



EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOA

HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA

2014ko 4. hiruhilekoa

Emaitza nagusiak

*Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailaren Estadistika Organo
Espezifikoa*



1. ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro karratuko)

2014ko laugarren hiruhilekoan erabilitako etxebizitza librearen prezioak egonkortu egin dira

Erabilitako etxebizitza librearen prezioak negatiboa izaten jarraitu du, baina behera egiteko erritmoa murriztu egin da

2014ko laugarren hiruhilekoan, erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezioa 3.058,2 euro izan da metro karratu erabilgarri bakoitzeko; beraz, 2014ko hirugarren hiruhilekoaren aldean prezioa egonkor mantendu da (+0,0). Aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta beherako joera mantendu da (-%3,6), baina behera egiteko erritmoa nabarmen murriztu da urtean zehar. Urte batetik bestera, orduan, %9,9, %8,2 eta %5,7ko beherapenak izan dira 2014ko lehenengo, bigarren eta hirugarren hiruhilekoetan, eta %3,6koa laugarren hiruhilekoan.

Bestalde, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean erabilitako etxebizitza libreetako metro karratuko prezioa 3.338,9 euro izan da, hau da, %0,8 murriztu da oraindik. Prezioak urte batetik bestera izan duen beherakada aztertzen badugu erabilitako etxebizitza librearena baino handiagoa izan dela esan behar dugu; 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko hiruhileko beraren artean %4,2 murriztu da. Erabilitako etxebizitza librearekin gertatu den bezala, prezioen beherako joera hori pixkanaka baina etengabe moteltzen hasi da: urte batetik bestera behera egiteko erritmoa murriztu egin da 2014ko lehenengo, bigarren eta hirugarren hiruhilekoetako %7,1, %6,6 eta %5,5arekin alderatuta.

2014ko laugarren hiruhilekoan babestutako etxebizitzak batez beste 127.200 euroko prezioan eskaini dira, hots, 1.682,1 euro metro karratu erabilgarriko. Etxebizitza horien metro karratuko batez besteko prezioak %0,6 egin du gora azken hiruhilekoan, eta 2013ko hirugarren hiruhilekoarekin erkatuta %3,5 igo da.

1. taula Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurraldearen arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa

(Aurreko hiruhilekoarekiko eta aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa absolutua eta portzentuala)

M2 ERABILGARRI BAKOITZEKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 4. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Euroak		Euroak	Ald. (%)	Euroak	Ald. (%)
Euskal AE	BO berria/Sozialak	1.682,1	10,2	57,1	0,6	57,1	3,5
	Berri librea	3.338,9	-26,0	-147,3	-0,8	-147,3	-4,2
	Erabilia eta librea	3.058,2	0,0	-113,6	0,0	-113,6	-3,6
Araba	Berri librea	2.870,5	9,1	-192,1	0,3	-192,1	-6,3
	Erabilia eta librea	2.611,6	0,2	-101,6	0,0	-101,6	-3,7
Bizkaia	Berri librea	3.392,5	-36,4	-176,8	-1,1	-176,8	-5,0
	Erabilia eta librea	3.165,4	1,4	-77,9	0,0	-77,9	-2,4
Gipuzkoa	Berri librea	3.405,8	-33,0	-117,5	-1,0	-117,5	-3,3
	Erabilia eta librea	3.192,6	1,8	-228,1	0,1	-228,1	-6,7
Euskal AE	ETXEBIZITZA MOTA (1)	2.960,2	-38,4	-134,9	-1,3	-134,9	-4,4

(1) ETXEBIZITZA MOTA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskainitakoa, akabera-maila "arrunta" duena eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



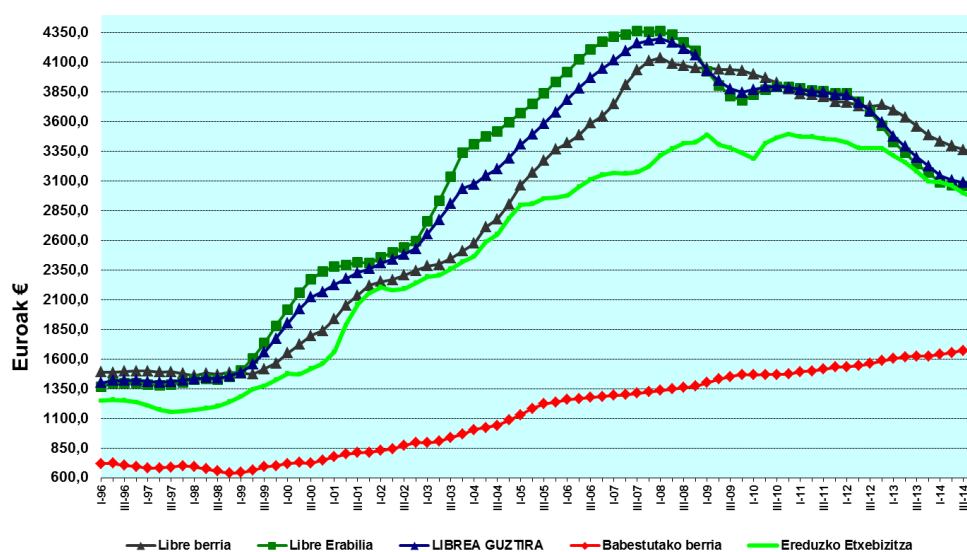
Etxebizitza librean prezioek behera egin dute, baina etxebizitza babestuari dagokionez 2007-2014 aldian metro karratu bakoitzeko prezioak gora egin du (+%27,2); horrela, etxebizitza babestuaren eta librearen prezioan zegoen tarte txikitu egin da. 2007ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza berri librean metro karratu bakoitzeko prezioa 3,1 aldiz handiagoa zen babestutako etxebizitzaren prezioaren aldean. 2014an, ordea, aldea 2ra murriztu da.

Aldaketa horrek erakusten du krisialdian erabilitako etxebizitza librean prezioaren beherakadaren garrantzia Euskal Autonomia Erkidegoan (EAE). 2007ko laugarren hiruhilekoan lortu zen balio handiena erreferentziatzat hartuta, erabilitako etxebizitzaren metro karratuko prezioak %29,8 egin du behera 2014ko hiruhileko berean.

2013ko laugarren hiruhilekoan, 2007an hasi zen krisialdiko beherako maila handiena jo ostean (-%11) 2014. urtean joera aldatu da. Urte honetan beherako maila pixkanaka moteltzen joan da: lehenengo hiruhilekoan eta urte batetik besterako datuak alderatuta beherapena %9,9koa izan zen eta laugarren hiruhilekoan %3,6koa. Ordura arteko zikloa amaitu da orduan, 2010ean hasitako prezioaren beherakada prozesuaren azelerazioa ezaugarritzat zuena: -2010 eta 2011 artean %1,3 egin zuen behera, 2011 eta 2012 artean -%7,2 eta 2012 eta 2013 artean -%11.

Hala ere, erabilitako etxebizitza librean prezioak izan duen beherako joera ez zen erabat eten. 2014ko laugarren hiruhilekoan oraindik ikur negatiboa izan du (-%3,6). Eboluzioaren datua, gainera, 2010-2011 aldiko erregistro onenetatik alden du: 2010ean prezioak %3 igo ziren eta 2011n %1,3 jaitzi ziren, beraz, 2014ko beherakada baino txikiagoa izan zen urte horretan.

1. grafikoa Etxebizitzaren m² erabilgarri bakoitzeko batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza mota eta hiruhilekoa kontuan hartuta. 1996-2014 Euskal AE



ETXEBIZITZA MOTA: Etxebizitza berria, kolektiboa, sustapen librekoa, sustatzaileak zuzenean eskaintakoa, akabera-maila "arrunta" duena eta 60 eta 90 m² arteko azalera duena.

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



2007-2014 aldian etxebizitza berri librearen prezioak izan zuen beherakada erabilitako etxebizitza librearena baino txikiagoa izan da. 2007ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko laugarren hiruhilekoaren artean, erabilitako etxebizitza libreetan %27,2ko beherakada izan da, eta etxebizitza berri libreena, ordea, %18,8. Dena den, prezioek urte batetik bestera izan duten beherako erritmoa 2014an txikiagoa izan da erabilitako etxebizitzetan baino. 2013ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean beherakada 7,4 puntu murriztu da etxebizitza mota horretan (%11tik %3,6ra), baina etxebizitza berri libreetan 2,6 puntukoa izan da beherakada (%6,8tik %4,2ra).

Etxebizitza mota honek urte batetik bestera prezioan izan duen beherakada, metro karratu bakoitzeko betiere, pixkanaka murrizten joan da 2013ra arte (2009 eta 2010 urteen artean -%3,8ko beherakada, 2010 eta 2011 urteen artean -%2,8 eta 2011 eta 2012 urteen artean -%0,7). 2013an beherakada handia gertatu zen: urte horretako laugarren hiruhilekoan -%6,8rainokoa eta 2014ko lehenengo hiruhilekoan gehienez -%7,1erainokoa. Harrezkero 2014. urtean beherakada pixkanaka eman zen, urte batetik besterako datuak alderatuta, bigarren (-%6,6), hirugarren (-%5,5) eta laugarren (-%4,2) hiruhilekoetan. Baina 2014ko amaieran prezioak izan duen beherakada soilik gainditu zuen 2013koak; gainera, 2008 eta 2012 urteen artekoa baino handiagoa izan zen: -%0,5 eta -%3,8 arteko beherakadak.

Prezioen beherakadaren testuinguru horretan, erabilitako etxebizitza librearen prezioak eta 2003an eskaintzen zirenak antzekoak dira. Bestalde, etxebizitza berri librearen prezioak 2005eko prezioetatik hurbil daude.

2. taula Salgai dauden etxebizitza babestuen eta etxebizitza librean m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %-tan)

Etxebizitza Librea	Berri eta babestua		Berri librea		Erabilia eta librea	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014						
I	1.638,8	2,2	3.436,5	-7,1	3.090,3	-9,9
II	1.653,9	2,1	3.398,9	-6,6	3.065,1	-8,2
III	1.671,9	2,9	3.364,9	-5,5	3.058,2	-5,7
IV	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
Aldea 2007-2014	359,2	27,2	-774,2	-18,8	-1.298,3	-29,8

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Lurraldeen arteko desberdintasunak

2014ko azken hiruhilekoan, hiru lurraldeetako erabilitako etxebizitzaren prezioak egonkortu egin dira. Baina urtetik urterako emaitzek oraindik ikur negatiboa dute, batez ere Gipuzkoan

Erabilitako etxebizitza libreari dagokionez, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean hiru lurralde historikoetan izan zuen metro karratuaren prezioak egonkortzeko joera: Araban eta Bizkaian %0,0 izan zuen eta Gipuzkoan %0,1 igo zen.

Urte arteko kopuruak aztertuta, alabaina, 2014ko laugarren hiruhilekoan eskaini den batez besteko prezioa Gipuzkoan jaitsi da gehien: 2013ko aldi berarekin erkatuta -%6,7ko beherakada izan du; hortaz, nabarmen gainditu ditu Arabako (-%3,7) eta Bizkaiko (-%2,4) ehunekoak.

3. taula Salgai dauden etxebizitza libre erabilien metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %-tan)

Erabilitako etxebizitza	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014						
I	2.646,3	-8,8	3.188,4	-7,5	3.270,2	-14,9
II	2.640,9	-7,0	3.170,2	-5,9	3.207,6	-13,2
III	2.611,4	-5,9	3.164,1	-3,8	3.190,8	-10,4
IV	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
Aldea 2007-2014	-1.222,9	-31,9	-1.325,5	-29,5	-1.654,5	-34,1
Aldea 2006-2014	-1.259,4	-32,5	-1.199,8	-27,5	-1.556,0	-32,8

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Erabilitako etxebizitza librearen prezioak 2011 eta 2014 urteen artean Gipuzkoan izan duen beherakadaren eragin diferentzialak azaltzen du zergatik izan duen lurralde honek erabilitako etxebizitza librearen prezioan beherakadarik handiena 2007-2014 aldiaren zehar: -%34,1koa, baina Araban -%31,9koa eta Bizkaian -%29,5koa. Arabako beherakada -%32,5era igotzen da 2006-2014 aldia kontuan hartuz gero; izan ere, lurralde honetan beherakada Gipuzkoan eta Bizkaian baino urtebete lehenago hasi zen.

Baina Gipuzkoan murriztu zen gehien urtetik urterako beherako erritmoa erabilitako etxebizitza librearen prezioetan, 2014ko lehenengo eta laugarren hiruhilekoen artean: -8,2



puntu (-%14,9tik -%6,7ra), Bizkaian -5,1 (-%7,5etik -%2,4ra) eta Araban -5,1 (-%8,8tik -%3,7ra).

Arabako etxebizitza berri librearen prezioak beherakada handiagoa izan du urtetik urtera. Baina lurralde honek izan du, era berean, prezioen beherakada murrizteko prozesuan aldaketa handiena 2014ko bigarren hiruhilekotik aurrera.

Urte arteko kopuruek adierazten dute etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioaren beherakada handiena Araban izan dela: -%6,3 Araban, -%5,0 Bizkaian eta -%3,3 Gipuzkoan.

Dena den, bi ezaugarriaren arabera, 2014an higiezinaren prezioaren sisteman joera-aldaketa handiagoa antzeman da. Araban murriztu dira gehien prezioen beherakadaren urtetik urterako kopuruak: -7.7 puntu 2014ko bigarren eta laugarren hiruhilekoen artean (-%14tik -%6,3ra) eta soilik -1,7 puntu Bizkaian eta -0,7 puntu Gipuzkoan. Dinamika horren ondorioz, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean Araban handiagoa izan da etxebizitza libre berriaren batez besteko prezioa (+%0,3). Joera hori ez dator bat Bizkaian eta Gipuzkoan jaso diren %1 inguruko beherakadekin (-%1,1 eta -%1,0, hurrenez hurren).

4. taula Salgai dauden etxebizitza berri libreen metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %-tan)

Etxebizitza berriak	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m2 erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014						
I	2.924,7	-13,4	3.527,5	-7,0	3.500,2	-4,2
II	2.853,3	-14,0	3.476,8	-6,7	3.478,4	-4,0
III	2.861,3	-10,8	3.428,9	-5,9	3.438,7	-3,5
IV	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
Aldea 2007-2014	-400,3	-12,2	-974,8	-22,3	-788,3	-18,8
Aldea 2006-2014	-766,7	-21,1	-301,3	-8,2	-189,1	-5,3

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libre berriaren merkatuan Donostia da azken hiruhileko prezioetan beherakadak izan dituen hiriburu bakarra. Eta Gasteizen gorakada nabarmendu behar da. Erabilitako etxebizitza libreen prezioari dagokionez, ordea, Donostian eta Bilbon pixka bat gora egin dute.



Hiriburuetakoko datuek erakusten dute 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean erabilitako etxebizitza librearen prezioek joera aldatu dutela. Donostian (+%0,8) eta Bilbon (+%0,7) ia puntu bateko gorakadak egon dira, eta Gasteizen prezioak egonkortu egin dira (%0,0). Urtetik urtera, hala ere, prezioek beherako joerarekin jarraitu dute eta Donostian beherakada handiagoa eman da: -%5,2; Gasteizen -%3,9 eta Bilbon -%3,5.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioek Donostian bakarrik egin dute behera (-%2,4). Bestalde, prezioak nabarmen gehitu dira Gasteizen, %2,1eko aldaketarekin. Datu positibo moduan, Bilbon prezioa egonkortu dela esan daiteke (+%0,2).

2013 eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean prezioak izandako dinamikak emaitza negatiboak izan ditu hiru hiriburuetan, intentsitate desberdinarekin izan arren. Etxebizitza libre erabiliaren prezioak urtetik urtera izan duen beherakada nahiko adierazgarria izan da Donostian (-%8,7) eta garrantzitsua izan da Bilbon (-%4,3). Baina Gasteizen prezioa ia egonkortu egin da, soilik murriztu baita -%0,5¹.

5. taula Salgai dauden etxebizitzaren m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren arabera eta hiriburuka. 2014ko 4. hiruhilekoa

(Aurreko hiruhilekoarekiko eta aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa absolutua eta portzentuala)

M2 ERABILGARRI BAKOITZEKO BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
			Euroak	Ald. (%)	Euroak	Ald. (%)
Berri librea	Vitoria-Gasteiz	3.156,5	65,4	2,1	-17,4	-0,5
	Bilbao	3.892,7	5,9	0,2	-175,0	-4,3
	Donostia	4.245,2	-102,8	-2,4	-405,5	-8,7
Erabilia eta librea	Vitoria-Gasteiz	2.637,3	0,7	0,0	-105,8	-3,9
	Bilbao	3.504,6	25,5	0,7	-129,0	-3,5
	Donostia	4.390,1	34,1	0,8	-240,3	-5,2

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

EAEko hiru hiriburuak alderatuta, etxebizitza librearen prezioak oro har Gasteizen izan du beherakada handiena krisialdian zehar, baina etxebizitza libre berriaren prezioak Bilbon izan du beherakada handiena

2006/2007 urteen osteko aldia aztertuta, Gasteizen izan dute beherakada handiena etxebizitza librearen prezioek.

Erabilitako etxebizitza libreari dagokionez, 2007ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean metro karratu bakoitzeko izan den batez besteko prezioa %31,9 jaitsi da. Kopuru horrek gainditu egin ditu, bada, Donostiako %24,4 eta Bilboko %22,6.

¹ Datu horiek hobeto ulertzeko, kontuan hartu behar da hiriburuetan egiten den etxebizitza berrien sustapenen eskaintza batzuetan ez dela oso zabala. Horregatik, azaldu diren aldakuntza batzuk lotuta egon daitezke eskaintzan sartu diren sustapen berrien ezaugarriari (sustapenaren kokapena, ezaugarriak, eraikuntza-materialen kalitatea, etab.).



6. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitza libreen m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuak kontuan hartuta eta urteko. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %-tan)

Erabilitako etxebizitza librea	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014						
I	2.674,0	-8,9	3.537,6	-10,8	4.442,1	-16,0
II	2.666,9	-7,2	3.480,4	-10,2	4.381,7	-14,0
III	2.636,7	-6,1	3.479,1	-7,2	4.356,0	-10,6
IV	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
Aldea 2007-2014	-1.236,6	-31,9	-1.021,9	-22,6	-1.417,4	-24,4

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza libre berriari dagokionez, 2007ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko laugarren hiruhilekoaren artean, prezioa Bilbon murriztu da gehien (-%27,7). Gainerako hiriburuetan prezio horren beherakada %20tik pixka bat goragokoak izan dira (-%22,1 Donostian eta -%21,3 Gasteizen). Gasteizko beherakada Donostiakoa baino handiagoa izan da 2006. urtea abiapuntu moduan hartuz gero, urte horretan hasi zelako hiriko prezioen beherakada. Orduan, prezioek %25,1 egin zuten behera.

7. taula Salgai dauden etxebizitza libre berrien m² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuak eta urtea kontuan hartuta. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldakuntza ehunekotan)

Etxebizitza libre berria	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia	
	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa	m ² erabilgarriaren prezioa	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014						
I	3.027,9	-14,1	4.011,6	-8,2	4.532,3	-2,6
II	3.025,8	-12,2	3.936,0	-8,6	4.467,2	-4,7
III	3.091,1	-6,9	3.886,8	-7,4	4.348,0	-7,0
IV	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
Aldea 2007-2014	-853,1	-21,3	-1.492,6	-27,7	-1.205,0	-22,1
Aldea 2006-2014	-1.057,3	-25,1	-603,5	-13,4	-403,1	-8,7

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Bestalde, nabarmentzekoa da Bilboko portaera ezberdina dela, 2007-2014ko aldian etxebizitza libre berrien eta erabilitako etxebizitza librearen arteko dinamika erkatzen baditugu. Hori horrela, aldi horretan etxebizitza berrien prezioa baino askoz ere gehiago jaitsi da erabilitako etxebizitzena Gasteizen eta Donostian (-%21,3 eta -%31,9; eta -%22,1 eta -%24,4; hurrenez hurren); Bilbon, aldiz, erabilitako etxebizitzaren prezioaren murrizketa baino handiagoa da etxebizitza berriena (-%27,7 eta -%22,6).

2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIO OSOA

2014ko laugarren hiruhilekoan oraindik beherakadak izan dira batez besteko prezio osoan; salbuespen bakarra, hala ere, Gasteizko etxebizitza libre berriak dira.

Erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezio osoa 251.100 euro da Euskadin. Eta prezio horrek erakusten du azken hiruhilekoan %1,4 jaitsi dela (-3.500 euro). Urtetik urterako beherakada %7,6koa izan da (-20.700 euro) baina jaitsiera hau aurreko hiruhilekoetan erregistratu ziren kopuruak baino txikiagoa izan da (%8,5koa izan zen 2014ko hirugarren hiruhilekoan, %9,9koa bigarrean eta %12,2koa lehenengo hiruhilekoan).

Bestalde, sustatzaileek eta higiezin agentziek eskainitako etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa 2014ko laugarren hiruhilekoan 266.000 euro izan da. Hots, aurreko hiruhilekoaren aldean %1,7 jaitsi da prezioa, eta urte arteko kopuruetan jaitsiera %6,3koa izan da. Zifra absolutuetan, sustatzaileek eta higiezin agentziek etxebizitza libre berrien prezioa 17.800 euro jaitsi zuten azken 12 hilabeteetan.

Arabán, etxebizitza libre berriengatik eskainitako prezioek %1,3 egin zuten behera, aurreko hiruhilekoaren aldean; eta 2013ko laugarren hiruhilekoarekin erkatuta, %8. Erabilitako etxebizitzaren prezioan antzeman den beherakada paralelo hori txikiagoa izan da urte arteko kopuruak (-%5,8) eta azken hiruhilekoko kopuruak (-%0,5) aztertzen baditugu. Etxebizitza libre berrien batez besteko prezioa Arabán 228.600 eurokoa da, eta erabilitako etxebizitzaren prezioa 207.900 eurokoa da.

Bizkaian, etxebizitza libre berriak eskaintzeko batez besteko prezioa 2014ko laugarren hiruhilekoan 263.700 eurokoa da. Prezio horren arabera, %2ko beherakada jaso da azken hiruhilekoan; eta 2013ko laugarren hiruhilekoarekin erkatuta, %6,9koa. Erabilitako etxebizitza librearen prezioak antzeko bilakaera izan du: -%2, azken hiruhilekoarekin erkatuta; eta -%7,2 urte arteko kopuruen arabera. Etxebizitza erabiliaren batez besteko prezioa Bizkaian 264.600 eurokoa da, aurreko hiruhilekoan baino 5.500 euro gutxiago. Dena den, jaitsi egin bada ere, erabilitako etxebizitza librearen batez besteko prezio handienek lurralde horretakoak izaten jarraitu dute. Erabilitako etxebizitzaren prezioak lurralde honetan soilik gainditu du etxebizitza berriena merkatu librean.

Etxebizitza libre berriaren prezio handienek Gipuzkoakoak izaten jarraitu dute (278.900 euro; eta bigarren eskuko etxebizitzena 255.200 euro). Etxebizitza libre berrien prezioak



%1,8 egin du behera azken hiru hilabeteetan; eta erabilitako etxebizitzaren prezioak, ordea, -%0,3. Azken hamabi hilabeteetan, etxebizitza libre berriaren prezioa batez beste %5,5 jaitsi da. Bigarren eskuko etxebizitzaren beherakada, ordea, askoz handiagoa izan da; %10,9, hain zuzen ere. Aipatu behar da erabilitako etxebizitza librearen prezioaren urte arteko beherakada handiena Gipuzkoan jaso dela, datuak lurralde historikoen eta etxebizitza motaren arabera aztertuta.

8. taula Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoen arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa

(Aurreko hiruhilekoarekiko eta aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa absolutua eta portzentuala)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
			mila euro	Ald. (%)	mila euro	Ald. (%)
Euskal AE	BO berria/Sozialak	127,2	3,2	2,5	9,5	8,1
	Berri librea	266,0	-4,7	-1,7	-17,8	-6,3
	Erabilia eta librea	251,1	-3,5	-1,4	-20,7	-7,6
Araba	Berri librea	228,6	-3,1	-1,3	-20,0	-8,0
	Erabilia eta librea	207,9	-1,0	-0,5	-12,9	-5,8
Bizkaia	Berri librea	263,7	-5,3	-2,0	-19,5	-6,9
	Erabilia eta librea	264,6	-5,5	-2,0	-20,6	-7,2
Gipuzkoa	Berri librea	278,9	-5,2	-1,8	-16,2	-5,5
	Erabilia eta librea	255,2	-0,9	-0,3	-31,3	-10,9

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Erabilitako etxebizitza libreek hiriburuetan duten batez besteko prezioaren bilakaera aztertu ostean ikusten da 2014ko azken hiruhilekoan honako prezioa izan dela Bilbon: batez beste 301.200 euro, hau da, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioa %3,6 jaitsi da. Donostiako beherakada txikiagoa izan da (-%1,7); izan ere, hiri honetan, etxebizitza mota horren batez besteko prezioa 360.900 euro izan da; handiena EAEn, hain zuzen ere. Beherakada txikiena, %0,4koa, Gasteizen jaso da; hiri horretan batez besteko salmenta-prezioa 209.800 eurokoa da.

2013ko laugarren hiruhilekoaren aldean, Gasteizen batez besteko prezioak %5,7 egin du behera; beherakada hori Bilbon %11,5koa izan da eta Donostian %15,4koa (handiena).

Etxebizitza libre berriaren prezioek behera egin dute Donostian eta Bilbon. 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, etxebizitza berriek merkatu librean izan dituzten salmenta-prezioek %2,1 egin dute behera Donostian, eta %1 Bilbon.

Azken hamabi hiletan prezioek %7,1 egin dute behera Donostian eta %10,7 Bilbon. Kopuru absolutuetan, aztertu den aldi horretan, etxebizitza libre berrien eskaintzaren prezioak 27.400 euro egin zuen behera Donostian eta 35.000 euro Bilbon. Honako hauek dira batez besteko prezioak: Donostian 361.600 euro; Bilbon 291.100 euro.



Prezioen dinamika negatibo horren salbuespen bakarra Gasteizko etxebizitza libre berrietan eman da. 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean prezioak %2,3 igo dira, 2013ko hiruhileko beraren aldean antzeko igoera beraz (+%2,2). Kopuru absolutuetan, 2013ko laugarren hiruhilekoaren eta 2014ko laugarren hiruhilekoaren artean prezioak 5.300 euro igo dira.

Arabako hiriburuan 2014. urte amaieran etxebizitza libre berriaren prezioa 250.600 euro izan da; kopuru hori, bada, beste hiriburuetakoa baino askoz txikiagoa izan da: Bilbon 291.100 euro izan da eta Donostian 361.600 euro.

9. taula Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza motaren eta hiriburuaren arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa

(Aurreko hiruhilekoarekiko eta aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa absolutua eta portzentuala)

ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO PREZIOA		2014ko 4. hiruhilekoa	Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
			mil euro	Ald. (%)	mil euro	Ald. (%)
Vitoria-Gasteiz	Berri librea	250,6	5,7	2,3	5,3	2,2
	Erabilia eta librea	209,8	-0,8	-0,4	-12,8	-5,7
Donostia	Berri librea	361,6	-7,7	-2,1	-27,4	-7,1
	Erabilia eta librea	360,9	-6,1	-1,7	-65,9	-15,4
Bilbao	Berri librea	291,1	-2,8	-1,0	-35,0	-10,7
	Erabilia eta librea	301,2	-11,1	-3,6	-39,3	-11,5

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitza saldu arte itxaron beharreko denbora eta etxebizitza saltzeko egin beharreko beherapen-portzentajea murriztu egin dira

Higiezinaren agentziek, bitarteko gisa jarduten dutenek, esan dute jabeek erabilitako etxebizitzaren prezioak batez beste %15,2 jaitsi behar izan dituztela, salmenta burutu ahal izateko. Kopuru hori aurreko hiruhilekoan erregistratutakoa (%16) baino %0,8 puntu txikiagoa izan da eta aurreko urteko hiruhileko berekoa (%24) baino %8,8 puntu txikiagoa.

Bestalde, higiezinak etxebizitza bat saltzeko behar duten batez besteko denbora 7,4 hilabete ingurukoa da; aurreko hiruhilekoarekin (6,8 hilabete) alderatuta 0,6 hilabete gutxiago; baina aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta 2,6 hilabete gutxiago.

3. ALOKAIUEN PREZIOA

2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean hiru lurraldeetan igo da alokairuen prezioa eta, ondorioz, urtetik urterako prezioak ere igo dira

Ondoz ondoko hirugarren hiruhilekoa da alokairuko etxebizitzaren prezioak igotzeko joera duela. Hori horrela, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean, alokairu librearen batez besteko errenta %0,8 igo da EAEn. Hartara, 2014ko lehenengo eta



bigarren hiruhilekoetan antzemandako %1,2ko igoera eta bigarren eta hirugarren hiruhilekoan antzemandako %0,8ko igoera berretsi egin dira.

Hori dela eta, alokairuen prezioak ere urtetik urtera gora egin du: 2013ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean %2,3 egin du gora. Baina bestalde, aldi horretan etxebizitza libre berriak saltzeko prezio osoak behera egin du, (-%4,2) baita erabilitako etxebizitza libreen prezio osoak (-%3,6) ere.

Lurraldean arteko aldeak nabarmenak dira, alokairuen prezioen dinamikari erreparatzen badiogu. Araban jarraitu egin du etxebizitza libreen alokairu errentaren urte arteko beherakadak (-%1,9); eta Gipuzkoan ere egin dute behera, gutxiago izan arren (-%0,4). Bi lurralde horietan, alabaina, azken hiruhilekoko prezioek gora egin dute (+%0,3 Araban eta +%0,6 Gipuzkoan).

Bizkaia bakarrik geratu da gorako joera berria urtetik urtera. Ondoz ondoko hirugarren hiruhilekoan egin dute prezioek gora, urtetik urtera, 2014ko azken hiruhilekoan %2,6koa izan da. 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean igoera %1,1ekoa izan da.

10. taula Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, alokairu motaren arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa

(Aurreko hiruhilekoarekiko eta aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa absolutua eta portzentuala)

ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN BATEZ BESTEKO ERRENTA		2014ko 4. hiruhilekoa		Aurreko hiruhilekoarekiko aldaketa		Aurreko urteko hiruhileko berarekiko aldaketa	
		Euroak	Euroak	Ald. (%)	Euroak	Ald. (%)	
Euskal AE	BOE- Sozialak	326,3	2,3	0,7	-6,8	-2,0	
	Librea	844,7	6,5	0,8	19,2	2,3	
Alokairu librea	Araba	729,4	2,4	0,3	-14,5	-1,9	
	Bizkaia	861,0	9,1	1,1	22,2	2,6	
	Gipuzkoa	818,5	4,7	0,6	-3,1	-0,4	

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Zifra absolutuetan, 2014ko laugarren hiruhilekoan, etxebizitza libreak alokatzeko batez besteko errenta 844,7 euro izan da; eta etxebizitza babestuen 326,3 euro². Babestutako etxebizitzari dagokienez, errentaren batez besteko prezioa alokairu motaren arabera aldatzen da: babes ofizialeko etxebizitzak alokatzeko hileko errenta 370,4 euro da, eta etxebizitza sozialena 141,7 euro³.

² Babestutako alokairu baten errenta desberdina da etxebizitza esleitu zaien pertsonen diru-sarrerak kontuan hartuta. Prezioaren datuak ezartzeko etxebizitza alokatzeko eskatzen duten pertsonen batez besteko diru-sarrerak hartzen dira kontuan.

³ Halaber, gogoratu behar da, mota horretako etxebizitzaren kopurua oso txikia dela, beraz, batez besteko prezioei eragin diezaiekete unean uneko aldaketek: esaterako, zenbat etxebizitza eskaini diren edo nolakoak diren etxebizitzaren ezaugarriak.



Alokairuko etxebizitza sozialaren edo babes ofizialeko etxebizitzaren hileko batez besteko errentaren prezioa %0,7 igo da aurreko hiruhilekoarekin alderatuta; 2013ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen arteko prezioak jaitsi egin dira (-%2,0).

2007-2014 aldiko dinamika osoa aztertzean ikusten da prezioaren jaitsieraren aurkako erresistentzia handiagoa dela. Beraz, horren arabera, erabilitako etxebizitza libreen metro karratuaren batez besteko prezioak %29,8 egin du behera, eta etxebizitza libre berrienak %18,8; etxebizitza libreen alokairuen prezioa, ordea, %5,1 jaitsi da. Gaur egun, alokairuaren prezioek gora egin dute eta testuinguru horretan azken ehunekoak dagoeneko beherakada murriztea dakar, 2007-2013 aldirako antzemandako %7,3arekin alderatuta.

11. taula Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %)

Etxebizitza alokatua	Alokairu librea		B.O./Sozialak	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014				
I	821,7	-2,4	330,2	-1,8
II	831,9	-0,3	327,5	-0,8
III	838,2	1,3	324,0	0,1
IV	844,7	2,3	326,3	-2,0
Aldea 2007-2013	-64,7	-7,3	139,1	71,7
Aldea 2007-2014	-45,5	-5,1	132,3	68,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Esan bezala, jabetzako etxebizitzaren salmenta prezioak baino gutxiago jaitsi dira batez besteko alokairuen errentak. Eta horren arrazoia izan daiteke goranzko dinamikaren aldaketa, urte arteko kopuruetan, 2009n sumatu zela, eta, jabetzako etxebizitzaren prezioetan, ordea, 2007an jada nabaria zela. Alokairuaren sektoreko prezioek izan duten erresistentzia handiagoa azaltzeko beste arrazoi bat da 2009 eta 2010 urteetan eta azkenik 2013 eta 2014 urteetan alokairuen errentak gora egin duela.

Baina interesgarria da ikustea 2014an alokairuek izan duten gorakada (+%2,3) 2010ean antzemandakoa (+%5,3) baino askoz txikiagoa izan dela.

Azpimarratzeko datua: Arabako hileko errentek behera egin dute

Lurraldeka, bereziki nabaria da Arabako alokairu librearen errenta asko jaitsi dela. 2007 eta 2014 urteen artean errenta horrek %19,7 egin du behera: %9,2 Gipuzkoan eta %1,6 Bizkaian. Alokairuen errentaren jaitsiera eta jabetzako etxebizitzaren prezioen jaitsiera



antzekoak izan dira Araban baino ez. Gainera, lurralde horretan bakarrik mantendu da beherakada handia alokairu librearen batez besteko errentan (-%1,9), 2013 eta 2014 urteen artean.

Bilakaera horrek goitik behera aldatu ditu alokairu mailak. 2007an, alokairuaren batez besteko errenta handienak Arabakoak ziren; 2014ko laugarren hiruhilekoan, ordea, hango errentak gainerako lurraldeetakoak baino askoz ere txikiagoak dira: 729,4 euro Araban, 818,5 Gipuzkoan eta 861 Bizkaian. 2013 eta 2014 urteen artean alokairuen errentak gora egin duen lurralde bakarra izanik, Bizkaia alokairu libre altuenak dituen EAEko lurraldea da, 2013. urtetik aurrera izan du posizio hori. 2008. urtean, ordea, kontrakoa gertatu zen: etxebizitzaren sektore librean Bizkaia zen alokairuen errenta txikiena izan zuen lurraldea.

12. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitza librean batez besteko errenta hilean, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014

(Balio absolutuak eta urte arteko aldaketa, %-tan)

Alokairuko etxebizitza librea	Araba		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa	Hileko errenta	Urtetik urterako aldaketa
Urtea						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014						
I	730,0	-5,6	836,5	-1,6	807,6	-7,0
II	727,4	-4,1	847,0	0,2	808,1	-5,4
III	727,0	-3,3	851,9	1,7	813,8	-2,8
IV	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
Aldea 2007-2013	-164,6	-18,1	-36,6	-4,2	-79,9	-8,9
Aldea 2007-2014	-179,2	-19,7	-14,4	-1,6	-83,0	-9,2

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA

Merkatua aurreko urtean baino hobeto dago

Baina azken hiruhilekoan dinamismoaren indizeak behera egin du; horrez gain, Arabako aurreikuspenek okerrera egin dute, nahiz eta EAEko gainerako lurraldeetan ere hozteko sintomak eman diren. HJAei lotuta dago okertze hori

Egoerak hobera egiteko adierazle batzuk egon arren, higiezinaren merkatuaren dinamismo-indize orokorra aztertuta ikusi da etxebizitzaren merkatuak ahul jarraitzen duela, eta krisialdiaren ezaugarri ziren geldialdi-indizeak ez direla aldatu. 2007. urteaz



gero higiezinaren merkatuaren dinamismoa⁴ 25 puntutik beherakoa izan da urte bakoitzeko laugarren hiruhilekoan; 2014. urtean bakarrik gaintu da muga hori, 26,6 punturekin. Baina, hala ere, erregistro hori 2014ko hirugarren hiruhilekoko 27,4 puntuak baino txikiagoa izan da.

2014ko laugarren hiruhilekoko adierazleak egoera hobetu dela erakusten du, 2012 eta 2013 urteekin alderatuta betiere, azken urte horien amaieran eta hurrenez hurren 6,9 eta 11,9 puntu izan baitziren.

Gainera, eragileek adierazi dutenaren arabera urte horietan EAEko hiru lurralde historikoetan hobetu zen higiezinaren merkatuaren egoeraren kalifikazioa. 2013 eta 2014 urteetako laugarren hiruhilekoen artean dinamismo-indizearen gorakada esanguratsuagoa izan da Gipuzkoan. Lurralde honetan 9,7 puntukoa izan zen 2013ko igoera, eta 2014koa 27,7 puntukoa. Bizkaian ere merkatuaren dinamismoa hobetu da: 2013ko adierazlea 12,9 puntukoa izan zen, eta 2014ko laugarren hiruhilekoan, ordea, 26,1 puntukoa. Araban txikiagoa da hobekuntza: 2013ko dinamismoaren indizea 13,2 puntukoa izan zen, eta 2014koa 21,1 puntukoa.

Dena den, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean alderaketa eginez gero egoerak askoz kezagarriagoak dira. Araban, adibidez, indizeak 2013ko amaierako 13,2 puntutik 2014ko hirugarren hiruhilekoko 39,0 puntura igo zen; eta azken hiruhilekoko datua 21,1 puntura arteko beherakada da, urte osoko daturik txarrena beraz. Bizkaian eta Gipuzkoan urteko mailarik altuenak lortu dira, baina lurralde hauetan 2014. urte amaieran aurreikuspenak hoztu egin dira, 2013. urte amaieraren eta 2014ko bigarren (Gipuzkoan) edo hirugarren (Bizkaian)) hiruhilekoaren artean izan ziren hobekuntzekin alderatuta. 2014ko laugarren hiruhilekoan aurreikuspenek hozte orokorra izan dute, eta Araban eman zen hozte handiena.

2013ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean merkatuko aurreikuspen onena Higiezinaren Jabetzako Agentziek (HJA) eta higiezinaren erakunde sustatzaileek izan dute. Baina 2013-2014 aldirian HJAen (15,5 - 31,8 puntu) eta sustatzaileen (8,3 - 21,3 puntu) artean indizeak erabateko igoera izan du. 2008tik aurrera, eta krisialdia hasi aurreko urteetan ez bezala, higiezinaren erakunde sustatzaileek HJAena baino dinamismo txikiagoa izan dute.

Arestian aipatu hozteko sintomak batez ere HJAetan eman dira. Kasu honetan, izan ere, dinamismoaren indizea jaitsi egin da: 2014ko hirugarren hiruhilekoko 33,7tik urte bereko laugarren hiruhilekoko 31,8 puntura arte. Erakunde sustatzaileen kasuan, igoera oso txikia izan da azken bi hiruhilekoetan: 21etik 21,3 puntura. Baina indizeak gorako joera du.

⁴ Dinamismo-indizeak higiezinaren merkatuaren dinamismo-maila 0tik 100era bitarteko eskalan jartzen du. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezinaren jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batezbestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldia; eta 0, oso geldia.



13. taula Higiezin merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Dinamismo-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
2014ko 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
2010ko 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 I. hiruhilekoa	21,0	27,8	19,0	21,4	25,6	16,4
2014ko II. hiruhilekoa	24,2	28,5	21,9	25,4	28,3	20,1
2014ko III. hiruhilekoa	27,4	39,0	25,4	27,0	33,7	21,0
2014ko IV. hiruhilekoa	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3

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

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmenten bilakaera-indizeak pixka bat hobera egin du aurreko hiruhilekoarekin eta aurreko urteko hiruhileko berarekin alderatuta

2014ko laugarren hiruhilekoan salmenten bilakaera-indizeak pixka bat gora egiteko dinamika erakutsi zuen EAEko higiezin merkatu osoan, bai urtetik urtera bai aurreko hiruhilekoarekin alderatuta⁵. Hori horrela, 2014ko laugarren hiruhilekoan, indizeak gora egin zuen, 59,7 puntura iritsi arte. Beraz, 2013ko laugarren hiruhilekoko 43,5 puntu baino handixeagoa izan zen.

Aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, salmenten indizeak izan duen hobekuntza hori Gipuzkoan eta Araban izan da nagusi. Araban adierazle hori nabarmen igo da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 42,7 puntukoa izan zen, eta 2014ko laugarren hiruhilekoan, ordea, 64,7koa. Aldi horretan Gipuzkoako indizea 48,9tik 61,3 puntura igo da. Bestalde, Bizkaian indizeak gora egin du baina bilakaera egonkorragoa izan da. Lurralde honetan salmenten bilakaera-indizea igo egin da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 53,1 puntukoa izan zen, eta, 2014. urtearen amaieran 54,9 puntukoa.

Urtetik urtera, alabaina, salmenten bilakaera-indizeak Bizkaian izan du igoera handiena. Lurralde honetako indizea 36,9 puntukoa zen 2013ko azken hiruhilekoan eta 2014ko laugarren hiruhilekoan 54,9 puntukoa. 18 puntuko igoera horrek nabarmen gaintitu ditu Arabako urtetik urterako 8,9 hobekuntza-puntuak eta Gipuzkoako 13 puntuak.

⁵ Salmenten bilakaera-indizeak higiezin merkatuko salmenten dinamika jartzen du 0tik 100era bitarteko eskalan. Sektoreko eragileen (sustatzaileak eta higiezin jabetzako agenteak) banakako iritziei dagozkien erantzunen batezbestekoa erakusten du, honako eskala honen arabera: 100, oso hedakorra; 75, nahiko hedakorra; 50, normala; 25, nahiko geldia; eta 0, oso geldia.



Higiezinaren agente sustatzaile motaren arabera, batez ere erabilitako etxebizitzak salmentan jartzen dituzten HJAek salmenten bilakaera-indizeak gora egin duela ikusi dute: 2013ko laugarren hiruhilekoan 43,9 puntu igo ziren eta 2014. urtearen amaieran 57,4. Higiezinaren erakunde sustatzaileen artean baino hobekuntza txikiagoa eman da, haiek etxebizitza berriak sartzen baitituzte merkatuan. 2013. urtean 43,1 izan zen indizea eta 2014. urtean 61,9.

Dena den, bi kasuetan egon dira hobekuntzak 2014. urtearen amaieran eta aurreko hiruhilekoarekin alderatuta. Erakunde sustatzaileen kasuan indizea 51,4 puntukoa izan da 2014ko hirugarren hiruhilekoan eta 61,9 puntukoa urte bereko laugarren hiruhilekoan. HJAei dagokienez, 48,2 puntutik 57,4 puntura hobetu da.

14. taula Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Salmenten bilakaera-indizea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAk	Erakunde sustatzaileak
Urtea						
2014ko 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
2010ko 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 I. hiruhilekoa	50,6	56,0	42,4	58,4	50,3	51,0
2014ko II. hiruhilekoa	48,6	49,4	51,0	44,8	50,6	46,7
2014ko III. hiruhilekoa	49,8	42,7	53,1	48,9	48,2	51,4
2014ko IV. hiruhilekoa	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9

Salmenten bilakaera-indizea 0tik (salmentak okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Etxebizitzak saltzeko batez besteko denbora murriztu egin da

Merkatuaren dinamismoan eta, modu deigarriagoan, salmenten bilakaera-indizean honako hobekuntza eman da funtsean: etxebizitzak saltzeko behar den batez besteko denbora laburtu egin da. Beraz, 2013ko eta 2014ko laugarren hiruhilekoen artean, erabilitako etxebizitza bat saltzeko batez besteko denbora 10 hilabetetik 7,4 hilabetera murriztu da.

Baina hobekuntza hori gertatu arren, datuak 2014ko hirugarren hiruhilekoan lortutako emaitzekin alderatuz gero, saltzeko behar den denbora luzatu egiten da: 6,8tik 7,4ra pasatu delako 2014ko laugarren hiruhilekoan.



15. taula HJA batek etxebizitza saltzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera

Urtea	Batez besteko denbora (hileak)
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	8,5
2009ko IV. hiruhilekoa	8,6
2010ko IV. hiruhilekoa	9,2
2011ko IV. hiruhilekoa	8,7
2012ko IV. hiruhilekoa	11,0
2013ko IV. hiruhilekoa	10,0
2014ko I. hiruhilekoa	13,5
2014ko II. hiruhilekoa	8,4
2014ko III. hiruhilekoa	6,8
2014ko IV. hiruhilekoa	7,4

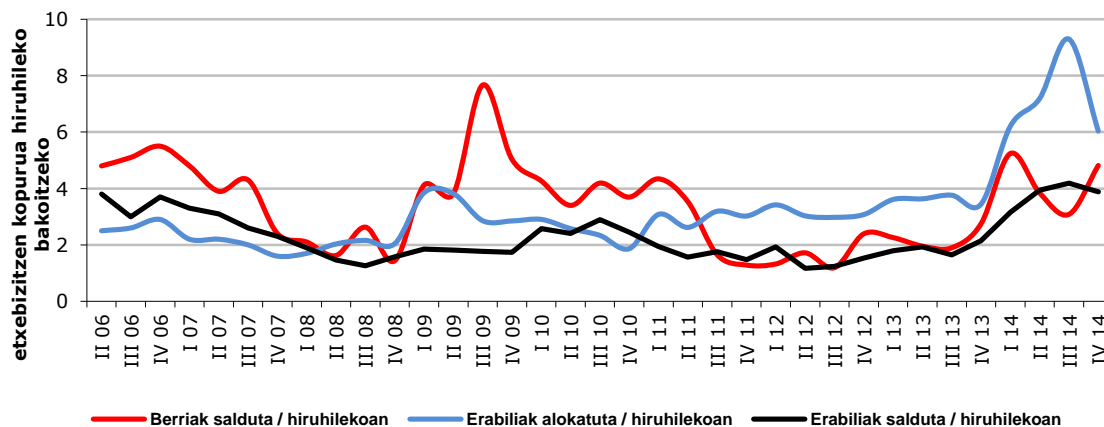
(*) 2008. urtetik aurreko datuak ez daude eskuragai

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.

Salmentek hiruhileka duten erritmoa hobetu da, baina erabilitako etxebizitzak alokatzeko eta saltzeko kontratuetan beherakadak egon dira 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean

Higiezinaren jabetzako agenteek eta higiezinaren erakunde sustatzaileek hiruhilekoan egindako salmenten erritmoa aztertzean ikusten da 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean etxebizitza berriak saltzeko erritmoak gora egin duela: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 3,1 etxebizitza saldu ziren hiruhilekoan eta laugarren hiruhilekoan 4,8 etxebizitza. Dena den aldi horretan gorabehera handiak egon dira; 2013ko laugarren hiruhilekoan izandako kopurua gainditu da (2,7 etxebizitza hiruhilekoan) baina ez 2014ko lehenengo hiruhilekoko (5,2 etxebizitza hiruhilekoan).

2. grafikoa Etxebizitzen salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2014



Salmenten erritmoa: higiezinaren jabetzako agenteek eta erakundearen sustatzaileek saldutako edo alokatutako etxebizitzaren batez besteko kopurua.

Iturria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Erabilitako etxebizitzari dagokionez, 2014ko laugarren hiruhilekoko datuak 2013ko hiruhileko berekoak baino hobekak izan dira (3,9 etxebizitza 2014ko laugarren hiruhilekoan; eta 2,1 etxebizitza 2013ko hiruhileko berean). Alabaina, 2014ko hirugarren hiruhilekoarekin alderatuta, etxebizitzak saltzeko erritmoa murriztu egin da. Erreferentziako kopurua murriztu egin da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 4,2 etxebizitza saldu ziren eta 2014ko laugarren hiruhilekoan, ordea, 3,9.

Baina alokairuaren esparruan eman da alderik handiena urteko laugarren hiruhilekoan; aurreko hiruhilekoetan izan den hobekuntza eten da. Izan ere, 2014ko lehen hiruhilekoan 6,2 etxebizitza saldu dira, 7,2 bigarren hiruhilekoan eta 9,3 hirugarren hiruhilekoan; baina 2014ko azken hiruhilekoan berriz jaitsi da kopurua, 6 etxebizitzara. Dena den, eta 2013ko laugarren hiruhilekoan saldutako 3,4 etxebizitzak kontuan hartuta, 2014ko kopuruak askoz handiagoak izan dira.

Gaur egungo merkatuaren egoeran batez ere honako eragin positibo hauek antzeman dira: batetik, etxebizitzaren prezioak; eta, bestetik, eskaintza eskaerara moldatzea. Kreditua eskuratzeko baldintzak hobetu dira, baita hipoteken kostua ere

Aurreko ataletan aztertu diren adierazleak osatze aldera, Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestak higiezinaren merkatuaren dinamikari kalte edo mesede egiten dioten faktoreei buruzko informazioa ematen du. Helburua dinamikaren azpiko kausak mugatzea da.

Horri dagokionez, 2014ko laugarren hiruhilekoko daturik garrantzitsuenak honakoa dugu: higiezinaren merkatuan garrantzitsuak diren faktore nagusiek argi eta garbi okerrera egiten jarraitzen dute, errekupeazio-itxaropenak mugatuta. Dena den, aztertu diren faktore guztiek hobetu dute 2013ko hiruhileko berarekiko pertzepzioa.

Alderdi onena azpimarratuz, ondoz ondoko laugarren hiruhilekoa da etxebizitzaren prezioaren faktoreak hobera egin duela. Adierazle hori negatiboa zen 2013ko laugarren hiruhilekoan (-36 puntu). Gero, 2014ko lehen hiruhilekoan 20,4 izan zen eta 2014ko hirugarren hiruhilekoan 51,3. Laugarren hiruhilekoan 22,6 puntura murriztu da, baina hala ere higiezinaren agenteen ikuspegitik merkatua suspertzeko bektoreetako bat da oraindik.

Aurreko hiruhilekoko datuekin erkatuta txarrera egin duen arren, mantendu den beste faktore positibo bat eskaintzaren ezaugarriak eskaerara gehiago moldatu izana da. Adierazle hori negatiboa zen 2014ko bigarren hiruhilekoan (-4,5 puntu). Hirugarren hiruhilekoan, alabaina, 40,4 puntu positibo lortu ziren; eta 2014ko laugarren hiruhilekoan merkatuaren dinamismorako 21,8 puntu positibo lortu ditu.

Alderdi negatiboena kontuan hartuta, merkatuaren geldotasun egoerak jarraitzea eragin duen faktore nagusia egoera ekonomikoa izan da. Baina ia 20 puntu murriztu da: 2013ko laugarren hiruhilekoan -97,7 puntu zituen eta. Hala ere, hori da oraindik ere faktore negatibo nagusia, 2014ko laugarren hiruhilekoan -78,2 puntu izan baitira.

Orain arte merkatuaren egoeran eragin bereziki negatiboa izan duten faktoreetako biren pertzepzioak hobetu egin dira: batetik kreditua eskuratzeko erraztasuna/zailtasuna eta,



bestetik, hipoteken kostua. Lehen bigarren eta hirugarren faktore negatiboak ziren eta orain laugarrena eta seigarrena dira, hurrenez hurren. Kreditua eskuratzeko zailtasuna azpimarragarria da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan -81,8ko indizea zuen eta laugarren hiruhilekoan -50,8 puntura murriztu da. Hipoteken kostuak hobekuntza are garrantzitsuagoa izan du: 2014ko hirugarren hiruhilekoan -70,9 puntuko beherakada izugarria izan du, eta laugarrenean -26,1 puntukoa. 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoetako aldaketek eta arestiko datuek erakusten dute, nahiz eta oraindik balio negatiboekin, etxebizitza erosteko kreditua eskuratzeko aukerak hobetu direla.

2014ko laugarren hiruhilekoan, ordea, eraikitze laguntzen eta pizgarrien gaineko pertzepzioak okerrera egin du (-64,3), baita etxebizitza erosteko laguntzen eta pizgarrien gainekoa ere (-61,5), betiere aurreko hiruhilekoarekin alderatuta (-15,4 puntu hiruhileko honetan eraikitze laguntzetan eta pizgarrietan eta -45,8 puntu etxebizitza erosteko laguntzetan). Egoera okerragoaren ondorioz, balioak 2013. urte amaierako datuetara itzuli dira (eraikitze laguntza -65,4 puntukoa zen eta etxebizitza erosteko laguntza -64,9 puntukoa).

Lurzoruaren erabilera eta prezioa eragin erlatibo txikiena duten faktore negatiboak dira oraindik. Dena den, 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen arteko balio negatiboak okerrera egin du; are gehiago, urteko bigarren hiruhilekoan jasotako antzeko balioak lortu dira. Lurzoruaren erabilerak -23,2 puntu zituen 2014ko bigarren hiruhilekoan, -1,2 puntu hirugarrenean eta -22,6 puntu laugarren hiruhilekoan. Bestalde, prezioaren lurzoria -26,6 puntukoa izan da 2014ko bigarren hiruhilekoan, -16,7 puntukoa hirugarren hiruhilekoan eta laugarren hiruhilekoan berriz egin du okerrera -28,1 puntura heltzeraino.

16. taula Higiezin merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta

(Eragin positiboaren edo negatiboaren indizeak)

Faktoreak	IV. hh. 2008 (*)	IV. hh. 2009	IV. hh. 2010	IV. hh. 2011	IV. hh. 2012	IV. hh. 2013	I. hh. 2014	II. hh. 2014	III. hh. 2014	IV. hh. 2014
Hipoteken kostua	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9	-26,1
Kreditua eskuratzeko zailtasuna/erraztasuna	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8
Egoera ekonomikoa	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3	-78,2
Etxebizitzaren prezioak	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3	22,6
Etxebizitza erosteko laguntzak eta pizgarriak	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8	-61,5
Eraikitze laguntzak eta pizgarriak	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4	-64,3
Lurzoruaren erabilgarritasuna	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2	-22,6
Lurzoruaren prezioak	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1
Eskaintzaren ezaugarriak eskarira egokitzea	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4	21,8

Indizeak -100 (eragin negatibo handiena) eta 100 (eragin positibo handiena)

Iurria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN GAINEKO AURREIKUSPENAK

Salmentei buruzko aurreikuspen orokorrak okerrera egin du azken hiruhilekoan, batez ere, higiezin jabetzako agenteen artean Baina krisialdian nagusi ziren erregistroetatik gora mantendu dira aurreikuspenak

Merkatuan aztertutako faktore batzuek eragin positiboa izan badute ere, aurreikuspen orokorrak okerrera egin du salmenten gaineko aurreikuspenei dagokienez. Oro har, salmenten aurreikuspen osoaren indizeak behera egin du: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 71,3 zen eta laugarren hiruhilekoan 62,9. Balio hori 2013ko laugarren hiruhilekoan izandakoa (46,8 puntu) gainditu du, baita, oro har, 2007. urteaz gero egon direnak ere. Krisia baino lehen zeuden balioetara itzuli da, 2004-2006 aldiko 58,6 eta 72,1 punturekin.

2014ko laugarren hiruhilekoan aurreikuspenek okerrera egin dute, batez ere higiezin jabetzako agenteen artean. Zehazki, higiezin jabetzako agenteen artean, salmenta-aurreikuspen indizea 2014ko hirugarren hiruhilekoan 74,3 izan zen; eta urte horretako laugarren hiruhilekoan 61,5 izan da. Etxebizitza berrien sustatzaileen artean txikiagoa izan da beherakada hori: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 68,3 puntukoa izan zen eta 2014ko laugarren hiruhilekoan 64,3koa izan da. Hirugarren hiruhilekoan ez bezala, higiezin jabetzako agenteen salmenta-aurreikuspenek 2014ko laugarren hiruhilekoan gainditu dituzte sustatzaileenak.

Bi kasuotan esan behar da, hala ere, 14-15 puntu ingururekin gainditu direla 2013. urte amaieran erregistratu ziren indizeak (47,4 higiezin jabetzako agenteen artean eta 46,2 sustatzaileen artean). Indize horien balioak, gainera, krisi aurreko aldiko datuetara hurbildu dira.

17. taula Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Erakunde sustatzaileak
2014ko 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
2010ko 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 I. hiruhilekoa	59,9	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9
2014ko II. hiruhilekoa	53,7	53,3	49,8	58,7	43,0	64,5
2014ko III. hiruhilekoa	71,3	66,8	69,2	74,3	74,3	68,3
2014ko IV. hiruhilekoa	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3

Salmenta-aurreikuspenaren indizea 0tik (salmenten okerragotze orokorra) 100era (hobekuntza orokorra) bitartean dago.

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Salmenten gaineko aurreikuspenaren okertzea, oro har, hiru lurralde historikoetan gertatu da. Hiruretan beherakada handia izan dute salmenta-aurreikuspen orokor guztiek 2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean.

2014. urte amaieran, indizeak 8 puntuko aldakuntza izan du lurralde historikoaren arabera: Araban kopuru txikiena jaso da, 56,4 puntu; Gipuzkoan 62,1 puntu; eta indize handiena, 64,9 puntukoa, Bizkaian jaso da. Araban 11 puntu altuagoak izan dira 2013ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, eta 15 puntu altuagoak Bizkaian eta Gipuzkoan. Soilik Araban geratu da oraingoz ohiko kopuruetatik urrun, higiezinaren krisialdia baino lehen.

Epe laburrera ez da aurreikusi etxebizitzaren prezioa suspertuko denik

Merkatuaren egoeran hobekuntza batzuk izan diren arren, etxebizitzaren prezioak bere horretan jarraituko duela aurreikusi da. Prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak beherakada txikia izan du: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 41,9 puntukoa izan zen eta 2014ko laugarren hiruhilekoan 39,7 puntukoa izan da.

Balio hori duela urtebetekoa baino pixka bat handiagoa da (34 puntu 2013ko laugarren hiruhilekoan), baina oraindik ezin da aurreikusi prezioek gora egingo dutenik. Adierazlea, beraz, 2007. urtea baino lehen erregistratutako 60 puntutik gorako balioa baino askoz beherago dago. 2009 eta 2010 urteen laugarren hiruhilekoko 40 puntuen mailan geratu da; izan ere, urte horietan merkatuak hobera egingo zuela antzeman zen.

18. taula Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera

Urtea	EAE	Lurralde historikoa			Establezimendu mota	
		Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	HJAK	Erakunde sustatzaileak
2014ko 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
2010ko 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 I. hiruhilekoa	37,2	42,7	35,2	38,2	32,7	41,6
2014ko II. hiruhilekoa	42,7	39,9	43,2	43,2	39,0	46,5
2014ko III. hiruhilekoa	41,9	40,2	42,2	42,1	36,5	47,2
2014ko IV. hiruhilekoa	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5

Prezioen bilakaera aurreikusteko indizea Otik (prezioen beherakada orokorra) 100era (prezioen gorakada orokorra) bitartean dago.

Iurria: Higiezinaren eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



Prezioek izan duten bilakaeraren adierazlea aztertzean ikusten da, dena den, lurralde bakoitzean portaera desberdina izan dela. Bizkaian eta Gipuzkoan 2 puntutik gorako beherakada egon da. Indizea 40 puntukoa izan da Bizkaian eta 39,4 puntukoa Gipuzkoan; Araban pixka bat gora egin du prezioen bilakaera erakusten duen indizeak aurreko urtearekin alderatuta (2014ko hirugarren eta laugarren hiruhilekoen artean 40,2tik 41,7ra pasatu da). Honako datua gogoratu behar da hala ere: gaur egun higiezin merkatuan Arabak ditu preziorik txikienak.

Prezioak igotzeko aukera hori HJAen aurreikuspenetatik urruntzen da, eta are neurri handiagoan, sustatzaileen aurreikuspenetatik. Azken kasu horretan, prezioen bilakaera aurreikusteko indizeak behera egin du: 2014ko hirugarren hiruhilekoan 47,2 puntukoa izan zen; eta 2014ko laugarrenean 43,5 puntukoa izan da. Higiezin jabetzako agenteei dagokienez, beherako joeraren barruan, aurreikuspena egonkorragoa da: 2014ko hirugarren hiruhilekoan adierazlea 36,5 izan zen eta laugarren hiruhilekoan 35,9 izan da.

Azpitarratzeko azken datua hau da: 2014ko laugarren hiruhilekoan zehar etxebizitza berriak merkatura aterako dituzten sustatzaileen kopurua nahiko igo da. Sustapen berrien eskaintza egiten hasteko aurreikuspenaren adierazlea %6,2 izan zen 2014ko hirugarren hiruhilekoan eta %22,3 laugarren hiruhilekoan.

Oraindik zaila da esatea aurreikuspen positibo horrek joera bat sortuko duen edo ez. Ildo horretan, gerta daiteke azken hiruhilekoetan murrizten joan den merkaturako etxebizitza berrien stocka murriztu delako igo izana kopuru hori.

19. taula Etxebizitzen sustapen berriak hasteko aurreikuspena datorren hiruhilekorako

(baietz erantzun duten sustatzaileen %)

Sustapen berriak hasteko aurreikuspena	EAE
	Guztira
Hiruhilekoa	
2008ko IV. hiruhilekoa (*)	4,8
2009ko IV. hiruhilekoa	18,9
2010ko IV. hiruhilekoa	9,7
2011ko IV. hiruhilekoa	5,8
2012ko IV. hiruhilekoa	6,1
2013ko IV. hiruhilekoa	5,7
2014ko I. hiruhilekoa	5,3
2014ko II. hiruhilekoa	5,9
2014ko III. hiruhilekoa	6,2
2014ko IV. hiruhilekoa	22,3

Iturria: Higiezin eskaintzari buruzko inkesta. 2014ko 4. hiruhilekoa. Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Eusko Jaurlaritza.



ALDERDI METODOLOGIKOAK

Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestak ematen duen informazioa etxebizitzak sustatzen dituzten erakundeei eta higiezinaren jabetzako agenteei egindako hainbat galdesortatan oinarrituta dago. Agente eta erakunde horiek EAEn dute egoitza. Sustatzaileen taldea aztertu da, eta estatistiketan etxebizitzak eskaintzen dituztenak sartu dira (betiere, bost etxebizitzatik gorako sustapenak baldin badira). Era berean, higiezinaren agenteen laginetik ere informazioa jaso da.

Galdesortaren bidez, higiezinaren agente bakoitzeko bil daitezke eskaintza egiteko unean agenteak dituen kuantifikazio- eta kualifikazio-aldagai oinarritutakoak. Agente sustatzaileei dagokienez, kasu guztietan etxebizitza berriak dira. Beraz, higiezinaren jabetzako agenteen bidez eskuratzen dira, bai etxebizitza berrien datuak (sustatzaileek saldu dituztenak), bai etxebizitza erabilien datuak (partikularrek saldutakoak). Bestalde, galdesortaren bidez, eragileek eman dezakete gaur egungo egoerari buruz eta higiezinaren merkatuari buruz duten iritzia.

Higiezinaren Eskaintzari buruzko inkestan, eskaintzako prezioak kontuan hartu dira, ez salmentak egiteko benetan ezarri diren prezioak. Prezio horiek aurkezten dira, 4. ordenako batez besteko mugikorren bidez (beraz, azken lau hiruhilekoei dagozkie). Lagin-datuak erabiltzen direnean, joera eta aldakuntza gogorrek ager daitezke, eta arindu egin behar dira; horregatik aplikatu da batez besteko mugikorren metodoa.

Dena den, kontuan hartzekoa da 4. eta 5. ataletan –etxebizitzaren merkatuaren dinamika eta etxebizitzaren merkatuari buruzko ikuspegiak, hurrenez hurren– ez direla batez besteko mugikor horiek erabili. Horren ordez, higiezinaren jabetzako arduradunen eta higiezinaren sustatzaileen balorazioen zuzeneko emaitza erabili da.

Halaber, nabarmentzekoa da erakutsitako prezioak batez besteko prezio haztatuak direla⁶. Beraz, bilakaera hainbat faktore biltzearen ondorioa da: prezioek beraiek duten bilakaera, prezio-maila bakoitzeko etxebizitzaren kopurua eta eskaintzaren kokapen geografikoa.

Beraz, batez bestekoen aldakuntzat hartu behar dira prezioen aldakuntzak eremu espazial jakin batean. Zehatzago esanda, aurreko aldiekin erkatuta, prezioak txikiagoak baldin badira, horrek ez du ezinbestean esan nahi etxebizitzaren kostuak orokorrean behera egin duenik. Baliteke eskaintzaren egituraren konfigurazio horretan prezio txikiagoko etxebizitzaren kopurua handiagoa izatea, aurreko aldien aldean.

2014ko laugarren hiruhilekoari dagokionez, beren-beregi esan behar da aurkeztutako datuak honela ateratu direla: 169 higiezin-agentzietatik eta 5 etxebizitzatik gorako sustapenak zituzten 139 higiezin-sustatzailetatik lortutako lagin batetik. Hiruhilekoaren azkenean egin zitzaizen galdeketa. Azkenik, aipatzekoa da 2011n handitu egin zela informazioa biltzeko erabiltzen den higiezin-agentzien kopurua.

⁶ Salmentaren batez besteko prezioak, etxebizitza zein metro koadro bakoitzeko, kalkulatzeko, haztapan bat egin da, etxebizitza mota bakoitzaren eskaintzaren bolumenaren arabera.



HIGIEZINEN ESKAINTZARI BURUZKO ESTADISTIKA, 2014ko 4. hiruhilekoa

EMAITZA NAGUSIAK

AURKIBIDEA

1. ETXEBIZITZEN OINARRIZKO PREZIOA (metro karratuko)	2
2. SALGAI DAUDEN ETXEBIZITZEN PREZIO OSOA	9
3. ALOKAIUEN PREZIOA	11
4. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN DINAMIKA	14
5. ETXEBIZITZAREN MERKATUAREN GAINEKO AURREIKUSPENAK	21
ALDERDI METODOLOGIKOAK	24
TAULEN AURKIBIDEA.....	25
GRAFIKOEN AURKIBIDEA	26

TAULEN AURKIBIDEA

1. taula Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta lurraldearen arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa	2
2. taula Salgai dauden etxebizitza babestuen eta etxebizitza librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren eta urtearen arabera. 2007-2014	4
3. taula Salgai dauden etxebizitza libre erabilien metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	5
4. taula Salgai dauden etxebizitza berri librearen metro koadroaren batez besteko prezioa, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	6
5. taula Salgai dauden etxebizitzaren m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, etxebizitza motaren arabera eta hiriburuka. 2014ko 4. hiruhilekoa.....	7
6. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitza librearen m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburuak kontuan hartuta eta urteko. 2007-2014.....	8
7. taula Salgai dauden etxebizitza libre berrien m ² erabilgarriaren batez besteko prezioa, hiriburua eta urtea kontuan hartuta. 2007-2014.....	8
8. taula Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza motaren eta lurralde historikoaren arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa.....	10
9. taula Salgai dauden etxebizitzaren batez besteko prezio osoa, etxebizitza motaren eta hiriburuen arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa.....	11
10. taula Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, alokairu motaren arabera. 2014ko 4. hiruhilekoa	12
11. taula Etxebizitzak alokatzeko batez besteko errenta hilean, urtearen arabera 2007-2014	13
12. taula Salgai dauden erabilitako etxebizitza librearen batez besteko errenta hilean, lurralde historikoaren eta urtearen arabera. 2007-2014.....	14



13. taula Higiezinaren merkatuaren dinamismo-indizeak, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera	16
14. taula Salmenten bilakaera-indizea aurreko hiruhilekoarekin alderatuta, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera.....	17
15. taula HJA batek etxebizitza saltzeko behar duen batez besteko denboraren bilakaera	18
16. taula Higiezinaren merkatuaren dinamikan eragina duten faktoreak, aurreko hiruhilekoarekin erkatuta.....	20
17. taula Salmenta-aurreikuspenaren indizearen bilakaera, lurralde historikoaren eta establezimendu motaren arabera	21
18. taula Prezioen bilakaera hurrengo urterako aurreikusteko indizea, lurralde historikoen eta establezimendu motaren arabera.....	22
19. taula Etxebizitzaren sustapen berriak hasteko aurreikuspena datorren hiruhilekorako	23

GRAFIKOEN AURKIBIDEA

1. grafikoa Etxebizitzaren m ² erabilgarri bakoitzeko batez besteko prezioaren bilakaera, etxebizitza mota eta hiruhilekoa kontuan hartuta. 1996-2014 Euskal AE	3
2. grafikoa Etxebizitzaren salmenten eta alokairuen erritmoa, hiruhilekoen arabera. 2006-2014	18

Argibide gehiago nahi izanez gero:

Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Zerbitzu Zuzendaritza. Estatistika Organo Espezifikoa
Donostia kalea 1, 01011, Vitoria-Gasteiz

Harremanetarako pertsona: Aitor Puerta

Telefonoa: +34-945-01 93 57; Faxa: +34-945-01 63 40

WEBGUNEA: <http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/eu/>

e-maila: estadística-eps@euskadi.eus