



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

EAE-KO HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA PERSPEKTIBA

2018ko 3. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

*Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren
Estatistika Organo Berezia*



1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Higiezin merkatuaren dinamismo-indizea, aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta, Bizkaian soilik hobetu da, eta azkeneko hiruhilekoan, okerrera egin du hiru lurralde historikoetan.

Higiezin merkatuaren dinamismo-indize orokorrak beherakada izan du 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean etxebizitzaren merkatuan¹; hala, 45,4 puntutan geratu da (2018ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako 52,9 puntu baino 7,5 puntu gutxiago). Aldiz, 1,4 puntu berreskuratu dira 2017ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (44,0 puntu egungo hiruhilekoko 45,4 puntuen aurrean).

2007tik, higiezin merkatuaren dinamismo-indizea azken zortzi hiruhilekoetan bakarrik kokatu da 44 punturen gainetik. Hala ere, azken hiruhilekoan lortutako zifrarekin (45,4 puntu) ez dira iristen aurreko hiru hiruhilekoetan gainditutako 50 puntuak. 2018ko hirugarren hiruhilekoan lortutako zifra (45,4 puntu) urrun dago 2017ko laugarren hiruhilekoan lortutako balio maximotik (54,3 puntu).

2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean dinamismo-indizeak izandako jaitsiera handiena Gipuzkoan erregistratu da, lurralde historiko horretan 10,2 puntuko beherakada izan baitu: 2018ko bigarren hiruhilekoan 54,1 puntu izatetik azken hiruhilekoan 43,9 izatera pasatu da. **Bizkaiaren** atzerakada Gipuzkoarena baino arinagoa izan da, 5,4 puntu jaitsi baita; zehazki, 2018ko bigarren hiruhilekoan 51,7 puntu izatetik 2018ko hirugarren hiruhilekoan 46,3 puntu izatera igaro da. **Arabak** izan du beherakada arinena; 2018ko bigarren hiruhilekoan 51,9 puntukoa zen eta oraingoan, berriz, 48,1 puntukoa; hau da, 3,8 puntuko atzerakada.

Urte arteko analisi bat egiten bada, gorakada izan duen lurralde historiko bakarra Bizkaia izan da. 6,4 puntu berreskuratu dira, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 39,9 puntu edukitzetik 2018ko hirugarren hiruhilekoan 46,3 puntu edukitzera igaro baita. Gipuzkoak 1,9 puntu galdu ditu aldi berean, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 45,8 puntu edukitzetik 2018ko hiruhileko berean 43,9 puntu edukitzera igaro baita Arabak izan du jaitsiera handiena, lurralde horretako dinamismo-indizea 2017ko hirugarren hiruhilekoan 51,7 puntukoa izatetik 2018ko hirugarren hiruhilekoan 48,1 puntukoa izatera igaro baita (-3,6 puntu).

Higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen dinamismo-indizeak okerrera egin du, aurreko hiruhilekoaren aldean, baina hobera, aldiz, iazko hiruhileko berdinarekin alderatuta.

Merkatuko dinamismoak murriztera egin du 2018ko bigarrenetik hirugarren hiruhilekora bitartean, hala Higiezin jabetzako agenteen nola sustatzaileen artean. **Higiezin jabetzako agenteei** dagokienez, dinamismo-indizea 7,6 puntu jaitsi da

¹ Dinamismo-indizeak higiezin merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko egonkortua eta 0, oso egonkortua.

azken hiruhilekoan, 2018ko bigarren hiruhilekoan 52,7 puntu edukizetik oraingo hiruhilekoan 45,1 puntu edukizera igaro baita. **Sustatzaileen** kasuan ere 7,6 puntutan murriztu da esandako indizea: 52,7 puntu zituen 2018ko bigarren hiruhilekoan, eta 45,1 puntu, aldiz, oraingoan.

Urte arteko datuari begiratuta ere, sustatzaileen indizea 2,1 puntu igo da, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 43,5 puntu zituelako eta egun, berriz, 45,6 puntu ditu. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, gorakada arinagoa izan den arren, 0,6 puntu berreskuratu ditu indizeak: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 44,5 puntu izatetik 2018ko hirugarrenean 45,1 puntu izatera igaro da.

1. taula. Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
2006ko IV. hiruhilekoa	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
2007ko IV. hiruhilekoa	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
2008ko IV. hiruhilekoa	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
2010eko IV. hiruhilekoa	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
2011ko IV. hiruhilekoa	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
2012ko IV. hiruhilekoa	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
2013ko IV. hiruhilekoa	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
2014ko IV. hiruhilekoa	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
2015eko IV. hiruhilekoa	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
2016ko IV. hiruhilekoa	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
2017ko I. hiruhilekoa	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
2017ko II. hiruhilekoa	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
2017ko III. hiruhilekoa	44,0	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
2017ko IV. hiruhilekoa	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
2018ko I. hiruhilekoa	52,8	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4
2018ko II. hiruhilekoa	52,9	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2
2018ko III. hiruhilekoa	45,4	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6

Dinamismo-indizeak 0 (egonkortze handiena) eta 100 (dinamismo handiena) balioen artean daude

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizeak okerrera egin du lurralde historiko guztietan, hala aurreko hiruhilekoaren aldean, nola iazko hiruhileko berdinarean aldean.

2018ko hirugarren hiruhilekoan, **salmenten bilakaera-indizeak** beherakada handia izan du EAEko higiezin merkatuan, oro har². EAEko indize orokorra 23,2 puntu jaitsi

² Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika Otik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen



da; zehazki, 2018ko bigarren hiruhilekoan 58,9 puntu izatetik urte bereko hirugarrenean 35,7 puntu izatera igaro da. Urte arteko datuei begiratuta ere, dinamika negatiboa da. Urte arteko azterketa eginez gero, indizean 7,8 puntuko jaitsiera ikus daiteke, 2017ko hirugarren hiruhilekoko 43,5 puntuekin alderatuz gero (35,7 puntu 2018ko hirugarren hiruhilekoan).

Lurralde historikoen mailan, salmenten bilakaera-indizea negatiboa da hiru lurralde historikoetan. **Arabak** 22,8 puntu egin du atzera, 2018ko bigarren hiruhilekoan 55,4 puntu edukitzetik oraingo hiruhilekoan 31,6 puntu edukitzera igaro baita. **Gipuzkoan** eta **Bizkaian** ere egoera antzekoa da: salmenten bilakaera-indizeak 22,4 eta 22,9 puntuko jaitsiera izan baitu, hurrenez hurren. Gipuzkoako lurralde historikoan, 2018ko bigarren hiruhilekoan 62,8 puntu izatetik egungo hiruhilekoan 40,4 puntu izatera igaro da (-22,4 puntu). **Bizkaian** antze jaitsiera izan du: (-22,9 puntu), 2018ko bigarren hiruhilekoan 56,0 puntu edukitzetik 2018 hirugarren hiruhilekoan 33,1 puntu edukitzera igaro baita.

2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
Urtea		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
2005eko IV. hiruhilekoa	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
2006ko IV. hiruhilekoa	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
2007ko IV. hiruhilekoa	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
2008ko IV. hiruhilekoa	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
2009ko IV. hiruhilekoa	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
2010eko IV. hiruhilekoa	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
2011ko IV. hiruhilekoa	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
2012ko IV. hiruhilekoa	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
2013ko IV. hiruhilekoa	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
2014ko IV. hiruhilekoa	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
2015eko IV. hiruhilekoa	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
2016ko IV. hiruhilekoa	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
2017ko I. hiruhilekoa	59,4	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
2017ko II. hiruhilekoa	56,6	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
2017ko III. hiruhilekoa	43,5	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
2017ko IV. hiruhilekoa	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
2018ko I. hiruhilekoa	55,5	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2
2018ko II. hiruhilekoa	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
2018ko III. hiruhilekoa	35,7	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7

Salmenten bilakaera-indizea Otik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritzak.

batez bestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko egonkortua eta 0, oso egonkortua.



Urte arteko alderaketari erreparatuta ere okerrera egin du salmenten bilakaera-indizeak lurralde guztietan. Arabak izan du atzerakada handiena: 2017ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako 55,4 puntuetatik oraingo 31,6 puntuetara igaro da (23,8 puntu gutxiago). Bizkaiko eta Gipuzkoako atzerakada arinagoa izan da. Bizkaian, 41,2 puntu izatetik 33,1 puntu izatera igaro da (-8,1 puntu). Gipuzkoan, azkenik, 2,2 puntu galdu dira (2017ko hirugarren hiruhilekoan 42,6 puntu izatetik egun 40,4 puntu izatera igaro da).

Agente motaren arabera, batik bat erabilitako etxeak saltzen dituzten **higiezin jabetzako agenteen** artean izan da beherakada esanguratsua azken hiruhilekoan. Kasu honetan, salmenten bilakaera-indizea 2018ko bigarren hiruhilekoan 56,5 puntukoa izatetik oraingo hiruhilekoan 29,7koa izatera igaro da (-26,8 puntu). **Sustatzaileen** indizeak ere 19,6 puntutan egin du atzera (2018ko bigarren hiruhilekoan 61,3 puntu edukizetik hirugarren hiruhilekoan 41,7 puntu edukizera pasatu da).

2018ko hirugarren hiruhilekoaren eta aurreko urteko hiruhileko beraren arteko urte arteko bilakaerak antzeko emaitzak utzi ditu Higiezin jabetzako agenteen eta sustatzaileen artean. Sustatzaileen kasuan, indizeak 6,5 puntu egin du atzera (48,2 puntu zituen 2017ko hirugarren hiruhilekoan, eta 41,7 puntu, egungoan). Higiezin jabetzako agenteek jaitsiera handiagoa izan dute: 9,0 puntukoa, 38,7 puntu izatetik 29,7 puntu izatera igaro baita aldi horretan.

Azken hiruhilekoan, apur bat moteldu egin da erabilitako etxebizitzak saltzeko behar den batez besteko denbora

3. taula. Higiezin jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2018

Urtea	Batez besteko denbora (hilabeteak)
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	8,5
2009ko IV. hiruhilekoa	8,6
2010eko IV. hiruhilekoa	9,2
2011ko IV. hiruhilekoa	8,7
2012ko IV. hiruhilekoa	11,0
2013ko IV. hiruhilekoa	10,0
2014ko IV. hiruhilekoa	7,4
2015eko IV. hiruhilekoa	4,6
2016ko IV. hiruhilekoa	5,8
2017ko I. hiruhilekoa	4,3
2017ko II. hiruhilekoa	4,7
2017ko III. hiruhilekoa	4,7
2017ko IV. hiruhilekoa	3,9
2018ko I. hiruhilekoa	3,7
2018ko II. hiruhilekoa	4,0
2018ko III. hiruhilekoa	3,8

(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Merkatuaren dinamismoak okerrera egin arren, azken hiru hilabeteetan murriztu egin da **salmentarako behar den batez besteko denbora**. Modu horretan, 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, 0,2 hilabetetan murriztu da erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko epea: 2018ko bigarren hiruhilekoan 4,0 hilabete behar baziren, hirugarrenean 3,8 nahikoa ziren.

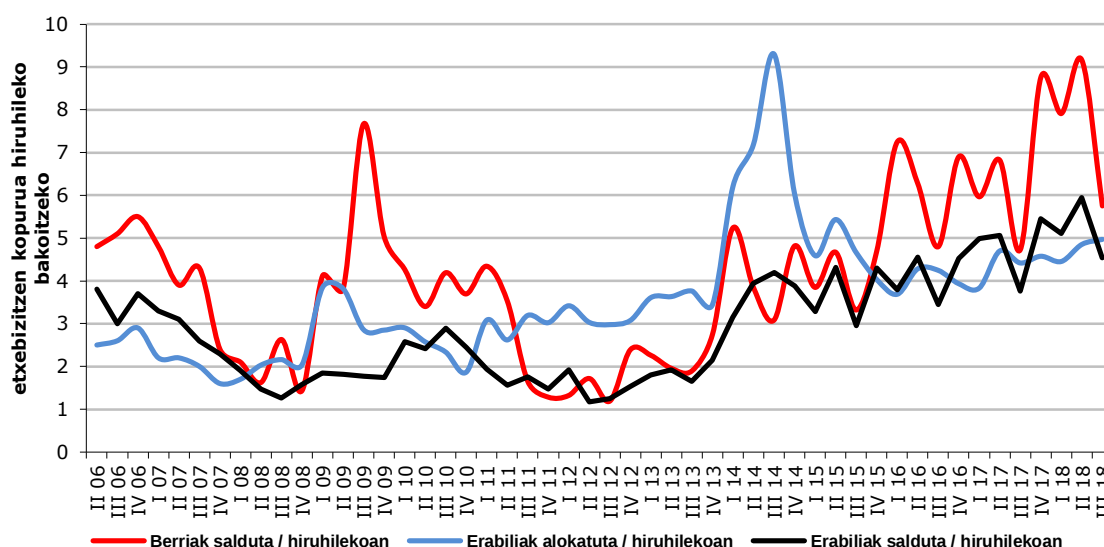
Urte arteari begiratuz gero ere, salmentarako behar den denbora murriztu egin dela ikusiko dugu. 2017ko hirugarren hiruhilekoan, 3,9 hilabetekoa zen salmentarako behar zen denbora (2018ko hirugarren hiruhilekoan baino 0,1 hilabete gehiago).

Azken hiruhilekoan, jaitsi egin da etxebizitzaren salmenta-erritmoa, hala berrien nola erabilien kasuan; alokairu-eragiketak, ordea, egonkortu egin dira.

Higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek egindako salmenten hiruhilekoko erritmoa aztertuz gero, **etxebizitza berriei** dagokienean (libreak eta babestuak), murriztu egin da salmenten erritmoa 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean. Erreferentziako zifra 2018ko bigarren hiruhilekoan 9,2 etxebizitza/hiruhileko izatetik hirugarrenean 5,8 izatera igaro baita. Aitzitik, zifra handiagoa da duela urtebete, 2017ko hirugarren hiruhilekoan, jasotakoa baino (4,7 etxebizitza/hiruhileko).

Erabilitako etxebizitzet dagokienez, 2018ko hirugarren hiruhilekoan murriztu egin da salmenten erritmoa; izan ere, 2018ko bigarren hiruhilekoan, 5,9 etxebizitza saltzen ziren hiruhilekoan, eta, oraingo hiruhilekoan, 4,5 etxebizitza saltzen dira hiruhilekoan, nahiz eta zifra hori 2017ko hirugarren hiruhilekoko baino handiagoa izan (3,8 etxebizitza/hiruhileko).

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2018



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta sustatzaileek saltutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua. Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



Alokairuari dagokionez, gorakada arin bat izan da 2018ko hirugarren hiruhilekoan itxitako kontratu kopuruan (hiruhilekoko 5,0 etxebizitza, 2018ko bigarren hiruhilekoan kopurua 4,9koa zenean). Igoera hori intentsitate handiagokoa da 2017ko hirugarren hiruhilekoko zifrarekin alderatzen bada (4,4 etxebizitza/hiruhileko, baina gaur egun 5,0 etxebizitza/hiruhileko).

Eskaintza eskarira egokitzea eta etxebizitzaren prezioak dira oraindik merkatuaren egungo dinamikan positiboki gehien eragiten duten faktoreak.

Aurreko ataletan aipatutako adierazleen azterketaren osagarri modura, higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak (HEI) informazioa eskaintzen du **higiezinaren merkatuan eragiten duten faktoreei buruz**, izan modu positiboan zein negatiboan. Etxebizitzaren merkatuan ikusi den dinamikaren azpiko kausak mugatzea da hurbilketa horren xedea.

Horri dagokionez, hauxe da 2018ko hirugarren hiruhilekoan atera den ondorio garrantzitsua: aurreko hiruhilekoko bi faktore positibo nagusien eraginak okerrera egin du, apur bat, eragin positiboaren barruan. Bi faktore negatibo nagusiek, aldiz, areagotu egin dute beren eragin negatiboa.

Aldeko alderdien artean, eskaintzaren eta eskaeraren arteko egokitzapena kokatu da higiezinaren merkatuaren dinamikarako faktore nagusi bezala, nahiz eta azken hiruhilekoan 0,1 puntu galdu: 2018ko bigarren hiruhilekoan 95,6 puntukoa zen eta egun 95,5 puntukoa.

Etxebizitzaren prezioak faktore positibo giltzarria izaten jarraitzen du merkatuaren egoeran, nahiz eta 15,6 puntu murriztu azken hiruhilekoan: 2018ko bigarren hiruhilekoan 86,4 puntu zituen, eta hirugarren hiruhilekoan 70,8 puntu. Murrizketa izan badu ere, merkatuan eragin positibo gehien duen bigarren faktorea da oraindik; lehen faktorea eskaintzaren ezaugarriak orain dagoen eskarira egokitzea izan da (95,5 puntu).

Hipoteken kostuak eta kreditua lortzeko erraztasun/zailtasunak modu bereziki negatiboan eragiten zioten higiezinaren merkatuaren egoerari 2014. urtera arte. 2015etik aurrera, ordea, positiboa izaten ari da haien eragina. Bi faktoreek beren eragin positiboa mantendu dute 2018ko hirugarren hiruhilekoan, baina azken hiru hiruhilekoetan nabarmen egin dute behera.

Hipoteken kostuari dagokionez, 2018ko hirugarren hiruhilekoan 3,2 puntu jaitsi da, aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (2018ko bigarren hiruhilekoan 42,0 puntukoa zen, eta egun, 38,8 puntukoa da), eta 47,3 puntu galdu ditu azken hiru hiruhilekoetan. Kreditua eskuratzeko erraztasunaren/zailtasunaren ondorioz, antzeko egoera gertatzen da. Azken hiruhilekoan 7,1 puntu jaitsi da: 2018ko bigarren hiruhilekoan 33,6 puntu ziren, eta egungo hiruhilekoan, 26,5 puntu dira (2017ko azken hiruhilekoko 61,8 puntuekin alderatuz gero, 35,3 puntu egin du behera).

Egoera ekonomikoari dagokionez, hiru hiruhilekotan segidan gorantz egin ondoren, berriro behera egin du 13,9 puntutan, azken hiruhilekoan. Faktore hori, 2018ko bigarren hiruhilekoan, 28,9 puntukoa zen, eta oraingo hiruhilekoan, aldiz, 15,0 puntukoa da.

Faktore negatiboei dagokienez, bai etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarriei lotutako faktoreak eta bai eraikuntzarako laguntza eta pizgarriei lotutakoak nabarmendu dira 2018ko hirugarren hiruhilekoan, bereziki areagotu baitute beren eragin negatiboa higiezin merkatuan (–87,6 eta –87,8 puntu, hurrenez hurren). Bi faktoreen kasuan, merkatuan eragin negatibo apala izatetik eta Otik hurbil egotetik (–1,0 puntu), berriro eragin negatibo handia izatera pasatu baitira.

4. taula. Higiezin merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2018

(Eragin positiboko edo negatiboko indizeak)

Faktoreak	IV. hiruhilekoa 2008 (*)	IV. hiruhilekoa 2009	IV. hiruhilekoa 2010	IV. hiruhilekoa 2011	IV. hiruhilekoa 2012	IV. hiruhilekoa 2013	IV. hiruhilekoa 2014	IV. hiruhilekoa 2015	IV. hiruhilekoa 2016	I. hiruhilekoa 2017	II. hiruhilekoa 2017	III. hiruhilekoa 2017	IV. hiruhilekoa 2017	I. hiruhilekoa 2018	II. hiruhilekoa 2018	III. hiruhilekoa 2018
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	38,4	28,4	90,1	86,1	55,4	42,0	38,8
Kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	23,9	19,8	46,4	61,8	35,3	33,6	26,5
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	-31,9	10,1	-3,6	12,3	25,3	28,9	15,0
Etxebizitzaren prezioa	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,7	91,2	94,9	92,6	85,8	86,4	70,8
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6
Eraikuntzarako laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8
Lurzoruen erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4
Lurzoruaren prezioa	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5	0,8	-33,7	-33,8	-46,4
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	95,5	92,3	96,1	94,6	94,2	95,6	95,5

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena) artekoak dira.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Bestalde, lurzoruaren erabilgarritasunari eta lurzoruaren prezioari dagokienez, antzeko portaera izan ohi duten bi alderdi dira. Bai lurzoruaren erabilgarritasunaren kasuan (–45,4 puntu) eta bai lurzoruaren prezioarenean (–46,4 puntu), ikusten da indizeak okerrera egin duela 2018ko bigarren hiruhilekoarekin alderatuta: 11,6 eta 12,6 puntu murriztu dira, hurrenez hurren, azkeneko hiru hilabeteetan (urteko bigarren hiruhilekoan, –33,8na puntu zituzten bi faktoreek). Azken indize horiek okerrera egin badute ere, faktore horiek ez dira jada higiezin merkatuan eragin negatibo handiena dutenak, hain zuzen, intentsitate handiagoko okerragotzea erregistratu baitute eraikuntzarako laguntza eta pizgarrien faktoreak eta etxebizitza erosteko laguntza eta pizgarrienak, eta azken hauek bihurtu dira 2018ko hirugarren hiruhilekoan eragin negatibo handieneko faktoreak.

2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK

Lurralde historiko guztietan egin dute hobera salmenten aurreikuspen-indizeek

2018ko hirugarren hiruhilekoan, hobekuntzarako perspektiba orokortua egiaztatu da **hurrengo hiruhilekoko salmenten bilakaeraren aurreikuspen-indizean**³. Oro har, salmenten aurreikuspen orokorraren indizea igo egin da 2018ko bigarren hiruhilekoan erregistratutako 43,9 puntutik oraingo hiruhilekoko 80,8 puntura (+36,9 puntu). Gainera, urte arteko alderaketa egiten bada, 1,3 puntuko gorakada izan da; zehazki, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 79,5 puntukoa zen indizea, eta egun, 80,8 puntukoa da.

2018ko hirugarren hiruhilekoan, aurreikuspenen gorakada izan zen bi motatako operadoreen ezaugarria. Higiezin jabetzako agenteen salmenten aurreikuspen-indizeari dagokionez, modu esanguratsuan egin du hobera indizeak; 2018ko bigarren hiruhilekoan 36,4 puntukoa zen, eta egun, 82,8 puntukoa da (+46,4 puntu). Era berean, sustatzaileen artean ere hobera egin dute aurreikuspenek, maila txikiagoan izan arren. Hala, 2018ko bigarren hiruhilekoan 51,5 puntukoa bazen indizea, 2018ko hirugarrenean 78,9 puntukoa da (+27,4 puntu).

5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	67,4	-	-	-	74,3	60,4
2005eko IV. hiruhilekoa	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
2006ko IV. hiruhilekoa	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
2007ko IV. hiruhilekoa	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
2008ko IV. hiruhilekoa	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
2009ko IV. hiruhilekoa	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
2010eko IV. hiruhilekoa	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
2011ko IV. hiruhilekoa	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
2012ko IV. hiruhilekoa	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
2013ko IV. hiruhilekoa	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
2014ko IV. hiruhilekoa	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
2015eko IV. hiruhilekoa	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
2016ko IV. hiruhilekoa	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
2017ko I. hiruhilekoa	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
2017ko II. hiruhilekoa	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9
2017ko III. hiruhilekoa	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
2017ko IV. hiruhilekoa	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
2018ko I. hiruhilekoa	68,7	63,5	70,6	68,2	71,5	66,0
2018ko II. hiruhilekoa	43,9	37,9	39,5	50,4	36,4	51,5
2018ko III. hiruhilekoa	80,8	84,4	79,6	80,3	82,8	78,9

Salmenten aurreikuspen-indizea Otik (salmenten beherakada orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

³ Kontuan izan behar da galdeketa aipatzen den «hurrengo hiruhilekoa» 2018ko laugarren hiruhilekoa dela, eta oporraldiak sartzen direla bertan. Faktore horrek eragin nabarmena izan dezake aurreko hiruhilekoarekin alderatuz gero.



Bestalde, hiru lurralde historikoetan hauteman da hobekuntza salmenten aurreikuspenaren perspektiban, 2018ko hirugarren hiruhilekoan. Guztietan ikusi da 29 puntutik gorako igoera salmenta-aurreikuspen orokorretan 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, nahiz eta alde nabariak izan lurralde historiko batzuetatik besteetara.

Azken hiruhilekoan, indize honek intentsitate handiagoz egin du hobera Araban: 46,5 puntuko igoera, 2018ko bigarren hiruhilekoan 37,9 puntukoa izatetik, gaur egun 84,4 puntukoa izatera pasatu baita. Bizkaian igoera 40,1 puntukoa izan da (2018ko bigarren hiruhilekoan 39,5 puntu edukitzetik 2018 hirugarren hiruhilekoan 84,4 puntu edukitzera igaro da). Gipuzkoa, berriz, 2018ko bigarren hiruhilekoan 50,4 puntu edukitzetik urte bereko hirugarren hiruhilekoan 80,3 puntu edukitzera pasatu da (+29,9 puntu).

2017ko hiruhileko berarekiko alderaketa eginez gero, indizeak Bizkaian soilik egin du behera. Zehazki, jaitsiera arin bat izan du Bizkaiko indizeak: 2017ko hirugarren hiruhilekoan 81,8 puntukoa zen eta oraingo hiruhilekoan 79,6 puntukoa da (-2,2 puntu). Aldiz, indizeak gora egin du bai Arabako eta bai Gipuzkoako adierazleetan: Araban +13,6 puntuko igoera izan du (84,4 puntukoa da orain, eta 70,8 puntukoa zen 2017ko hirugarren hiruhilekoan), eta, Gipuzkoan, +1,9 puntukoa (80,3 puntukoa da orain, eta 78,4 puntukoa zen 2017ko hirugarren hiruhilekoan).

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizean antzemandako igoera txikiak gorabehera, EAEko etxebizitzaren prezioan ez da aldaketa esanguratsurik aurreikusten epe motzera, ez erabilitako etxebizitzetan ez berrietan

Prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 0,5 puntu jaitsi da 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean (57,3 puntutik 56,8 puntura). Nolanahi ere, adierazi behar da 2018ko hirugarren hiruhilekoko indizea 2015eko eta 2016ko hiruhilekoetakoa baino 4 eta 6 puntu artean altuagoa dela (aldi horretako indize altuena 2016ko laugarren hiruhilekoa izan zen, 50,2 puntukoa); 2017an zehar izandako indizeekin alderatuta, berriz, egungoa 2 eta 3 puntu artean altuagoa da.

Prezioen bilakaera-indizearen bilakaera lurraldeka aztertuz gero, Araban izandako gorakada berresten da, eta, neurri txikiagoan, Gipuzkoan izandakoa ere bai. Hain zuzen, Araban 58,7 puntukoa zen indizea 2018ko bigarren hiruhilekoan, eta 60,7 puntukoa da hirugarren hiruhilekoan (+2,0 puntu). Alderaketa 2017ko hirugarren hiruhilekoarekin eginda, berriz, 11,5 puntuko igoera antzematen da; izan ere, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 49,2 puntukoa zen indizea, eta egun, 60,7 puntukoa da. Gipuzkoako lurraldean, indizea 0,4 puntu igo da azken hiruhilekoan (58,4 puntukoa zen 2018ko bigarren hiruhilekoan, eta 58,8koa, hirugarrenean); alderaketa 2017ko hirugarren hiruhilekoarekin eginda, berriz, +1,3 puntuko igoera izan du, orduan 57,5 puntukoa baitzen indizea. Bizkaian, aldiz, EAEko murrizketa bakarra gertatu da, 54,0 puntu baititu orain, baina 55,9 puntu zituen 2018ko bigarren hiruhilekoan (1,9 puntu gutxiago). Hala ere, indizeak +2,6 puntu egin du hobera, 2017ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta (54,0 puntu orain, eta 51,4 puntu 2017ko hirugarren hiruhilekoan).

Higiezin merkatuko agenteak kontuan izanda, aurreikuspen positiboak antzekoak dira bai higiezin jabetzako agenteen eta bai sustatzaileen artean, urte arteko bilakaeran. Azken hiruhilekoaren bilakaerari erreparatuta, ordea, sustatzaileen atzerakada hautematen da. Hala, 2018ko bigarren eta hirugarren hiruhilekoen artean, prezioen bilakaeraren aurreikuspen-indizea 1,9 puntu jaitsi da sustatzaileen kasuan; zehazki, 2018ko bigarren hiruhilekoan 58,8 puntukoa zen, eta hirugarrenean, 56,9 puntukoa da. Higiezin jabetzako agenteen kasuan, aitzitik, indizea 1,0 puntu igo da; zehazki, 2018ko bigarren hiruhilekoan 55,7 puntukoa zen, eta egun, 56,7 puntukoa.

Urte arteko bilakaera aztertuz gero, hobekuntza ikusten da higiezin jabetzako agenteen artean eta sustatzaileen artean. Higiezin jabetzako agentei dagokienez, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 52,7 puntukoa zen indizea, hau da, egun baino 4,0 puntu gutxiago (uneotan 56,7 puntukoa da). Sustatzaileek, berriz, 2,2 puntu berreskuratu dituzte azken urtean, 2017ko hirugarren hiruhilekoan 54,7 puntu baitzituzten, eta oraingo hiruhilekoan 56,9.

6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Higiezin jabetzako agenteak	Sustatzaileak
2004ko IV. hiruhilekoa	83,0	-	-	-	77,2	88,8
2005eko IV. hiruhilekoa	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
2006ko IV. hiruhilekoa	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
2007ko IV. hiruhilekoa	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
2008ko IV. hiruhilekoa	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
2009ko IV. hiruhilekoa	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
2010eko IV. hiruhilekoa	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
2011ko IV. hiruhilekoa	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
2012ko IV. hiruhilekoa	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
2013ko IV. hiruhilekoa	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
2014ko IV. hiruhilekoa	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
2015eko IV. hiruhilekoa	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
2016ko IV. hiruhilekoa	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
2017ko I. hiruhilekoa	52,7	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
2017ko II. hiruhilekoa	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
2017ko III. hiruhilekoa	53,7	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
2017ko IV. hiruhilekoa	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
2018ko I. hiruhilekoa	56,8	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8
2018ko II. hiruhilekoa	57,3	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8
2018ko III. hiruhilekoa	56,8	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea 0tik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartekoa da.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.

Ildo horretan, indizeen maila oso hurbil dago 55-59 puntuko atalasetik, oso urrun 2004tik 2006ra erregistratu ziren 65 puntu inguruko edo hortik gorako zifretatik.



Sustapen berriei ekingo zaien aurreikuspena hazten ari da aurreko hiruhilekoarekin eta iaazkoarekin erkatuta

Azkenik, nabarmentzekoa da 2018ko hirugarren hiruhilekoan hazkunde txiki bat hauteman dela merkatura etxebizitza berriak eramatea aurreikusten duten sustatzaileen ehunekoan.

Sustapen berriak abiarazteko aurreikuspena % 9,8an zegoen 2018ko bigarren hiruhilekoan, eta % 10,8an urte bereko hirugarren hiruhilekoan (+% 1,0 puntu). Hobekuntza nabarmenagoa da (+2,9 puntu) alderaketa iaazko hiruhileko berdinarekin eginez gero (% 7,9koa 2017ko hirugarren hiruhilekoan).

7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2018

(baietz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena Hiruhilekoa	EAE
	Orotara
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	18,9
2010eko IV. hiruhilekoa	9,7
2011ko IV. hiruhilekoa	5,8
2012ko IV. hiruhilekoa	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
2014ko IV. hiruhilekoa	22,3
2015eko IV. hiruhilekoa	17,1
2016ko IV. hiruhilekoa	5,1
2017ko I. hiruhilekoa	6,1
2017ko II. hiruhilekoa	8,0
2017ko III. hiruhilekoa	7,9
2017ko IV. hiruhilekoa	7,5
2018ko I. hiruhilekoa	9,6
2018ko II. hiruhilekoa	9,8
2018ko III. hiruhilekoa	10,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2018ko 3. hiruhilekoa. Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila Eusko Jaurlaritza.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren eskaintzari buruzko inkestak (HEI) ateratako informazioa, funtsean, etxebizitzak eskaintzen dituzten higiezinaren sustatzaileei eta higiezinaren jabetzako agenteei –biak ere EAEn finkatuta– igorritako galdeketa bana eginda lortzen da. Sustatzaileen kolektiboaren artean prospekzio bat burutzen da, estatistikan etxebizitzarekin lotutako eskaintza aurkeztu duen oro sartuz (betiere, bost etxebizitza baino gehiagoko sustapenak badira). Era berean, higiezinaren agenteen laginetik ere informazioa jaso da.

Galdeketa bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritutakoak. Higiezinaren sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezinaren jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak) bai erabilitako etxebizitzak (partikularrek saldutakoak). Era berean, hiruhilekoko galdetegia bidez, operadoreek beren egungo egoerari eta higiezinaren merkatuaren inguruko ikuspegiari buruz duten balorazioa ematen dute.

Adierazi beharra dago etxebizitza-merkatuaren dinamika eta etxebizitza-merkatuaren perspektibei buruzko ataletan ez dela batez besteko mugikorren metodoa erabili; izan ere, higiezinaren jabetzako agenteen eta higiezinaren sustatzaileen arduradunen balorazioen emaitza zuzena ezarri da.

2018ko hirugarren hiruhilekoko operazioari dagokionez, berariaz adierazi behar da 180 higiezin-agentziak eta 102 erakunde sustatzailek (5 etxebizitzatik gorako sustapenak izanez gero) osatutako laginetik atera direla datuak. Erakundeak eta agentziak hiruhilekoaren amaieran elkarrizketatu ziren. Horren harira, aipatu behar da higiezin-agentzien kopurua, informazioa biltzeko erabilia, handitu egin zela 2011n.



HIGIEZINEN MERKATUAREN DINAMIKA ETA AURREIKUSPENAK. 2018ko 3. hiruhilekoa

Higiezinaren eskaintzari buruzko Inkesta

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA	2
2. ETXEBIZITZA-MERKATUARI BURUZKO AURREIKUSPENAK	8
ALDERDI METODOLOGIKOAK	13
TAULEN AURKIBIDEA.....	14
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	14

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018	3
2. taula. Salmenten bilakaera-indizea, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018	4
3. taula. Higiezinaren jabetzako agenteek etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denboraren bilakaera. 2008-2018.....	5
4. taula. Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragiten duten faktoreak. 2008-2018.....	8
5. taula. Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018	9
6. taula. Prezioek urtebeteko epean izango duten bilakaeraren aurreikuspen-indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera. 2004-2018	11
7. taula. Hurrengo hiruhilekoan etxebizitzaren sustapen berrien eskaintzak hasteko aurreikuspena. 2008-2018	12

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa. Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2018.....	6
---	---

Informazio gehiago nahi izanez gero:

Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Berezia

Donostia-San Sebastián kalea, 1, 01010 Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefonoa: +34 945 01 69 61; Faxa: +34 945 01 98 56

WEBGUNEAK: www.euskadi.eus/etxebizitza-estatistikak

www.euskadi.eus/ingurumen-estatistikak

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/

Posta elektronikoa: estadisticas-vivienda@euskadi.eus