

## **ETXEBIZITZAREN PREZIOAREN ERAKETA ETA BURBUILAREN TEORIA. EAE-KO KASUA**

AITZIBER ETXEZARRETA ETXARRI

Saila: Ekonomia Aplikatua I (UPV/EHU)

### **1. SARRERA**

Jakina da etxebizitzaren prezioa asko baino gehiago igo dela azken urteotan eta gaur egun kezka izugarria sortzen duen gaia dela, batetik gure ekonomiaren bilakaeran duen eragin eta pisuagatik, eta bestetik, gizartean eta pertsonen zein familien bizitzan duen garrantziagatik. Honela, adar ekonomiko eta sozial anitzek gero eta arreta handiagoa eskaintzen diote etxebizitzaren gaiari.

Azkenaldian, halaber, etxebizitzaren sektorean prezioaren hazkundera moteltzen ari da, estatistika eta portzentajeen dantzari dagokionean behinik behin, eta honen inguruan eztabaida zahar zein berriak indartu eta gaurkotu egin dira. Besteak beste, burbuilaren teoriaren inguruko eztabaidak hor dirau bueltaka, eta burbuila prozesua baden ala ez den ziurtatzea erraza ez bada ere, bertan murgilduta gaudela egia balitz, prezioen erorketa edo jaitsiera nabarmena etorriko litzateke ustezko burbuilaren zulaketaren ondotik. Honek, noski, izugarritzko ondorioak sortuko lituzke gure ekonomian, eta azken batean funtsezkoena dena, izugarritzko ondorioak izango lituzke gure gizartean eta berau osatzen dugun pertsona eta familien bizitzatan.

Hori guztia dela eta, artikulu honetan etxebizitzaren prezioa izango da aztergai, eta aldi berean ondasun ekonomiko bitxi zein lehentasunezko gizarte beharrezana den etxebizitzaren ikuspegitik, bere prezioaren eraketa eta burbuilaren teoriaren inguruko hausnarketa egingo da. Ondoren, teoria ekonomikoaren esparruan eman diren azalpen horiek EAEko kasuan nola txertatuko liratekeen aztertuko dugu, eta azkenik, labor-labor, burbuilaren

existentziaz kontsiderazio batzuk egin ondoren, azken hausnarketa eta ondorioak azalduko dira.

## 2. TEORIA EKONOMIKOAREN IKUSPEGIA: ETXEBIZITZAREN PREZIOA

Etxebizitzaren prezioa, ezein ondasun ekonomikoren kasuan bezalatsu, eskaria eta eskaintzaren artean determinatuko da. Etxebizitzaren prezioan, beraz, etxebizitzaren eskarian eta eskaintzan eragiten duten faktore guztiek eragingo dute era zuzenagoan edo zeharkakoagoan. Lehenik, epe laburrean prezioa nola determinatuko den ikusiko dugu eta ondoren, epe luzeko kasua aztertuko dugu<sup>1</sup>.

Epe laburrean, eskaria (D (p)) prezioarekiko funtzio beherakorra da eta eskaintza (S (p)), berriz, zurruna. Hortaz, kanpoko aldagaien eraginez etxebizitza eskaria handitzen denean, hau da, prezio jakin baterako eskatutako kopurua handitzen denean, eskaintza zurruna da eta zuzenean orekako prezioa igoko da. Alderantziz, kanpoko aldaketak tarteko, etxebizitza eskaria jaisten bada orekako prezioa jaitsi egingo da. Beraz, epe laburrean, prezioaren aldaketa batek konpentsatuko du eskariaren edozein aldaketa oreka orokorreko analisisian, eta eredia oreka egoera berrira eramango du. Orekako kantitatea berriz ez da aldatuko.

Epe luzean, ordea, eskaria prezioarekiko funtzio beherakorra da eta eskaintza prezioarekiko funtzio gorakorra da, eraikuntza berriko etxeen bektorea gaineratzen baitzaio stockari. Hortaz, kanpoko aldagaien eraginez eskarian edota eskaintzan aldaketaren bat ematen denean, eredian desoreka egoera bat sortuko da lehenengo momentuan, gehiegizko eskari edo eskaintza egoera bat. Aldaketak sortutako desoreka horren aurrean berriz, prezioa eta kopurua egokitu egingo dira eta sistema, oreka berriko egoerara eramango dute. Beraz, epe luzean, eskarian edo eskaintzan eragiten duten faktoreen aldaketen eraginez, etxebizitzaren orekako prezioa eta kopurua, biak aldatuko dira.

---

1. Prezioaren modelizazioak, Cancelo, José Ramón y Antoni Espasa, "Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España", *www.uca.es* (2003/12/18): 7; Caridad y Ocerín, J.M. eta P. Brañas Garza, El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación, comunicación para "I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI" in *www.uca.es* (2003/12/18): 802; López García (2001): 53; Montalvo y Mas (2000): 358.

## 1 Grafikoa: Etxebizitzaren prezioa



Iturria: Autoreak moldatua.

Goiko grafikoan etxebizitzaren prezioan eragiten duten faktoreak azaltzen dira. Bai eskariaren aldetik eta bai eskaintzaren aldetik eragin dezaketen faktoreak, denak laburbilduta: biztanleria, errenta eta aberastasuna, prezio erlatiboak (epe luzean); finantzazioa, zerga-sistema edo fiskalitatea, laguntza publikoak, igurikapen edo espektatibak (epe laburrean); lurra, finantzazioa, politika publikoak, igurikapen edo espektatibak.

Dena den, eskema horretan erlazioak noranzko bakarrekoak dira. Esaterako, igurikapenek etxebizitzaren eskarian eta eskaintzan eragingo lukete edota errenta edo aberastasunak epe luzeko etxebizitzaren eskarian eragingo luke. Errealitatean ordea, erlazioak ez dira noranzko bakarrekoak izaten eta faktore arteko erlazioak sortzen dira.

Batetik, jakina da teoriarik zerga-sistemak etxebizitza eskarian eragiten duela. Baina, errealitatean, ez du zertan eragin bakarra izan beharrik. Honela, kasu batzutan politika fiskala etxebizitzaren erosketaren aldekoa izan da, alokairuaren aldean erosketa piztu duena alegia (tradizionalki Estatu Espainolean izan dena esaterako). Eta gai honetako literaturan era orokorrean onartzen denez, politika honek eragin dituen ondorioen artean, kapital residentzialaren stock-aren igoerak eta etxebizitzaren prezioaren igoerak eragin ditu. Hots, dedukzio fiskalik gabeko eskenatokian baino, kapital residentzialaren stock handiagoa dago eta etxebizitzaren prezioa altuagoa da aipatutako politika aplikatu den eskenatokian.

Honela, praktikan, sistema fiskalak eskaintzen dituen etorkizuneko aurrezkiak, etxebizitza eskuratzeko hasierako kostuaren hazkuntzara trasladatu dira, hau da, prezioen igoera ekarri dute. Hemen, aurrezkiak ez dira etxebizitza eroslearen eskuetan geratu. Are gehiago, eroslea, bitartekari hutsa izan da, Ogasun

Publikoaren etorkizuneko diru-laguntzen promespean, etxebizitzaren saltzai-leari eman baitzaio subentzia<sup>2</sup>. Azken finean, azpimarratzekoa zera da, etxebizitza eskarian eragiteko neurriek eskaintzan eragin dutela askotan errealitatean.

Bestetik, 1. grafikoan ikusten denez, bai eskaintzaren aldetik eta bai eska-riaren aldetik, espektatibak alde bietan sartzen dira aldagai eragile moduan. Beraz, prezioaren determinazioan igurikapenek nabarmen eragiten dute, era bikoitzean gainera. Baina, igurikapenetan aurreko epealditako prezioak sartzen direnez, ondoriozta daiteke, besteak beste, aurreko epealditako prezioen bilakaerak eragingo duela egun determinatzen den prezioan<sup>3</sup>. Eta beraz, egungo prezioak gehi aurreko guztiek hurrengo epealditako prezioak baldintzatuko dituzte. Interakzio hau oso garrantzitsua izan daiteke, errealita-teman ematen diren joera, ziklo eta espiral asko ulertzeko.

Halaber, eskema honetan lurraren prezioak etxebizitzaren prezioan eragi-ten duela ikus daiteke. Baina, hori horrela dela jakinda ere, eredu azaltzaileetan (eredu makroekonomikoetan) oso gutxi landu da gai hau. Horregatik izan daiteke, behar bada, horrenbeste ekonomilarik lurraren merkatua etxebizitza prezioen espiralaren erantzuleztat jo izana<sup>4</sup>.

Nolanahi, eskema honetan azaltzen ez dena zera da, igurikapenen eragina tarteko, etxebizitzaren prezioak lurraren prezioaren determinazioan ere eragin dezakeela. Hau da, lurraren prezioak etxebizitzaren prezioan eragingo duela, baina, alderantziz, etxebizitzaren prezioak lurraren prezioan ere eragiten duela. Are gehiago, lurraren prezioa, etxebizitzaren prezioaren igoeren ondorioz igo dela diote aditu askok<sup>5</sup>. Izan ere, lur saltzaileek etxeen prezioak eta igurikape-nak kontuan hartuko baitituzte lurraren prezioa finkatzean. Eta noski, elkarlo-tura hori kontsideratuz analisisia gehiago konplikatuko litzateke, interakzio asko zirkuluan ematen direla barneratu beharko baikenuke gure azterketan.

---

2. López García (2001): 15. Obra horretan simulazioak egiten ditu zerga sistema desberdi-nen arteko ondorioak alderatzeko.

3. Igurikapenak eratzeko metodo desberdinak dauden arren, ohizkoa da igurikapenen erakuntzan aurreko prezioak kontsideratzea aldagaitzat. Honela, zirkulu bat osatuko da prezio-igurikapen-prezio eragin horien interkonexioetan.

4. Gauzak horrela, lurraren merkatua eredu azaltzaileetan arrakasta nahikotxo barne-ratu duen ekonomilari bat Lopez García (2001) dugu. Honek bere analisisetan ondorioztatzen duenaren arabera, lurraren prezioak etxebizitza aktiboaren produkzioan eragiten du, bai, baina etxebizitza zerbitzuen kontsumoan berriz ez.

5. Leal Maldonado, Jesús, "La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social", in Cortés Alcalá, Luis (comp.) (1995a), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid: 20; Ball-ek 1983an azaldu zuenez, Ingalaterrako kasuan lurraren prezioak gorako joera azaltzen zuten enpresa eraikitzaileen errentagarritasunak gora egiten zutenean, eta alderantziz alderantzizko kasuan. Ball (1983), *Housing policy and economic power. The political economy of owner occupation*, Methuen, London & New York: 236.

Hala ere, puntu honetara arte ez dugu zehaztu, etxebizitza, kontsumo ondasunaren edo kapital ondasunaren prezioaz ari garen. Eta ezinbestekoa da zehaztaper hori egitea gauzak gehiago nahastu nahi ez baditugu behintzat. Etxeen balio-handitzearen perspektibak osagai espekulatibo bat erantsiko dio epe luzeko errentagarritasunaren bilaketari. Honela, etxebizitzak funtzio ekonomiko bikoitza betetzen du: batetik, zerbitzu bat eskaintzen du, ostatu zerbitzua, eta bestetik, aktiboa da eta bere balioa gehitzeak errentagarritasun bat emango du. Funtzio hauetako bakoitzak prezio bat du. Zerbitzuaren prezioa alokairua da, erreala, etxea alokairuan dutenen kasuetan, eta egotzitakoa, etxea jabetzan dutenen kasuan. Aktiboaren prezioa, berriz, etxearen salerosketako balioa da.

Espekulaziorik gabeko merkatu batean, aktiboaren balioa etorkizuneko zerbitzuen balio gaurkotua litzateke, alokairu gaurkotuena alegia. Balio honi etxebizitzaren “funtsezko balioa” deitzen zaio. Baina etxebizitza aktiboaren kasuan ematen den balio handitzearen eraginez, agente batzuk ez dute zerbitzurik nahi, baizik eta aktiboa bera da nahi dutena. Beste batzuk berriz biak batera nahi dituzte, zerbitzua eta aktiboa. Beraz, bi multzo hauetako agenteak etxebizitza bere funtsezko baliotik gora ordaintzeko prest daude (batik bat higiezinaren hazkunde garaietan), eta ondorioz, alde bat edo zulo bat sortzen dute etxebizitzaren prezio efektiboa eta “funtsezko balioa”ren artean<sup>6</sup>.

Jarrera espekulatibo honen oinarrian, merkatuaren inperfekzioak diren gardentasun eta informazio falta daude<sup>7</sup>. Segurtasun osoz jakingo balitz lurraren eta etxebizitzaren merkatuaren bilakaerarekin zer gertatuko den ez legoke jokaera espekulatiboentzat tokirik. Beraz, mozkin espekulatiboak merkatu inperfektuetan soilik dira posible, eta mozkin hauek irabaziko dituen, gainerrakoez baino azkarrago etorkizuneko portaerak aurreikusteko gai dena izango da. Beraz, merkatuaren inperfekzioek eskariaren aldetik ere monopolio egoerak sortuko dituzte, zehazki informazioa daukatenen mesedetan.

Honela, eskaintzaren aldetik dagoen konkurrentzia monopolistikoa eta eskariaren oinarrian dagoen osagai espekulatiboa elkar elikatuko dira eta bien interakzioak, zikloaren arabera, espiral inflazionistak edo murrizkorrak sortuko ditu. Espiral erako prozesu horiek ekonomiako beste alor askotan ematen direnak baino nabarmenagoak dira. Azken batean, ondasun honen prezioa ez du produkzio kostuak finkatuko, baizik eta eskariak duen ordaintzeko ahalmenak.

### 3. BURBUILAREN TEORIA

Burbuila prozesu bat existitzen denean, burbuilazko eskariak lurraren prezioen espiral hazkor bat eragiten du, eraikuntza erritmo altuekin batera eta

---

6. Trilla, Carmen y Sonia Llera (2003), “Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda”, *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, nº 96 - Extra (Marzo 2003): 11.

7. Balchin, Kieve and Bull (1990) in Trilla y Llera (2003): 12.

etxebizitza horniketa handiagoekin batera<sup>8</sup>. Hau da, aldi berean, prezioaren eta kantitatearen hazkunde handiak ematen dira. Esan gabe doa, prozesu hau itxurazko arrazionaltasun ekonomikoaren aurka doala. Izan ere, etxeen eskaria, prezio-arekiko funtzio beherakor moduan definitzen da, eta ondorioz, prezio igoera batek eskatutako etxe kopurua murriztu beharko luke. Baina, burbuila prozesu batean, etxeen prezioen espiral bat emango da, eskari eta eskaintzaren gorakada indartsuekin batera. Jendeak etxebizitzaren balio handitzea ikusita, horren araberako igurikapenak sortuko baititu eta balio-gehitze (errentagarritasun bihur daitekeena) altu horiek dituen kapital ondasuna bereganatu nahiko baitu<sup>9</sup>.

Epe ertainean, etxebizitzaren erabilera ez bada norabide berean aldatzen, hau da, ez bada neurri berean etxebizitzaren erabileraren eskaria igotzen, alokairuen jaitsiera etorriko litzateke edota etxe hutsen eta desokupatuen gehikuntza. Honela, krisi fase batean barneratuko litzateke etxebizitza merkatua, burbuilaren hausketara garaian alegia, non prezioen erorketa bat emango zatekeen stock inbentarioaren gaindimentsioaren ondorioz. Erorketa horretan, etxeen prezioa irits daiteke bere hasierako balioaren azpitik jaistera ere.

Izan ere, etxe baten prezioa erlazionatuta egon beharko litzateke etxe horrek etorkizunean eman ditzakeen alokairu errentekin<sup>10</sup>. Honela, erosketaren prezioaren parean alokairuak proportzionalki oso baxu egotea esanguratsua eta kezagarria izango litzateke. Beraz, interesgarria izango litzateke momentu bakoitzean dagoen etxeen prezioa eta alokairuaren arteko korrelazioa aztertzea. Korrelazio horretan alde handia edo hausturaren bat sortzen denean burbuilaren mugatik gertu gaudela pentsa baikenezake.

Azkenik, ikerlan asko abiatu dira azken urteotan burbuilaren bilakaera empirikoki aztertu nahian. Nazioarteko Moneta Fondoak (NMF) honen gainean 2003 urtean egindako “zulaketa inmobiliario”-ei buruzko ikerketa historiko batean adierazi zuenez, etxebizitzaren bat-bateko prezio igoera handi baten ostean, sarritan eman dira prezioen erorketa garrantzitsuak<sup>11</sup>.

---

8. D. Cornuel (1997), « Approche micro-économique du logement. Éléments de réflexion. La liaison prix-volume dans le phénomène de bulle », a *Comprendre les marchés de logement*, B. Coloos, L'Harmattan, Paris. in Trilla, Carmen y Sonia Llera (2003): 3.

9. Azkenaldian asko hitz egin eta idatzi da Espainian burbuila inmobiliarioa dagoen ala ez dagoen horretaz, orain arte definitutako ezaugarrietako asko bete baitira Espainiako higiezin merkatuan (Trillan oinarritutako definizioa hartuta). Badago ordea, burbuilarik existitzen ez dela dioenik ere, prezio eta eraikuntzaren igoera bateratuak, eskariaren aldeko erosketa ahalmen kontsolidatuari egoten dizkionik. Zehazki, zenbait ekonomilarik Europarekiko emaniko parekatze prozesuan kokatu dute, Espainiako eta Europako aurrezle askorentzat izan baita etxebizitza inbertitzeko aktibo ezin hobeak, batik bat, beste finantza aktiboen errentagarritasuna kolokan egon den garaian, burtsako burbuilaren zulaketaren ostean. Hala ere, gehiegizko prezioaren zuzenketak etorri litezkeela ere aipatzen da, beste epealdi batzuetan eman den moduan (1987-1991 gorakada epealdiaren ostean), eskariaren moteltzea eta prezioen egonkortzearen eskutik. (Paloma Taltavull) [www.elpais.es/articulo.html](http://www.elpais.es/articulo.html) 19/10/2003.

10. Trilla y Llera (2003).

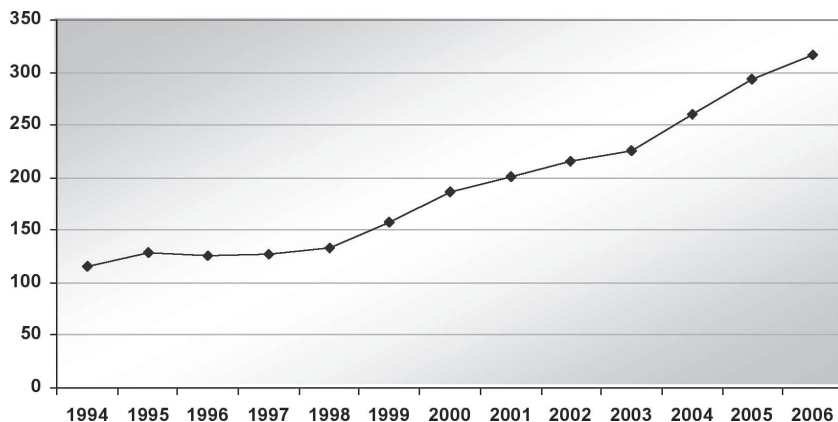
11. [www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm](http://www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm): 03/10/15.

#### 4. EAE-KO KASUA, ANALISI ENPIRIKOEN ARGITAN

Ekonomia zientziaren alderdi teorikotik eman diren definizio eta gakoei helduta, etxe baten erosketa prezioak lotura zuzena behar luke etxe horrek etorkizunean eman ditzakeen alokairu errentekin, eta honela, une bakoitzean dagoen etxeen salmenta prezioa eta alokairuaren arteko korrelazioa aztertuz burbuilaren hurbiltasunaren ideia bat izan genezake.

Hau guztia gure kasura ekartzeko, ordea, zenbait azalpen egin behar dira aldeaz aurretik. EAEn etxeen erosketa prezioa oso altua da, baina alokairu edo errenten maila ere oso garaia da. Gainera, alokairuko eskaintza zinez urria da, eta horrek eragina izan dezake aldi berean bere prezioa altu egotean, arrazionaltasun ekonomiko funtsezkoenaren eskutik (eskari eta eskaintzaren legea alegia). Jabetzako edo salmentako eskaintza berriz goraka doa, baina hala ere, prezioak goraka segitzen du, arrazionaltasun ekonomiko funtsezkoenen aurka hau berriz<sup>12</sup>. Baina, azken finean, bi prezioak dira garestiak. Beraz, lehenengo kolpean ez da oso garbi ikusten alokairu eta salmenta prezioen arteko hausturarik badagoen ala ez dagoen. Horretarako, 2. eta 3. grafikoetan azken hamarkadako bi prezio hauen bilakaerak aztertuko ditugu.

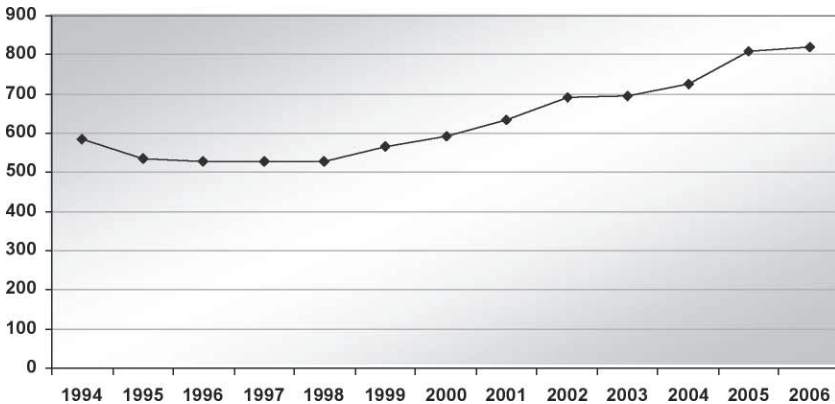
##### 2. grafikoa: EAEko etxebizitza libreen batez besteko prezioa



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta.

12. Behar bada ez da hain irrazionala ordea, eskaria askoz eritmo biziagoan hazi baita azkenaldian, eskaintzaren aurretik beti ere.

### 3. grafikoa: EAEko errenta librearen bilakaera (eurotan)



Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Eskaintza Inmobiliarioari buruzko Inkesta.

Bertan ikusten denez, 1994tik 2003ra, etxebizitza libreen batez besteko prezioa %95 hazi zen, eta 2006rako %173 hazi zen. Epealdi berean, berriz, errenten prezioa %19 igo zen 1994tik 2003ra bitartean, eta 2006ra arte %40. Hortaz, baieztatu daiteke salmenta prezioen eta alokairuen arteko aldea oso nabarmen hazi zela 1994tik 2003ra (%95 eta %19, hurrenez hurren), eta baita 2003tik 2006ra ere (%40 eta %18, hurrenez hurren), baina diferentzia apalagoz.

Hau da, bi prezioak asko handitu badira ere, salmenta prezioaren hazkundea errentarena baino askoz bizkorragoa izan da, batetik. Eta bestetik, aztertutako epealdiaren bi tramuetan salmenta prezioa errenta baino gehiago hazi arren, bigarren tramuan bi hazkunderen arteko aldea murriztu egin da.

Grafikoen soslaiek, hain zuzen ere, hori erakusten dute: salmenta prezioaren kurba aldapatsuagoa da epealdi guztian, eta are malkarragoa 1999tik aurrera. Errentaren grafikoa berriz, leunagoa da, eta 90. hamarkadan prezio beharpenak jasan ondoren, 2000-2001 urtean ekin zion gorako bideari, baina beti ere salmenta prezioarena baino malda apalagoaz.

Honez gain, hemendik aurrera abian jarritako neurrien eraginez, alokairuko merkatuak pairatu duen erabateko eskasia gaudituko balitz, alokairuaren prezioak leundu egingo lirateke ziurrenik, eta horrek ez luke bi prezioen arteko aldea gainditzeko lagunduko. Horrek, aldi berean, burbuilaren hurbiltasuna azalerazi lezake. Nolanahi ere, jabetzako etxe pribatuen prezioak jaitea edo ez igotzea, behinik behin, ere espero da instituzioetatik, eta helburu horrekin abiatu dira zenbait ekimen erregulatzaile eta etxe babestuen kontraeskaintza garrantzitsu bat ere (etxe babestuen eskaintza esanguratsu batek merkatu pribatua hoztuko duelakoan).



Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saialak eskainitako azken datuei kasu eginenez, erabilitako etxebizitzaren batez besteko prezioak izandako igoerak urte arteko hazkunde tasa %3,7an kokatu du (2007ko III hiruhilekoan), baina, etxe berriena %12,5an. Bestalde, etxebizitzaren merkatua moteldu egin dela adierazi da azken estatistiketan, eta orain arte merkatuak azaltzen zuen bizkortasuna geldotu egin dela (salerosketa gutxiago eta denbora luzeagoak).

## 5. BURBUILAREN EXISTENTZIAZ

Halaber, asko hitz egin da azkenaldian komunikabideetan burbuilaren existentzia dela eta ez dela. Honi buruzko adostasunik ez dago, ordea. Hala ere, aipagarria da nazioarteko instituzio batzuk behin baino gehiagotan ohartarazi izana Espainiako merkatu inmobiliarioko burbuila hipotetiko baten arriskuaz<sup>13</sup>.

Honela, Europako Komisioak 2003ko urrian egindako aurreikuspen ekonomikoetan aipatzen zen gai honi buruzkorik. Hain zuzen ere, Estatu kide batzuetan etxebizitzaren prezioak horrenbeste igo zirela eta, merkatu inmobiliarioaren erorketa batek etxeetako ekonomiako kontsumoan izan zitzakeen ondorio arriskutsuez aleratarazi zituen ekonomia eta moneta gaietako komisarioak<sup>14</sup>. Abisu hau prezio igoera altuak izan dituzten Estatu kideei zuzendu zaie, batik bat, Grezia, Espainia, Irlanda eta Herbeherei.

---

13. Ikerketa asko egin dira azkenaldian burbuilen bilakaera enpirikoki aztertu nahian. Nazioarteko Moneta Funtzak (NMF) duela gutxi egindako “zulaketa edo pintxazo inmobiliario”-ei buruzko ikerketa historiko batean adierazi duenez, etxebizitzaren bateko prezio igoera baten ostean sarritan eman dira prezioen erorketa garrantzitsuak [www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm](http://www.finanzas.com/id.5584981/noticias/noticia.htm): 03/10/15.

14. “Euro area households have continued to accumulate debt in the course of the economic downturn, mostly to finance house purchases. Mortgage lending growth, which has generally been strongest in those Member States, where house prices have increased most — such as, Greece, Spain, Ireland, and the Netherlands, remained above a robust 7% in the first two quarters of 2003.

While the interest burden for households has been contained by the sharp decline in nominal and real interest rates, abnormally high debt levels increase the vulnerability of household spending to adverse developments in households’ income or a rise in interest rates — especially where mortgage contracts include variable or short-term adjustable interest rates.

In several Member States there is the risk of a housingmarket bubble, although some countries have lately seen a deceleration of prices. Ireland, Greece and Spain still experienced a double-digit increase in nominal house prices in 2002, while substantial but less marked increases were recorded in Belgium, France and Italy. However, prices began to decelerate in the Netherlands and Ireland in the course of the year.

Notwithstanding the danger that a significant increase in interest rates, or a further deterioration of the labour market could at some point induce a sizeable correction in the housing markets of some Member States, for the euro area as a whole the risk that balance sheet constraints on households might act as a brake on consumption appears low at present”.

Aipatu txostenean, halaber, adierazten zen Estatu kide batzuk burbuila inmobiliarioa jasateko arriskuan zeudela. 2002an, Irlanda, Grezia eta Espainiak bi digituko hazkuntzak izan zituzten etxebizitzaren prezio nominalen. Pixka bat beheragotik baina nahiko altu hala ere, Belgika, Frantzia eta Italian ere prezio hazkuntza dezenteak egon ziren. Dena den, zenbait herrialdetan, hazkuntzaren erritmoan desazelerazio edo moteltzea nabarmendu zen jada aztertutako epealdian, Herbeherak eta Irlanda kasu.

Hala ere, estatu-gaindiko instituzioetatik alerta eta abisuak behin baino gehiagotan jaso diren arren, erakunde estataletatik mezu lasaigarriak igorri izan dira gehienbat. Ziurrenik, Espainian etxebizitzaren prezioa jaitsi ezin delako usteak (termino nominaletan, behinik behin) eragingo zuen bertako biztanleek etxebizitzaren merkatuari buruz duen pertzepzioan, azken batean igurikapenak, dakigunez, prezioaren determinazioan funtsezko aldagaia direlako. Estatu mailako aditu baten esanetan<sup>15</sup> hiru mito existitzen dira Espainiako etxebizitzaren merkatuaren inguruan. Batetik, etxebizitzaren prezioa ezin dela jaitsi. Bestetik, Espainiako etxebizitzaren prezioek Europako prezioetara hurbildu behar dutela (konbergentzia beharra dela eta). Eta azkenik, alokairu bat ordaintzeko hobe dela hipoteka bat ordaintzea eta azkenean etxebizitzaren jabea bilakatzea.

## 6. AZKEN HAUSNARKETA ETA ONDORIOAK

Gauzak honela, nolana ere, Espainiako instituzio eta adituen ahotatik gehien entzun direnak, lasaitasun mezuak izan dira. Prezioak moteltzera egingo zutela zioten aspaldian, eta beti ere era ordenatuan (ez burbuilaren leherketaren ondorioz)<sup>16</sup>. Orokorrean, etxebizitzaren prezioek, azken hazkunde epealdian Espainian jasandako gorakada dela eta, prezioak gainbaloratuta daudela onartzen da. Baina, horren ondorioz derrigorrez burbuila bat etorri behar denik ukatuz, prezioak puztu diren moduan “despuztu” egingo direla esaten da, maila “normaletara” konbergituz.

Eta azken urteotako datu enpirikoen bilakaerari so eginez, badirudi estatistikek joera hori baieztatu dezaketela. Jada Estatuko toki batzuetan hasi dute prezioek beherako joera, eta EAEn 2001etik aurrera, etxebizitzaren prezioen hazkundeak moteldu egin dira. Oraindik gora eta gora segitzen duten arren, hazkuntza portzentualak ez dira garai batekoak<sup>17</sup>. Hain zuzen ere, 2001ean hasi zen desazelerazioa, eta ondorengo urteetan joera berbera segitu da.

---

15. J. García-Montalvo-k (2003).

16. Restoy, Fernando (2005), “La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas”, *Economistas*, nº 103, pp. 52-62.; eta <http://www.rebellion.org/spain/031004vivienda.htm> (04/11/12).

17. Edozein hazkuntza absolutuk ordea, gero eta oinarri altuagoan eman, gero eta hazkuntza portzentual txikiagoa sortuko du, noski.

Honela, prezioen desazelerazioak, nolabait, burbuilaren hipotesiari indarra kendu diola ondoriozta genezake, eta beraz, bertako erakunde ekonomikoetatik aldarrikatu denari sinesgarritasuna eman. Dena den, bat-batean burbuila lehertu eta prezioak arrapaladan behera joaterik espero ez den arren sektore ekonomiko eta sozial nagusienetatik, ziurgabetasun garaia bizi dugu etxebizitza sektorearen bilakaerari dagokionean, eta badirudi, jada ez dela hain erraz bazterten higiezinaren sektorean berebiziko aldaketa jazotzea eta finantza sistemen birmoldaketa bat sortzea etxebizitzaren prezioaren azkenaldiko etengabeko joera gorakorra etetearekin batera. Eta jakina denez, igurikapenen aldaketak prezioaren determinazioan funtsezko eragina izan dezake, etxebizitzaren eskariaren eta eskaintzaren eraketa eta burutzean sortutako aldaketak tarteko.

## 7. BIBLIOGRAFIA

- BALL (1983), *Housing policy and economic power. The political economy of owner occupation*, Methuen, London & New York.
- CANCELO, José Ramón y Antoni ESPASA, “Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España”, [www.uca.es](http://www.uca.es) (2003/12/18).
- CARIDAD Y OCERÍN, J.M. eta P. BRAÑAS GARZA, El precio de la vivienda urbana. La disyuntiva superficie/ubicación: una ampliación, comunicación para “I Congreso de Ciencia Regional de Andalucía: Andalucía en el umbral del siglo XXI” in [www.uca.es](http://www.uca.es) (2003/12/18).
- CES (2003), *Memoria socioeconómica. Comunidad Autónoma del País Vasco*, Bilbao.
- ETXEBIZITZA ETA GIZARTE GAJETAKO SAILA. Eskaintza inmobiliarioari buruzko inkesta (1994-2006).
- GARCÍA-MONTALVO, Jose (2003), “La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias”, *Perspectivas del Sistema Financiero*, nº 78.
- GARCIA-MONTALVO, Jose y Matilde MAS (2000), La vivienda y el sector de la construcción en España, CAM, Valencia.
- LEAL MALDONADO, Jesús, “La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social”, in Cortés Alcalá, Luis (comp.) (1995a), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid.
- LÓPEZ GARCÍA, Miguel Angel (2001), *Política impositiva, precios y stock de vivienda*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid.
- RESTOY, Fernando (2005), “La evolución reciente del precio de la vivienda en España: algunas causas e implicaciones macroeconómicas”, *Economistas*, nº 103, pp. 52-62.

TRILLA, Carmen Y Sonia LLERA (2003), “Elementos explicativos del comportamiento del precio de la vivienda”, *Revista del Colegio de Economistas de Madrid*, n° 96 - Extra (Marzo 2003).

[www.finanzas.com](http://www.finanzas.com)