan egiteke dauzkaten etxebizitzen portzotzia gehitu da eta alokairu araubidean dauden etxebizitzak gutxitu dira. Halere, joera honen malda gogorragoa izan da lurralde batzuetan besteetan baino. Gipuzkoan, etxebizitzen % 13,1ak ordainketak zeuzkan egiteke 1991n; hau da, zortzi etxebizitzatik batek. Proporzotzia % 16koa zen Bizkaian (sei etxebizitzatik bat) eta % 24koa Araban (lau etxebizitzatik bat). Hamar urte beranduago, ezberdintasun horiek moteldu dira. 2001. urtean ikusi dugu lurralde guztietan lau jabetatik batek, gutxi gorabehera, daukan etxebizitzan ordainketak dituela egiteko. Zentzuzkoa da pentsatzea ordainketak egiteke dauzkaten jabetzako etxebizitzen portzotzia asko gehitu dela 2001. urtetik aurrera.



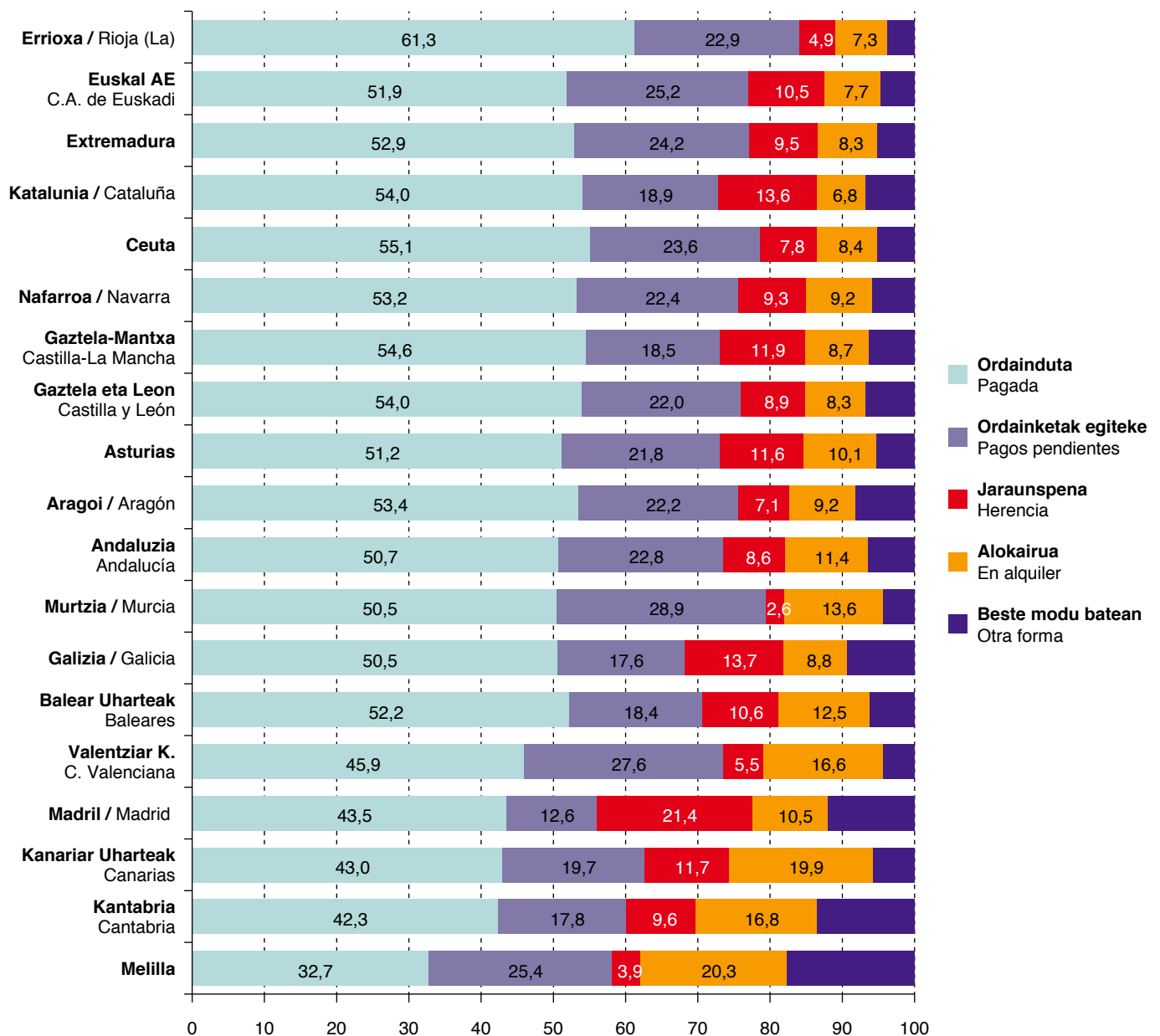
Iturria: Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 2001.
Fuente: Eustat. Censo de Población y Viviendas 2001.

También en 1991 había diferencias entre los tres territorios históricos en relación con las viviendas en régimen de alquiler, diferencias que se han mitigado en parte una década más tarde. El modelo de acceso a la vivienda en Gipuzkoa, que parecía apoyarse más en el régimen de alquiler que en los otros territorios, ha ido perdiendo peso paulatinamente a favor del régimen tradicional de propiedad.

Este modelo de acceso a la vivienda no presenta desviaciones significativas con respecto al existente en el resto de Comunidades Autónomas. El rasgo más destacado es la preferencia por disponer de una vivienda en propiedad y el escaso desarrollo del mercado de alquiler. El mercado de viviendas de alquiler destaca más en aquellas Comunidades Autónomas donde comenzó a desarrollarse un mercado de segunda vivienda vinculado al turismo como las Islas Canarias o la Comunidad Valenciana (gráfico 13).

1991. urtean ere ezberdintasunak zeuden hiru lurralde historikoetan alokairu araubidean zeuden etxebizitzaren artean. Ezberdintasun horiek apur bat leundu dira hamar urte beranduego. Etxebizitza eskuratzeko eredua Gipuzkoan, alokairu araubidea beste lurraldeek baino gehiago erabiltzen omen zuena, aldatu egin da: poliki-poliki alokairuak pisua galdu du jabetza araubide tradizionalaren mesedetan.

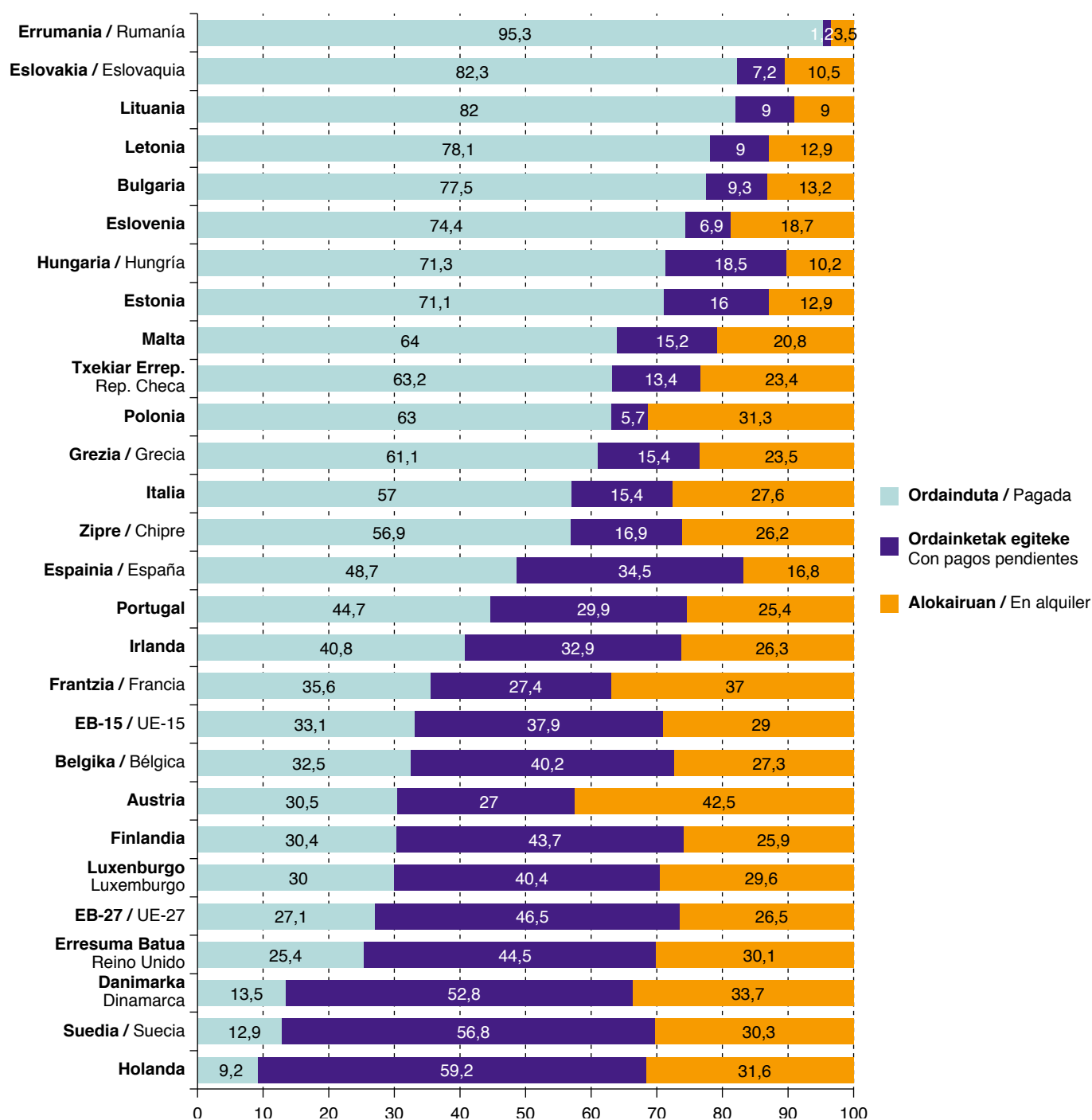
Etxebizitza eskuratzeko eredu honek ez du desbideraketa esanguratsurik erakusten gainerako autonomi erkidegoetan dagoenaren aldean. Ezaugarri nabarmenenak etxebizitza bat jabetzan eduki nahia eta alokairu-merkatuaren garapen eskasa dira. Alokairuko etxebizitzaren merkatua garrantzitsuagoa da turismoaren inguruko bigarren etxebizitzaren merkatua gartzten hasi zen autonomi erkidegoetan, adibidez, Kanariar Uharteetan edo Valentziar Komunitatean (13. grafikoa).



Iturria: EIN eta Eustat. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuak, 2001. Fuente: INE y Eustat. Censos de Población y Viviendas 2001.

El gráfico 14 presenta el acceso a la vivienda en los países de la Unión Europea en el año 2009. Se puede observar que para el conjunto de los 27 países el porcentaje de viviendas en propiedad era del 72,7%. El 27,1% del total de viviendas estaban pagadas en su totalidad y el 46,5% tenían pagos pendientes. El modelo de acceso a la propiedad de la vivienda está más extendido en los países europeos de las últimas ampliaciones, así como en España, Portugal, Grecia e Irlanda, que en los países que forman parte del núcleo de los «quince». En la mayoría de estos últimos, el modelo de acceso a la vivienda a través del alquiler parece estar más desarrollado, particularmente en Francia y en Austria, con un 37% y un 42,5% de las viviendas en régimen de alquiler. Otros países, como Reino Unido, Suecia, Holanda o Dinamarca, presentan porcentajes superiores al 30%. En España la proporción de viviendas con inquilinos es tan sólo del 16,8%.

14. grafikoak Europar Batasuneko herrialdeetan etxebizitza eskuraketa erakusten 2009. urterako. Ikus dezakegu 27 herrialdeentzat jabetzako etxebizitza portzentajea % 72,7 zela. Etxebizitza guztien % 27,1 osorik ordainduta zeuden eta % 46,5ak ordainketak zeuzkaten egiteke. Etxebizitzaren jabetza eskuratzeko eredia zabalduago dago Europar Batasunean sartu diren azken herrialdeen artean, eta Espainian, Portugalen, Grezian eta Irlandan, «hamabost herrialdeen» nukleoa osatzen duten herrialdeetan baino. Azken herrialde horietako gehienetan, etxebizitza eskuratzeko eredia alokairuaren bidez garatuago omen dago, batez ere Frantzia eta Austria: herrialde horietan etxebizitza % 37 eta % 42,5 alokairu araubidean daude. Beste herrialde batzuetan (Erresuma Batuan, Suedian, Holandan edo Danimarkan) portzentajeak % 30etik gorakoak dira. Espainian, alokatutako etxebizitza proportzioa % 16,8 baino ez da.



Iturria: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.
Fuente: Eurostat. Housing Statistics in the EU 2010.

4.1.2. Instalaciones básicas

La tabla 6 presenta el porcentaje de instalaciones básicas disponibles en las viviendas de la C.A. de Euskadi. Estos indicadores permiten identificar las carencias para la habitabilidad que aún persisten en el parque de viviendas. Con carácter general, se observa que el confort de base, medido a través de la disponibilidad de instalaciones básicas tradicionales (agua caliente, cuarto de baño o calefacción, etc.), está extendido en la práctica totalidad de las viviendas.

4.1.2. Oinarrizko instalazioak

6. taulak Euskal AEko etxebizitzetan erabilgarri dauden oinarrizko instalazioen portzentajea erakusten du. Adierazle hauen bidez, etxebizitza-parkean oraindik ere bizigarritasunerako dauden gabeziak identifikatu ahal dira. Oro har, ikusten da oinarrizko erosotasuna, oinarrizko instalazio tradizionalen erabilgarritasunaren arabera neurtua (ur beroa, bainugela edo berokuntza etab), ia etxebizitza guztietara zabaldu dela.

		Ur korrontea Agua corriente	Ur beroa Agua caliente	Ur bero zentrala Agua caliente central	Bainugela Cuarto de baño	Berok. zentrala Calef. central	Banakako berok. Calef. individual	Telefonia Teléfono	Gasa hodian bidez Gas por tubería	Igogailua Ascensor	Erosotasun indizea Índice de confort
Euskal AE C.A. de Euskadi	2006	99,9		34,5	99,6	19,1	48,9	98,9	68,6	63,5	72,2
	2001	99,9		28,5	98,9	14,3	51,3	99,2	67,2		70,6
	1996		97,2		99,0	14,9	29,2	90,9	26,0		65,5
	1991	99,8	93,5		99,8	15,0	18,2	89,3	14,1		64,5
Araba / Álava	2006	100,0		48,8	99,6	32,1	58,8	98,1	71,5	71,6	76,5
	2001	100,0		42,4	98,9	27,1	63,0	98,2	68,8		74,7
	1996		95,9		99,1	29,2	53,4	88,9	42,0		72,3
	1991	99,8	93,8		99,7	32,6	39,1	87,5	27,0		69,3
Bizkaia	2006	99,9		31,9	99,6	19,2	44,2	98,9	64,2	60,3	70,8
	2001	99,9		26,4	98,8	14,6	46,0	99,2	62,4		69,1
	1996		96,6		99,0	14,5	22,1	91,2	15,3		63,1
	1991	99,8	91,0		99,7	14,1	12,4	89,8	7,5		63,0
Gipuzkoa	2006	99,8		32,4	99,5	13,2	52,3	99,3	74,5	65,3	72,7
	2001	99,8		26,1	99,0	8,5	54,9	99,7	74,2		71,4
	1996		98,7		99,0	9,6	31,1	91,1	37,3		66,7
	1991	99,9	97,9		99,9	9,2	19,7	89,1	20,2		65,2

Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1991 eta 2001eko Zentsuak; Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1996 eta 2006ko Estatistikak.

Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001 y Estadística de Población y Viviendas 1996 y 2006.

En el año 2006 la disponibilidad de agua corriente se extendía al 99,9% de las viviendas principales y el 99,6% contaban con al menos un cuarto de baño. El 68% disponía de calefacción central o individual. En Álava este porcentaje se eleva hasta el 90,9% posiblemente debido a las bajas temperaturas que caracterizan su climatología. Los sistemas de calefacción individuales son preferidos a los sistemas de calefacción centrales. El 48,9% de las viviendas principales de la C.A. de Euskadi disponen del primero y el 19,1% del segundo. Desde 1991 se observa un crecimiento significativo en la disponibilidad de calefacción individual, pasando de estar presente en el 18,2% de los hogares al 48,9%. El gas por tubería ha pasado de estar instalado en el 14,1% de las viviendas de la C.A. de Euskadi en el año 1991 al 68,6% en el año 2006. Todavía existe un 31,4% de hogares que no disponen de este equipamiento. El 36,5% de los hogares vascos se ubicaban en edificios que no cuentan con ascensor. El grado de instalación de línea telefónica en el edificio en el año 2006 era del 98,9% en el conjunto de la C.A. de Euskadi, con un avance de 9,6 puntos desde 1991.

La última columna de la tabla muestra el Índice de Confort que sintetiza la calidad y confortabilidad de las viviendas. En el año 2006 este indicador se situaba en 72,2 para el conjunto de la C.A. de Euskadi. El valor más elevado correspondía a las viviendas de Álava (76,5), lo que posiblemente guarde relación con la mayor juventud de su parque residencial. El indicador para Gipuzkoa era de 72,7 y para Bizkaia de 70,8.

4.1.3. Índice de hacinamiento

El índice de hacinamiento mide la densidad de ocupación de los espacios de la vivienda. Este indicador es relevante para determinar los desajustes entre la oferta y la demanda de vivienda y, por tanto, para conocer las necesidades de vivienda.

2006. urtean, ur korrontea etxebizitza nagusien % 99,9an zegoen, eta % 99,6ak gutxienez bainugela bat zeukan. % 68ak berokuntza zentrala edo norbanakoarena zeukan. Araban portzentaje hori % 90,9 zen, seguruenik hotz gehiago egiten duelako bertan. Norbanako berokuntza sistemak berokuntza sistema zentralak baino gehiago hobesten dira. Euskal AEko etxebizitza nagusien % 48,9ak lehenengoa daukate eta % 19,1ak bigarrena. 1991. urteaz geroztik banakako berokuntzan hazkunde garrantzitsua gertatu da: etxebizitzetako % 18,2an egotetik % 48,9an egotera igaro da. Hodien bidezko gasa Euskal AEko etxebizitzaren % 14,1ean instalatuta zegoen 1991. urtean, eta 2006. urtean, etxebizitzaren % 68,6an. Oraindik ere, etxebizitzaren % 31,4an ez dago ekipamendu hau. Euskal etxebizitzaren % 36,5a igogailurik gabeko eraikinetan zeuden. Eraikinean telefono-linearen instalazio maila, 2006. urtean, % 98,9koa zen Euskal AE osoan: 1991. urteaz geroztik 9,6 puntuko aurrerapena izan zen beraz.

Taularen azken zutabeak erosotasun indizea erakusten du, etxebizitzaren kalitatea eta erosotasuna laburbiltzen dituena. 2006. urtean adierazle hori 72,2an zegoen Euskal AE osoarentzat. Baliarik altuena Arabako etxebizitzena zen (76,5). Horrek, seguruenik, zerikusia dauka bertako etxebizitza-parkearen gaztetasunarekin. Gipuzkoan, adierazlea 72,7 zen eta Bizkaian 70,8.

4.1.3. Pilatze-indizea

Pilatze-indizeak etxebizitzaren okupazioaren dentsitatea neurtzen du. Adierazle hau esanguratsua da etxebizitzaren eskaintzaren eta eskaeraren arteko doikuntza eza zehazteko eta, beraz, etxebizitza-premiak ezagutzeko. Pilatze-indizea kalku-

El índice de hacinamiento se suele estimar relacionando el número de personas que viven en una vivienda con el número total de habitaciones que tiene dicha vivienda y con la superficie de la misma. No existe un consenso sobre el umbral a partir del cual se puede considerar que una vivienda está habitada en condiciones de hacinamiento, ya que establecer el espacio que una persona necesita para vivir es una cuestión subjetiva. El umbral de hacinamiento más utilizado es el de menos de una habitación por persona o más de una persona por habitación.

El gráfico 15 presenta la evolución del número de habitaciones y la superficie media que corresponde a cada persona.

latzeko, etxebizitza batean bizi diren pertsona kopurua, etxebizitzak dituen gela kopuru osoa eta etxebizitzaren azalera erlazionatu ohi dira. Ez dago kontsentsurik erabakitzeko etxebizitza bat zein unetatik aurrera dagoen pilatze baldintzetan; izan ere, pertsona bakoitzak bizitzeko behar duen espazioa oso subjektiboa da. Pertsona bakoitzeko logela bat baino gutxiago edo pertsona bat baino gehiago logela bakoitzeko da metatze-indizerik erabiliena.

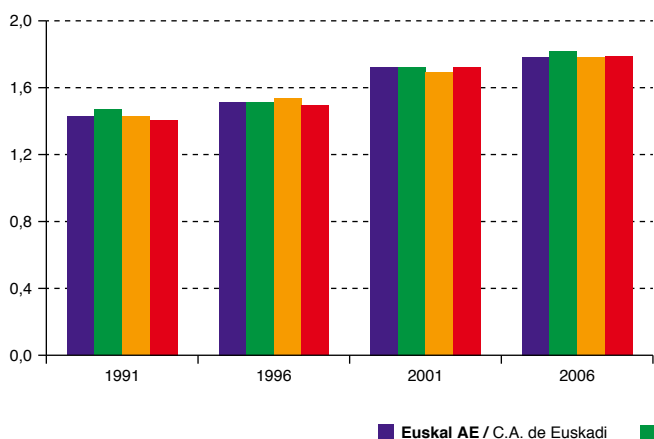
15. grafikoa gelen kopuruaren eboluzioa eta pertsona bakoitzari dagokion batez besteko azalera adierazten ditu.

Indicadores de hacinamiento

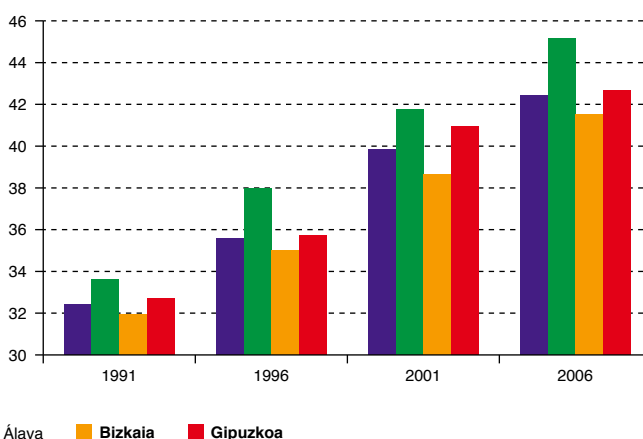
15

Pilatze adierazleak

Gela kopurua pertsona bakoitzeko
Número de habitaciones por persona



Batez besteko azalera pertsona bakoitzeko (m²)
Superficie media por persona (m²)



Iturria: Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1991 eta 2001eko Zentsuak; Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 1996 eta 2006ko Estatistikak.
Fuente: Eustat. Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001 y Estadística de Población y Viviendas 1996 y 2006.

El primer indicador considerado (número de habitaciones por persona) muestra que en 2006 el número de habitaciones por persona era de 1,79 en la C.A. de Euskadi mientras que quince años atrás este indicador era tan sólo de 1,43. Esta senda creciente se ha producido en los tres territorios históricos sin diferencias significativas entre ellos.

Respecto al segundo de los indicadores, en el año 2006 la superficie media por persona en la C.A. de Euskadi era de 42,4 m², 2,6 m² superior a la que había cinco años antes y 10 m² más que la existente en el año 1991. Esta tendencia creciente se reproduce en los tres territorios aunque con distinta intensidad. La superficie media que correspondía a cada persona en Álava era de 45,2 m², casi 4 m² más que en Bizkaia y 2,5 m² más que en Gipuzkoa.

La tendencia creciente en el tiempo de los dos indicadores presentados se debe a factores sociales y de edificación. Por un lado, responde a factores sociales como la disminución del tamaño medio de los hogares, al aumento de las nuevas modalidades de hogares (monoparentales, unipersonales, etc.). Por otro lado, se produce por motivos relacionados con las características de las construcciones más recientes que, como se ha apuntado, tienden a tener un número de habitaciones y un tamaño medio superior al que presentaban en el pasado.

Aztertutako lehenbiziko adierazleak (pertsona bakoitzeko logela kopuruak) erakusten digu 2006. urtean pertsona bakoitzeko gela kopurua 1,79 zela Euskal AEn. Hamabost urte lehenago, adierazle hori 1,43 baino ez zen. Goranzko joera hori hiru lurralde historikoetan gertatu da, eta haien artean ez dago ezberdintasun aipagarririk.

Bigarren adierazleari dagokionez, 2006. urtean, pertsona bakoitzeko batez besteko azalera Euskal AEn 42,4 m² zen, bost urte lehenago baino 2,6 m² gehiago, eta 1991. urtean baino 10 m² gehiago. Goranzko joera hori hiru lurralde historikoetan gertatzen da baina intentsitate ezberdinarekin. Araban, pertsona bakoitzari zegokion batez besteko azalera 45,2 m² zen, Bizkaian baino ia 4 m² gehiago, eta Gipuzkoan baino 2,5 m² gehiago.

Aurkeztutako bi adierazleek denboran gehitzeko daukaten joera gizarte eta eraikuntza faktoreen ondorio da. Batetik, zenbait gizarte faktore daude, hala nola familien batez besteko tamaina murriztea eta familia mota gehiago sortzea (guraso bakarrekoak, pertsona bakarrekoak eta abar). Bestalde, eraikuntza berriagoen ezaugarriekin zerikusia duten arrazoiengatik gertatzen da; esan dugunez, gela kopurua eta batez besteko tamaina iraganean baino handiagoak dira.

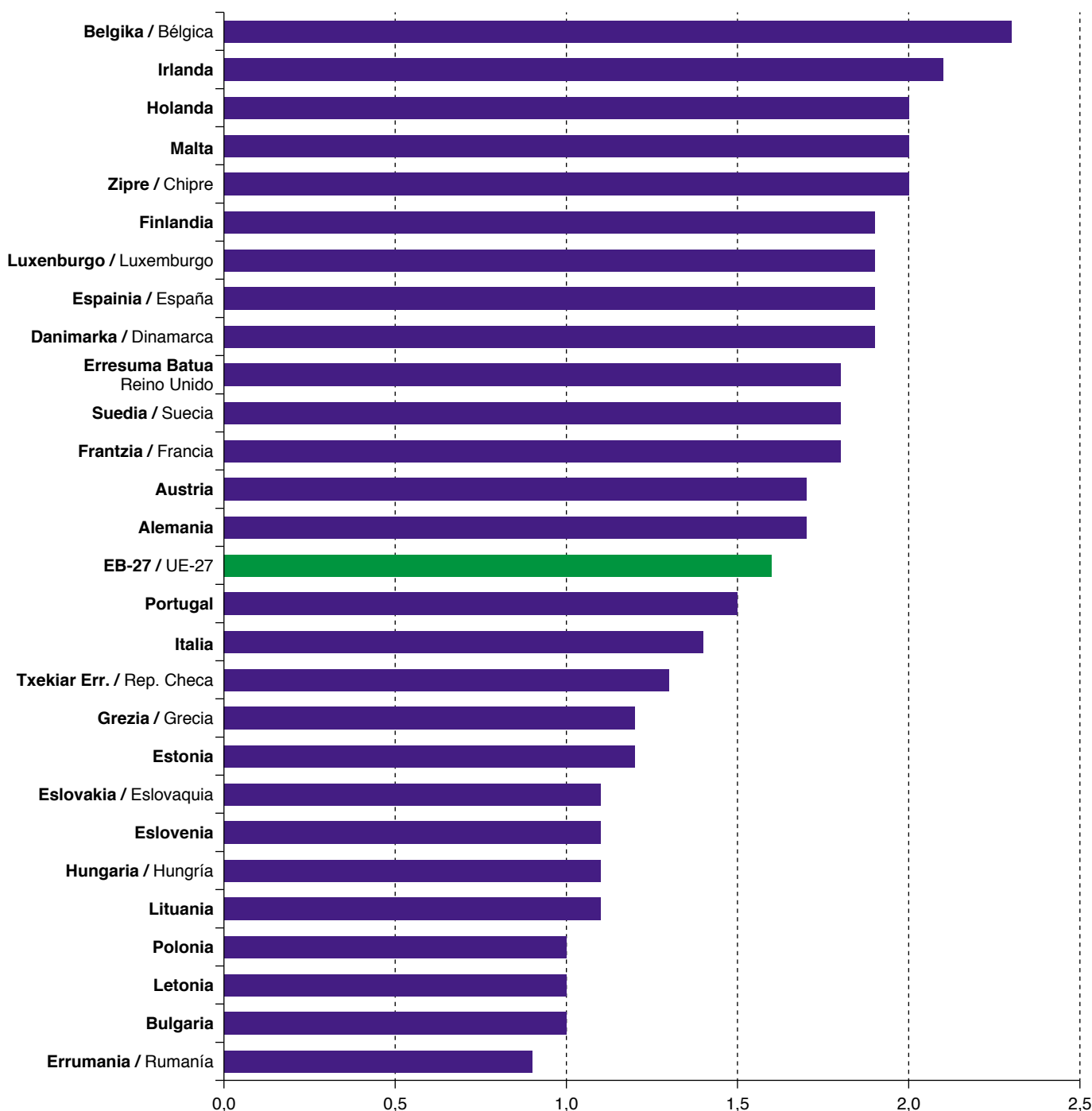
El gráfico 16 muestra que el número de habitaciones por persona en la Unión Europea presenta diferencias entre los países. Rumanía aparece por debajo del umbral de hacinamiento con menos de una habitación por persona. En el límite de este umbral también se encuentran Polonia, Letonia y Bulgaria. Italia, Portugal, Grecia y todos los países del este europeo presentan un valor en este indicador inferior a la media de la Unión Europea. Bélgica, Irlanda, Holanda, Chipre, Malta son los países con el valor más alto con dos o más habitaciones por persona.

16. grafikoak erakusten du pertsona bakoitzeko gela kopurua, Europar Batasunean, ezberdina dela herrialde batetik bestera. Errumania pilatze-indizetik behera ageri da, pertsona bakoitzeko gela bat baino gutxiagorekin. Indize horren mugan daude Polonia, Letonia eta Bulgaria ere. Italia, Portugal, Grezia eta Europa ekialdeko herrialde guztiek adierazle honetan erakusten duten balioa Europar Batasunaren batezbestekoa baino txikiagoa da. Belgika, Irlanda, Holanda, Zipre, Malta dira balio altuena daukaten herrialdeetako batzuk: pertsona bakoitzeko bi gela edo gehiago.

Número de habitaciones por persona según países. 2009

16

Gela kopurua pertsona bakoitzeko, herrialdez herrialde. 2009



Iturria: Eurostat. European Living Conditions Survey.
Fuente: Eurostat. European Living Conditions Survey.

4.2. La vivienda vacía: de temporada y deshabitadas

Esta sección analiza la evolución de la vivienda vacía en la C.A. de Euskadi durante el periodo 2001-2009, distinguiendo entre los usos que puede tener este tipo de vivienda: de temporada o deshabitada. El interés del análisis que se presenta es doble. Por un lado, muestra algunos de los rasgos más destacados de la evolución de los dos usos que puede tener la vivienda vacía y por otro, permite completar y actualizar la información sobre el parque residencial que se contiene en el apartado 2.2 de este capítulo.

Los datos presentados en la tabla 7 muestran que en el año 2009, y de acuerdo con la Estadística de Vivienda Vacía, existían en la C.A. de Euskadi 74.289 viviendas vacías, esto es, un 7,7% del total de viviendas o en otros términos, casi una de cada ocho viviendas se encontraba vacía. De este conjunto, en Álava había 14.209 viviendas, que representaban el 10% del conjunto de viviendas de este territorio. En Gipuzkoa se registraron 28.486 viviendas vacías que suponían el 8,9% del total de viviendas de este territorio. Por último, en Bizkaia existían 31.594 viviendas vacías que suponían el 6,2% del total de viviendas del territorio.

4.2. Etxebizitza hutsa: sasoikoa eta hutsak

Atal honek Euskal AEko etxebizitza hutsaren bilakaera aztertzen du 2001-2009 denboraldian, eta etxebizitza mota honek izan ditzakeen erabilerak bereizten ditu: denboraldikoa edo hutsa. Egiten den analisiaren interesa bikoitza da. Batetik, etxebizitza hutsak izan ditzakeen bi erabileren bilakaeraren ezaugarri garrantzitsuenetako batzuk erakusten ditu, eta bestetik, bizileku-parkeari buruzko informazioa (kapitulu honetako 2.2 atalean dagoena) osatzen eta eguneratzen du.

7. taulan ageri diren datuek erakusten dute 2009. urtean, Etxebizitza Hutsen Estatistikarekin bat etorritik, Euskal AEn 74.289 etxebizitza huts daudela, hau da, etxebizitza guztien % 7,7, edo bestela esateko, zortzi etxebizitzetatik ia bat hutsik zegoela. Multzo horretatik, Araban etxebizitzetako 14.209 zeuden, hau da, lurralde honetako etxebizitza guztien % 10. Gipuzkoan 28.486 etxebizitza huts zeuden, hau da, Gipuzkoako etxebizitza guztien % 8,9. Azkenik, Bizkaian 31.594 etxebizitza huts zeuden; lurraldeko etxebizitza guztien % 6,2 alegia.

Vivienda vacía: de temporada y deshabitada. 2009

7

Etxebizitza hutsa: sasoikoa eta hutsa. 2009

	Etxebizitzak guztira Total viviendas	Etxebizitza hutsak Viviendas vacías	Etxebizitza hutsak (guztien %) Viviendas vacías (% s/total)	Sasoikoak (hutsen %) De temporada (% s/vacías)	Ez da inor bizi (hutsen %) Deshabitada (% s/vacías)
Euskal AE C. A. de Euskadi	969.476	74.289	7,7	39,7	60,3
Araba / Álava	142.571	14.209	10,0	52,5	47,5
Bizkaia	508.138	31.594	6,2	32,4	67,6
Gipuzkoa	318.767	28.486	8,9	41,5	58,5

Iturria: Eusko Jaurilaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitza Hutsen Estatistika.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadística de Vivienda Vacía.

La Estadística de Vivienda Vacía distingue dos usos posibles de la vivienda vacía: vivienda de temporada y vivienda deshabitada. La primera se identifica con la que se ha denominado segunda vivienda y la última con la que se ha referido como vivienda desocupada. Según esta clasificación, en el año 2009, de entre todas las viviendas de la C.A. de Euskadi, el 3% (29.511 viviendas) eran de temporada, mientras que el 4,6% (44.788 viviendas) estaban deshabitadas. En Álava, la proporción de viviendas de temporada alcanzaba en ese año el 5,2% (7.457 viviendas) del total de viviendas, mientras las 6.752 viviendas deshabitadas suponían el 4,7% del total de viviendas de este territorio. En Gipuzkoa se registraron 11.823 viviendas de temporada en 2009, lo que suponía el 3,7% del conjunto de viviendas. Además se registraron 16.663 viviendas deshabitadas, esto es, el 5,2% del conjunto de viviendas. Por su parte, en Bizkaia el 2% (10.230) de las viviendas se destina a viviendas de temporada; el resto de viviendas vacías, 21.363 (4,2%), están deshabitadas. Esto es, en términos relativos Gipuzkoa y Álava muestran una proporción de vivienda vacía superior a la de Bizkaia, aunque las diferencias no son muy significativas.

En el año 2009, como muestra la tabla 7, en el conjunto de la C.A. de Euskadi, la mayor proporción de vivienda vacía se en-

Etxebizitza Hutsen Inkestak etxebizitza hutsaren balizko bi erabilera bereizten ditu: sasoiko etxebizitza eta inor bizi ez den etxebizitza. Lehenengoa bigarren etxebizitza deitu dioguna da; azkena, hutsik dagoen etxebizitza. Sailkapen honen arabera, 2009. urtean, Euskal AEko etxebizitza guztien % 3 (29.511 etxebizitza) sasoikoak ziren, eta % 4,6 (44.788 etxebizitza) hutsik zeuden. Araban, sasoiko etxebizitzaren proportzioa, urte horretan, etxebizitza guztien % 5,2ra iritsi zen (7.457 etxebizitza). Inor bizi ez zen 6.752 etxebizitzak lurralde horretako etxebizitza guztien % 4,7 ziren. Gipuzkoan, 2009. urtean sasoiko 11.823 etxebizitza erregistratu ziren, hau da, etxebizitza guztien % 3,7. Gainera, inor bizi ez zen 16.663 etxebizitza zeuden, hau da, etxebizitza guztien % 5,2. Bestalde, Bizkaian, etxebizitzaren % 2 (10.230) sasoiko etxebizitzak dira. Hutsik dauden gainerako etxebizitzetan, 21.363 (% 4,2), ez da inor bizi. Hau da, Gipuzkoan eta Araban, erlatiboki, etxebizitza hutsaren proportzioa handiagoa da Bizkaian baino, nahiz eta ezberdintasunak oso esanguratsuak ez izan.

2009. urtean, 7. taulak erakusten duenez, Euskal AEn, etxebizitza hutsaren proportziorik handienean ez da inor bizi: 10

cuentra deshabitada: aproximadamente 6 de cada 10 viviendas vacías estaban deshabitadas. Esta situación se reproduce en Gipuzkoa y principalmente en Bizkaia. En Álava, por el contrario, hay un ligero predominio de la vivienda de temporada.

El gráfico 17 representa la evolución del número de viviendas vacías en las secciones urbanas durante el periodo 2001-2009 en la C.A. de Euskadi y en los territorios históricos. Se observa que en la última década la evolución de la vivienda vacía ha sido desigual. Desde el año 2001 al 2007, en el conjunto de la C.A. de Euskadi se experimenta un retroceso en términos absolutos pasando de 72.733 viviendas vacías en el año 2001 a 42.022 en el año 2007. A partir de este año comienza de nuevo un aumento en el número de este tipo de unidades, alcanzando en el año 2009 un total de 59.785 viviendas vacías. Por territorios históricos se observa también este cambio de tendencia en el año 2007, particularmente en Bizkaia. En Álava el punto de inflexión ocurre en el año 2005 y no es tan marcado. Gipuzkoa, por su parte, dibuja una senda más irregular que los otros territorios históricos, acentuando el incremento del número de viviendas vacías a partir del año 2007. Este cambio en el comportamiento de la vivienda vacía que se registra a partir del año 2007 es coherente con la evolución general del mercado residencial. En las etapas de estancamiento y declive del sector inmobiliario la vivienda vacía suele tener un mayor peso específico en el conjunto de viviendas. El stock de vivienda nueva sin vender explica en parte este comportamiento.

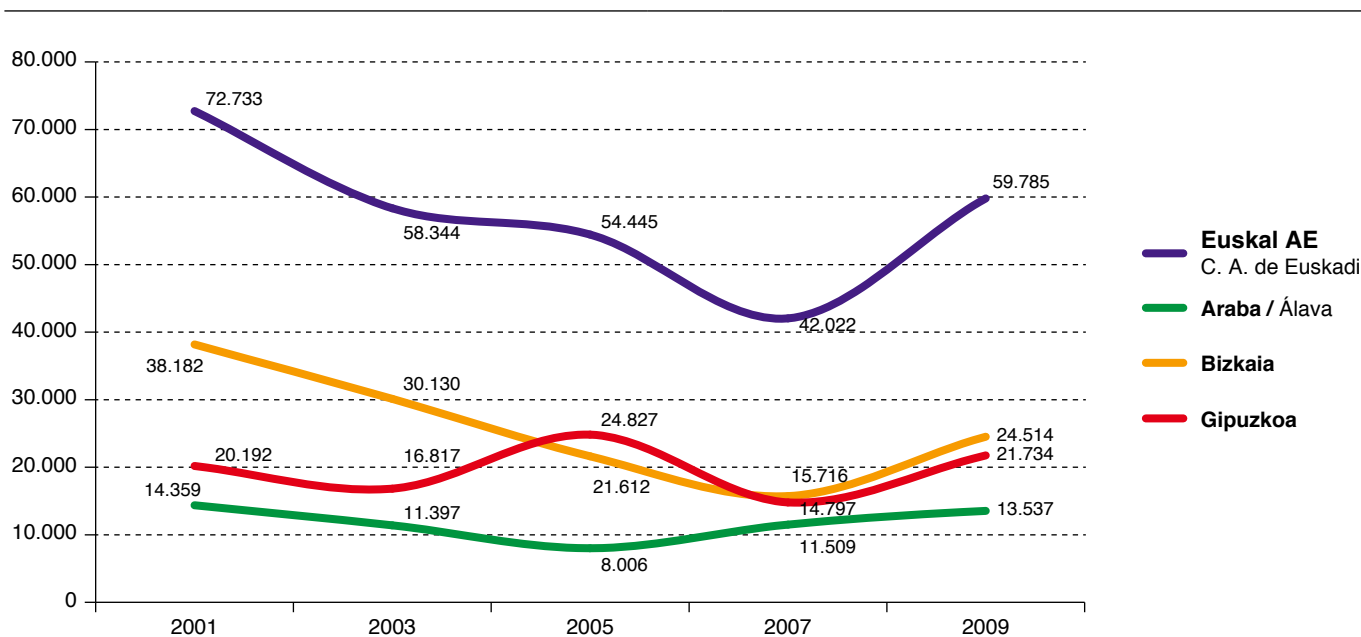
etxebizitza hutsetatik 6tan ez zen inor bizi. Egoera hau Gipuzkoan eta batez ere Bizkaian gertatzen da. Araban, berriz, sasoiko etxebizitzak apur bat gehiago dira.

17. grafikoak hiri-ataletako etxebizitza hutsen kopuruaren bilakaera erakusten du 2001-2009 denboraldian Euskal AEn eta lurralde historikoetan. Ikus daiteke azken hamarkadan etxebizitza hutsaren bilakaera ezberdina izan dela. 2001 eta 2007. urteen artean Euskal AE osoan atzerapena gertatu da termino absolutuetan: 2001. urtean 72.733 etxebizitza huts zeuden eta 2007. urtean, 42.022. Urte horretatik aurrera, berriro ere honelako unitateen kopuruan gehikuntza bat hasi zen. 2009. urtean 59.785 etxebizitza huts zeuden guztira. Lurralde historikoen arabera, joera aldaketa hori ikusi zen 2007. urtean, Bizkaian bereziki. Araban, inflexio-puntua 2005. urtean suertatu zen, eta ez zen hain sakona izan. Gipuzkoak, bestalde, bide irregularragoa egin zuen beste lurralde historiko batzuek baino; etxebizitza hutsen kopurua 2007. urtetik aurrera gehitu zen. Etxebizitza hutsaren portaeran 2007. urtetik aurrera izandako aldaketa hori bat dator etxebizitzaren merkatuaren eboluzio orokorarekin. Higiezin-sektorea geldirik eta gainbehera egoten denean, etxebizitza hutsak pisu espezifiko handiagoa izaten du etxebizitza guztietan. Saldu gabeko etxebizitza berriko stockak portaera hori zati batez azaltzen du.

Evolución de las viviendas vacías (secciones urbanas)

17

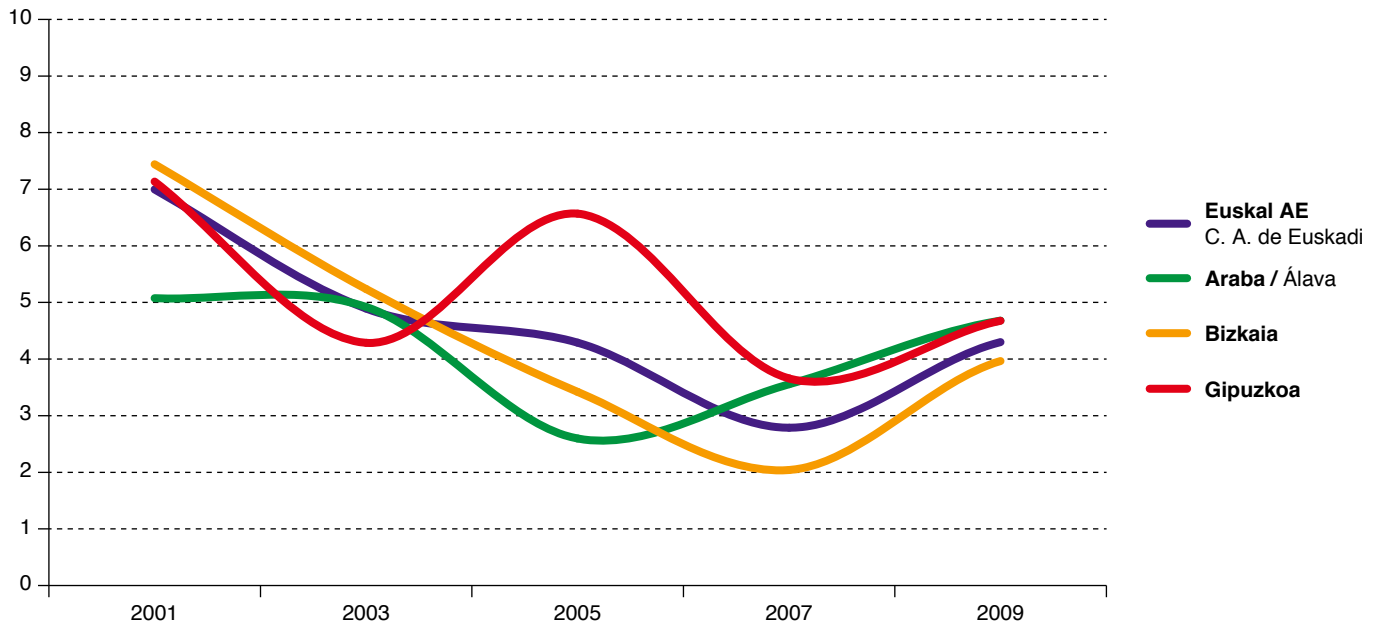
Etxebizitza hutsen bilakaera (hiri-atalak)



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitza Hutsen Estatistika. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadística de Vivienda Vacía.

El peso relativo de la vivienda deshabitada en el total de viviendas fue aumentando ligeramente desde el año 2007 tras varios años de descenso tanto en el conjunto de la C.A. de Euskadi como en los tres territorios (gráfico 18). Este incremento se debe principalmente, como se acaba de apuntar, al actual stock de pisos nuevos sin vender y a las personas que se han mudado de un inmueble viejo a otro nuevo en los dos últimos años.

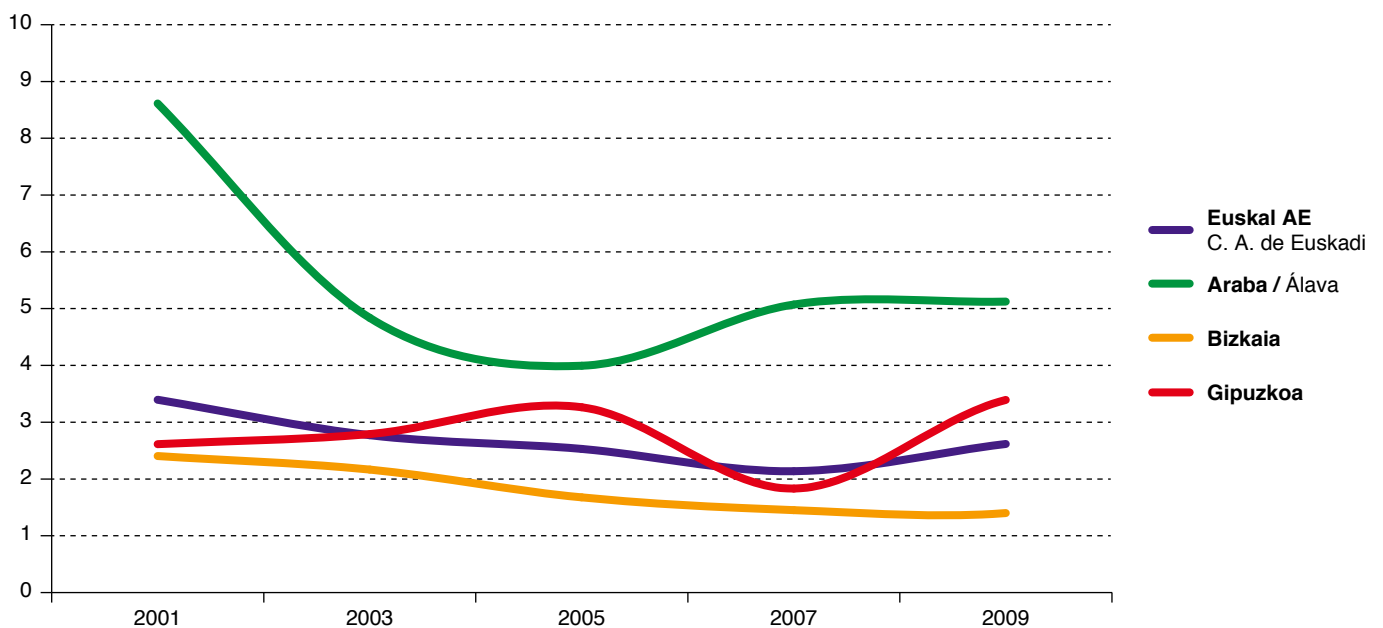
Inor bizi ez den etxebizitzaren pisu erlatiboa etxebizitza guztien barruan apur bat hazi zen 2007. urtetik aurrera, zenbait urte jaisten eman ondoren, bai Euskal AEn, bai hiru lurraldeetan (18. grafikoa). Gehikuntza horren arrazoi nagusia, lehen esan dugunez, saldu gabe dauden etxebizitza berrien eta azken bi urteetan etxebizitza zahar batetik etxebizitza berri batera aldatu diren pertsonen ondorio da.



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitza Hutsen Estatistika. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadística de Vivienda Vacía.

Por su parte, las viviendas de temporada muestran un comportamiento más estable, con un ligero aumento de su peso en el total de viviendas a partir del año 2007. Esto es cierto, particularmente, en Gipuzkoa y Bizkaia. La variación que experimentan, no obstante, es menor que en el caso de las viviendas deshabitadas.

Bestalde, sasoiko etxebizitzek portaera egonkorragoa daukate, eta etxebizitza guztietan duten pisua apur bat gehitu zen 2007. urtetik aurrera. Hori bereziki Gipuzkoan eta Bizkaian gertatu da. Aldakuntza, halere, txikiagoa da inor bizi ez den etxebizitzaren kasuan baino.



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Etxebizitza Hutsen Estatistika. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadística de Vivienda Vacía.

Finalmente, según los resultados de la Estadística de Vivienda Vacía, las razones más habituales para la retención de viviendas en el año 2009 era la «reserva para hijos». Un 38% de los encuestados respondieron que retenían una vivienda para este fin. La segunda razón, era «generación de rentas», que englobaba el 29% de las respuestas. El 21% de las personas encuestadas afirmaba disponer de una vivienda vacía por motivo de «compra-venta», mientras el 12% declaraba que lo hacía por razones de «inversión». Por territorios históricos, Gipuzkoa destaca por un mayor porcentaje de vivienda de temporada por razón de «generación de rentas» que en el resto de los territorios.

Azkenik, Etxebizitza Hutsaren Inkestaren emaitzen arabera, 2009. urtean etxebizitzak atxikitzeo arrazoirik ohikoena «seme-alabentzat gordetzea» zen. Inkestari erantzun ziotenen % 38ak adierazi zuen etxebizitza bat horretarako gorde nahi zutela. Bigarrena «errentak sortzea» zen (erantzunen % 29). Inkestatutako en % 21ak adierazi zuen etxebizitza hutsa «salerostetarako» zeukala, eta % 12ak, «inbertsio» arrazoiengatik. Lurralde historikoen arabera, Gipuzkoan sasoiko etxebizitzaren portzentaje handiagoo dago «errentak sortzeko» helburuarekin gainerako lurraldeetan baino.

5. VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

Al comienzo de este capítulo, cuando se presentaba la evolución del parque residencial utilizando datos del CPV y de la EPV, se hacía constar la imposibilidad de cuantificar la evolución del parque residencial más allá del año 2006 y, por tanto, de detectar el impacto que la crisis del sector inmobiliario pudiera estar teniendo en el ritmo de crecimiento del parque residencial. Pues bien, en este apartado se examinan los datos procedentes de la Encuesta de Viviendas Iniciadas y Terminadas con el objetivo de mostrar el ritmo al cual se vienen incorporando viviendas nuevas al parque residencial y de conocer el efecto que la crisis actual está teniendo sobre la construcción de viviendas.

La tabla 8 presenta la evolución de las viviendas iniciadas y terminadas durante el periodo 2001-2010. Se observa que la edificación de viviendas experimentó un crecimiento espectacular desde el año 2001 hasta el año 2007. Este crecimiento se había iniciado a mediados de los años 90. A partir del año 2007 el ritmo de iniciación de nuevas viviendas comienza a moderarse. Durante el periodo 2001-2007 el número medio anual de viviendas edificadas es de 16.506 mientras que en el periodo 2008-2010 ese número se reduce hasta 8.384. En el año 2010 comienza la edificación de 6.387 nuevas viviendas, el volumen más bajo de todo el periodo.

El análisis territorial revela una evolución diferente en la edificación de viviendas. En Álava, el número de viviendas iniciadas ha ido decreciendo en el periodo considerado hasta un total de 2.079 en el año 2010, en Gipuzkoa la cifra se ha reducido hasta 2.249 y en Bizkaia hasta 2.059. Las nuevas viviendas suponen un 32,6% en Bizkaia, un 35,2% en Álava y un 32,2% en Gipuzkoa. Estos porcentajes en el año 2000 eran del 22,7%, 42,7% y 34,6%, respectivamente.

5. HASITAKO ETA AMAITUTAKO ETXEBIZITZAK

Kapitulu honen hasieran, bizileku-parkearen eboluzioa PEZ eta PEEko datuak erabiliz aurkeztu dugunean, azaldu dugu ezinezkoa dela bizileku-parkearen eboluzioa 2006. urteaz haratago kuantifikatzea eta, horrenbestez, higiezin-sektorearen krisiak bizileku-parkearen hazkuntza erritmoan izan lezakeen eragina detektatzea. Bada, atal honetan, hasitako eta amaitutako etxebizitzaren inkestako datuak aztertzen dira, etxebizitza berriak bizileku-parkean zein erritmotan sartzen diren jakiteko eta gaur egungo krisiak etxebizitzaren eraikuntzan daukan eragina ezagutzeko asmoz.

8. taulak 2001-2010 denboraldian hasitako eta amaitutako etxebizitzaren eboluzioa erakusten du. Ikus daiteke etxebizitzaren eraikuntzak izugarriko hazkuntza izan zuela 2001 eta 2007. urteen artean. Hazkuntza hori 90eko hamarkadan hasi zen. 2007. urtetik aurrera, etxebizitza berriak hasteko erritmoa moteltzen hasi zen. 2001-2007 denboraldian, urtero eraikitako etxebizitza kopurua, batez beste, 16.506 zen, eta 2008-2010 denboraldian, 8.384. 2010. urtean 6.387 etxebizitza berriren eraikuntza hasi zen, denboraldi osoko bolumenik txikiena alegia.

Lurralde analisiak etxebizitzaren eraikuntzan eboluzio ezberdina erakusten du. Araban, hasitako etxebizitzaren kopurua aztertutako denboraldian murriztu da, 2010. urtean 2.079 etxebizitzara iritsi arte. Gipuzkoan, berriz, kopurua 2.249raino murriztu da, eta Bizkaian, 2.059raino. Etxebizitza berriak % 32,6 dira Bizkaian, % 35,2 Araban eta % 32,2 Gipuzkoan. Portzentaje horiek, 2000. urtean, % 22,7, % 42,7 eta % 34,6 ziren hurrenez hurren.

Viviendas iniciadas y terminadas

8

Hasitako eta amaitutako etxebizitzak

	Euskal AE / C.A. de Euskadi		Araba / Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Hasitako etxeb. Viviendas iniciadas	Amaitutako etxeb. Viviendas terminadas	Hasitako etxeb. Viviendas iniciadas	Amaitutako etxeb. Viviendas terminadas	Hasitako etxeb. Viviendas iniciadas	Amaitutako etxeb. Viviendas terminadas	Hasitako etxeb. Viviendas iniciadas	Amaitutako etxeb. Viviendas terminadas
2001	15.478	16.738	2.276	3.765	8.634	7.394	4.568	5.579
2002	14.746	18.199	3.877	3.688	7.068	9.284	3.801	5.227
2003	20.251	11.714	5.348	2.109	7.613	5.827	7.290	3.778
2004	16.221	14.235	3.484	3.500	6.904	7.056	5.833	3.679
2005	16.643	15.547	5.451	3.490	5.236	6.332	5.956	5.725
2006	15.041	14.623	5.864	3.279	5.089	5.894	4.088	5.450
2007	17.161	15.424	5.870	4.913	6.017	6.132	5.274	4.379
2008	11.843	14.083	3.942	4.843	3.851	4.350	4.050	4.890
2009	6.922	13.454	2.121	4.677	1.829	4.593	2.972	4.184
2010	6.387	9.748	2.079	3.837	2.059	3.654	2.249	2.257
Urtean batez b. / Media anual								
2001-2007	16.506	15.211	4.596	3.535	6.652	6.846	5.259	4.831
2008-2010	8.384	12.428	2.714	4.452	2.580	4.199	3.090	3.777

Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Hasitako eta amaitutako etxebizitzari buruzko estatistikak. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadísticas sobre Viviendas Iniciadas y Terminadas.

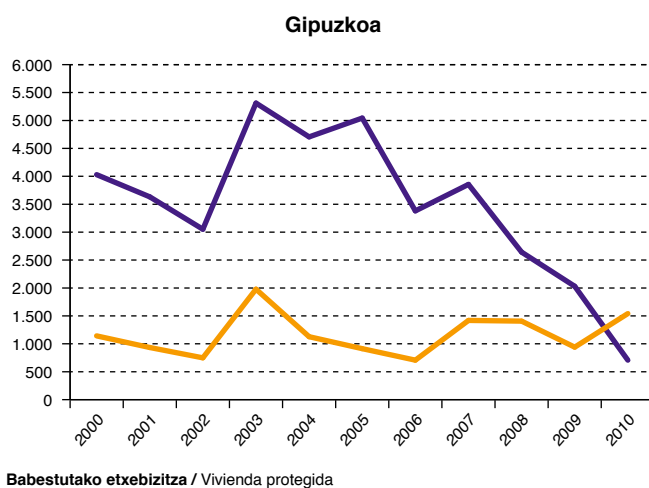
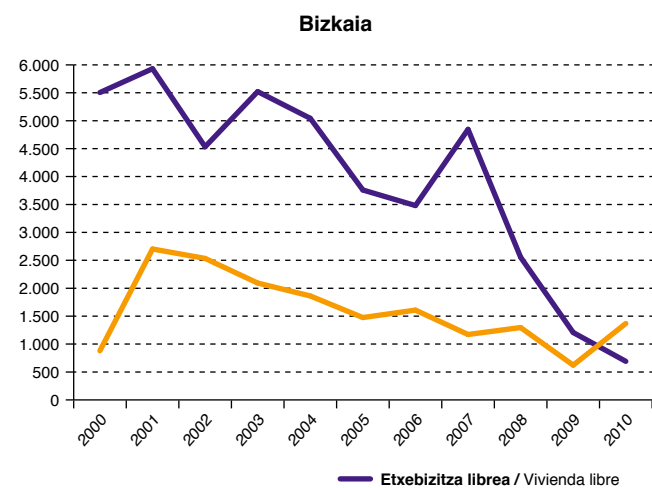
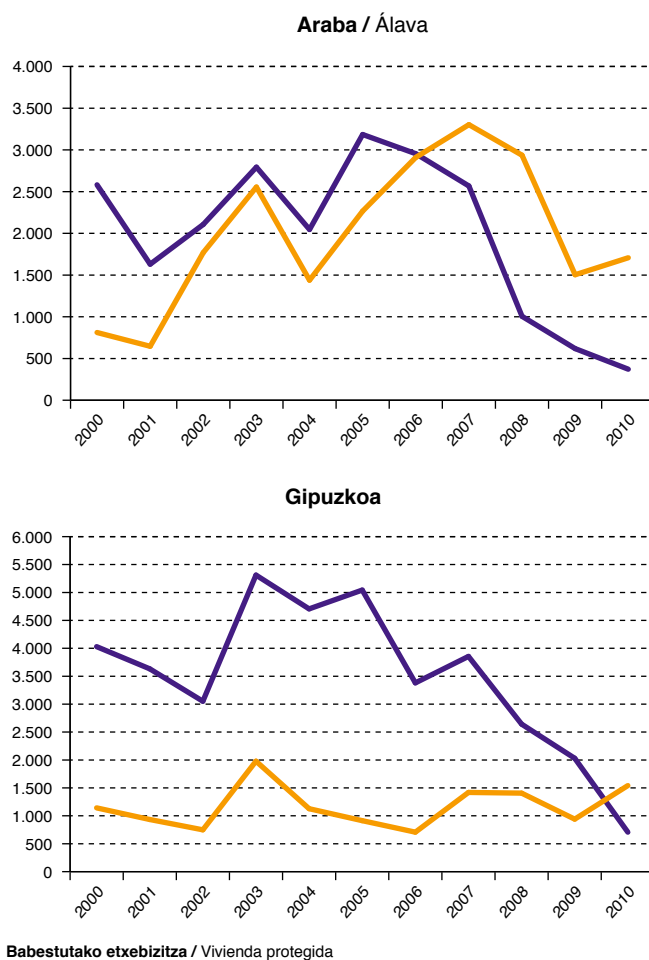
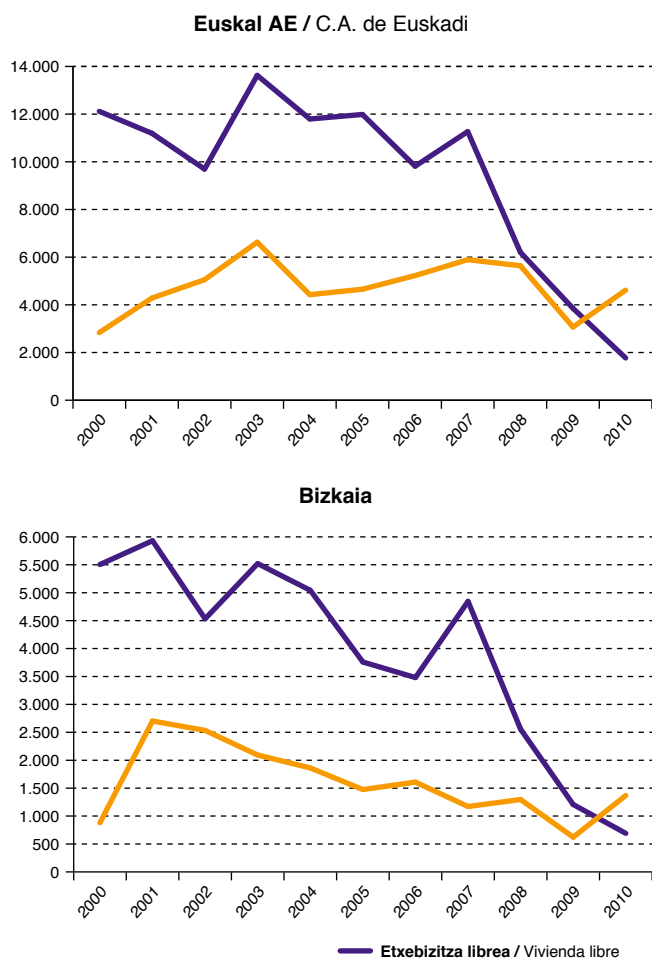
Por otra parte, el gráfico 20 muestra que también se ha producido un cambio cualitativo en el tipo de viviendas que se edifican en la C.A. de Euskadi. A partir del año 2007 se detecta un creciente peso relativo del volumen de viviendas de protección oficial en detrimento del peso relativo de las viviendas libres. En concreto, en 2010 se inician un total de 4.616 viviendas de protección oficial, cantidad inferior a la de años recientes pero muy superior a las que se edificaban en la década de los 90. Por el contrario, se produce un descenso significativo de la promoción de viviendas libres, pasando de 12.115 en el año 2000 a 1.771 en el año 2010. Los datos sugieren que existe un desplazamiento de la oferta desde el mercado de la vivienda libre, estancado en los últimos años, hacia el mercado de la vivienda protegida. Consecuentemente, la cuota de vivienda protegida alcanza en 2010 una participación del 72,3% sobre el total de viviendas iniciadas, porcentaje muy superior al del año 2000 (19%).

Bestalde, 20. grafikoak erakusten digu Euskal AEn eraikitzen diren etxebizitzaren motan ere aldaketa kualitatiboa gertatu dela. 2007. urtetik aurrera, babes ofizialeko etxebizitzaren bolumenaren pisu erlatiboa handiagoa da etxebizitza libreen pisu erlatiboa baino. Zehazki, 2010. urtean babes ofizialeko 4.616 etxebizitza hasi ziren guztira. Kopuru hori aurreko urteetakoa baino txikiagoa da, baina 90eko hamarkadan eraikitzen zirena baino askozaz handiagoa. Aitzitik, etxebizitza libreen sustapenean beherakada nabarmena izan zen. 2000. urtean 12.115 ziren eta 2010.ean 1.771. Datuek iradokitzen dute etxebizitza libretik (azken urteetan geldirik egon dena) babestutako etxebizitzaren merkatura joan dela eskaintza. Ondorioz, babestutako etxebizitzaren kuota, 2010. urtean, hasitako etxebizitza guztien ehuneko 72,3ra iritsi zen, 2000. urteko portzentajea (% 19) baino askozaz ere handiagoa.

Viviendas iniciadas por tipo de promoción

20

Hasitako etxebizitzak sustapen motaren arabera



Iturria: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Hasitako eta amaitutako etxebizitzetako buruzko estatistikak. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco. Estadísticas sobre Viviendas Iniciadas y Terminadas.

Por territorios, se observa la misma tendencia. En Álava, la vivienda protegida ha pasado de suponer el 23,9% del total de viviendas iniciadas al principio de la década a ser el 82,1% en el año 2011. En Bizkaia, este tipo de promoción ha pasado de tener un peso del 13,8% en el año 2000 a tener un 66,4% y en Gipuzkoa se ha pasado de un 22,1% a un 68,5% en el mismo periodo (gráfico 20).

Lurraldez lurralde, joera bera ikusten dugu. Araban, etxebizitza babestua hasitako etxebizitza guztien % 23,9 zen hamarkadaren hasieran, eta 2011n, % 82,1. Bizkaian, honelako sustapenek 2000. urtean % 13,8ko pisua zeukaten eta 2011n % 66,4koa. Gipuzkoan, denboraldi berean, % 22,1etik % 68,5era gehitu da (20. grafikoak).

6. PRECIO DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda es otra variable relevante que ayuda a conocer cuál está siendo el impacto de la actual crisis en el mercado inmobiliario. La tabla 9 presenta la evolución durante el periodo 2001-2010 del precio medio de la vivienda por metro cuadrado, distinguiendo por tipo de promoción y por antigüedad de la vivienda, a partir de los datos de la Estadística de Oferta Inmobiliaria.

Se observa que el precio medio del m² de las viviendas libres, tanto de nueva construcción como de segunda mano, experimentan subidas continuadas durante el periodo 2001-2007. A partir de este año, se inicia una nueva etapa caracterizada por modestos, aunque continuos, descensos en los precios. El precio medio de las viviendas libres nuevas de la C.A. de Euskadi en el año 2010 alcanzaba un promedio de 3.877 €/m², el valor más bajo desde el año 2007. El precio de las viviendas libres de segunda mano se situó en 3.891 €/m², ligeramente superior al de las viviendas nuevas. En definitiva, la moderación de los precios se está produciendo en todos los segmentos de la vivienda libre, si bien esta tendencia es más acusada en el segmento de segunda mano.

La vivienda protegida en el segmento de nueva construcción, por su parte, presenta un precio medio de 1.474 €/m² en el año 2010, esto es, un precio casi tres veces inferior al precio del mercado libre. La evolución del precio de este tipo de vivienda viene caracterizada por un ligero aumento continuado.

Por territorios, los datos para el año 2010 del mercado de nueva construcción muestran un promedio bastante similar en los tres territorios. Álava presenta un precio promedio de 3.532 €/m², algo inferior a Bizkaia (3.889 €/m², un 10% más caro) y a Gipuzkoa (4.034 €/m², un 14% más caro). Estas diferencias son aún más acusadas en la vivienda libre de segunda mano, particularmente en Gipuzkoa que registra un precio medio por m² un 39% superior al de Álava.

6. ETXEBIZITZAREN PREZIOA

Etxebizitzaren prezioa beste aldagai esanguratsu bat da, bizi dugun krisiak higiezin-merkatuan daukan eragina nolakoa den jakiten lagundu ahal diguna. 9. taulak etxebizitzaren batez besteko prezioak, metro karratu bakoitzeko, 2001-2010 denboraldian izan duen bilakaera erakusten du. Sustapen mota eta etxebizitzaren antzintasuna kontuan izan dira, Higiezin Eskaintzaren Estatistikaren datuetan oinarrituta.

Ikusten da etxebizitza libreen m²ko batez besteko prezioa, eraikuntza berrikoetan nahiz bigarren eskukoetan, etengabe gehitu direla 2001-2007 denboraldian. Urte horretatik aurrera, etapa berria hasi da, prezioetan jaitziera txikiak baina etengabeak izanik. Euskal AEn etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa, 2010. urtean, 3.877 €/m² zen; 2007. urteaz geroztik baliorik txikiena alegia. Bigarren eskuko etxebizitza libreen prezioa 3.891 €/m² zen, hau da, etxebizitza berriena baino apur bat garestiago. Finean, prezioen beherakada etxebizitza librearen segmentu guztietan gertatzen da; halere, joera hori nabariagoa da bigarren eskuko segmentuan.

Eraikuntza berriko segmentuan babestutako etxebizitzak, bestalde, 1.474 €/m² prezioa zeukan 2010. urtean, hau da, merkatu libreko prezioa baino ia hiru aldiz merkeagoa. Hone-lako etxebizitzaren prezioaren eboluzioa etengabe gehitu da, apur bat.

Lurraldean arabera, eraikuntza berriko merkatuko 2010. urterako datuek antzeko batezbestekoa erakusten dute hiru lurraldeetan. Araban batez besteko prezioa 3.532 €/m² da, Bizkaian baino txikiagoa (3.889 €/m², % 10 garestiago) eta Gipuzkoan baino txikiagoa (4.034 €/m², % 14 garestiago). Ezberdintasun horiek are nabarmenagoak dira bigarren eskuko etxebizitza librearen kasuan, batez ere Gipuzkoan; lurralde honetan batez besteko prezioa, m² bakoitzeko, Arabakoa baino % 39 handiagoa da.

Evolución del precio de la vivienda (en €/m²)

9

Etxebizitzaren prezioaren bilakaera (€/m²)

	Euskal AE / C.A. de Euskadi			Araba / Álava			Bizkaia			Gipuzkoa		
	BO/ Sozialak P.O./ Sociales	Librea / Libre		BO/ Sozialak P.O./ Sociales	Librea / Libre		BO/ Sozialak P.O./ Sociales	Librea / Libre		BO/ Sozialak P.O./ Sociales	Librea / Libre	
	Berria Nueva	Berria Nueva	Erabilia Usada	Berria Nueva	Berria Nueva	Erabilia Usada	Berria Nueva	Berria Nueva	Erabilia Usada	Berria Nueva	Berria Nueva	Erabilia Usada
2001	815	2.220	2.408	864	2.096	2.712	780	2.140	2.123	892	2.376	2.832
2002	898	2.346	2.595	987	2.177	2.824	837	2.398	2.364	1.030	2.340	3.068
2003	966	2.510	3.338	991	2.435	3.188	946	2.589	3.256	1.038	2.438	3.914
2004	1.085	2.905	3.596	1.105	3.058	3.438	1.068	2.892	3.557	1.112	2.861	4.086
2005	1.237	3.369	3.936	1.267	3.253	3.630	1.226	3.349	3.978	1.184	3.455	4.342
2006	1.285	3.646	4.273	1.287	3.637	3.871	1.290	3.694	4.365	1.251	3.595	4.749
2007	1.323	4.113	4.356	1.318	3.271	3.835	1.341	4.367	4.491	1.313	4.194	4.847
2008	1.372	4.054	4.199	1.359	3.258	3.591	1.381	4.234	4.394	1.398	4.243	4.809
2009	1.469	4.033	3.779	1.416	3.466	3.550	1.527	4.035	3.582	1.532	4.373	4.686
2010	1.474	3.877	3.891	1.491	3.532	3.368	1.464	3.899	3.752	1.477	4.034	4.686

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Higiezin Eskaintzari buruzko Inkesta. Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte. Gobierno Vasco. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria.

En términos de evolución temporal, se observa que hasta el año 2006 el precio de la vivienda libre nueva seguía una tendencia creciente similar en los tres territorios. A partir de ese año, Álava experimenta un descenso significativo del 10% en el precio promedio del m². En Bizkaia, esta caída en el precio no se empieza a notar hasta el año 2007 y en Gipuzkoa hasta el 2010. Además, las caídas en los precios medios por m² en estos dos territorios son más moderadas.

Centrando la atención en el segmento de viviendas de segunda mano, se observa una mayor dispersión en los precios por territorios históricos que la observada en el mercado de la vivienda nueva. Gipuzkoa destaca por tener los precios más elevados, registrando leves caídas a partir del año 2008. Bizkaia supera en precios a Álava a partir del año 2003 y comienza a mostrar descensos en los precios en el año 2008.

Denborazko eboluzioari dagokionez, ikusten da 2006. urtera arte etxebizitza libre berriaren prezioak antzeko joera zeukala hiru lurraldeetan. Urte horretatik aurrera, Arabak beherakada esanguratsua izan zuen, % 10ekoa, m²aren batez besteko prezioan. Bizkaian, prezioaren jaitsiera hori ez zen nabaritzen hasi 2007. urtera arte, eta Gipuzkoan, 2010. urtera arte. Gainera, bi lurralde horietan, m² bakoitzeko batez besteko prezioen jaitsierak moderatuagoak izan ziren.

Bigarren eskuko etxebizitzaren segmentuari bagagozkio, lurralde historikoen arabera, prezioak sakabanatuago daude etxebizitza berrien merkatuan baino. Gipuzkoak dauzka preziorik garestienak, eta 2008. urtetik aurrera jaitsiera txikiak izan zituen. Bizkaiko prezioek Arabakoak gainditu zituzten 2003. urtetik aurrera, eta 2008. urtean jaisten hasi ziren.

7. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA

Esta sección se ocupa de presentar algunos de los resultados más significativos extraídos de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda realizada para la C.A. de Euskadi. La tabla 10 recoge la evolución desde el año 2005 al 2008 de dos indicadores. El primero es el Índice de necesidad de acceso a una vivienda, medido por el porcentaje de hogares que declara tener personas con necesidad de acceder a una vivienda. El segundo indicador es el número de viviendas que serían necesarias para satisfacer las necesidades demandadas de vivienda.

Según los datos para el año 2008, el 8,98% de los hogares afirmaba tener personas jóvenes con necesidad de acceso a una primera vivienda⁷. Este índice ha ido descendiendo paulatinamente desde el año 2005. Esta disminución en las necesidades de acceso es resultado tanto de la propia evolución demográfica (menor afluencia relativa de jóvenes a las edades de emancipación) como del intenso proceso de acceso a la primera vivienda experimentado en los últimos años. La difícil situación económica actual y sus consecuencias en el mercado laboral, en la renta y en el propio mercado inmobiliario también han podido incidir en este descenso.

El número de viviendas que serían necesarias para las personas jóvenes que declaran necesitar acceder a su primera vivienda se estima que era de 74.461 en el año 2008. Esta cifra supone una reducción constante desde el año 2005. Solamente con respecto a 2007, la reducción ha sido de un 10,2%.

Por territorios históricos, los índices de necesidad de acceso son muy similares, como se aprecia en la tabla 10, y se sitúan en torno al 8,8% de los hogares en Bizkaia, mientras en Álava y en Gipuzkoa este índice se eleva hasta el 9,2%. Dado que los índices de necesidad por territorios son muy similares, la distribución de las cifras absolutas de necesidad se aproxima a la distribución territorial de los hogares. Así, distribuidas por territorios las 74.461 viviendas necesarias totales, Bizkaia concentra 39.052 viviendas, Gipuzkoa 24.417 y Álava 10.992.

7. ETXEBIZITZA BEHARRIZANAK ETA ESKAERA

Atal honetan, Euskal AEntzat egindako Etxebizitza Beharri- zana eta Eskaera Inkestatik ateratako emaitzarik esangura- tsuenetako batzuk agertzen dira. 10. taulan, 2005. urtetik 2008. urtera arte bi adierazlek jasandako eboluzioa jaso dugu. Haietako lehenengoa etxebizitza eskuratzeko beharri- zanen indizea da, etxebizitza eskuratzeko beharri- zana daukaten pertsonak bizi diren familien portzentajearen bidez neurtuta. Bigarren adierazlea etxebizitza beharri- zanak asebetetzeko beharko litzatekeen etxebizitza kopurua da.

2008. urteko datuen arabera, familien % 8,98ak adierazi zuen lehenengo etxebizitza eskuratzeko beharri- zana zuten kide gazteak zeuzkala⁷. Indize hori apurka- apurka jaitsi da 2005. urteaz geroztik. Etxebizitza eskuratzeko beharri- zana murriz- tea eboluzio demografikoaren emaitza da batetik (hau da, erlatiboki gazte gutxiago iritsi direla emantzipazio- adinera), eta azken urteetan lehenengo etxebizitza eskuratzeko proze- su biziaren emaitza bestetik. Gaur egun bizi dugun egoera ekonomiko zailak eta egoera horrek lan- merkatuan, errentan eta higiezin- merkatuan dituen ondorioek ere beherakada ho- rretan eragina izan lezakete.

Lehenengo etxebizitza eskuratu beharra adierazten duten gazteentzat behar den etxebizitza kopurua 74.461 zen 2008. urtean. Kopuru hori etengabe murriztu da 2005. ur- teaz geroztik. 2007. urtetik 2008. urtera bakarrik, % 10,2an murriztu zen.

Lurralde historikoen arabera, etxebizitza eskuratzeko beharri- zanen indizeak oso antzekoak dira, 10. taulan ikusten de- nez. Bizkaiko familietan % 8,8koa da, eta Araban eta Gipuz- koan % 9,2koa. Beharri- zanen indizeak oso antzekoak dira lurraldez lurralde. Horregatik, beharri- zanen kopuru absolutuen banaketa familien lurralde banaketaren antzekoa da. Horrela, behar diren 74.461 etxebizitzak lurraldeka banatzen baditugu, Bizkaian 39.052 etxebizitza dira, Gipuzkoan 24.417 eta Ara- ban 10.992.

Necesidades y demanda de vivienda

10

Etxebizitza beharri- zanak eta eskaera

	2005	2006	2007	2008
Eskuratzeko beharri- zanen indizea (%) / Índice de necesidad de acceso (%)				
Euskal AE / C. A. de Euskadi	11,69	11,79	10,37	8,98
Araba / Álava	12,10	11,82	10,92	9,25
Bizkaia	11,80	11,48	10,77	8,77
Gipuzkoa	11,35	12,30	9,45	9,21
Eskuratze beharri- zanerako etxebizitza kopurua / Número de viviendas, necesidad de acceso				
Euskal AE / C. A. de Euskadi	90.815	92.788	82.891	74.461
Araba / Álava	13.217	13.156	12.424	10.992
Bizkaia	49.348	48.613	46.299	39.052
Gipuzkoa	28.290	31.019	24.167	24.417

Iturria: Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila. Eusko Jaurlaritza. Etxebizitza Beharri- zana eta Eskaera Inkesta.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte. Gobierno Vasco. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda.

⁷ Jóvenes que desean abandonar el hogar familiar y ocupar una nueva vivienda para independizarse, casarse, formar pareja, etc. Se exige, para garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso, que las personas afectadas dispongan de ingresos propios.

⁷ Familiaren etxebizitzatik joan eta beste etxebizitza batean bizi nahi duten gazteak (independente izateko, ezkontzeko, bikotea osatzeko etab.). Etxebizitza eskuratzeko beharri- zanen bideragarritasuna bermatzeko, exijitzen da pertsona horiek diru- sarrera propioak eduki ditzatela.

8. CONCLUSIONES

En este capítulo se presenta un estudio sobre la evolución del mercado inmobiliario y de las características de la vivienda en la C.A. de Euskadi durante el periodo 2001-2010. El rasgo más destacado de esta etapa es el cambio de tendencia que se produce en el año 2007 como consecuencia del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. En la década considerada, por tanto, se distinguen dos subperiodos. El primero comprende los años 2001-2007 y está caracterizado por la continuación de una fuerte expansión del mercado inmobiliario que se había iniciado en la década anterior. El segundo subperiodo arranca a mediados del año 2007, momento que marca el final de un largo periodo expansivo y el comienzo de una etapa de estancamiento y recesión.

La etapa expansiva estuvo motivada por una pujante demanda de vivienda a la que contribuyeron factores demográficos, sociales y económicos. En la C.A. de Euskadi se produjo un ligero aumento de la población favorecido por la llegada de inmigración (aunque escasa en términos relativos) y también creció ligeramente el segmento de población en edad de generar demanda de vivienda. Además, se fueron consolidando las formas de hogares monoparentales o unipersonales y reduciendo el tamaño medio de los hogares. Todo ello se produjo en un contexto de crecimiento del empleo y de la renta disponible de los hogares. A partir del estallido de la crisis financiera en el verano de 2007 se produce una caída en el valor de estas variables y una contracción económica que afecta de manera drástica al sector inmobiliario.

A través de los datos de la Estadística de Viviendas Iniciadas y Terminadas se puede constatar el cambio de tendencia al que nos hemos referido. La edificación de viviendas creció de forma espectacular desde el año 2001 hasta el año 2007 con un volumen medio anual de 16.506 viviendas iniciadas. A partir de ese año, el ritmo de construcción de nuevas viviendas comienza a descender, edificándose entre los años 2008-2010 un promedio anual de 8.384 nuevas viviendas. Además, en el año 2007 también se produce un cambio cualitativo en relación con el tipo de viviendas que se edifican. A partir de ese año, se detecta un creciente peso relativo del volumen de viviendas de protección oficial en detrimento del peso relativo de las viviendas libres. La cuota de vivienda protegida alcanza en 2010 una participación del 72,3% sobre el total de viviendas iniciadas, porcentaje muy superior al del año 2000 (19%).

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria que se produce en el año 2007 tiene un reflejo en los precios de las viviendas. El precio medio del m² de las viviendas libres, tanto de nueva construcción como de segunda mano, había experimentado subidas continuadas durante el periodo 2001-2007. Sin embargo, a partir de esa última fecha empieza a producirse un descenso modesto pero continuo del precio.

Algunos de los rasgos estructurales que mejor caracterizan a las viviendas de la C.A. de Euskadi son la antigüedad de las viviendas, el modelo de residencia y el régimen de tenencia. La antigüedad media de las viviendas en la C.A. de Euskadi, según datos de la Estadística de Población y Viviendas de 2006, era de 37,3 años, siendo Álava el territorio con el parque más joven (32,1 años) y Bizkaia con el parque más envejecido (38,5 años). La mayor expansión residencial en la C.A. de Euskadi se produjo durante los años 1960 y 1980, de los que data el 48,6% del parque de viviendas. Por otro lado, y en relación con el resto de Comunidades Autónomas, nues-

8. ONDORIOAK

Kapitulu honetan, higiezin-merkatuaren eboluzioa eta Euskal AEko etxebizitzaren ezaugarriak aurkeztu ditugu, 2001-2010 denboraldirako. Etapa honetan, ezaugarri nabarmenena 2007. urtean gertatutako joera aldaketa da, higiezin burbuilaren ondorio. Aztertutako hamarkadan, beraz, bi denboraldi daude. Lehenengoa 2001-2007 da, eta higiezin-merkatuaren hedapen sendoa da haren ezaugarria. Hedapen hori aurreko hamarkadan hasi zen. Bigarren denboraldia, berriz, 2007. urteko erdialdean hasi zen. Une horrek lehenengo hedapen zatiaren amaiera eta atzeraldiaren hasiera ekarri zituen.

Hedapenaren aroa etxebizitza eskaera handiak sorrarazi zuen. Eskaera horren hazkuntzan faktore demografikoak, sozialak eta ekonomikoak izan ziren tarteko. Euskal AEn biztanleria apur bat hazi zen inmigrazioaren etorreraren ondorioz (termino erlatiboan txikia izan bazen ere), eta etxebizitza eskatzen duen adina zeukan biztanleria ere apur bat hazi zen. Gainera, guraso bakarreko edo pertsona bakarreko famili ereduak finkatu ziren eta familien batez besteko tamaina murriztu zen. Hori guztia enpleguaren gehikuntzaren eta familietan erabilgarri zegoen errentaren gehikuntzaren testuinguruan gertatu zen. 2007. urteko udan finantza-krisia gertatu zenetik aurrera, aldagai hauen balioa murriztu zen, eta hortik sortu zen uzkurdura ekonomikoak itzelezko eragina izan zuen higiezin-sektorean.

Hasitako eta Amaitutako Etxebizitzaren Estatistikako datuen bidez ere aipatu dugun joera-aldaketa ikus dezakegu. Etxebizitzaren eraikuntza modu ikusgarrian hazi zen 2001. urtetik 2007. urtera arte. Urtero 16.506 etxebizitza hasten ziren batez beste. Azken urte horretatik aurrera, etxebizitza berrien eraikuntza erritmoa moteltzen hasi zen. 2008-2010 urteen artean, 8.384 etxebizitza berri eraiki ziren urtean, batez beste. Gainera, 2007. urtean beste aldaketa kualitatibo bat gertatu zen eraikitzen zen etxebizitza motan. Urte horretatik aurrera, babes ofizialeko etxebizitzaren bolumenaren pisu erlatibo handiagoa da etxebizitza libreen pisu erlatibo baina. Babestutako etxebizitzaren kuota, 2010. urtean, hasitako etxebizitza guztien ehuneko 72,3ra iritsi zen, 2000. urteko portzentajea (% 19) baina askoz ere handiagoa.

Higiezin-burbuilaren eztanda, 2007. urtean jazo zena, etxebizitzaren prezioan islatzen da. Etxebizitza libreen m²a, eraiki berriena nahiz bigarren eskukoena, etengabe hazi zen 2001-2007 urteetan. Halere, azken urte horretatik aurrera jaitsiera txiki baina iraunkorra gertatu zen prezioan.

Euskal AEko etxebizitzaren ezaugarri estrukturalik berezkoenak etxebizitzaren antzintasuna, bizileku-eredua eta edukitze araubidea dira. Etxebizitzaren batez besteko antzintasuna, Euskal AEn, Biztanleriaren eta Etxebizitzaren 2006ko Estatistikaren datuen arabera, 37,3 urtekoa zen. Araba zen etxebizitza-parke berriena zeukan lurraldea (32,1 urte) eta Bizkaia parke zaharrena zeukana (38,5 urte). Euskal AEn, etxebizitzaren hedapen garrantzitsua 1960 eta 1980. urteen artean gertatu zen, etxebizitza-parkearen % 48,6a urte horietakoa baita. Bestalde, gainerako autonomi erkidegoei dagokienez, laurogeita hamarreko hamarkadan eraikitako etxebizitzaren propor-

tra comunidad dispone de la proporción más baja de viviendas construidas en la década de los noventa. La construcción de segundas viviendas en las zonas típicamente turísticas explicaría esta diferencia.

El modelo de residencia que domina en la C.A. de Euskadi es el modelo plurifamiliar. Tan sólo un 8,2% de las viviendas familiares ocupaban un único edificio en el año 2006. Álava presentaba una proporción significativamente superior de viviendas unifamiliares, alcanzando el 14,6%. Este patrón residencial no dista significativamente del que caracteriza al resto de Comunidades Autónomas, aunque sí difiere significativamente de las formas de habitabilidad extendidas en algunos países europeos como Holanda, Luxemburgo o Dinamarca, en los que hay una clara preferencia por las viviendas unifamiliares.

El régimen de acceso a la vivienda que destaca en la C.A. de Euskadi es el régimen de propiedad. La aparición de nuevas modalidades de familias y la emancipación de jóvenes motivada por las mejores condiciones del ciclo económico, un escenario financiero más favorable y razones de tipo cultural han contribuido a consolidar esta forma de tenencia. En el año 2001 el 89,5% de las viviendas principales estaban ocupadas por sus propietarios, aunque el 22,5% tenían pagos pendientes. En régimen de alquiler se encontraban el 7% de las viviendas principales. Este modelo de acceso a la vivienda no es significativamente distinto del que existe en otras Comunidades Autónomas. Sin embargo, difiere del modelo que predomina en algunos países de la Unión Europea como Francia o Austria en los que el régimen de alquiler está más extendido.

tziorik txikiena dauka gure erkidegoak. Bigarren etxebizitzaren eraikuntza, zona turistikoetan, izango litzateke ezberdintasun horren azalpena.

Euskal AEko bizileku eredua familia ugariakoa da. Famili etxebizitzaren % 8,2ak bakarrik hartzen zuten eraikin osoa 2006an. Arabak zeukan, proportzioan, famili bakarreko etxebizitzarik gehien, % 14,6koa. Bizilekuen eredu hau ez da oso ezberdina gainerako autonomi erkidegoetan dagoenetik. Halere, Europako zenbait herrialdetan (Holanda, Luxenburgo, Danimarka) dagoenetik ezberdina da, haietan familia bakarreko etxebizitzenganako joera argia baitago.

Euskal AEn etxebizitza eskuratzeko nabarmentzen den araubidea jabetza araubidea da. Familia mota berrien agerpena, gazteen emantzipazioa (ziklo ekonomikoaren baldintza hobeen ondorioz), finantza-egoera mesedegarriagoa eta arrazoi kulturalak direla medio, edukitze modu hau sendotu da. 2001. urtean, etxebizitza nagusien % 89,5ean beren jabeak bizi ziren, baina % 22,5ak ordainketak zituen egiteko. Etxebizitza nagusien % 7 alokairu araubidean zegoen. Etxebizitza edukitzeko eredu hori ez da oso ezberdina gainerako autonomi erkidegoetan dagoenetik. Halere, Europar Batasuneko beste herrialde batzuetan (Frantzia, Austria) dagoenetik ezberdina da, haietan alokairua hedatuago dagoelako.

BIBLIOGRAFÍA

- DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (2009). *Estadística sobre vivienda vacía en la C.A. de Euskadi Resumen de principales resultados*.
- DOL, K.; HAFFNER, M. (2010). *Housing Statistics in the European Union 2010*, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology.
- ESTEBAN, M. y ALTUZARRA, A. (2008). «A model of the Spanish Housing Market», *Journal of Post Keynesian Economics*, 30, 3, p. 353-373.
- EUSTAT. Censo de Población y Viviendas 1991, 2001.
———. Estadística de Población y Viviendas 1996, 2006.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Censo de Población y Viviendas 1991 y 2001.
- NATIONAL BOARD OF HOUSING. Building and Planning, Sweden, Ministry for Regional Development of the Czech Republic F(2005), *Housing Statistics in the European Union 2004*, Intelecta Stralins, Falun.
- RODRÍGUEZ MARCOS, J. (2001). *Estructura y Cambios del Parque Residencial de la C.A. de Euskadi*, Eustat.

BIBLIOGRAFIA

- ETXEBIZITZA, HERRILAN ETA GARRAIO SAILA (2009). *Euskal AEko etxebizitza hutsari buruzko estatistika. Emaiza garrantzitsuenen laburpena*.
- DOL, K.; HAFFNER, M. (2010). *Housing Statistics in the European Union 2010*, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology.
- ESTEBAN, M. eta ALTUZARRA, A. (2008). «A model of the Spanish Housing Market», *Journal of Post Keynesian Economics*, 30, 3, 353-373 orr.
- EUSTAT. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua, 1991, 2001.
———. Biztanleria eta Etxebizitza Estatistika, 1996, 2006.
- ESTADISTIKAKO INSTITUTU NAZIONALA. Biztanleria eta Etxebizitza Zentsua 1991 eta 2001.
- NATIONAL BOARD OF HOUSING. Building and Planning, Sweden, Ministry for Regional Development of the Czech Republic F(2005), *Housing Statistics in the European Union 2004*, Intelecta Stralins, Falun.
- RODRÍGUEZ MARCOS, J. (2001). *Euskal AEko Etxebizitza Parkearen Egitura eta Aldaketak*, Eustat.